

**BAB III**

**PERTIMBANGAN HAKIM DAN MEKANISME SERTA DAMPAK  
PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PUTUSAN PENGADILAN  
NOMOR 656/PDT.G/2023/PN.TNG**

**A. Dasar Pertimbangan Hakim dalam Menetapkan Pembatalan Akta Jual Beli yang Dibuat Di hadapan PPAT**

1. Posisi Kasus

Objek perkara perdata dalam kasus ini adalah tanah seluas 500 meter yang terletak di Kelurahan Karang Mulya, Kecamatan Ciledug, Kota Tangerang (dahulu terletak di Desa Karang Tengah, Kecamatan Ciledug, Kabupaten Tangerang, Jawa Barat) sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1837/Karang Tengah yang diterbitkan pada tanggal 29 Juni 1981 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang yang sekarang telah menjadi SHM No.1613/Karang Mulya yang diterbitkan pada tanggal 1 November 1999 oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang.

Penggugat adalah perseroan terbatas, yaitu PT Kartunindo Perkasa Abadi. Perseroan tersebut didirikan dan tunduk pada hukum Republik Indonesia. Penggugat berkedudukan di Jl. Taman Vila Meruya Blok D1 No.1, Meruya Selatan, Kembangan, Jakarta Barat.

Tergugat I, Hijanto Fanardy, adalah Warga Negara Indonesia (WNI), beralamat di Jl. Pulau Bira C2 No.11/12 RT/RW 008/009, Kelurahan Kembangan Utara, Kecamatan Kembangan, Kota Jakarta

Barat. Tergugat I sebagai pembeli objek perkara dengan alas hak AJB No. 147 Tahun 1999 dan pemilik sertifikat SHM No.1613/Karang Mulya yang diterbitkan pada tanggal 1 November 1999 oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang.

Tergugat II, Menah Christine Lumban Toruan, Warga Negara Indonesia (WNI), beralamat di Jl. Majapahit Raya Nomor 26 RT/RW 02/02, Kelurahan Bencongan, Kecamatan Curug, Tangerang. Tergugat II adalah penjual objek perkara kepada Tergugat I dan menandatangani AJB No. 147 Tahun 1999 tertanggal 8 Oktober 1999 yang dibuat dihadapan Ny. Harjanti Tono, SH, Notaris dan PPAT di Tangerang.

Turut Tergugat I, yaitu PT Putra Sentra Pertiwi, berkedudukan di Mayapada Tower Lt 20, Jl. Jend Sudirman Kav. 28, Karet, Setia Budi, Jakarta Selatan, sebagai pembeli pertama kali objek perkara dari Tergugat II, dengan alas hak Surat Pelepasan Hak yang dibuat, ditandatangani, dan diketahui oleh PPATS.

Turut Tergugat II, yaitu Harjanti Tono, S.H., Warga Negara Indonesia (WNI), beralamat di Komplek Ruko Mahkota Mas Blok J No. 7, Cikokol. Tergugat III, sebagai PPAT yang membuat dan menandatangani AJB No. 147 Tahun 1999.

Turut Tergugat III, yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang, berkedudukan, Jl. Perintis Kemerdekaan Kav. 5, RT. 007/RW. 003, Kelurahan Babakan Kec.Tangerang, Kota Tangerang. Turut Tergugat

III, sebagai lembaga negara yang menerbitkan sertifikat tanah objek perkara dengan SHM No. 1613 pada tanggal 1 November 1999.

Posisi kasus dalam perkara Nomor 656/Pdt.G/2023/PN.Tng bermula dari sengketa kepemilikan tanah seluas 500 m<sup>2</sup> di Kelurahan Karang Mulya, Kecamatan Ciledug, Kota Tangerang. Penggugat, PT Kartunindo Perkasa Abadi, memperoleh hak atas tanah tersebut dari Turut Tergugat I berdasarkan Akta Perjanjian Akan Jual Beli dan dokumen pendukung lain, serta telah menguasai fisik tanah tersebut. Namun, Tergugat II sebelumnya telah melepaskan hak atas tanah itu kepada Turut Tergugat I pada tahun 1994, sehingga sejak saat itu Tergugat II tidak lagi memiliki hak atau kewenangan atas tanah tersebut. Meskipun demikian, pada tahun 1999, Tergugat II kembali mengalihkan tanah tersebut kepada Tergugat I melalui AJB No. 147 tanpa hak yang sah. Akibatnya, AJB tersebut dinilai cacat hukum karena dilakukan oleh pihak yang tidak lagi berwenang, sehingga seluruh peralihan hak setelah pelepasan tahun 1994 dianggap bertentangan dengan hukum. Tergugat I bahkan memasang spanduk di atas objek tanah dan menolak klaim Penggugat, meski telah ada mediasi dan somasi. Penggugat kemudian mengajukan gugatan untuk membatalkan AJB No. 147 dan meminta pengosongan serta penyerahan tanah. Sengketa ini menyoroti pentingnya kejelasan riwayat hak dan perlindungan hukum bagi pemilik sah atas tanah, serta peran Badan Pertanahan Nasional dalam menindaklanjuti putusan pengadilan terkait status kepemilikan dan administrasi pertanahan.

## 2. Dasar Pertimbangan Hakim

Berdasarkan pokok permasalahan di atas, terdapat beberapa pertimbangan hukum yang dikemukakan oleh hakim di antaranya.

- a. berdasarkan ketentuan dalam KUHPerdara pasal 1338 ayat (3), SEMA no.4 tahun 2016, SEMA 7 tahun 2012, dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI nomor 3201 /K/Pdt/1991 maka yang menjadi pembeli beritikad baik adalah Tergugat I dan bukan Penggugat dan karenanya Tergugat I adalah Pemilik hak atas tanah sesuai SHM 1613. Dengan demikian Proses akan jual beli antara Penggugat dan Turut Tergugat I adalah tidak sah, dan tidak menurut hukum sehingga batal demi hukum. ada posita angka 24, angka 25 dan angka 26 halaman 7 dalam gugatannya, Penggugat pada pokoknya menyatakan: perbuatan Tergugat II yang telah mengalihkan objek tanah kepada Tergugat I seolah - olah objek tanah masih menjadi milik tergugat II adalah perbuatan melawan hukum yang telah merampas dan merugikan hak Penggugat serta peralihan hak secara melawan hukum kepada Turut tergugat III berdasarkan pada data dan alas hak yang tidak benar
- b. Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat II dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III yang telah dipanggil secara sah dan patut, ternyata tidak pernah hadir di persidangan ataupun tidak menyuruh Kuasanya untuk hadir di persidangan dan tidak memberitahukan perihal ketidakhadiran Tergugat II dan

Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III apakah karena alasan yang sah. Sedangkan ternyata bahwa tidak datangnya Tergugat disebabkan suatu halangan yang sah

- c. Telah diakui atau setidak-tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut: Bahwa Pemilik obyek tanah sengketa semula adalah Tergugat II, pemilik sah atas tanah seluas 500 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Karang Mulya Kecamatan Ciledug Kota Tangerang sebagaimana tercantum dalam SHM Nomor 1837 / Karang Tengah yang diterbitkan pada tanggal 29 Juni 1981 oleh Badan Pertanahan Kabupaten Tangerang, Jawa Barat SHM No. 1837 sekarang menjadi Sertifikat Hak Milik No. 1613/Karang Mulya yang diterbitkan pada tanggal 1 November 1999 oleh Badan Pertanahan Kabupaten Tangerang SHM No.1613 sebagai obyek sengketa, Bahwa Tergugat II pernah menandatangani perjanjian jual beli Tanah milik.
- d. Bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak adalah siapakah pemilik sah yang sebenarnya dari tanah seluas 500 m<sup>2</sup> dengan 2 Sertifikat semula SHM No.1837 Desa Karang Tengah Kecamatan Ciledug Kabupaten Tangerang kemudian SHM No.1613 Kelurahan Karang Mulya Kecamatan Ciledug Kota Tangerang.

- e. Menurut hukum tanah nasional pelaksanaan jual beli tanah menganut System hukum adat. Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat, adalah pemindahan hak yang memenuhi persyaratan :
- 1) Asas Tunai, yaitu penyerahan hak dan pembayaran harga tanah dilakukan pada saat yang sama , asas ini memiliki arti pembayaran dilaksanakan sampai lunas sesuai dengan kesepakatan harga yang dituangkan dalam akta jual beli.
  - 2) Asas Terang, mempunyai arti bahwa jual beli tanah dilakukan secara terbuka dan tidak ditutupi di hadapan Kepala Adat/Pemerintah Setempat, asas terang ini terpenuhi ketika jual beli tanah dilakukan di hadapan PPAT karena sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, jual beli tanah harus dilakukan di hadapan PPAT.
- f. Karena dalil gugatan Penggugat disangkal, maka berdasarkan Pasal 163 HIR/Pasal 283 R.Bg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya, dengan pertimbangan sebagai berikut: Bahwa menurut bukti surat P-1a berupa Berita Acara Transaksi Jual beli tanah Milik/Sertifikat Nomor : SHM 1837 seluas 500 M2 dengan harga Rp.30.000.000,-( tiga puluh juta rupiah), Berita acara Transaksi tersebut di atas dibuat di Karang Mulya, 27 April 1994, kemudian bukti surat P-1b berupa Surat Keterangan yang ditandatangani Kepala Desa Karang Mulya A.

Rauf Mukli, Ba Tanggal 28 April 1994 yang menerangkan bahwa Tergugat II menandatangani di surat Pelepasan hak berdasarkan nama di KTP, selanjutnya menurut bukti P-1c berupa surat pernyataan yang ditandatangani oleh Tergugat II dengan diketahui Kepala Desa Karang Mulya Sdr. A Rauf Mukli, Ba bukti P-1d berupa Surat Keterangan yang ditandatangani Pada tanggal 27 April 1994 oleh Kepala Desa Karang Mulya Sdr. A Rauf Mukli, Ba dengan diketahui Camat Ciledug selaku Kepala Wilayah Sdr. Drs. H. Daryanto yang menerangkan bahwa Tanah SHM 1837 dengan luas 500 M2 masih tetap atas nama Tergugat II, Tanah tersebut merupakan tanah Pertanian/Perumahan dan hingga sekarang belum mempunyai sertifikat. Kemudian bukti P-1e berupa Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah untuk kepentingan Swasta yang ditandatangani Tergugat II dan Sdr. Henry Wijaya selaku Direktur Pt. Putra Sentra Pertiwi sebagai yang menerima pelepasan hak, juga ditandatangani oleh Camat Ciledug Drs. H. Daryanto, Kepala Desa Karang Mulya A. Rauf Mukli, Ba., dan Sekretaris Desa Karang Mulya Nasan Musa.

- g. Berdasarkan bukti-bukti P-1a, P-1b, P-1c, P-1d dan P1e tersebut maka menurut Majelis Hakim jual beli tanah antara Tergugat II dengan Turut Tergugat I tersebut adalah sah menurut hukum, karena telah memenuhi kriteria asas Tunai dan asas Terang, walaupun saat itu ditahun 1994 belum berlaku Peraturan

Pemerintah No.24 Tahun 1997 maka sebaliknya Tergugat II sudah dilepaskan sejak ditanda tangannya Surat Pelepasan Hak atas Tanah untuk kepentingan swasta pada tanggal 29 April 1994, maka Tergugat II tidak mempunyai hak kepemilikan lagi dan tanah *aquo* berubah statusnya menjadi tanah yang telah terjual pada Turut Tergugat I, kemudian oleh Turut Tergugat I mengalihkan pada Penggugat berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor.90 tanggal 24 Mei 2002.

- h. Dengan demikian Akta Jual Beli No.147/1999 yang dibuat di hadapan Ny. Harjanti Tono, SH, Notaris/PPAT Tangerang (Turut Tergugat II) antara Penjual/Tergugat II dan Pembeli/Tergugat I terhadap SHM No.1613 yang diterbitkan oleh BPN Kota Tangerang (Turut Tergugat III) terhadap tanah seluas 500 M2 yang sebelum pemekaran wilayah tanah tersebut sudah ada SHM No.1837/Karang Tengah yang sudah dijual kepada Tergugat II pada Turut Tergugat I, maka dengan demikian AJB No.147/1999 patut dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, demikian pula SHM No.1613/Karang Mulya, patut pula dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, demikian pula SHM No.1613/Karang Mulya, patut pula dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat atau tidak mempunyai kekuatan keberlakuan.

- i. Menurut bukti P-2a, Turut Tergugat I menjual tanah yang dikenal dengan SHM 1837 Karang Tengah, yang menurut keterangan para pihak sedang dalam proses penurunan hak dari Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Setempat, yaitu Kota Tangerang atau turut Tergugat III Kepada Penggugat, maka jual beli ini tidak dapat dilaksanakan dengan akta Pelepasan Hak dan/atau Akta jual beli yang dibuat di hadapan Notaris / PPAT, sebagaimana diatur dalam ketentuan PP No.24 Tahun 1997 bukti ini dikenal dengan Perjanjian akan Jual Beli No.90. dibuat dan ditandatangani pada tanggal 24 Mei 2002 yang kemudian ditindak lanjuti dengan penandatanganan Akta Kuasa Untuk menjual Akta Nomor : 91 di mana Turut Tergugat I atau Pihak Pertama mengoperkan dan menyerahkan kepada pihak kedua (Penggugat) sebagai pihak pembeli, menerima pengoperan dan penyerahan dari pihak pertama Sebidang tanah SHM Nomor 1837/Karang Tengah dengan harga Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), bahwa Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 diperbaharui dengan Peraturan Pemerintah No.18 Tahun 2021, di mana dengan demikian bukti P1e dari Penggugat adalah bukti yang sah dan berlaku sebagai tanah negara yang berasal dari pelepasan hak/penyerahan hak, dengan demikian Tergugat sebagai pihak yang melepaskan atau yang menyerahkan, dengan demikian sehingga Majelis Hakim berpendapat Para Tergugat telah melakukan

Perbuatan Melawan Hukum (PMH) kepada Penggugat karena telah menandatangani Akta Jual Beli No.147/1999 tertanggal 8 Oktober 1999 yang dibuat di hadapan Ny. Harjanti Tono, SH Notaris dan PPAT di Tangerang dengan tanpa hak, karena hak milik telah dilepaskan oleh Tergugat II kepada Turut Tergugat I.

## **B. Mekanisme dan dampak Perlindungan Hukum terhadap Pemilik Sertifikat Tanah sebagai Pembeli yang Beritikad Baik**

Mekanisme perlindungan hukum terhadap pemilik sertifikat tanah sebagai pembeli yang beritikad baik menimbulkan dampak yang serius. Adapun mekanisme yang harus ditempuh atas jaminan perlindungan hukum dan dampak yang muncul, yaitu sebagai berikut:

### **1. Upaya Hukum**

Dalam konteks hukum pertanahan, upaya hukum adalah salah satu sarana untuk melindungi pemegang sertifikat tanah yang beritikad baik ketika hak kepemilikan mereka terancam oleh pembatalan atau sengketa mengenai keabsahannya. Sebagai contoh, dalam kasus Putusan Pengadilan Nomor 656/PDT.G/2023/PN.Tng. Pemegang sertifikat tanah yang membeli tanah tersebut dengan itikad baik memiliki hak untuk mengajukan upaya hukum. Jika sertifikat tanah yang mereka miliki terancam dibatalkan atau terdapat sengketa terkait keabsahannya, pemegang sertifikat beritikad baik dapat mengajukan gugatan perdata untuk mempertahankan hak mereka. Selain itu, apabila transaksi tersebut telah dibatalkan melalui

keputusan pengadilan, pemilik sertifikat berhak mengajukan permohonan eksekusi untuk memastikan bahwa hak kepemilikannya tetap diakui oleh hukum. Jika pihak yang dirugikan merasa dirugikan atas pembatalan akta jual beli berdasarkan keputusan pengadilan, mereka berhak mengajukan upaya hukum lebih lanjut berupa banding atau kasasi guna mendapatkan perlindungan hukum terhadap transaksi yang telah mereka lakukan dan mengupayakan perbaikan terhadap status hukum kepemilikan.

## 2. Pembatalan Sertifikat

Sertifikat adalah suatu keputusan yang dikeluarkan oleh negara yaitu BPN, dalam hukum administrasi negara terdapat asas *contrario actus*, yaitu pejabat TUN berwenang untuk menerbitkan, mencabut, dan membatalkan keputusan yang diterbitkan, artinya dalam hal sertifikat tanah hanya dapat dibatalkan oleh BPN sebagai badan yang menerbitkan sertifikat tanah. Pembatalan sertifikat hak atas tanah merupakan langkah administratif yang wajib dilakukan oleh Penggugat kepada BPN sebagai tindak lanjut dari adanya putusan pengadilan No. 656/Pdt.G/2023/PN.Tng yang telah berkekuatan hukum tetap yang menyatakan batalnya suatu AJB. Pembatalan akta jual beli menjadi upaya memenuhi perlindungan hukum untuk mencapai kepastian hukum untuk Penggugat dapat mendaftarkan tanahnya dan memperoleh hak atas tanah. Dibatalkannya akta jual beli tanah tidak serta merta membatalkan sertifikat tanah yang diterbitkan

oleh BPN maka Penggugat harus membatalkan terlebih dahulu sertifikat yang terbit berdasarkan AJB yang dibatalkan oleh pengadilan. Pihak yang dimenangkan dalam putusan pengadilan tersebut harus mengajukan permohonan kepada BPN untuk melakukan pembatalan sertifikat. Setelah sertifikat tanah dibatalkan, BPN mencatat pembatalan pada buku tanah dan lembar sertifikat yang bersangkutan. Prosedur ini krusial untuk mengembalikan status hukum tanah ke posisi semula sebelum adanya transaksi jual beli yang dibatalkan, sekaligus memastikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pihak yang haknya diakui oleh pengadilan.

### 3. Pendaftaran tanah

Pasca pembatalan AJB dan sertifikat tanah merupakan proses yang penting untuk mengembalikan keadaan hukum tanah ke kondisi semula sebelum terjadinya perbuatan hukum yang dibatalkan. Pemegang hak yang memperoleh tanah berdasarkan AJB yang dibatalkan wajib mengembalikan haknya kepada pemilik hak yang sebelumnya atau sebenarnya, dalam hal ini, yaitu Penggugat. Selanjutnya, BPN membatalkan sertifikat yang sudah dialihkan dan memperbarui data pendaftaran tanah sesuai dengan putusan pengadilan atau keputusan pembatalan yang berlaku. Proses ini meliputi pemeriksaan dan penelitian dokumen permohonan pembatalan, serta penerbitan keputusan pembatalan hak atas tanah oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/BPN. Dengan demikian,

pendaftaran tanah harus dilakukan oleh Penggugat pasca pembatalan AJB dan sertifikat bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan mencegah sengketa lebih lanjut terkait hak atas tanah tersebut

#### 4. Perlindungan Melalui Sertifikat Tanah Sebagai Alat Bukti Sah

Berdasarkan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sertifikat tanah yang diterbitkan oleh BPN memiliki kekuatan pembuktian yang sah. Sertifikat tanah berfungsi sebagai bukti yang kuat atas hak kepemilikan tanah. Dalam hal terjadi pembatalan AJB oleh pengadilan, meskipun ada sengketa mengenai transaksi tersebut, sertifikat tanah yang dimiliki oleh pemegang beritikad baik tetap memiliki perlindungan hukum. Sertifikat tersebut tetap diakui sebagai bukti yang sah, kecuali ada keputusan pengadilan yang membatalkan atau mencabutnya. Jika pengadilan membatalkan AJB, pemegang sertifikat tanah yang beritikad baik berhak atas ganti rugi yang setimpal atas kerugian yang timbul akibat pembatalan tersebut. Hal ini memberikan jaminan perlindungan terhadap hak-hak pemilik sertifikat tanah, meskipun terdapat sengketa yang berlarut-larut.

#### 5. Peran BPN Dalam Memperbaiki Data Kepemilikan

Pasca Putusan Badan Pertanahan Nasional (BPN) memainkan peran penting dalam memperbaiki dan memperbarui data kepemilikan tanah setelah keputusan pengadilan yang membatalkan AJB. Ketika

pengadilan memutuskan untuk membatalkan transaksi jual beli tanah yang sah, BPN akan mencabut sertifikat tanah yang diterbitkan berdasarkan transaksi tersebut dan mengoreksi data pertanahan yang tercatat dalam sistem. BPN kemudian akan memperbarui data kepemilikan tanah dan memastikan bahwa hanya pemegang hak yang sah yang tercatat dalam sistem pertanahan. Proses ini dilakukan untuk memberikan kepastian hukum mengenai status kepemilikan tanah dan untuk memastikan bahwa pemegang sertifikat yang sah memperoleh hak-haknya kembali. Setelah melakukan prosedur administratif yang diperlukan, BPN akan mengeluarkan sertifikat baru yang sah sesuai dengan keputusan pengadilan yang membatalkan AJB yang tidak sah.

#### 6. Dampak terhadap kepemilikan tanah

Putusan pengadilan yang membatalkan Akta Jual Beli (AJB) dapat menyebabkan perubahan status kepemilikan tanah. Pemilik sertifikat tanah yang membeli tanah dengan itikad baik, dalam beberapa kasus, dapat kehilangan hak kepemilikan atas tanah yang telah mereka beli, karena sertifikat yang diterbitkan berdasarkan AJB yang dibatalkan menjadi dapat dibatalkan. Dalam hal ini, pengadilan akan memerintahkan agar tanah tersebut dikembalikan kepada pihak yang memiliki hak sah atas tanah tersebut, berdasarkan keputusan hukum yang berlaku. Namun, meskipun tanah tersebut harus dikembalikan kepada pemegang hak yang sah, pembeli yang telah membeli dengan itikad baik tetap berhak mendapatkan ganti rugi atas kerugian yang

timbul akibat pembatalan transaksi tersebut. Hal ini memberikan perlindungan hukum bagi pembeli yang tidak terlibat dalam proses penipuan atau perbuatan melawan hukum lainnya.

#### 7. Pengembalian Tanah Kepada Pemegang Sertifikat Yang Sah sebagai Pemenuhan Aspek Keadilan

Pasca pembatalan AJB, tanah tersebut harus dikembalikan kepada pemegang sertifikat yang sah. Proses ini melibatkan pembaruan data kepemilikan tanah yang tercatat di sistem pertanahan, serta pencabutan sertifikat yang diterbitkan atas dasar transaksi yang dibatalkan. Pemegang sertifikat yang sah akan menerima hak kepemilikan kembali setelah mengikuti prosedur administratif yang ditetapkan oleh BPN. Proses pengembalian tanah ini memastikan bahwa pemegang sertifikat yang sah mendapatkan hak-haknya kembali, dan menjaga stabilitas sistem pertanahan.

perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Melalui pendaftaran tanah yang sistematis dan penerbitan sertifikat oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), hak atas tanah menjadi jelas secara yuridis maupun fisik, sehingga meminimalisir potensi sengketa dan memberikan bukti kepemilikan yang sah dan kuat di mata hukum. Dalam kasus terjadinya pembatalan Akta Jual Beli (AJB) dan sertifikat tanah berdasarkan putusan pengadilan, mekanisme administrasi yang dijalankan oleh BPN, seperti pembatalan sertifikat dan pembaruan data kepemilikan, menjadi kunci untuk mengembalikan keadaan hukum tanah ke posisi

semula serta memastikan hak-hak pihak yang sah tetap terlindungi. Dengan demikian, pendaftaran tanah tidak hanya memberikan kepastian dan perlindungan hukum, tetapi juga mendukung stabilitas dan tertib administrasi pertanahan di Indonesia.

Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 656/Pdt.G/2023/PN.Tng, pengembalian tanah kepada pemegang sertifikat sah (PT Kartunindo Perkasa Abadi) merupakan wujud konkret pemenuhan aspek keadilan dalam hukum pertanahan. **\*\*Keadilan korektif\*\*** terpenuhi melalui pembatalan Akta Jual Beli (AJB) No. 147 yang dibuat secara melawan hukum (*onrechtmatige daad*) oleh Tergugat II, yang telah melepaskan hak atas tanah kepada Turut Tergugat I sejak 1994 berdasarkan SPHT No. 381 dan Berita Acara 27 April 1994. Pembatalan ini mengembalikan tanah kepada Penggugat sebagai pemilik sah, sekaligus mengoreksi ketimpangan hak akibat perbuatan ilegal tersebut

Keadilan prosedural tercermin dari penegakan prinsip *nemo plus juris* (tak seorang pun dapat mengalihkan hak melebihi yang dimilikinya). Majelis hakim menegaskan bahwa Tergugat II tidak lagi memiliki kewenangan atas tanah setelah 1994, sehingga pengalihan melalui AJB No. 147 kepada Tergugat I dinyatakan batal demi hukum. Proses ini menjamin validasi rantai kepemilikan sah Penggugat (SHM No. 1613) yang didukung dokumen primer (APJB No. 90 dan SPHT No. 381), sekaligus menghilangkan ambiguitas status tanah.

Keadilan distributif terwujud melalui alokasi hak tanah kepada pihak berhak secara proporsional. Penggugat diakui sebagai pemilik sah berdasarkan bukti kepemilikan dan penguasaan fisik (Surat Sporadik No. 973/79-Tapem/2021). Sementara itu, Tergugat I dihukum untuk mencabut klaim sepihak (spanduk), mengosongkan tanah, dan menyerahkan objek tanah kepada Penggugat. Sanksi ini menciptakan efek jera sekaligus menjamin keseimbangan hak.

Dengan demikian, putusan ini secara holistik memenuhi trilogi keadilan:

- 1) korektif melalui pemulihan hak pemilik sah,
- 2) prosedural dengan penegakan hierarki kepemilikan,
- 3) distributif lewat perlindungan aktif bagi pemilik beritikad baik dan sanksi bagi pelaku perbuatan melawan hukum.

#### 8. Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli terhadap Hak Atas Tanah

Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 656/Pdt.G/2023/PN.Tng, implikasi hak atas tanah yang timbul adalah penguatan posisi hukum pemegang sertifikat hak milik yang sah, dalam hal ini PT Kartunindo Perkasa Abadi, sebagai satu-satunya pihak yang berhak atas objek tanah sengketa. Putusan ini menegaskan bahwa setiap peralihan hak yang dilakukan tanpa dasar hukum yang sah, seperti Akta Jual Beli No. 147 yang dibuat oleh pihak yang tidak lagi memiliki hak atas tanah tersebut, dinyatakan batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan mengikat. Dengan demikian, segala bentuk penguasaan, pengalihan, atau

klaim atas tanah oleh pihak lain yang tidak memiliki dasar hak yang sah dianggap sebagai perbuatan melawan hukum dan harus dihentikan. Selain itu, pengadilan juga memerintahkan pihak yang menguasai tanah secara tidak sah untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah kepada pemegang sertifikat yang sah. Implikasi hukum ini memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat, serta menjadi preseden bahwa sertifikat hak milik yang diperoleh sesuai prosedur dan dokumen sah tetap memperoleh perlindungan penuh dari negara. Putusan ini juga menegaskan pentingnya asas legalitas dan asas perlindungan bagi pemilik hak atas tanah yang beritikad baik, serta mencegah terjadinya dualisme kepemilikan dan sengketa berkepanjangan di masa mendatang.