



Kepastian Hukum Akta Jual Beli yang Dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah Mengandung Cacat Secara Materil

Ahmad Chairul Anwar^{1*}, Anriz Nazarudin Halim², Dhoni Martien³

¹⁻³Universitas Jayabaya Jakarta, Indonesia

Email: ahmadchairul07@gmail.com¹, dranrizhalim@pascabaya.ac.id², dhonimartien75@gmail.com³

*Penulis Korespondensi: ahmadchairul07@gmail.com

Abstract. *The phenomenon occurring in society regarding deeds of sale and purchase drawn up by land deed officials that contain material defects is certainly contrary to what is stipulated by law. Thus, the research questions are: What are the legal consequences of a material defect in a Deed of Sale and Purchase drawn up by a Land Deed Official? and How does a material defect in a Deed of Sale and Purchase drawn up by a Land Deed Official arise? In this study, the researcher uses Otto Jan Michael's theory of legal certainty and R. Soeroro's theory of legal consequences. The research method used in this study is normative juridical research janis, namely legal research with literature studies. The research approaches used are legislation, conceptual approach, analytical approach and case approach. The technique of collecting legal materials is by identifying and inventorying positive legal rules. Literature, journals and other sources of legal materials. For the analysis technique of legal materials, it is carried out by grammatical interpretation, systematic interpretation, analogy construction and legal refinement construction. The results of this study found the conclusion that the legal consequences of the sale and purchase deed being carried out unilaterally made before PPAT caused the sale and purchase deed to not have legal certainty. Although the sale and purchase deed was made formally by and before PPAT, the legal action contained a material defect, and was canceled by the court, there was also a legal relationship between the legal subjects, the cancellation showed legal certainty, but gave birth to a lawsuit due to unlawful acts, and the legal certainty of the sale and purchase deed made by PPAT contained material defects making PPAT not have binding legal force which resulted in unilateral The sale of land must be done by mutual agreement or known to both parties, in addition to having no legal force, the deed is canceled by the court. Thus, the cancellation of the sale and purchase deed contains a material defect in the court, providing legal certainty for matters that are not in accordance with the applicable provisions of the law.*

Keywords: *Community; Deed of Sale; Land Deed; Legal Certaint; Material Defects.*

Abstrak. Fenomena yang terjadi dalam masyarakat tentang Akta Jual Beli yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah Mengandung Cacat Materil tentunya berlawanan dengan apa yang diatur oleh Undang-undang. Demikian Rumusan masalah penelitian ini yaitu Bagaimana Akibat Hukum Akta Jual Beli yang di buat Pejabat Pembuat Akta Tanah mengandung cacat secara materil dan Bagaimana Akta Jual Beli yang di buat Pejabat Pembuat Akta Tanah mengandung cacat secara materil. Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan teori Kepastian Hukum menurut Otto Jan Michael dan Teori Akibat Hukum menurut R. Soeroro. Metode penelitian digunakan dalam penelitian ini adalah janis penelitian yuridis normatif yaitu penelitian hukum dengan studi pustaka. Pendekatan penelitian yang digunakan adalah perundang-undangan, pendekatan konseptual, Pendekatan Analitis dan pendekatan kasus. Teknik pengumpulan bahan hukum dengan cara mengidentifikasi dan menginventarisasi aturan hukum positif. Literatur, jurnal dan sumber bahan hukumlainnya. Untuk teknik anlisa bahan hukum dilakukan dengan penafsiran gramatikal, Penafsiran Sistematis, Kontruksi Analogi dan Kontruksi Penghalusan hukum. Hasil penelitian ini menemukan kesimpulan Akibat hukum Akta Jual Beli di lakukan secara sepihak yang dibuat dihadapan PPAT menyebabkan akta jual beli tersebut tidak memiliki kepastian hukum. Meskipun akta jual beli tersebut dibuat secara formal oleh dan di hadapan PPAT, namun tindakan hukum tersebut mengandung cacat materil, dan dibatalkan oleh pengadilan, juga timbul hubungan hukum antara subyek hukum, pembatalan tersebut menunjukan kepastian hukum, namun melahirkan sangksi karena perbuatan melawan hukum, dan Kepastian hukum akta jual beli dibuat PPAT mengandung cacat materil membuat PPAT tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat yang mengakibatkan karena secara sepihak penjualan atas tanah harus dilakukan kesepakatan bersama atau diketahui kedua belah pihak, selain tidak mempunyai kekuatan hukum, akta tersebut dibatalkan oleh pengadilan. Demikian pembatalan akta jual beli mengandung cacat materil pengadilan memberikan kepastian hukum terhadap hal-hal yang tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam undang-undang.

Kata kunci: Akta Jual Beli; Akta Tanah; Cacat Materil; Kepastian Hukum; Masyarakat.

1. LATAR BELAKANG

Dalam Kehidupan masyarakat mengalami pertumbuhan dan perkembangan. Masyarakat merupakan manusia yang menjalani kehidupan diatas tanah. Manusia pada dasarnya memiliki kaitan erat dengan tanah. Hal ini terbukti dengan segala kegiatan yang dilakukan oleh mausia diatas tanah. Seperti menjadikan tanah/lahan sebagai tempat tinggal, tempat mengelola bisnis, objek bisnis, hingga tempat untuk dikebumikan saat meninggal.

Diantara cara menguasai atau memiliki tanah yakni dengan peralihan hak atas tanah lewat Jual Beli dengan bukti adanya Akta Jual Beli (AJB) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sesuai pasal 37 ayat (1) PP nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa : Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun lewat Jual Beli, Tukar menukar, Hibah, Pemasukan Perusahaan dan pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak lewat lelang hanya bisa didaftarkan bila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang lewat ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Akta jual beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana bukti penguasaan tanah yang bersifat mutlak sehingga tidak bisa dinegosiasikan oleh pihak lain. Seperti dengan menyatakan akta sebagai surat yang ditandatangani yang sudah membuat peristiwa atau perbuatan hukum yang dipakai sebagai pebuktian ,

Berkaitan Jual Beli hak atas tanah, Boedi Harsono, menyatakan bahwa ada 2 (dua) Syarat yaitu Syarat Materiil dan Syarat Formil. Untuk syarat Materiil menentukan sahnya jual beli tanah, yaitu: 1) Syarat Materiil yakni syarat yang mengatur hak dan kewajiban para pihak dengan melakukan pembuatan hukum pemindahan hak atas tanah, hal mana pihak penjual memberikan tanah dan pembeli membayar atas tanah, sehingga perpindahan hak atas tanah tersebut keada pihak pembeli. Adapun sesuai Undang-undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) jenis hak yang ada pada tanah yang bisa dijadikan objek peralihan hak yakni hak milik yang di atur dalam pasal 20 UUPA, Hak Guna Usaha Pasal 28 UUPA, Hak Guna Banguna Pasal 35 UUPA, dan Hak Pakai Pasal 41 UUPA. Apabila Jual Beli tanah terdapat cacat materil, walaupun penjualan tersebut dilakukan dihadapan Penjabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disingkat PPAT). 2) Fenomena hukum terkait Akta Jual Beli yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah mengandung cacat materil tentunya berlawanan dengan apa yang di atur dalam Undang-undang untuk memenuhi suatu akta dikatakan akta Otentik.

Kasus posisi yang peneliti telusuri dalam penelitian ini, antara lain sebagai berikut: 1) Putusan Mahkamah Agung nomor: 2255 K/Pdt/2014 jo Putusan Pngadilan Tinggi Bandung nomor: 438/PDT/2013/PT Bdg jo Putusan Pengadilan Negeri Cibinong nomor 104/PDT.G/2012PN.Cbn. Hakim Memenangkan Penggugat karena Akta Jual Beli Cacat

Materil yang berdasarkan Akta Kuasa Jual Mutlak, sehingga Batal Demi Hukum. 2) Putusan Mahkamah Agung nomor: 2447 K/Pdt/2020 jo Putusan Pengadilan Tinggi Makasar nomor: 173/PDT/2019/PT MKS jo Putusan Pengadilan Negeri Kabupaten Selayar nomor: 7/Pdt.G/2018/PN Slr. Hakim Memengkan Penggugat bahwa pada saat Jual Beli status Penggugat adalah isteri sah Tergugat sehingga Akta Jual Beli mengandung Cacat Materil sehingga Batal Demi Hukum. 3) Putusan Pengadilan Negeri Sei Rampah Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Srh. Hakim Memenangkan Penggugat bahwa Akta Jual Beli yang berdasarkan Akta Pengikatan Diri Untuk Jual Beli tidak memenuhi syarat Materil yang mengakibatkan kedua Akta tersebut Batal demi Hukum.

Dalam ketiga putusan peradilan tersebut, Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dinyatakan batal menurut hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Kasus-kasus hukum ini menimbulkan pertanyaan yang menarik seputar Kepastian Hukum Akta Jual Beli yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah serta Akibat Hukum Akta Jual Beli yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah Mengandung Cacat Materil.

2. KAJIAN TEORITIS

Teori Kepastian Hukum

Menurut Jan Michiel Otto, Kepastian hukum yang sesungguhnya memanglah lebih berdimensi yuridis. Namun, Otto ingin memberikan batas kepastian hukum yang lebih jauh. Batas kepastian tersebut didefinisiakn sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu tersebut memiliki: 1) Aturan-aturan Jelas (Jernih), Konsisten dan mudah di peroleh (accessible), diterbitkan oleh dan di akui karena (Kekuasaan) negara; 2) Intansi-Intansi penguasa (Pemerintah) merupakan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga duduk dan taat kepadanya; 3) Warga secara prinsipil menyesuaikan prilaku terhadap aturanaturan tersebut; 4) Hakim (Peradilan) yang memiliki dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum, dan; 5) Keputusan Pengadilan secara konkrit dilaksanakan;

Teori Akibat Hukum

Akibat Hukum menurut R. Soeroso ialah suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum. Jadi dengan perkataan lain, akibat hukum adalah akibat dari suatu Tindakan Hukum. Wujud akibat hukum ada tiga, yaitu: 1) Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu keadaan hukum; 2) Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu hubungan hukum, antara dua atau lebih subjek

hukum, dimana Hak dan Kwajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kwajiban pihak yang lainnya; 3) Lahirnya sanksi apabila dilakukan tindakan yang melawan hukum.

3. METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian dilakukan adalah Penelitian hukum yuridis normatif, adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder saja penelitian ini disebut juga penelitian hukum kepustakaan. Dalam melakukan penelitian ini penulis melakukan beberapa pendekatan diantaranya yaitu Pendekatan Perundang-undangan (Statute Approach), Pendekatan kasus (case approach), Pendekan Analitis (Analytical Approach), Pendekatan konseptual (conceptual approach). Pengumpulan bahan-bahan hukum dilakukan dengan cara mengindetifikasi dan menginventarisasi aturan hukum positif, meneliti bahan pustaka (buku, jurnal ilmiah, laporan hasil penelitian), dan sumber-sumber bahan hukum lainnya yang relevan dengan permasalahan hukum yang dikaji. Bahan-bahan hukum yang sudah terkumpul, selanjutnya klaifikasi, diseleksi, dan dipastikan tidak bertentangan dengan satu sama lain, untuk memudahkan analisis dan konstruksi. Analisa bahan-bahan hukum dilakukan dengan cara melakukan penafsiran hukum (interpretasi) dan metodr kontruksi Hukum.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Menganalisis Akibat Hukum Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT Mengandung Cacat Materil

Teori akibat hukum menyiratkan bahwa suatu tindakan hukum, apabila melawan hukum, akan menimbulkan akibat hukum berupa sanksi terhadap pelaku atau pihak yang terlibat didalamnya. Dalam konteks ini, Akta Jual Beli yang mengandung cacat materil dapat dibatalkan atau dinyatakan tidak sah secara hukum. Hal ini didasari dengan prinsip hukum perdata bahwa perbuatan hukum yang dilakukan tanpa memenuhi syarat subjektif dan objektif (Syarat Materil) akibat mengakibatkan pada batalnya atau batal demi hukum perbuatan tersebut. Syarat subjektif seperti kecakapan dan kehendak bebas dari para pihak, secara objektif seperti objek yang halal dan sebab yang sah, tidak terpenuhi dalam Akta Jual Beli karena kewenangan mutlak.

Dalam perbuatan ini, tidak hanya berimplikasi pada akta jual beli yang dibuat oleh PPAT, tetapi juga menyangkut kepastian hukum bagi pihak pembeli. Meski secara administratif, akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT telah memenuhi prosedur, namun subtansi akta mengandung cacat secara materil karena tidak adanya persetujuan pasangan atau

perbuatan hukum berdasarkan Akta Kuasa jual atau Akta Pengikatan Diri Untuk Jual Beli yang tidak sah/cacat hukum. Ketidak terlibatan pasangan perbuatan hukum berdasarkan Akta Kuasa jual atau Akta Pengikatan Diri Untuk Jual Beli yang tidak sah/cacat hukum dalam jual beli menyebabkan terjadinya cacat kewenangan yang dapat menyebabkan batalnya perjanjian tersebut. Dengan demikian Akta Jual Beli tersebut dapat digugat kepengadilan untuk dibatalkan atau dinyatakan tidak berkukuatan hukum mengikat.

Tindakan tersebut berujung pada pembatalan Akta jual beli dan pengembalian status kepemilikan kepada keadaan semula. Bahwa perbuatan tersebut tidak sah. Dan oleh karena harus dibatalakan. Bahwa sanksi berupa pembatalan perbuatan hukum merupakan konsekuensi langsung dilanggarnya ketentuan perundang-undangan.

Tindakan menjual secara sepihak dan berdasarkan Akta notaris yang cacat hukum melanggar ketentuan yang mengatur bahwa pendaftaran tanah dilakukan untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak, dalam sistem pertanahan nasional, akta jual beli dibuat dihadapan PPAT merupakan dokumen formal untuk melakukan peralihan hak atas tanah, namun tergantung pada keabsahan kebenaran materil antara para pihak. Jika ternyata akta tersebut dibuat berdasarkan kehendak sepihak dan tidak memenuhi persyaratan hukum, maka status akta tersebut bisa digugat dan dimintakan pembatalan melalui jalur hukum.

Dalam praktik PPAT, bahwa persetujuan pasangan atau perbuatan hukum berdasarkan Akta Kuasa jual atau Akta Pengikatan Diri Untuk Jual Beli yang tidak sah/cacat hukum. Apabila PPAT membuat dokumen tanpa mencantumkan atau memverifikasi keberadaan, persetujuan, dan diketahui pasangan atau keabsahan Akta Notaris tersebut, maka PPAT dapat dikenakan sanksi administratif, bahkan perdata, karena telah melanggar ketentuan jabatan dan asas kehati-hatian.

Dengan demikian, tindakan itu merupakan bentuk perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*). Akibat hukumnya bukan hanya merugikan pasangan atau pemberi kuasa pemilik objek, tetapi juga merugikan pembeli yang mungkin tidak mengetahui kondisi status tanah yang dibelinya. Karena sanksi tersebut hadir dan menjerat salah satu pasangan atau penerima kuasa yang melakukan jual beli secara sepihak, karena perbuatannya ia harus menjalani sanksi pengembalian sejumlah uang terhadap pembeli dan menanggung segala bentuk biaya yang timbul pada perbuatannya.

Peneliti mengaitkan fenomena hukum yang terjadi, terkait kepastian hukum Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT mengandung cacat secara materil, bahwa aturan-aturan jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh (*accessible*) diterbitkan oleh dan diakui oleh (kekuasaan) negara. Suatu aturan hukum mengacu pada aturan yang ada dan berlaku, fenomena

yang terjadi terkait Akta jual beli yang mengandung cacat materil, aturan yang harusnya mengacu pada Undang-undang, jika ketentuan undang-undang yang tersebut dilanggar dan tetap dilakukan jual beli bahwa tanpa sepengetahuan/persetujuan pasangan atau perbuatan hukum berdasarkan Akta Kuasa jual atau Akta Pengikatan Diri Untuk Jual Beli yang tidak sah/cacat hukum maka akan ada kuesekuensinya dan tindakan yang dilakukan tersebut yaitu batal demi hukum karena dinilai cacat secara hukum, dan aturan tersebut sudah berlaku lama maka kecil kemungkinan masyarakat jarang mengetahuinya tentang peraturan-peraturan tersebut.

Ketidak pastian dan sengketa hukum. Ketika akta di buat tanpa dasar hukum yang sah, maka akan timbul sengketa antara pembeli, penjual dan pihak ketiga. Ini mejadi beban tambahan bagi sistem peradilan, serta kerugian waktu, biaya, dan energi bagi masyarakat. Ketika masyarakat melihat bahwa hukum tidak dijalankan secara adil dan konsisten oleh pejabat negara, maka yang terjadi adalah delegitimasi atau penurunan kepercayaan publik terhadap pemerintah dan hukum itu sendiri. Hal ini bertentangan engan cita-cita negara hukum. Agar intansi-itansi pemerintah tunduk dan patuh terhadap hukum secara konsisten, diperlukan langkah-langkah kongkrit. Peningkatan pengawasan PPAT oleh Kementrian ATR/BPN, terutama dalam kasus Akta jual beli mengandung cacat materil yaitu dalam akta jual beli diketahui/persetujuan pasangan atau keabsahan Akta Kuasa jual atau Akta Pengikatan Diri Untuk Jual Beli sah atau benar-benar terjadi. Sakngsi tegas dan transparan terhaap pelanggaran, agar menjadi efek jera dan pelajaran bagi PPAT. Pendidikan hukum kepada masyarakat, agar pihak yang dirugikan memahami hak-hak agar tidak mudah dikesampingkan.

Berdasarkan uraian diatas, Akta jual beli yang dibuat PPAT mengandung cacat materil bukan hanya merupakan pelanggaran hukum perdata, tetapi mencerminkan ketidak tundukan pejabat publik terhadap hukum yang mengikatnya. Dalam negara hukum. Intansi-intansi pemerintah wajib menjalankan aturan hukum secara konsisten, jujur, dan taat. Ketidakpatuhan tersebut merusa kepastian hukum. Merugikan masyarakat, dan melemahkan kepercayaan terhadap hukuman pemerintah. Oleh karena itu, ikonsostensi dan ketundukan terhadap hukum dari pejabat dan intansi negara bukan hanya tuntukan etik, tetapi juga syarat utama tegaknya keadilan.

Menganalisis Kepastian Hukum Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT Mengandung cacat Materil

Permasalahan terkait kepastian Akta Jual beli yang mengandung cacat materil. Permasalahan ini muncul karena objek jual beli tersebut dilakukan secara sepihak tanpa adanya persetujuan/diketahui pasangan (harta bersama) dan jual beli berdasarkan Akta Kuasa jual atau Akta Pengikatan Diri Untuk Jual Beli yang tidak sah/cacat hukum.

Bila dianalisis dari sudut pandang teori kepastian hukum menurut Jan Michiel Oto, tampak bahwa kepastian hukum dalam perkara ini mengandung ketegangan bentuk materi dalam akta jual beli dan realita sosial yang terjadi dilapangan. Konsisten, dan mudah diakses, telah terpenuhi. Hukum positif Indonesia melalui undang-undang dan peraturan-peraturan dengan tegas atas objek jual beli tersebut dilakukan secara sepihak tanpa adanya persetujuan/diketahui pasangan (harta bersama) dan jual beli dengan dasar Akta Kuasa jual atau Akta Pengikatan Diri Untuk Jual Beli yang tidak sah/cacat hukum. Hal ini menjadi acuan yuridis dalam menilai sah atau tidaknya perbuatan hukum berupa jual beli yang tertuang dalam Akta Jual Beli.

Selanjutnya, unsur kedua dari teori kepastian hukum Jan Michiel Oto, yaitu bahwa intansi pemerintah (dalam hal ini badan peradilan) menjalankan aturan-aturan tersebut secara konsisten dan juga tunduk padanya. Mahkamah agung menunjukan konsistensinya dengan menolak permohonan kasasi dari pihak pembeli, Dalam pertimbangan, mahkamah agung mengatakan bahwa jual beli yang berdasarkan Akta Kuasa jual atau Akta Pengikatan Diri Untuk Jual Beli yang tidak dipastikan terlebih dahulu akta tersebut benar-benar sah atau tidak dan jual beli dilakukan tanpa melibatkan pasangan terhadap harta bersama, merupakan tindakan yang bertentangan dengan hukum, meski pembeli beritikad baik. Putusan ini menunjukan bahwa Mahkamah Agung menegakan norma hukum yang berlaku secara konsisten dan tidak memihak kepada siapapun, apalagi mengedepankan nilai keadilan secara seimbang.

Pada unsur ketiga dalam kepastian hukum Jan M Otto, yakni bahwa warga negara secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka dengan aturan-aturan hukum yang ada, perkara ini mengungkapkan bagaimana masih terdapat cela dalam penerapan prinsip-prinsip kehati-hatian oleh masyarakat, terutama dalam transaksi jual beli tanah. Dalam banyak kasus, termasuk kasus ini, pembeli seringkali tidak menelusuri status kepemilikan secara kompratif. Hal ini menunjukan tantangan dalam penerapan prinsip kepatuhan warga terhadap hukum secara menyeluruh. Meski demikian, dengan adanya putusan yang tegas dari Mahkamah Agung

diharapkan, dapat memberikan efek edukasi dan preventif bagi masyarakat agar lebih cermat dan patuh pada ketentuan hukum berlaku.

Unsur keempat teori kepastian hukum menurut Jan M Otto menyangkut integritas dan ketidak berpihakan hakim dalam menerapkan hukum. Mahkamah Agung dalam putusan ini telah menunjukkan bahwa hakim tetap menjunjung tinggi prinsip legalitas dan tidak berpengaruh oleh emosional, retorika kepemilikan, atau itikad baik yang diklaim sepihak oleh pembeli. Meski penggugat mengalami kerugian materiil dan immateriil yang cukup besar akibat transaksi tersebut, hakim tetap menilai bahwa kerugian itu merupakan konsekuensi dari tidak sahnya perbuatan hukum yang dilakukannya.

Unsur kelima dari teori kepastian hukum menurut Jan M Otto, yaitu unsur pelaksanaan kongkrit dari putusan pengadilan. Putusan Mahkamah Agung yang menolak kasasi ini memperkuat putusan banding mengakibatkan tidak adanya pengakuan hukum terhadap transaksi Jual beli yang terjadi. Ini berarti status kepemilikan merupakan harta bersama atau penjual bukan pemilik yang sah dan segala perbuatan hukum lanjutan yang bergantung pada transaksi tersebut dianggap tidak sah. Dengan demikian, keputusan ini tidak hanya memiliki kekuatan hukum tetap, tetapi juga dapat dilaksanakan secara kongkrit melalui mekanisme eksekusi, seperti pengembalian tanah kepada pemilik sah atau pembatalan pencatatan atas nama pembeli.

Putusan hukum ini juga menegaskan bahwa hukum tidak boleh membiarkan seseorang mendapatkan keuntungan dari ketidaksaahan atau kelalaian hukum, baik disengaja maupun tidak disengaja. Prinsip kehati-hatian dalam hukum perdata, khususnya dalam jual beli tanah, adalah bagian dari kepastian hukum menjamin stabilitas hak dan kewajiban para pihak. Mahkamah Agung menolak dalih bahwa pembeli tidak mengetahui status kepemilikan, karena pembeli wajib memverifikasi yang memadai sebelum transaksi dilakukan ini menegaskan bahwa perlindungan terhadap hukum perdata dan kepastian hukum mengharuskan tindakan preventif dari semua pihak yang terlibat.

Secara menyeluruh, putusan ini mengimplementasikan secara nyata konsep kepastian hukum ala Jan M. Otto, dimana kejelasan aturan, kepatuhan lembaga peradilan, perilaku warga, ketidak berpihakan hakim, dan pelaksanaan konkret. Keputusan hukum menjadi satu kesatuan utuh yang menjamin keadilan. Putusan ini menjadi pelajaran penting bahwa hukum bukan hanya soal teks undang-undang tetapi juga menjadi pelajaran penting, tetapi juga tentang proses pembuktian, kesesuaian dengan kenyataan, dan konsistensi dalam penegakan hukum. Dalam sistem hukum nasional, seperti Indonesia, hal ini merupakan bagian dari jaminan negara dalam mewujudkan keadilan hukum substantif. Kepastian hukum dalam kasus ini bukan hanya

dimaknai sebagai formalitas prosedural, tetapi sebagai jaminan bahwa aturan yang berlaku akan diberlakukan secara adil terhadap siapa pun. Meskipun bersifat perdata dan dilakukan secara terselubung, tetap dapat ditangani melalui proses hukum yang konsisten dan adil. Hal ini menekankan bahwa tanpa pelaksanaan kongkrit dari keputusan. Hukum tidak akan memiliki makna. Putusan ini tidak hanya memuat logika hukum yang tajam. Tetapi juga membuka jalan bagi pelaksanaan hukum secara nyata di lapang.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Akibat hukum Akta Jual Beli yang dibuat berdasarkan Akta Kuasa jual atau Akta Pengikatan Diri Untuk Jual Beli yang tidak sah/cacat hukum dan Akta Jual Beli dilakukan secara sepihak yang dibuat dihadapan PPAT menyebabkan akta jual beli tersebut tidak memiliki kepastian hukum. Meskipun akta jual beli tersebut dibuat secara formal oleh dan dihadapan PPAT, namun tindakan hukum tersebut mengandung cacat materil, dan dibatalkan oleh pengadilan, juga timbul hubungan hukum antara subyek hukum, pembatalan tersebut menunjukkan kepastian hukum, namun melahirkan sangksi karena perbuatan melawan hukum.

Kepastian hukum akta jual beli dibuat PPAT mengandung cacat materil membuat PPAT tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat karena persetujuan penjualan atas tanah hata bersama harus dilakukan kesepakatan keduaabelah pihak dan Akta Kuasa jual atau Akta Pengikatan Diri Untuk Jual Beli yang tertulis dalam Akta Jual Beli cacat hukum, selain tidak mempunyai kekuatan hukum, akta tersebut dibatalkan oleh pengadilan. Dengan demikian pembatalan akta jual beli mengandung cacat materil tersebut oleh pengadilan memberikan kepastian hukum terhadap hal-hal yang tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam undang-undangterkait keterbatasan penelitian, serta rekomendasi untuk penelitian yang akan datang.

DAFTAR REFERENSI

Buku

- Aarnio, A. (1987). *The rational as reasonable: The treatise on legal justification*. D. Riedel Publishing Company.
- Darmodiharjo, D., & Shidarta. (1995). *Pokok-pokok filsafat hukum: Apa dan bagaimana*. Gramedia Pustaka Utama.
- Hadjon, P. M. (1987). *Perlindungan hukum bagi rakyat Indonesia: Sebuah studi tentang prinsip-prinsipnya, penanganan oleh pengadilan dalam lingkungan peradilan umum dan pembentukan peradilan administrasi negara*. Bima Ilmu.

- Harahap, M. Y. (2008). *Hukum acara perdata tentang gugatan, persidangan, penyitaan, pembuktian, dan putusan pengadilan* (Cet. ke-7). Sinar Grafika.
- Hartono, S. R. (1995). *Hukum asuransi dan perusahaan asuransi*. Sinar Grafika.
- Marzuki, P. M. (2005). *Penelitian hukum*. Prenadamedia Group.
- Mas, M. (2003). *Pengantar ilmu hukum*. Ghalia Indonesia.
- Mardiasmo. (2016). *Akuntansi sektor publik*. Andi.
- Michael, O. J. (2006). *Moralitas profesi hukum: Suatu tawaran kerangka berpikir* (T. Moeliono, Penerj.). PT Revika Aditama.
- Raharjo, S. (2000). *Ilmu hukum*. Citra Aditya Bakti.
- Rato, D. (2010). *Filsafat hukum: Memahami dan memahami hukum*. LaksBang Pressindo.
- Sastrawidjaja, M. S. (2004). *Hukum asuransi: Perlindungan tertanggung asuransi deposito usaha perasuransian*. Alumni.
- Sidharta, B. A. (1999). *Refleksi tentang struktur ilmu hukum: Sebuah penelitian tentang fundasi kefilosofan dan sifat keilmuan hukum sebagai landasan pengembangan ilmu hukum nasional Indonesia*. Mandar Maju.
- Soeroso, R. (1992). *Pengantar ilmu hukum*. Sinar Grafika.
- Soeroso, R. (2011). *Pengantar ilmu hukum*. Sinar Grafika.
- Waluyo, B. (2008). *Penelitian hukum dalam praktik*. Sinar Grafika.
- Wignjodipoero, S. (1995). *Pengantar dan asas-asas hukum adat*. Haji Masagung.

Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 beserta amandemennya.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.
- Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Putusan Pengadilan

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2255 K/Pdt/2014 juncto Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 438/PDT/2013/PT.Bdg juncto Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 104/Pdt.G/2012/PN.Cbn.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2447 K/Pdt/2020 juncto Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 173/PDT/2019/PT.Mks juncto Putusan Pengadilan Negeri Kabupaten Selayar Nomor 7/Pdt.G/2018/PN.Slr.

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