

ABSTRAK

Permasalahan terkait perlindungan hukum atas kepemilikan sertifikat tanah semakin kompleks, salah satunya dalam konteks Putusan Pengadilan yang membatalkan akta jual beli autentik yang menjadi dasar peralihan hak atas tanah. Penelitian ini dilatarbelakangi oleh Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 656/Pdt.G/2023/PN.Tng yang menyatakan akta jual beli tanah batal dan tidak sah secara hukum, sehingga menimbulkan pertanyaan bagaimana status sertifikat tanah yang sudah diterbitkan yang dianggap sah dan jaminan bagi pemilik sertifikat yang beritikad baik. Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis pertimbangan hakim dalam pembatalan akta jual beli serta menelaah perlindungan hukum dan dampak terhadap pemilik sertifikat hak atas tanah pasca Putusan Pengadilan yang membatalkan akta jual beli autentik. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, kasus, dan konseptual. Penelitian ini bersifat deskriptif dengan studi kasus terhadap Putusan Pengadilan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Putusan Pengadilan Nomor 656/Pdt.G/2023/PN.Tng sudah memenuhi kepastian hukum dan keadilan dalam perspektif sosial karena, dinyatakan tidak sah dan membatalkan akta jual beli yang tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian, maka dengan keadilan dapat memberikan jaminan terhadap pihak yang berhak atas tanah yang menjadi objek sengketa. Dengan dibatalkannya akta jual beli maka peristiwa dan perbuatan hukum dianggap tidak pernah ada, Putusan Pengadilan tersebut juga telah memberikan jaminan perlindungan hukum terhadap akta dibawah tangan dibuktikan dengan dinyatakan sah dan berbekuatan hukum akta perjanjian akan jual beli, serta implikasi pembatalan akta jual beli tidak secara langsung membatalkan sertifikat hak atas tanah, meskipun tidak secara otomatis membatalkan sertifikat tanah tetapi dapat kehilangan hak atas tanah berdasarkan Putusan Pengadilan yang membatalkan akta jual beli sebagai dasar penerbitan sertifikat hak atas tanah. Dinyatakan batal dan tidak sah secara hukum. Meskipun demikian, pemilik sertifikat yang mempunyai bukti hak secara sah dan beritikad baik tetap dapat memperoleh perlindungan hukum melalui mekanisme peradilan dan upaya administrasi pertanahan. Kesimpulannya, perlindungan hukum yang kuat sangat diperlukan untuk menjamin kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan bagi pemilik hak atas tanah yang sah dan beritikad baik dalam transaksi jual beli.

Kata Kunci: keadilan, perlindungan hukum, pembatalan, hak atas tanah.

ABSTRACT

Legal issues concerning the protection of land certificate ownership are becoming increasingly complex, particularly in the context of court decisions that annul authentic sale and purchase deeds which serve as the basis for land rights transfer. This research is motivated by the Decision of the Tangerang District Court Number 656/Pdt.G/2023/PN.Tng. which declared the sale and purchase deed null and void by law, thus raising questions about the status of land certificates that have already been issued and are considered valid, as well as the guarantees provided to good faith certificate holders. The aim of this research is to analyze the judge's considerations in annulling the sale and purchase deed and to examine the legal protection and impact on land certificate holders following a court decision that cancels an authentic sale and purchase deed. The research method used is normative juridical with a statutory, case, and conceptual approach. This descriptive research employs a case study of the court's decision. The results show that Decision Number 656/Pdt.G/2023/PN.Tng. fulfills legal certainty and justice from a social perspective; by declaring the deed invalid and annulling a sale and purchase deed that does not meet the legal requirements of an agreement, justice can be served to guarantee the rights of the rightful party to the disputed land. The annulment of the sale and purchase deed renders the legal act and event as never having occurred. The court's decision also provides legal protection for private deeds, as evidenced by the validation and legal force of the sale and purchase agreement deed, and the annulment of the sale and purchase deed does not automatically cancel the land certificate, although the right to the land may be lost based on the court's decision that annuls the deed as the basis for issuing the certificate. Although declared null and void, certificate holders with valid proof of rights and in good faith can still obtain legal protection through judicial and administrative land procedures. In conclusion, strong legal protection is essential to ensure legal certainty, justice, and benefit for rightful and good faith landowners in sale and purchase transactions.

Keywords: justice, legal protection, annulment, land rights.