

**BAB II**

**HUKUM PERTANAHAN NASIONAL, AKTA JUAL BELI,  
PEMBATALAN AKTA JUAL BELI, DAN IMPLIKASI PUTUSAN**

**A. Tinjauan tentang Perlindungan Hukum**

1. Pengertian Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum di Indonesia sesuai dengan konsep Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI), yaitu berlandaskan hukum. Konsep ini tidak terlepas untuk melindungi dan memberikan perlindungan terhadap hak asasi manusia baik individu atau pun kelompok serta memberikan kepastian hukum dalam masyarakat.

Indonesia sebagai negara hukum yang ditegaskan dalam Pasal 1 Ayat (3) UUD 1945 "Negara Indonesia adalah negara hukum." Prinsip ini menegaskan bahwa segala aspek kehidupan berbangsa dan bernegara, termasuk pemerintahan, kebijakan, dan hak-hak warga negara, harus berdasarkan pada hukum. Konsep negara hukum, yaitu untuk menjamin kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan hukum sebagaimana diatur dalam UUD 1945 dan peraturan perundang-undangan. Pasal 28D Ayat (1) UUD 1945 menyebutkan "Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum." Hal ini menunjukkan bahwa negara wajib memberikan perlindungan hukum kepada seluruh warga negara tanpa membedakan atau diskriminasi antara ras, suku, adat, budaya, dan

agama atau golongan. Konsep ini menegaskan bahwa Negara Indonesia adalah Negara yang demokratis, menghormati setiap hak asasi manusia, dan menjamin semua warga negara memiliki kedudukan yang sama di hadapan hukum.

Perlindungan hukum merupakan suatu jaminan adanya kepastian hukum bagi masyarakat. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), “perlindungan” berarti “tempat berlindung”<sup>30</sup> dan “hukum” adalah kumpulan aturan atau norma yang bersifat umum dan normatif, bersifat umum karena berlaku untuk semua orang dan normatif karena menentukan apa yang boleh dilakukan dan apa yang tidak boleh dilakukan.

Perlindungan dapat diartikan sebagai proteksi, yang merupakan proses atau tindakan untuk melindungi, tempat berlindung, dan memperlindungi dari kegiatan yang merugikan, baik kerugian materiil maupun non-materiil.<sup>31</sup> Dalam hal ini, perlindungan juga dapat diartikan sebagai segala usaha yang dilakukan oleh pemerintah sebagai penyelenggara untuk menjamin keadilan, kepastian, dan kemanfaatan guna melindungi masyarakat. Negara telah membuat peraturan perundang-undangan untuk melindungi warga agar tidak dirugikan oleh pihak lain termasuk oleh pemerintah sebagai penguasa. Pembentukan peraturan perundang-undangan merupakan bentuk memberikan perlindungan

---

<sup>30</sup> Tim penyusun Kamus, Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, Kamus. Besar Bahasa Indonesia, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Balai Pustaka, Edisi kedua, Cetakan keempat, Jakarta, 1995. Hlm. 98.

<sup>31</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Prenada Media 2021) Hlm. 210.

berfungsi sebagai instrumen utama dalam melindungi hak dan keamanan warga negara dari berbagai bentuk pelanggaran serta agar pelanggaran dapat dimintai pertanggungjawaban sesuai dengan hukum yang berlaku.

Hukum menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), menjelaskan bahwa “peraturan atau adat yang secara resmi dianggap mengikat, yang dikukuhkan oleh penguasa atau pemerintah, undang-undang, peraturan, dan sebagainya untuk mengatur pergaulan hidup masyarakat.”<sup>32</sup> Berdasarkan penjelasan tersebut hukum dapat didefinisikan dari beberapa kemungkinan, yaitu berdasarkan:

- a. Sifat-sifat yang mendasar, logis, religius, atau etis;
- b. Sumbernya, yaitu undang-undang;
- c. Efek dalam kehidupan masyarakat;
- d. Metode pernyataan formalnya atau pelaksanaan otoritasnya;
- e. Tujuan yang ingin dicapai

Hans Kelsen memberikan definisi tentang hukum,

“Hukum adalah tata aturan (*order*) sebagai suatu sistem aturan-aturan (*rules*) tentang perilaku manusia. Dengan demikian hukum tidak menunjuk pada satu aturan tunggal (*rule*), tetapi seperangkat aturan (*rules*) yang memiliki suatu kesatuan sehingga dapat dipahami sebagai suatu sistem. Konsekuensinya, adalah tidak mungkin memahami hukum jika hanya mem-perhatikan satu aturan saja.”<sup>33</sup>

Dapat dipahami hukum merupakan tata aturan tentang perilaku manusia.

Tidak berarti bahwa tata hukum (*legal order*) hanya terkait dengan

---

<sup>32</sup> <https://kbbi.web.id/hukum> diakses pada tanggal 26 Maret 2025 pada pukul 17:25 WIB.

<sup>33</sup> Jimly Asshiddiqie and M. Ali Safa'at, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, ed. Rofiqul Umam Ahmad and H. Budi Wibowo, *Mahkamah Konstitusi RI*, 1st ed. (Jakarta, 2016). Hlm. 13.

perilaku manusia, tetapi juga dengan kondisi tertentu yang terkait dengan perilaku manusia.

Pengertian perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian. perlindungan hukum adalah gambaran dari fungsi hukum, yaitu gagasan bahwa hukum dapat memberikan keadilan, kedamaian, kepastian, keuntungan, dan ketenangan.

Perlindungan hukum menurut Philipus M. Hadjon, yaitu “perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia, serta pengakuan terhadap hak asasi manusia yang dimiliki subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum. Perlindungan ini bertujuan untuk mencegah tindakan sewenang-wenang yang melanggar hak-hak tersebut.”<sup>34</sup> Philipus M. Hadjon menitik beratkan definisi perlindungan hukum terhadap martabat dan nilai-nilai kemanusiaan, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh setiap individu sebagai subyek hukum, sesuai dengan aturan yang ditetapkan oleh hukum, serta menghindari kebijakan yang sewenang-wenang.

---

<sup>34</sup> Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*. Bina, (Surabaya, Bina Ilmu, 1987), Hlm. 25.

Perlindungan hukum menurut Satjipto Rahardjo adalah tindakan yang dilakukan untuk melindungi kepentingan individu dengan memberikan kekuasaan kepada mereka melalui alokasi hak asasi manusia sehingga dapat bertindak sesuai dengan kepentingan mereka.

## 2. Perlindungan Hukum Dalam Bidang Pertanahan

Perlindungan hukum dalam bidang pertanahan adalah upaya untuk memastikan hak atas tanah tetap aman dan mencegah sengketa dan ketidakadilan. Ini mencakup pengakuan, jaminan, dan perlindungan hak atas tanah bagi setiap warga negara, serta adanya upaya penegakan hukum yang adil untuk menyelesaikan sengketa tanah.

Perlindungan hukum pertanahan di Indonesia terdapat dua bentuk utama, yaitu

### a. Perlindungan Hukum Preventif

- 1) Pendaftaran tanah, bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah dengan mencatat data kepemilikan, batas-batas tanah, dan hak-hak yang melekat pada tanah tersebut;
- 2) Sertifikat tanah, Sertifikat tanah adalah bukti kepemilikan yang sah dan kuat, memberikan perlindungan hukum bagi pemilik tanah;
- 3) Penyusunan peraturan perundang-undangan, pemerintah membuat peraturan perundang-undangan yang mengatur hak-hak atas tanah, kewajiban pemilik tanah, dan prosedur

penyelesaian sengketa tanah, seperti Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA);

4) Penyelesaian sengketa melalui mediasi, yaitu Upaya penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi sebelum masuk ke pengadilan dapat mencegah terjadinya konflik berkepanjangan.

b. Perlindungan hukum Represif

1) Penyelesaian sengketa melalui pengadilan, Jika sengketa tanah tidak dapat diselesaikan secara musyawarah, kekeluargaan, dan mediasi, maka dapat diselesaikan melalui proses peradilan. Pihak yang merasa haknya dilanggar dapat mengajukan gugatan ke pengadilan;

2) Pemberian ganti kerugian, memberikan ganti kerugian yang layak kepada pemilik tanah yang haknya terkena dampak atau dirugikan;

3) Penegakan hukum, yaitu Aparat penegak hukum (kepolisian, kejaksaan, dan pengadilan) bertugas menegakkan hukum di bidang pertanahan dan memberikan sanksi kepada pelaku pelanggaran hukum;

4) Pembetulan atau revisi sertifikat, BPN (Badan Pertanahan Nasional) dapat melakukan pembetulan atau revisi terhadap sertifikat jika terdapat kesalahan dalam penerbitan sertifikat.

3. Prinsip Kepastian Hukum dan Itikad Baik Dalam Hukum Pertanahan

Prinsip kepastian hukum dalam bidang pertanahan merupakan salah satu asas penting dalam sistem hukum Indonesia. Prinsip kepastian hukum dalam hukum pertanahan adalah jaminan bahwa hak atas tanah yang dimiliki oleh seseorang akan diakui dan dilindungi oleh negara, dan bahwa peraturan perundang-undangan akan menetapkan aturan yang jelas tentang hal itu. Ini berarti bahwa setiap individu yang memiliki hak atas tanah harus memiliki dasar hukum yang jelas, subjek hak yang jelas, objek hak yang dapat diukur, dan prosedur penerbitan yang tepat.

Pentingnya kepastian hukum dalam hukum pertanahan sangatlah penting. Kepastian hukum dalam pertanahan bertujuan untuk memberikan rasa aman dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah, mencegah terjadinya sengketa tanah, dan mendukung pembangunan serta perekonomian berkelanjutan.

Kepastian hukum dalam hukum pertanahan diwujudkan melalui sistem pendaftaran tanah, pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 1 ayat (1) PP 24 Tahun 1997, yaitu:

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan Oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Dilaksanakan pendaftaran tanah ini bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah.<sup>35</sup>

Sertifikat merupakan tanda bukti hak atas tanah, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1 ayat (20) PP 24 Tahun 1997, “Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan”. Sertifikat yang dimaksud ialah sertifikat hak atas tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) berfungsi sebagai alat bukti hak yang kuat, sepanjang tidak terbukti sebaliknya melalui putusan pengadilan. Dengan demikian, sistem pendaftaran tanah menjadi wujud konkrit dari upaya negara dalam memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan.<sup>36</sup>

Itikad baik menjadi salah satu unsur penting yang diperhatikan dalam penyelesaian sengketa pertanahan, terutama dalam menentukan apakah seseorang pemegang hak atas tanah dapat dipertahankan haknya atau tidak. Dalam konteks hukum perdata, itikad baik merujuk pada niat jujur dan kepatuhan terhadap norma-norma hukum dan moral dalam memperoleh hak.<sup>37</sup>

---

<sup>35</sup> Boedi Harsono. (2005). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.

<sup>36</sup> Maria SW Sumardjono. (2001). *Menuju Kepastian Hukum Pertanahan*. Yogyakarta: UGM Press.

<sup>37</sup> Subekti. (2002). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.

Dalam beberapa kasus agraria, Mahkamah Agung menekankan pentingnya itikad baik dari pihak penjual mau pun membeli atau yang menguasai tanah, terutama bila tanah tersebut masih dalam sengketa atau belum jelas status hukumnya. Misalnya, penjual yang dengan sadar dan sengaja menjual dengan tujuan menipu, seperti menjual beberapa kali dengan cara di bawah tangan, tidak melalui pemeriksaan kepada pihak yang berwenang atau pembeli yang tidak memeriksa status hukum tanah dan mengabaikan keberadaan pihak lain yang menguasai secara fisik dapat dianggap tidak beritikad baik, yang mana akan berdampak akta jual beli dan pembatalan hak atas tanah tersebut.<sup>38</sup>

## **B. Hak Atas Tanah di Indonesia**

### **1. Pengertian Hak Atas Tanah**

Hukum Tanah menggambarkan hak tanah sebagai hak penguasaan atas tanah, yang mencakup serangkaian wewenang, tanggung jawab, dan larangan bagi pemegang hak untuk melakukan apa pun mengenai tanah yang menjadi haknya, baik itu boleh, wajib, atau dilarang. Isi hak penguasaan ini berfungsi sebagai kriteria atau tolak ukur di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.<sup>39</sup>

Penguasaan hak atas tanah di Indonesia dikuasai oleh negara, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA, menyatakan

Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi, air dan

---

<sup>38</sup> Yunus Husein. *Sengketa Pertanahan dan Penyelesaiannya di Pengadilan*. (Jakarta: Rajawali Pers, 2017). Hlm. 86

<sup>39</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, 1st ed. (Jakarta: Djambatan, 2003). Hlm. 24

ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

Dikuasai oleh negara, yaitu negara diberikan kewenangan untuk bertindak sebagai organisasi yang mengatur semua warga negara Indonesia untuk memberikan berbagai hak atas tanah kepada individu atau badan hukum yang memenuhi persyaratan yang sudah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.<sup>40</sup> Kewenangan tersebut diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, menyebutkan:

Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

Hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdasarkan dua dengan ukuran panjang dan lebar. Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA, adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan. Diberikannya dan dipunyainya, tanah dengan hak-hak tersebut tidak akan ruang yang ada di atasnya. bermakna jika penggunaannya terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja. Untuk keperluan apa pun tidak bisa tidak, pasti diperlukan juga sebagian tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya.

---

<sup>40</sup> Sri Sayekti, *Hukum Agraria Nasional* (Bandar Lampung: Universitas Lampung, 2000) Hlm.20

Pasal 4 ayat (2) UUPA yang menyatakan bahwa hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingannya langsung berhubungan dengan penggunaan tanah, itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi. Hak-hak atas tanah memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.<sup>41</sup>

UUPA menghendaki supaya hak atas tanah yang dipunyai oleh seseorang atau badan hukum tidak boleh dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadi dengan sewenang-wenang tanpa menghiraukan kepentingan masyarakat ataupun dengan menelantarkan tanah tersebut sehingga tidak ada manfaatnya. UUPA telah menentukan beberapa macam hak-hak atas tanah yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak hak tersebut yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak atas air dan ruang angkasa yaitu hak guna air, hak pemeliharaan dan penangkapan ikan dan hak guna ruang angkasa.

## 2. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli

### 2. Jenis-jenis Hak Atas Tanah

---

<sup>41</sup> Effendi Perrangin-Angin, *401 Pertanyaan dan Jawaban tentang Hukum Agraria.*, Cet. 3, (PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994), Hlm. 40

Hak-hak atas tanah di Indonesia yang diatur dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria (UUPA) terdapat beberapa jenis hak yang dapat dimiliki oleh masyarakat yang memenuhi persyaratan sebagai subjek hukum baik itu individu atau badan hukum untuk diberikan hak tertentu oleh negara sebagai penguasa tanah di Indonesia melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai pelaksana.

Adapun hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, terdapat 7 (tujuh) jenis hak atas tanah, yaitu:

- a. Hak Milik (HM): Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) UUPA, menyebutkan “Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.” Ini berarti seseorang memiliki kewenangan yang luas atas tanahnya, termasuk hak untuk menggunakan, mengelola, atau mengalihkannya kepada ahli waris.
- b. Hak Gusa Usaha (HGU): berdasarkan Pasal 28 ayat (1) UUPA, bahwa “Hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, biasanya untuk keperluan usaha di bidang pertanian, perkebunan, perikanan, atau peternakan.”
- c. Hak Guna Bangunan (HGB): disebutkan dalam Pasal 35 ayat (1) UUPA, bahwa “Hak guna-bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.” Hak

yang diberikan untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya, dengan batas waktu tertentu

- d. Hak Pakai (HP): Hak untuk menggunakan tanah yang dimiliki oleh negara atau pihak lain dengan tujuan tertentu, misalnya untuk kepentingan pertanian atau industri. Hak pakai dijelaskan dalam Pasal 41 ayat (1) UUPA, yaitu

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan ketentuan Undang-undang ini.

- e. Hak Sewa: Memberikan hak kepada pihak lain untuk mengelola tanah dalam waktu tertentu dan dengan tujuan tertentu.<sup>42</sup>
- f. Hak Membuka Tanah: Hak untuk membuka tanah yang belum diusahakan.
- g. Hak Memungut Hasil Hutan: Hak untuk memungut hasil hutan di kawasan hutan negara.

### 3. Pendaftaran Tanah Di Indonesia

Pendaftaran tanah merupakan bagian penting dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia yang bertujuan untuk menciptakan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah. Secara fundamental diatur dalam

---

<sup>42</sup> Sutedi, A. *Hukum Agraria Indonesia*. (Jakarta: Sinar Grafika 2014), Hlm. 78

Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960, khususnya Pasal 19, yang mengamanatkan pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Pelaksanaan mekanisme pendaftaran tanah secara spesifik dijabarkan dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menggantikan PP Nomor 10 Tahun 1961. Peraturan ini menjadi pedoman utama dalam pelaksanaan teknis pendaftaran tanah.

a. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah diamanatkan oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960. Dalam Pasal 19 UUPA menyatakan bahwa, Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Definisi dan mekanisme mengenai pendaftaran tanah diatur dan dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Definisi pendaftaran tanah dijelaskan dalam Pasal 1 ayat (1, yaitu:

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk surat pemberian tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada

haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Definisi tersebut menunjukkan bahwa pendaftaran tanah bukan hanya pencatatan sederhana, melainkan sebuah proses menyeluruh yang mencakup berbagai tahapan, dari pengumpulan data di lapangan hingga penerbitan sertifikat.

Pendaftaran tanah adalah upaya pemerintah untuk membangun sistem administrasi pertanahan yang rapi, tertib, dan modern, dengan tujuan utama menjamin kepastian hukum hak atas tanah. selain itu, pendaftaran tanah berperan sebagai instrumen vital dalam menata dan mengatur kepemilikan, peruntukan, penggunaan, penguasaan, dan kepemilikan lahan.<sup>43</sup>

pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA, meliputi:

- 1) Pengukuran, Perpetaan dan Pembukuan Tanah;
- 2) Pendaftaran hak atas tanah dan Peralihan Hak-hak tersebut;
- 3) Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Dengan demikian Berdasarkan yang sudah dijelaskan di atas, dapat disimpulkan pendaftaran tanah sebagai proses administrasi sistematis berkelanjutan, dan berkesinambungan yang dilakukan oleh pemerintah. dilaksanakan untuk mengumpulkan, mengolah,

---

<sup>43</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, 1st ed. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005). Hlm. 26

dan menyajikan data fisik serta yuridis tanah, yang berpuncak pada penerbitan sertifikat. Tujuan utama pendaftaran tanah adalah untuk secara efektif mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hak bagi para pemegang hak atas tanah di seluruh wilayah Indonesia

b. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Penyelenggaraan pendaftaran tanah awalnya diatur oleh Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-pokok Agraria, dengan tujuan untuk menjamin kepastian hukum yang diadakan oleh Pemerintah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 dan diganti dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menjelaskan mengenai prosedur pendaftaran tanah serta perlunya pendaftaran untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah. Proses pendaftaran tanah dilakukan melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN), yang mencatatkan seluruh hak atas tanah yang ada di Indonesia. Pendaftaran ini juga mencakup pembuatan sertifikat tanah sebagai bukti hak yang sah.<sup>44</sup>

c. Tujuan Pendaftaran Tanah

Tujuannya utama diselenggarakan pendaftaran tanah pada hakikat untuk memastikan kepastian hak dan perlindungan hukum bagi pemilik tanah, dengan sertifikat tanah sebagai bukti resminya.

---

<sup>44</sup> Halim, M. *Hukum Pendaftaran Tanah*. (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), Hlm. 61

Proses ini juga berfungsi sebagai alat untuk menertibkan penguasaan dan kepemilikan tanah, serta mengendalikan pemanfaatan lahan.<sup>45</sup>

Tujuan pendaftaran tanah di Indonesia dijelaskan dalam Pasal 19 UUPA dan dipertegas kembali dalam PP No. 24 Tahun 1997, yaitu:

- 1) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- 2) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dapat mengadakan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun;
- 3) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Tujuan pendaftaran tanah di Indonesia telah tercantum dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA adalah menjamin kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah. Kepastian hukum tersebut meliputi :

- 1) Kepastian mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak;

---

<sup>45</sup> Reda Manthovani and Istiqomah Istiqomah, "Pendaftaran Tanah Di Indonesia," *Jurnal Magister Ilmu Hukum* 2, no. 2 (2021): 23, <https://doi.org/10.36722/jmih.v2i2.744>. Hlm. 24

- 2) Kepastian mengenai letak, batas, serta luas bidang tanah;
- 3) Jenis macam hak atas tanah yang menjadi landasan hubungan hukum antara tanah dengan orang atau badan hukum.

Kegiatan pendaftaran tanah akan menghasilkan tanda bukti hak atas tanah yang disebut sertifikat. Dengan sertifikat tanah, kepastian hukum berkenaan dengan jenis hak atasnya, subjek hak, dan objek haknya menjadi nyata. Dibandingkan dengan alat bukti tertulis lainnya, sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, yaitu harus dianggap sebagai benar sampai dibuktikan sebaliknya di pengadilan dengan bukti yang lain.<sup>46</sup>

Pemegang hak atas tanah yang telah mendaftarkan tanahnya dan mendapatkan sertifikat, kini memiliki bukti kepemilikan yang kuat yang dapat diperlihatkan kepada siapa pun yang memiliki kepentingan terhadap tanah tersebut.<sup>47</sup> Berdasarkan UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997, sertifikat tanah adalah dokumen yang diterbitkan oleh pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN), yang menunjukkan bahwa seseorang atau badan hukum memiliki hak atas tanah tertentu. Sertifikat tanah ini diakui sebagai bukti yang sah dalam setiap transaksi jual beli tanah, serta dapat digunakan sebagai dasar dalam sengketa pertanahan di pengadilan. Tanpa sertifikat, status kepemilikan tanah dapat dipertanyakan, dan proses pembuktian menjadi lebih sulit.<sup>48</sup>

---

<sup>46</sup> I Gusti Nyoman Guntur, *Pendaftaran Tanah*, Kementrian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Sekolah Tinggi Yogyakarta, 2014, Hlm. 1

<sup>47</sup> Manthovani and Istiqomah, "Pendaftaran Tanah Di Indonesia." Hlm. 23

<sup>48</sup> Supriyanto, R. *Hukum Tanah dan Sertifikat*. (Yogyakarta: UGM Press, 2018) Hlm. 124

Rangkaian pendaftaran tanah terdapat beberapa kegiatan, terdiri atas:<sup>49</sup>

- 1) Pengumpulan, pengolahan, penyimpanan, dan penyajian data fisik dan data yuridis bidang-bidang tanah tertentu;
- 2) Penerbitan surat tanda bukti haknya (sertifikat tanah);
- 3) Perbaikan dan pencatatan perubahan-perubahan pada data fisik dan data yuridis.

Dapat dipahami bahwa pendaftaran tanah adalah kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur sesuai dengan peraturan. Kegiatan pendaftaran tanah meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukaan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk juga pemberian sertifikat sebagai tanda bukti haknya pada bidang-bidang tanah milik atas satuan rumah susun.<sup>50</sup>

### **C. Tinjauan Umum Akta Jual Beli (AJB)**

#### **1. Pengertian Akta Jual Beli (AJB)**

Jual beli merupakan salah satu transaksi yang sangat dikenal dalam masyarakat, baik dalam masyarakat tradisional maupun modern. Dalam masyarakat tradisional, transaksinya selalu bersifat kontan dan rill. Berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdara “Jual Beli adalah suatu

---

<sup>49</sup> Aartje Tehupeior, *Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, ed. Andriansyah, 1st ed. (Jakarta: Raih Asa Sukses, 2012). Hlm 6-7

<sup>50</sup> Tehupeior.Op.Cit.

persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang di janjikan.”

Dalam hukum tanah nasional, jual beli adalah perbuatan hukum pemindahan hak yang mempunyai tiga sifat, yaitu:

- a. Bersifat terang, maksudnya perbuatan hukum tersebut dilakukan dihadapan PPAT sehingga bukan perbuatan hukum yang gelap atau yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi;
- b. Bersifat tunai, maksudnya bahwa dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain yang disertai dengan pembayarannya;
- c. Bersifat riil, maksudnya bahwa akta jual beli tersebut telah ditandatangani oleh para pihak yang menunjukkan secara nyata atau riil telah dilakukannya perbuatan hukum jual beli. Akta tersebut membuktikan, bahwa benar telah dilakukannya perbuatan hukum pemindahan hak.<sup>51</sup>

Akta jual beli merupakan bukti tertulis yang memuat klausul yang berkaitan dengan jual beli. Akta jual beli terdiri dari dua suku kata, yaitu akta dan jual beli, kedua suku kata tersebut berbeda arti “akta” merupakan bukti tertulis sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1868 KUHPerdara akta autentik yang diakui sebagai pembuktian yang

---

<sup>51</sup> Erwinsyah Sulistiarto, *Pembatalan Akta Jual beli yang dibuat dihadapan PPAT Oleh putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia ( Analisa Putusan republic Indonesia nomor 2806 K/Pdt/2002)*, Tesis Universitas Indonesia, Depok, 2008, Hlm. 21

sempurna, dikatakan sempurna, karena pembuatan dan penerbitan sudah sesuai dan memenuhi syarat akta autentik.

Sudikno Mertokusumo memberikan definisi akta jual beli adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.<sup>52</sup> Akta autentik yang dibuat oleh PPAT sebagai alat bukti mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dapat terdegradasi kekuatan pembuktian menjadi akta di bawah tangan, seperti misalnya akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) dahulu dibuat oleh Kepala Camat atau Kepala Desa. Menurut M. Yahya Harahap, akta merupakan pembuktian tulisan yang memiliki fungsi sebagai sungsi formil (*formalitas causa*) dan alat bukti (*probationis causa*).<sup>53</sup>

Secara umum, Akta Jual Beli adalah akta otentik yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang merupakan produk hukum sebagai bukti sah telah terjadinya peralihan hak atas tanah dan bangunan dari penjual kepada pembeli. Kedudukan AJB sebagai akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, artinya apa yang tertulis dalam akta tersebut dianggap benar sampai ada bukti lain yang membantah secara sah. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato) "

---

<sup>52</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Liberty, Yogyakarta, 2002), Hlm. 142

<sup>53</sup> M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, (Sinar Grafika, Jakarta, 2014), Hlm. 563

Lahir dan terciptanya akta autentik terdapat beberapa alasan, yaitu:

- a. Atas dasar permintaan oleh yang berkepentingan, agar perbuatan dan peristiwa hukum mereka itu dinyatakan atau dituangkan ke dalam bentuk akta autentik;
- b. Undang-undang menentukan agar perbuatan hukum tertentu mutlak, menjamin kepastian hukum, dan perlindungan hukum (harus dengan diancam kebatalan) jika tidak membuat dalam bentuk akta autentik.

## 2. Subjek dan Objek Akta Jual Beli (AJB)

Akta jual beli dibuat antara para pihak, yaitu pihak penjual dan pembeli., dimana harga barang atau yang diperjanjikan telah dilunasi oleh pihak pembeli secara keseluruhan kepada pihak penjual.

- a. Subjek Hukum adalah pihak-pihak dalam AJB adalah penjual dan pembeli. Penjual adalah pemilik sah hak atas tanah yang hendak dialihkan, sementara pembeli adalah pihak yang akan menerima pengalihan hak tersebut. Subjek hukum yang dimaksud yaitu bisa individu atau badan hukum.<sup>54</sup> Penting untuk memastikan bahwa penjual memiliki kewenangan penuh untuk menjual (bukan dalam sengketa, tidak di bawah pengampuan, dsb.) dan pembeli memiliki kapasitas hukum untuk membeli. Dalam beberapa kasus, bisa melibatkan kuasa jual atau perwakilan yang sah.

---

<sup>54</sup> Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, (Rajawali Pers, Depok, 2019), Hlm. 118

- b. Objek Hukum adalah objek dari Akta Jual Beli (AJB) adalah hak atas tanah yang telah terdaftar, seperti Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), atau Hak Pakai (HP), Hak Sewa (HS). AJB juga dapat mencakup bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut. Identitas objek harus jelas dan sesuai dengan data yang tercatat di Kantor Pertanahan (nomor sertifikat, luas, letak, batas-batas).

Dalam transaksi jual beli, penjual adalah individu atau badan hukum atau yang mengalihkan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepada pembeli. Sebaliknya, pembeli adalah pihak, baik individu maupun badan hukum, yang menerima pengalihan hak atas properti tersebut melalui proses jual beli.

### 3. Syarat dan Prosedur Pembuatan AJB

Pembuatan AJB harus memenuhi syarat formil dan materiil sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, terutama Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, serta Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional yang relevan.

#### a. Syarat Materiil

Syarat materiil berkaitan dengan subjek dan objek transaksi. Syarat ini menentukan sah tidaknya suatu perjanjian, jika salah satu syarat tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut bisa menjadi batal demi hukum atau dapat dibatalkan. Adapun

- 1) Kesepakatan Harga: Adanya harga yang disepakati oleh kedua belah pihak.
- 2) Kecakapan Hukum: Penjual dan pembeli harus cakap hukum (dewasa dan tidak di bawah pengampuan).
- 3) Objek Jual Beli yang Jelas: Tanah dan/atau bangunan yang menjadi objek jual beli harus jelas dan sah.
- 4) Tidak Melanggar Hukum: Transaksi tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

b. Syarat Formil (yang disiapkan untuk PPAT)

Syarat formil berkaitan dengan bentuk dan tata cara atau prosedur pembuatan AJB agar memiliki kekuatan hukum sebagai akta autentik. Syarat formil ini menjadi kunci legalitas proses peralihan hak, syarat-syarat formil terdiri dari:

- 1) Dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
- 2) Kehadiran para pihak (penjual dan pembeli) atau perwakilan yang sah;
- 3) Kehadiran saksi-saksi (minimal dua orang);
- 4) Sertifikat Asli Tanah: Sebagai bukti kepemilikan hak yang akan dialihkan.;
- 5) Kartu Tanda Penduduk (KTP) Penjual dan Pembeli: Untuk verifikasi identitas.;

- 6) Kartu Keluarga (KK) Penjual dan Pembeli: Untuk data keluarga;
- 7) Akta Nikah Penjual (jika menikah): Untuk memastikan persetujuan pasangan;
- 8) Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) Penjual dan Pembeli;
- 9) Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Tahun Terakhir: Bukti pembayaran PBB;
- 10) Pencatatan dan pendaftaran oleh PPAT
- 11) Bukti Lunas Pajak Penghasilan (PPh) Penjual dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Pembeli: PPAT wajib memastikan kedua pajak ini telah lunas sebelum akta ditandatangani.
- 12) Surat Persetujuan Suami/Istri (jika ada): Jika tanah merupakan harta gono-gini.
- 13) Surat Keterangan Waris (jika tanah warisan).
- 14) Surat Keterangan Kematian (jika penjual meninggal dunia dan tanah diwariskan).
- 15) Kunjungan Lapangan PPAT: Untuk verifikasi fisik objek tanah dan batas-batasnya.

Setelah dokumen lengkap dan semua syarat terpenuhi, PPAT akan menyusun konsep AJB, membacakan di hadapan para pihak, dan kemudian ditandatangani oleh penjual, pembeli, PPAT, dan saksi-saksi.

Dengan begitu Akta Jual Beli akan menjadi dokumen yang sah secara hukum, kuat sebagai bukti, dan menjamin kepastian hak pembeli atas properti yang baru didapatkannya.

#### **D. Pembatalan Akta Jual Beli (AJB)**

Pembuatan suatu akta, yang mana akta itu berisi perjanjian antara para pihak, maka harus diketahui syarat sahnya suatu perjanjian sesuai dengan yang terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdara, ada empat syarat sah perjanjian yang terdiri dari syarat subjektif dan syarat objektif. Syarat subjektif yaitu sepakat mereka yang mengikat dirinya dan cakap untuk membuat suatu perjanjian sedangkan syarat objektif yaitu mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal.

Syarat objektif jika tidak terpenuhi, maka perjanjian itu batal demi hukum, yang artinya perjanjian dianggap tidak pernah ada. Secara hukum perjanjian tersebut tidak memiliki kekuatan hukum dan tidak pernah melahirkan hak dan kewajiban bagi para pihak. Oleh Karena itu, hakim wajib menyatakan bahwa perjanjian tersebut batal demi hukum karena jabatannya, tanpa perlu adanya permohonan dari salah satu pihak.

Lain halnya jika syarat subjektif tidak terpenuhi, jika syarat subjektif tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan dengan cara dimintakan oleh salah satu pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut. Perjanjian yang dapat dibatalkan adalah perjanjian yang sebenarnya sah dan mengikat selama belum ada pihak yang memintakan pembatalan kepada

hakim. Perjanjian ini memiliki kekuatan hukum sampai dibatalkan oleh putusan pengadilan atas permohonan pihak yang dirugikan.

Penyebab perjanjian dapat dibatalkan apabila tidak adanya kesepakatan yang bebas atau kesepakatan terjadi karena adanya cacat kehendak dan tidak adanya kecakapan para pihak, seperti adanya paksaan, kekhilafan atau kesalahan, penipuan, penyalahgunaan keadaan, dan tidak cakap hukum. Perjanjian ini tetap sah dan mengikat sampai ada putusan pengadilan yang membatalkannya. Menurut Subekti, pihak yang dapat meminta pembatalan itu adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan kesepakatan secara tidak bebas.<sup>55</sup>

#### 1. Dasar Pembatalan Akta Jual Beli (AJB)

Pembatalan Akta Jual Beli (AJB) dapat dilakukan berdasarkan hukum yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Menurut Pasal 1320 KUHPerdata, syarat sahnya suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan antara para pihak, kecakapan untuk bertindak, objek yang halal, dan suatu sebab yang tidak bertentangan dengan undang-undang. Syarat subjektif yaitu sepakat mereka yang mengikat dirinya dan cakap untuk membuat suatu perjanjian sedangkan syarat objektif yaitu mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang

---

<sup>55</sup> Azmi Fendri A. Yussy, "Kepastian Hukum Pemegang Sertifikat Hak Milik Ditinjau Dari Keberadaan Lembaga Rechtsverwerking (Studi Beberapa Sengketa Hak Milik Di Kota Padang)," *Jurnal Adhaper*, Vol. 6, No. 2, (2020), <https://doi.org/10.36913/jhaper.v6i2.132>. Hlm. 160.

halal. Apabila salah satu syarat ini tidak terpenuhi, maka AJB batal demi hukum atau dapat dibatalkan.<sup>56</sup> Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 juga mengatur mengenai hak-hak atas tanah, dan apabila terjadi pelanggaran atau ketidaksesuaian dalam transaksi jual beli, maka transaksi tersebut dapat dibatalkan untuk memberikan kepastian hukum atas status tanah yang bersangkutan.<sup>57</sup>

Proses pembatalan AJB tanah dapat dilakukan apabila ditemukan unsur-unsur yang melanggar hukum dalam transaksi tersebut, seperti penipuan, ketidaksepakatan antara pihak penjual dan pembeli, atau transaksi yang dilakukan tanpa hak oleh salah satu pihak. Berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara, suatu perjanjian dapat dibatalkan jika ada cacat dalam pelaksanaannya atau ketidakbenaran dalam transaksi. Untuk itu, prosedur pembatalan AJB di pengadilan memerlukan bukti-bukti yang mendukung, seperti dokumen asli AJB, bukti pelanggaran hukum, dan bukti kesalahan dalam proses transaksi. Pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan pembatalan AJB kepada pengadilan yang berwenang.<sup>58</sup>

## **E. Implikasi Putusan Pengadilan**

### **1. Status Hukum Sertifikat Tanah Pasca Pembatalan Akta Jual Beli**

Sertifikat tanah setelah pengadilan memutuskan membatalkan suatu akta jual beli tanah, status hukum sertifikat tanah yang telah diterbitkan

---

<sup>56</sup> Subekti, R. (2002). Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Jakarta: Pradnya Paramita.

<sup>57</sup> Sutedi, A. (2016). Hukum Agraria Indonesia. Jakarta: Sinar Grafika.

<sup>58</sup> Halim, M. (2017). Hukum Jual Beli Tanah di Indonesia. Jakarta: Rajawali Press .

berdasarkan akta jual beli tersebut tidak otomatis batal atau dicabut. Diperlukan tindakan administratif lebih lanjut oleh BPN berdasarkan putusan pengadilan tersebut.

Sertifikat yang dikeluarkan berdasarkan AJB yang dibatalkan tidak lagi memiliki kekuatan hukum sebagai bukti kepemilikan yang sah. Berdasarkan Pasal 23 UU No. 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sertifikat yang diterbitkan berdasarkan transaksi yang batal harus dicabut atau dibatalkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk menghindari adanya ketidakpastian hukum mengenai status tanah. Proses pencabutan ini harus dilakukan melalui prosedur administratif yang ditetapkan oleh BPN.<sup>59</sup> BPN memiliki kewenangan untuk membatalkan sertifikat hak atas tanah, baik karena adanya cacat administratif maupun pelaksanaan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*).

## 2. Hak Dan Kewajiban Pihak Yang Dirugikan

Setelah pembatalan AJB, pihak yang dirugikan, baik itu penjual atau pembeli, memiliki hak untuk meminta ganti rugi atas kerugian yang timbul akibat pembatalan tersebut. Pasal 1365 KUHPdata mengatur bahwa setiap perbuatan melawan hukum yang merugikan pihak lain dapat dipertanggungjawabkan dengan memberikan ganti rugi.<sup>60</sup> Pihak yang dirugikan juga dapat mengajukan gugatan untuk memulihkan status

---

<sup>59</sup> Bastian, E. *Hukum Pertanahan dan Sertifikat Tanah*. Bandung, Citra Aditya Bakti, 2019), Hlm. 65

<sup>60</sup> Salim, H. S. *Hukum Perikatan dan Tanggung Jawab dalam Perjanjian*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2018), Hlm. 7

hukum mereka dan memperoleh kompensasi atas kerugian yang timbul. Kewajiban pihak yang merugikan adalah untuk mengembalikan kondisi seperti semula, baik itu berupa pengembalian uang, tanah, atau penggantian kerugian yang diderita oleh pihak yang dirugikan.<sup>61</sup>

---

<sup>61</sup> Zainal, S. *Hukum Perdata Tentang Tanggung Jawab Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2021), Hlm. 8.