



## Akibat Hukum Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Ditandatangani Secara Melanggar Hukum Berdasarkan Hukum Perdata di Indonesia

Ramadhan Imran Ibrahim<sup>1\*</sup>, Miko Aditiya Suharto<sup>2</sup>

<sup>1,2</sup>UPN Veteran Jawa Timur, Surabaya, Indonesia

\*Corresponding Author: [ibraramdhan03@gmail.com](mailto:ibraramdhan03@gmail.com)

### Info Artikel

Direvisi, 10/07/2025

Diterima, 27/09/2025

Dipublikasi, 08/10/2025

### Kata Kunci:

Akibat Hukum;  
Melanggar Hukum;  
Akta Jual Beli Tanah;  
Penyelesaian  
Sengketa

### Keywords:

Legal Consequences,  
Violating the Law,  
Deed of Sale;  
Purchase of Land,  
Dispute Resolution

### Abstrak

Akta peralihan hak atas tanah berupa jual beli merupakan dokumen autentik yang dijadikan bukti sah dalam proses pemindahan hak kepemilikan, asalkan terpenuhi unsur formil dan materiil yang ditetapkan dalam sistem peraturan perundang-undangan. Namun demikian, realitas pelaksanaannya sering kali menyisakan permasalahan, seperti pencantuman tanda tangan yang tidak sah atau pengabaian terhadap persetujuan dari pemilik hak yang sebenarnya. Penelitian ini difokuskan untuk menelaah konsekuensi hukum dari akta jual beli yang disusun dengan pelanggaran hukum, serta mengurai langkah hukum yang tersedia bagi pihak yang dirugikan. Penelitian dijalankan dengan metode yuridis normatif mengaplikasikan regulasi perundang-undangan dan teori hukum, dengan studi pustaka sebagai teknik utama dalam pengumpulan data. Berdasarkan hasil analisis, akta yang tidak dilandasi oleh kesepakatan atau sebab yang halal dapat dikategorikan sebagai akta cacat hukum, sehingga berpotensi untuk dapat dibatalkan atau bahkan batal demi hukum. Penyelesaian sengketa akibat persoalan ini mampu dijalankan jalur pengadilan (*litigasi*) dalam bentuk gugatan perdata, maupun secara alternatif (*non litigasi*) seperti mediasi dan konsiliasi dengan fasilitasi dari Badan Pertanahan Nasional (BPN).

### Abstract

*The deed of transfer of land rights in the form of a sale and purchase is an authentic document that is used as legal evidence in the process of transferring ownership rights, as long as the formal and material elements stipulated in the legal regulation system are met. However, the reality of its implementation often leaves problems, such as the inclusion of invalid signatures or ignoring the consent of the actual owner of the rights. This study focuses on examining the legal consequences of a deed of sale and purchase that is drawn up in violation of the law, as well as analyzing the legal steps available to the injured party. The research was carried out using a normative legal method applying legal regulations and legal theory, with literature studies as the main technique in data collection. Based on the results of the analysis, a deed that is not based on an agreement or a lawful cause can be categorized as a legally defective deed, so that it has the potential to be canceled or even null and void. Dispute resolution due to this problem can be carried out through the courts (litigation) in the form of a civil lawsuit, or alternatively (non-litigation) such as mediation and conciliation with facilitation from the National Land Agency (BPN).*

## PENDAHULUAN

Tanah merupakan unsur yang amat krusial dalam keseharian sebab tanah dianggap sebagai suatu objek yang sangat bernilai dan berharga. Pengelolaan tanah perlu diatur dengan cermat agar tidak disalahgunakan atau dikelola secara sembarangan. Setiap bidang tanah harus memiliki status kepemilikan yang jelas, baik atas nama negara, badan hukum, atau perorangan.

Tanah dapat dipindahkan kepemilikannya melalui banyak cara, yakni dengan transaksi yang wajib disertai dengan akta jual beli sebagai legalitas proses tersebut.<sup>1</sup> Dokumen tersebut bersifat resmi yang diterbitkan oleh PPAT yang memuat informasi mengenai pemilik baru serta rincian kesepakatan antara para pihak terkait proses pemindahan hak milik atas tanah. Dokumen ini berperan sebagai jaminan pemenuhan hak dan tanggung jawab tiap dalam transaksi, yakni guna menghindari potensi konflik mengenai status kepemilikan atas tanah. Selain itu, akta tersebut menjadi bukti otentik yang menunjukkan konsensus atau persetujuan bersama dalam implementasi perjanjian jual beli antar pihaknya.

Akta jual beli tanah dapat dikatakan sah tidak hanya bergantung pada pembuatan dan penyusunan dokumen yang benar oleh pihak PPAT, tetapi juga pada keabsahan tanda tangan yang tercantum pada tersebut. Tanda tangan para pihak yang terdapat pada akta tersebut merupakan elemen krusial yang menunjukkan kesepakatan dan menjadi bagian penting dalam proses pemindahan hak atas tanah, karena ketika penandatanganan oleh kedua belah pihak tersebut terjadi pemindahan kepemilikan tanah dari satu pihak ke pihak lainnya, Tanda tangan tersebut harus dilakukan oleh kedua pihak secara langsung di depan PPAT.<sup>2</sup> Tanpa tanda tangan yang sah serta tidak selaras dengan regulasi yuridiktif, maka akta jual beli ini mampu dianggap tidak sah dimata hukum. Ketidakabsahan tanda tangan pada akta jual beli dapat terjadi akibat adanya suatu perbuatan melanggar hukum, seperti tanda tangan yang dibuat tanpa memenuhi prosedur hukum atau dibuat tanpa sepengetahuan pemilik aslinya. Tanda tangan yang ada pada akta jual beli tanah jika dibuat secara melanggar hukum dapat memicu terjadinya sengketa antara kedua belah pihak, serta dapat menimbulkan kerugian bagi pihak yang merasa haknya tidak terpenuhi pada pemindahan kepemilikan hak atas tanah tersebut.

Pada praktiknya masih banyak ditemukan permasalahan terkait Akta Jual Beli yang ditandatangani tanpa memenuhi prosedur hukum, seperti yang ada pada Putusan Nomor : 25/Pdt.G/2023/PN Lmg pada perkara tersebut muncul akta jual beli atas nama Dul Aziz yang menyatakan seolah-olah ia telah menjual tanah miliknya, padahal ia merasa tidak pernah menandatangani akta tersebut maupun melakukan transaksi jual beli. Setelah ditelusuri, tanda tangan yang tercantum dalam akta jual beli tersebut dilakukan tanpa adanya pengetahuan maupun persetujuan oleh Dul Aziz, yang berakibat hak milik atas tanah tersebut berpindah ke orang lain, dan Dul Aziz dirugikan baik secara materiil maupun imateriil.

Permasalahan serupa juga terjadi dalam Putusan No. 27/Pdt.G/2024/PN Lmg, yakni Zainal Abidin sebagai pemilik sah tanah seluas ±4.850 m<sup>2</sup> di Desa Kemantren, Kabupaten Lamongan, mendapati bahwa tanahnya telah dibalik namanya atas nama orang lain melalui akta jual beli yang diduga ditulis tanpa persetujuan dan kehadirannya. Akta tersebut dibuat pada tahun 1977, padahal pada tahun tersebut Zainal Abidin sedang di luar negeri karena menempuh pendidikan dan tidak pernah memberikan kuasa kepada siapapun. Akta yang dibuat tanpa kehadiran atau kuasa dari pihak penjual ini kemudian digunakan untuk memproses balik nama sertifikat. Dalam menghadapi situasi seperti ini, individu dengan hak yang dibuat rugi mempunyai beberapa upaya yang dapat diambil, baik melalui jalur litigasi di pengadilan maupun melalui penyelesaian non litigasi. Tindakan penandatanganan akta jual beli tanpa persetujuan dan pengetahuan dari pihak yang namanya dicantumkan dalam akta, sebagaimana terjadi dalam kasus Dul Aziz dan Zainal Abidin, merupakan bentuk perbuatan melanggar hukum yang mengakibatkan hilangnya hak kepemilikan tanah secara tidak sah, tetapi juga menimbulkan kerugian baik secara materiil dan imateriil bagi individu yang dirugikan.

---

<sup>1</sup> Fransiska L.E.T.A, Gunawan Djajaputra, *Analisis Keabsahan Akta Di Bawah Tangan Atas Jual Beli Tanah yang Mengandung Cacat Kehendak Serta Penerapan Kriteria Pembeli Beritikad Baik (Studi Putusan Nomor 18/Pdt.G/2021/Pn Wtp)*, Journal Unes Law Review, 6 (2), 2023, hlm. 6640

<sup>2</sup> Abi Muzahid A, *Akibat Hukum Terhadap PPAT yang Melakukan Akta Jual Beli dengan Pemalsuan Identitas Penjual dan Saksi oleh Pembeli (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 226/Pdt.G/2018/PN.Dpk)*, Indonesian Notary: 2 (1), 2020, hlm.25

Permasalahan terkait akta jual beli tanah yang ditandatangani secara melanggar hukum kerap kali menjadi pemicu munculnya sengketa agraria di tengah masyarakat. Fenomena ini tidak jarang berakar dari minimnya pengetahuan publik terhadap konsekuensi yuridis yang melekat pada akta-akta peralihan hak atas tanah yang dibuat tanpa memenuhi ketentuan hukum yang berlaku. Berangkat dari kondisi tersebut, studi ini bertujuan guna mengeksplorasi secara komprehensif implikasi hukum yang timbul akibat pembuatan akta jual beli tanah yang tidak sah, serta mengidentifikasi jalur penyelesaian yang dapat diupayakan oleh pihak yang mengalami kerugian sebagai akibat dari pelanggaran tersebut.

## **METODE**

Yuridis normatif digunakan sebagai pendekatan dalam studi ini, pendekatan tersebut dipilih karena mampu memberikan pemahaman konseptual terhadap isu hukum yang sedang diteliti. Untuk memperkuat analisis, pendekatan secara perundang-undangan yang menelaah ketentuan hukum positif, pendekatan konseptual yang mengulas gagasan dan teori hukum sebagai dasar pemikiran, dan pendekatan studi kasus digunakan dalam studi ini sebagai pendekatan guna menggambarkan penerapan hukum dalam praktik konkret. Dalam proses pengumpulan data, digunakan bahan-bahan hukum yang diklasifikasikan menjadi tiga jenis: bahan hukum primer seperti peraturan dan putusan pengadilan; bahan hukum sekunder berupa buku teks, artikel jurnal, dan pendapat ahli; serta bahan non-hukum yang menunjang pemahaman konteks sosial atas peristiwa hukum yang dianalisis. Penggunaan ketiga jenis bahan tersebut bertujuan untuk menghasilkan kajian yang utuh dan mendalam.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Akibat Hukum Terhadap Akta Jual Beli Yang Ditandatangani Secara Melanggar Hukum Berdasarkan Hukum Perdata Di Indonesia**

Masalah di bidang pertanahan merupakan suatu isu yang sering muncul dan berkembang secara berkelanjutan, seiring dengan pertumbuhan jumlah penduduk yang meningkat, kebutuhan akan lahan dan berkembangnya pembangunan. Tanah merupakan objek yang sangat bernilai di kehidupan masyarakat, namun dalam praktiknya proses pemindahan hak atas tanah tidak selalu berjalan selaras dengan regulasi hukum yang berlaku, seperti ditandatangani secara tidak sah atau tanpa sepengetahuan pemilik asli tanah tersebut, hal ini bukan hanya melanggar ketentuan administratif, tetapi juga dapat dianggap suatu perbuatan melanggar hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPperdata.

Perkara Perdata No. 25/Pdt.G/2023/PN Lmg yang terjadi di Kabupaten Lamongan merupakan contoh kasus pertama mengenai akta jual beli tanah yang ditandatangani secara tidak sah. Pada Perkara ini Dul Aziz, merasa dirugikan atas tanahnya yang telah dibalik nama atas nama almarhumah Tarminem berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 496/SGO-20/VI/2012 yang tidak pernah ia tandatangani dan tidak pernah ia ketahui. Akta tersebut digunakan sebagai dasar untuk proses balik nama sertifikat, padahal tanda tangan dalam akta diduga dipalsukan oleh almarhumah tarminem yang merupakan saudara Dul Aziz. Perkara Perdata Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Lmg yang terjadi di Kabupaten Lamongan merupakan contoh kasus kedua mengenai akta jual beli tanah yang ditandatangani secara melanggar hukum. Pada perkara ini H. Zainal Abidin, selaku penggugat, mengalami hal serupa. Tanah miliknya dibalik nama kepada pihak lain melalui Akta Jual Beli Nomor 35/PACIRAN/1997 yang dibuat saat ia sedang berada di luar negeri, tanpa adanya kuasa, persetujuan, maupun kehadiran dirinya dalam proses pembuatan akta tersebut. Kedua perkara ini menunjukkan bahwa kelima unsur perbuatan melawan hukum terpenuhi yang pertama yaitu adanya suatu tindakan berupa pembuatan dan penggunaan akta jual beli yang tidak sesuai, yang kedua tindakan tersebut melanggar hukum karena tidak berdasarkan persetujuan pihak pemilik tanah, yang ketiga terdapat unsur kesalahan baik karena kesengajaan maupun kelalaian, yang keempat timbulnya kerugian baik

secara materiil (kehilangan hak atas tanah) maupun immateriil (hilangnya tempat tinggal atau mata pencaharian), dan yang kelima terdapat relasi secara klausar antara penggugat yang dirugikan dan perbuatannya. Dengan terpenuhinya unsur-unsur tersebut, maka tindakan pihak tergugat dalam kedua perkara tersebut dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melanggar hukum. Oleh sebab itu, para tergugat secara hukum dapat dimintai pertanggungjawaban guna memberi ganti rugi yang ditimbulkan, baik melalui mekanisme perdata maupun melalui administratif.

Akta jual beli tanah yang dikeluarkan PPAT pada dasarnya ialah sebuah perjanjian, yang melibatkan dua pihak yang menyatakan kesediaannya untuk melaksanakan suatu prestasi, yang dimana pihak pertama (Penjual) berkomitmen untuk menyerahkan kepemilikan tanah kepada pihak pembeli setelah pembayaran dilakukan, sedangkan pihak kedua (pembeli) berkewajiban guna membayarkan uang sesuai kesepakatan sebagai imbalan atas perolehan hak tersebut.<sup>3</sup> Agar perjanjian tersebut memiliki kekuatan hukum, pada saat proses pembuatannya para pihak wajib mencukupi syarat sah sebuah perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPperdata, yakni:

1. Kesepakatan;
2. Kecakapan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Seluruh persyaratan diatas digolongkan menjadi dua kelompok, yaitu syarat subyektif dan syarat objektif. Syarat subyektif kesepakatan dan kecakapan. Kesepakatan dapat diartikan bahwa adanya persetujuan antara para pihak yang terlibat mengenai objek yang diperjualbelikan seperti tanah ataupun bangunan serta persetujuan mengenai harga atau nilai transaksi mengenai objek tersebut. Selanjutnya kecakapan dapat diartikan bahwasanya individu yang terlibat dalam perjanjian jual beli harus cakap hukum atau memiliki kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum, sebagaimana telah dijelaskan dalam KUHPperdata bahwa seseorang dapat diindikasikan mempunyai kecakapan secara hukum bila berusia setidaknya 21 tahun, selanjutnya pihak yang memiliki kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum juga harus dalam keadaan sadar bahwa mereka sedang melakukan suatu perbuatan hukum atau sedang tidak berada dalam pengampunan.<sup>4</sup>

Sedangkan syarat objektif, yakni suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Suatu hal tertentu mengacu pada objek perjanjian yang harus dapat diidentifikasi secara spesifik, baik dalam jenis maupun bentuknya, seperti jika objek tersebut berupa sebidang tanah, maka harus dijelaskan juga apakah itu sebidang tanah saja atau termasuk bangunannya. Selanjutnya suatu sebab yang halal yang dapat merujuk pada legalitas tujuan dari perjanjian tersebut. Artinya, setiap perjanjian yang dibuat harus tunduk pada ketentuan hukum yang berlaku dan tidak boleh melanggar asas kepatutan, norma kesusilaan, serta ketertiban umum. Perjanjian juga harus bebas dari unsur penipuan, penyamaran kehendak, maupun pemalsuan yang bertentangan dengan norma hukum.<sup>5</sup> Subekti berpendapat bahwa penting untuk memisahkan antara syarat objektif dan syarat subjektif dalam sebuah perikatan. Apabila unsur objektif belum memenuhi, maka perjanjian tersebut dibatalkan demi hukum, maknanya tidak pernah dianggap ada dan tidak menimbulkan akibat hukum sejak awal. Sebaliknya, bila yang belum memenuhi ialah syarat subjektif, maka perjanjian dapat dibatalkan, namun hanya oleh pihak yang merasa

<sup>3</sup> Melisa Ensiana Wongso, *Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah*. LEX PRIVATUM, 13(4), 2024, hlm.1-11.

<sup>4</sup> Nadia Karimah, *Akibat Hukum dan Pertanggungjawaban PPAT Terhadap Tanda Tangan Palsu Dalam Akta Jual Beli Harta Bersama*, Jurnal Kertha Semaya, 10 (12), 2022, hlm.2746.

<sup>5</sup> *Ibid*, hlm.2747

dirugikan melalui mekanisme peradilan. Selama belum ada putusan pembatalan oleh hakim, perjanjian tersebut masih mempunyai sifat hukum yang berlaku bagi individu yang terlibat.<sup>6</sup>

Sebagaimana yang telah dipaparkan diatas mengenai syarat sah perjanjian, maka jika dikaitkan dalam kedua perkara yang ada pada Putusan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Lmg dan Putusan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Lmg menurut penulis pada kedua kasus tersebut terdapat dua syarat yang tidak dipenuhi dalam pelaksanaan jual beli tersebut, yakni:

a. Kesepakatan para pihak

Pada perkara pertama Putusan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Lmg, peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh almarhumah Tarminem dengan Penggugat sangat jelas tidak adanya kesepakatan, hal ini dijelaskan secara langsung oleh Penggugat dalam gugatannya yang menyatakan bahwa dirinya tidak pernah melakukan transaksi jual beli tanah miliknya dengan pihak mana pun, termasuk dengan almarhumah Tarminem. Penggugat juga menyatakan bahwa ia tidak pernah menandatangani akta jual beli tanah serta tidak pernah terlibat dalam proses penyusunan akta tersebut yang dilakukan di PPAT almarhumah Nurhadi. Hal tersebut menunjukkan bahwa jual beli yang dilakukan oleh almarhumah Tarminem, sangat jelas bahwa tidak terpenuhinya unsur kesepakatan para pihak karena tidak adanya persetujuan yang diberikan Penggugat sebagai pemilik tanah yang sah.

Sedangkan pada perkara kedua yaitu pada Putusan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Lmg, peralihan hak atas tanah juga dilakukan tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari Penggugat, dalam gugatannya Penggugat menjelaskan bahwa dirinya tidak pernah menjual tanah tersebut kepada siapapun, tidak pernah bertemu dengan Tergugat, dan bahkan Penggugat tidak mengenal Tergugat yang namanya tiba tiba tercatat sebagai pemilik baru tanah milik Penggugat. Pada saat akta tersebut dibuat di PPAT oleh Tergugat, Penggugat sedang berada di luar negeri untuk menempuh pendidikan dan tidak dilibatkan pada proses penyusunan akta jual beli, hal tersebut menunjukkan bahwa tidak adanya hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat sehingga akta tersebut dibuat tanpa kesepakatan yang sah karena tidak adanya persetujuan yang diberikan Penggugat sebagai pemilik tanah yang sah.

b. Suatu sebab yang halal

Pada perkara pertama Putusan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Lmg, pemindahan hak atas tanah yang dimuat pada Akta Jual Beli Nomor 496/SGO-20/VI/2012 dibuat dengan tujuan untuk membalik nama sertipikat atas sebidang tanah yang awalnya atas nama Penggugat menjadi atas nama Tarminem. Namun perbuatan tersebut diduga dibuat dengan cara tidak sah, yaitu mencantumkan tanda tangan yang tidak identik dengan tanda tangan asli penggugat, serta tanpa ada proses jual beli secara nyata. Hal tersebut menunjukkan bahwa perjanjian yang dilakukan oleh almarhumah tarminem dengan Penggugat tidak memenuhi syarat suatu sebab yang halal, karena tandatangan dalam akta jual beli tanah tersebut dibuat secara melanggar hukum, tanpa sepengetahuan oleh Penggugat sebagai pemilik sah tanah.

Sedangkan pada perkara kedua yaitu pada Putusan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Lmg, pemindahan hak atas sebidang tanah milik Penggugat ke atas nama Tergugat I juga tidak didasarkan pada suatu hubungan hukum yang sah, Penggugat tidak pernah bertemu dengan Tergugat I, tidak pernah melakukan transaksi jual beli, dan bahkan sedang berada di luar negeri saat akta dibuat. Akta tersebut dijadikan dasar untuk membalik nama sertipikat tanah dari nama Penggugat ke nama Tergugat I. Hal tersebut menunjukkan bahwa tujuan dibuatnya akta tersebut untuk menguasai tanah Penggugat secara tidak sah, sehingga perjanjian tersebut tidak memiliki syarat suatu sebab yang halal.

Menurut analisa penulis terhadap dua putusan yakni Putusan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Lmg dan Putusan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Lmg, ditemukan bahwa terdapat dua unsur esensial yang tidak terpenuhi dalam pembuatan akta jual beli tanah tersebut, yaitu kesepakatan

<sup>6</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermedia, Jakarta, 2008, hlm.20

antar pihak dan suatu sebab yang halal. Kesepakatan para pihak termasuk dalam kategori syarat subjektif, sementara sebab yang sah merupakan syarat objektif sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya. Jika syarat subjektifnya tidak terpenuhi, maka perjanjian berpotensi dibatalkan melalui permohonan oleh pihak yang dirugikan. Namun, bila yang tidak terpenuhi adalah syarat objektifnya, maka perjanjian tersebut dianggap batal demi hukum. Pada kedua perkara tersebut sebab perjanjian yang mendasari akta jual beli dibuat dengan sebab yang palsu karena seolah olah mencerminkan proses jual beli tanah yang sah, padahal secara hukum tidak pernah ada niat dan kesepakatan dari pemilik tanah yang sah, dengan demikian Akta Jual Beli Tanah Nomor 496/SGO-20/VI/2012 yang ada pada Putusan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Lmg dan Akta Jual Beli Nomor 35/PACIRAN/1997 yang ada pada Putusan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Lmg yaitu batal demi hukum, selain itu perjanjian tersebut juga tidak memenuhi syarat subjektif maupun syarat objektif sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Akibat dari batalnya akta jual beli tanah Nomor 496/SGO-20/VI/2012 dan Akta Jual Beli Nomor 35/PACIRAN/1997 juga berdampak pada sertifikat hak milik yang terbit berdasarkan akta tersebut, karena akta jual beli yang mendasari proses pemindahan hak atas tanah dalam kedua perkara tersebut cacat hukum, oleh karena itu Sertifikat Hak Milik atas nama Tarminem pada perkara Putusan Nomor Putusan Nomor Putusan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Lmg, dan Sertifikat Hak Milik atas nama Endah Sulistyorini pada perkara Putusan Nomor Putusan Nomor 27/Pdt.G/2024/PN Lmg secara hukum dianggap tidak pernah ada.

### **Upaya Yang Dapat Ditempuh Bagi Pihak Yang Dirugikan Akibat Adanya Akta Jual Beli Yang Ditandatangani Secara Melanggar Hukum**

Permasalahan yang muncul akibat adanya Akta Jual Beli tanah yang ditandatangani secara melanggar hukum, seperti yang ada pada Putusan No. 25/Pdt.G/2023/PN Lmg dan Putusan No. 27/Pdt.G/2024/PN Lmg merupakan suatu sengketa atas objek tanah yang berdampak hilangnya hak kepemilikan atas tanah tersebut, pihak yang merasa haknya dirugikan dalam hal tersebut memerlukan upaya penyelesaian yang tidak sekedar memberikan kepastian hukum, tetapi juga mampu memulihkan kedudukan hukum sebagaimana mestinya, salah satu upaya penyelesaian yang tersedia dalam hukum Indonesia yaitu melalui penyelesaian secara non litigasi dan litigasi. Penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi merupakan proses formal yang dilaksanakan di bawah yurisdiksi pengadilan umum, di mana kewenangan untuk menilai, memeriksa, dan menjatuhkan putusan berada sepenuhnya pada hakim. Dalam mekanisme ini, kedua pihak yang bersengketa secara terbuka menyampaikan argumen dan bukti masing-masing.<sup>7</sup> Pada penyelesaian permasalahan pertanahan melalui Pengadilan Umum, berlaku ketentuan hukum perdata seperti yang tercantum dalam KUHPerdara, serta peraturan lainnya. Pengadilan yang berwenang di bidang perdata memiliki kewenangan untuk menerima, memeriksa, mengadili permasalahan hukum bagi pihak-pihak yang bersengketa.<sup>8</sup> Proses penyelesaian permasalahan pertanahan di pengadilan umum dapat melalui beberapa tahap, yaitu

#### **1. Tahap Administratif**

##### **a. Pengajuan gugatan ke pengadilan**

Pada hal ini pihak yang merasa haknya dirugikan dalam perkara akta jual beli tanah yang ditandatangani secara melanggar hukum dapat mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri tempat domisili salah satu tergugat.

##### **b. Pembayaran biaya perkara**

<sup>7</sup> Hilda Ananda, Siti Nur Afifah, *Penyelesaian Secara Litigasi Dan Non-Litigasi*, *Jurnal Ekonomi Syariah dan Keuangan Islam*, 1 (1), 2023, hlm. 55-64

<sup>8</sup> Estevina Pangemanan, *Upaya Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah*, *Jurnal Lex Privatum*, 1(4), 2014, hlm.57-66.

Setelah gugatan yang diajukan telah diterima secara administratif oleh panitera, pengugat wajib membayar biaya perkara.

c. Pencatatan perkara dan pemberian nomor register

Panitera akan menulis perkara tersebut ke dalam buku register dan memberikan nomor gugatan (roll).<sup>9</sup>

2. Tahap Persiapan Sidang

Setelah perkara didaftarkan secara resmi dan diberi nomor register, Hakim yang ditetapkan kemudian menentukan hari sidang pertama, serta memerintahkan panitera untuk melakukan pemanggilan terhadap para pihak guna hadir pada sidang tersebut.

3. Tahap Proses Sidang

a. Sidang pertama (pemeriksaan identitas dan mediasi)

Sidang dimulai dengan pemeriksaan identitas para pihak, jika para pihak diwakili kuasa hukum, hakim memeriksa keabsahan surat kuasa setelah itu hakim wajib menawarkan perdamaian melalui proses mediasi, meskipun para pihak telah mencoba menyelesaikan secara kekeluargaan.

b. Sidang kedua (jawaban tergugat)

Jika mediasi gagal, sidang berlanjut ke pembacaan gugatan dan penyampaian jawaban dari pihak tergugat, dalam jawabannya tergugat bisa mengajukan eksepsi atau gugatan rekonsvansi.

c. Sidang ketiga (replik)

Pengugat memberikan tanggapan tertulis terhadap jawaban tergugat yang disebut replik.

d. Sidang keempat (duplik)

Tergugat menanggapi replik dengan duplik sebagai bentuk jawaban terakhir dalam tahap jawab menjawab.

e. Sidang kelima (pembuktian dari pengugat)

Pengugat mengajukan alat bukti seperti surat, saksi, atau bukti lain yang relevan. Saksi yang diajukan akan disumpah terlebih dahulu sebelum memberikan keterangan.

f. Sidang keenam (pembuktian dari tergugat)

Tergugat diberi kesempatan untuk membuktikan dalil dalilnya dengan cara yang sama seperti pengugat.

g. Sidang ketujuh (kesimpulan)

Kedua belah pihak menyampaikan kesimpulan tertulis, yaitu rangkuman dari seluruh rangkaian persidangan berdasarkan bukti dan fakta yang terungkap.

h. Sidang kedelapan (putusan)

Majelis hakim membacakan putusan secara terbuka, pihak yang keberatan terhadap putusan memiliki hak untuk mengajukan banding dalam periode dua minggu semenjak putusan diberlakukan, bila suatu pihak tidak datang saat putusan dibacakan, salinan isi putusan wajib diberitahukan kepada pihak yang tidak hadir.<sup>10</sup>

4. Upaya Hukum

Dalam sistem hukum, acara perdata dalam upaya hukum adalah mekanisme yang disediakan bagi para pihak untuk membela atau memperjuangkan haknya terhadap suatu putusan dari pengadilan. Hal ini dibagi menjadi dua, yakni upaya hukum luar biasa dan biasa, upaya hukum biasa dapat diajukan apabila putusan tersebut belum inkrah, sedangkan upaya hukum luar biasa dapat diajukan apabila putusan tersebut sudah inkrah tetapi dengan syarat-syarat tertentu.

<sup>9</sup> M. Irsyad Abdullah, *Studi penyelesaian sengketa tanah melalui jalur litigasi di kecamatan mariso kota makasar*, Skripsi, UIN ALAUDDIN, 2014 hlm.61

<sup>10</sup> *Ibid*, hlm.64

Penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi dapat menghasilkan putusan pengadilan yang kuat dan mengikat, yang berarti putusan tersebut memberikan kepastian hukum karena menentukan siapa yang menang serta siapa yang kalah. Meskipun jalur litigasi memberikan kepastian hukum melalui putusan yang mengikat, mekanisme ini juga memiliki sejumlah kelemahan yang tidak dapat diabaikan, seperti lamanya proses serta tingginya biaya.<sup>11</sup>

Sementara itu, sengketa diselesaikan dengan cara non litigasi ialah proses mekanisme yang dijalankan di luar lembaga peradilan. Jalur ini kerap dinamai dengan istilah ADR (*Alternative Dispute Resolution*), yakni cara menyelesaikan sengketa dengan alternatif yang mengutamakan prinsip musyawarah, kesepakatan bersama, komunikasi langsung antara para pihak, serta dilandasi oleh itikad baik guna mencapai solusi yang adil dan berkelanjutan.<sup>12</sup> UU No.30 Tahun 1999 pasal 1 angka 10 menjelaskan bahwa *Alternative Dispute Resolution* mencakup sejumlah metode, yakni Negosiasi, Mediasi, Konsiliasi, Konsultasi dan Penilaian Ahli.

Negosiasi merupakan rangkaian proses di mana kedua belah pihak bertemu secara langsung yang bertujuan untuk membahas permasalahan yang dihadapi dan berupaya mencapai kesepakatan bersama. Dalam konteks sengketa pertanahan sebagaimana terjadi dalam perkara antara Dul Aziz dengan ahli waris almarhumah Tarminem, maupun antara Zainal Abidin dengan Endah Sulistyorini, negosiasi dapat dilakukan secara langsung oleh kedua belah pihak dengan cara mengadakan pertemuan untuk membahas pokok permasalahan, yaitu mengenai pemindahan hak atas tanah yang diimplementasikan di luar persetujuan pemilik sah, selanjutnya para pihak dapat mencari titik temu dan mencapai kesepakatan damai, misalnya berupa pengembalian hak atas tanah kepada pemilik semula, pembatalan akta jual beli, atau perjanjian penyelesaian administratif lainnya yang dituangkan secara tertulis dan disepakati bersama.

Mediasi merupakan suatu wujud guna menyelesaikan sengketa dengan menciptakan perdamaian antara pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa. Mediasi memiliki sifat tidak mengikat, artinya mediator hanya berperan sebagai fasilitator yang membantu para pihak menemukan solusi atas permasalahan yang terjadi.<sup>13</sup> Dalam konteks sengketa pertanahan, mediasi dapat difasilitasi oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), para pihak seperti Dul Aziz dengan ahli waris Tarminem atau H. Zainal Abidin dengan Endah Sulistyorini dapat mengajukan permohonan mediasi ke BPN. Mediator akan mempertemukan mereka untuk mencari solusi yang saling disepakati, seperti pembatalan Akta Jual Beli atau pengembalian hak tanah. Semua hasil mediasi dituangkan dalam berita acara yang ditandatangani para pihak, mediator, dan saksi, dan dapat menjadi dasar keputusan administratif atau penyelesaian damai.

Arbitrase ialah wujud guna menyelesaikan sengketa, yakni individu yang berselisih menyepakati untuk menyerahkan wewenang penyelesaian perkara kepada seorang arbiter yang bersifat netral. Arbiter tersebut berperan sebagai pihak ketiga yang memiliki otoritas untuk menilai argumentasi dan bukti dari masing-masing pihak. Prosedur arbitrase umumnya lebih formal jika dibandingkan dengan mediasi, karena pelaksanaannya mengikuti ketentuan hukum. Dalam konteks sengketa pertanahan para pihak seperti Dul Aziz dengan ahli waris Tarminem atau Zainal Abidin dengan Endah Sulistyorini dapat membuat kesepakatan arbitrase dan menunjuk lembaga arbitrase, yakni BANI (Badan Arbitrase Nasional Indonesia) atau arbiter independen yang disepakati. Penyelesaian melalui arbitrase ini bisa digunakan apabila para pihak sepakat untuk menyelesaikan permasalahan secara cepat dan menghindari proses

---

<sup>11</sup> Putra Halomoan Hsb, *Manajemen Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syari'ah*, TADBIR: Jurnal Manajemen Dakwah FDIK IAIN Padangsidimpuan, 2, (2), 2020, 269–302

<sup>12</sup> Paulus, Surahman, Ansar, *Penyelesaian Sengketa Melalui Jalur Litigasi dan Non Litigasi: Analisis Perbandingan*, Jurnal Ilmu Hukum Aktualita, 1 (3), 2024, hlm. 186-192.

<sup>13</sup> Desriza Ratman, *Mediasi Non-Litigasi Terhadap Sengketa Medik dengan Konsep Win-Win Solution*, Jakarta: Elex Media Komputindo, 2012, hlm. 133

peradilan, terutama bila sengketa berkaitan dengan aspek komersial atau kontraktual dari jual beli tanah.

Konsiliasi ialah penyelesaian permasalahan yang menghadirkan figur pihak ketiga yang tidak memihak, dikenal sebagai konsiliator, yang memiliki fungsi utama memfasilitasi tercapainya mufakat antar pihak yang bersengketa. Berbeda dengan mediasi yang cenderung menempatkan mediator sebagai fasilitator pasif, dalam praktik konsiliasi, konsiliator justru lebih berperan aktif, terutama dalam menyampaikan saran strategis serta menawarkan alternatif penyelesaian demi mengurai permasalahan yang ada secara konstruktif. Dalam konteks perkara seperti Dul Aziz dengan ahli waris almarhumah Tarminem, maupun Zainal Abidin dengan Endah Sulistyorini, konsiliasi dapat dilakukan dengan cara menunjuk konsiliator kemudian bertemu untuk membahas pokok sengketa yang dipermasalahkan dan menerima saran penyelesaian dari konsiliator yang netral. Konsiliator dapat memberikan rekomendasi, seperti pengembalian hak atas tanah kepada pemilik yang sah atau pembatalan peralihan hak yang dianggap cacat hukum.

Terakhir, penilaian ahli adalah praktik yang umumnya digunakan dalam proses litigasi, di mana satu atau lebih ahli dapat ditunjuk untuk menyampaikan pendapat atau melakukan analisis terhadap aspek-aspek tertentu, terutama yang bersifat teknis atau khusus dalam sengketa.<sup>14</sup> Sebagai contoh, dalam perkara Dul Aziz dengan ahli waris Tarminem maupun Zainal Abidin dengan Endah Sulistyorini, para pihak dapat menunjuk ahli untuk memberikan pendapat terkait keaslian dokumen atau keabsahan proses jual beli tanah. Hasil penilaian ini dapat digunakan baik dalam penyelesaian non litigasi seperti mediasi maupun dalam proses di pengadilan.

Pada perkara akta jual beli tanah yang ditandatangani secara melanggar hukum, mediasi menjadi salah satu bentuk penyelesaian yang paling relevan, hal ini karena mediasi mengutamakan musyawarah dan kesepakatan bersama untuk menyelesaikan permasalahan terkait hak atas tanah yang bersifat sensitif. Secara administratif, pelaksanaan mediasi dalam perkara pertanahan dapat difasilitasi oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Tata cara pelaksanaan mediasi di BPN diawali dengan pengajuan laporan oleh pihak yang dirugikan, setelah menerima laporan tersebut, BPN akan melakukan verifikasi awal dan menerbitkan surat rekomendasi untuk menindaklanjuti permasalahan ke seksi yang menangani konflik dan sengketa pertanahan, seksi ini kemudian mengirimkan surat panggilan kepada para pihak untuk melakukan negosiasi sebagai langkah awal dalam mencari penyelesaian, apabila para pihak sepakat untuk meneruskan ke tahap mediasi, maka BPN akan menyusun berita acara pelaksanaan mediasi yang kemudian dijalankan oleh seorang mediator dari BPN, mediator tersebut bertugas memfasilitasi jalannya diskusi dengan menjaga sikap netral dan profesional yang bertujuan agar para pihak dapat menemukan solusi yang bersifat win-win solution, tanpa paksaan maupun tekanan. Hasil dari proses mediasi akan dituangkan dalam dokumen tertulis berupa perjanjian perdamaian dan berita acara mediasi yang selanjutnya digunakan sebagai dasar bagi Kepala Kantor Pertanahan untuk menetapkan keputusan administratif yang mampu diterima oleh seluruh individu. Penyelesaian sengketa yang telah disepakati dengan mediasi akan ditindaklanjuti oleh BPN baik secara fisik (misalnya dengan penertiban penguasaan tanah atau pengembalian hak) maupun secara administratif (seperti pencabutan atau pembatalan AJB yang cacat hukum). Semua dokumen dan keputusan hasil mediasi wajib memperoleh tanda tangan dari seluruh pihak yang terlibat dalam sengketa, saksi-saksi yang hadir, dan mediator, langkah ini bertujuan untuk memberikan kekuatan hukum secara moral dan administratif terhadap kesepakatan yang telah dicapai.<sup>15</sup>

<sup>14</sup> Istiqomah, et al. *Tinjauan Yuridis terhadap Penyelesaian Sengketa Tanah di Jakarta Barat*, Jurnal Syntax Admiration Vol 5(10), 2024, hlm. 3882-3893.

<sup>15</sup> Sri Mahardika, Risnawati, & Ahmad Khuzairi, *Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Non Litigasi*. Jurnal Rechten Riset Hukum Dan Hak Asasi Manusia, 4(1), 2022, hlm. 13-20.

Dengan demikian penyelesaian sengketa akta jual beli tanah yang ditandatangani secara melanggar hukum tidak selalu harus ditempuh melalui jalur pengadilan. Jalur non litigasi seperti mediasi justru memberikan penawaran penyelesaian yang lebih damai, cepat, hemat biaya, dan tidak memperburuk hubungan antar pihak yang bersengketa. Mediasi memberi kesempatan bagi para pihak untuk bertemu dan mencari solusi terbaik dengan bantuan pihak ketiga yang netral. Dalam konteks pertanahan, keberadaan BPN sebagai fasilitator mediasi sangat penting karena selain memahami persoalan teknis di lapangan, BPN juga memiliki kewenangan administratif untuk menindaklanjuti hasil kesepakatan yang tercapai.

## KESIMPULAN

Merujuk pada analisis terhadap Akibat Hukum Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Ditandatangani Secara Melanggar Hukum Berdasarkan Hukum Perdata Di Indonesia, dapat disimpulkan bahwa perjanjian jual beli tanah yang dilakukan dengan melanggar ketentuan hukum berpotensi menciptakan kerugian hukum bagi pemilik tanah yang sah. Dalam dua kasus konkret, yakni Putusan Pengadilan Negeri Lamongan No. 25/Pdt.G/2023/PN Lmg dan No. 27/Pdt.G/2024/PN Lmg, terungkap bahwa akta jual beli disusun tanpa persetujuan dari pemilik legal tanah yang bersangkutan. Akibat hukumnya, akta tersebut dinyatakan batal demi hukum karena tidak memenuhi unsur-unsur esensial dalam perjanjian, yakni tidak adanya kesepakatan para pihak (unsur subjektif) dan tidak terpenuhinya tujuan hukum yang sah (unsur objektif). Akibatnya, seluruh konsekuensi hukum yang timbul dari akta tersebut, termasuk sertifikat hak milik yang diterbitkan atas dasar akta itu, kehilangan legitimasi hukumnya. Adapun pihak yang dirugikan memiliki opsi untuk menempuh jalur litigasi melalui pengadilan atau memilih penyelesaian secara non litigasi seperti mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa yang lebih bersifat litigasi dan tidak. Jalur litigasi ditempuh melalui proses pengadilan dengan mengajukan gugatan perdata dan melalui tahapan persidangan hingga putusan berkekuatan hukum tetap. Sementara itu, jalur non litigasi mempunyai beberapa metode penyelesaian seperti negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan penilaian ahli. Non litigasi memberikan alternatif yang lebih cepat, hemat biaya, dan mengedepankan musyawarah. Dalam konteks pertanahan, mediasi yang difasilitasi oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) menjadi pilihan yang cukup relevan dalam sengketa pertanahan karena memiliki kewenangan administratif yang dapat membantu penyelesaian secara komprehensif dan adil.

## REFERENSI

- Abdullah, M. Irsyad. (2014). *Studi Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Jalur Litigasi Di Kecamatan Mariso Kota Makasar*, Skripsi, UIN ALAUDDIN, hlm.61
- Djajaputra, Gunawan, Fransiska L.E.T.A. (2023). *Analisis Keabsahan Akta Di Bawah Tangan Atas Jual Beli Tanah yang Mengandung Cacat Kehendak Serta Penerapan Kriteria Pembeli Beritikad Baik (Studi Putusan Nomor 18/Pdt.G/2021/Pn Wtp)*. *Journal Unes Law Review*. 6 (2) : 6639-6652.
- Estevina Pangemanan. (2014). *Upaya Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah*, *Jurnal Lex Privatum*, 1(4), 57-66
- Hilda Ananda, Siti Nur Afifah. (2023). *Penyelesaian Secara Litigasi Dan Non-Litigasi*, *Jurnal Ekonomi Syariah dan Keuangan Islam*, 1 (1), 2023, 55-64
- Hsb, Putra Halomoan. (2020). *Manajemen Penyelesaian Sengketa EkonomiSyari'ah*, *TADBIR: Jurnal Manajemen Dakwah FDIK IAIN Padangsidimpuan*, 2, (2), 269–302.
- Istiqomah, et al. *Tinjauan Yuridis terhadap Penyelesaian Sengketa Tanah di Jakarta Barat*, *Jurnal Syntax Admiration Vol 5(10)*, 3882-3893
- Kitab Undang Undang Hukum Perdata (STAATSBLAD Tahun 1847 Nomor 23)

- Nadia Karimah. (2022). *Akibat Hukum dan Pertanggungjawaban PPAT Terhadap Tanda Tangan Palsu Dalam Akta Jual Beli Bersama*, Jurnal kertha semaya, 10 (12) : 2739 – 2754
- Paulus, Surahman, Ansar. (2024). *Penyelesaian Sengketa Melalui Jalur Litigasi dan Non Litigasi : Analisis Perbandingan*, Jurnal Ilmu Hukum Aktualita, 1 (3), 186-192.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120, Tambahan Lembar Negara Republik Indonesia Nomor 5893)
- Ratman, Desriza (2012). *Mediasi Non-Litigasi Terhadap Sengketa Medik dengan Konsep Win-Win Solution*, Jakarta: Elex Media Komputindo.
- Sri Mahardika, Risnawati, & Ahmad Khuzairi. (2022). *Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Non Litigasi*. Jurnal Rechten Riset Hukum Dan Hak Asasi Manusia, 4(1), 13–20.
- Subekti. (2008). *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta.
- Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembar Negara Nomor 2043)
- Wongso, Melisa Ensiana. (2024). *Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah*. LEX PRIVATUM, 13 (4). 1-11.