

Keabsahan Pemindahan Hak Tanah Bercacat Kehendak dan Perlindungan Pembeli Beritikad Baik

Akhmad Arda Raihan Rabbani Djunaid^{1*}, Aisyah Ayu Musyafah², Siti Hapsah Isfardiyana³

¹Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Kota Semarang, Jawa Tengah, Indonesia

²University of Malaya, Kuala Lumpur, Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, Malaysia

³Fakultas Hukum, Universitas Islam Indonesia, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, Indonesia

*ardadjunaid@gmail.com

ABSTRACT

The transfer of land rights through sale and purchase must fulfill both material and formal requirements to be legally valid. However, in practice, defects of consent often affect the validity of agreements. This study aims to analyze the validity of land rights transfers involving such defects and to examine legal protection for good faith purchasers. It employs a normative juridical method with statutory, conceptual, and case approaches, focusing on Supreme Court Decision Number 516 PK/Pdt/2021 and related rulings. The results show that validity is assessed formally and materially; defects of consent do not automatically invalidate rights but shift liability to the responsible party, while protection for good faith purchasers is maintained to ensure legal certainty, transactional stability, and justice.

Keywords: *Defect of Will; Land Transfer; Good Faith; Legal Certainty; Unlawful Act.*

ABSTRAK

Pemindahan hak atas tanah melalui jual beli harus memenuhi syarat materiil dan formil agar sah menurut hukum. Namun, dalam praktik kerap ditemukan cacat kehendak yang memengaruhi keabsahan perjanjian. Penelitian ini bertujuan menganalisis keabsahan pemindahan hak atas tanah yang mengandung cacat kehendak serta mengkaji perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik. Metode yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan kasus, khususnya Putusan Mahkamah Agung Nomor 516 PK/Pdt/2021 beserta putusan terkait. Hasil penelitian menunjukkan bahwa keabsahan pemindahan hak dinilai secara formil dan materiil, di mana cacat kehendak tidak otomatis membatalkan hak, melainkan mengalihkan tanggung jawab kepada pelaku, sementara perlindungan bagi pembeli beritikad baik tetap dijamin guna menjaga kepastian, stabilitas transaksi, serta keseimbangan antara kepastian hukum dan keadilan

Kata Kunci: **Cacat Kehendak; Pemindahan Hak atas Tanah; Itikad Baik; Kepastian Hukum; Perbuatan Melawan Hukum.**

A. PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu objek hukum yang memiliki nilai strategis dalam kehidupan masyarakat Indonesia, baik dari aspek ekonomi, sosial, maupun hukum. Tanah tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal dan sarana usaha, tetapi juga memiliki nilai investasi yang tinggi sehingga setiap peralihannya mengandung konsekuensi yuridis yang signifikan. Nilai tersebut menuntut agar setiap pemindahan hak atas tanah dilakukan secara sah dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Pemenuhan ketentuan tersebut diperlukan untuk menjamin kepastian hukum serta

memberikan perlindungan bagi para pihak yang terlibat. Salah satu bentuk pemindahan hak atas tanah yang paling umum dilakukan adalah melalui mekanisme jual beli (Imaniyati & Adam, 2021). Dalam perspektif hukum agraria, jual beli hak atas tanah tidak hanya dipandang sebagai hubungan keperdataan semata, tetapi juga sebagai perbuatan hukum yang berkaitan dengan penguasaan dan pemindahan hak atas tanah yang tunduk pada ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria dan hukum adat sebagai dasar hukum tanah nasional.

Secara normatif, sistem hukum pertanahan Indonesia menempatkan kepastian hukum sebagai tujuan utama sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP Pendaftaran Tanah). Sistem tersebut mensyaratkan bahwa setiap pemindahan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) dan didaftarkan pada kantor pertanahan. Selain memenuhi syarat formal tersebut, jual beli hak atas tanah menurut hukum agraria juga harus memenuhi syarat materiil, yaitu penjual merupakan pihak yang berhak dan berwenang mengalihkan hak atas tanah, pembeli memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah, objek tanah tidak berada dalam sengketa, serta transaksi dilakukan secara terang dan tunai sebagaimana asas dalam hukum adat yang menjadi dasar hukum agraria nasional. Prosedur ini bertujuan untuk memberikan kekuatan pembuktian yang sah sekaligus menjamin kepastian hukum bagi para pihak. Pemenuhan aspek administratif tersebut tidak selalu menjamin bahwa hubungan hukum yang mendasari peralihan hak telah terbebas dari cacat yuridis. Kondisi ini menunjukkan bahwa keabsahan formal suatu peralihan hak belum tentu mencerminkan keabsahan materiil, khususnya apabila terdapat cacat kehendak para pihak..

Syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yang meliputi kesepakatan para pihak, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal. Unsur kesepakatan merupakan elemen fundamental yang harus lahir dari kehendak bebas para pihak tanpa adanya cacat kehendak. Cacat kehendak dalam perspektif hukum perdata dapat berupa kekhilafan (*dwaling*), paksaan (*dwang*), maupun penipuan (*bedrog*), yang apabila terbukti dapat menyebabkan perjanjian tersebut menjadi dapat dibatalkan (Sukananda & Mudiparwanto, 2020). Dalam konteks hukum agraria, keabsahan jual beli hak atas tanah tidak hanya ditentukan oleh terpenuhinya syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata, tetapi juga harus memperhatikan syarat materiil dan formal dalam pemindahan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam UUPA dan peraturan pelaksanaannya. Dengan demikian, keabsahan pemindahan hak atas tanah tidak cukup hanya dilihat dari terpenuhinya formalitas pembuatan akta dan pendaftaran, tetapi juga

harus dinilai dari sah atau tidaknya persetujuan para pihak serta terpenuhinya ketentuan hukum agraria pada saat transaksi dilakukan.

Dalam praktik, pemindahan hak atas tanah sering kali terjadi dengan adanya unsur cacat kehendak, khususnya dalam bentuk penipuan, penyalahgunaan kepercayaan, atau tekanan terhadap salah satu pihak. Kondisi tersebut menimbulkan persoalan hukum yang kompleks, terutama ketika objek tanah telah dialihkan kembali kepada pihak ketiga yang beritikad baik. Prinsip keadilan menghendaki perlindungan terhadap pemilik asal atau pihak yang dirugikan karena kehendaknya tercemar. Prinsip kepastian hukum pada saat yang sama menuntut perlindungan terhadap pihak ketiga yang memperoleh hak secara sah sesuai prosedur hukum dan tanpa mengetahui adanya cacat pada transaksi sebelumnya. Dalam perspektif hukum agraria, persoalan tersebut berkaitan erat dengan fungsi pendaftaran tanah dan kedudukan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA dan PP Pendaftaran Tanah. Pertentangan antara kedua prinsip tersebut menunjukkan adanya konflik nilai dalam penyelesaian sengketa pertanahan.

Pembeli beritikad baik pada dasarnya merupakan pihak yang memperoleh tanah melalui prosedur yang patut, membayar harga secara wajar, melakukan pemeriksaan terhadap status objek, serta tidak mengetahui adanya cacat hukum dalam transaksi sebelumnya. Posisi pembeli beritikad baik dalam praktik sering kali menjadi rentan ketika muncul gugatan dari pemilik semula atau pihak lain yang merasa dirugikan. Perlindungan terhadap pembeli beritikad baik memiliki peran penting dalam menjaga kepercayaan masyarakat terhadap sistem pendaftaran tanah. Perlindungan tersebut juga berfungsi untuk menjamin keamanan dalam lalu lintas hukum pertanahan. Dalam hukum agraria, perlindungan terhadap pembeli beritikad baik berkaitan dengan asas kepastian hukum dalam pendaftaran tanah dan asas publisitas melalui pencatatan hak pada kantor pertanahan. Pengabaian terhadap hak pihak yang dirugikan di sisi lain berpotensi menimbulkan ketidakadilan dalam penyelesaian sengketa.

Permasalahan tersebut tercermin dalam sengketa tanah yang melibatkan ahli waris H. Musohib melawan Hery Kusnandar serta pihak ketiga Muhammad Andi Arslan. Perkara ini telah diperiksa melalui empat tingkat peradilan, yaitu Putusan Pengadilan Negeri Demak Nomor 13/Pdt.G/2014/PN Dmk, Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 108/PDT/2015/PT SMG, Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 3020 K/Pdt/2015, serta Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 516 PK/Pdt/2021. Rangkaian proses peradilan tersebut menunjukkan adanya dinamika penilaian hukum terhadap peralihan hak atas tanah yang disengketakan. Perkara ini berawal dari hubungan kepercayaan yang kemudian disalahgunakan sehingga menimbulkan cacat kehendak dalam perjanjian awal. Kondisi tersebut menegaskan bahwa hubungan hukum yang tampak sah secara

formal belum tentu mencerminkan kehendak yang sebenarnya dari para pihak maupun terpenuhinya syarat materiil pemindahan hak atas tanah menurut hukum agraria.

Permasalahan menjadi semakin kompleks ketika tanah tersebut dialihkan kembali kepada pihak ketiga yang secara formal memenuhi syarat sebagai pembeli beritikad baik, yaitu melakukan transaksi berdasarkan sertifikat yang sah, di hadapan PPAT, serta telah melakukan pengecekan ke instansi pertanahan (Mantologi, 2025). Fakta tersebut menunjukkan adanya benturan antara perlindungan terhadap pemilik asal dengan perlindungan terhadap pihak ketiga yang telah bertindak hati-hati dan sesuai prosedur. Putusan pada setiap tingkat peradilan memperlihatkan adanya perbedaan pendekatan dalam menilai keabsahan pemindahan hak atas tanah. Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi menitikberatkan pada aspek keadilan dengan menyatakan adanya perbuatan melawan hukum dan membatalkan peralihan hak. Mahkamah Agung pada tingkat kasasi lebih menekankan pada kepastian hukum dengan memberikan perlindungan kepada pembeli beritikad baik. Putusan peninjauan kembali menunjukkan upaya untuk menyeimbangkan kedua prinsip tersebut dengan tetap mengakui adanya perbuatan melawan hukum tanpa sepenuhnya mengabaikan perlindungan terhadap pihak ketiga. Perbedaan pertimbangan tersebut menunjukkan belum adanya parameter yang konsisten mengenai batas keabsahan pemindahan hak atas tanah yang mengandung cacat kehendak serta ukuran perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik, baik dalam perspektif hukum perjanjian maupun hukum agraria.

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini menjadi penting untuk mengkaji secara mendalam keabsahan pemindahan hak atas tanah yang mengandung cacat kehendak serta bentuk perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik. Kajian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi teoritis dalam pengembangan hukum perdata dan hukum pertanahan. Penelitian ini juga bertujuan untuk menawarkan formulasi yang seimbang antara asas keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan dalam penyelesaian sengketa pertanahan di Indonesia. Pendekatan tersebut diperlukan untuk menjawab kompleksitas permasalahan hukum yang timbul akibat adanya benturan kepentingan antara para pihak, khususnya terkait hubungan antara syarat sah perjanjian menurut KUH Perdata dan syarat pemindahan hak atas tanah menurut hukum agraria.

Analisis dalam artikel ini menggunakan Teori Kepastian Hukum sebagai landasan utama. Teori ini menempatkan hukum sebagai instrumen yang harus mampu memberikan kejelasan, keteraturan, dan jaminan atas hak serta kewajiban para pihak. Gustav Radbruch menyatakan bahwa kepastian hukum merupakan salah satu tujuan pokok hukum di samping keadilan dan kemanfaatan. Teori ini relevan dalam konteks pertanahan karena sistem pendaftaran tanah bertujuan memberikan jaminan kepastian atas status dan kepemilikan tanah. Pengaturan tersebut tercermin dalam UUPA dan PP Pendaftaran Tanah. Selain itu, teori ini juga relevan untuk menganalisis hubungan antara keabsahan

perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata dengan keabsahan pemindahan hak atas tanah menurut hukum agraria. Melalui teori ini dapat dianalisis apakah pemindahan hak atas tanah yang secara formal telah dilakukan melalui akta PPAT dan didaftarkan tetap dapat dibatalkan apabila terbukti mengandung cacat kehendak, serta bagaimana kedudukan hukum pembeli beritikad baik dalam memperoleh perlindungan atas transaksi yang dilakukannya.

Artikel ini juga menggunakan Teori Perlindungan Hukum untuk menelaah bentuk perlindungan yang seharusnya diberikan kepada para pihak yang terlibat dalam sengketa. Philipus M. Hadjon menyatakan bahwa perlindungan hukum merupakan upaya melindungi hak dan kepentingan subjek hukum melalui sarana preventif maupun represif. Teori ini relevan digunakan karena sengketa akibat cacat kehendak dalam pemindahan hak atas tanah tidak hanya menimbulkan kerugian bagi pihak yang kehendaknya tercemar akibat penipuan, paksaan, atau penyalahgunaan keadaan. Sengketa tersebut juga berpotensi merugikan pembeli beritikad baik yang memperoleh tanah melalui prosedur yang sah dan tanpa mengetahui adanya cacat pada transaksi sebelumnya. Dalam konteks hukum agraria, perlindungan hukum tersebut berkaitan dengan fungsi negara dalam menjamin tertib administrasi pertanahan dan kepastian status hak atas tanah melalui sistem pendaftaran tanah. Kondisi ini menunjukkan perlunya keseimbangan dalam pemberian perlindungan hukum terhadap para pihak. Teori perlindungan hukum dalam penelitian ini digunakan untuk menilai proporsionalitas perlindungan antara pemilik asal yang dirugikan dengan pihak ketiga yang bertindak jujur. Analisis tersebut bertujuan untuk merumuskan model penyelesaian sengketa yang tidak hanya berorientasi pada kepastian hukum, tetapi juga mencerminkan keadilan secara substantif. Pendekatan ini diharapkan mampu menghasilkan formulasi penyelesaian yang adil, seimbang, dan dapat diterapkan secara konsisten dalam praktik peradilan.

Penelitian mengenai sengketa pemindahan hak atas tanah dan perlindungan terhadap pembeli beritikad baik telah dilakukan oleh beberapa penulis, namun masih menyisakan ruang pengembangan akademik. Artikel yang ditulis oleh Rina Sukananda dan Akhmad Mudiparwanto berjudul “Akibat Hukum Perjanjian dengan Cacat Kehendak karena Penyalahgunaan Keadaan” menelaah konsep cacat kehendak dalam hukum perjanjian, khususnya penyalahgunaan keadaan sebagai dasar pembatalan perjanjian (Sukananda & Mudiparwanto, 2020). Artikel lain yang ditulis oleh Lestari Wulandari berjudul “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik dalam Sengketa Kepemilikan Tanah” mengkaji perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik dalam sengketa pertanahan (Wulandari, 2025). Fokus penelitian tersebut menitikberatkan pada aspek perlindungan hukum, namun belum mengintegrasikan analisis mengenai cacat kehendak dalam perjanjian sebagai faktor yang memengaruhi keabsahan peralihan hak. Selain itu, artikel oleh Muhammad Amin, Nurjannah Septyanun, dan Yulias Erwin berjudul “Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Beritikad Baik pada

Jual Beli Hak atas Tanah” menyoroti pertimbangan hukum hakim dalam memberikan perlindungan terhadap pembeli beritikad baik berdasarkan putusan pengadilan dan Mahkamah Agung (Amin, Septyanun & Yulias, 2023). Penelitian tersebut memberikan kontribusi dalam memahami praktik peradilan, tetapi belum secara komprehensif mengkaji hubungan antara cacat kehendak dan keabsahan pemindahan hak.

Penelitian ini memiliki perbedaan dengan penelitian-penelitian sebelumnya karena mengintegrasikan analisis keabsahan pemindahan hak atas tanah yang mengandung cacat kehendak dengan perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik. Pendekatan yang digunakan tidak hanya menitikberatkan pada aspek normatif hukum perjanjian, tetapi juga mengaitkannya dengan ketentuan hukum agraria mengenai syarat pemindahan hak atas tanah, asas terang dan tunai, serta sistem pendaftaran tanah. Penelitian ini juga mempertimbangkan praktik peradilan melalui analisis putusan. Fokus tersebut diharapkan mampu memberikan pemahaman yang lebih komprehensif mengenai batas keabsahan pemindahan hak atas tanah serta formulasi perlindungan hukum yang proporsional bagi para pihak dalam sengketa pertanahan.

Kajian mengenai sengketa pemindahan hak atas tanah, cacat kehendak, dan perlindungan pembeli beritikad baik telah banyak dibahas, sebagian besar penelitian sebelumnya cenderung menempatkan isu tersebut secara terpisah, yakni hanya berfokus pada keabsahan perjanjian menurut KUH Perdata, atau hanya menelaah perlindungan pembeli beritikad baik dalam perspektif hukum pertanahan dan pendaftaran tanah. Penelitian terdahulu pada umumnya juga berhenti pada analisis normatif mengenai syarat sah perjanjian atau kedudukan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat. Pendekatan tersebut belum menguji secara mendalam benturan antara cacat kehendak dalam perjanjian awal dengan syarat materil dan formal pemindahan hak atas tanah menurut hukum agraria, serta hak pihak ketiga yang memperoleh tanah melalui prosedur formal yang sah. Kajian mengenai inkonsistensi pertimbangan hakim pada berbagai tingkat peradilan dalam menyeimbangkan asas keadilan dan kepastian hukum pada kasus konkret juga masih terbatas. Keterbatasan tersebut membuka ruang bagi penelitian yang lebih integratif dan kontekstual. Artikel ini berupaya mengisi kekosongan tersebut dengan menghadirkan analisis terpadu antara hukum perjanjian, hukum agraria, hukum pertanahan, dan pendekatan yurisprudensi.

Berdasarkan latar belakang tersebut, rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana keabsahan pemindahan hak atas tanah melalui jual beli yang mengandung cacat kehendak?; dan
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik dalam sengketa pemindahan hak atas tanah tersebut? Tujuan penelitian ini untuk menganalisis keabsahan pemindahan hak atas tanah yang mengandung cacat kehendak serta untuk mengkaji bentuk perlindungan hukum

terhadap pembeli beritikad baik berdasarkan peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan di Indonesia.

B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif (*normative juridical approach*) atau penelitian doktrinal, yaitu penelitian yang mengkaji norma hukum positif, asas hukum, doktrin, serta putusan pengadilan sebagai sumber hukum utama (Disemadi, 2022). Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendekatan kasus digunakan melalui analisis Putusan Pengadilan Negeri Demak Nomor 13/Pdt.G/2014/PN Dmk, Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 108/PDT/2015/PT SMG, Putusan Mahkamah Agung Nomor 3020 K/Pdt/2015, dan Putusan Peninjauan Kembali Nomor 516 PK/Pdt/. Spesifikasi penelitian ini bersifat deskriptif-analitis (Aksa, Widia & Hanani, 2025).

Jenis data yang digunakan adalah data sekunder yang terdiri atas bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*) dengan menginventarisasi dan menelaah bahan hukum yang relevan. Data selanjutnya dianalisis menggunakan metode analisis kualitatif, yaitu dengan menafsirkan norma hukum dan menghubungkannya dengan fakta hukum dalam putusan pengadilan guna memperoleh kesimpulan yang sistematis, objektif, dan komprehensif (Suyanto, 2023). Metode ini digunakan untuk merumuskan batas keabsahan pemindahan hak atas tanah yang mengandung cacat kehendak serta bentuk perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Keabsahan Pemindahan Hak atas Tanah melalui Jual Beli yang Mengandung Unsur Cacat Kehendak.

Pemindahan hak atas tanah melalui jual beli dalam sistem hukum Indonesia merupakan suatu peristiwa hukum yang memiliki dua dimensi utama, yaitu dimensi keperdataan (materiil) dan dimensi administratif (formil). Dimensi keperdataan berkaitan dengan keabsahan perjanjian yang tunduk pada ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yang mensyaratkan adanya kesepakatan para pihak, kecakapan hukum, objek tertentu, dan sebab yang halal. Dimensi administratif berkaitan dengan kewajiban pemenuhan prosedur formal, yaitu pembuatan akta otentik

oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta pendaftaran pada kantor pertanahan. Dalam perspektif hukum agraria, pemindahan hak atas tanah melalui jual beli juga harus memenuhi syarat materiil sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan pelaksanaannya, yaitu penjual harus merupakan pihak yang berwenang mengalihkan hak, pembeli harus memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah, objek tanah tidak berada dalam sengketa, serta transaksi dilakukan secara terang dan tunai sebagai perwujudan asas hukum adat dalam hukum agraria nasional. Prosedur tersebut berfungsi sebagai sarana legalisasi sekaligus memberikan jaminan kepastian hukum terhadap peralihan hak atas tanah (Putri et.al., 2023). Keabsahan jual beli tanah tidak hanya ditentukan oleh terpenuhinya syarat sah perjanjian secara materiil menurut KUH Perdata, tetapi juga oleh kepatuhan terhadap ketentuan hukum agraria dan prosedur administratif sebagai bentuk perlindungan hukum bagi para pihak.

Dalam perspektif hukum perjanjian, unsur kesepakatan merupakan manifestasi dari kehendak bebas para pihak yang menjadi dasar lahirnya suatu hubungan hukum. Teori kehendak (*wilstheorie*) menyatakan bahwa suatu perjanjian dianggap sah apabila terdapat kesesuaian antara kehendak batin (*inner will*) dan pernyataan lahir (*outer declaration*). Keselarasan antara kedua unsur tersebut menjadi indikator bahwa perjanjian dibentuk secara bebas tanpa adanya tekanan atau penyimpangan. Keabsahan perjanjian akan terdegradasi apabila kesepakatan terbentuk dalam kondisi yang tidak bebas akibat adanya cacat kehendak (Sukmawan & Damayanti, 2025). Cacat kehendak sebagaimana diatur dalam Pasal 1321 KUH Perdata meliputi kekhilafan (*dwaling*), paksaan (*dwang*), dan penipuan (*bedrog*). Perkembangan doktrin hukum modern memperluas cakupan tersebut dengan memasukkan konsep penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) sebagai bentuk cacat kehendak (Azzahra & Gozali, 2025). Dalam konteks jual beli hak atas tanah, cacat kehendak tersebut tidak hanya memengaruhi sah atau tidaknya perjanjian menurut hukum perdata, tetapi juga berdampak pada keabsahan pemindahan hak menurut hukum agraria karena syarat materiil berupa persetujuan yang sah dari pemegang hak merupakan dasar utama terjadinya peralihan hak atas tanah. Keberadaan cacat kehendak tidak menyebabkan perjanjian menjadi batal demi hukum, melainkan menjadikannya bersifat dapat dibatalkan (*voidable*). Pembatalan perjanjian tersebut harus diajukan oleh pihak yang dirugikan melalui mekanisme peradilan agar memperoleh kekuatan hukum (Putra, Dantes & Hadi, 2026).

Dalam konteks hukum perdata, cacat kehendak yang bersumber dari penipuan juga dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Kualifikasi tersebut didasarkan pada terpenuhinya unsur-unsur perbuatan melawan hukum, yaitu adanya perbuatan, kesalahan, kerugian, dan hubungan kausalitas antara perbuatan dengan kerugian yang timbul. Penipuan dalam proses pemindahan hak atas tanah tidak hanya mencederai

aspek kesepakatan dalam perjanjian, tetapi juga menimbulkan konsekuensi hukum di luar hubungan kontraktual. Dalam perspektif hukum agraria, tindakan tersebut juga bertentangan dengan asas itikad baik dan asas kepastian hukum dalam pemindahan hak atas tanah yang menghendaki adanya kehendak yang sah dari pemegang hak atas tanah. Kondisi ini menunjukkan bahwa pelaku dapat dimintai pertanggungjawaban tidak hanya berdasarkan hukum perjanjian, tetapi juga berdasarkan rezim perbuatan melawan hukum (Meng, Hartanto & Budiman, 2026).

Permasalahan tersebut tercermin dalam sengketa antara ahli waris H. Musohib dengan Hery Kusnandar, yang berawal dari penyerahan sertifikat tanah berdasarkan hubungan kepercayaan. Kepercayaan tersebut kemudian disalahgunakan untuk melakukan transaksi jual beli tanpa adanya persetujuan yang sah dari pihak yang berhak. Fakta ini menunjukkan adanya indikasi penipuan dan penyalahgunaan keadaan yang mengakibatkan terjadinya cacat kehendak dalam hubungan hukum awal. Dalam perspektif hukum agraria, kondisi tersebut menunjukkan tidak terpenuhinya syarat materiil pemindahan hak atas tanah karena kehendak pemegang hak tidak diberikan secara bebas dan sah. Kondisi tersebut menegaskan bahwa keabsahan formal suatu peralihan hak atas tanah tidak selalu mencerminkan kehendak yang sebenarnya dari para pihak.

Pengadilan Negeri Demak melalui Putusan Nomor 13/Pdt.G/2014/PN Dmk menilai bahwa perbuatan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum dan menyatakan bahwa jual beli yang dilakukan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum. Pertimbangan hukum dalam putusan ini menitikberatkan pada perlindungan terhadap pihak yang dirugikan. Selain menilai adanya cacat kehendak dalam hubungan perjanjian, pengadilan juga secara substansial menilai bahwa syarat materiil pemindahan hak atas tanah menurut hukum agraria tidak terpenuhi karena tidak terdapat persetujuan yang sah dari pihak yang berhak mengalihkan hak atas tanah. Pendekatan tersebut mencerminkan orientasi pada keadilan substantif dalam penyelesaian sengketa. Putusan tersebut kemudian dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang yang mempertahankan argumentasi hukum yang sama.

Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 3020 K/Pdt/2015 mengedepankan perlindungan terhadap pembeli beritikad baik (good faith purchaser). Pihak ketiga dalam perkara tersebut dinilai telah memenuhi kriteria sebagai pembeli beritikad baik karena melakukan transaksi berdasarkan sertifikat yang sah, melalui akta PPAT, serta telah melakukan verifikasi ke instansi pertanahan. Pertimbangan tersebut menunjukkan bahwa pihak ketiga telah bertindak sesuai dengan standar kehati-hatian dalam transaksi pertanahan dan telah memenuhi prosedur formal pemindahan hak sebagaimana diatur dalam hukum agraria. Mahkamah Agung menyatakan bahwa pemindahan hak atas tanah tetap sah meskipun terdapat cacat kehendak pada hubungan hukum sebelumnya. Pendekatan ini mencerminkan penerapan teori kepastian hukum yang menekankan pentingnya

stabilitas, prediktabilitas, dan kepercayaan dalam lalu lintas hukum (Padhilla & Ramli, 2025). Dalam perspektif hukum agraria, perlindungan tersebut berkaitan dengan fungsi sistem pendaftaran tanah dan kedudukan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat guna menjaga kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah (Padhilla & Ramli, 2025).

Dalam kerangka teori kepastian hukum, sebagaimana dikemukakan oleh Gustav Radbruch, hukum harus memenuhi unsur kepastian (*rechtssicherheit*) agar dapat berfungsi sebagai pedoman perilaku yang dapat diprediksi. Kepastian hukum dalam konteks pertanahan diwujudkan melalui sistem pendaftaran tanah serta penerbitan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat. Sistem tersebut memberikan jaminan bahwa data yuridis dan fisik yang tercantum dalam sertifikat dapat dipercaya sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya. Dalam hukum agraria, prinsip tersebut tercermin dalam Pasal 19 UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menempatkan pendaftaran tanah sebagai sarana memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada pemegang hak. Perlindungan terhadap pembeli beritikad baik menjadi konsekuensi logis untuk menjaga kepercayaan masyarakat terhadap sistem administrasi pertanahan. Pembatalan peralihan hak secara otomatis akibat cacat kehendak dalam hubungan hukum sebelumnya berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum dan mengganggu stabilitas transaksi pertanahan.

Pendekatan yang hanya menitikberatkan pada kepastian hukum berpotensi mengabaikan aspek keadilan, khususnya bagi pihak yang dirugikan akibat adanya cacat kehendak. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa penerapan hukum tidak dapat semata-mata berorientasi pada stabilitas, tetapi juga harus mempertimbangkan perlindungan terhadap pihak yang dirugikan. Teori perlindungan hukum memberikan perspektif bahwa hukum harus mampu melindungi pihak yang lemah atau dirugikan, baik melalui mekanisme preventif maupun represif. Perlindungan hukum secara preventif tercermin dalam pengaturan mengenai syarat sah perjanjian serta kewajiban penggunaan akta otentik dalam transaksi pertanahan. Dalam perspektif hukum agraria, perlindungan preventif juga diwujudkan melalui pemeriksaan status tanah, kewajiban pendaftaran tanah, dan keterlibatan PPAT sebagai pejabat umum yang memastikan terpenuhinya syarat materiil dan formal pemindahan hak atas tanah. Perlindungan hukum secara represif diwujudkan melalui mekanisme pembatalan perjanjian dan pengajuan gugatan perbuatan melawan hukum sebagai sarana pemulihan hak.

Putusan Peninjauan Kembali Nomor 516 PK/Pdt/2021 menunjukkan adanya upaya Mahkamah Agung untuk mengintegrasikan teori kepastian hukum dan teori perlindungan hukum. Mahkamah Agung mengakui adanya cacat kehendak berupa penipuan serta menetapkan bahwa tindakan pihak perantara merupakan perbuatan melawan hukum. Pertimbangan tersebut menegaskan adanya pelanggaran terhadap aspek keadilan dalam hubungan hukum para pihak. Dalam perspektif hukum agraria, Mahkamah Agung juga mempertimbangkan bahwa pihak ketiga telah memperoleh hak

melalui mekanisme formal yang sesuai dengan ketentuan peralihan hak atas tanah, yaitu melalui akta PPAT dan pendaftaran tanah. Mahkamah Agung tidak membatalkan seluruh rangkaian peralihan hak atas tanah, melainkan membebankan tanggung jawab hukum kepada pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum. Pendekatan ini mencerminkan keseimbangan antara kepastian hukum dan perlindungan hukum. Perlindungan terhadap pihak ketiga yang beritikad baik tetap dijaga, sementara keadilan bagi pihak yang dirugikan diwujudkan melalui mekanisme pertanggungjawaban hukum.

Dalam perspektif hukum pertanahan, perlindungan terhadap pembeli beritikad baik merupakan konsekuensi dari asas kepercayaan (public trust) dalam sistem pendaftaran tanah. Asas tersebut mengandung makna bahwa data yang tercantum dalam sertifikat dianggap benar sepanjang tidak terbukti sebaliknya (Asmah, 2025), Prinsip ini menempatkan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat sekaligus dasar perlindungan hukum bagi pihak yang memperoleh hak secara sah. Selain itu, hukum agraria juga menempatkan asas terang dan tunai sebagai syarat penting dalam jual beli hak atas tanah, sehingga transaksi yang dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang dan disertai pembayaran secara nyata memperoleh legitimasi hukum yang kuat. Penilaian terhadap keabsahan pemindahan hak atas tanah yang mengandung cacat kehendak tidak dapat dilakukan secara sederhana hanya berdasarkan keberadaan cacat kehendak dalam perjanjian awal.

Analisis terhadap permasalahan tersebut harus dilakukan secara komprehensif dengan mempertimbangkan aspek hukum perjanjian, hukum agraria, perbuatan melawan hukum, serta perlindungan terhadap pihak ketiga yang beritikad baik. Pendekatan ini diperlukan untuk menghindari kesimpulan yang parsial dalam menentukan akibat hukum suatu peralihan hak. Praktik hukum di Indonesia menunjukkan kecenderungan untuk mengarahkan akibat hukum dari cacat kehendak kepada pertanggungjawaban pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum tanpa serta merta membatalkan hak pihak ketiga yang memperoleh hak melalui prosedur hukum agraria yang sah. Konstruksi hukum ini mencerminkan keseimbangan antara prinsip *justice*, *legal certainty*, dan *utility* dalam sistem hukum Indonesia.

2. Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Beritikad Baik dalam Pemindahan Hak atas Tanah.

Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik (*good faith purchaser*) merupakan salah satu prinsip fundamental dalam hukum perdata dan hukum pertanahan di Indonesia. Prinsip ini berfungsi untuk menjamin stabilitas transaksi serta menciptakan kepastian hukum dalam lalu lintas hukum. Dalam konteks pemindahan hak atas tanah, keberadaan prinsip ini menjadi sangat penting mengingat tanah merupakan objek bernilai ekonomi tinggi yang tunduk pada sistem pendaftaran tanah yang bersifat publik dan terbuka. Sistem tersebut menuntut adanya kepercayaan terhadap data

yang tercatat dalam administrasi pertanahan. Setiap peralihan hak atas tanah harus memberikan jaminan perlindungan bagi pihak yang memperoleh hak secara sah dan tanpa mengetahui adanya cacat hukum pada transaksi sebelumnya. Dalam perspektif hukum agraria, perlindungan tersebut berkaitan erat dengan asas kepastian hukum sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menempatkan pendaftaran tanah sebagai instrumen perlindungan hukum terhadap pemegang hak..

Secara teoritis, konsep itikad baik tidak hanya dipahami dalam arti subjektif sebagai kejujuran (*honesty*), tetapi juga dalam arti objektif yang menuntut adanya standar kehati-hatian (*due diligence*) dalam melakukan suatu perbuatan hukum. Teori itikad baik (*good faith theory*) menegaskan bahwa setiap subjek hukum wajib bertindak secara patut dan wajar dalam setiap transaksi, termasuk melakukan verifikasi terhadap status hukum objek yang diperjualbelikan. Standar tersebut mencerminkan kewajiban untuk memastikan bahwa objek transaksi bebas dari sengketa dan memiliki dasar hukum yang jelas. Pembeli beritikad baik harus mampu membuktikan bahwa ia telah melakukan langkah-langkah kehati-hatian, seperti memeriksa keabsahan sertifikat, memastikan tidak adanya sengketa, serta melakukan transaksi melalui pejabat yang berwenang (Asmah, 2025). Dalam konteks hukum agraria, standar kehati-hatian tersebut juga mencakup pemeriksaan terhadap status hak atas tanah, kesesuaian data fisik dan data yuridis, serta memastikan bahwa transaksi dilakukan sesuai prosedur pemindahan hak atas tanah melalui PPAT dan pendaftaran tanah. Dalam perspektif ini, itikad baik tidak hanya memiliki dimensi moral, tetapi juga mengandung dimensi yuridis yang dapat diuji secara objektif dalam proses pembuktian di pengadilan (Sinambela & Benni, 2026).

Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik dalam praktik tidak selalu terbatas pada transaksi yang dilakukan melalui prosedur formal, tetapi juga dapat mencakup jual beli yang dilakukan di bawah tangan. Kondisi tersebut menimbulkan konsekuensi yuridis berupa meningkatnya risiko sengketa akibat tidak adanya akta otentik sebagai alat bukti yang kuat. Situasi demikian menjadikan pembuktian itikad baik sebagai aspek yang semakin krusial dalam menilai keabsahan transaksi. Pembeli tetap dituntut untuk menunjukkan adanya kehati-hatian serta keyakinan yang wajar terhadap keabsahan objek yang diperoleh (Shaufi & Gozali, 2025). Dalam perspektif hukum agraria, jual beli hak atas tanah pada dasarnya harus dilakukan secara terang dan tunai di hadapan pejabat yang berwenang sebagai syarat formil pemindahan hak. Transaksi di bawah tangan memiliki kelemahan dalam pembuktian dan tidak memberikan kekuatan perlindungan hukum yang sama dibandingkan transaksi yang dilakukan melalui mekanisme PPAT dan pendaftaran tanah. Standar itikad baik dalam konteks ini bersifat fleksibel, namun tetap mensyaratkan adanya ukuran objektif yang dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.

Dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, perlindungan terhadap pembeli beritikad baik memiliki keterkaitan erat dengan asas kepercayaan (*public trust*) dalam pendaftaran tanah. Asas ini mengandung makna bahwa data yuridis dan data fisik yang tercantum dalam sertifikat tanah dianggap benar dan dapat dipercaya sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya. Prinsip tersebut menempatkan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat dalam menentukan kepemilikan hak atas tanah. Pihak yang memperoleh hak atas tanah berdasarkan sertifikat yang sah serta melalui prosedur yang benar pada prinsipnya harus memperoleh perlindungan hukum. Ketentuan ini sejalan dengan teori kepastian hukum (*legal certainty theory*), yang menegaskan bahwa hukum harus memberikan jaminan stabilitas dan prediktabilitas dalam hubungan hukum, khususnya dalam transaksi pertanahan (Padhilla & Ramli, 2025). Dalam perspektif hukum agraria, prinsip ini tercermin dalam Pasal 19 UUPA dan ketentuan pendaftaran tanah yang memberikan legitimasi terhadap data pertanahan yang tercatat secara resmi.

Dalam kerangka teori kepastian hukum, perlindungan terhadap pembeli beritikad baik merupakan manifestasi dari fungsi hukum sebagai instrumen untuk menciptakan keteraturan (*order*) dan kepercayaan (*trust*) dalam masyarakat. Kepastian hukum menuntut agar setiap perolehan hak yang dilakukan berdasarkan prosedur yang sah tidak mudah diganggu atau dibatalkan. Ketentuan tersebut penting untuk mencegah timbulnya ketidakpastian hukum yang dapat menghambat aktivitas ekonomi dan merusak kepercayaan publik. Sistem pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat berfungsi sebagai alat legitimasi yang memberikan kepastian atas status kepemilikan. Dalam konteks hukum agraria, kepastian hukum juga diwujudkan melalui kewajiban pembuatan akta PPAT sebagai alat bukti autentik pemindahan hak atas tanah. Mekanisme tersebut sekaligus menjamin bahwa pemegang hak memperoleh perlindungan hukum yang memadai sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Perlindungan terhadap pembeli beritikad baik dalam praktik peradilan sering kali berhadapan dengan prinsip keadilan (*justice*), terutama dalam situasi ketika perjanjian sebelumnya mengandung cacat kehendak (*defect of consent*). Kondisi ini menimbulkan konflik antara kepastian hukum dan keadilan dalam penyelesaian sengketa pertanahan. Konflik tersebut tercermin dalam sengketa tanah yang melibatkan ahli waris H. Musohib dengan Hery Kusnandar, yang berawal dari perjanjian yang mengandung unsur penipuan dan penyalahgunaan kepercayaan. Perjanjian tersebut kemudian menjadi dasar pemindahan hak atas tanah kepada pihak lain. Dalam perspektif hukum agraria, persoalan tersebut menunjukkan benturan antara syarat materiil pemindahan hak atas tanah berupa persetujuan yang sah dengan perlindungan terhadap pihak ketiga yang memperoleh hak melalui prosedur formal yang sah. Dalam perkara tersebut, pihak ketiga, yaitu Muhammad Andi Arslan, tetap memperoleh perlindungan hukum karena dinilai sebagai pembeli beritikad baik.

Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 3020 K/Pdt/2015 menegaskan bahwa pembeli beritikad baik tidak dapat dirugikan akibat cacat hukum yang terjadi pada perjanjian sebelumnya. Pertimbangan tersebut merujuk pada Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012 dan SEMA Nomor 4 Tahun 2016, yang memberikan pedoman mengenai kriteria pembeli beritikad baik. Kriteria tersebut meliputi perolehan hak dari pihak yang secara formal tercatat sebagai pemilik sah, pelaksanaan transaksi melalui prosedur yang benar, serta ketidaktahuan terhadap adanya cacat hukum pada objek yang diperoleh. Pedoman ini menunjukkan adanya standar objektif dalam menilai itikad baik dalam transaksi pertanahan. Dalam perspektif hukum agraria, pemenuhan prosedur tersebut diwujudkan melalui pemeriksaan sertifikat, pelaksanaan jual beli di hadapan PPAT, dan pendaftaran peralihan hak pada kantor pertanahan. Pendekatan tersebut secara tegas mencerminkan penerapan teori kepastian hukum, di mana hukum memberikan jaminan perlindungan terhadap pihak yang bertindak sesuai dengan prosedur dan norma yang berlaku.

Dalam perspektif teori perlindungan hukum, sebagaimana dikemukakan dalam doktrin hukum modern, perlindungan hukum tidak hanya bertujuan untuk menjaga kepastian, tetapi juga untuk mewujudkan keadilan bagi pihak yang dirugikan. Konsep perlindungan hukum mencakup dua dimensi utama, yaitu perlindungan preventif dan perlindungan represif. Perlindungan preventif tercermin dalam pengaturan mengenai kewajiban verifikasi, penggunaan akta otentik, serta penerapan sistem pendaftaran tanah sebagai instrumen pencegahan sengketa. Dalam hukum agraria, perlindungan preventif juga diwujudkan melalui pengawasan administratif oleh PPAT dan kantor pertanahan untuk memastikan terpenuhinya syarat materiil dan formil pemindahan hak atas tanah. Perlindungan represif diwujudkan melalui mekanisme penyelesaian sengketa di pengadilan, baik melalui gugatan pembatalan perjanjian maupun gugatan perbuatan melawan hukum. Pendekatan ini menunjukkan bahwa hukum tidak hanya memberikan perlindungan kepada pembeli beritikad baik, tetapi juga menyediakan ruang bagi pihak yang dirugikan untuk memperoleh pemulihan hak secara adil.

Putusan Peninjauan Kembali Nomor 516 PK/Pdt/2021 menunjukkan bahwa Mahkamah Agung tetap mempertahankan prinsip perlindungan terhadap pembeli beritikad baik, meskipun mengakui adanya cacat kehendak dalam perjanjian awal. Pertimbangan hukum tersebut menegaskan bahwa kesalahan akibat penipuan tidak dapat dibebankan kepada pihak ketiga yang tidak mengetahui dan tidak terlibat dalam perbuatan tersebut. Mahkamah Agung menempatkan pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum sebagai pihak yang harus bertanggung jawab atas kerugian yang timbul. Dalam perspektif hukum agraria, pertimbangan tersebut menunjukkan bahwa pihak ketiga tetap memperoleh perlindungan karena telah memenuhi prosedur formal pemindahan hak atas tanah dan bertindak sesuai prinsip kehati-hatian. Tanggung jawab hukum dengan demikian dialihkan kepada

pelaku perbuatan melawan hukum (*tortfeasor*), bukan kepada pembeli beritikad baik. Pendekatan ini mencerminkan penerapan teori tanggung jawab hukum (*legal responsibility theory*), yang menekankan bahwa pertanggungjawaban harus dibebankan kepada pihak yang secara nyata melakukan kesalahan.

Dalam perspektif teori Gustav Radbruch, hukum harus mengandung tiga nilai dasar, yaitu kepastian hukum (*legal certainty*), keadilan (*justice*), dan kemanfaatan (*utility*). Ketiga nilai tersebut harus berjalan secara seimbang dalam setiap penerapan hukum. Perlindungan terhadap pembeli beritikad baik merupakan bentuk konkret dari kepastian hukum karena memberikan jaminan bahwa hak yang diperoleh secara sah tidak akan dibatalkan secara sewenang-wenang. Kepastian tersebut penting untuk menjaga stabilitas dan kepercayaan dalam transaksi pertanahan. Dalam konteks hukum agraria, stabilitas tersebut berkaitan dengan fungsi sertifikat tanah dan sistem pendaftaran tanah sebagai instrumen legitimasi hak atas tanah. Hukum tetap memberikan ruang keadilan bagi pihak yang dirugikan melalui mekanisme gugatan perdata maupun perbuatan melawan hukum (Anisyaniawati et al., 2025). Keseimbangan antara kedua kepentingan tersebut menunjukkan bahwa sistem hukum berupaya mengakomodasi perlindungan terhadap stabilitas transaksi sekaligus pemulihan hak bagi pihak yang dirugikan.

Perlindungan terhadap pembeli beritikad baik tidak bersifat absolut dalam praktik hukum pertanahan. Perlindungan tersebut dapat dikesampingkan apabila terbukti bahwa pembeli tidak memenuhi standar kehati-hatian atau turut terlibat dalam perbuatan melawan hukum. Kondisi ini menunjukkan bahwa status itikad baik harus dinilai secara cermat dan tidak dapat diasumsikan secara otomatis. Pembuktian itikad baik harus dilakukan secara objektif dengan mempertimbangkan fakta serta keseluruhan proses transaksi yang terjadi. Dalam perspektif hukum agraria, pembeli yang tidak melakukan pemeriksaan terhadap status tanah, tidak melaksanakan transaksi melalui PPAT, atau mengetahui adanya sengketa atas objek tanah dapat dianggap tidak memenuhi syarat sebagai pembeli beritikad baik. Pendekatan ini memastikan bahwa hanya pihak yang benar-benar bertindak jujur dan patut yang memperoleh perlindungan hukum. Peralihan hak atas tanah harus dilaksanakan dengan memperhatikan prinsip kehati-hatian dan kepatuhan terhadap prosedur hukum untuk menghindari sengketa di kemudian hari (Sukirman, Wiryadi, & Budiman, 2025).

Keberadaan cacat kehendak dalam perjanjian sebelumnya tetap memiliki implikasi hukum terhadap para pihak yang terlibat secara langsung. Pihak yang dirugikan memiliki hak untuk mengajukan pembatalan perjanjian atau menuntut ganti rugi berdasarkan perbuatan melawan hukum. Mekanisme tersebut menunjukkan bahwa sistem hukum tetap memberikan ruang pemulihan hak bagi pihak yang dirugikan. Kondisi ini sekaligus menegaskan bahwa hukum tidak mengabaikan aspek keadilan dalam penyelesaian sengketa. Dalam perspektif hukum agraria, perlindungan terhadap

pembeli beritikad baik tetap dipertahankan sepanjang pihak tersebut memperoleh hak melalui prosedur yang sah dan memenuhi syarat pemindahan hak atas tanah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik dalam pemindahan hak atas tanah merupakan bentuk konkret dari harmonisasi antara teori kepastian hukum dan teori perlindungan hukum. Hukum Indonesia cenderung memberikan prioritas pada perlindungan pembeli beritikad baik guna menjaga stabilitas transaksi dan kepercayaan masyarakat terhadap sistem pertanahan. Arah pertanggungjawaban hukum akibat cacat kehendak lebih difokuskan kepada pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum. Pendekatan ini mencerminkan integrasi nilai *legal certainty, justice, dan utility* dalam praktik hukum pertanahan di Indonesia.

Perbedaan pertimbangan hukum antara Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi, Mahkamah Agung, hingga tingkat Peninjauan Kembali dalam sengketa antara ahli waris H. Musohib dengan Hery Kusnandar menunjukkan adanya dinamika interpretasi hukum dalam menilai keabsahan pemindahan hak atas tanah yang mengandung cacat kehendak. Variasi pertimbangan tersebut juga berkaitan dengan penentuan bentuk perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik. Setiap tingkat peradilan menggunakan pendekatan yang berbeda dalam menyeimbangkan aspek keadilan dan kepastian hukum. Dalam perspektif hukum agraria, perbedaan tersebut juga menunjukkan adanya variasi penafsiran terhadap hubungan antara syarat materiil pemindahan hak atas tanah dengan perlindungan terhadap pihak ketiga yang memperoleh hak melalui sistem pendaftaran tanah. Kondisi ini mencerminkan adanya tarik-menarik antara prinsip keadilan dan kepastian hukum dalam praktik peradilan di Indonesia. Dinamika tersebut sekaligus menunjukkan bahwa belum terdapat parameter yang sepenuhnya seragam dalam menilai kasus-kasus serupa.

Pengadilan Negeri Demak melalui Putusan Nomor 13/Pdt.G/2014/PN Dmk, yang kemudian dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang, menitikberatkan pertimbangan pada aspek keadilan substantif. Majelis hakim menilai bahwa adanya penipuan dan penyalahgunaan kepercayaan telah menimbulkan cacat kehendak yang bersifat mendasar dalam perjanjian. Keadaan tersebut dijadikan dasar untuk menyatakan bahwa jual beli yang terjadi tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum. Dalam perspektif hukum agraria, pertimbangan tersebut menunjukkan bahwa syarat materiil pemindahan hak atas tanah berupa persetujuan yang sah dari pemegang hak tidak terpenuhi. Pendekatan ini menunjukkan bahwa hakim mengutamakan perlindungan terhadap pihak yang dirugikan secara langsung. Cacat kehendak diposisikan sebagai faktor yang merusak keseluruhan legitimasi perjanjian. Perspektif teori perlindungan hukum menempatkan pendekatan ini sebagai bentuk perlindungan represif yang maksimal bagi korban, meskipun berpotensi mengabaikan kepentingan pihak ketiga.

Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 3020 K/Pdt/2015 menempatkan perlindungan terhadap pembeli beritikad baik sebagai prioritas dengan menilai bahwa pihak ketiga telah memenuhi standar kehati-hatian melalui pelaksanaan jual beli di hadapan PPAT, pemeriksaan sertifikat, dan pendaftaran peralihan hak atas tanah sesuai prosedur hukum agraria. Mahkamah Agung menegaskan bahwa cacat kehendak dalam hubungan hukum sebelumnya tidak serta-merta menghilangkan keabsahan pemindahan hak yang telah dilakukan secara sah, sehingga pendekatan ini mencerminkan dominasi teori kepastian hukum dan perlindungan terhadap sistem pendaftaran tanah. Namun, dalam Putusan Peninjauan Kembali Nomor 516 PK/Pdt/2021, Mahkamah Agung mengadopsi pendekatan yang lebih moderat dengan tetap mempertahankan perlindungan terhadap pembeli beritikad baik, sekaligus mengakui adanya cacat kehendak dan menetapkan pihak perantara sebagai pelaku perbuatan melawan hukum yang harus bertanggung jawab. Perbedaan pertimbangan antara Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi, Mahkamah Agung, dan Peninjauan Kembali menunjukkan adanya perkembangan pendekatan yudisial dari orientasi keadilan substantif menuju pendekatan integratif yang berupaya menyeimbangkan kepastian hukum, perlindungan hukum, dan syarat materiil pemindahan hak atas tanah dalam perspektif hukum agraria.

D. SIMPULAN DAN SARAN

Keabsahan pemindahan hak atas tanah melalui jual beli yang mengandung unsur cacat kehendak pada dasarnya tidak dapat dinilai semata-mata dari terpenuhinya aspek formal, tetapi juga harus memperhatikan keabsahan materiil, khususnya terkait adanya atau tidaknya cacat kehendak dalam perjanjian. Cacat kehendak tidak serta-merta menyebabkan peralihan hak menjadi batal demi hukum, melainkan menjadikannya dapat dibatalkan serta menimbulkan konsekuensi pertanggungjawaban hukum bagi pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum. Perkembangan praktik peradilan menunjukkan adanya pergeseran dari pendekatan yang menitikberatkan pada keadilan substantif menuju pendekatan yang lebih integratif dengan menyeimbangkan kepastian hukum dan perlindungan hukum. Sistem hukum Indonesia pada akhirnya cenderung mempertahankan keabsahan peralihan hak yang dilakukan secara sah oleh pembeli beritikad baik, sekaligus mengarahkan akibat hukum dari cacat kehendak kepada pertanggungjawaban pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum.

Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik dalam pemindahan hak atas tanah merupakan prinsip fundamental yang bertujuan menjamin kepastian hukum dan stabilitas transaksi dalam sistem pertanahan. Perlindungan ini diberikan sepanjang pembeli memenuhi standar itikad baik secara objektif, yaitu bertindak dengan kehati-hatian, mengikuti prosedur hukum, serta tidak mengetahui adanya cacat hukum pada objek yang diperoleh. Praktik peradilan menunjukkan adanya

dinamika pendekatan antara keadilan dan kepastian hukum, yang pada akhirnya berkembang menuju pendekatan integratif. Hukum Indonesia cenderung memberikan perlindungan kepada pembeli beritikad baik untuk menjaga kepercayaan terhadap sistem pendaftaran tanah, sementara akibat hukum dari cacat kehendak tetap diarahkan kepada pertanggungjawaban pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum. Pendekatan ini mencerminkan keseimbangan antara nilai *legal certainty*, *justice*, dan *utility* dalam praktik hukum pertanahan di Indonesia.

Berdasarkan kesimpulan tersebut, diperlukan penguatan regulasi dan pedoman yudisial yang lebih komprehensif mengenai parameter keabsahan pemindahan hak atas tanah yang mengandung cacat kehendak, khususnya dalam menentukan batas antara perlindungan terhadap pembeli beritikad baik dan pemulihan hak bagi pihak yang dirugikan, sehingga tercipta konsistensi putusan serta kepastian hukum yang lebih terukur. Selain itu, perlu ditingkatkan penerapan prinsip kehati-hatian (*due diligence*) dalam setiap transaksi pemindahan hak atas tanah melalui optimalisasi peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta penguatan sistem verifikasi dan integrasi data pertanahan yang transparan dan akurat, guna meminimalisir potensi cacat kehendak sekaligus memberikan perlindungan hukum yang efektif bagi pembeli beritikad baik tanpa mengabaikan hak pihak yang dirugikan.

DAFTAR PUSTAKA

- Aksa, Fauzah Nur., Widia, Siska Mona., & Hanani, Silfia. (2025). Perbandingan Metode Penelitian Yuridis Normatif dan Yuridis Empiris: Penelitian di UIN Sjech M Djamil Djambek. *Nusantara: Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial*, Vol. 12, (No. 6), p.2226-2236. <https://doi.org/10.31604/jips.v12i6.2025.2226-2236>
- Amin, Muhammad., Septyanun, Nurjannah., & Erwin, Yulias. (2023). Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Beritikad Baik pada Jual Beli Hak atas Tanah. *Collegium Studiosum Journal*, Vol. 6, (No. 2), p.479-489. <https://doi.org/10.56301/csj.v6i2.1099>
- Anisyaniawati., Kusuma Fauzan Naufal., Zanati, Haifa., & Chandra, Hemmalika Alyanti. (2025). Konsep Hukum dan Keadilan dalam Pemikiran Gustav Radbruch. *Praxis: Jurnal Filsafat Terapan*, Vol. 3, (No. 1), p.1-15. Retrieved from <https://journal.forikami.com/index.php/praxis/article/view/954>
- Asmah. (2025). Tinjauan terhadap Perlindungan Hukum Pembeli Beritikad Baik dalam Sengketa Kepemilikan Hak atas Tanah. *Yustitiabelen*, Vol. 11, (No. 2), p.85-100. <https://doi.org/10.36563/yustitiabelen.v11i2.1722>

- Azzahra, Salimna Maulida., & Gozali, Djoni Sumardi. (2025). Penerapan Doktrin Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) dalam Sengketa Perjanjian. *Jurnal Kolaboratif Sains*, Vol. 8, (No. 6), p.3778-3789. <https://doi.org/10.56338/jks.v8i6.7917>
- Disemadi, H. S. (2022). Lensa Penelitian Hukum: Esai Deskriptif tentang Metodologi Penelitian Hukum. *Journal of Judicial Review*, Vol. 24, (No. 2), p.289-304. <https://doi.org/10.37253/jjr.v24i2.7280>
- Imaniyati, Neni Sri., & Adam, Panji. (2021). *Pengantar Hukum Indonesia: Sejarah dan Pokok-Pokok Hukum Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Mantolongi, R. (2025). Konsep Perlindungan Hukum bagi Pembeli Tanah dengan Bukti Kuitansi melalui Pendekatan New Legal Realism. *Journal Evidence of Law*, Vol. 4, (No. 3), p.1532-1544. <https://doi.org/10.59066/jel.v4i3.1835>
- Meng, The Tauw., Hartanto., & Budiman, Anwar. (2026). Perlindungan Hukum bagi Korban Tidak Pidana Penipuan melalui Akta Pengalihan Hak atas Tanah. *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum*, Vol. 4, (No. 2), p.4805-4816. <https://doi.org/10.61104/alz.v4i2.4600>
- Padhilla, Risma Retianti., & Ramli, Asmarani. (2025). *Perlindungan Hukum antara Pendaftar Pertama dengan Pembeli Beritikad Baik pada Aspek Kepastian Hukum dalam Sengketa Sertipikat Ganda*. Semarang: Bookchapter Hukum dan Lingkungan.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Putra, Gede Bagus Prema Cahya Sani., Dantes, Komang Febrinayanti., & Hadi, I Gusti Ayu Apsari. (2026). Pembatalan Perjanjian karena Cacat Kehendak Ditinjau dari KUHPperdata. *Jurnal Pacta Sunt Servanda*, Vol. 7, (No. 1), p.24-36. Retrieved from <https://ejournal2.undiksha.ac.id/index.php/JPSS/article/view/7048>
- Putri, Restya Amanda., Sunaryo., Adhan, Sepriyadi., Zazili, Ahmad & Rohaini. (2025). Akibat Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Perjanjian Peralihan Hak atas Tanah. *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum*, Vol. 3, (No. 6), p.9004-9011. <https://doi.org/10.61104/alz.v3i5.2597>
- Shaufi, Muhamad., & Gozali, Djoni Sumardi. (2025). Perlindungan Hukum Pembeli yang Beritikad Baik dalam Praktik Jual Beli Tanah di Bawah Tangan. *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum*, Vol. 3, (No. 3), p.2727-2736. <https://doi.org/10.61104/alz.v3i3.1733>

- Sinambela, Rahmat Febreta., & Benni, Beatrix. (2026). Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Beritikad Baik dalam Perjanjian Jual Beli Tanah. *Ekasakti Legal Science Journal*, Vol. 3, (No. 1), p.73-88. <https://doi.org/10.60034/3108ts14>
- Sukananda, Satria., & Mudiparwanto, Wahyu Adi. (2020). Akibat Hukum terhadap Perjanjian yang Mengandung Cacat Kehendak Berupa Kesesatan atau Kekhilafan (Dwaling) di dalam Sistem Hukum Indonesia. *Justitia Jurnal Hukum*, Vol. 4, (No. 1), p.166-183. Retrieved from <https://journal.um-surabaya.ac.id/index.php/Justitia/article/view/4025>
- Sukirman, Dani Ramdani., Wiryadi, Uyan., & Budiman, Anwar. (2025). Transfer of Rights to Individual Owned Land to the Company. *JILPR: Journal Indonesia Law and Policy Review*, Vol. 6, (No. 2), p.217-228. <https://doi.org/10.56371/jirpl.v6i2.353>
- Sukmawan, Yulia Audina., & Damayanti, Dwi. (2025). Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris Sebagai Strategi Penguatan Perspektif Kajian Ilmu Hukum. *Notary Law Journal*, Vol. 4, (No. 3), p.114-128. <https://doi.org/10.32801/nolaj.v4i3.116>
- Suyanto, S. H. (2023). *Metode Penelitian Hukum: Pengantar Penelitian Normatif, Empiris dan Gabungan*. Gresik: Unigres Press.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Wulandari, L. (2025). Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Beritikad Baik dalam Sengketa Kepemilikan Tanah. *Inovasi: Jurnal Sosial Humaniora dan Pendidikan* Vol. 4, (No. 1), p.276-288. <https://doi.org/10.55606/inovasi.v4i2.4302>