

**PEMBATALAN AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG KEDUA  
AKIBAT ADANYA AKTA JUAL BELI PERTAMA  
(Studi Putusan: No.35/PDT/2021/PT DPS)**

**SKRIPSI**

**Disusun Dalam Rangka  
Pemenuhan Tugas Akhir Mahasiswa**

**Oleh :**

**MUHAMMAD IBRAHIM LUBIS  
2206200611P**



**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
MEDAN  
2025**



# FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003  
<https://umsu.ac.id> [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id) [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)



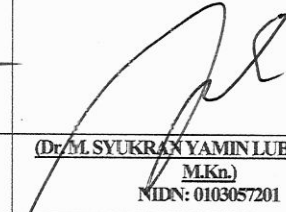
Bila menjawab surat ini agar disebutkan  
Nomor dan tanggalnya

## PENGESAHAN SKRIPSI

Judul : PEMBATALAN AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG  
KEDUA AKIBAT ADANYA AKTA JUAL BELI PERTAMA  
(STUDI PUTUSAN: NO.35/PDT/2021/PT.DPS)  
Nama : MUHAMMAD IBRAHIM LUBIS  
Npm : 2206200611P  
Prodi / Bagian : Hukum / Hukum Perdata

Skripsi tersebut diatas telah diujikan oleh Dosen Penguji Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara pada tanggal 27 November 2025.

### Dosen Penguji

		
<u>(MUHAMMAD NASIR SITOMPUL, S.H., M.H.)</u> NIDN:0118097203	<u>(Assoc.Prof.Dr.ZAINUDDIN, S.H., M.HUM.)</u> NIDN:0118047901	<u>(Dr.M.SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H.,C.N., M.Kn.)</u> NIDN: 0103057201

Disahkan Oleh :  
Dekan Fakultas Hukum UMSU



Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H. M.Hum.  
NIDN: 0122087502



# FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003  
<https://umsu.ac.id> [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id) [f umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

Bila menjawab surat ini agar disebutkan  
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## BERITA ACARA UJIAN MEMPERTAHAKAN SKRIPSI SARJANA BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata-1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam Sidangnya yang diselenggarakan pada hari **Kamis**, Tanggal **27 November 2025**, Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah Mendengar, Melihat, Memperhatikan, Menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : MUHAMMAD IBRAHIM LUBIS  
NPM : 2206200611P  
PRODI / BAGIAN : HUKUM/ HUKUM PERDATA  
JUDUL SKRIPSI : PEMBATALAN AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG  
KEDUA AKIBAT ADANYA AKTA JUAL BELI PERTAMA  
(STUDI PUTUSAN: NO.35/PDT/2021/PT.DPS)

Dinyatakan : ( A ) Lulus Yudisium Dengan Predikat Sangat Baik  
( ) Lulus Bersyarat, memperbaiki / Ujian Ulang  
( ) Tidak Lulus

Setelah lulus dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar **Sarjana Hukum (S.H)** Dalam Bagian **Hukum Perdata**.

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum  
NIDN. 0122087502

Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H  
NIDN. 0118047901

Anggota Penguji:

1. MUHAMMAD NASIR SITOMPUL, S.H., M.H.
2. Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H
3. Dr. MUHAMMAD SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H., C.N., M.Kn.

1. ....  
2. ....  
3. ....

# FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003  
<https://umsu.ac.id> [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id) [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

Bila menjawab surat ini agar disebutkan  
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## PENETAPAN HASIL UJIAN SKRIPSI MAHASISWA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

Berdasarkan Berita Acara Ujian Skripsi yang dilaksanakan pada hari **Kamis** tanggal **27 November 2025**. Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dengan ini menetapkan bahwa :

**Nama** : MUHAMMAD IBRAHIM LUBIS  
**NPM** : 2206200611P  
**Prodi/Bagian** : HUKUM/ HUKUM PERDATA  
**Judul Skripsi** : PEMBATALAN AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG KEDUA  
AKIBAT ADANYA AKTA JUAL BELI PERTAMA  
(STUDI PUTUSAN: NO.35/PDT/2021/PT.DPS)  
**Penguji** : 1. M. NASIR SITOMPUL, S.H., M.H NIDN: 0118097203  
2. Assoc.Prof.Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H. NIDN: 0118047901  
3. Dr. M. SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H.,  
C.N.,M.Kn NIDN: 0103057201

Lulus, dengan nilai A, Predikat Istimewa

Oleh karenanya dinyatakan berhak menggunakan gelar **Sarjana Hukum (S.H)**.

Ditetapkan di Medan  
Tanggal, 27 November 2025

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris



Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H.M.Hum.  
NIDN: 0122087502



Assoc. Prof. Dr. Zainuddin, S.H.,M.H  
NIDN: 0118047901



# FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003  
<https://umsu.ac.id> [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id) [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.tiktok.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

Bila menjawab surat ini agar disebutkan  
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata 1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Bagi:

NAMA : MUHAMMAD IBRAHIM LUBIS  
NPM : 2206200611P  
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM PERDATA  
JUDUL SKRIPSI : PEMBATALAN AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG  
KEDUA AKIBAT ADANYA AKTA JUAL BELI PERTAMA  
(STUDI PUTUSAN: NO.35/PDT/2021/PT.DPS)  
PENDAFTARAN : TANGGAL, 06 November 2025

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Skripsi Penulis berhak memakai gelar:

## SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui

DEKAN FAKULTAS HUKUM

PEMBIMBING

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.

NIDN. 0122087502

Dr. M. SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H., C.N., M.Kn.

NIDN. 0103057201

# FAKULTAS HUKUM

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## BUKTI PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara telah menerima Pendaftaran Ujian Skripsi:

Nama : MUHAMMAD IBRAHIM LUBIS  
NPM : 2206200611P  
Prodi/Bagian : HUKUM/HUKUM PERDATA  
Judul Skripsi : PEMBATALAN AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG KEDUA AKIBAT ADANYA AKTA JUAL BELI PERTAMA (STUDI PUTUSAN: NO.35/PDT/2021/PT.DPS)

Dosen Pembimbing : Dr. MUHAMMAD SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H.,C.N.,M.Kn.  
NIDN: 0103057201

Selanjutnya layak untuk diujikan

Medan, 06 November 2025

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris



Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H. M.Hum.  
NIDN: 0122087502



Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H.  
NIDN: 0118047901



# FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003  
<https://umsu.ac.id> [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id) [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.twitter.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

Bila menjawab surat ini agar disebutkan  
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : MUHAMMAD IBRAHIM LUBIS  
NPM : 2206200611P  
PRODI / BAGIAN : HUKUM/ HUKUM PERDATA  
JUDUL SKRIPSI : PEMBATALAN AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG  
KEDUA AKIBAT ADANYA AKTA JUAL BELI PERTAMA  
(Studi Putusan No. 35/PDT/2021/PT DPS)

Disetujui untuk disampaikan kepada  
Panitia Ujian Skripsi

Medan, 30 Oktober 2025

Dosen Pembimbing

  
Dr. M. SYUKRAN YAMIN LUBIS. S.H., CN., M.Kn.

NIDN: 0103057201

## FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003  
🌐 <https://umsu.ac.id> 📧 [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id) 📘 [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) 📷 [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) 🐦 [umsumedan](https://www.tumblr.com/umsumedan) 📺 [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

Bila menjawab surat ini agar disebutkan  
Nomor dan tanggalnya

### PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN

Saya mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang bertandatangan di bawah ini :

**NAMA** : MUHAMMAD IBRAHIM LUBIS  
**NPM** : 2206200611P  
**PRODI / BAGIAN** : HUKUM/ HUKUM PERDATA  
**JUDUL SKRIPSI** : PEMBATALAN AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG KEDUA AKIBAT ADANYA AKTA JUAL BELI PERTAMA (Studi Putusan No. 35/PDT/2021/PT DPS)

Dengan ini menyatakan sesungguhnya bahwa Skripsi yang saya tulis secara keseluruhan adalah hasil penelitian karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya. Apabila ternyata di kemudian hari skripsi ini diketahui merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Medan, 30 Oktober 2025

Saya yang menyatakan,



**MUHAMMAD IBRAHIM LUBIS**

**NPM. 2206200611P**

# FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003

<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id umsumedan umsumedan umsumedan umsumedan

Bila menjawab surat ini agar disebutkan  
 Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## KARTU BIMBINGAN SKRIPSI

**Nama** : MUHAMMAD IBRAHIM LUBIS  
**NPM** : 2206200611P  
**Prodi/Bagian** : HUKUM/ HUKUM PERDATA  
**Judul Skripsi** : PEMBATALAN AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG  
 KEDUA AKIBAT ADANYA AKTA JUAL BELI PERTAMA  
 (Studi Putusan : No.35/PDT/2021/PT DPS)  
**Dosen Pembimbing** : Dr. M. SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H., C.N., M.Kn.

No.	TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
1	8 September 2025	skripsi diterima	
2	15 september 2025	perbaiki isi sesuai caratan dan beracuan dengan buku pedoman	
3	4 Oktober 2025	Perbaikan susunan kata pada judul skripsi	
4	6 Oktober 2025	penambahan referensi jurnal & buku	
5	14 Oktober 2025	Perbaikan daftar pustaka	
6	16 oktober 2025	Perbaikan rumusan masalah ketiga	
7	24 Oktober 2025	sesuaikan abstrak & kesimpulan berdasarkan bab 1ij	
8	28 Oktober 2025	Bedah buku & perbaikan penulisan	
9	30 Oktober 2025	acc d. bidangkan	

Mahasiswa dengan data dan judul Skripsi tersebut di atas telah melalui proses bimbingan dan telah dilakukan pemeriksaan terhadap daftar pustaka, oleh karenanya Skripsi tersebut disetujui untuk diujikan.

Diketahui,  
 Dekan Fakultas Hukum

**Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum**  
 NIDN: 0122087502

Dosen Pembimbing

**Dr. M. SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H., CN., M.Kn.**  
 NIDN: 0103057201

## **KATA PENGANTAR**

*Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

*Alhamdulillah* rabbil'amin, puji dan syukur dipanjatkan kepada Allah SWT karena atas segala berkat, rahmat, dan karunianya, skripsi ini dapat diselesaikan sebagaimana mestinya. Shalawat dan salam senantiasa tercurah kepada Rasulullah Muhammad SAW beserta keluarga dan para sahabatnya.

Dengan penuh rasa hormat dan kasih sayang, mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada orang tua tercinta Ayahanda dan Ibunda yang selalu memberikan cinta, doa, dukungan, dan bimbingan dalam setiap langkah kehidupan ini. Tanpa kasih sayang, kesabaran, serta motivasi yang tiada henti dari mereka, mungkin tidak akan mampu mencapai titik ini. Orang tua bukan hanya sosok yang membesarkan dan mendidik, tetapi juga menjadi sumber inspirasi dan kekuatan dalam menghadapi berbagai tantangan. Setiap nasihat dan doa yang mereka panjatkan menjadi dorongan untuk terus berusaha dan menjadi pribadi yang lebih baik.

Bapak Prof. Dr. Agussani, M.AP, selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Bapak Dr. Faisal, S.H., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, sekaligus Dosen Pembimbing saya yang telah banyak memberikan bantuan, saran, dan arahan yang sangat berarti dalam penyelesaian skripsi ini. Bapak Dr. M. Syukran Yamin Lubis, S.H., C.N., M.Kn. di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Akhir kata terima kasih kepada semua pihak yang tidak dapat dituliskan satu persatu yang telah berkenan memberi bantuan, serta kerjasama yang baik sehingga skripsi ini dapat selesai dengan baik. Semoga mendapat balasan yang berlipat ganda dari Allah SWT, serta tidak lupa juga mohon maaf atas semua kekurangan dan kesalahan selama penulisan skripsi ini, semoga akan lebih baik lagi kedepannya dan skripsi ini dapat bermanfaat bermanfaat bagi diri sendiri dan siapa saja yang membacanya.

*Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Medan, 25 Oktober 2025

**Penulis**

**Muhammad Ibrahim Lubis**  
**2206200611**

## ABSTRAK

### PEMBATALAN AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG KEDUA AKIBAT ADANYA AKTA JUAL BELI PERTAMA (Studi Putusan: No.35/PDT/2021/PT DPS)

MUHAMMAD IBRAHIM LUBIS

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis keabsahan hukum akta jual beli hak atas tanah yang dibuat kedua kalinya atas objek tanah yang sama, serta implikasi yuridis dari keberadaan dua akta tersebut dalam perspektif hukum pertanahan Indonesia. Kasus yang diangkat adalah Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 35/PDT/2021/PT DPS, di mana terjadi dua transaksi jual beli atas tanah yang sama sehingga menimbulkan sengketa kepemilikan. Permasalahan utama yang dikaji mencakup dasar pembatalan akta jual beli kedua, penerapan asas *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*, serta perlindungan hukum bagi para pihak yang beritikad baik dalam proses jual beli hak atas tanah.

Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan kasus (*case approach*) dan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Data yang digunakan berasal dari studi kepustakaan, mencakup peraturan perundang-undangan, doktrin, dan yurisprudensi yang relevan. Analisis dilakukan secara deskriptif-analitis untuk menggambarkan dan menilai hubungan antara norma hukum dengan fakta hukum pada kasus yang diteliti. Fokus analisis diarahkan pada kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menerbitkan akta jual beli, serta kewajiban penerapan asas kehati-hatian (*due diligence*) sebelum proses pembuatan akta dilakukan.

Akta jual beli kedua yang dibuat antara Sony dan Feric dinyatakan tidak sah karena melanggar asas *nemo plus iuris*, di mana penjual tidak dapat mengalihkan hak atas tanah melebihi hak yang dimilikinya. Sony bukanlah pemilik sah atas tanah tersebut karena jual beli antara dirinya dan pemilik sebelumnya, Saleh, telah dinyatakan tidak sah oleh Mahkamah Agung. Selain itu, pembeli (Feric) tidak dapat dikategorikan sebagai pihak beritikad baik karena melakukan transaksi terhadap objek tanah yang status hukumnya masih dalam sengketa dan terbuka untuk umum. Dengan demikian, tindakan PPAT yang tetap membuat akta di tengah ketidakpastian status hukum objek tanah menunjukkan pelanggaran terhadap asas kehati-hatian dan tanggung jawab profesionalnya dalam pembuatan akta autentik.

**Kata Kunci : Pembatalan Akta, Jual Beli Tanah, Asas Nemo Plus Iuris, Itikad Baik, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Sengketa Kepemilikan, Due Diligence, Perlindungan Hukum.**

## DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR .....	i
ABSTRAK .....	iii
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang .....	1
1. Rumusan Masalah .....	7
2. Tujuan Penelitian.....	7
3. Manfaat Penelitian.....	7
B. Definisi Operasional .....	8
C. Keaslian Penelitian .....	10
D. Metode Penelitian.....	12
1. Jenis Penelitian .....	12
2. Sifat Penelitian .....	12
3. Pendekatan Penelitian.....	13
4. Sumber Data Penelitian .....	14
5. Alat Pengumpul Data .....	16
6. Analisis Data .....	17
BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....	18
A. Jual Beli Hak Atas Tanah.....	18
B. Akta Jual Beli .....	24
C. Pembatalan Akta Jual Beli .....	32
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....	42
A. Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Tanah.....	42

B. Akibat hukum Pembatalan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah.....	53
C. Analisis Putusan No. 35/PDT/2021/PT DPS.....	64
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN.....	79
A. Kesimpulan .....	79
B. Saran .....	80
DAFTAR PUSTAKA .....	81

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Hukum adalah salah satu ciptaan masyarakat manusia yang paling kompleks, rumit dan canggih. Sistem hukum modern mengatur hampir setiap aspek kehidupan kita, dari perilaku individu dalam interaksi sehari-hari kita dengan individu lain hingga sistem pemerintahan, perdagangan dan ekonomi, bahkan hubungan antar negara di dunia internasional.<sup>1</sup>

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang mempunyai nilai ekonomis yang sangat tinggi bagi masyarakat, seiring dengan pertumbuhan penduduk yang meningkat maka kebutuhan akan tanah semakin bertambah pula. Tanah selain digunakan sebagai tempat tinggal juga dijadikan sebagai lahan pertanian, perkebunan, maupun pertambangan.<sup>2</sup>

Hal tersebut juga dijelaskan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 33 Ayat 3 yang di mana “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”, yang di mana arti dari pasal tersebut ialah tanah juga berkaitan dengan hukum yang dikeluarkan oleh pemerintah, sebagai ajang pemerintah dalam mengawasi seluruh kekayaan alam yang dimaksud. Pertanian dan ilmu hukum memiliki hubungan yang saling berkaitan, khususnya di bidang

---

<sup>1</sup> A'an Effendi & Dyah Ochterina Susanti, 2021, *Ilmu Hukum*, Jakarta : Kencana, halaman 1.

<sup>2</sup> Al Ahmad Saleh. (2022). “Analisis Yuridis Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Akibat Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah”. Tesis Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, halaman 1.

hukum agraria. Hukum menyediakan aturan dan prinsip.

Untuk hak kewajiban serta hubungan hukum tentang tanah, yang dianalisis melalui peraturan putusan pengadilan, dan doktrin hukum. Di mana pengaturan hukumnya dituangkan dalam Undang–Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan sebutan Undang–Undang Pokok Agraria (UUPA).

UUPA sebagai sumber hukum pertanahan di Indonesia pada hakikatnya diilhami oleh keberlakuan hukum adat sehingga sumber hukum pertanahan Indonesia terdiri dari sumber hukum tertulis berupa peraturan perundang-undangan dan sumber hukum yang tidak tertulis berupa hukum adat. Peraturan perundang-undangan yang dimaksud terdiri dari Undang-Undang Dasar 1945, UUPA, Peraturan Pelaksana UUPA, dan Peraturan Lama sebelum berlakunya UUPA.<sup>3</sup>

Dengan mendasarkan pada sifat kodrat manusia secara utuh, maka dalam hubungannya dengan makhluk sosial dikenal adanya hak bangsa dan hak menguasai negara sebagai pelaksananya. Atas dasar hak tersebut maka negara mempunyai wewenang untuk memberikan hak perseorangan atas tanah sebagai penjelmaan dari makhluk individu.<sup>4</sup>

Hak Atas Tanah termasuk dalam kategori hak kebendaan yang tidak berbeda dengan hak kebendaan lainnya yang dapat dibebankan di atas benda-benda

---

<sup>3</sup> Rahmat Ramadhani, 2022, Hukum Pertanahan Indonesia dan Perkembangannya, Medan: UMSU PRESS, halaman 21.

<sup>4</sup> Samun Ismaya, 2011, Penghantar Hukum Agraria, Yogyakarta: Graha Ilmu, halaman 60.

lainnya sebagai objek hukum. Perihal hak milik atas tanah ditetapkan, diatur dan dimuat mulai Pasal 20 UUPA sampai dengan Pasal 27 UUPA. Merujuk pada pasal tersebut dapat diketahui dan dikemukakan, ”hak milik atas tanah merupakan hak atas kebendaan adalah hak mutlak atas suatu benda, di mana hak itu memberikan kekuasaan langsung atas suatu benda dan dapat dipertahankan terhadap siapapun juga”.<sup>5</sup>

Tujuan dari UUPA dan berbagai dari aturan terkait hak atas tanah adalah untuk mewujudkan sistem pertanahan yang adil, memberikan kepastian hukum atas kepemilikan tanah dan menyederhanakan proses hak administrasi atas tanah. Prinsip mendasarnya adalah bahwa setiap hak atas tanah harus digunakan untuk mencapai kesejahteraan masyarakat dan keseimbangan ekosistem.

Hak atas tanah terbagi menjadi beberapa bagian yang dimana salah satunya ialah hak milik. Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6 UUPA. Hak milik hanya dapat diberikan kepada orang (WNI) atau badan hukum. Hak milik dapat beralih dan diperalihkan kepada pihak lain.

Menurut Pasal 20 ayat (2) UUPA, hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Pemahaman tentang beralih dalam ketentuan ini meliputi segala perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain, termasuk salah satunya melalui jual beli. Pemindahan hak atas tanah ini mengakibatkan hak atas tanah beralih dari seseorang kepada orang lain.

---

<sup>5</sup> Bambang Sudiarto. (2021). “Subyek Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA”. *Al-Qisth Law Review: Subyek Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA*, No.1, halaman 11-12.

Jual beli tanah ialah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual. Dikarenakan UU Agraria Nasional mempergunakan Hukum Adat sebagai sumber hukumnya, maka beralihnya hak milik dari penjual kepada pembeli ialah ketika dilakukan jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau yang kerap disebut (PPAT).<sup>6</sup> (PPAT) merupakan Pejabat Umum, sehingga akta yang dibuat olehnya merupakan akta otentik.<sup>7</sup>

Dalam UUPA istilah jual beli hanya disebutkan dalam pasal 26 yaitu menyangkut jual beli hak atas tanah. Dalam pasal-pasal lainnya tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebut sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjuk suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, tukar menukar, hibah wasiat. Jadi, meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli.

Dalam sebuah perkara yang bernama Mustafa membeli sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.710/ Desa Kuta dari Saleh dan menerbitkan Akta Jual Beli ((AJB)) No.122/2008 yang dibuat di hadapan I Gusti Ngurah Sapta, SH. selaku (PPAT), namun proses balik nama dari sertifikat tanah tersebut pun belum dilakukan dan sertifikat tersebut telah diberikan kepada Mustafa.

---

<sup>6</sup> Samun Ismaya, *Op.cit.*, halaman 62-72.

<sup>7</sup> Adrian Sutedi, 2010, Pealihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya, Jakarta: Sinar Grafika, halaman 76.

Beberapa waktu setelah jual beli tersebut Saleh melaporkan Mustafa atas tindakan penggelapan dan penipuan akta SHM No. 710 tersebut, dan akta tersebutpun disita oleh penyidik. Kemudian pihak dari saudara Saleh menyatakan bahwa akta tersebut hilang dan tidak diketahui keberadaannya, tetapi setelah itu tiba tiba Saleh melakukan jual beli dibawah tangan kepada Sony dengan obyek tanah SHM No.710. Saleh menggugat Mustafa di Pengadilan Negeri Denpasar dengan perkara Nomor 809/Pdt.G/PN.Dps, yang dimana Saleh menyatakan obyek perkara yaitu tanah SHM No.710 masih seutuhnya milik Saleh. Setelah dari hal itu saleh kembali melakukan jual beli kepada Sony dihadapan (PPAT) yang bernama Hartono, SH. dan mengeluarkan (AJB) No.349/2017. seperti yang diketahui perkara antara Saleh dan Mustafa dengan obyek sengketa tanah SHM No.710 masih berlangsung di pengadilan.

Setelah SHM No. 710 telah dibalik nama menjadi atas nama Sony, tanah tersebutpun kembali dijual oleh Sony kepada pembeli yang bernama Perie setiawan. Jual beli tersebut pun dilaksanakan dihadapan (PPAT) yang sama yaitu Hartono, SH. dan menerbitkan (AJB) No.10/2019. Namun, perlu dicatat bahwa belakangan kasus antara Mustafa dan Saleh telah diputus oleh pengadilan melalui putusan perkara No.40I/PK/PDT/2018 tanggal 10 Agustus 2018, yang secara definitif menyatakan Mustafa sebagai pemilik sah atas tanah SHM No.710 tersebut.

Islam juga melarang perbuatan menjual tanah tanpa sepengetahuan dari pemilik sah dari objek tersebut yang dijelaskan dalam Q.S. Al- Baqarah Ayat 188

وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ وَتُدْءُوا بِهَا إِلَى الدَّكَّامِ لِتَأْكُلُوا فَرِيقًا مِّنْ أَمْوَالِ النَّاسِ بِالْإِثْمِ  
وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ

*Artinya: “Dan janganlah sebahagian kamu memakan harta sebahagian yang lain di antara kamu dengan jalan yang bathil dan (janganlah) kamu membawa (urusan) harta itu kepada hakim, supaya kamu dapat memakan sebahagian daripada harta benda orang lain itu dengan (jalan berbuat) dosa, padahal kamu mengetahui.”*

Ayat ini menjelaskan aturan dalam Islam bahwa tidak seorang pun boleh mengambil hak orang lain secara batil termasuk di antaranya pembatalan jual beli hak atas tanah tanpa sepengetahuan pemilik yang sah untuk kepentingan pribadi. Allah menegaskan bahwa tindakan seperti itu, apalagi dilakukan dengan sadar adalah dosa besar dan bentuk kezaliman yang harus dihindari.<sup>8</sup>

Studi putusan ini bermaksud untuk menganalisis mengapa Akta Jual Beli ((AJB)) dapat terbit kembali setelah tanah itu dimiliki oleh Mustafa, karna berdasarkan pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah menyatakan “Peralihan 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, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah ((PPAT)) atau (PPAT) Sementara.”

Tetapi (AJB) diterbitkan kembali oleh pihak Saleh yang bukan lagi pemilik yang sah atas tanah tersebut. Saleh menjual Kembali tanah tersebut kepada pihak lain

---

<sup>8</sup> Syukron Affani, 2018, Tafsir Al-Qur’an, Pamekasan: Prenadamedia Group, halaman 191.

tanpa sepengetahuan dari Mustafa. Dikarnakan berdasarkan pemaparan di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dalam bentuk skripsi dengan judul **“Pembatalan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Kedua Akibat Adanya Akta Jual Beli Pertama (Studi Putusan: No. 35/PDT/2021/PT DPS)”**

### **1. Rumusan Masalah**

- a. Bagaimana kekuatan hukum akta jual beli hak atas tanah?
- b. Bagaimana akibat hukum pembatalan akta jual beli hak atas tanah?
- c. Bagaimana analisis putusan No. 35/PDT/2021/PT DPS?

### **2. Tujuan Penelitian**

- a. Untuk mengetahui bagaimana kekuatan hukum akta jual beli hak atas tanah.
- b. Untuk mengetahui akibat hukum pembatalan akta jual beli hak atas tanah.
- c. Untuk mengetahui analisis dari putusan perkara No. 35/PDT/2021/PT DPS.

### **3. Manfaat Penelitian**

Sesuai dengan judul dan latar belakang yang telah dikemukakan penulis, berikut manfaat yang ingin dicapai dalam penulisan ini adalah:

- a. Secara Teoritis
  - 1) Sebagai sumbangan baik kepada ilmu pengetahuan pada umumnya maupun kepada ilmu hukum khususnya. Pengembangan ilmu pengetahuan bagi para peneliti lainnya dapat menambah wawasan dari segi ilmu pengetahuan hukum terkait dengan Pembatalan Jual Beli Hak Atas Tanah Oleh Hakim yang Diakibatkan Ketiadaan Persetujuan Pemilik Yang Sah dan terutama tentang Hukum Perdata yang berkaitan dengan Pembatalan Akta Jual Beli Tanah oleh Hakim.

2) Diharapkan hasil penelitian ini menjadi bahan tambahan kepustakaan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara khususnya mengenai Pembatalan Jual Beli Hak Atas Tanah.

b. Secara Praktis

Penelitian ini dapat memberikan pemahaman yang lebih baik kepada masyarakat dan para pihak yang terkait termasuk bagi kepentingan negara, bangsa, masyarakat dan para praktisi hukum. Mengenai proses, dasar hukum dan sebab akibat pembatalan akta jual beli tanah oleh hakim. Hal ini penting agar masyarakat dan pihak yang terkait lebih berhati-hati dalam melakukan transaksi jual beli tanah dan memahami hak serta kewajiban mereka.

## **B. Definisi Operasional**

Definisi Operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara definisi-definisi atau konsep-konsep khusus yang akan diteliti.<sup>9</sup> Sesuai dengan judul penelitian yang diajukan yaitu: “Pembatalan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Kedua Diterbitkan Akibat Adanya Akta Jual Beli Pertama (Studi Kasus Putusan: No.35/PDT/2021/PT DPS).” maka dapat diterangkan definisi operasional penelitian, yaitu:

1. Pembatalan

Pembatalan yang dimaksud dalam penelitian ini ialah suatu perlakuan menarik kembali atau menyatakan tidak berlaku lagi sesuatu

---

<sup>9</sup> Faisal, dkk. 2023, Pedoman Penulisan dan Penyelesaian Tugas Akhir Mahasiswa, Medan: CV Pustaka Prima, halaman 5.

yang sebelumnya yang sudah ditetapkan, dilakukan, maupun disepakati.

## 2. Jual beli

Jual beli (menurut B.W.) adalah suatu perjanjian timbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.<sup>10</sup>

## 3. Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk menggunakan atau memanfaatkan tanah.<sup>11</sup>

## 4. Akta

Akta adalah dokumen atau surat resmi yang menjadi bukti sah atas suatu perbuatan hukum. Sederhananya, akta merekam dan mengesahkan sebuah kejadian penting dari sisi hukum.

## 5. Pemilik yang sah

Dalam hukum pertanahan di Indonesia, pemilik yang sah atas tanah adalah individu atau badan hukum yang memiliki hak atas tanah yang diakui dan dilindungi oleh undang-undang.

---

<sup>10</sup> R. Surbekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, halaman 1.

<sup>11</sup> Lubis, M.S.Y, (2021). "Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Di Bebani Hak Tanggungan". *Juris Studia: Jurnal Kajian Hukum*, No.2, halaman 283.

### C. Keaslian Penelitian

Keaslian karangan ilmiah berhubungan dengan kemampuan penalaran seseorang, maka dari itu akan semakin tinggi pula penghargaan terhadap karya orang lain.<sup>12</sup> Pembatalan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Kedua Akibat Adanya Akta Jual Beli Pertama (Studi Putusan: No.35/Pdt/2021/Pt Dps). Peneliti meyakini belum banyak peneliti-peneliti sebelumnya yang mengangkat hal ini. Berdasarkan bahan kepustakaan dari lingkungan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dan juga perguruan tinggi lainnya, penulis hanya menemukan penelitian yang mendekati dengan penelitian penulis, diantaranya:

1. Tesis, Muhammad Idham Kholid, NIM 21302200059 dengan judul "Pembatalan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Karena Salah Satu Pihak Melakukan Wanprestasi". Program Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn) Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang, tahun 2024. Dalam tesis ini mengkaji dan meneliti terkait dengan Pembatalan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Karena Salah Satu Pihak Melakukan Wanprestasi. Sedangkan dalam penulisan proposal ini membahas terkait Pembatalan Jual Beli Hak Atas Tanah Oleh Hakim Yang Diakibatkan Tanpa Sepengetahuan Pemilik Yang Sah berdasarkan Studi Kasus Putusan: No.35/Pdt/2021/Pt Dps.
2. Skripsi, Mutiara Fathinisa, NIM 02011282025115, dengan judul "Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Bersertifikat Hak Milik (Studi Putusan Peninjauan

---

<sup>12</sup> Ramlan, Tengku Erwinsyahbana, Nurul Hakim, 2017, Malu Menjadi Plagiat & Sanksi Bagi Penulis, Malang: Intelegensia media, halaman 6.

Kembali Mahkamah Agung Nomor 195 PK/Pdt/2023)". Program studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Sriwijaya Indralaya tahun 2024. Dalam skripsi ini permasalahan yang diteliti mengenai akibat hukum yang timbul dari pembatalan perjanjian jual beli tanah bersertifikat hak milik sebagai termuat dalam Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 195 PK/Pdt/2023. Sedangkan dalam penulisan proposal ini membahas mengenai akibat hukum pembatalan jual beli tanah tanpa persetujuan pemilik sah terhadap para pihak serta implikasi pembatalan akta jual beli terhadap kepastian hukum hak milik.

3. 'Tesis, Lovita Apriliana Sari Pinem, NIM 207011053, dengan judul "Pembatalan Akta Jual Beli (PPAT) Yang Mengakibatkan Peralihan Hak Atas Objek Sengketa Tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1572K/Pdt/2023)" Program Magister (S2) Kenotariatan 17 (M.Kn) Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara Medan tahun 2024. Dalam Tesis ini membahas terkait Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1572K/Pdt/2023. Sedangkan dalam penelitian ini membahas terkait dengan Studi Kasus Putusan: No. 35/Pdt/2021/Pt Dps.

#### **D. Metode Penelitian**

Melakukan penelitian ilmiah jelas memerlukan penggunaan metode, karena ciri ilmu pengetahuan adalah menggunakan metode. Metode artinya penyelidikan berlangsung berdasarkan rencana tertentu. Mengambil jalan tertentu untuk mencapai suatu tujuan berarti peneliti tidak bekerja asal-asalan. Langkah yang diambil harus jelas dan ada batasan tertentu untuk menghindari jalur yang

menyesatkan dan tidak terkendali.<sup>13</sup> Untuk mendapatkan hasil yang maksimal, metode yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari:

### **1. Jenis Penelitian**

Penelitian ini menggunakan penelitian Yuridis Normatif. Yuridis Normatif adalah Metode penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau bahan sekunder belaka.<sup>14</sup>

### **2. Pendekatan Penelitian**

Penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan. Dengan pendekatan tersebut, peneliti akan mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang terkait dengan permasalahan hukum yang diteliti. Menurut Peter Mahmud Marzuki "Pendekatan-pendekatan yang digunakan di dalam penelitian hukum adalah pendekatan undang-undang (statute approach), pendekatan kasus (case approach), pendekatan konseptual (conseptual approach), pendekatan historis (historical approach), pendekatan perbandingan (comparative approach)"<sup>15</sup>

Pendekatan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan undang-undang (statute approach). Adapun yang dimaksud dengan pendekatan undang-undang adalah menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang diketengahkan. Pendekatan undang-undang dilakukan dalam rangka penelitian hukum untuk

---

<sup>13</sup> Jonaedi Effendi Dan Johnny Ibrahim. 2018. Hukum Normatif Dan Empiris. Depok: Prenada Media. Halaman 21.

<sup>14</sup> Soerdjono Seokanto dan Sri Mamudji. 2022. Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat. Depok: Rajawali Press. Halaman 13.

<sup>15</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2022, Penelitian Hukum Edisi Revisi, Surabaya: Kencana, halaman 133

kepentingan praktis maupun penelitian hukum untuk kepentingan akademis.<sup>16</sup>

### **3. Sifat Penelitian**

Penelitian ini menggunakan sifat penelitian deskriptif yakni, penelitian yang menggambarkan keadaan peristiwa tanpa suatu maksud untuk mendapatkan kesimpulan dan kepastian yang berlaku umum dengan menggunakan pendekatan asas-asas hukum dan sistematika hukum normatif secara sistematis data mengenai masalah yang akan dibahas. Data yang terkumpul kemudian dianalisis secara keseluruhan sehingga dapat memecahkan persoalan dan mendapatkan kesimpulan dari hasil penelitian.<sup>17</sup> Penelitian deskriptif dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin mengenai sebab terjadinya pembatalan jual beli oleh hakim.

### **4. Sumber Data**

Sumber data adalah subjek dari mana data diperoleh. Sumber data yang dapat digunakan dalam melakukan penelitian hukum yang berlaku di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara terdiri dari:

#### **a. Data Kewahyuan**

Al-Qur'an yang dimaksud dengan sumber dari Hukum Islam, dalam rangka menanamkan catur dharma perguruan tinggi Muhammadiyah yang salah satunya "menanamkan dan mengamalkan

---

<sup>16</sup> Dyah Ochtorina Susanti Dan A'an Efendi, 2016, Penelitian Hukum (Legal Research), Jakarta: Sinar Grafika, halaman 19.

<sup>17</sup> Faisal, dkk. Op.cit, halaman 7.

nilai-nilai ajaran Al-Islam dan Kemuhammadiyah". Sebagai Mahasiswi Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara wajib menyertakan minimal 1 (satu) rujukan surah dari Al-Qur'an ataupun Hadits Rasulullah SAW agar dapat dijadikan dasar saat mengkaji, menganalisa dan juga menjawab permasalahan yang diteliti, yaitu surah Al- Baqarah Ayat 188.

b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang diperoleh dari studi kepustakaan yang relevan pada penelitian ini. Data sekunder adalah data yang bersumber dari studi kepustakaan (library research) yang berkaitan dengan publikasi yaitu data pustaka yang tercantum dalam dokumen-dokumen resmi.<sup>18</sup> Studi kepustakaan yang dimaksud adalah peraturan hukum yang berlaku yang tentunya berkaitan dengan penelitian ini. Dalam penelitian ini, sumber data sekunder meliputi:

- 1) Bahan Hukum Primer yaitu bahan-bahan yang terdiri dari peraturan perundang-undangan yang digunakan untuk melengkapi penelitian ini, berupa:
  - a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
  - b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer).
  - c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

---

<sup>18</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2014, Penelitian Hukum. Jakarta: Prenada media Group, halaman 181.

- d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
  - e) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- 2) Bahan Hukum Sekunder yaitu bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder dapat berupa:
- a) Buku-buku hukum dan ilmiah yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti.
  - b) Jurnal-jurnal hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti.
  - c) Hasil penelitian yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti.
  - d) Makalah-makalah, artikel-artikel, dan karya tulis yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti.
- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, berupa kamus hukum, kamus Bahasa Indonesia dan internet yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti.

## **5. Alat Pengumpul Data**

Alat Pengumpul Data adalah teknik atau cara yang dilakukan oleh peneliti untuk mengumpulkan data. Pengumpulan data dilakukan untuk memperoleh informasi yang dibutuhkan dalam rangka mencapai tujuan

penelitian. Dalam penelitian ini, data yang diperoleh dari data sekunder menggunakan alat pengumpulan data berupa studi kepustakaan (library research) yang dilakukan dalam dua cara, yaitu:

*a. Online*

Studi kepustakaan (library research) yang dilakukan dengan cara berselancar melalui media internet guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian dimaksud.

*b. Offline*

Menghimpun data-data studi kepustakaan (library research) dengan mengunjungi toko-toko buku, perpustakaan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara maupun perpustakaan di luar Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara guna menghimpun data-data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian ini.

## **6. Analisis Data**

Analisis data adalah kegiatan memfokuskan, mengabstraksikan, mengorganisasikan data secara sistematis dan rasional untuk memberikan bahan jawaban terhadap permasalahan. Analisis data menguraikan tentang bagaimana memanfaatkan data yang terkumpul untuk dipergunakan dalam memecahkan permasalahan penelitian.<sup>19</sup> Jenis analisis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah pengumpulan data yang dilakukan secara kualitatif yakni pemilihan teori-teori, asas-asas, norma-norma,

---

<sup>19</sup> I Made Pasek Diantha, 2016, Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum, Jakarta: Prenada Media Group, halaman 152.

doktrin dan Pasal-Pasal didalam Undang-Undang yang relevan dengan permasalahan, membuat sistematika dari data-data tersebut sehingga akan menghasilkan kualifikasi tertentu sesuai dengan permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Pengertian Jual Beli Hak Atas Tanah**

Hak atas tanah merupakan hubungan hukum antara manusia dengan tanah yang memberikan wewenang kepada pemegang hak untuk menggunakan atau memanfaatkan tanah tersebut, sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), hak atas tanah terbagi atas beberapa jenis seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan hak sewa. UUPA menegaskan bahwa Tanah harus mempunyai fungsi sosial bagi seluruh rakyat Indonesia artinya adalah bahwa penguasaan tanah lebih mengutamakan kepentingan bersama dibandingkan dengan kepentingan pribadi.<sup>20</sup>

Hak menguasai adalah suatu bentuk hubungan hukum atas penguasaan yang nyata terhadap suatu benda untuk digunakan atau dimanfaatkan bagi kepentingannya sendiri. Di dalam istilah hak menguasai mengandung arti adanya fungsi pengawasan (kontrol) secara fisik terhadap benda yang dikuasainya.<sup>21</sup> Oleh karena itu, hak atas tanah pada dasarnya merupakan pemberian wewenang dari negara kepada individu atau badan hukum untuk menggunakan tanah tersebut sesuai jenis hak yang dimiliki.

---

<sup>20</sup> Indah, S. (2017). "Hak-Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Di Indonesia Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (Uupa)". *Jurnal Mitra Manajemen*, Vol. 9, No. 1, halaman 15

<sup>21</sup> *Ibid.*, halaman 22

Jual beli hak atas tanah merupakan perbuatan hukum berupa peralihan hak atas tanah dari pemilik lama kepada pihak lain dengan pembayaran sejumlah uang yang disepakati. Dalam konteks hukum perdata, jual beli termasuk dalam perjanjian timbal balik yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak. Namun, dalam konteks agraria, jual beli hak atas tanah memiliki karakteristik khusus karena harus memenuhi ketentuan administrasi pertanahan serta melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah ((PPAT)) sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik. Jual beli merupakan proses peralihan hak yang sudah ada sejak jaman dahulu, dan biasanya diatur dalam hukum adat, dengan prinsip terang dan tunai. Terang artinya dilakukan di hadapan Pejabat Umum yang berwenang dan tunai artinya dibayarkan secara tunai.<sup>22</sup>

Dasar hukum jual beli hak atas tanah dapat ditemukan dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menyatakan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian di mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Di samping itu, UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, selanjutnya dalam pelaksanaannya dijabarkan kembali pada Menteria Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No 3 Tahun 1997 tanggal 1 Oktober 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.<sup>23</sup>

---

<sup>22</sup> Rafiq, U. (2024). " Kewenangan (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli". Jurnal Hukum, Vol. 3, No. 2, halaman 75

<sup>23</sup> *Ibid.*, halaman 75

(PPAT) memiliki peran strategis dalam proses jual beli hak atas tanah, yaitu agar peralihan tersebut sah dan memiliki kekuatan hukum, maka harus dilakukan Sesuai Prosedur hukum, yaitu dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh (PPAT) sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.<sup>24</sup> Tanpa adanya akta (PPAT), peralihan hak atas tanah belum dianggap sah secara hukum dan tidak dapat didaftarkan untuk mendapatkan sertifikat atas nama pembeli. Proses jual beli tanah meliputi beberapa tahap, yaitu pemeriksaan status tanah di kantor pertanahan, pengecekan sertifikat, pembuatan akta jual beli di hadapan (PPAT), pembayaran pajak-pajak yang terkait seperti PPh ditanggung penjual, sedangkan BPHTB menjadi kewajiban pembeli. Pembayaran pajak ini wajib dilunasi sebelum pendaftaran, dan menjadi bukti bahwa transaksi telah memenuhi ketentuan fiskal sesuai UU Nomor 20 Tahun 2000 dan PP Nomor 34 Tahun 2016.<sup>25</sup>

Akta yang dibuat oleh (PPAT) memenuhi syarat sebagai akta otentik sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUH Perdata. Artinya, akta tersebut memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan menjadi alat bukti utama dalam proses peralihan hak atas tanah, termasuk sebagai dasar hukum untuk proses balik nama di Kantor Pertanahan.<sup>26</sup> Oleh karena itu, akta otentik yang dibuat oleh Pejabat yang memiliki kewenangan, yang ditunjuk oleh Pemerintah melalui proses yang sah. Akta ini merupakan bukti yang sah, asli, dan lengkap, yang menjadi dasar

---

<sup>24</sup> Sidik, T. (2025). "Tinjauan Yuridis Tentang Peran (PPAT) Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Jual Beli Di Indonesia". Jurnal Hukum, Vol. 3, No. 3, halaman 2431

<sup>25</sup> *Ibid.*, halaman 2434

<sup>26</sup> *Ibid.*, halaman 2433

legalitas dalam perjanjian antara pihak-pihak yang terlibat dalam pembuatan akta tersebut.<sup>27</sup> Walau begitu, sering muncul berbagai masalah seperti tumpang tindih sertifikat, jual beli tanah warisan yang belum dibagi, pemalsuan dokumen, serta peralihan hak tanpa sepengetahuan pemilik sah. Permasalahan ini biasanya timbul karena kurangnya kehati-hatian para pihak atau lemahnya pengawasan administrasi pertanahan. Oleh sebab itu, kehati-hatian dan verifikasi dokumen menjadi langkah penting dalam setiap transaksi tanah.

Akta (PPAT) yang dibuat harus mencantumkan informasi yang telah ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional. Akta harus dibuat dalam dua rangkap salinan asli yang mencerminkan bentuk aslinya dan harus dilengkapi dengan tanda materai yang sesuai. Tanda tangan dari semua pihak yang terlibat dalam transaksi harus menjadi bukti yang sah, dengan adanya saksi yang memvalidasi tanda tangan tersebut. Seluruh salinan akta (PPAT) harus memiliki nomor halaman yang lengkap, dan setiap halaman akta (PPAT) harus diberi paraf di sudut kanan bawah oleh (PPAT), para pihak, dan para saksi.<sup>28</sup>

Adanya pemberian tanah oleh satu pihak sebagai bagian dari perjanjian jual beli tanah kepada pihak lain untuk melunasi harga yang telah disepakati. Ketika kedua pihak sepakat dan menganggap transaksi jual beli telah terjadi, meskipun pembayaran belum dilakukan dan tanah belum diserahkan.. Dalam hukum perdata, sebagaimana diatur dalam Pasal 1457 KUHPdata, jual beli adalah suatu perjanjian

---

<sup>27</sup> Ida, A. (2023). "Keabsahan Jual Beli Hak atas Tanah yang Dilakukan tanpa Akta (PPAT) Ditinjau dari Perspektif Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah". *Jurnal Konstruksi Hukum*, Vol. 4, No. 3, halaman 263

<sup>28</sup>*Ibid.*, halaman 263

di mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah disepakati. Dengan demikian, meskipun secara fisik tanah belum diserahkan atau pembayaran belum sepenuhnya dilakukan, perikatan hukum antara para pihak telah lahir sejak adanya kesepakatan mengenai objek dan harga.<sup>29</sup>

Berdasarkan Pasal 1457, 1458, dan 1459 KUHPerdata, aktivitas yang harganya dapat ditentukan secara mutlak melalui perjanjian yang mengikat kedua belah pihak untuk melakukan penyerahan tanah adalah jual beli tanah. Dalam konteks jual beli tanah, ketentuan tersebut memiliki makna penting. Kesepakatan antara penjual dan pembeli memang menimbulkan perikatan hukum, tetapi belum mengakibatkan peralihan hak kepemilikan atas tanah. Peralihan hak baru dianggap sah secara hukum apabila telah dilakukan penyerahan secara yuridis melalui akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah ((PPAT)), sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.<sup>30</sup>

Jual beli (menurut KUHPerdata atau KUHPer) yang berkaitan dengan tanah adalah suatu perjanjian yang dimana salah satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga-harga yang telah ditentukan. Pada saat kedua pihak itu telah mencapai kata sepakat, maka jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah (hak miliknya) belum diserahkan atau harga belum dibayar. Akan tetapi sekalipun jual beli itu telah dianggap terjadi, namun

---

<sup>29</sup> *Ibid.*, halaman 264

<sup>30</sup> *Ibid.*, halaman 264

Hak Atas Tanah itu belum berpindah kepada pembeli. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lagi.<sup>31</sup> Syarat jual beli tanah ada dua, yaitu:

a. Syarat Materil

- 1) Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan Pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya. Menurut UUPA, yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga negara Indonesia Tunggal dan badan- badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah (Pasal 21 UUPA). Jika pembeli mempunyai kewarganegaraan asing di samping kewarganegaraan Indonesia nya atau kepada suatu badan hukum yang tidak dikecualikan oleh pemerintah, maka jual beli tersebut batal karena hukum dan tanah jatuh pada negara (Pasal 26 ayat (2) UUPA).
- 2) Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan Yang berhak menjual suatu bidanag tanah tentu saja si penegang yang sah dari ha katas tanah tersebut yang disebut pemilik.kalau pemilik sebidang tanah itu satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu. Akan tetapi, bila pemilik tanah adalah dua orang maka yang berhak menjual tanah itu ilah kedua orang tersebut bersama sama tidak secara sepihak
- 3) Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa. Mengenai tanah-tanah hak apa yang boleh

---

<sup>31</sup> Nur Hayati. 2016. "Peralihan Hak Dalam Jual Beli Ha Katas Tanah". *Lex Jurnalica: Jurnal Kajian Perjanjian Jual Beli dalam Konsep Hukum Barat dan Hukum Adat dalam kerangka Hukum Tanah Nasional*, No.3, halaman 279.

diperjualbelikan telah ditentukan dalam UUPA yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai. Jika salah satu syarat materil ini tidak dipenuhi, dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya.

b. Syarat Formil

- 1) Jika tanahnya sudah bersertifikat: sertifikat tanahnya yang asli dan tanda bukti pembayaran biaya pendaftarannya.
- 2) Jika tanahnya belum bersertifikat: surat keterangan bahwa tanah tersebut belum bersertifikat, surat surat tanah yang ada memerlukan penguatan oleh Kepala Desa dan Camat, dilengkapi dengan surat- surat yang membuktikan identitas penjual dan pembelinya yang diperlukan untuk persertifikatan tanahnya setelah selesai dilakukan jual beli.<sup>32</sup>

## **B. Pengertian Akta Jual Beli**

Akta jual beli tanah merupakan salah satu bentuk akta otentik yang memiliki fungsi penting dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia. Akta jual beli adalah sebagai bukti bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum, yang bersangkutan dan karena perbuatan itu, hal tersebut dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah ((PPAT)) maupun (PPAT) Sementara dan sifatnya tunai sekaligus membuktikan berpindahnya hak atas tanah yang bersangkutan kepada penerima hak.<sup>33</sup> Dalam konteks hukum perdata, akta merupakan alat bukti tertinggi yang

---

<sup>32</sup> Andrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, halaman 76-78.

<sup>33</sup> Yeni, P. (2020). "Kekuatan Akta Jual Beli ((AJB)) Atas Tanah Dalam Proses Menjadi Sertipikat Hak Milik (Shm)". *Jurnal Hukum*, Vol. 11, No. 2, halaman 88

memiliki kekuatan pembuktian sempurna, sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menyatakan bahwa akta otentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang di tempat akta itu dibuat.

Dalam praktik hukum agraria, akta jual beli tanah disusun dan ditandatangani oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah ((PPAT)) yang diangkat oleh pemerintah berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. (PPAT) bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.<sup>34</sup> Dengan demikian, akta jual beli tanah yang dibuat oleh (PPAT) menjadi dasar bagi pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan.

Menurut Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, setiap peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh (PPAT).<sup>35</sup> Hal ini berarti bahwa akta jual beli bukan sekadar bukti terjadinya transaksi, tetapi juga merupakan syarat administratif dan yuridis bagi pengakuan negara terhadap peralihan hak tersebut. Tanpa adanya akta jual beli, maka peralihan

---

<sup>34</sup> Selamat, L. "Kedudukan Dan Kekuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Sistem Pembuktian Berdasarkan Hukum Tanah Nasional". Jurnal Hukum, Vol. 10, No. 1, halaman 98

<sup>35</sup> *Ibid.*, halaman 111

hak tidak dapat didaftarkan dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat terhadap pihak ketiga.

Secara yuridis, jual beli tanah adalah perikatan timbal balik antara dua pihak, yaitu penjual yang berkewajiban menyerahkan tanah dan pembeli yang berkewajiban membayar harga. Perikatan ini timbul berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdara, yang menyebutkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian di mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Namun, dalam konteks pertanahan, jual beli tidak cukup hanya dengan kesepakatan, melainkan harus dituangkan dalam akta otentik sebagai bukti formil.

Akta jual beli tanah memiliki fungsi ganda, yaitu sebagai alat bukti otentik yang menunjukkan adanya perjanjian jual beli dan sebagai dasar hukum bagi penerbitan sertifikat tanah atas nama pembeli. Dalam hal ini, akta jual beli berfungsi menjembatani antara aspek keperdataan (perjanjian antara para pihak) dan aspek administrasi pertanahan (pendaftaran hak). Oleh sebab itu, Sehingga akta tersebut dapat memberikan perlindungan hukum bagi semua pihak dan memperkuat posisi hukum pemegang hak karena memiliki kekuatan pembuktian sempurna di pengadilan.<sup>36</sup>

Pembuatan akta jual beli tanah berdasarkan PP No 24 Tahun 1997 harus memenuhi syarat materiil dan syarat formil, mencakup bukti kepemilikan yang sah dari penjual guna menjamin kepastian hukum peralihan hak atas tanah yang

---

<sup>36</sup> Sidik, T., *Loc.cit*

terjadi.<sup>37</sup> Syarat formil meliputi kehadiran para pihak, ketersediaan dokumen identitas dan sertifikat tanah, serta kehadiran saksi-saksi yang sah. Sementara syarat materil meliputi adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli, objek yang jelas, dan harga yang pasti. Kegagalan dalam memenuhi salah satu syarat tersebut dapat menyebabkan akta jual beli menjadi cacat hukum dan berpotensi batal demi hukum.

Akta jual beli tanah tidak hanya berfungsi sebagai bukti administratif, tetapi juga sebagai instrumen hukum yang menjamin legalitas peralihan hak. Tanpa adanya akta tersebut, peralihan hak atas tanah dianggap tidak sah di mata hukum dan tidak dapat dicatat dalam buku tanah di Kantor Pertanahan. Oleh karena itu, maka syarat formil jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat pembuat akta tanah ((PPAT)).<sup>38</sup>

Ketiadaan akta jual beli tanah dalam suatu transaksi dapat menimbulkan berbagai sengketa hukum, seperti pengakuan ganda atas kepemilikan tanah, jual beli berulang atas objek yang sama, atau klaim pihak ketiga yang merasa dirugikan. Kasus-kasus tersebut menunjukkan bahwa akta jual beli tanah tidak hanya berperan sebagai alat bukti, tetapi juga sebagai mekanisme preventif terhadap potensi sengketa kepemilikan tanah. Hal ini menegaskan pentingnya akta jual beli dalam menjaga tertib administrasi dan kepastian hukum di bidang pertanahan.

Selain memberikan kepastian hukum, akta jual beli tanah juga memberikan jaminan perlindungan bagi pihak pembeli. Dalam transaksi tanah, pembeli

---

<sup>37</sup> Ratri, P. (2020). "Akibat Hukum Tidak Terpenuhinya Syarat-Syarat Pembuatan Akta Jual Beli Oleh Notaris". *Jurnal Hukum*, Vol. 13, No. 2, halaman 824

<sup>38</sup> Ratri, P. *Op.cit.*, halman 826

merupakan pihak yang berisiko lebih tinggi, karena ia tidak hanya mengeluarkan uang tetapi juga mempercayakan keabsahan objek yang dibeli kepada penjual. Dengan melibatkan (PPAT), pemegang hak atas tanah akan merasa lebih aman karena pendaftaran akan tercatat dengan baik, dan hak kepemilikan mereka menjadi sah.<sup>39</sup>

Akta jual beli memiliki nilai strategis dalam hubungan hukum perdata karena menjadi titik tolak lahirnya hak milik baru di pihak pembeli. Namun, hak tersebut tidak serta-merta berpindah tanpa adanya penyerahan secara yuridis (*levering*). Dalam konteks pertanahan, disamping penyerahan fisik juga harus dilakukan penyerahan yuridis (*juridische levering*). Penyerahan yuridis pada jual beli hak atas tanah dilakukan dengan pembuatan akta jual belinya pada Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.<sup>40</sup>

Pembuatan akta jual beli tanah juga harus memperhatikan syarat-syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu: kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perjanjian, objek tertentu, dan sebab yang halal.<sup>41</sup> Jika salah satu syarat tersebut tidak terpenuhi, maka perjanjian jual beli tanah dapat batal demi hukum atau dapat dibatalkan. Oleh karena itu, (PPAT)

---

<sup>39</sup> Ida, A, *Op.cit.*, halaman 265

<sup>40</sup> Elisa. "Kedudukan Hukum Perjanjian pengikatan Jual Beli (Ppjb) Tanah Dan Bangunan Berstatus Sengketa Antara Pengembang Dengan Pembeli". Jurnal Hukum, Vol. 2, No. 1, halaman 440

<sup>41</sup> *Ibid.*, halaman 438

berkewajiban memastikan bahwa syarat-syarat tersebut telah dipenuhi sebelum akta ditandatangani.

Dari segi teknis, pembuatan akta jual beli tanah melibatkan serangkaian tahapan administratif, seperti pemeriksaan sertifikat ke kantor pertanahan, dalam jual beli khususnya dalam jual beli tanah Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB) terjadi apabila belum terjadi peralihan hak atas tanah yang disebabkan oleh karena sesuatu hal seperti Tanah hanya baru dibayar tanda jadi atau Sertifikat masih dalam proses Kantor Badan Pertanahan (BPN), sehingga belum terjadi pelunasan, oleh karena dengan Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB) adalah merupakan perjanjian pendahuluan.<sup>42</sup>

Akta jual beli tanah juga mencerminkan fungsi sosial tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUPA, bahwa setiap hak atas tanah memiliki fungsi sosial. Artinya, di samping mempunyai nilai ekonomis, juga mempunyai fungsi sosial. Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) menyatakan semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Ini dimaksudkan bahwa tidak hanya hak milik tetapi semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.<sup>43</sup>

Akta jual beli tanah memiliki fungsi pembuktian yang preventif dan represif. Fungsi preventif berarti akta tersebut mencegah terjadinya sengketa karena semua hak dan kewajiban telah dicatat secara jelas. Sedangkan fungsi represif

---

<sup>42</sup> *Ibid.*, halaman 450

<sup>43</sup> Wiranda, S. (2023). "Ganti Kerugian Terhadap Pembebasan Lahan Proyek Pembangunan Irigasi Batang Bayang". *Jurnal Hukum*, Vol. 2, No. 4, halaman 344

berarti akta tersebut dapat digunakan sebagai alat bukti sah di pengadilan apabila timbul sengketa di kemudian hari. Kedua fungsi ini menjadikan akta jual beli sebagai sarana perlindungan hukum yang efektif.<sup>44</sup>

Keberadaan akta jual beli tanah juga berkaitan dengan asas itikad baik (*goede trouw*) dalam hukum perdata. Asas Itikad Baik tercantum dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam Pasal 1338 Ayat (3) yang berbunyi: “Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Berdasarkan asas ini, para pihak, yaitu pihak penjual dan pihak pembeli harus melaksanakan isi perjanjian berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh dari para pihak dan itikad baik.<sup>45</sup>

Akta jual beli tanah juga menjadi bagian dari upaya digitalisasi layanan pertanahan yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Melalui sistem elektronik seperti Sertifikat Tanah Elektronik dan Layanan Online (PPAT), proses pembuatan akta jual beli kini diarahkan agar lebih efisien, transparan, dan terhindar dari praktik manipulatif. Hal ini memperkuat peran akta jual beli sebagai alat pembuktian hukum yang adaptif terhadap perkembangan teknologi.

Dari sisi hukum pembuktian, akta jual beli tanah memiliki kekuatan pembuktian lahiriah, formil, dan materiil. Kekuatan lahiriah berarti akta tersebut dianggap benar adanya dan sah dibuat oleh pejabat yang berwenang; kekuatan

---

<sup>44</sup> Hendra, M. (2023). ” Perlindungan Hukum Dalam Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria”. *Jurnal Hukum*, Vol. 3, No. 4, halaman 118

<sup>45</sup> Komang, F. (2023). ” Implementasi Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Notariil Pada Proses Jual Beli Hak Atas Tanah Di Kantor Notaris/(PPAT) I Kadek Dony Hartawan”. *Jurnal Hukum*, Vol. 6, No. 1, halaman 126

formil berarti apa yang tertulis di dalam akta dianggap benar telah diterangkan oleh para pihak; dan kekuatan materiil berarti isi akta tersebut memiliki kebenaran hukum hingga ada bukti yang membantahnya. Karena itulah, akta jual beli tanah tidak dapat disangkal begitu saja kecuali melalui gugatan pembatalan di pengadilan.

Akta jual beli merupakan akta yang dibuat oleh para pihak dimuka dan dihadapan pejabat yang berwenang, yang membuat tentang hak dan kewajiban, dimana pihak penjual menyerahkan barang dan menerima uang, sedangkan pihak pembeli berkewajiban untuk menyerahkan uang dan berhak untuk menerima barang dan dalam akta jual beli tersebut telah terjadi peralihan hak antara penjual dan pembeli.

Akta jual beli ini termasuk kedalam akta autentik yang dimana artinya dijelaskan dalam Pasal 1868 KUHPer “Akta Autentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat”. Terdapat tiga unsur akta autentik, yaitu:

a. Dibuat dalam bentuk tertentu

Merupakan akta autentik yang telah ditentukan bentuknya, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai awal akta, badan akta dari penutup akta.

b. Di hadapan pejabat yang berwenang untuk itu

Yang dimaksud dalam hal ini ialah akta autentik harus dibuat di muka pejabat tersebut. Pejabat yang berwenang merupakan pejabat yang

diberikan hak dan kekuasaan untuk membuat akta autentik. Pejabat yang berwenang membuat akta adalah notaris, (PPAT), pejabat Lelang, pengadilan dan lain-lain.

c. Tempat dibuatnya akta

Tempat dibuatnya akta merupakan tempat dilakukannya perbuatan hukum, yang berkaitan dengan pembuatan akta. Misalnya, akta itu dibuat di Mataram, maka tempat perbuatan hukum itu dilakukan, yaitu Mataram.<sup>46</sup>

Pasal 37 PP 24 Tahun 1997 ayat 1 menyatakan “peralihan 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, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.” Yang mana dijelaskan dalam pasal ini mengharuskan bahwa pemindahan hak atas tanah hanya bisa didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta jual beli yang dibuat oleh pejabat yang ditunjuk yaitu (PPAT).<sup>47</sup>

### **C. Pengertian Pembatalan Akta Jual Beli**

Pembatalan sertifikat tanah adalah menolak keputusan pemberian suatu hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah. Dengan adanya pembatalan dokumen resmi

---

<sup>46</sup> Salim HS, 2015, Teknik Pembuatan Akta Satu, Jakarta: Raja Grafindo Persada. halaman 17 & 18.

<sup>47</sup> Ana, S., Khairul, A., & Handojo Djoko, W. (2020). “Memahami Pentingnya Akta Jual Beli ((AJB)) dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Tanah”. Law, Development & Justice Review, No.2, halaman 191.

berarti kepemilikan hak atas tanah yang dimiliki sudah hilang.<sup>48</sup> Pembatalan akta jual beli tanah merupakan tindakan hukum untuk meniadakan akibat hukum dari suatu perjanjian jual beli tanah yang telah dibuat dalam bentuk akta otentik. Dalam konteks hukum perdata, pembatalan berarti mengembalikan keadaan seperti sebelum perjanjian terjadi (*status quo ante*). Pembatalan dapat dilakukan karena adanya cacat hukum, baik dalam syarat formil maupun materil dari akta tersebut.

Menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), suatu perjanjian dianggap sah apabila memenuhi empat syarat, yaitu:

- (1) kesepakatan mereka yang mengikatkan diri,
- (2) kecakapan untuk membuat suatu perikatan,
- (3) suatu hal tertentu, dan
- (4) suatu sebab yang halal.

Apabila salah satu syarat ini tidak terpenuhi, maka akta jual beli dapat dibatalkan melalui mekanisme hukum yang berlaku.

Dasar hukum pembatalan akta jual beli tanah dapat ditemukan dalam KUHPerdata, Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 1869 KUHPerdata juga menyebutkan bahwa akta yang tidak memenuhi syarat sebagai akta otentik memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, sehingga dapat

---

<sup>48</sup> Melisa, E. (2024). "Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah". *Jurnal Hukum*, Vol. 13, No. 4, halaman 4

digugat keabsahannya. Selain itu, Pasal 1321 KUHPerdato menegaskan bahwa tidak ada kesepakatan yang sah jika diberikan karena kekhilafan, paksaan, atau penipuan. Jika salah satu unsur ini terbukti, maka akta jual beli dapat dibatalkan karena lahir dari kehendak yang cacat. Pembatalan akta jual beli tanah di Indonesia memang memungkinkan jika terdapat cacat hukum, penipuan, kekeliruan, atau pelanggaran terhadap hak pihak ketiga.<sup>49</sup>

Akta jual beli tanah merupakan akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah ((PPAT)) sebagai bukti sah terjadinya peralihan hak atas tanah. Akta ini menjadi dasar bagi pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan. Karena sifatnya otentik, akta jual beli memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdato. Namun, meskipun akta jual beli tanah memiliki kekuatan hukum yang kuat, bukan berarti akta tersebut tidak dapat dibatalkan. Ketika terdapat pelanggaran terhadap prosedur formil, Salah satu alasan terjadinya pembatalan sertifikat hak atas tanah dikarenakan sertifikat tersebut mengandung cacat hukum administratif dalam penerbitannya sehingga terjadinya suatu kesulitan dalam melaksanakan putusan pengadilan yang telah *inkracht*.<sup>50</sup>

Pasal 1320 KUHPerdato mengatur ketentuan yang ialah syarat mutlak bagi setiap individu yang akan melakukan perbuatan hukum, khususnya dalam hal perjanjian.<sup>51</sup> Pasal ini memberikan pedoman bagi setiap individu yang hendak

---

<sup>49</sup> *Ibid.*, halaman 4

<sup>50</sup> *Ibid.*, halaman 4

<sup>51</sup> Zaldy, A. (2023). "Ratio Decidendi Terhadap Pembatalan Akta (Probationis Causa) Jual Beli Yang Dibuat Melanggar Ketentuan Pasal 1320 Kuhperdata". Jurnal Hukum, Vol. 6, No. 1, halaman 16

melakukan perbuatan hukum agar perjanjian yang dibuat memiliki kekuatan mengikat secara hukum. Dalam konteks jual beli tanah, ketentuan Pasal 1320 ini menjadi sangat penting karena menentukan keabsahan hubungan hukum antara penjual dan pembeli.

Faktor lain yang sering muncul adalah adanya jual beli tanah warisan yang belum dibagi, sehingga salah satu pihak tidak memiliki kewenangan penuh untuk menjual objek tersebut. Selain itu, penjualan tanah tanpa izin pemilik sah atau penggunaan sertifikat palsu juga menjadi alasan utama pembatalan akta jual beli.

Secara hukum, pembatalan akta jual beli tanah dapat dibedakan menjadi dua jenis, yaitu pembatalan secara administratif dan pembatalan melalui pengadilan. Pembatalan administratif dilakukan oleh pejabat pertanahan apabila ditemukan kesalahan administratif atau pelanggaran terhadap prosedur pembuatan akta (PPAT) bertanggung jawab atas kelalaian dan kesalahan isi akta yang dibuat di hadapannya. baik secara administratif, perdata, maupun pidana.<sup>52</sup>

Sementara itu, pembatalan melalui pengadilan dilakukan ketika terdapat sengketa keperdataan antara para pihak, misalnya adanya penipuan, paksaan, atau penyalahgunaan wewenang. Dalam hal ini, pengadilan berwenang menyatakan akta jual beli tersebut tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

Pembatalan adalah pernyataan bahwa suatu perbuatan hukum atau tindakan hukum atas tuntutan yang dibenarkan oleh undang-undang untuk dibatalkan.<sup>53</sup>

---

<sup>52</sup> Endang, M. (2024). "Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Akibat Adanya Pemalsuan Data Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah". *Jurnal Hukum*, Vol. 8, No. 2, halaman 262

<sup>53</sup> *Ibid.*, halaman 259

Akibat utama dari pembatalan adalah dikembalikannya keadaan seperti semula, yakni hak atas tanah kembali kepada pemilik awal dan pembeli wajib menyerahkan kembali objek tanah yang telah diterima. Selain itu, pembatalan akta juga berdampak pada pembatalan pendaftaran hak atas tanah di Kantor Pertanahan. Buku tanah dan sertifikat yang telah diterbitkan berdasarkan akta yang dibatalkan harus dicoret atau dinyatakan tidak berlaku. Hal ini merupakan wujud prinsip kehati-hatian dalam menjaga keabsahan data pertanahan.

Pembatalan akta jual beli tanah adalah proses membatalkan perjanjian jual beli tanah yang telah dibuat dalam bentuk Akta Jual Beli ((AJB)) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pembatalan akta (PPAT) hanya dapat dilakukan oleh para pihak sendiri. Akta (PPAT) berisi keterangan, pernyataan para pihak dan dibuat atas kehendak atau permintaan para pihak.<sup>54</sup>

(PPAT) memiliki tanggung jawab besar dalam memastikan keabsahan akta jual beli tanah. Pejabat ini wajib melakukan verifikasi terhadap keaslian sertifikat tanah, identitas para pihak, serta memastikan tidak ada sengketa yang sedang berlangsung atas tanah tersebut. Kehati-hatian (PPAT) menjadi faktor penting dalam mencegah terjadinya pembatalan akta jual beli. Jika (PPAT) lalai dalam menjalankan tugasnya, maka ia dapat dimintai pertanggungjawaban hukum baik secara administratif maupun perdata atas kerugian yang timbul akibat pembatalan akta.

---

<sup>54</sup> *Ibid.*, halaman 261

Dalam teori hukum perdata, terdapat perbedaan antara akta yang batal demi hukum dan akta yang dapat dibatalkan. Akta batal demi hukum adalah akta yang sejak awal tidak memiliki kekuatan hukum karena melanggar ketentuan hukum yang bersifat imperatif, seperti jual beli tanah tanpa hak milik atau melanggar syarat sah perjanjian. Sedangkan akta yang dapat dibatalkan adalah akta yang pada dasarnya sah, namun dapat dibatalkan karena terdapat cacat kehendak atau unsur penipuan. Pembatalan ini memerlukan putusan pengadilan agar memiliki kekuatan hukum tetap. Pembatalan akta (PPAT) melalui putusan pengadilan, bukan semata-mata akibat kesalahan yang dilakukan (PPAT) dalam proses pembuatan akta tersebut. Namun pembatalan (PPAT) dapat juga terjadi akibat adanya gugatan salah satu pihak karena kesalahan atau kelalaian pejabat yang hendak mencantumkan namanya dalam dokumen tersebut.<sup>55</sup>

Proses pembatalan akta jual beli tanah di pengadilan Proses pengadilan perdata, pembuktian menekankan upaya pencarian kebenaran yang dilakukan oleh hakim, dengan memperhatikan kebenaran formil.<sup>56</sup> Dalam proses persidangan, hakim akan menilai apakah terdapat pelanggaran terhadap syarat sah perjanjian atau unsur penipuan dan paksaan. Jika terbukti, maka pengadilan akan mengeluarkan putusan pembatalan akta. Setelah itu, salinan putusan disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk dilakukan pembatalan pendaftaran hak. Proses ini menunjukkan bahwa pembatalan akta tidak dapat dilakukan sepihak, melainkan harus melalui mekanisme hukum formal.

---

<sup>55</sup> *Ibid.*, halaman 261

<sup>56</sup> Zaldy, A. *Op.Cit.*, halaman 16

Pembatalan akta jual beli tanah memiliki kaitan erat dengan prinsip kepastian hukum. Dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, kepastian hukum dijaga melalui mekanisme pendaftaran tanah. Ketika akta yang menjadi dasar pendaftaran terbukti cacat hukum, adanya kecacatan data-data dan fakta-fakta dalam akta jual beli atas tanah yang menyebabkan sertifikat hak milik atas tanah dibatalkan,<sup>57</sup> maka pembatalan menjadi upaya untuk mengembalikan keadilan dan kepastian hukum bagi masyarakat. Dengan demikian, pembatalan akta jual beli tanah bukan hanya soal administratif, tetapi juga bagian dari upaya menegakkan integritas hukum perdata dan pertanahan. Proses ini diharapkan mampu menjaga kepercayaan publik terhadap sistem hukum dan lembaga pertanahan di Indonesia.

Pembatalan akta jual beli tanah sering terjadi karena kelalaian Pejabat Pembuat Akta Tanah ((PPAT)) dalam memverifikasi dokumen yang diajukan oleh para pihak. Kelalaian tersebut dapat berupa tidak dilakukannya pengecekan keabsahan sertifikat tanah, identitas penjual dan pembeli, maupun tidak meneliti status tanah yang sedang dalam sengketa atau jaminan. Akibatnya, akta jual beli yang seharusnya memiliki kekuatan hukum yang sempurna menjadi cacat hukum dan berpotensi dibatalkan.

kelalaian (PPAT) dalam melakukan verifikasi dapat dikategorikan sebagai bentuk pelanggaran administratif bahkan dapat menimbulkan pertanggungjawaban hukum apabila menimbulkan kerugian pada salah satu pihak. (PPAT) tidak hanya bertanggung jawab secara moral, tetapi juga secara hukum berdasarkan Peraturan

---

<sup>57</sup> Nyoman, S. (2016). "Pembatalan Sertipikat Hak Milik Dan Akibat Hukumnya Terhadap Akta Jual Beli". Jurnal Hukum, Vol. 1, No. 1, halaman 67

Jabatan (PPAT) (Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006), yang menegaskan bahwa setiap akta yang dibuat harus berdasarkan pemeriksaan keabsahan dokumen.

Selain itu, lemahnya sistem publikasi di Indonesia, khususnya publikasi negatif, menjadi penyebab terbentuknya sertifikat ganda, sesuai Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA yang mengatur tentang penerbitan hak pembuktian yang sah sebagai alat pembuktian. suatu sistem dengan unsurunsur yang konstruktif dan kokoh.<sup>58</sup> Sertifikat ganda juga menjadi salah satu penyebab umum terjadinya pembatalan akta jual beli. Sertifikat ganda dapat muncul karena kesalahan administrasi pertanahan atau akibat manipulasi data dalam proses pendaftaran tanah. Dalam situasi ini, apabila (PPAT) tidak melakukan pemeriksaan riwayat tanah melalui buku tanah di Kantor Pertanahan, maka akta yang dibuatnya berpotensi cacat hukum. Pembatalan akta karena sertifikat ganda mencerminkan pentingnya fungsi pengawasan dan koordinasi antara (PPAT) dengan instansi pertanahan.

Kelemahan lain yang sering muncul adalah kurangnya pemahaman (PPAT) terhadap prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) dalam pembuatan akta otentik. Prinsip ini menuntut agar (PPAT) tidak hanya berperan sebagai penulis akta, tetapi juga sebagai penjaga legalitas setiap transaksi yang dilakukan. (PPAT) wajib memastikan bahwa semua unsur sah perjanjian telah terpenuhi, baik dari segi subjek, objek, maupun kesepakatan yang timbul di antara para pihak.

Akibat dari kelalaian (PPAT) dalam memverifikasi dokumen tidak hanya berdampak administratif, tetapi juga dapat menimbulkan pertanggungjawaban

---

<sup>58</sup> Rizky, A. (2024). " Faktor Terjadinya Sertifikat Tanah Ganda Berdasarkan Undang Undang Pokok Agraria". Jurnal Hukum, Vol. 1, No. 1, halaman 31

hukum. Berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan (PPAT), (PPAT) dapat dikenai sanksi berupa teguran, pemberhentian sementara, bahkan pemberhentian tetap apabila terbukti melakukan pelanggaran dalam pembuatan akta. Sanksi ini diberlakukan untuk menjaga integritas dan profesionalitas (PPAT) dalam menjalankan tugasnya.

Menurut peraturan perundang-undangan dan literatur, bahwa faktor- faktor yang melatarbelakangi pembatalan perjanjian jual beli tanah yang diikat dengan akta jual beli yang dikeluarkan oleh (PPAT) adalah:

- a. Tidak terpenuhinya persyaratan yang ditetapkan oleh undang- undang untuk jenis perjanjian formil, yang brakibat perjanjian batal demi hukum.
- b. Tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian.
- c. Terpenuhinya syarat batal pada jenis perjanjian yang bersyarat.pembatalan oleh pihak ketiga atas dasar *action paulina*.

Sedangkan menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, bahwa faktor- faktor yang melatar belakangi pembatalan perjanjian jual beli tanah yang diikat dengan akta jual beli yang dikeluarkan oleh (PPAT) dapat dikelompokkan sebagai berikut:

- a. Kebatalan perjanjian karena tidak memenuhi syarat objektif sahnya perjanjian, yaitu kesepakatan para pihak sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata.

- b. Kebatalan perjanjian karna tidak memenuhi syarat objektif sah nya perjanjian, yaitu hal tertentu sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata.
- c. Kebatalan perjanjian karena tidak memenuhi syarat objektif sah nya perjanjian, yaitu sebab yang halal sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata.
- d. Kebatalan karena hak membeli Kembali objek dalam perjanjian jual beli.
- e. Kebatalan perjanjian karena menggunakan surat kuasa mutlak.
- f. Kebatalan dalam hal jual beli harta bersama.
- g. Kebatalan perjanjian jual beli.
- h. Kebatalan dalam hal keadaan darurat.
- i. Kebatalan perjanjian mengenai hak atas tanah.<sup>59</sup>

---

<sup>59</sup> Budi, S., Amiruddin, A., & Muzakkir, A. (2013). "Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Meskipun Telah Memiliki Akta Jual Beli Tanah Dari (PPAT) Oleh Pengadilan Negeri". Pascasarjana Universitas Syiah Kuala: Jurnal Ilmu Hukum, No.1, halaman 110 & 111.

### **BAB III**

#### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

##### **A. Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Hak Atas Tanah**

Jual beli tanah merupakan salah satu bentuk peralihan hak atas tanah yang paling sering terjadi dalam praktik hukum pertanahan di Indonesia. Tanah sebagai objek hukum memiliki nilai ekonomi, sosial, bahkan politik yang sangat tinggi sehingga pengaturan mengenai peralihannya harus jelas dan pasti. Kepastian hukum ini diwujudkan melalui mekanisme pembuatan Akta Jual Beli ((AJB)) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah ((PPAT)).

Akta Jual Beli tanah tidak hanya berfungsi sebagai bukti peralihan hak, tetapi juga sebagai syarat formal untuk pendaftaran perubahan kepemilikan tanah pada Kantor Pertanahan. Oleh karena itu, posisi (AJB) sangat vital dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia.<sup>60</sup>

Dasar Hukum Akta Jual Beli Tanah, pengaturan mengenai Akta Jual Beli tanah dapat ditemukan dalam beberapa ketentuan hukum, antara lain:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), khususnya Pasal 1457 tentang perjanjian jual beli yang mendefinisikan jual beli sebagai suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

---

<sup>60</sup> 25 R. Subekti, Hukum Perjanjian, (Jakarta: Intermasa, 1995), halaman. 23

2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang menjadi dasar hukum utama mengenai hak-hak atas tanah dan peralihannya.
3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, khususnya Pasal 37 ayat (1) yang menegaskan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh (PPAT).
4. Peraturan Jabatan (PPAT), yang mengatur kewenangan, tata cara, dan prosedur pembuatan akta.
5. Dengan demikian, dapat ditegaskan bahwa peralihan hak atas tanah tidak cukup hanya dilakukan dengan perjanjian di bawah tangan, tetapi harus dituangkan dalam (AJB) yang dibuat oleh (PPAT) untuk memiliki kekuatan hukum.

Syarat Sahnya Jual Beli Tanah dan (AJB), agar akta jual beli tanah memiliki kekuatan hukum, maka harus memenuhi beberapa syarat sah, baik dari aspek materiil maupun formil.<sup>61</sup>

1. Syarat Subjektif ; para pihak (penjual dan pembeli) harus cakap hukum, berhak atas tanah yang diperjualbelikan, serta melakukan transaksi dengan kesepakatan bebas tanpa paksaan.
2. Syarat Objektif ; objek jual beli harus jelas dan sah menurut hukum. Artinya

---

<sup>61</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 37 ayat (1).

tanah tersebut memiliki sertifikat hak atas tanah yang sah, tidak dalam sengketa, dan tidak dalam status sita.

3. Syarat Formal ; perjanjian jual beli tanah harus dituangkan dalam bentuk akta otentik yang dibuat oleh (PPAT). (AJB) inilah yang menjadi bukti formil bahwa perbuatan hukum telah dilakukan sesuai aturan.
4. Syarat Administratif; setelah dibuatnya (AJB), peralihan hak harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan untuk dilakukan balik nama sertifikat. Tanpa proses balik nama, meskipun ada (AJB), kepemilikan tanah belum resmi tercatat atas nama pembeli.

Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Tanah, kekuatan hukum (AJB) dapat dilihat dari tiga aspek:<sup>62</sup>

1. Sebagai Akta Otentik, berdasarkan Pasal 1868 KUHPdata, akta otentik adalah akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu. (AJB) yang dibuat oleh (PPAT) memiliki kekuatan pembuktian sempurna tentang apa yang tercantum di dalamnya, baik mengenai identitas para pihak, objek tanah, harga jual, maupun waktu pelaksanaan.
2. Kekuatan Pembuktian Formil, (AJB) membuktikan bahwa perbuatan hukum jual beli tanah benar telah dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, sehingga tidak dapat dibantah kecuali dengan gugatan balik

---

<sup>62</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 288.

berupa pembatalan atau pemalsuan akta.

3. Kekuatan Pembuktian Materiil, (AJB) membuktikan bahwa hak milik atas tanah telah beralih dari penjual kepada pembeli. Namun, agar mempunyai kekuatan penuh, akta tersebut harus dilanjutkan dengan proses balik nama sertifikat di Kantor Pertanahan.
4. Kekuatan Eksekutorial, meskipun (AJB) tidak serta-merta sama dengan akta pengakuan utang yang mempunyai kekuatan eksekusi, namun (AJB) dapat dijadikan bukti kuat di pengadilan apabila terjadi sengketa. Hakim umumnya menjadikan (AJB) sebagai dasar pertimbangan dalam memutus perkara pertanahan.

Akibat Hukum Jika Tidak Dibuat (AJB), jika jual beli tanah dilakukan hanya dengan kwitansi atau perjanjian di bawah tangan, maka:<sup>63</sup>

1. Transaksi tersebut tetap sah secara perdata (karena memenuhi syarat Pasal 1320 KUHPerdata), namun tidak sah secara administratif.
2. Balik nama sertifikat tidak dapat dilakukan, sehingga kepemilikan tanah tetap atas nama penjual.
3. Menimbulkan potensi sengketa hukum di kemudian hari, baik antara penjual dengan pembeli, maupun dengan pihak ketiga.

Kedudukan (AJB) dalam Kepastian Hukum, dalam perspektif hukum

---

<sup>63</sup> Yahya Harahap, Pembahasan Hukum Acara Perdata, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), halaman. 151.

agraria, (AJB) memiliki fungsi strategis:

1. Memberikan kepastian hukum bagi pembeli bahwa tanah benar-benar telah beralih kepadanya.
2. Memberikan perlindungan hukum bagi penjual bahwa ia telah melepaskan haknya secara sah.
3. Menjadi dasar administrasi pertanahan dalam rangka tertib administrasi dan pendaftaran tanah.
4. Mengurangi potensi sengketa karena (AJB) merupakan bukti otentik yang tidak mudah diganggu gugat.

Akta Jual Beli tanah merupakan instrumen hukum yang mempunyai kekuatan mengikat dan sempurna. (AJB) bukan sekedar dokumen formalitas, tetapi merupakan bukti sah yang menjamin kepastian hukum peralihan hak atas tanah. Tanpa (AJB), jual beli tanah hanya akan menimbulkan ketidakpastian dan rawan sengketa. Oleh karena itu, setiap peralihan hak atas tanah wajib dituangkan dalam (AJB) dan didaftarkan pada Kantor Pertanahan agar mempunyai kekuatan hukum yang penuh.<sup>64</sup>

Pembuktian diperlukan dalam suatu perkara yang mengadili suatu sengketa di muka pengadilan *juridicto contentiosa* maupun dalam perkara-perkara permohonan yang menghasilkan suatu penetapan *juridicto voluntair*. Dalam

---

<sup>64</sup> Maria S.W. Sumardjono, Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya, (Jakarta: Kompas, 2008), halaman. 95.

suatu proses perdata, salah satu tugas hakim adalah untuk menyelidiki apakah suatu hubungan hukum yang menjadi dasar gugatan benar-benar ada atau tidak.<sup>65</sup> Akta jual beli tanah merupakan instrumen hukum yang memiliki kekuatan pembuktian tertinggi dalam sistem hukum perdata Indonesia. Berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdara, akta otentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang. Dalam konteks pertanahan, pejabat yang berwenang tersebut adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah ((PPAT)). Oleh karena itu, akta jual beli tanah yang dibuat di hadapan (PPAT) memiliki kekuatan hukum otentik yang tidak dapat disamakan dengan perjanjian di bawah tangan.

Kekuatan hukum akta jual beli tanah tidak hanya terletak pada bentuk formalnya, tetapi juga pada fungsinya sebagai bukti sah adanya peralihan hak atas tanah. Akta ini menjadi dasar bagi pembeli untuk melakukan pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan sesuai ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Tanpa adanya akta jual beli yang sah, proses pendaftaran tersebut tidak dapat dilakukan, sehingga hak atas tanah belum beralih secara yuridis kepada pembeli.

Secara hukum, akta jual beli tanah memiliki tiga fungsi utama, yaitu fungsi pembuktian, perlindungan hukum, dan pembentukan hak. Fungsi pembuktian berarti akta tersebut menjadi alat bukti yang sah di pengadilan apabila terjadi

---

<sup>65</sup> Herlina, B. (2021). "Kekuatan Hukum Pembuktian Secara Akta Otentik di Tinjau dari Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dalam Proses Sengketa Perdata di Pengadilan". *Jurnal Hukum*, Vol. 4, No. 2, halaman 136

sengketa antara penjual dan pembeli. Fungsi perlindungan hukum berarti akta memberikan jaminan kepastian dan perlindungan terhadap hak-hak pihak yang beritikad baik. Sedangkan fungsi pembentukan hak berarti akta menjadi syarat formal terjadinya peralihan hak milik atas tanah secara sah menurut hukum.

Kekuatan hukum akta jual beli tanah sering diuji ketika terjadi sengketa kepemilikan atau klaim dari pihak ketiga. Akta dapat mempunyai fungsi “formil” *formalitatibus causa*, yang berarti bahwa untuk lengkapnya atau sempurna (bukan untuk sahnya) suatu perbuatan hukum, haruslah dibuat suatu akta.<sup>66</sup> Akta yang dibuat sesuai dengan prosedur hukum akan memiliki kekuatan pembuktian sempurna (*volledig bewijs*) terhadap isi dan keabsahan perbuatan hukum di dalamnya. Namun, apabila akta dibuat dengan melanggar ketentuan formil atau materil, seperti adanya cacat kehendak atau dokumen palsu, maka akta tersebut dapat dibatalkan oleh pengadilan dan kehilangan sifat otentiknya.

Kekuatan hukum akta jual beli tanah juga tidak dapat dilepaskan dari tanggung jawab (PPAT) sebagai pejabat umum. (PPAT) wajib memastikan bahwa transaksi jual beli dilakukan oleh pihak yang sah, objek tanahnya tidak bermasalah, dan seluruh dokumen pendukung telah diverifikasi. Jika (PPAT) lalai dalam melaksanakan kewajibannya, maka akta yang dibuat dapat dipersoalkan secara hukum, bahkan (PPAT) dapat dimintai pertanggungjawaban secara perdata atau administratif sesuai Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2018. Dalam

---

<sup>66</sup> Ahmad, Y. “Kekuatan Hukum Akta Otentik Berupa Akta Jual Beli Tanah Dalam Putusan Perkara Perdata Nomor 1609k/Pdt.G/2016/Pn.Kln Di Pengadilan Negeri Klaten”. *Jurnal Hukum*, Vol. 3, No. 1, halaman 340

sistem hukum pertanahan nasional, akta jual beli tanah memiliki peran sentral dalam mewujudkan kepastian hukum atas kepemilikan tanah. Akta ini menjadi penghubung antara hukum perdata yang mengatur perjanjian dan hukum administrasi pertanahan yang mengatur pendaftaran hak. Kekuatan hukum akta jual beli tanah tidak hanya melindungi para pihak, tetapi juga mendukung tertib administrasi pertanahan dan mencegah munculnya sertifikat ganda atau sengketa tumpang tindih hak.

Kekuatan pembuktian akta jual beli tanah terbagi menjadi tiga aspek, yaitu kekuatan pembuktian lahiriah, formil, dan materil.<sup>67</sup> Kekuatan lahiriah berarti akta tersebut dianggap sah sampai terbukti sebaliknya. Kekuatan formil menunjukkan bahwa segala hal yang tercantum dalam akta dianggap benar telah dinyatakan oleh para pihak. Sedangkan kekuatan materil menunjukkan bahwa isi akta tersebut benar-benar mencerminkan peristiwa hukum yang terjadi. Ketiga aspek ini membuat akta otentik memiliki kedudukan hukum yang lebih tinggi daripada bukti lainnya.

kekuatan hukum akta jual beli tanah dapat menjadi lemah apabila terjadi pelanggaran terhadap prinsip itikad baik. Misalnya, apabila penjual menyembunyikan fakta bahwa tanah tersebut sedang dalam sengketa, atau pembeli mengetahui adanya cacat tetapi tetap melanjutkan transaksi. Dalam kasus seperti itu, meskipun akta dibuat oleh (PPAT), akta tersebut dapat dibatalkan karena

---

<sup>67</sup> Vivien, P. (2018). "Akibat Hukum Terhadap Akta Otentik Yang Cacat Formil Berdasarkan Pasal 1869 Kuhperdata". *Jurnal Hukum*, Vol. 6, No. 7, halaman 90

melanggar asas kejujuran yang menjadi dasar dalam setiap perjanjian perdata sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerduta.

akta jual beli tanah juga menjadi simbol dari tertib administrasi pertanahan. Dalam sistem hukum agraria Indonesia, tertib administrasi merupakan bagian dari upaya mewujudkan kepastian hukum dan keadilan sosial. Akta yang dibuat sesuai ketentuan akan memperkuat integritas sistem pertanahan, sementara akta yang cacat dapat menimbulkan ketidakpastian dan kerugian bagi masyarakat.

Kekuatan hukum akta jual beli tanah juga mencakup nilai sosial dan ekonomi. Manusia berkeyakinan bahwa tanah merupakan salah satu sumber penghidupan dan mata pencaharian karena dari tanah juga manusia mendapat penghargaan dan manfaatnya.<sup>68</sup> Akta ini tidak hanya mengalihkan hak kepemilikan tanah, tetapi juga menjadi dasar bagi pembeli untuk mengembangkan kegiatan ekonomi, seperti mendirikan bangunan, mengajukan kredit, atau melakukan peralihan hak berikutnya. Oleh karena itu, validitas akta secara langsung mempengaruhi stabilitas ekonomi dan kepercayaan publik terhadap sistem hukum pertanahan.

Masih sering ditemukan kasus di mana akta jual beli tanah menjadi objek sengketa karena kesalahan administrasi atau kelalaian (PPAT). Misalnya, (PPAT) yang tidak melakukan pemeriksaan buku tanah di Kantor Pertanahan dapat menyebabkan timbulnya sertifikat ganda. Dalam kondisi demikian, akta yang dihasilkan menjadi cacat hukum dan dapat dibatalkan. Hal ini menunjukkan

---

<sup>68</sup> Yenny, P. *Op.cit.*, halaman 87

pentingnya kehati-hatian dan koordinasi antara (PPAT) dan instansi pertanahan dalam menjaga kekuatan hukum akta.

Kekuatan hukum akta jual beli tanah juga dapat dilihat dari segi perlindungan terhadap pihak ketiga. Akta yang sah dan telah didaftarkan akan memberikan perlindungan bagi pihak lain yang berkepentingan, seperti lembaga keuangan, ahli waris, atau pihak pembeli berikutnya. Hal ini menunjukkan bahwa kekuatan hukum akta tidak hanya melindungi pihak yang menandatangani, tetapi juga memiliki implikasi hukum yang lebih luas terhadap masyarakat.

Dari perspektif yuridis, akta jual beli tanah menjadi alat kontrol negara terhadap peredaran hak atas tanah. Dengan akta ini, setiap transaksi dapat diawasi, dicatat, dan dipertanggungjawabkan. Negara melalui (PPAT) dan BPN memiliki peran aktif dalam menjamin agar setiap peralihan hak berjalan sesuai hukum. Secara yuridis asas fungsi sosial hak atas tanah diatur dalam Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), pada Pasal 6 yang menyatakan bahwa “Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”.<sup>69</sup>

Akta jual beli tanah memiliki kekuatan hukum yang sangat kuat dan kompleks. Ia berfungsi sebagai bukti, alat pendaftaran, instrumen perlindungan hukum, serta sarana menjaga tertib administrasi pertanahan. Agar kekuatan hukumnya tetap terjaga, seluruh proses pembuatannya harus dilakukan dengan

---

<sup>69</sup> Triana, R. (2016). “Asas Fungsi Sosial Hak Atas Tanah Pada Negara Hukum (Suatu Tinjauan Dari Teori, Yuridis Dan Penerapannya Di Indonesia)”. *Jurnal Hukum*, Vol. 5, No. 2, halaman 307

kehati-hatian, kejujuran, dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian, akta jual beli tanah dapat benar-benar menjadi pilar kepastian hukum dalam sistem pertanahan nasional.

Perlindungan terhadap pihak ketiga juga menunjukkan bahwa kekuatan hukum akta jual beli tanah tidak berhenti pada hubungan kontraktual antara penjual dan pembeli saja. Akta tersebut memiliki dampak hukum yang lebih luas, yakni mengikat semua orang, bukan hanya para pihak yang menandatangani. Ketika akta tersebut telah didaftarkan dan diterbitkan sertifikat atas nama pemilik baru, maka hak tersebut memperoleh pengakuan hukum yang kuat dan tidak dapat diganggu gugat kecuali melalui putusan pengadilan. Dengan demikian, akta jual beli tanah memiliki fungsi strategis dalam menjaga stabilitas hukum dan ekonomi di masyarakat.

Kekuatan hukum akta jual beli tanah yang memberikan perlindungan terhadap pihak ketiga juga memperkuat kepercayaan publik terhadap sistem pertanahan di Indonesia, tentunya berhubungan pula dengan sistem publikasi pendaftaran tanah. Artinya kepastian hukum dan perlindungan hukum sebagai salah satu tujuan pendaftaran tanah tergantung kepada sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut oleh suatu negara.<sup>70</sup> Ketika masyarakat melihat bahwa setiap transaksi tanah tercatat secara resmi dan dilindungi oleh hukum, maka akan timbul rasa aman dalam bertransaksi. Hal ini pada akhirnya meningkatkan keinginan masyarakat

---

<sup>70</sup> Desi, A. (2021). "Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Di Indonesia". *Jurnal Hukum*, Vol. 5, No. 2, halaman 222

untuk melakukan pendaftaran tanah secara sukarela, yang juga mendukung program pemerintah dalam mewujudkan tertib administrasi pertanahan nasional.

## **B. Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah**

Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Melalui Putusan Pengadilan Negeri Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah Pembatalan akta jual beli tanah melalui putusan Pengadilan Negeri membawa dampak signifikan terhadap status hukum kepemilikan tanah yang bersangkutan. Akta jual beli tanah merupakan dokumen yang menjadi dasar pengalihan hak kepemilikan atas tanah antara penjual dan pembeli. Ketika suatu akta jual beli dibatalkan oleh pengadilan, hal ini berarti bahwa transaksi yang sebelumnya dianggap sah menurut hukum dianggap tidak sah lagi. Proses pembatalan ini bisa terjadi karena adanya cacat hukum yang ditemukan dalam perjanjian atau eksekusi jual beli tanah, misalnya karena penipuan, objek tanah yang sengketa, atau penjual yang tidak memiliki hak yang sah untuk menjual tanah tersebut.<sup>71</sup>

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

---

<sup>71</sup> Agustin, et.al. "Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Melalui Putusan Pengadilan Negeri Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah", *Collegium Studiosum Journal*, Vol. 8 No. 1, Juni 2025, Halaman 158.

sudah melakukan pembayaran dan memiliki sertifikat tanah atas namanya, akan kehilangan hak atas tanah tersebut jika pengadilan memutuskan untuk membatalkan akta jual beli tersebut. Pembatalan akta jual beli tanah juga dapat berimplikasi pada kewajiban bagi penjual untuk mengembalikan uang yang telah dibayarkan oleh pembeli.<sup>72</sup>

Proses pengembalian ini menjadi bagian dari pemulihan keadaan ke posisi semula sebelum perjanjian jual beli dilakukan. Dalam hal ini, pembeli yang telah bertindak baik dan telah membayar harga yang disepakati berhak untuk mendapatkan ganti rugi atau pengembalian uang dari penjual. Hal ini bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum terhadap pembeli yang tidak bersalah dan telah bertindak sesuai dengan prosedur yang berlaku. Namun, pembatalan akta jual beli tanah tidak hanya mempengaruhi hubungan antara penjual dan pembeli. Akibat hukum ini juga dapat berdampak pada pihak ketiga yang terlibat, misalnya pihak yang telah membeli tanah tersebut dari pembeli sebelumnya. Jika pembeli yang sah menjual kembali tanah yang dibeli kepada pihak ketiga, pembatalan akta jual beli oleh pengadilan akan mempengaruhi kepemilikan pihak ketiga tersebut. Hal ini bisa menyebabkan sengketa lebih lanjut mengenai siapa yang berhak atas tanah tersebut, mengingat pihak ketiga juga mungkin telah bertindak dengan itikad baik. Selain itu, pembatalan akta jual beli tanah juga mempengaruhi proses administrasi pertanahan. Sertifikat tanah yang sebelumnya diterbitkan atas nama pembeli akan dibatalkan, dan status tanah akan kembali kepada penjual, yang sebelumnya tercatat sebagai

---

<sup>72</sup> *Ibid.*, halaman 158

pemilik yang sah. Proses ini memerlukan pembaruan data di Badan Pertanahan Nasional (BPN), dan tanah tersebut mungkin perlu diproses ulang untuk memastikan bahwa hak atas tanah tercatat sesuai dengan hukum yang berlaku.

Perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik menjadi sangat penting dalam konteks pembatalan akta jual beli.<sup>73</sup> Pembeli yang membeli tanah dengan itikad baik dan tidak mengetahui adanya masalah hukum dengan tanah yang dibelinya, berhak untuk meminta perlindungan hukum. Meskipun akta jual beli dibatalkan, pembeli yang tidak bersalah harus memperoleh kompensasi atas kerugian yang timbul akibat pembatalan tersebut. Dalam beberapa kasus, pembeli dapat menuntut ganti rugi atau pengembalian uang yang telah dibayarkan sebagai bentuk pemulihan keadaan. Pembatalan akta jual beli tanah melalui putusan pengadilan negeri memiliki akibat hukum yang kompleks, tidak hanya bagi penjual dan pembeli, tetapi juga bagi pihak ketiga yang terlibat.<sup>74</sup> Proses ini bisa menyebabkan kembalinya status kepemilikan tanah kepada pemilik sebelumnya, pengembalian uang oleh penjual, serta potensi sengketa yang timbul di antara pihak-pihak terkait. Oleh karena itu, penting bagi semua pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah untuk memastikan bahwa setiap langkah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku untuk menghindari potensi masalah hukum di kemudian hari.

Perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik bahwa setiap transaksi jual

---

<sup>73</sup> *Ibid.*, halaman 158

<sup>74</sup> *Ibid.*, halaman 158

beli tanah dilakukan dengan mematuhi ketentuan hukum yang berlaku. Pembeli yang beritikad baik, yaitu yang membeli tanah dengan itikad jujur dan tanpa mengetahui adanya cacat hukum pada transaksi tersebut, berhak untuk mendapatkan perlindungan hukum. Jika terjadi pembatalan akta jual beli tanah melalui putusan pengadilan negeri, pembeli beritikad baik harus dilindungi dengan pemberian ganti rugi atau pengembalian uang, untuk memastikan hak-hak mereka tidak terabaikan. Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Melalui Putusan Pengadilan Negeri Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah mempengaruhi status kepemilikan tanah yang bersangkutan. Pembatalan tersebut menyebabkan hak atas tanah kembali kepada penjual, dan pembeli tidak dapat lagi mengklaim hak kepemilikan atas tanah tersebut. Dalam hal ini, pengembalian uang atau kompensasi menjadi langkah penting untuk memulihkan keadaan pembeli beritikad baik. Proses administrasi pertanahan juga akan mengalami pembaruan untuk mencatat status tanah sesuai dengan keputusan pengadilan.

Akta Jual Beli (AJB) tanah merupakan bukti otentik peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta jual beli memiliki fungsi vital, yaitu sebagai dasar pendaftaran perubahan nama pemilik tanah di Kantor Pertanahan. Namun dalam praktiknya, sering muncul permasalahan hukum yang berujung pada pembatalan AJB.<sup>75</sup>

Pembatalan ini dapat terjadi karena adanya cacat hukum, seperti penipuan, pemalsuan dokumen, atau karena objek tanah masih dalam sengketa. Pertanyaan

---

<sup>75</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 1995), halaman. 45.

yang kemudian muncul adalah: bagaimana akibat hukum dari pembatalan akta jual beli hak atas tanah yang diterbitkan kedua akibat akta jual beli pertama.

Dasar Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Tanah, pembatalan AJB diatur secara implisit dalam beberapa ketentuan hukum, antara lain:

1. Pasal 1320 KUHPerdara, mengatur syarat sahnya perjanjian (kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal). Apabila salah satu syarat tidak terpenuhi, maka perjanjian batal atau dapat dibatalkan.
2. Pasal 1869 KUHPerdara, akta otentik yang tidak memenuhi syarat formil hanya memiliki kekuatan sebagai akta di bawah tangan.
3. Putusan Pengadilan, pembatalan AJB pada prinsipnya hanya dapat dilakukan dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, kecuali terdapat pernyataan pembatalan secara sukarela oleh para pihak di hadapan PPAT.

Alasan Pembatalan AJB, beberapa alasan yang sering menjadi dasar pembatalan AJB antara lain:<sup>76</sup>

1. Cacat Subjektif
  - a. Salah satu pihak tidak cakap hukum (misalnya masih di bawah umur).
  - b. Terjadi paksaan, penipuan, atau kekhilafan dalam pembuatan AJB.
2. Cacat Objektif

---

<sup>76</sup> Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata: Gugatan, Persidangan, Arbitrase, dan Mediasi, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), halaman. 173.

- a. Objek tanah masih dalam sengketa.
  - b. Tanah merupakan harta bersama yang dijual tanpa persetujuan pasangan.
  - c. Tanah dalam status sita jaminan atau disita pengadilan.
3. Cacat Formal
- a. AJB tidak dibuat oleh PPAT yang berwenang.
  - b. AJB tidak ditandatangani oleh salah satu pihak.
  - c. Dokumen pendukung (sertifikat, identitas) palsu.

Akibat Hukum Pembatalan AJB, apabila AJB dinyatakan batal atau dibatalkan, akibat hukumnya adalah:<sup>77</sup>

1. Batal Demi Hukum *Null and Void*, Jika AJB batal karena tidak memenuhi syarat objektif (misalnya objek tanah tidak sah), maka AJB dianggap tidak pernah ada. Kepemilikan tanah tetap berada pada penjual, dan pembeli tidak memperoleh hak apa pun.
2. Dapat Dibatalkan *Voidable*, Jika AJB cacat pada syarat subjektif (misalnya penipuan atau paksaan), maka AJB sah sampai ada putusan pengadilan yang membatalkannya. Selama belum ada putusan, AJB tetap berlaku.
3. Kembali ke Keadaan Semula *Restitutio in Integrum*
  - a. Tanah dikembalikan ke penjual sebagai pemilik semula.

---

<sup>77</sup> Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, (Jakarta: Djambatan, 2008), halaman 290.

- b. Pembeli berhak meminta pengembalian uang pembelian.
  - c. Jika terdapat kerugian tambahan, pembeli dapat menuntut ganti rugi.
4. Terhadap Pihak Ketiga, Jika AJB sudah didaftarkan di Kantor Pertanahan dan sertifikat sudah balik nama, maka pembatalan AJB akan berdampak pada sertifikat tersebut. Sertifikat balik nama akan dibatalkan oleh putusan pengadilan, dan sertifikat dikembalikan atas nama pemilik semula.
5. Kedudukan Sertifikat Tanah Setelah AJB Dibatalkan, Sertifikat tanah yang telah terbit dari AJB yang dibatalkan juga ikut tidak berlaku. Menurut Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997, jika terbukti bahwa peralihan hak tidak sah, maka sertifikat dapat dibatalkan. Namun, terdapat prinsip perlindungan hukum bagi pihak ketiga yang beritikad baik. Artinya, apabila tanah tersebut sudah dijual kembali kepada pihak lain yang membeli dengan itikad baik, pembatalan menjadi lebih kompleks dan sering menimbulkan sengketa baru.
6. Aspek Kriminal dalam Pembatalan AJB, Selain aspek perdata, pembatalan AJB juga bisa berkaitan dengan tindak pidana, misalnya:
- a. Pemalsuan dokumen (Pasal 263 KUHP).
  - b. Penipuan dalam jual beli tanah (Pasal 378 KUHP).
  - c. Dalam hal ini, selain dibatalkan secara perdata, pihak yang berbuat

curang dapat dijerat pidana.<sup>78</sup>

Pembatalan Akta Jual Beli tanah membawa akibat hukum yang signifikan. Pada prinsipnya, pembatalan AJB berarti mengembalikan keadaan seperti semula. tanah kembali ke penjual, uang kembali ke pembeli. Sertifikat hasil balik nama juga dapat dibatalkan berdasarkan putusan pengadilan. Namun, perlindungan hukum diberikan kepada pihak ketiga yang beritikad baik. Oleh sebab itu, kehati-hatian dalam transaksi tanah sangat diperlukan agar tidak menimbulkan sengketa dan pembatalan di kemudian hari.<sup>79</sup>

Pembatalan akta jual beli tanah merupakan tindakan hukum yang meniadakan akibat hukum dari suatu perjanjian jual beli yang telah dibuat secara otentik. Dalam konteks hukum perdata, pembatalan berarti mengembalikan keadaan seperti semula (*status quo ante*). Artinya, para pihak dikembalikan pada posisi sebelum terjadinya transaksi jual beli tanah tersebut. Akibat hukum dari pembatalan akta tidak hanya berdampak pada penjual dan pembeli, tetapi juga dapat menjangkau pihak ketiga yang memiliki kepentingan terhadap tanah tersebut.

Setelah akta jual beli dinyatakan batal, maka akta tersebut kehilangan sifat otentiknya sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUHPperdata. Akta tidak lagi memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan dianggap tidak pernah ada secara hukum. Dengan demikian, segala hak dan kewajiban yang timbul dari akta tersebut

---

<sup>78</sup> Maria S.W. Sumardjono, Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya, (Jakarta: Kompas, 2008), halaman. 105.

<sup>79</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 32 ayat (2).

juga menjadi tidak sah. PPAT yang membuat akta pun dapat dikenai sanksi administratif jika terbukti lalai atau melanggar prosedur dalam pembuatan akta tersebut.

Pembatalan yang terjadi selama berlangsungnya suatu perjanjian pada dasarnya menimbulkan penghentian terhadap perikatan yang telah terjadi antara para pihak. Akibat dari pembatalan tersebut adalah kembalinya keadaan pada posisi semula (*restitutio in integrum*), seolah-olah perjanjian tersebut tidak pernah dibuat. Dengan demikian, para pihak yang telah menerima prestasi berdasarkan perjanjian tersebut berkewajiban untuk mengembalikan segala sesuatu yang telah diterimanya kepada pihak lain, agar tercipta keseimbangan dan keadilan sebagaimana sebelum perikatan terjadi.<sup>80</sup>

Bagi pembeli, pembatalan akta menyebabkan hilangnya hak kepemilikan atas tanah yang telah dibeli, serta potensi kerugian finansial jika pembayaran telah dilakukan. Sedangkan bagi penjual, pembatalan dapat berakibat pada kewajiban untuk mengembalikan uang yang telah diterima, atau bahkan menghadapi gugatan perdata apabila dianggap melakukan wanprestasi. 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

---

<sup>80</sup> Aulia, R. (2023). "Akibat Hukum Dan Pertanggungjawaban PPAT Terhadap Pembatalan Akta Jual Beli Dengan Penggunaan Kuasa Mutlak". *Jurnal Hukum*, Vol. 9, No. 2, halaman 186

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.<sup>81</sup>

Akibat hukum pembatalan akta juga dapat dirasakan oleh pihak ketiga, seperti lembaga perbankan yang menjadikan tanah tersebut sebagai jaminan kredit, atau pihak pembeli berikutnya yang membeli dari pembeli pertama. Jika akta pertama dibatalkan, maka segala transaksi lanjutan yang didasarkan pada akta tersebut ikut kehilangan dasar hukumnya. Dalam praktiknya, hal ini sering menimbulkan sengketa berantai yang cukup kompleks.

PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta jual beli tanah memiliki tanggung jawab hukum apabila akta yang dibuatnya dibatalkan karena kelalaian. Misalnya, PPAT tidak memeriksa keaslian sertifikat, tidak mengecek status tanah, atau lalai memastikan kehadiran para pihak secara sah. Dalam kasus seperti ini, PPAT dapat dikenakan sanksi administratif, bahkan pidana apabila terbukti melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan pihak lain.

Pembatalan akta jual beli tanah juga berimplikasi terhadap kepastian hukum. Ketika suatu akta batal, kepercayaan masyarakat terhadap sistem pertanahan bisa terganggu. Oleh karena itu, mekanisme pembatalan harus dilakukan secara hati-hati dan melalui putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht*). Tujuannya adalah agar pembatalan tidak disalahgunakan untuk

---

<sup>81</sup> Perdana, M. (2025). "Perlindungan Hukum kepada Pembeli terhadap Akta Jual Beli Sertipikat Hak Atas Tanah Mengandung Cacat Hukum yang Dibatalkan Pengadilan Negeri". *Jurnal Hukum*, Vol. 2, No. 9, halaman 1773

merugikan pihak yang beritikad baik, serta tetap menjaga kepercayaan publik terhadap lembaga hukum.

Dalam beberapa kasus, pembatalan akta diikuti dengan perintah pengembalian hak-hak para pihak seperti uang pembayaran, dokumen, dan kepemilikan tanah. Pengadilan dapat memerintahkan penjual untuk mengembalikan uang pembeli, atau sebaliknya, pembeli mengembalikan sertifikat tanah yang telah diperoleh. Proses ini merupakan bentuk penerapan asas keseimbangan dalam hukum perdata agar tidak ada pihak yang dirugikan secara tidak proporsional.

Selain akibat perdata, pembatalan akta jual beli tanah dapat menimbulkan konsekuensi pidana jika ditemukan unsur penipuan, pemalsuan dokumen, atau persekongkolan. Misalnya, jika akta dibuat dengan menggunakan identitas palsu atau sertifikat yang tidak sah, maka pihak yang terlibat dapat dijerat pasal-pasal dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP). Ketetapan pidana sesungguhnya mempertegas bila petugas pembuat akta tanah tetap berpeluang mendapat sanksi, terkhusus bila ia memicu pihak lain merugi. Pertanggungjawaban pidana wajib dilaksanakan secara tegas dan adil, berdasar Pasal 266 KUHP.<sup>82</sup>

pembatalan akta jual beli tanah menimbulkan akibat hukum yang luas, baik terhadap status kepemilikan tanah, kedudukan para pihak, maupun keabsahan dokumen pertanahan. Akta yang dibatalkan kehilangan nilai otentiknya dan segala

---

<sup>82</sup> Marna, I. (2025). "Akibat Hukum Tindak Pidana Pemalsuan Sertifikat Tanah Yang Dilakukan Ppat (Studi Kasus Nomor: 248/Pid.B/2022/PN Jkt.Brt)", Jurnal Hukum, Vol. 7. No. 1, halaman 79

perbuatan hukum yang lahir darinya menjadi tidak sah. Oleh karena itu, kehati-hatian PPAT dan kejelasan dokumen pendukung menjadi kunci utama untuk mencegah terjadinya pembatalan di kemudian hari serta menjaga kepastian hukum dalam transaksi pertanahan.

### **C. Analisis putusan No. 35/PDT/2021/PT DPS**

Berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 35/PDT/2021/PT.DPS, perkara ini merupakan kelanjutan dari sengketa hak atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 710/Desa Kuta, Kabupaten Badung, dengan luas  $\pm$  810 m<sup>2</sup>. Tanah tersebut awalnya dimiliki oleh AA Gede Karya, kemudian beralih kepada Mochamad Saleh berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli No. 30 tanggal 11 Maret 1981 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Amir Syarifudin. Selanjutnya, pada tahun 2008, dibuat serangkaian akta antara Mochamad Saleh dan Mustafa, yaitu Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 16, Akta Kuasa Menjual No. 17, serta Akta Jual Beli No. 122/2008 oleh PPAT I Gusti Ngurah Maha Buana dan I Gusti Ngurah Sapta Sanjaya.

Keabsahan akta-akta tersebut dipersoalkan oleh Mochamad Saleh dengan alasan bahwa perjanjian tersebut hanya formalitas administratif dan tidak disertai transaksi riil. Gugatan Saleh terhadap Mustafa diajukan ke Pengadilan Negeri Denpasar melalui perkara No. 809/Pdt.G/2015/PN Dps, dan berlanjut hingga Peninjauan Kembali (PK) di Mahkamah Agung dengan No. 401 PK/Pdt/2018. Dalam putusan PK tersebut, Mahkamah Agung mengabulkan permohonan Mustafa dan menetapkannya sebagai pemilik sah SHM No. 710/Desa Kuta, sehingga segala

peralihan hak yang dilakukan sesudahnya dinyatakan tidak sah.

a. Peralihan Hak dari Mochamad Saleh kepada Sony (Tahun 2014)

Pada tanggal 19 Mei 2014, Mochamad Saleh, yang pada saat itu masih menganggap dirinya sebagai pemilik sah atas tanah SHM No. 710/Desa Kuta, melakukan transaksi jual beli sebagian bidang tanah seluas  $\pm 405$  m<sup>2</sup> kepada Sony, warga Denpasar. Transaksi ini dilakukan di bawah tangan, dengan nilai jual beli sebesar Rp 25.000.000.000 (dua puluh lima miliar rupiah). Dari angka tersebut dapat disimpulkan bahwa harga per meter persegi tanah di kawasan Kuta pada waktu itu berkisar Rp 61.700.000/m<sup>2</sup>, menunjukkan nilai ekonomi tanah yang sangat tinggi di kawasan pariwisata tersebut,

Keabsahan Jual Beli Tanah dan Unsur Sahnya Perjanjian (Pasal 1320 KUHPerdara) Peristiwa jual beli antara Mochamad Saleh dan Sony yang dilakukan pada tanggal 19 Mei 2014 menjadi contoh konkret penerapan syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu:<sup>83</sup>

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya,
- 2) Cakap untuk membuat perikatan,
- 3) Suatu hal tertentu, dan

---

<sup>83</sup> Asta, T. "Problematika Keabsahan Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Tanah Di Kawasan Transmigrasi". Jurnal Hukum, Vol. 4, No. 1, halaman 29

4) Suatu sebab yang halal.

Dalam kasus ini, unsur “suatu hal tertentu” dipersoalkan karena objek tanah masih dalam sengketa. Artinya, kepemilikan Saleh terhadap tanah tersebut belum pasti secara hukum, sebab perkara antara Saleh dan Mustafa belum memiliki kekuatan hukum tetap. Akibatnya, perjanjian jual beli menjadi cacat syarat objektif, dan berdasarkan doktrin Subekti, jika syarat objektif tidak terpenuhi maka perjanjian batal demi hukum (*nietig van rechtswege*).

b. Status Tanah yang Disita dan Munculnya Dugaan Tindak Pidana

Tidak lama setelah transaksi Saleh–Sony, tanah tersebut disita oleh pihak kepolisian sebagai barang bukti dalam perkara pidana yang melibatkan para pihak, yakni laporan No. 22/2013 yang berkaitan dengan dugaan penipuan dan pemalsuan dokumen jual beli tanah. Dalam laporan tersebut, Dugaan pemalsuan dokumen jual beli tanah mencerminkan pelanggaran terhadap Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP, yang mengatur :<sup>84</sup>

- 1) Barangsiapa membuat secara tidak benar atau memalsu surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan, atau pembebasan hutang atau yang diperuntukkan sebagai bukti dari sesuatu hal, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain pakai surat

---

<sup>84</sup> Ary, O. “Tindak Pidana Pemalsuan Sertifikat Tanah Ditinjau Dari Pasal 263 Dan 264 KUHP”. Jurnal Hukum, Vol. 1, No. 1, halaman 229

tersebut seolah – olah isinya benar dan tidak dipalsu, diancam, jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama enam tahun

- 2) Diancam dengan pidana yang sama, barangsiapa dengan sengaja memakai surat yang isinya tidak benar atau yang dipalsu, seolah–olah benar dan tidak dipalsu, jika pemakaian surat itu dapat menimbulkan kerugian.<sup>85</sup>

Dalam sengketa ini, pemalsuan bisa terjadi pada akta jual beli, surat kuasa, atau bukti pembayaran, yang kemudian digunakan untuk mengajukan balik nama. Sony dan Saleh bahkan sempat ditetapkan sebagai tersangka, dan keduanya kemudian masuk dalam daftar pencarian orang (DPO). Hal ini menunjukkan bahwa selain konflik perdata, terdapat pula dimensi pidana dalam sengketa tanah tersebut, terutama berkaitan dengan aspek keaslian dokumen dan itikad para pihak dalam melakukan transaksi. Meskipun penyidikan pidana berjalan secara terpisah, proses hukum perdata tetap berlanjut hingga tingkat Peninjauan Kembali, yang pada akhirnya memenangkan Mustafa.

- c. Transaksi Lanjutan: Sony Menjual kepada Feric Setiawan (2017–2019)

Setelah beberapa tahun menguasai tanah tersebut, Sony menjual kembali sebagian bidang tanah yang sama kepada Feric Setiawan,

---

<sup>85</sup> *Ibid.*, halaman 229

seorang pengusaha asal Denpasar. Transaksi ini dilakukan dalam tiga tahap:

1. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 11 tanggal 3 November 2017,
2. Akta Kuasa Menjual No. 12/2017, dan
3. Akta Jual Beli No. 10/2019 tanggal 31 Januari 2019,

Semuanya dibuat di hadapan Notaris/PPAT Hartono, S.H.. Berdasarkan akta tersebut, Feric Setiawan kemudian mengajukan permohonan balik nama sertifikat ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Badung, dan sertifikat baru atas nama Feric Setiawan pun terbit., Seharusnya PPAT wajib menerapkan prinsip kehati-hatian dalam peralihan yang belum bersertifikat agar tidak timbul permasalahan di kemudian hari.<sup>86</sup>

Padahal, pada saat proses jual beli ini berlangsung, status hukum tanah masih dalam sengketa di Mahkamah Agung, dan sertifikat aslinya bahkan masih disita sebagai barang bukti oleh pihak kepolisian. Dengan demikian, secara hukum, jual beli yang dilakukan antara Sony dan Feric telah melanggar asas kehati-hatian dalam peralihan hak atas tanah, karena dilakukan di tengah ketidakpastian status hukum objek, dan dilakukan tanpa memverifikasi keabsahan kepemilikan penjual.

---

<sup>86</sup> Hatta, I. (2018). "Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Peralihan Tanah yang Belum Bersertifikat". *Jurnal Hukum*, Vol. 24, No. 3, halaman 469

Sistem pendaftaran tanah di Indonesia menganut asas stelsel negatif yang bertendensi positif (*negative publication system with positive tendencies*), sebagaimana tercantum dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dan dijelaskan lebih lanjut dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Disebut “negatif” karena sertifikat hak atas tanah tidak serta-merta menjadi bukti mutlak kepemilikan, melainkan alat bukti kuat yang masih dapat digugurkan jika terbukti cacat hukum atau terdapat pihak lain yang lebih berhak.<sup>87</sup> Namun sistem ini “bertendensi positif” karena negara, melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN), memberikan jaminan administratif atas data fisik dan yuridis dalam sertifikat, sehingga sertifikat dianggap benar selama tidak terbukti sebaliknya di pengadilan.

Asas tersebut berkaitan langsung dengan kasus adanya dua Akta Jual Beli (AJB) atas objek tanah yang sama antara Sony–Feric dan Saleh–Sony. Ketika terjadi sertifikat ganda, kelemahan sistem publikasi negatif tampak nyata karena meskipun sertifikat sudah diterbitkan, status hak atas tanah masih dapat disengketakan di pengadilan. Oleh karena itu, dalam Putusan No. 35/PDT/2021/PT DPS, majelis hakim menilai bahwa AJB kedua tidak sah karena melanggar asas *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*, sebab Sony tidak memiliki hak yang sah untuk dialihkan. Hakim menegaskan bahwa

---

<sup>87</sup> Hasan, B. “Prinsip Kepastian Hukum Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Di Indonesia Berkaitan Dengan Sistem Stelsel Negatif”. *Jurnal Hukum*, Vol. 3, No. 2, halaman 2

kekuatan sertifikat bukanlah bukti absolut, tetapi tunduk pada pembuktian materiil di pengadilan, sejalan dengan karakter stelsel negatif bertendensi positif.

d. Putusan Peninjauan Kembali dan Penetapan Eksekusi

Pada tahun 2018, Mahkamah Agung akhirnya memutus Peninjauan Kembali Nomor 401 PK/Pdt/2018 dengan mengabulkan permohonan Mustafa dan menetapkannya sebagai pemilik sah tanah SHM No. 710/Desa Kuta. Setelah putusan tersebut berkekuatan hukum tetap, Mustafa mengajukan permohonan eksekusi ke Pengadilan Negeri Denpasar. Permohonan tersebut dikabulkan melalui Penetapan Eksekusi No. 89/Eks/2019/PN Dps, yang memerintahkan pengosongan dan pengembalian tanah kepada Mustafa sebagai pemilik yang sah. Namun, pada saat eksekusi hendak dilaksanakan, Feric Setiawan mengajukan perlawanan (*derden verzet*) dengan dalih bahwa ia adalah pembeli beritikad baik yang telah memperoleh hak melalui akta sah dan proses balik nama resmi di BPN.

Kasus ini menunjukkan pertentangan antara akta jual beli tanah (AJB) yang secara administratif telah memenuhi syarat formal dibuat di hadapan PPAT dan telah dilakukan balik nama di BPN dengan putusan Mahkamah Agung yang menetapkan kepemilikan sah atas tanah tersebut kepada Mustafa. Secara yuridis, akta tersebut memang sah dalam bentuk, namun menjadi tidak sah dalam substansi karena

bertentangan dengan putusan pengadilan yang lebih tinggi dan telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Dalam doktrin hukum perdata, apabila terjadi benturan antara akta otentik dengan putusan pengadilan yang telah *inkracht*, maka putusan pengadilan memiliki kekuatan hukum yang lebih tinggi, karena menyangkut kebenaran materiil (Putusan MA No. 401 PK/Pdt/2018; vide juga Putusan MA No. 483 K/Sip/1971).

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli harus memenuhi dua aspek keabsahan formil (akta PPAT, pendaftaran di BPN) dan keabsahan materiil (tidak melanggar hukum, tidak sedang disengketakan).<sup>88</sup> Dalam kasus ini, meskipun Feric memperoleh tanah melalui akta yang sah secara formil, namun substansi haknya cacat hukum karena objek jual beli merupakan tanah yang masih dalam sengketa di Mahkamah Agung. Hal ini melanggar asas kehati-hatian sebagaimana diatur dalam Pasal 37 jo. Pasal 39 PP No. 24 Tahun 1997, yang mewajibkan PPAT untuk menolak pembuatan akta apabila terdapat keraguan atas status hukum tanah. Dengan demikian, akta yang dibuat dalam kondisi objek masih dalam sengketa dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan hukum yang batal demi hukum (*null and void*).

e. Perlawanan Feric Setiawan terhadap Eksekusi (Perkara No.

---

<sup>88</sup> Nurlaili, A. (2024). "Problematika Peralihan Hak Atas Tanah Atas Dasar Jual Beli Di Bawah Tangan Pada Sertifikat Hak Milik Nomor 1194 Di Kelurahan Sidosermo Kota Surabaya". *Jurnal Hukum*, Vol. 13, No. 1, halaman 62

129/Pdt.Bth/2020/PN Dps)

Feric Setiawan menggugat Mustafa dengan menggunakan mekanisme *derden verzet*, yakni perlawanan pihak ketiga itu yang mengajukan suatu perlawanan atas hak kepemilikan yang diakuinya dalam suatu perikatan itu dengan mengajukan gugatan yang berupa *derden verzet* yang disertai bukti-bukti yang dimilikinya kepada pengadilan.<sup>89</sup> Ia mendalilkan bahwa sebagai pembeli yang telah membayar lunas dan melakukan balik nama secara resmi, ia berhak atas perlindungan hukum sebagaimana diatur dalam asas pembeli beritikad baik. Feric juga menegaskan bahwa dirinya tidak mengetahui adanya sengketa hukum sebelumnya antara Saleh dan Mustafa pada saat transaksi dilakukan.

Pengadilan Negeri Denpasar kemudian memeriksa perkara ini dan melalui Putusan No. 129/Pdt.Bth/2020/PN Dps, mengabulkan perlawanan Feric Setiawan. Hakim PN menilai bahwa Feric telah membeli tanah tersebut secara sah di hadapan PPAT dan telah memiliki sertifikat resmi, sehingga dianggap memenuhi syarat sebagai pembeli beritikad baik. Dengan demikian, pelaksanaan eksekusi oleh Mustafa terhadap tanah tersebut ditunda sampai terdapat kepastian hukum baru.

---

<sup>89</sup> Fiskarina, E. (2021). "Perlawanan Pihak Ketiga (*Derden Verzet*) Terhadap Sita Eksekusi Tanah Atas Penetapan Ketua Pengadilan Negeri". *Jurnal Hukum*, halaman 168

f. Upaya Banding Mustafa ke Pengadilan Tinggi Denpasar

Tidak menerima putusan Pengadilan Negeri Denpasar, Mustafa mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Denpasar. Dalam memori bandingnya, Mustafa berpendapat bahwa Feric tidak dapat dikategorikan sebagai pembeli beritikad baik karena membeli tanah yang statusnya masih dalam sengketa hukum yang terbuka untuk umum. Feric dianggap lalai karena tidak melakukan pemeriksaan yang cermat terhadap riwayat kepemilikan tanah, sehingga tidak mendapat perlindungan hukum<sup>90</sup>. Ia juga menegaskan bahwa setiap pihak yang bertransaksi tanah di wilayah hukum Indonesia wajib melakukan pemeriksaan keabsahan objek (*due diligence*), termasuk memeriksa status sertifikat di Kantor Pertanahan dan riwayat sengketa hukum yang mungkin melekat padanya. Oleh sebab itu, perbuatan Feric membeli tanah yang masih dalam sengketa dianggap sebagai bentuk kelalaian hukum dan tidak memenuhi unsur itikad baik.

g. Putusan Banding Pengadilan Tinggi Denpasar No. 35/PDT/2021/PT.DPS

Setelah memeriksa seluruh alat bukti dan pertimbangan dari tingkat pertama, Pengadilan Tinggi Denpasar membatalkan Putusan PN Denpasar dan menolak seluruh perlawanan yang diajukan oleh Feric

---

<sup>90</sup> Lestari, W. (2025). "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik dalam Sengketa Kepemilikan Tanah". *Jurnal Hukum*, Vol. 4, No. 1, halaman 281

Setiawan. Dalam amar putusannya, hakim menyatakan bahwa Feric tidak dapat dianggap sebagai pembeli beritikad baik, karena membeli tanah dalam keadaan sengketa dan dengan sertifikat yang sedang disita polisi. Majelis juga menilai bahwa peralihan hak yang dilakukan Sony kepada Feric tidak sah secara hukum, karena Sony bukan pemilik sah dan tidak mempunyai hak untuk memindahkan kepemilikan tanah tersebut. Dengan demikian, segala akibat hukum dari jual beli tersebut batal demi hukum.

Pertimbangan Hukum Hakim, dalam pertimbangan hukumnya, majelis hakim Pengadilan Tinggi Denpasar menegaskan bahwa Feric Setiawan tidak dapat dianggap sebagai pembeli beritikad baik. Pertimbangan ini didasarkan pada fakta bahwa Feric membeli tanah dari Sony ketika objek tersebut masih dalam sengketa hukum yang sedang berjalan di Mahkamah Agung, bahkan sertifikat tanah masih berada dalam status sita polisi. Dalam hukum perdata, seseorang yang mengetahui atau patut mengetahui bahwa objek yang dibelinya sedang disengketakan tidak dapat dikategorikan sebagai pihak beritikad baik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1338 KUHPperdata :<sup>91</sup>

1. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan perundang-undangan yaitu :

---

<sup>91</sup> Muhammad, A. (2023). "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik Pada Jual Beli Hak Atas Tanah". *Jurnal Hukum*, Vol. 6, No. 2, halaman 482

- a. Pembeli tanah melalui pelelangan umum atau;
- b. Pembeli tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 atau;
- c. Pembeli terhadap tanah milik adat/ yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut hukum adat yaitu :
  - 1) Dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/ diketahui Kepala Desa/ Lurah setempat).
  - 2) Didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
  - 3) Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.<sup>92</sup>

Majelis hakim juga menilai bahwa transaksi jual beli antara Sony dan Feric melanggar asas *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*, yaitu tidak seorang pun dapat mengalihkan hak melebihi hak yang dimilikinya.<sup>93</sup> Karena Sony sendiri bukan pemilik sah atas tanah tersebut (jual beli antara Saleh dan Sony telah dinyatakan tidak sah oleh Mahkamah Agung), maka secara hukum Feric tidak dapat memperoleh hak milik yang sah. Oleh karena itu, Akta Jual Beli No. 10/2019 dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum, dan sertifikat hak milik atas nama Feric Setiawan harus dibatalkan untuk mengembalikan status kepemilikan kepada Mustafa sebagai pemilik yang sah.

---

<sup>92</sup> *Ibid.*, halaman 482

<sup>93</sup> Naomi, E. (2018). "Implementasi Asas Nemo Plus Yuris Sebagai Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah (Studi Kasus Pembatalan Sertifikat Nomor 2690/Kebon Kelapa)". *Jurnal Hukum*, Vol. 16, No. 1, halaman 132

Selain itu, hakim juga memberikan catatan terhadap tanggung jawab pejabat pembuat akta (PPAT). PPAT Hartono, S.H. dinilai lalai menjalankan kewenangan jabatannya karena tetap memproses akta jual beli atas objek tanah yang status hukumnya belum jelas dan sedang disengketakan di pengadilan. Berdasarkan ketentuan Pasal 55 Peraturan Jabatan PPAT dan Pasal 15 ayat (1) UU No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, PPAT seharusnya menolak pembuatan akta apabila objek peralihan hak masih dalam sengketa atau belum memiliki kejelasan hukum. Kelalaian tersebut secara yuridis dapat menimbulkan tanggung jawab administratif, perdata, bahkan pidana apabila terbukti menyebabkan kerugian bagi pihak lain.

#### 1) Analisis Yuridis Terhadap Putusan

Dari analisis terhadap fakta hukum dan pertimbangan hakim, bahwa putusan Pengadilan Tinggi Denpasar telah sesuai dengan asas dan prinsip hukum perdata mengenai peralihan hak atas tanah. Hakim secara tepat menerapkan asas itikad baik dan kepemilikan sah sebagai dasar keabsahan suatu perjanjian jual beli. Dalam hal ini, Feric Setiawan tidak memenuhi unsur pembeli beritikad baik karena membeli objek yang masih dalam sengketa dan dalam status sita.<sup>94</sup> Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1923 K/Pdt/2013 dan No. 1816 K/Pdt/1989, pembeli yang mengetahui atau seharusnya mengetahui bahwa tanah masih disengketakan tidak dapat memperoleh perlindungan hukum.

Posisi hukum Mustafa sebagai pihak yang telah melakukan jual beli

---

<sup>94</sup> Friska, E. *Op.cit.*, halaman 168

tanah dan memiliki Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) secara formil telah sesuai dengan ketentuan hukum. Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, AJB merupakan dasar yang sah untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah. Namun, AJB tersebut belum memberikan kekuatan hukum kepemilikan yang sempurna karena sertifikat hak atas tanah belum diterbitkan atas nama yang bersangkutan. Secara hukum Mustafa tidak dapat dikatakan melanggar peraturan pertanahan dikarenakan keadaan tersebut tidak dapat dikategorikan sebagai pelanggaran hukum, sebab peraturan perundang-undangan tidak menetapkan batas waktu tertentu antara pembuatan AJB dengan penerbitan sertifikat.

Peraturan yang ada hanya menetapkan batas waktu administratif, seperti kewajiban PPAT untuk menyampaikan akta jual beli kepada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal penandatanganan akta, sebagaimana diatur dalam Pasal 40 ayat (2) PP 24 Tahun 1997, serta standar pelayanan penerbitan sertifikat selama 38 (tiga puluh delapan) hari kerja sebagaimana ditetapkan dalam Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2010<sup>95</sup>

Putusan ini juga menunjukkan penerapan prinsip *restitutio in*

---

<sup>95</sup> Siti, R. "Keterlambatan Penyampaian Dokumen Peralihan Hak Atas Tanah Kepada Kantor Pertanahan Selama Pandemi Covid-19". Jurnal Hukum, Vol. 5, No. 2, halaman 315

*integrum*, yakni pengembalian keadaan seperti semula, di mana seluruh akibat hukum dari perjanjian jual beli yang batal harus dihapuskan dan kepemilikan tanah dikembalikan kepada pemilik sah. Dengan nilai tanah yang pada tahun 2014 mencapai ±Rp 50 miliar dan meningkat menjadi sekitar Rp 75–80 miliar pada 2019, kasus ini menunjukkan bahwa sengketa pertanahan seringkali tidak hanya berakar pada kesalahan administratif, tetapi juga pada motivasi ekonomi yang kuat. Oleh karena itu, aspek kehati-hatian dan pemeriksaan keabsahan dokumen (*due diligence*) dalam transaksi pertanahan menjadi hal yang mutlak dilakukan oleh para pihak, khususnya PPAT, agar tidak menimbulkan sengketa lanjutan di kemudian hari.<sup>96</sup>

Dengan demikian, putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 35/PDT/2021/PT.DPS telah memberikan keadilan substantif, karena mengembalikan hak kepada pemilik yang sah (Mustafa) dan menegaskan kembali pentingnya asas itikad baik serta kewajiban pejabat publik untuk menjunjung tinggi kehati-hatian dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah. Putusan ini dapat dijadikan yurisprudensi penting bagi perlindungan hukum terhadap pemilik tanah yang sah serta menjadi peringatan bagi masyarakat agar tidak melakukan transaksi atas objek tanah yang status hukumnya belum pasti.

---

<sup>96</sup> Andri, P. (2025). “Problematika Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Peralihan Hak Atas Tanah di Provinsi Kalimantan Timur”. *Jurnal Hukum*, Vol. 6, No. 2, halaman 265

## **BAB IV**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

1. Kedudukan Akta Jual Beli dalam Hukum Pertanahan, Akta Jual Beli (AJB) merupakan akta otentik yang dibuat oleh PPAT sebagai dasar pendaftaran hak atas tanah di Kantor Pertanahan. Secara hukum, AJB mempunyai kekuatan pembuktian sempurna sepanjang tidak dibatalkan oleh putusan pengadilan. Namun, permasalahan muncul ketika terdapat lebih dari satu AJB atas objek tanah yang sama, sehingga menimbulkan konflik hak dan ketidakpastian hukum.
2. Asas Kepastian Hukum dalam Sengketa AJB Ganda, AJB pertama yang dibuat sesuai prosedur hukum memiliki kekuatan hukum lebih tinggi dibanding AJB kedua. Hal ini sejalan dengan asas kepastian hukum dalam Pasal 19 UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dengan demikian, AJB kedua tidak memiliki kekuatan mengikat karena hak atas tanah sudah beralih terlebih dahulu melalui AJB pertama.
3. Analisis Putusan No. 35/Pdt/2021/PT.DPS, Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar menegaskan bahwa terbitnya AJB kedua atas objek tanah yang sama tidak sah secara hukum. Majelis hakim mempertimbangkan dokumen pembuktian, keabsahan prosedural, serta riwayat tanah yang telah lebih dahulu dialihkan. Putusan ini memperlihatkan sikap tegas pengadilan sebagai dasar hukum yang sah bagi pemilik tanah.

## **B. Saran**

1. Masyarakat, Wajib melakukan pemeriksaan keaslian sertifikat tanah di BPN sebelum menandatangani AJB. Mengutamakan asas itikad baik dalam transaksi, termasuk meminta riwayat peralihan tanah dan melakukan pengecekan blokir atau catatan sengketa. Menggunakan jasa penasihat hukum atau notaris/PPAT profesional untuk memastikan keamanan transaksi.
2. Untuk PPAT, Melakukan due diligence secara menyeluruh sebelum pembuatan AJB. Menolak pembuatan AJB apabila terdapat indikasi tanah dalam status sengketa atau terdapat dua pihak yang mengklaim kepemilikan. Memperkuat koordinasi dengan Kantor Pertanahan agar setiap AJB yang dibuat tercatat dengan cepat dan akurat.
3. Untuk Pengadilan, Perlu konsisten dalam memutus perkara pertanahan dengan mengutamakan asas kepastian hukum dan keadilan substantif. Memberikan pertimbangan hukum yang mendalam agar putusan dapat menjadi yurisprudensi jelas dalam menyelesaikan sengketa AJB ganda. Mendorong adanya putusan yang bersifat progresif dalam melindungi pihak yang benar-benar beritikad baik.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- A'an Effendi & Dyah Ochterina Susanti. 2021. Ilmu Hukum. Jakarta: Kencana.
- Adrian Sutedi. 2010. Pealihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya. Jakarta: Sinar Grafika.
- Budi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, (Jakarta: Djambatan, 2008),
- Dyah Ochterina Susanti Dan A'an Efendi. 2016. Penelitian Hukum (Legal Research). Jakarta: Sinar Grafika.
- Faisal, dkk. 2023. Pedoman Penulisan dan Penyelesaian Tugas Akhir Mahasiswa, Medan: CV Pustaka Prima.
- I Made Pasek Diantha. 2016. Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum. Jakarta: Prenada Media Group.
- Jonaedi Effendi Dan Johnny Ibrahim. 2018. Hukum Normatif Dan Empiris. Depok: Prenada Media.
- Peter Mahmud Marzuki. 2014. Penelitian Hukum. Jakarta: Prenada media Group.
- Peter Mahmud Marzuki. 2022. Penelitian Hukum Edisi Revisi. Surabaya: Kencana.
- R. Subekti. 1995. Aneka Perjanjian. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- R. Subekti, Hukum Perjanjian, (Jakarta: Intermasa, 1995),
- Rahmat Ramadhani. 2022. Hukum Pertanahan Indonesia dan Perkembangannya. Medan: UMSU PRESS.
- Ramlan, Tengku Erwinsyahbana, Nurul Hakim. 2017. Malu Menjadi Plagiator & Sanksi Bagi Penulis. Malang: Intelegensia Media.
- Salim HS. 2015. Teknik Pembuatan Akta Satu. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Samun Ismaya. 2011. Pengantar Hukum Agraria. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Soerdjono Seokanto dan Sri Mamudji. 2022. Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat. Depok: Rajawali Press.
- Syukron Affani. 2018. Tafsir Al-Qur'an. Pamekasan: Prenadamedia Group.
- Urip Santoso. 2015. Perolehan Hak Atas Tanah. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata: Gugatan, Persidangan, Arbitrase, dan Mediasi, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012),

## **B. Jurnal**

- Ana, S., Khairul, A., & Handojo Djoko, W. “Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Tanah”. *Law, Development & Justice Review*. Volume 3. Nomor 2. November 2020.
- Ahmad, Y. “Kekuatan Hukum Akta Otentik Berupa Akta Jual Beli Tanah Dalam Putusan Perkara Perdata Nomor 1609k/Pdt.G/2016/Pn.Kln Di Pengadilan Negeri Klaten”. *Jurnal Hukum*, Vol. 3, No. 1.
- Aulia, R. (2023). “Akibat Hukum Dan Pertanggungjawaban PPAT Terhadap Pembatalan Akta Jual Beli Dengan Penggunaan Kuasa Mutlak”. *Jurnal Hukum*, Vol. 9, No. 2.
- Ary, O. “Tindak Pidana Pemalsuan Sertifikat Tanah Ditinjau Dari Pasal 263 Dan 264 KUHP”. *Jurnal Hukum*, Vol. 1, No. 1, halaman 229
- Andri, P. (2025). “Problematika Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Peralihan Hak Atas Tanah di Provinsi Kalimantan Timur”. *Jurnal Hukum*, Vol. 6, No. 2, halaman 265
- Asta, T. “Problematika Keabsahan Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Tanah Di Kawasan Transmigrasi”. *Jurnal Hukum*, Vol. 4, No. 1, halaman 29
- Agustin, et al, “Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Melalui Putusan Pengadilan Negeri Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah” *Collegium Studiosum*. Jurnal. Volume . Nomor 1. 2025
- Bambang Sudiarto. “Subyek Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA”. *Al-Qisth Law Review*. Volume 5. Nomor 1. 2021.
- Budi, S., Amiruddin, A., & Muzakkir, A. “Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Meskipun Telah Memiliki Akta Jual Beli Tanah Dari PPAT Oleh Pengadilan Negeri”. *Pascasarjana Universitas Syiah Kuala: Jurnal Ilmu Hukum*. Volume 2. Nomor 1. Agustus 2013.
- Desi, A. (2021). “Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Dalam Sistem

- Publikasi Pendaftaran Tanah Di Indonesia”. *Jurnal Hukum*, Vol. 5, No. 2.
- Endang, M. (2024). “Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Akibat Adanya Pemalsuan Data Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah”. *Jurnal Hukum*, Vol. 8, No. 2.
- Elisa. ”Kedudukan Hukum Perjanjianpengikatan Jual Beli (Ppjb) Tanah Dan Bangunan Berstatus Sengketa Antara Pengembang Dengan Pembeli”. *Jurnal Hukum*, Vol. 2, No. 1.
- Hasan, B. “Prinsip Kepastian Hukum Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Di Indonesia Berkaitan Dengan Sistem Stelsel Negatif”. *Jurnal Hukum*, Vol. 3, No. 2.
- Hendra,M. (2023). ” Perlindungan Hukum Dalam Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria”. *Jurnal Hukum*, Vol. 3, No. 4.
- Herlina, B. (2021). “Kekuatan Hukum Pembuktian Secara Akta Otentik di Tinjau dari Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dalam Proses Sengketa Perdata di Pengadilan”. *Jurnal Hukum*, Vol. 4, No. 2.
- Indah, S. (2017). “Hak-Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Di Indonesia Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (Uupa)”. *Jurnal Mitra Manajemen*, Vol. 9, No. 1.
- Ida, A. (2023). ” Keabsahan Jual Beli Hak atas Tanah yang Dilakukan tanpa Akta PPAT Ditinjau dari Perspektif Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah”. *Jurnal Konstruksi Hukum*, Vol. 4, No. 3.
- Komang, F. (2023). ” Implementasi Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Notariil Pada Proses Jual Beli Hak Atas Tanah Di Kantor Notaris/Ppat I Kadek Dony Hartawan”. *Jurnal Hukum*, Vol. 6, No. 1, halaman 126
- Lubis, M.S.Y. “Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Di Bebani Hak Tanggungan”. *Juris Studia: Jurnal Kajian Hukum*. Volume 5. Nomor 2.

2021.

- Lestari, W. (2025). "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik dalam Sengketa Kepemilikan Tanah". *Jurnal Hukum*, Vol. 4, No. 1.
- Marna, I. (2025). "Akibat Hukum Tindak Pidana Pemalsuan Sertifikat Tanah Yang Dilakukan Ppat (Studi Kasus Nomor: 248/Pid.B/2022/PN Jkt.Brt)", *Jurnal Hukum*, Vol. 7. No. 1.
- Muhammad, A. (2023). "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik Pada Jual Beli Hak Atas Tanah". *Jurnal Hukum*, Vol. 6, No. 2.
- Melisa, E. (2024). "Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah". *Jurnal Hukum*, Vol. 13, No. 4.
- Nurlaili, A. (2024). "Problematika Peralihan Hak Atas Tanah Atas Dasar Jual Beli Di Bawah Tangan Pada Sertifikat Hak Milik Nomor 1194 Di Kelurahan Sidosermo Kota Surabaya". *Jurnal Hukum*, Vol. 13, No. 1.
- Nyoman, S. (2016). "Pembatalan Sertipikat Hak Milik Dan Akibat Hukumnya Terhadap Akta Jual Beli". *Jurnal Hukum*, Vol. 1, No. 1.
- Nur Hayati. "Peralihan Hak Dalam Jual Beli Hak atas Tanah". *Lex Jurnalica: Jurnal Kajian Perjanjian Jual Beli dalam Konsep Hukum Barat dan Hukum Adat dalam kerangka Hukum Tanah Nasional*. Volume 13. Nomor 3. Desember 2016.
- Perdana, M. (2025). "Perlindungan Hukum kepada Pembeli terhadap Akta Jual Beli Sertipikat Hak Atas Tanah Mengandung Cacat Hukum yang Dibatalkan Pengadilan Negeri". *Jurnal Hukum*, Vol. 2, No. 9.
- Rizky, A. (2024). "Faktor Terjadinya Sertifikat Tanah Ganda Berdasarkan Undang Undang Pokok Agraria". *Jurnal Hukum*, Vol. 1, No. 1.
- Ratri, P. (2020). "Akibat Hukum Tidak Terpenuhinya Syarat-Syarat Pembuatan Akta Jual Beli Oleh Notaris". *Jurnal Hukum*, Vol. 13, No. 2.
- Rafiq, U. (2024). "Kewenangan Ppat Dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli". *Jurnal Hukum*, Vol. 3, No. 2, halaman 75

- Selamat, L. ” Kedudukan Dan Kekuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Sistem Pembuktian Berdasarkan Hukum Tanah Nasional”. Jurnal Hukum, Vol. 10, No. 1.
- Sidik, T. (2025). “Tinjauan Yuridis Tentang Peran PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Jual Beli Di Indonesia”. Jurnal Hukum, Vol. 3, No. 3.
- Siti, R. “Keterlambatan Penyampaian Dokumen Peralihan Hak Atas Tanah Kepada Kantor Pertanahan Selama Pandemi Covid-19”. Jurnal Hukum, Vol. 5, No. 2.
- Triana, R. (2016). “Asas Fungsi Sosial Hak Atas Tanah Pada Negara Hukum (Suatu Tinjauan Dari Teori, Yuridis Dan Penerapannya Di Indonesia)”. Jurnal Hukum, Vol. 5, No. 2.
- Vivien, P. (2018). “Akibat Hukum Terhadap Akta Otentik Yang Cacat Formil Berdasarkan Pasal 1869 Kuhperdata”. Jurnal Hukum, Vol. 6, No. 7.
- Wiranda, S. (2023). ” Ganti Kerugian Terhadap Pembebasan Lahan Proyek Pembangunan Irigasi Batang Bayang”. Jurnal Hukum, Vol. 2 , No. 4.
- Yeni, P. (2020). ” Kekuatan Akta Jual Beli (Ajb) Atas Tanah Dalam Proses Menjadi Sertipikat Hak Milik (Shm)”. Jurnal Hukum, Vol. 11, No. 2.
- Zaldy, A. (2023). “Ratio Decidendi Terhadap Pembatalan Akta (Probationis Causa) Jual Beli Yang Dibuat Melanggar Ketentuan Pasal 1320 Kuhperdata”. Jurnal Hukum, Vol. 6, No. 1.

### **C. Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 33 ayat 3  
Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas PP No. 37  
Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan  
Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional  
Nomor 2 Tahun 2018

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 401 PK/Pdt/2018

Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 35/PDT/2021/PT DPS