

**IMPLIKASI HUKUM AKTA PENGIKATAN JUAL BELI
TANAH YANG MASIH PROSES PEMECAHAN TERHADAP
KEPASTIAN HUKUM BAGI PARA PIHAK**

TESIS



Oleh :

Julianty

NIM : 21302300232

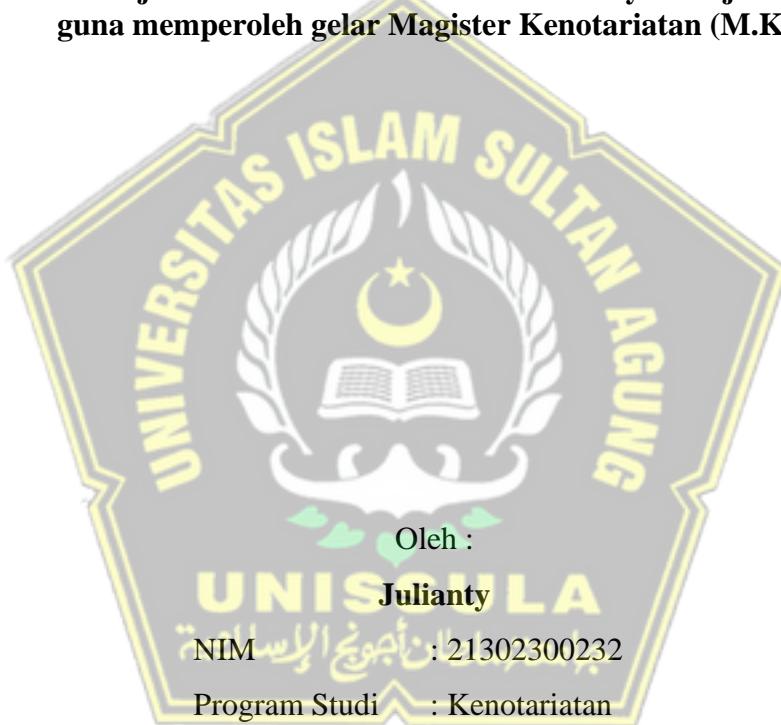
Program Studi : Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2025

**IMPLIKASI HUKUM AKTA PENGIKATAN JUAL BELI
TANAH YANG MASIH PROSES PEMECAHAN TERHADAP
KEPASTIAN HUKUM BAGI PARA PIHAK**

TESIS

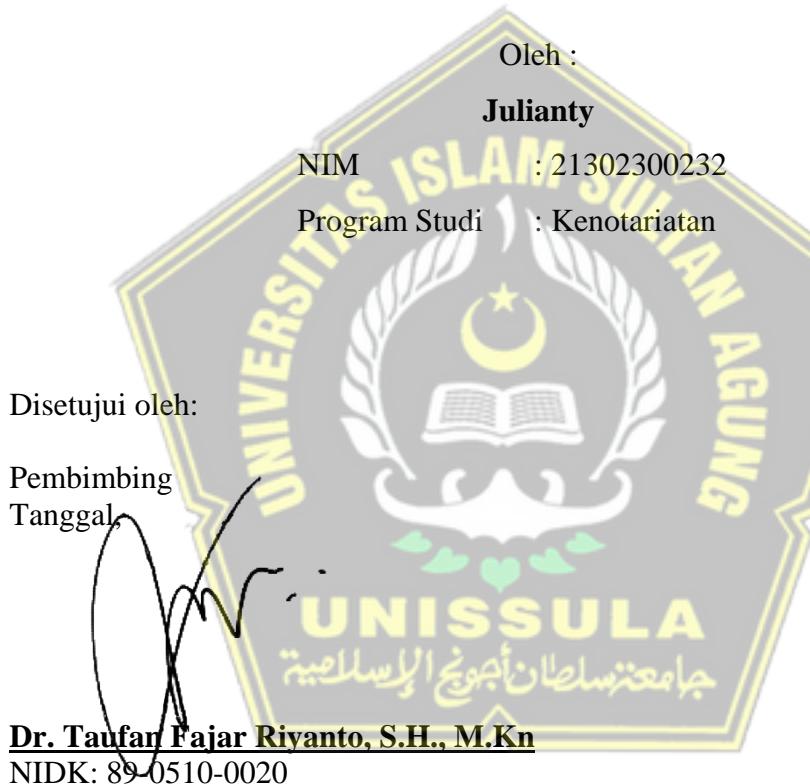
**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian
guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)**



**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2025**

**IMPLIKASI HUKUM AKTA PENGIKATAN JUAL BELI
TANAH YANG MASIH PROSES PEMECAHAN TERHADAP
KEPASTIAN HUKUM BAGI PARA PIHAK**

TESIS



Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H, M.H
NIDN: 06-2004-6701

**IMPLIKASI HUKUM AKTA PENGIKATAN JUAL BELI
TANAH YANG MASIH PROSES PEMECAHAN TERHADAP
KEPASTIAN HUKUM BAGI PARA PIHAK**

TESIS

Oleh :

Julianty

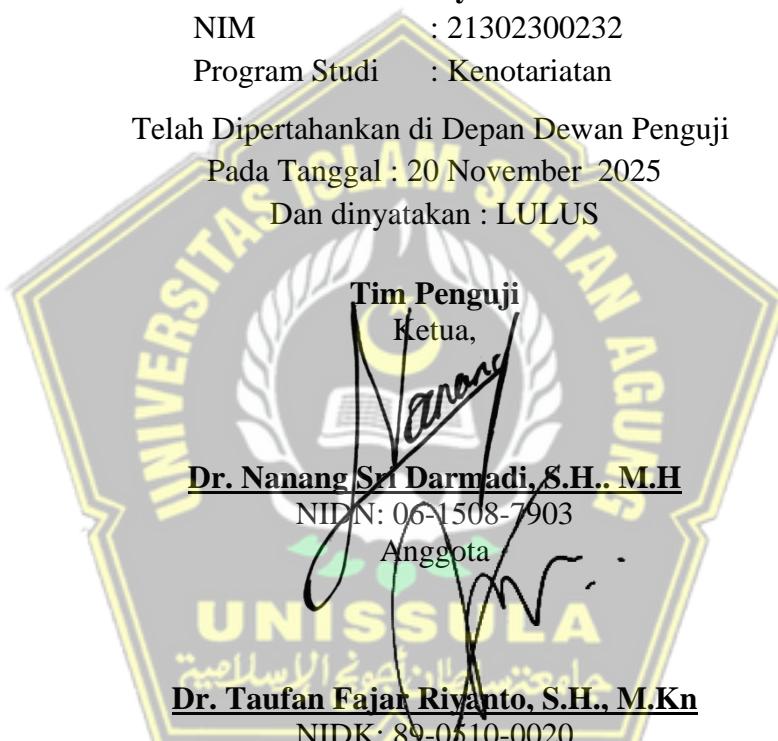
NIM : 21302300232

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal : 20 November 2025

Dan dinyatakan : LULUS



Dr. Hj. Aryani Witasari, S.H., M.Hum.

NIDK : 06-1510-6602

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang



Prof. Dr. N. Jawade Hafidz, S.H, M.H

NIDN. 06-2004-6701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini.

Nama : Julianty
NIM : 21302300232
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul "Implikasi Hukum Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Masih Proses Pemecahan Terhadap Kepastian Hukum Bagi Para Pihak" benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perboatan tersebut.



PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Julianty
NIM : 21302300232
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa **Tugas—Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi** dengan judul :

“Implikasi Hukum Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Masih Proses Pemecahan Terhadap Kepastian Hukum Bagi Para Pihak”

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-ekslusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.



2025

Julianty
21302300232

MOTTO

“Work hard in silence, let your success make the noise”
(Bekerjalah keras dalam diam, biarkan kesuksesanmu membuat kebisingan)

PERSEMBAHAN

Tesis ini kupersembahkan untuk :

1. Keluarga tercinta yang selalu mendukung dan mendoakan serta selalu setia mendampingi Penulis dengan penuh kasih sayang dan pengorbanan
2. Teman-teman yang telah mendukung dan memnberi semangat.
3. Seluruh civitas Fakultas Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.



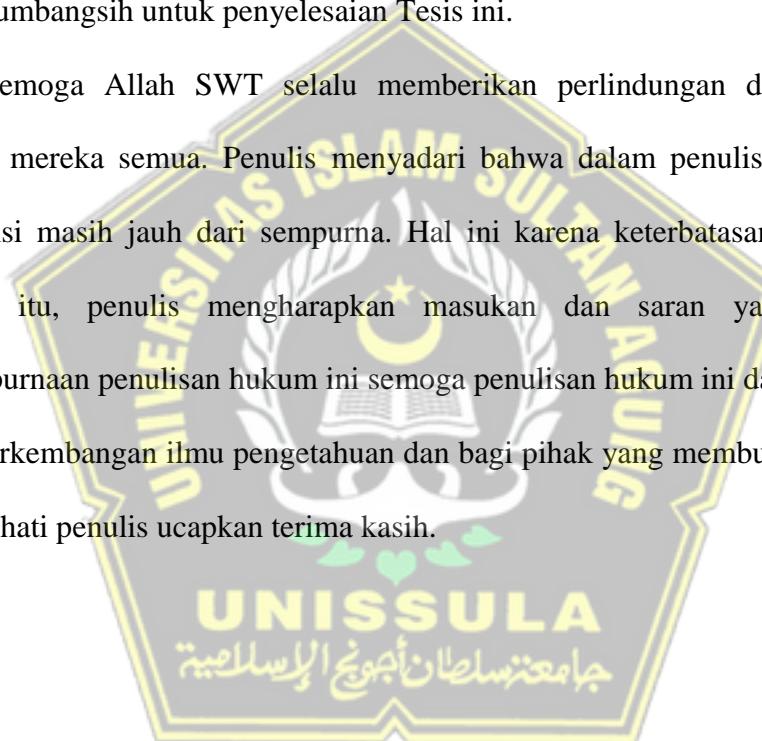
KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, yang senantiasa melimpahkan rahmat dan karuniaNya sehingga penulis telah diberikan kesehatan, kekuatan, kesabaran, ilmu dan kesempatan untuk menyelesaikan tesis ini dengan judul “Implikasi Hukum Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Masih Proses Pemecahan Terhadap Kepastian Hukum Bagi Para Pihak”. Apresiasi yang tidak terkira dan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya atas bantuan dan dukungannya juga disampaikan kepada:

1. Prof. Dr. Gunarto, S.H., M.Hum selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Prof. Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Achmad Arifullah, SH., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn selaku pembimbing dalam penelitian dan penulisan tesis ini yang senantiasa meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, saran dan dorongan dalam setiap konsultasi sejak awal usulan penulisan hingga selesaiya penulisan tesis ini.

6. Para dosen pengajar dan segenap staff pengajaran, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
7. Terima kasih kepada, keluarga besar saya yang telah memberikan doa, semangat, dorongan dan perhatian kepada penulis serta doa yang tulus.
8. Semua pihak yang karena keterbatasan sarana tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu tetapi telah berjasa besar dalam memberikan sumbangsih untuk penyelesaian Tesis ini.

Semoga Allah SWT selalu memberikan perlindungan dan rahmat-Nya kepada mereka semua. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini, isi substansi masih jauh dari sempurna. Hal ini karena keterbatasan penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan masukan dan saran yang menunjang kesempurnaan penulisan hukum ini semoga penulisan hukum ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan bagi pihak yang membutuhkan, dengan rendah hati penulis ucapan terima kasih.



Penulis

ABSTRAK

PPJB berfungsi sebagai bukti adanya perjanjian antara penjual dan pembeli sebelum transaksi secara resmi disahkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun, dalam praktiknya, sering kali tanah yang diperjualbelikan masih dalam proses pemecahan dari sertifikat induk, yang berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum bagi para pihak. Tujuan dalam penelitian ini adalah untuk menganalisis: 1) Implikasi hukum dari penggunaan Akta Pengikatan Jual Beli dalam transaksi jual beli tanah yang masih dalam proses pemecahan. 2) Kepastian hukum bagi pembeli dalam transaksi jual beli tanah dengan Akta Pengikatan Jual Beli ketika sertifikat tanah masih dalam proses pemecahan.

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah pendekatan studi kasus dan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Jenis data dalam penelitian ini adalah data sekunder. Metode pengumpulan data menggunakan teknik kepustakaan (*study document*). Analisis dalam penelitian ini bersifat preskriptif.

Hasil penelitian disimpulkan: 1) Implikasi hukum dari penggunaan Akta Pengikatan Jual Beli dalam transaksi jual beli tanah yang masih dalam proses pemecahan yaitu bahwa penggunaan PPJB menimbulkan konsekuensi hukum yang signifikan karena hanya bersifat obligatoris dan belum mengalihkan hak kepemilikan sebagaimana diatur dalam Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997. Kondisi ini menyebabkan pembeli tidak memperoleh perlindungan hukum kebendaan, tidak dapat melakukan balik nama, serta berisiko tinggi apabila penjual menyalahgunakan hak atas tanah. Berdasarkan Teori Akibat Hukum Soeroso, PPJB atas tanah yang belum terpecah menimbulkan tiga akibat hukum, yakni lahirnya keadaan hukum baru berupa perikatan jual beli bersyarat, terbentuknya hubungan hukum timbal balik antara penjual dan pembeli, serta timbulnya sanksi hukum apabila terjadi wanprestasi. 2) Kepastian hukum bagi pembeli dalam transaksi jual beli tanah dengan Akta Pengikatan Jual Beli ketika sertifikat tanah masih dalam proses pemecahan belum sepenuhnya terjamin. Walaupun UUPA, PP Nomor 24 Tahun 1997, dan Permen ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021 telah memberikan dasar hukum pendaftaran tanah, PPJB hanya menimbulkan hubungan obligatoris tanpa mengalihkan hak kepemilikan. Akibatnya, pembeli tidak memiliki kepastian hukum kebendaan dan hanya berhak menuntut pelaksanaan jual beli setelah pemecahan selesai. Pencatatan PPJB di Kantor Pertanahan hanya memberikan kepastian administratif, bukan kepemilikan yuridis. Perbedaan penafsiran hakim terhadap kekuatan hukum PPJB, seperti tampak dalam Putusan PN Yogyakarta No. 63/Pdt.G/2020/PN.Yyk dan PT Yogyakarta No. 13/PDT/2021/PT.Yyk, menunjukkan lemahnya kepastian hukum substantif. Oleh karena itu, diperlukan pembaruan regulasi yang menegaskan kedudukan hukum PPJB guna memperkuat perlindungan pembeli beritikad baik serta memastikan proses pemecahan sertifikat dan pembuatan AJB berjalan secara pasti dan seragam.

Kata Kunci : Jual Beli, PPJB, Pemecahan Sertifikat.

ABSTRACT

The Sales and Purchase Agreement (PPJB) serves as proof of an agreement between the seller and buyer before the transaction is officially validated by the Land Deed Official (PPAT). However, in practice, the land being traded is often still in the process of being separated from the master certificate, potentially creating legal uncertainty for the parties. The purpose of this study is to analyze: 1) The legal implications of using a Sales and Purchase Agreement (PAJB) in land sales and purchase transactions that are still in the process of being separated. 2) Legal certainty for buyers in land sales and purchase transactions using a Sales and Purchase Agreement (PAJB) when the land certificate is still in the process of being divided.

This research is normative legal research. The research methods used are case study and statute approaches. The data used are secondary data. The data collection method uses literature (document study). The analysis is prescriptive.

The results of the study concluded: 1) The legal implications of the use of a Deed of Sale and Purchase Agreement in land sale and purchase transactions that are still in the process of being divided are that the use of PPJB has significant legal consequences because it is only obligatory and has not transferred ownership rights as regulated in Article 37 of PP Number 24 of 1997. This condition causes the buyer to not obtain legal protection for the property, cannot change the name, and is at high risk if the seller abuses the rights to the land. Based on Soeroso's Theory of Legal Consequences, PPJB on land that has not been divided has three legal consequences, namely the birth of a new legal situation in the form of a conditional sale and purchase agreement, the formation of a reciprocal legal relationship between the seller and the buyer, and the emergence of legal sanctions in the event of default. 2) Legal certainty for buyers in land sale and purchase transactions with a Deed of Sale and Purchase Agreement when the land certificate is still in the process of being divided is not fully guaranteed. Although the UUPA, Government Regulation No. 24 of 1997, and Ministerial Regulation No. 16 of 2021 on Land Acquisition and Development (Permen ATR/BPN) provide the legal basis for land registration, the PPJB only creates an obligatory relationship without transferring ownership rights. As a result, buyers lack legal certainty regarding the property and are only entitled to demand the implementation of the sale and purchase agreement after the division is complete. Registration of the PPJB at the Land Office provides only administrative certainty, not legal ownership. Differences in judges' interpretations of the legal force of the PPJB, as evident in the Yogyakarta District Court Decisions No. 63/Pdt.G/2020/PN.Yyk and Yogyakarta High Court Decision No. 13/PDT/2021/PT.Yyk, demonstrate the lack of substantive legal certainty. Therefore, regulatory reforms are needed to clarify the legal standing of the PPJB to strengthen the protection of good-faith buyers and ensure that the certificate division and AJB processes are carried out with certainty and uniformity.

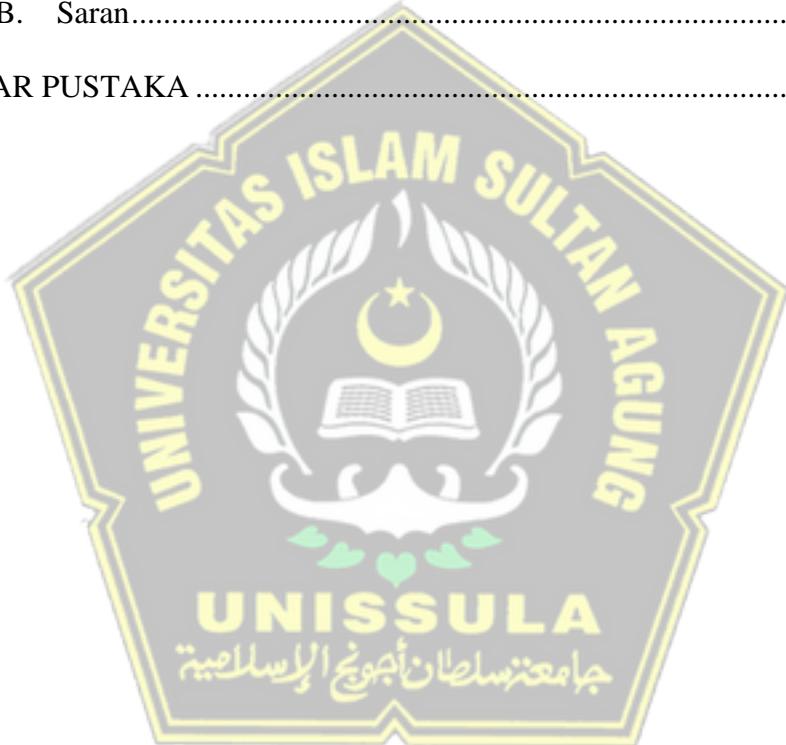
Keywords: Sale and Purchase, PPJB, Certificate Division.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH	vi
MOTTO	vii
PERSEMBAHAN.....	vii
KATA PENGANTAR	viii
ABSTRAK.....	x
<i>ABSTRACT</i>	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	8
E. Kerangka Konseptual	9
F. Kerangka Teori.....	13
1. Teori Akibat Hukum	14
2. Teori Kepastian Hukum	17
G. Metode Penelitian.....	19

1. Jenis Penelitian.....	19
2. Metode Pendekatan	20
3. Jenis dan Sumber Data	20
4. Metode Pengumpulan Data.....	23
5. Metode Analisis Data.....	24
H. Sistematika Penulisan.....	24
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	26
A. Tinjauan Umum Mengenai Tanah	26
1. Pengertian Tanah.....	26
2. Dasar Hukum Hak Atas Tanah	27
3. Pengertian Hak Atas Tanah.....	32
4. Macam-Macam Hak Atas Tanah	34
B. Tinjauan Umum Mengenai Jual Beli Tanah	40
1. Pengertian Jual Beli Tanah.....	40
2. Syarat Jual Beli Tanah	41
3. Prosedur Jual Beli Tanah	44
C. Tinjauan Umum Mengenai Akta Pengikatan Jual Beli	49
D. Tinjauan Umum Mengenai Pemecahan	53
E. Tinjauan Umum Mengenai Tanah dalam Perspektif Islam.....	56
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	60
A. Implikasi Hukum Dari Penggunaan Akta Pengikatan Jual Beli Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Yang Masih Dalam Proses Pemecahan.....	60

B. Kepastian Hukum Bagi Pembeli Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Dengan Akta Pengikatan Jual Beli Ketika Sertifikat Tanah Masih Dalam Proses Pemecahan	83
C. Contoh Akta	101
BAB IV PENUTUP	112
A. Simpulan	112
B. Saran.....	114
DAFTAR PUSTAKA	115



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Filosofis hukum pertanahan di Indonesia berakar pada Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menegaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Prinsip ini mengandung makna bahwa hak atas tanah memiliki dimensi sosial, bukan semata-mata kepentingan individual, sehingga negara berkewajiban menjamin kepastian hukum serta melindungi hak-hak masyarakat atas tanah.¹

Tanah mempunyai arti penting bagi kehidupan bangsa indonesia, hal ini karena negara indonesia merupakan negara agraris, sehingga setiap kegiatan yang dilakukan oleh sebagian besar rakyat indonesia senantiasa membutuhkan dan melibatkan soal tanah. Bahkan sebagian besar masyarakat, tanah dianggap sebagai sesuatu yang sakral, karena disana terdapat simbol status sosial yang dimilikinya.²

Konsepsi tanah menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok Agraria adalah permukaan bumi, termasuk tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air. Tanah yang dimaksud di

¹ Jimly Asshiddiqie, 2011, *Konstitusi dan Konstitutionalisme Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 112.

² Bagas Imam Arianto & Gunarto, 2019, Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kantor BPN Kabupaten Grobogan, Prosiding : *Konferensi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU) 2*, Unissula Semarang, hal. 353

sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak atas tanah serta pengelolaannya. Pasal 2 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) menyatakan bahwa bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya, pada tataran yang tertinggi dikuasai oleh negara. Maksud dari negara menguasai tanah artinya bukan tanahnya dimiliki oleh negara, melainkan negara memiliki kuasa dalam mengatur distribusi hak atas tanah yang dapat diberikan serta hubungan hukum yang timbul atas suatu tanah.³

Hak atas tanah merupakan suatu hak untuk menguasai tanah oleh negara yang diberikan kepada seseorang, sekelompok orang, maupun kepada badan hukum baik warga negara Indonesia maupun warga negara Asing.⁴ Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya (baik perorangan secara sendiri-sendiri, kelompok orang secara bersama-sama maupun badan hukum) untuk memakai dalam arti menguasai, menggunakan dan atau mengambil manfaat dari bidang tanah tertentu.⁵

Tanah sebagai objek hukum yang memiliki nilai ekonomi tinggi sering kali menjadi sumber sengketa, terutama dalam peralihan hak milik

³ Hardianto Djanggih, 2017, Aspek Hukum Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, *Pandecta: Jurnal Penelitian Ilmu Hukum*, Volume 12 Nomor 2, hal. 165

⁴ Urip Santoso, 2010, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hal.87

⁵ *Ibid.*, hal. 82

melalui waris. Secara normatif, sistem hukum pertanahan di Indonesia telah mengatur secara tegas mengenai tata cara dan prosedur peralihan hak atas tanah karena pewarisan. Ketentuan tersebut diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mewajibkan setiap peralihan hak untuk didaftarkan guna memperoleh kepastian hukum, serta dalam peraturan Badan Pertanahan Nasional (BPN) mengenai pendaftaran peralihan hak.

Pendaftaran tanah merupakan prasyarat dalam upaya menata dan mengatur peruntukan, penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah termasuk untuk mengatasi berbagai masalah pertanahan. Pendaftaran tanah ditunjuk untuk memberikan kepastian hak dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan pembuktian sertifikat tanah, sebagai instrumen untuk penataan penguasaan dan pemilikan tanah serta sebagai instrumen pengendali dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah. Pendaftaran hak-hak atas tanah merupakan jaminan dari negara, dan merupakan suatu instrumen penting untuk perlindungan pemilikan tanah. Pendaftaran tanah bersifat *rechtkadaster* yang meliputi kegiatan:⁶

1. Pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah.
2. Pendaftaran hak-hak tersebut.
3. Pemberian sertifikat hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

⁶ J.B Daliyo dkk, 2001, *Hukum Agraria I*, Prehallindo, Jakarta, hal. 80

Pemerintah telah secara terus menerus berusaha melaksanakan Pendaftaran tanah di seluruh wilayah negara untuk menjamin kepastian hukum. Namun hingga saat ini, penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut belum memberikan hasil yang memuaskan. Wilayah yang telah dilaksanakan pendaftaran tanah belum mencapai 100%. Jika tidak segera ditingkatkan, maka akan munculnya berbagai konflik dan sengketa pertanahan.⁷

Sertifikat tanah adalah surat tanda bukti hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Sertifikat tanah yang berbentuk fisik tersebut merupakan dokumen yang krusial bagi masyarakat. Hal ini dapat menimbulkan masalah, mulai dari pemalsuan data sertifikat oleh mafia tanah hingga banyaknya kasus sengketa tanah yang diakibatkan oleh sertifikat ganda. Sertifikat ganda muncul karena adanya cacat yuridis dan cacat fisik yang dalam hal ini terjadi pada sertifikat yang tidak dipetakan dengan benar di dalam peta pendaftaran tanah oleh Kantor Pertanahan setempat.⁸

Semua hak atas tanah pada dasarnya dapat beralih maupun dialihkan. Beralih adalah pindahnya hak atas tanah karena hukum, dengan sendirinya, tidak ada perbuatan hukum yang sengaja untuk mengalihkan hak itu kepada

⁷ Maulida Soraya Ulfah & Denny Suwondo, 2019, Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kabupaten Demak, *Prosiding : Konferensi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU) 2*, Unissula Semarang, hal. 2

⁸ Agus Salim, Penyelesaian Sengketa Hukum terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik dengan Adanya Penerbitan Sertifikat Ganda, *Jurnal USM Law Review*, Volume 2, Nomor 2 Tahun 2019, hal. 183

pihak lain.⁹ Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan antara lain melalui proses jual beli, waris dan bisa juga melalui hibah.¹⁰ Suatu hak atas tanah akan beralih jika kepemilikannya berpindah kepada orang lain melalui perbuatan hukum. Perbuatan hukum ini dituangkan dalam suatu akta perjanjian. Para pihak membuat perjanjian agar mendapatkan perlindungan hukum. Perlindungan hukum menurut Satjipto Raharjo adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut di berikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang di berikan oleh hukum.¹¹

Perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian yang paling lazim diadakan diantara para anggota masyarakat. Wujud dari perjanjian jual beli adalah rangkaian hak-hak dan kewajiban-kewajiban dari kedua belah pihak yang saling berjanji, yaitu si penjual dan pembeli. Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1457, jual beli termasuk perjanjian dimana pihak yang mempunyai tanah disebut penjual, berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain yang disebut pembeli. Adapun syarat sahnya perjanjian jual beli dijelaskan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

⁹ Erna Sri Wibawanti, R. Murjiyanto, 2013, *Hak-Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Liberty Yogyakarta, hal.119.

¹⁰ Andi Hartanto, 2015, *Panduan Lengkap Hukum Praktis kepemilikan Tanah*, Laksbang Justitia, Surabaya, hal. 175

¹¹ Rengganis, 2023, Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Ppjb (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) Yang Obyeknya Dijaminkan Oleh Penjual, *Jurnal Akta Notaris*, Vol. 2 No. 1, hal. 115

Kadangkala penandatangan akta jual beli tidak bisa dilakukan karena ada beberapa syarat yang belum terpenuhi, antara lain sertifikat tanah sedang dalam proses pemecahan (*splitsing*) maka oleh Notaris/PPAT menyarankan untuk membuat perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dahulu untuk mengikat kedua belah pihak.¹² Perjanjian Pengikatan Jual Beli (untuk selanjutnya disebut PPJB) digunakan untuk melakukan pengikatan sebelum pembuatan Akta Jual Beli (untuk selanjutnya disebut AJB) yang resmi di hadapan notaris/PPAT. Apabila dalam pembuatan pengikatan perjanjian jual beli Notaris/PPAT haruslah memberikan perhitungan terhadap pajaknya. Notaris bertanggungjawab terhadap melakukan pemotongan terhadap Pajak penghasilan dan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB), dan melakukan pembayaran melalui Direktorat Jenderal pajak.

Perjanjian pengikatan jual beli mengandung janji-janji yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau para pihak sebelum dilakukannya perjanjian pokok yang merupakan tujuan akhir dari para pihak. Pengertian perjanjian pengikatan jual beli dapat kita lihat dengan cara memisahkan kata dari perjanjian pengikatan jual beli menjadi perjanjian dan pengikatan jual beli. Perjanjian pengikatan jual beli menurut R. Subekti adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli karena adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi terlebih dahulu untuk dapat dilakukan jual beli.¹³ Jika tanah yang diperjualbelikan masih dalam proses pemecahan dari sertifikat induk atau

¹² *Ibid.* hal.118

¹³ Subekti, 1998,*Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, hal. 75

dalam tahap sertifikasi, maka AJB belum bisa dibuat hingga sertifikat baru terbit. Dalam kondisi ini, PPJB berfungsi untuk mengikat kesepakatan sebelum sertifikat individual siap diterbitkan atas nama pembeli.

PPJB berfungsi sebagai bukti adanya perjanjian antara penjual dan pembeli sebelum transaksi secara resmi disahkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun, dalam praktiknya, sering kali tanah yang diperjualbelikan masih dalam proses pemecahan dari sertifikat induk, yang berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum bagi para pihak. Proses pemecahan sertifikat tanah memerlukan waktu dan prosedur administratif yang tidak singkat. Hal ini dapat menimbulkan risiko hukum bagi pembeli, terutama jika terjadi wanprestasi atau permasalahan lain yang menghambat selesainya proses pemecahan. Dalam kondisi seperti ini, kepastian hukum bagi pembeli menjadi tidak terjamin, karena meskipun telah ada PPJB, hak kepemilikan secara resmi belum dapat dialihkan hingga sertifikat tanah yang baru selesai diterbitkan. Berdasarkan uraian diatas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Implikasi Hukum Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Masih Proses Pemecahan Terhadap Kepastian Hukum Bagi Para Pihak”.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, perumusan masalah dalam penelitian ini yaitu :

1. Bagaimana implikasi hukum dari penggunaan Akta Pengikatan Jual Beli dalam transaksi jual beli tanah yang masih dalam proses pemecahan?
2. Bagaimana kepastian hukum bagi pembeli dalam transaksi jual beli tanah dengan Akta Pengikatan Jual Beli ketika sertifikat tanah masih dalam proses pemecahan?
3. Bagaimana contoh akta yang terkait dengan penelitian ini?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah diatas, tujuan dalam penelitian ini yaitu:

1. Untuk mengkaji dan menganalisis implikasi hukum dari penggunaan Akta Pengikatan Jual Beli dalam transaksi jual beli tanah yang masih dalam proses pemecahan.
2. Untuk mengkaji dan menganalisis kepastian hukum bagi pembeli dalam transaksi jual beli tanah dengan Akta Pengikatan Jual Beli ketika sertifikat tanah masih dalam proses pemecahan.
3. Untuk mengetahui akta yang terkait dengan penelitian ini.

D. Manfaat Penelitian

Kegunaan penelitian ini dapat ditinjau segi yang saling berkaitan yakni dari segi teoritis. Dengan adanya penelitian ini penulis sangat berharap akan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

- a. Sebagai sarana meningkatkan pengetahuan bagi penulis terhadap Ilmu Hukum, khususnya dalam bidang kenotariatan.
 - b. Sebagai sumbangan kerangka berpikir terhadap Ilmu Hukum, terutama untuk penerapan ilmu yang diperoleh di bangku kuliah.
2. Manfaat Praktis.
- a. Sebagai bahan kajian dan pertimbangan bagi pihak-pihak terkait implikasi hukum dari penggunaan Akta Pengikatan Jual Beli dalam transaksi jual beli tanah yang masih dalam proses pemecahan.
 - b. Hasil penelitian dapat dipergunakan untuk menambah bahan pustaka demi kepentingan akademis khususnya bidang kenotariatan.
 - c. Guna memberi jawaban terhadap masalah yang sedang diteliti.

E. Kerangka Konseptual

Konsep berasal dari bahasa Latin, *conceptus* yang memiliki arti sebagai suatu kegiatan atau proses berpikir, daya berpikir khususnya penalaran dan pertimbangan.¹⁴ Konsepsi merupakan salah satu bagian terpenting dari teori konsepsi yang diterjemahkan sebagai usaha membawa suatu dari abstrak menjadi suatu yang konkret yang disebut dengan *Operational Definition*.¹⁵

Untuk mempermudah memahami alur berpikir dari penelitian ini, maka dapat

¹⁴ Komaruddin dan Yooke Tjumparmah, 2000, *Kamus Istilah Karya Tulis Ilmiah*, Bumi Askara, Jakarta, hal.122.

¹⁵ Rusdi Malik, 2000, *Penemu Agama Dalam Hukum di Indonesia*, Universitas Trisakti, Jakarta, hal. 15.

dilihat dari kerangka konseptual dibawah ini yang mana setiap variabel pada kerangka pemikiran memiliki fungsi-fungsi masing-masing dalam menciptakan hukum. Kerangka konseptual merupakan konsep-konsep dasar yang berkaitan dengan konsep-konsep yang terkandung dalam judul penelitian yang dijabarkan dalam permasalahan dan tujuan penelitian. Konsep-konsep dasar ini akan dijadikan pedoman dalam rangka mengumpulkan data dan bahan-bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian ini untuk menjawab permasalahan dan tujuan penelitian.¹⁶

Kerangka konseptual diharapkan akan memberikan gambaran dan mengarahkan asumsi mengenai variabel-variabel yang akan diteliti. Kerangka konseptual memberikan petunjuk kepada peneliti di dalam merumuskan masalah penelitian. Adapun kerangka konseptual dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Implikasi hukum

Implikasi hukum adalah akibat atau konsekuensi yuridis yang timbul dari adanya suatu perbuatan hukum, peristiwa hukum, maupun berlakunya suatu ketentuan hukum terhadap subjek hukum yang terkait.

Implikasi hukum dapat berupa timbulnya hak dan kewajiban baru, pengakuan atau penghapusan suatu hak, maupun penerapan sanksi apabila terjadi pelanggaran hukum.¹⁷

¹⁶ Paulus Hadisoerapto, dkk, 2009, *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis*, UNDIP, Semarang, hal. 18

¹⁷ Sudikno Mertokusumo, 2007, *Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, hal.45

2. Akta Jual Beli (AJB)

Akta jual beli adalah surat atau sertifikat yang dikeluarkan secara resmi oleh PPAT yang berisi keterangan tentang pemilik baru dan perjanjian pemindahan hak milik antara pihak-pihak yang bersangkutan. Tentunya sangat penting untuk memahami peran dokumen ini agar terhindar dari risiko masalah saat jual beli tanah dan bangunan. Akta jual beli merupakan salah satu dokumen yang tidak dapat dibuat sendiri karena memerlukan jasa notaris atau PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Tujuan dibuatnya akta jual beli adalah untuk membuktikan adanya transaksi jual beli serta peralihan hak atas tanah dan bangunan.¹⁸

3. Akta Pengikatan Jual Beli

Akta pengikatan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli adalah Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) adalah sebuah kesepakatan untuk mengikat diri penjual dan pembeli untuk sementara waktu dan bisa dilakukan dibawah tangan atau tanpa Notaris. Atau lebih mudahnya, PPJB dilakukan saat kedua belah pihak belum dapat memenuhi kewajiban masing-masing. PJB itu ada 2 jenis, yaitu PPJB yang sudah lunas pembayarannya dan PPJB yang belum lunas.

Perbedaan PPJB lunas dan PPJB tidak lunas yaitu didalam pengikatan jual beli lunas harus mencantumkan adanya klausula kuasa, pembeli harus mendapatkan kuasa yang sifatnya “mutlak” untuk menjamin terlaksanakannya hak pembeli dalam transaksi jual beli

¹⁸ <https://www.gramedia.com/literasi/akta-jual-beli/>, diakses tanggal 30 Juli 2025, pukul 21.00 WIB

tersebut dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab apapun, pengikatan jual beli ini tidak akan batal karena meninggalnya salah satu pihak, akan tetapi menurun dan berlaku terus bagi para ahli waris atau penerima hak tersebut, wajib memenuhi segala ketentuan yang diatur dalam akta pengikatan jual beli ini, hingga tercapainya maksud dan tujuan dari dibuatnya akta pengikatan jual beli ini. Sedangkan pengikatan jual beli belum lunas didalam akta pengikat jual beli yang belum lunas, didalam akta pengikatan jual beli belum lunas tersebut, dicantumkan solusi apabila jual beli tersebut sampa batal ditengah jalan. Misalnya pembeli batal membeli atau terlambat dalam melunasi sesuai jangka waktu yang telah ditentukan oleh kedua belah pihak.¹⁹

4. Jual Beli Tanah

Jual beli tanah adalah suatu perbuatan hukum berupa perjanjian antara penjual dan pembeli, di mana penjual berjanji menyerahkan hak atas tanah kepada pembeli, dan pembeli berjanji membayar harga yang telah disepakati. Dalam hukum perdata, jual beli merupakan salah satu bentuk perjanjian konsensu yang melahirkan hak dan kewajiban bagi para pihak. Namun, dalam konteks hukum pertanahan Indonesia, jual beli tanah tidak cukup hanya berdasarkan kesepakatan, melainkan harus dilakukan dengan akta otentik yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat

¹⁹ Dewi Kurnia Putri, Amin Purnawan, 2017, Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas, *Jurnal Akta*, Vol.4 Nomor 4, hal. 633

Akta Tanah (PPAT) agar dapat didaftarkan ke kantor pertanahan dan memperoleh kepastian hukum.²⁰

5. Pemecahan

Pemecahan tanah adalah tindakan memisahkan satu bidang tanah yang sudah memiliki sertifikat hak atas tanah menjadi beberapa bidang baru dengan sertifikat masing-masing. Pemecahan dilakukan berdasarkan permohonan pemilik tanah kepada Kantor Pertanahan, biasanya karena adanya kebutuhan peralihan hak seperti jual beli sebagian bidang tanah, pembagian waris, atau hibah. Setelah pemecahan dilakukan, sertifikat lama tidak berlaku lagi dan diganti dengan sertifikat baru sejumlah bidang hasil pemecahan sesuai ukuran yang ditetapkan oleh pemohon dan hasil pengukuran petugas pertanahan.²¹

F. Kerangka Teori

Teori bertujuan untuk menerapkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi.²² Teori hukum mencakup juga materi yang menjadi objek kajian filsafat hukum. Satu-satunya yang luput dari kajian teori hukum hanyalah apa yang menjadi objek kajian analisis doktrinal atau

²⁰ Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hal.157.

²¹ *Ibid.*, hal. 287

²² Otje Salman dan Anton F Susanti, 2008, *Teori Hukum, Mengingat, Mengumpulkan, dan Membuka Kembali*, Rafika Aditama Pers, Jakarta, hal. 21

ilmu hukum normatif.²³ Untuk melakukan analisis terhadap pokok permasalahan dalam penelitian digunakan teori hukum sebagai dasar analisis.

Adapun teori hukum yang disajikan dalam penelitian ini yaitu :

1. Teori Akibat Hukum

Akibat hukum adalah konsekuensi yang timbul dari suatu tindakan atau peristiwa hukum, baik dalam hubungan perdata, pidana, administrasi, maupun hukum internasional. Akibat hukum dapat berupa hak dan kewajiban baru, perubahan status hukum, atau dikenakannya sanksi hukum terhadap pihak yang terlibat.²⁴ Akibat hukum dalam hukum perdata berkaitan dengan hak dan kewajiban antara para pihak yang terikat dalam hubungan hukum tertentu.²⁵ Beberapa bentuk akibat hukum dalam hukum perdata meliputi:

- a. Lahirnya atau berakhirnya hubungan hukum. Misalnya, pernikahan menimbulkan akibat hukum berupa hak dan kewajiban suami-istri, sedangkan perceraian mengakhiri hubungan tersebut.
- b. Peralihan Hak. Misalnya, jual beli tanah menimbulkan peralihan hak kepemilikan kepada pembeli.
- c. Pembatalan atau Keabsahan Perbuatan Hukum. Jika suatu perjanjian dibuat dengan paksaan atau tanpa memenuhi syarat

²³ Achmad Ali, 2009, *Menguak Teori (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Predana Media Group, Jakarta, hal. 18

²⁴ Sudikno Mertokusumo, 2007, *Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar*, Cetakan ke-2, Liberty, Yogyakarta, hal. 45.

²⁵ Ahmad Ali, 2009, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicial Prudence)*, Kencana, Jakarta, hal. 76.

sahnya perjanjian, maka akibat hukumnya bisa berupa pembatalan perjanjian tersebut.

Akibat hukum dalam hukum pidana biasanya berupa sanksi bagi pelaku tindak pidana. Beberapa bentuk akibat hukum dalam hukum pidana antara lain:²⁶

- a. Pidana Pokok, seperti penjara, denda, atau hukuman mati.
- b. Pidana Tambahan, seperti pencabutan hak politik, penyitaan barang bukti, atau pengumuman putusan pengadilan.
- c. Efek Jera (Deterrence Effect), tujuan dari pemidanaan adalah untuk mencegah pelaku dan masyarakat lainnya melakukan tindak pidana serupa di masa depan.

Dalam hukum administrasi, akibat hukum berkaitan dengan keputusan pejabat negara yang mempengaruhi hak-hak warga negara²⁷.

Contoh akibat hukum dalam hukum administrasi:

- a. Pemberian izin usaha memberikan hak kepada pemohon untuk menjalankan bisnis.
- b. Pencabutan izin usaha sebagai akibat dari pelanggaran peraturan.
- c. Gugatan Tata Usaha Negara (TUN) apabila warga merasa dirugikan oleh keputusan pemerintah.

Dalam hukum internasional, akibat hukum sering kali berkaitan dengan pelanggaran perjanjian internasional atau tindakan negara dalam

²⁶ Moeljatno, 1983, *Asas-Asas Hukum Pidana*, Bina Aksara, Jakarta, hal. 132.

²⁷ Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, hal. 56.

hubungan internasional.²⁸ Beberapa bentuk akibat hukum dalam hukum internasional:

- a. Sanksi Ekonomi, Negara yang melanggar kesepakatan perdagangan internasional dapat dikenai embargo atau denda.
- b. Tanggung Jawab Negara, Negara yang melakukan agresi militer dapat diminta untuk memberikan kompensasi kepada korban perang.
- c. Penyelesaian Sengketa Internasional, Sengketa antarnegara dapat diselesaikan melalui arbitrase atau Mahkamah Internasional.

Menurut Soeroso, akibat hukum merupakan suatu akibat dari tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum. Adapun wujud dari akibat hukum dapat berupa:²⁹

- a. Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu keadaan hukum.
- b. Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu hubungan hukum, antara dua atau lebih subjek hukum dimana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak lain.
- c. Lahirnya sanksi apabila dilakukan tindakan yang melawan hukum

Teori akibat hukum menjelaskan bahwa setiap peristiwa hukum menimbulkan konsekuensi yang dapat berupa hak dan kewajiban bagi para pihak yang terlibat. Akibat hukum ini berperan penting dalam

²⁸ Malcolm N. Shaw, 2008, *International Law*, Cambridge University Press, hal. 98.

²⁹ R. Soeroso, 2011, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 295.

menjaga kepastian hukum, keadilan, dan ketertiban dalam masyarakat, baik dalam ranah perdata, pidana, administrasi, maupun internasional.

2. Teori Kepastian Hukum

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakukan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.³⁰

Menurut Gustav Radbruch keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum. Beliau berpendapat bahwa keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan, kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara. Akhirnya hukum positif harus selalu ditaati. Berdasarkan teori kepastian hukum dan nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan.³¹

Kepastian mempunyai arti bahwa dalam hal kongkrit kedua pihak berselisih dapat menentukan kedudukan mereka. Pengertian ini bermakna keamanan hukum yakni mengandung perlindungan bagi kedua belah pihak yang berselisih terhadap tindakan hakim yang

³⁰ Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, hal. 59.

³¹ C.S.T. Kansil, Christine , Palandeng dan Godlieb N Mamahit, 2009, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta, hal. 385.

sewenang-wenang. Sedangkan kepastian oleh karena hukum dimaksudkan, bahwa hukum menjamin kepastian pada pihak yang satu dengan pihak yang lain.³² Tugas hukum menjamin kepastian hukum dalam hubungan-hubungan yang kedapatan dalam pergauluan kemasyarakatan.

Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu:³³

- a. Bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan.
- b. Bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan.
- c. Bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan.
- d. Hukum positif tidak boleh mudah diubah.

Pendapat Gustav Radbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapatnya tersebut, maka menurut Gustav Radbruch, hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil.

³² *Ibid*, hal. 25

³³ Shidarta, 2012, *Tujuan Hukum*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hal. 56

G. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan kepada suatu metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan mempelajari suatu gejala tertentu dengan jalan menganalisisnya. Disamping itu juga, juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap faktor hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul dalam gejala yang bersangkutan.³⁴ Metode penelitian merupakan suatu sistem dan suatu proses yang mutlak harus dilakukan dalam suatu kegiatan penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan. Penelitian hukum pada dasarnya merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan cara menganalisis, serta pemikiran yang mendalam terhadap fakta hukum kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul di dalam gejala bersangkutan. Metode penelitian merupakan tata cara pelaksanaan penelitian.³⁵ Adapun metode dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini termasuk lingkup penelitian hukum normatif.

Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai bangunan sistem norma. Sistem norma yang dimaksud

³⁴ Zamaludin Ali, 2016, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan ke-7, Sinar Grafika, Jakarta, hal.18.

³⁵ Jonaedi Efendi, 2018, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Prenada Media Group, Jakarta, hal. 2

adalah menegenai asas-asas, norma, kaidah dari peraturan perundangan-undangan, putusan pengadilan, perjanjian serta doktrin.³⁶ Penelitian ini merupakan suatu upaya untuk mendeskripsikan (mengungkapkan dan memaparkan) implikasi hukum dari penggunaan Akta Pengikatan Jual Beli dalam transaksi jual beli tanah yang masih dalam proses pemecahan.

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu pendekatan studi kasus dan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Pendekatan studi kasus (*case studies*) merupakan pendekatan penelitian kualitatif yang mendalam mengenai, kelompok individu, institusi, dan sebagainya dalam kurun waktu tertentu,³⁷ sedangkan pendekatan Perundang-undangan yaitu pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.³⁸

3. Jenis dan Sumber Data

Jenis data dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh peneliti dari kepustakaan yang merupakan hasil penelitian. Yang sudah tersedia dalam bentuk buku-

³⁶ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cetakan Ke-1, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal.34

³⁷ Eko Sugiarto, 2015, *Menyusun Proposal Penelitian Kualitatif: Skripsi Dan Tesis*, Suaka Media, Yogyakarta, hal. 12

³⁸ Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, hal 35

buku yang biasanya disediakan di perpustakaan.³⁹ Sumber data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil penelitian yang berwujud laporan. Adapun sumber data sekunder dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut:

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat seperti peraturan perundang-undangan dan yurisprudensi. Menurut Peter Mahmud Marzuki, bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat otoritas. Di mana dalam hal ini bahan hukum primer adalah terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan.⁴⁰ diantaranya:
 - 1) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
 - 2) KUH Perdata.
 - 3) Undang-undang Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
 - 4) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

³⁹ Hilman Hadikusuma, 1995, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, hal. 65

⁴⁰ *Ibid.*, hal. 141

- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- 6) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.
- 7) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional
- 8) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016. Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- 9) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan.
- 10) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
- 11) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen ATR/Ka BPN) Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah.
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer,⁴¹ antara lain:
- 1) Literatur atau hasil penulisan yang berupa hasil penelitian

⁴¹ *Ibid.*, hal.141

yang terdiri dari buku-buku, dan jurnal-jurnal ilmiah.

- 2) Hasil karya dari kalangan praktisi hukum dan tulisan-tulisan para pakar.
 - 3) Teori-teori hukum dan pendapat-pendapat sarjana melalui literatur yang dipakai.
- c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder,⁴² seperti kamus hukum, dan bahan-bahan hukum yang mengikat khususnya dibidang kenotariatan.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data adalah cara yang digunakan peneliti untuk mengumpulkan data yang diperlukan untuk memecahkan masalah penelitian.⁴³ Metode pengumpulan data dalam penelitian ini adalah dengan teknik kepustakaan (*study document*). Penelitian kepustakaan (*library research*) yaitu menghimpun data dengan melakukan penelaahan bahan kepustakaan atau data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier⁴⁴ Sumber data tertulis atau gambar berbentuk dokumen resmi, buku, jurnal, literasi hukum dan dokumen yang terkait dengan permasalahan penelitian.⁴⁵.

⁴² *Ibid.*, hal. 141

⁴³ Rifa'i Abu Bakar, 2021, *Pengantar Metodologi Penelitian*, Suka Press UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta, hal.67

⁴⁴ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Op.cit*, hal. 39

⁴⁵ Sudarto, 2002, *Metodelogi Penelitian Filsafat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 71

5. Metode Analisis Data

Analisis data merupakan kegiatan dalam penelitian yang berupa melakukan kajian atau telaah terhadap hasil pengolahan data yang dibantu dengan teori-teori yang didapatkan sebelumnya. Analisis dalam penelitian ini bersifat preskriptif. Menurut Mukti Fajar dan Yulianto Achmad mengemukakan, analisis preskriptif bermaksud untuk memberikan argumentasi atas hasil penelitian yang telah dilakukan. Argumentasi yang telah dikemukakan adalah untuk memberikan preskripsi atau penilaian mengenai benar atau salah atau apa yang seyogianya menurut hukum tentang fakta atau peristiwa hukum dari hasil penelitian.⁴⁶

H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tesis yang akan dipergunakan oleh penulis yaitu sebagai berikut :

Bab I Pendahuluan

Menjelaskan mengenai Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

Bab II Tinjauan Pustaka

⁴⁶ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cetakan Ke-1, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal.34

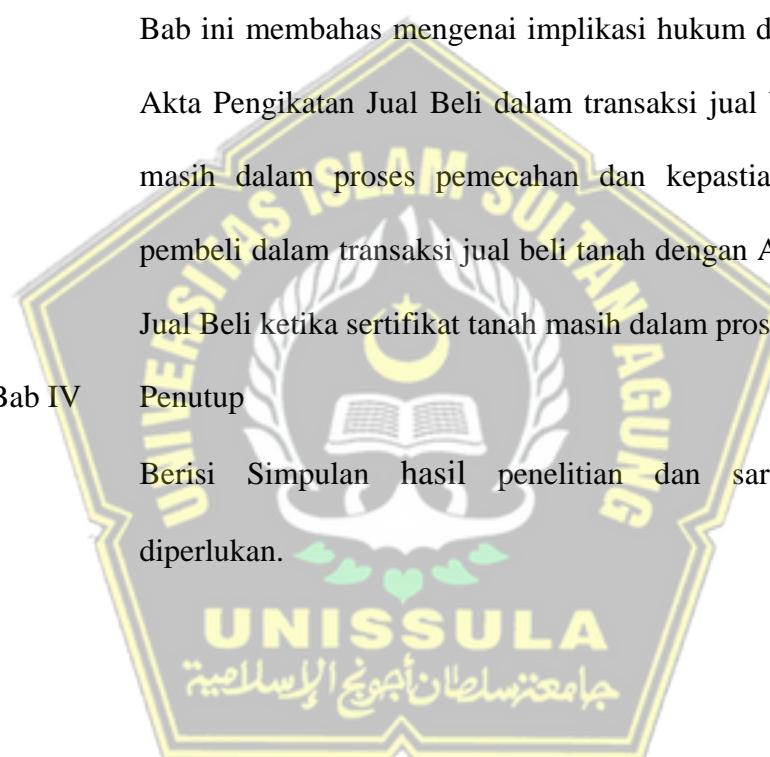
Bab ini berisi tentang Tinjauan Umum Mengenai Tanah, Tinjauan Umum Mengenai Jual Beli Tanah, Tinjauan Umum Mengenai Akta Pengikatan Jual Beli, Tinjauan Umum Mengenai Pemecahan, dan Tinjauan Umum Mengenai Tanah dalam Perspektif Islam.

Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bab ini membahas mengenai implikasi hukum dari penggunaan Akta Pengikatan Jual Beli dalam transaksi jual beli tanah yang masih dalam proses pemecahan dan kepastian hukum bagi pembeli dalam transaksi jual beli tanah dengan Akta Pengikatan Jual Beli ketika sertifikat tanah masih dalam proses pemecahan.

Bab IV Penutup

Berisi Simpulan hasil penelitian dan saran-saran yang diperlukan.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Mengenai Tanah

1. Pengertian Tanah

Kata tanah dalam bahasa kita memiliki banyak arti. Dalam hukum tanah sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA. Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.⁴⁷

Dasar kepastian hukum dalam peraturan-peraturan hukum tertulis sebagai pelaksana Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, memungkinkan para pihak-pihak yang berkepentingan dengan mudah mengetahui hukum yang berlaku dan wewenang serta kewajiban yang ada atas tanah yang dipunyai. Karena kebutuhan manusia terhadap tanah dewasa ini makin meningkat. Hal ini disebabkan semakin bertambahnya jumlah penduduk, sementara disisi lain luas tanah tidak bertambah.

Tanah dalam pengertian yuridis dapat diartikan sebagai permukaan bumi. Sedangkan hak atas tanah adalah hak sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi, dua dengan

⁴⁷ Effendi Perangin. 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta, hal. 17.

dengan ukuran panjang dan lebar.⁴⁸ Pasal 1 ayat (2) jo Pasal 4 ayat (1) UUPA tanah adalah permukaan bumi dan ruang, maksudnya tanah sama dengan permukaan bumi adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa. Diartikan sama dengan ruang pada saat menggunakannya karena termasuk juga tubuh bumi dan air dibawahnya dan ruang angkasa diatasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah dalam batas-batas menurut undangundang ini dan peraturan lain yang lebih tinggi. Tanah adalah suatu permukaan bumi yang berada diatas sekali. Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang haknya dapat di miliki oleh setiap orang atau badan hukum.⁴⁹

2. Dasar Hukum Hak Atas Tanah

Hak menguasai dari Negara adalah sebutan yang diberikan oleh UUPA lembaga hukum konkret antara Negara dan tanah indonesia, yang isi dan tujuannya dalam pasal 2 ayat 1,2,3 dan 4 sebagai berikut :

- Atas dasar kesatuan dalam pasal 33 ayat 3 undang-undang dasar 1945 dan hal-hal sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1 , bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu, pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi seluruh rakyat.

b. Hak menguasai dari Negara termasud dalam ayat 1 pasal ini

⁴⁸ Boedi Harsono, 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksannya*, Jilid I Hukum Tanah Nasional, Djambatan, Jakarta, hal. 18

⁴⁹ Supriadi, 2010, *Hukum Agraria*, Cetakan Keempat, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 3

memberi wewenang untuk :

- 1) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
 - 2) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
 - 3) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi air dan luar angkasa.
- c. Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat 2 pasal ini, digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang gmerdeka berdaulat, adil dan makmur.
- d. Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swantara dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah.

Pengaturan tentang penggunaan tanah ini, pertama kali dapat dilihat dari ketentuan Pasal 2 ayat (2) UUPA menentukan sebagai berikut:

“Hak menguasai negara termasuk dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan perbuatan-perbuatan hukum yang manganai bumi, air dan ruang angkasa.”

Lebih lanjut dalam hal mengatur dan menyalenggarakan penggunaan tanah tersebut, diatur dalam Pasal 14 ayat (1) UUPA menentukan bahwa Pemerintah diberikan kewenangan membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya:

- a. Untuk keperluan Negara.
- b. Untuk keperluan peribadatan dan keperluan-keperluan suci lainnya sesuai dengan dasar Ketuhanan Yang Maha Esa.
- c. Untuk keperluan pusat-pusat kehidupan masyarakat, sosial, kebudayaan dan lain-lain kesejahteraan.
- d. Untuk keperluan memperkembangkan produksi pertanian, peternakan dan perikanan serta sejalan dengan itu.
- e. Untuk keperluan memperkembangkan industri, transmigrasi dan pertambangan.

Penjelasan Umum UUPA pada point II angka 8 dinyatakan bahwa untuk mencapai apa yang menjadi cita-cita bangsa dan negara dalam bidang agraria. Perlu adanya suatu rencana (“*planning*”)

mengenai peruntukan, penggunaan dan persediaan bumi, air dan ruang angkasa untuk sebagai kepentingan hidup rakyat dan negara : Rencana Umum (“*national planning*”) yang meliputi seluruh wilayah Indonesia yang kemudian diperinci menjadi rencana-rencana khusus(“*regional planning*”) dari tiap-tiap daerah (pasal 14). Dengan adanya planning itu maka penggunaan tanah dapat dilakukan secara terpimpin dan teratur hingga dapat membawa manfaat yang sebesar-besarnya bagi Negara dan Rakyat. Kemudian dalam penjelasan pasal 14 UUPA ditentukan bahwa mengingat akan corak perekonomian Negara di kemudian hari di mana industri dan pertambangan akan mempunyai peranan yang penting, maka di samping perencanaan untuk pertanian perlu diperhatikan pula keperluan untuk industri dan pertambangan. Perencanaan itu tidak saja bermaksud menyediakan tanah untuk pertanian, peternakan, perikanan, industri dan pertambangan, tetapi juga ditujukan untuk memajukannya. Sebagai tindak lanjut dari Pasal 14 UUPA, telah diterbitkan Undang-Undang Nomor 24 tahun 1992 tentang Penataan Ruang yang telah disempurnakan dengan Undang-Undang Nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68).

Pasal 1 butir 2 Peraturan Pemerintah Nomor 16 tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah menjelaskan bahwa Penguasaan tanah adalah hubungan hukum antara orang per-orang, kelompok orang atau badan hukum tertentu dengan tanah tertentu sebagaimana dimaksud

dalam Undang Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria.

Hubungan hukum tersebut ditunjukkan dengan adanya alat-alat bukti yang ditentukan oleh ketentuan hukum yang ada dan berlaku, baik secara tertulis, pengakuan dan kesaksian pihak lain maupun secara faktual yang ditunjukkan dengan adanya tanda-tanda pada obyek tanahnya, seperti tanda batas bidang tanah berupa patok, parit, pagar atau tanda batas alam seperti jalan, sungai, lembah, bukit, pepohonan dan lain-lain, maupun bentuk penguasaan atau pengusahaan secara fisik di lapangan. Apabila hubungan hukum tersebut diformalkan atau dilegalisasi oleh Negara, sehingga Negara memberikan dan menentukan kewenangan, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan tanah yang dihakinya, maka penguasaan tanah tersebut dapat menjadi hak penguasaan atas tanah.

Hak penguasaan atas tanah dapat diartikan sebagai lembaga hukum jika belum dihubungkan dengan tanah dan subyek tertentu, juga hak penguasaan atas tanah dapat merupakan hubungan yang konkret (*subjektief recht*) jika dihubungkan dengan tanah tertentu dan subyek tertentu sebagai pemegang haknya.

Menurut Boedi Harsono, hak-hak penguasaan atas tanah yang dikenal dalam UUPA, dapat disusun dalam jenjang tata susunan atau hirarkhi sebagai berikut :

- a. Hak Bangsa Indonesia (pasal 1).

- b. Hak Menguasai dari Negara (pasal 20).
- c. Hak Ulayat masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada (pasal 3).
- d. Hak-hak perorangan;
 - 1) Hak-hak atas tanah (pasal 4).
 - 2) Primer : Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, yang diberikan oleh Negara, Hak Pakai, yang diberikan oleh Negara dan Hak Pengelolaan (pasal 16).
 - 3) Sekunder: Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, yang diberikan oleh pemilik tanah, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, Hak Sewa dan lain-lainnya (pasal 37, 41 dan 53).
- e. Wakaf (pasal 49)
- f. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Undang-undang No 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun)
- g. Hak Jaminan Atas Tanah:
 - 1) Hak Tanggungan (pasal 23, 33, 39 dan 51)
 - 2) Fidusia (Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985).

3. Pengertian Hak Atas Tanah

Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA, adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan. Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil

manfaat dari tanah yang dihakinya. Pada pasal 33 ayat (1) UUD 1945, dikatakan bahwa: “bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara”. Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Hak menguasai dari Negara termasuk dalam UUPA (Pasal 1 ayat 2) memberi wewenang kepada Negara untuk :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan memeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum (UUPA Pasal 4 ayat 1). Pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada diatasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.⁵⁰

⁵⁰ <https://realmaczman.wordpress.com/>, diakses tanggal 1 Agustus 2024 pukul 21.15 WIB

Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengartikan tanah sebagai permukaan bumi, dengan demikian hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi. Selanjutnya ayat (2) menegaskan bahwa meskipun secara kepemilikan hak atas tanah hanya atas permukaan bumi, penggunaanya selain atas tanah itu sendiri, juga atas permukaan bumi, air dan ruang angkasa diatasnya. Hak atas tanah, adalah hak-hak atas tanah sebagaimana ditetapkan Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria khususnya hak atas tanah primer.

4. Macam-Macam Hak Atas Tanah

Ketentuan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menguraikan bahwa atas dasar hak menguasai dari Negara, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

Hak permukaan, yaitu hak atas tanah, bersumber dari hak menguasai tanah oleh negara. Hak atas tanah dapat diberikan dan dimiliki oleh orang perseorangan, termasuk warga negara Indonesia atau orang asing yang bertempat tinggal di Indonesia, sekelompok orang, dan badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan bertempat tinggal di Indonesia atau badan hukum asing yang

berkantor perwakilan di Indonesia. Badan hukum privat atau badan hukum publik.⁵¹

Macam-macam hak atas tanah dimaksud dalam Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria lebih lanjut ditentukan dalam Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria yaitu:

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai
- e. Hak sewa
- f. Hak membuka tanah
- g. Hak memungut hasil hutan
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara., sebagaimana disebut dalam Pasal 53 UUPA.

Macam-macam hak atas tanah dimuat dalam pasal 16 Jo 53 UUPA, yang dikelompokkan menjadi 3 bidang yaitu.⁵²

- a. Hak atas tanah yang bersifat tetap

Hak-hak atas tanah ini akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru.

⁵¹ Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hal.48

⁵² *Ibid*, hal. 90

Contoh: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Sewa untuk Bangunan dan Hak Memungut Hasil Hutan .

- b. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang

Hak atas tanah yang akan lahir kemudian, yang akan ditetapkan dengan undang-undang.

- c. Hak atas tanah yang bersifat sementara.

Hak atas tanah ini sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapus dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, feodal dan bertentangan dengan jiwa UUPA. Contoh: Hak Gadai,, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan hak sewa tanah pertanian.

Menyangkut dengan hak-hak atas tanah maka, kita perlu mengaitkannya dengan pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, makna dikuasai oleh negara bukan berarti bahwa tanah tersebut harus dimiliki secara keseluruhan oleh Negara, tetapi pengertian dikuasai itu membawa wewenang kepada negara sebagai organisasi kekuasaan dari Bangsa Indonesia untuk tingkatan tertinggi:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan tanah untuk penggunaan, persediaan, dan pemeliharaannya;
- b. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas bagian dari bumi, air, dan runag angkasa di atas tanah itu;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang dan perbuatan hukum antara orang mengenai bumi, air, dan

ruang angkasa di atas tanah itu.

Segala sesuatu yang disebutkan di atas itu bertujuan untuk mencapai kemakmuran rakyat dalam rangka masyarakat adil dan makmur, tetapi demikian tidak secara keseluruhan dari tanah tersebut melekat apabila sudah memiliki hak atas permukaan tanah. Dalam UUPA hak atas tanah tidak meliputi pemilikan kekayaan alam yang terkandung di dalam tubuh bumi di bawahnya. Boedi Harsono berpendapat bahwa berdasarkan penjelasan dalam pasal 8 UUPA disebutkan karena hak-hak atas tanah itu hanya memberi hak atas permukaan bumi, maka karenanya wewenang-wewenang yang berasal daripadanya tidaklah mengenai kekayaan-kekayaan alam yang terkandung dalam tubuh bumi, air dan ruang angkasa. Oleh karena itu maka pengambilan kekayaan yang dimaksudkan itu memerlukan pengaturan tersendiri. Hak-hak atas tanah diatas selain sesuai dengan UUPA, juga sesuai dengan sistematika Hukum Adat, karena salah satu sumber dari Hukum Tanah adalah Hukum Adat.⁵³

5. Peralihan Hak Atas Tanah

Berdasarkan UUPA didalamnya terdapat “jiwa dan ketentuan-ketentuan” yang harus dipergunakan sebagai ukuran bagi berlakunya tidaknya peraturan-peraturan yang lama, yang dalam hal ini harus dibatasi pada hal yang pokok-pokok saja, misalnya :

⁵³ G. Kartasapoetra, 1992, *Masalah Pertanahan Indonesia*, Bineka Cipta, Jakarta, hal. 2.

- a. UUPA tidak menghendaki berlangsungnya dualisme dalam hukum agrarian.
- b. UUPA tidak mengadakan perbedaan antara Warga Negara Indonesia asli dan keturunan asing.
- c. UUPA tidak mengadakan perbedaan antara laki-laki dan wanita dalam hubungannya dengan soal-soal agraria.
- d. UUPA tidak menghendaki adanya *exploitation de l'homme par l'homme* (penghisapan manusia oleh manusia).

Hukum Adat yang berlaku bukanlah Hukum Adat yang murni. Hukum Adat ini perlu disesuaikan dengan asas-asas dalam UUPA. Hukum Adat ini tidak boleh bertentangan dengan :⁵⁴

- a. Kepentingan nasional dan negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa.
- b. Sosialisme Indonesia.
- c. Peraturan-peraturan yang tercantum dalam UUPA dan Peraturan-peraturan perundang-undang lainnya.
- d. Unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

Seperti kita ketahui bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk Menteri yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Peralihan hak atas tanah yang tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memang

⁵⁴ Sudargo Gautama, 1981, *Tafsir Undang-undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, hal.16

tidak ada sanksinya bagi para pihak, namun para pihak akan menemukan kesulitan praktis, yakni penerima hak tidak akan dapat mendaftarkan peralihan haknya sehingga tidak akan mendapatkan sertifikat atas namanya. Oleh karena itu, jalan yang dapat ditempuh adalah dengan mengulangi prosedur peralihan haknya dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tetapi cara ini tergantung dari kemauan para pihak yang bersangkutan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditegaskan bahwa :

“Peralihan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam peralihan hak atas tanah dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum dan dihadiri juga oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat yang telah ditentukan. Hal ini berbeda dengan ketentuan lama dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang mengatur bahwa terhadap bidang-bidang tanah yang belum bersertifikat, pembuatan akta dimaksud harus disaksikan oleh seorang kepala desa dan seorang pamong desa. Dalam peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan cara pemindahan hak seperti jual-beli, tukar

menukar, hibah, lelang, pewarisan, peralihan hak karena penggabungan atau peleburan dan pemindahan hak lainnya.

B. Tinjauan Umum Mengenai Jual Beli Tanah

1. Pengertian Jual Beli Tanah

Berdasarkan KUHPerdata Pasal 1457, Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat *obligatoir*, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau levering.⁵⁵

Jual beli tanah dalam hukum adat dan UUPA mempunyai pengertian yang sama, berdasarkan UUPA Pasal 5 maka pengertian jual beli tanah hak milik menurut UUPA tidak lain adalah pengertian jual beli menurut hukum adat.⁵⁶ Menurut hukum adat jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara

⁵⁵ Soedharyo Soimin, 2004, *Status Hak & Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.86

⁵⁶ Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan keempat, Sinar Grafika, Jakarta, hal.149

serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin harga dibayar secara kontan, atau dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.⁵⁷

Jual beli tanah menurut hukum agraria nasional yang menggunakan dasar hukum adat adalah jual beli yang bersifat tunai, terang dan riil. Tunai berarti bahwa penyerahan hak oleh penjual kepada pembeli dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pembeli. Dengan perbuatan tersebut maka seketika itu juga terjadi peralihan haknya. Harga yang dibayarkan pada saat penyerahan tidak harus lunas, sisanya akan dianggap sebagai hutang dari pembeli kepada penjual yang tunduk kepada hukum hutang piutang. Sifat Riil berarti bahwa kehendak atau niat yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata untuk menunjukkan tujuan jual beli tersebut, Sedangkan terang berarti bahwa perbuatan hukum tersebut haruslah dilakukan dihadapan PPAT sebagai tanda bahwa perbuatan tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku.⁵⁸

2. Syarat Jual Beli Tanah

Syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah terbagi atas 2 (dua) macam, yaitu:⁵⁹

⁵⁷ *Ibid*, hal.72

⁵⁸ Maria SW, Sumardjono (V), 22 Juli 1993, *Aspek Teoritis Peralihan Hak Atas Tanah*, makalah seminar“Peralihan Hak-Hak Atas Tanah, Aspek Hukum dan Segi Praktek yang Aktual Dewasa ini”, Jakarta, Yayasan Biluta dan Kantor Chandra Motik & Associates.

⁵⁹ <http://erzaputri.blogspot.com>, diakses 20 April 2025, pukul 20.20 WIB

a. Syarat Materiil

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:

- 1) Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya.
 - a) Harus jelas calon penjual, ia berhak menjual tanah yang hendak dijualnya, dalam hal ini tentunya si pemegang yang sah dari hak atas tanah itu yang disebut pemilik.
 - b) Dalam hal penjual sudah berkeluarga, maka suami istri harus hadir dan bertindak sebagai penjual, seandainya suami atau istri tidak dapat hadir maka harus dibuat surat bukti secara tertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau istri menyetujui menjual tanah.
 - c) Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak mengakibatkan jual beli tersebut batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli. Dalam hal yang demikian kepentingan pembeli sangat dirugikan, karena pembeli telah membayar harga tanah sedang hak atas tanah yang dibelinya tidak pernah beralih kepadanya. Walaupun penjual masih menguasai tanah tersebut, namun sewaktu-waktu orang yang berhak atas tanah tersebut dapat menuntut melalui pengadilan.

- 2) Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Hal ini bergantung pada subyek hukum dan obyek hukumnya. Subyek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan obyek hukum adalah hak apa yang ada pada tanahnya. Misalnya menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya Warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Apabila hal ini dilanggar maka jual beli batal demi hukum dan tanah jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.
- 3) Tanah yang bersangkutan boleh diperjualbelikan atau tidak dalam sengketa. Menurut UUPA hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek peralihan hak adalah:
- Hak Milik
 - Hak Guna Usaha
 - Hak Guna Bangunan
 - Hak Pakai
- b. Syarat Formil
- Setelah semua persyaratan materiil tersebut terpenuhi, maka dilakukan jual beli dihadapan PPAT. Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT hal-hal yang harus diperhatikan adalah:

- 1) Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi-saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi.
- 2) Akta dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.
- 3) Setelah akta tersebut dibuat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.

3. Prosedur Jual Beli Tanah

Sebelum membeli sebidang tanah, maka kiranya perlu dilakukan secara hati-hati, dikarenakan banyaknya terjadi hal-hal yang bersifat kurang menguntungkan dikemudian harinya bagi pembeli, misalnya tanah dalam keadaan sengketa ataupun tanahterletak dalam lokasi daerah yang terken penertiban dan sebagainya.

Ada dua hal penting yang perlu diperhatikan dari jual beli tanah, yaitu penjual dan pembeli. Untuk penjual terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam melakukan jual beli tanah. Hal pertama yang harus dalam melakukan jual beli tanah adalah, calon penjual harus berhak menjual tanah tersebut, atau dengan kata lain si penjual adalah pemegang hak yang sah dari hak atas tanah itu. Apabila pemegang hak hanya satu, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu, tapi jika pemegang hak atas tanah tersebut terdiri dari dua orang atau lebih, maka yang berhak menjual tanah itu adalah semua pemegang hak itu secara bersama-sama tidak boleh hanya seorang saja yang bertindak sebagai penjual jual beli tanah yang dilakukan oleh orang yang tidak berhak adalah batal demi hukum, artinya semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli. Dalam hal demikian maka kepentingan pembeli sangat dirugikan. Hal kedua adalah, apakah penjual berwenang untuk menjual, mungkin terjadi bahwa seseorang berhak atas suatu hak atas tanah akan tetapi orang itu tidak berwenang menjualnya kalau tidak dipenuhi syarat tertentu, misalnya tanah tersebut milik anak dibawah umur atau milik seseorang yang berada dibawah pengampuan.

Jika suatu jual beli tanah dilakukan tetapi ternyata yang menjual tidak berwenang menjual atau si pembeli tidak berwenang membeli, walaupun di penjual adalah berhak atas tanah itu atau si pembeli berhak membeli, maka akibatnya jual beli itu dapat dibatalkan oleh pihak-pihak yang berkepentingan, lagi pula Kantor Pendaftaran Tanah akan

menolak pendaftaran jual beli itu.⁶⁰

Ketiga yang perlu diperhatikan adalah, apakah penjual boleh menjual tanah yang akan dijadikan obyek jual beli. Seseorang mungkin berhak menjual sebidang tanah juga orang tersebut berwenang melakukan penjualan tetapi dia tidak atau belum boleh menjual tanah itu. Misalnya seseorang mempunyai tanah bekas Hak Barat atau tanah bekas Hak Indonesia yang pernah didaftar atau Hak Milik menurut UUPA, tetapi belum terdaftar pada kantor pertanahan atau sertifikatnya hilang, maka orang tersebut belum boleh menjual tanah itu, ia harus mengurus dan memperoleh sertifikatnya terlebih dahulu setelah itu baru boleh dijual.

Keempat adalah apakah penjual atau pembeli bertindak sendiri atau sebagai kuasa Penjual/Pembeli mungkin bertindak sendiri atau selaku kuasa. Baik penjual/pembeli bertindak sendiri maupun melalui kuasa, identitasnya harus jelas. Kalau penjual/ pembeli adalah orang (manusia), maka identitas itu adalah nama, umur (tanggal lahir), kewarganegaraan, pekerjaan, tempat tinggal.

Semua itu dapat dibaca dalam Kartu Tanda Penduduk atau Passpor. Apabila penjual/pembeli adalah badan hukum, maka identitasnya adalah nama, bentuk badan hukumnya, kedudukan badan hukum, pengurus-pengurusnya. Semua itu dapat diketahui/anggarkan dasar/peraturan perundangan pembentukannya. Dalam hal

⁶⁰ Effendi Perangin, 1987, *Praktek Jual Beli Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta, hal. 4

penjual/pembeli bertindak melalui kuasa, maka surat kuasa khusus untuk menjual harus ada. Kuasa umum yang menurut lazimnya hanya untuk melakukan pengurusan tidak berlaku untuk menjual. Kuasa itu harus tegas untuk menjual tanah yang akan dijual itu.

Persiapan-persiapan yang dilakukan dalam jual beli tanah yaitu berupa:

- a. Melakukan penelitian terhadap surat-surat yang menyangkut tanah yang akan menjadi objek jual beli
- b. Melakukan kesepakatan tentang tanah dan harga.
- c. Pelaksanaan pemindahan atas hak tanah dengan akta jual beli dilakukan di hadapan PPAT.
- d. Melakukan pendaftaran hak untuk memperoleh sertifikat dan pejabat yang berwenang.

Tata cara dalam pelaksanaannya menurut UUPA dengan peraturan pelaksanaannya, secara sederhana dapat diuraikan sebagai berikut:

- a. Calon pembeli dan penjual sepakat untuk melakukan jual beli menentukan sendiri segala sesuatunya, tentang tanah dan harganya.
- b. Calon pembeli dan penjual datang sendiri atau mewajibkan kepada orang lain dengan surat kuasa, menghadap kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Kepala Kecamatan, Notaris atau lainnya yang diangkat oleh pemerintah).

- c. Dalam hal tanah yang akan dijual itu belum dibukukan (belum bersertifikat), maka diharuskan kehadiran Kepala Desa atau seorang anggota Pemerintah Desa yang disamping akan bertindak sebagai saksi, juga menjamin bahwa tanah yang akan dijual itu memang betul adalah milik penjual dan ia berwenang untuk menjualnya.
- d. Dalam hal tanah yang akan dijual itu sudah dibukukan (sudah ada sertifikat) dihadiri dua orang saksi, tidak harus Kepala Desa dan anggota pemerintah desa. Tetapi apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menganggap perlu (jika ada keraguan tentang wewenang orang yang melakukan jual beli itu), maka PPAT dapat meminta kehadiran Kepala Desa dan seorang anggota Pemerintah Desa dari tempat letak tanah yang akan dijual.
- e. Kalau tanah yang dijual telah dibukukan, penjual harus menyerahkan sertifikat, tetapi kalau belum di bukukan sebagai gantinya harus dibuat surat keterangan dari Kepala Kantor Pertahanan yang menyatakan bahwa tanah itu belum dibukukan
- f. Setelah PPAT merasa cukup persyaratan, tidak ada halangan (umpamanya ada persengketaan) dan tidak ragu-ragu lagi, maka PPAT membuat Akta Jual Bali Tanah tersebut.
- g. Selanjutnya dengan telah adanya akta tersebut, maka PPAT menguruskan pendaftaran sampai mendapat sertifikat.

C. Tinjauan Umum Mengenai Akta Pengikatan Jual Beli

Akta jual beli tanah adalah sebuah akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan juga merupakan produk hukum yang digunakan sebagai persyaratan atau bukti bahwa adanya suatu peralihan hak atas tanah.⁶¹ Akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bentuknya ditentukan oleh Menteri dalam suatu formulasi yang baku. Maka akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan suatu perjanjian baku. Perjanjian baku sendiri memiliki arti sebuah ketentuan atau syarat-syarat yang dipersiapkan dan ditetapkan oleh pihak yang membuat perjanjian dan dituangkan dalam suatu dokumen atau perjanjian yang bersifat mengikat dan wajib dipenuhi oleh kedua pihak, hal ini tercantum dalam Pasal 18 Undang-Undang Perlindungan Konsumen.⁶²

Penerbitan akta jual beli tanah dilakukan oleh petugas yang berwenang yakni Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bertempat di tanah itu berada. Akta jual beli dibuat dengan memenuhi beberapa syarat seperti:

1. Objek tanah tidak sedang dalam sengketa.
2. Pembuatan AJB harus dihadiri kedua belah pihak, yaitu penjual dan calon pembeli.
3. Pembuatan AJB juga perlu dihadiri oleh minimal dua orang saksi.
4. Objek tanah harus secara rutin terpenuhi pajaknya.

⁶¹ Handojo Djoko Waloejo Ana Silviana, Khairul Anami, 2020, Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) Dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Tanah,” *Law, Development & Justice, Review* 3, hal. 191.

⁶² <https://www.hukumonline.com/>, diakses tanggal 29 April 2025 Pukul 16.00 WIB

5. Pemilik tanah telah membayar pajak jual beli.⁶³

Pembuatan akta jual beli berawal dari transaksi jual beli antar dua belah pihak yang kemudian kedua belah pihak membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Dari situlah muncul akta jual beli yang dibuat oleh PPAT. PPJB dapat dibuat tanpa berhadapandengan Notaris/PPAT yang biasa dikenal dengan perjanjiandi bawah tangan. Berbeda dengan AJB yang harus dibuat oleh Notaris/PPAT sesuai dengan Pasal 101 Peraturan Menteri NegaraAgraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 mengenai Ketentuan Pelaksanaan Peraturan PemerintahNomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Akta jual beli diterbitkan guna memenuhi persyaratan peralihan hak dan pendaftaran tanah.⁶⁴

Akta perjanjian jual beli tanah berbeda dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB/APJB). Akta Pengikatan Jual Beli merupakan perjanjian pendahuluan yang dibuat antara pihak penjual dan pihak pembeli untuk mengikatkan diri melakukan jual beli atas objek tertentu pada waktu yang ditentukan kemudian. Perjanjian ini pada dasarnya menimbulkan hubungan perikatan sebagaimana diatur dalam ketentuan umum Buku III KUHPerdata yang mengatur tentang perjanjian dan kewajiban, sehingga PPJB bukan merupakan alat pemindahan hak, melainkan hanya memberikan

⁶³ <https://www.kompas.tv/>, diakses tanggal 29 April 2025 Pukul 16.10 WIB

⁶⁴ Abdi Dharma, 2019, Kepastian Hukum Terhadap Proses Pembuatan Aktajualbeli Yang Menyimpang Dari Ketentuan PP 24/1997(Studi Di Kec. NurussalamKab. Aceh Timur)," Esensi (*Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*), volume 2, hal.55

kewajiban para pihak untuk melaksanakan jual beli pada saat syarat-syaratnya terpenuhi.⁶⁵

Praktik pertanahan Indonesia, peralihan hak atas tanah baru dianggap sah apabila dibuat melalui Akta Jual Beli (AJB) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan didaftarkan ke Kantor Pertanahan untuk membaliknama sertifikat hak atas tanah sesuai ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya. Ketentuan ini menguatkan posisi PPJB sebagai instrumen yang hanya menimbulkan hubungan obligatoris, bukan sebagai alat pemindahan hak secara yuridis.⁶⁶ Fungsi PPJB dalam praktik meliputi:

1. Memberikan kepastian mengenai adanya kesepakatan awal antara para pihak.
2. Menjadi dasar administratif bagi proses pembayaran bertahap, pengurusan kredit/pembiayaan, atau jaminan bahwa para pihak akan melaksanakan jual beli.
3. Memberikan perlindungan hukum, terutama bagi pembeli, dengan memuat syarat dan ketentuan, batas waktu, serta sanksi atas wanprestasi.
4. Menjadi dasar pembuatan ajb ketika seluruh persyaratan pelaksanaan telah terpenuhi.⁶⁷

⁶⁵ R. Subekti. 2008, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, hal. 45.

⁶⁶ Boedi Harsono. 2005, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, hal. 352.

⁶⁷ Urip Santoso. 2019, *Hukum Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hal. 121.

Walaupun merupakan perjanjian yang sah sepanjang memenuhi syarat dalam Pasal 1320 KUHPerdata—kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan causa yang halal—PPJB sering menimbulkan permasalahan, terutama apabila objek tanah ternyata sedang bersengketa, dijaminkan, disita, atau tidak dapat dialihkan menurut peraturan perundang-undangan. Sengketa umum yang sering muncul meliputi wanprestasi, ketidakjelasan status objek, penyalahgunaan kuasa, hingga pembatalan perjanjian karena cacat hukum.⁶⁸ Dalam konteks hukum pertanahan, ketentuan terbaru terkait pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah menegaskan bahwa peralihan hak harus dibuktikan dengan akta otentik yang dibuat PPAT serta didaftarkan secara resmi. PPJB tidak termasuk dalam akta peralihan hak, sehingga tidak dapat langsung dijadikan dasar balik nama. Dalam doktrin hukum modern, PPJB dibedakan menjadi dua jenis:

1. PPJB lunas, yakni apabila harga jual beli telah dibayar penuh;
2. PPJB tidak lunas, apabila pembayaran masih dilakukan secara bertahap.

Perbedaan ini berimplikasi pada tingkat risiko, kekuatan mengikat, serta kelayakan penggunaan kuasa untuk menjual oleh notaris/PPAT.⁶⁹ Penggunaan PPJB sebagai instrumen perlindungan hukum berkembang

⁶⁸ Salim HS. 2016, *Perjanjian dalam Teori dan Praktik*, Rajawali Pers, Jakarta, hal. 130.

⁶⁹ Joko Prakoso, 2020, Kekuatan Mengikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah, *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, hal. 8.

terutama pada industri pengembang (developer), termasuk pembangunan rumah tapak maupun satuan rumah susun. Dalam hal ini, PPJB diatur secara khusus sebagaimana dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, yang mengharuskan PPJB hanya dibuat setelah terpenuhinya persyaratan tertentu, seperti kepastian status kepemilikan tanah, izin mendirikan bangunan, dan ketersediaan prasarana minimal. Hal ini menunjukkan bahwa PPJB memiliki peran strategis tetapi tetap berada dalam kerangka hukum perlindungan konsumen dan kepastian hukum pertanahan. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa Akta Pengikatan Jual Beli merupakan perjanjian obligatoir yang berfungsi sebagai pengikat awal, bukan sebagai alat pemindahan hak. Posisi PPJB tetap penting dalam transaksi tanah dan bangunan di Indonesia, tetapi tidak dapat menggantikan AJB sebagai akta otentik yang menjadi dasar peralihan hak atas tanah menurut hukum yang berlaku.

D. Tinjauan Umum Mengenai Pemecahan

Pemecahan sertipikat tanah merupakan layanan administrasi pertanahan yang bertujuan memisahkan satu sertipikat hak atas tanah menjadi dua atau lebih sertipikat baru dengan nomor bidang dan Surat Ukur yang berbeda. Kegiatan ini dilakukan apabila pemilik hendak mengalihkan sebagian tanah kepada pihak lain, membagi tanah kepada ahli waris, atau menyesuaikan penggunaan tanah sesuai dengan kebutuhan pemanfaatan ruang.⁷⁰ Pemecahan sertipikat merupakan bagian penting dari sistem

⁷⁰ Boedi Harsono. 2005, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, hal. 265.

pendaftaran tanah Indonesia yang menghendaki setiap bidang tanah memiliki data fisik dan data yuridis yang jelas, akurat, serta mutakhir.

Pemecahan sertifikat tanah dalam sistem hukum agrarian memiliki dasar normatif pada ketentuan pendaftaran tanah yang diatur pertama kali melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Ketentuan tersebut kemudian diperbarui melalui Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 yang menyinkronkan pendaftaran tanah dengan reformasi hukum pertanahan pasca Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Dalam PP 18 Tahun 2021, pemecahan sertifikat disebut sebagai perubahan data fisik berupa perubahan bentuk, luas, atau batas bidang tanah, yang harus dicatat secara resmi dalam buku tanah dan sistem informasi pertanahan.

Pemecahan sertifikat hanya dapat dilakukan apabila tanah yang bersangkutan tidak sedang bersengketa, tidak dalam status sita, tidak dalam status blokir, dan tidak dibebani hak tanggungan kecuali dengan persetujuan kreditur.⁷¹ Hal ini dimaksudkan untuk melindungi kepentingan pihak yang berkaitan dengan tanah tersebut, serta memastikan bahwa pemecahan tidak menimbulkan konflik yuridis di kemudian hari. Dalam praktiknya, Kantor Pertanahan berhak menolak permohonan pemecahan apabila terdapat permasalahan hukum yang menempel pada sertifikat.

Proses pemecahan sertifikat melibatkan tahapan teknis berupa pengukuran bidang oleh petugas ukur dari Kantor Pertanahan. Pengukuran

⁷¹ Salim HS, 2016, *Hukum Pertanahan*, Rajawali Pers, Jakarta, hal. 92.

ini diperlukan untuk menghasilkan peta bidang baru yang akurat dan memastikan bahwa batas-batas bidang hasil pemecahan sesuai dengan kondisi di lapangan. Setelah pengukuran, akan diterbitkan Surat Ukur baru sebagai dasar penerbitan sertifikat hasil pemecahan.⁷² Ketelitian pengukuran menjadi sangat penting karena kesalahan data fisik dapat menimbulkan tumpang tindih, sengketa batas, atau ketidaksesuaian antara data spasial dan data yuridis.

Selain itu, pemecahan sertifikat juga berperan penting dalam pembagian waris. Pembagian warisan seringkali dilakukan dengan memecah sertifikat yang semula satu bidang menjadi beberapa bidang untuk dibagikan kepada para ahli waris. Kejelasan prosedur pemecahan dan pencatatan perubahan data yuridis di buku tanah memastikan bahwa para ahli waris memiliki kepastian hukum terhadap bagian tanah yang mereka terima.⁷³

Dari sudut pandang doktrin hukum, pemecahan sertifikat merupakan manifestasi atas kepastian hukum dan atas publisitas dalam pendaftaran tanah. Menurut para ahli agraria, pemecahan sertifikat mengharuskan validitas data fisik dan yuridis yang tidak boleh saling bertentangan, karena sertifikat tanah merupakan alat bukti yang kuat sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 32 PP 24 Tahun 1997.⁷⁴ Oleh sebab itu, setiap pemecahan harus dilakukan secara tertib, terukur, dan sesuai ketentuan teknis.

⁷² Arie S. Hutagalung, 2012, *Pengaturan Pendaftaran Tanah*, Kencana, Jakarta, hal. 175

⁷³ Urip Santoso, 2019, *Hukum Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hal. 145.

⁷⁴ Urip Santoso, 2008, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hal. 212.

Pemecahan sertifikat tanah juga mengandung risiko apabila tidak dilakukan sesuai aturan, antara lain: sertifikat hasil pemecahan tidak dapat diproses balik nama, kavling tidak sesuai rencana tata ruang, hingga sengketa batas antar pemilik. Oleh karena itu, literatur akademik mendorong optimalisasi verifikasi awal, sinkronisasi data spasial dan textual, serta peningkatan kualitas survei kadastral untuk menjamin kualitas hasil pemecahan.⁷⁵ Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa pemecahan sertifikat tanah merupakan fungsi administrasi pertanahan yang penting untuk memberikan kepastian, ketertiban, dan kejelasan status hukum bagi bidang-bidang tanah yang dipecah menjadi bagian-bagian baru. Proses ini merupakan rangkaian kegiatan teknis dan yuridis yang harus memenuhi ketentuan pendaftaran tanah, pengukuran kadastral, dan regulasi tata ruang, sehingga hasil pemecahan memiliki legitimasi hukum yang kuat.

E. Tinjauan Umum Mengenai Tanah dalam Perspektif Islam

Tanah dalam pandangan Islam merupakan anugerah Allah yang harus dimanfaatkan secara optimal bagi pencapaian kesejahteraan manusia. Tanah tidak boleh ditelanjangi sebagaimana pula tidak boleh dieksplorasi secara berlebihan sehingga merusaknya. Segala sesuatu yang ada di langit dan bumi termasuk tanah hakikatnya adalah milik Allah. Sebagaimana firman Allah:

وَلِلَّهِ مُلْكُ السَّمَاوَاتِ وَالْأَرْضِ وَإِلَيْهِ الْمَصِيرُ

⁷⁵ Dyah Kusumastuti, 2020, Masalah Teknis dalam Pemecahan dan Penggabungan Tanah, *Jurnal Pertanahan dan Ruang*, Kementerian ATR/BPN, Jakarta, hal. 44.

Artinya : “Dan kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan kepada Allah-lah kembali (semua makhluk).”⁷⁶

Allah SWT juga berfirman:

لَهُ مُلْكُ السَّمَاوَاتِ وَالْأَرْضِ يُحْيِي وَيُمِيتُ وَهُوَ عَلَىٰ كُلِّ شَيْءٍ قَدِيرٌ

Artinya: “Kepunyaan-Nyalah kerajaan langit dan bumi, Dia menghidupkan dan mematikan, dan Dia Maha Kuasa atas segala sesuatu.”⁷⁷

Jual beli **الْبَيْعُ** secara bahasa merupakan masdar dari kata **بَعْثُ** diucapkan **بَيْعَ** bermakna memiliki dan membeli. Begitu juga kata **شَرِي** yang berarti mengambil dan menjual.⁷⁸

Pengertian jual beli secara syara’ adalah tukar menukar harta dengan harta untuk memiliki dan memberi kepemilikan. Sebagian ulama memberi pengertian bahwa yang dimaksud jual beli adalah tukar menukar harta meskipun masih ada dalam tanggungan atau kemanfaatan yang mubah dengan sesuatu yang semisal dengan keduanya, untuk memberikan secara tetap.⁷⁹

Hukum jual beli tanah dalam Islam adalah hal yang halal, asalkan dapat bermanfaat dan menunaikan hak penjual dan pembeli, sesuai aturan. Banyak para pihak yang belum memahami bagaimana hukum jual beli tanah dalam Islam. Hukum pertanahan dalam Islam dapat didefinisikan sebagai hukum-hukum Islam mengenai tanah dalam kaitannya dengan hak kepemilikan. Namun, walaupun kepemilikan yang ada di muka bumi ini seluruhnya adalah

⁷⁶ QS. An-Nuur Ayat 42

⁷⁷ QS. Al-Hadid Ayat 2

⁷⁸ Abdul Aziz Muhammad Azzam, 2010, *Fiqh Muamalat*, terj. Nadirsyah Hawari, Amzah, Jakarta, hal. 23.

⁷⁹ Abdurrahman As-sa”di, dkk., 2008, *Fiqh Jual Beli: Panduan Praktis Bisnis Syari’ah*, terj. Abdullah, Senayan Publishing, Jakarta, hal. 143.

milik Allah, Allah memberikan perintah kepada manusia agar melakukan perawatan dan menafkahinya secara seimbang agar manusia tidak lalai dalam menggunakannya.

Berdasarkan penjelasan di atas dapat dipahami bahwa hukum jual beli tanah adalah diperbolehkan oleh Islam atau halal. Dalam Islam tentu saja sesuatu yang diperbolehkan atau halal jelas ada batasan-batasannya dan dapat menjadi haram jika tidak dilaksanakan sesuai aturan dan keadilan satu sama lain. Jual beli tanah dalam Islam tentu bukan sesuatu yang dilarang, asalkan memiliki kejelasan hak milik, kewajiban yang dilakukan dipenuhi, serta tidak berefek kepada sosial masyarakat. Dalam hal jual beli tanah, maka ada beberapa hal yang harus dipertimbangkan. Hal-hal ini biasanya sering kali menjadi masalah ketika kita akan membeli tanah. Untuk itu, sebelum melakukan transaksi jual beli tanah, maka perlu adanya pertimbangan tersendiri untuk kejelasan tanah yang diperjual belikan. Berikut adalah beberapa kaidah penjual belian tanah didasarkan pada prinsip-prinsip kejelasan dan keseimbangan dalam transaksi antara penjual dan pembelinya:

1. Jelas Batasnya
2. Tidak Menjual Tanah yang tidak Jelas Kepemilikannya
3. Bukan Tanah Sengketa
4. Bukan Tanah Wakaf
5. Tanah yang Berasal dari Proses Riba atau Proses Haram
6. Kelengkapan Dokumen dan Tata Aturan Hukum dalam Negara

7. Mengolah dan Memberikan Manfaat

“Barangsiapa mempunyai tanah (pertanian), hendaklah ia mengolahnya, atau memberikan kepada saudaranya.” (HR Bukhari).

Hadist di atas menjelaskan bahwa tanah hendaknya diolah dan diberikan manfaatnya. Jangan sampai kita hanya membeli tanah atau membiarkannya menjadi tidak terawat. Tentu harta tersebut menjadi tidak megalir manfaatnya dan berkahnya serta sia-sia saja,



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Implikasi Hukum Dari Penggunaan Akta Pengikatan Jual Beli Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Yang Masih Dalam Proses Pemecahan

Seiring dengan bertambahnya kebutuhan masyarakat, permintaan terhadap tanah pun meningkat, sementara ketersediaan lahan di sejumlah wilayah semakin terbatas. Kondisi ini memicu terjadinya persaingan, sekaligus membuka peluang usaha yang menjanjikan dalam sektor pertanahan. Bagi beberapa wilayah yang memiliki laju pertumbuhan penduduk yang tinggi, maka pemenuhan kebutuhan tanah yang nantinya ditujukan untuk pendirian tempat tinggal semakin tinggi, apalagi nilai tanah selalu bertumbuh setiap tahunnya.⁸⁰

Eksistensi tanah mempunyai makna ganda pada keberlangsungan hidup manusia yaitu *social asset* dan *capital asset*. *Capital asset* memiliki arti tanah dapat tumbuh sebagai objek ekonomi, yang pembangunannya dapat menjadi modal yang dimaknai krusial dan dapat menjadi objek perniagaan, sedangkan *social asset* memiliki arti suatu sarana untuk mengikat dalam kesatuan sosial masyarakat dalam menjalani hidup dan kehidupannya.⁸¹

⁸⁰ Putri Lilasari, 2022, Tanggung Jawab Hukum Atas Kerugian Akibat Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah, *Indonesia Journal of Law and Social-Political Governance*, Volume 2, Nomor 2, hal.566

⁸¹ Achmad Rubaie, 2007, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia, Malang, hal.1

Peraturan yang mengatur tentang tanah yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang (selanjutnya disebut UUPA), huruf “a” yang pada intinya menentukan bumi, air, dan ruang angkasa adalah anugerah Tuhan, dengan memiliki tujuan utama yaitu menciptakan kehidupan bermasyarakat yang adil dan makmur. Konsideran menimbang huruf “a” menunjukkan landasan filosofis dari pada mengapa diundangkannya UUPA. Tujuan pokok dari UUPA tidak hanya untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum mengenai kepemilikan hak atas tanah bagi rakyat, tetapi UUPA juga mengatur mengenai macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan dan dipunyai oleh perseorangan, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain ataupun badan hukum.⁸² Peralihan hak atas tanah yang dilaksanakan di Kantor Pertanahan merupakan salah satu bentuk dari kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, dan terjadi karena adanya peristiwa hukum yang menyebabkan terjadinya perubahan data, baik data yuridis maupun data fisik. Peralihan yang terjadi karena perubahan data yuridis misalnya karena jual-beli, tukar- menukar, hibah, inbreng, waris, lelang, dan sebagainya.⁸³

Jual beli merupakan proses peralihan hak yang sudah ada sejak jaman dahulu, dan biasanya diatur dalam Hukum Adat, dengan prinsip terang dan

⁸² Syarifah Liadan Lathifah Hanim, 2017, Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Timbulnya Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik (Shm) Atas Tanah (Studi Kasus di Kantor Pertanahan/Agraria Dan Tata Ruang Kota Pontianak), *Jurnal Akta*, Volome 4 Nomor 1, hal.33

⁸³ Kurnia Martini, 2016, Status Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Yang Diperoleh Dari Lelang Berdasarkan Hak Mendahulu Negara, *Fiat Justicia Journal of Law*, Volume 10 Issue 3, hal.509

tunai. Terang artinya dilakukan dihadapan pejabat umum yang berwenang dan Tunai artinya dibayarkan secara tunai, jadi apabila harga belum lunas, maka belum dapat dilakukan proses jual beli yang dimaksud.⁸⁴ Aspek kepastian hukum dalam kepemilikan tanah juga berkaitan erat dengan mekanisme jual beli yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Jual beli menurut KUHPerdata adalah suatu perjanjian di mana pihak yang satu (penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan (hak milik atas) suatu benda dan pihak lain (pembeli) untuk membayar harga yang telah dijanjikan sesuai Pasal 1457. Adapun menurut Pasal 1458 jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat dicapai kata sepakat mengenai benda yang diperjualbelikan berserta harganya walaupun benda belum diserahkan dan harga belum dibayar.⁸⁵

Praktiknya, proses jual beli tanah sering kali tidak langsung diwujudkan dalam Akta Jual Beli (AJB), melainkan diawali dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah suatu perjanjian pendahuluan antara penjual dan pembeli yang mengikat kedua belah pihak sebelum dilaksanakannya Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPJB umumnya dibuat ketika kondisi tertentu belum terpenuhi, seperti pembayaran harga secara bertahap atau sertifikat tanah yang masih dalam proses.⁸⁶

⁸⁴ Soedharyo Soimin, 2008, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.86

⁸⁵ Maria Sumardjono, *Loc.cit.*, 1982, hal. 53

⁸⁶ Yahya Harahap, 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Jakarta, hal. 121.

PPJB berfungsi sebagai bentuk komitmen awal antara penjual dan pembeli untuk melakukan transaksi jual beli di kemudian hari. Namun, PPJB tidak serta-merta mengalihkan hak atas tanah, karena kepemilikan yang sah baru terjadi setelah dibuatnya AJB dan didaftarkan di Kantor Pertanahanan.⁸⁷ PPJB memuat kondisi tertentu dalam pengikatan yakni perjanjian terlebih dahulu untuk disepakati bersama diantara para pihak dalam peristiwa hukum tersebut.⁸⁸

PPJB memiliki peran penting dalam memberikan kepastian hukum bagi para pihak sebelum transaksi jual beli tanah diselesaikan secara sah melalui Akta Jual Beli (AJB). Dalam praktiknya, penggunaan Akta Pengikatan Jual Beli (PPJB) menjadi semakin menonjol terutama pada transaksi jual beli tanah yang status sertifikatnya masih dalam proses pemecahan. Kondisi ini umumnya terjadi ketika objek tanah yang diperjualbelikan merupakan bagian dari satu bidang tanah yang lebih luas, sehingga secara administrasi belum dapat diterbitkan sertifikat atas nama pembeli sebelum kantor pertanahan menyelesaikan proses pemecahan bidang (*splitsing*). Dalam situasi seperti itu, PPJB menjadi instrumen hukum yang digunakan para pihak untuk memastikan adanya kepastian dan perlindungan hukum atas hubungan hukum yang telah disepakati, meskipun proses konversi secara yuridis melalui Akta Jual Beli (AJB) belum dapat dilakukan.

⁸⁷ Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hal. 27

⁸⁸ Dewi Kurnia Putri dan Amin Purnawan, 2017, Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas, *Jurnal Akta*, Vol.4 Nomor 4, hal. 626

Penggunaan PPJB pada tanah yang masih dalam proses pemecahan pada dasarnya merupakan bentuk pengaturan transaksional yang bersifat sementara namun mengikat. Penjual dapat memberikan jaminan bahwa bagian tanah yang dijanjikan kepada pembeli benar-benar disiapkan dan dialihkan setelah proses pemecahan selesai, sementara pembeli memperoleh kepastian bahwa haknya akan dipenuhi sesuai dengan luas dan letak bidang yang dijanjikan. Dalam praktiknya, PPJB sering kali juga menyertakan klausula teknis, seperti batas waktu penyelesaian pemecahan sertifikat, kewajiban penjual untuk mengurus seluruh proses administrasi pertanahan, serta mekanisme penyelesaian apabila terjadi keterlambatan atau kegagalan pemecahan. Namun demikian, penggunaan PPJB pada tanah yang masih dalam proses pemecahan tidak terlepas dari potensi permasalahan hukum. PPJB tidak dapat dijadikan dasar balik nama dan tidak dapat dijadikan alat bukti kepemilikan hak atas tanah, sehingga posisi pembeli tetap berada pada tahap “hak menuntut” (*rechte vordering*) dan bukan “hak kepemilikan”. Situasi ini dapat memunculkan risiko, misalnya penjual mengalihkan kembali tanah kepada pihak lain, perubahan rencana pemecahan, sengketa batas, atau keterlambatan pengurusan di kantor pertanahan.

Contoh kasus penggunaan akta pengikatan jual beli dalam transaksi jual beli tanah yang masih dalam proses pemecahan yaitu Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta, Nomor 63/Pdt.G/2020/PN. Yyk. Perkara ini bermula ketika IRYS, sebagai pemilik tanah, menawarkan sebagian bagian timur dari Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2430 dan sebagian bagian

barat dari SHM Nomor 1768, yang masing-masing terletak di Kelurahan Baciro dan Kelurahan Mujamuju. Karena objek tanah yang akan dijual hanya sebagian dari kedua sertifikat tersebut, maka disepakati terlebih dahulu untuk dilakukan pemecahan sertifikat sebelum tanah dialihkan kepada pembeli, yaitu LM. Setelah mencapai kata sepakat, para pihak kemudian menuangkan perjanjian mereka dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 69 tanggal 24 September 2019 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT di Kabupaten Sleman. Dalam PPJB tersebut dinyatakan bahwa SHM Nomor 2430/Mujamuju dan SHM Nomor 1768/Baciro akan dipecah sesuai luas tanah yang disepakati, dan setelah pemecahan sertifikat selesai, tanah yang menjadi objek jual beli akan memiliki nomor baru, yaitu SHM Nomor 02750/Baciro dan SHM Nomor 03786/Mujamuju. Kedua sertifikat hasil pemecahan tersebut merupakan tanah pekarangan kosong tanpa bangunan. Para pihak sepakat mengenai harga tanah sebesar Rp 6.500.000 per meter persegi, dengan total nilai transaksi sebesar Rp 1.300.000.000, yang akan dibayarkan LM secara bertahap.

Skema pembayaran disepakati sebagai berikut:

1. Pembayaran pertama (DP) sebesar Rp 10.000.000 sebelum penandatanganan PPJB.
2. Pembayaran kedua sebesar Rp 190.000.000 melalui transfer bank.
3. Pelunasan sebesar Rp 1.100.000.000 akan dibayarkan setelah proses pemecahan sertifikat selesai.

Hingga tahap itu, LM baru membayar total Rp 200.000.000, sementara sertifikat masih dalam proses pemecahan dan AJB belum dibuat. Pada 16 Oktober 2019, LM menyampaikan keinginan untuk mendirikan bangunan di atas tanah yang masih berstatus PPJB tersebut. LM kemudian mengajukan Surat Perjanjian Pemanfaatan Tanah untuk Pendirian Bangunan yang pada intinya meminta izin IRYS untuk mulai membangun. IRYS menyetujui dan menandatangani surat tersebut. Namun, setelah memberikan izin, IRYS justru menggugat LM ke Pengadilan Negeri Yogyakarta, dengan permohonan agar perjanjian dinyatakan batal dengan alasan bahwa LM belum melunasi pembayaran dan sertifikat belum dapat dibalik nama. IRYS menyatakan bahwa pembangunan seharusnya dilakukan setelah pembayaran dilakukan secara penuh. Di sisi lain, LM merasa telah beritikad baik, serta menyatakan bahwa IRYS justru berupaya mencari-cari alasan untuk mengulur waktu agar tanah tidak sampai diproses balik namanya, karena IRYS merasa dirugikan oleh nilai jual beli yang telah disepakati.

Pengadilan Negeri Yogyakarta dalam Putusan Nomor 63/Pdt.G/2020/PN Yyk menolak gugatan IRYS. Hakim menilai bahwa LM telah menunjukkan itikad baik untuk menyelesaikan pembayaran dan proses balik nama. Oleh karena itu, IRYS sebagai penjual tetap berkewajiban untuk memproses balik nama atas nama LM sesuai kesepakatan.

Tidak puas dengan putusan tersebut, IRYS mengajukan banding. Sementara itu, LM juga mengajukan upaya hukum karena ingin segera memperoleh kepastian hukum atas proses balik nama, yang menurut LM

terus dihambat oleh IRYS. Pada pemeriksaan tingkat banding, Pengadilan Tinggi Yogyakarta dalam Putusan Nomor 13/PDT/2021/PT YYK berpendapat berbeda dengan Pengadilan Negeri. Pengadilan Tinggi menyatakan bahwa LM telah melakukan wanprestasi, karena belum melunasi pembayaran sesuai jadwal yang ditentukan dalam PPJB. Atas dasar itu, Pengadilan Tinggi menyatakan perjanjian batal demi hukum dan karenanya menguatkan dalil IRYS sebagai penjual. Dengan amar tersebut, Pengadilan Tinggi Yogyakarta membatalkan putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta dan menyatakan bahwa PPJB antara IRYS dan LM batal demi hukum akibat wanprestasi pembeli.

Berdasarkan contoh perkara antara LM dan IRYS sebagaimana diputus dalam Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 63/Pdt.G/2020/PN Yyk dan dikuatkan melalui Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 13/PDT/2021/PT YYK, muncul berbagai persoalan hukum terkait penggunaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai dasar transaksi atas tanah yang masih dalam proses pemecahan sertifikat. Kasus tersebut menunjukkan bahwa PPJB, meskipun dibuat di hadapan Notaris/PPAT dan mengikat para pihak secara perdata, namun tidak serta-merta memberikan perlindungan hukum yang kuat ketika objek tanah belum dapat dialihkan melalui Akta Jual Beli (AJB) dan belum dilakukan pendaftaran hak di Kantor Pertanahanan.

Berdasarkan kasus diatas implikasi hukum dari penggunaan akta pengikatan jual beli dalam transaksi jual beli tanah yang masih dalam proses pemecahan yaitu :

1. PPJB Tidak Mengalihkan Hak, Sehingga Kedudukan Pembeli Sangat Lemah

PPJB tidak mengalihkan hak kepemilikan karena menurut Pasal 37 PP 24/1997, peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh PPAT. PPJB hanya menimbulkan hubungan hukum bersifat obligatoir (perikatan untuk melakukan jual beli di kemudian hari), bukan hubungan kebendaan yang mengalihkan hak atas tanah.⁸⁹ Artinya, meskipun pembeli telah membayar sebagian atau seluruh harga, hak kepemilikan tetap berada pada penjual sampai dibuatnya Akta Jual Beli (AJB) oleh PPAT dan didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Implikasinya, pembeli yang hanya memegang PPJB tidak mempunyai perlindungan hukum kebendaan (*zakelijk recht*), tetapi hanya perlindungan obligatoir. Dalam perkara LM-IRYS, LM yang telah membayar Rp 200.000.000 tetap tidak memiliki kedudukan sebagai pemegang hak. Hal ini menyebabkan LM tidak mendapatkan perlindungan hukum terhadap kemungkinan tindakan sepihak dari penjual, misalnya pembatalan perjanjian atau pengalihan objek tanah kepada pihak lain.

⁸⁹ Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, hal. 328.

Kedudukan pembeli menjadi sangat rentan karena ia tidak dapat mengajukan permohonan balik nama, tidak dapat memohon IMB (kini PBG) tanpa persetujuan pemegang hak, dan tidak dapat menghalangi jika penjual mengagunkan tanah tersebut ke pihak ketiga. Kondisi ini sejalan dengan praktik pendaftaran tanah di Indonesia yang menganut asas publisitas, yaitu bahwa hanya pihak yang tercatat sebagai pemegang hak yang dilindungi oleh negara. Oleh karena itu, setiap transaksi yang masih bertumpu pada PPJB menjadikan pembeli berada pada posisi subyektif yang tidak kuat secara hukum.

2. Ketidakpastian Administratif Pemecahan Sertifikat Menjadi Sumber Sengketa

Pemecahan sertifikat merupakan proses administratif yang membutuhkan pengukuran, pemeriksaan fisik, dan penerbitan peta bidang oleh Kantor Pertanahan. Lamanya proses ini bergantung pada faktor teknis, beban kerja Kantor Pertanahan, kelengkapan dokumen, serta kondisi fisik tanah. Ketika PPJB mengatur bahwa pelunasan hanya dilakukan setelah sertifikat induk selesai dipecah, ketidakpastian waktu penyelesaian pemecahan berpotensi menimbulkan perbedaan tafsir. Dalam perkara LM–IRYS, IRYS menganggap LM terlambat melunasi pembayaran, padahal pemecahan sertifikat belum diselesaikan oleh penjual. LM berpendapat bahwa kewajiban pelunasan baru muncul setelah sertifikat hasil pemecahan terbit dan objek jual beli dapat ditentukan secara jelas. Sengketa

seperti ini sangat lazim terjadi karena PPJB tidak memiliki konstruksi yang kuat untuk mengatur batas waktu administratif yang di luar kendali kedua pihak.

3. Potensi Penyalahgunaan PPJB oleh Penjual

PPJB dapat disalahgunakan ketika penjual merasa dirugikan atau ingin menarik kembali tanah yang sudah diperjanjikan karena hak atas tanah masih tercatat atas nama penjual. Banyak kasus menunjukkan bahwa penjual menggunakan alasan “pembeli belum melunasi” atau “sertifikat belum siap dialihkan” untuk membatalkan PPJB, padahal secara faktual penjual sendiri yang menunda penyelesaian administratif. Dalam kasus LM-IRYS, IRYS awalnya memberi izin pembangunan, tetapi kemudian menggugat pembatalan PPJB. Bahkan, IRYS menggunakan alasan administratif yang sebenarnya berada dalam kendali penjual sendiri, yaitu pemecahan sertifikat yang belum selesai. Literatur kenotariatan mencatat bahwa penyalahgunaan PPJB sering terjadi pada masyarakat karena PPJB tidak menimbulkan akibat hukum kebendaan sehingga pihak yang memegang sertifikat (penjual) memiliki posisi dominan.⁹⁰

4. Risiko Tinggi bagi Pembeli jika Melakukan Pembangunan Sebelum AJB

Berdasarkan kasus LM-IRYS, LM membangun bangunan berdasarkan izin tertulis dari penjual. Namun, setelah terjadi sengketa

⁹⁰ Habib Adjie, 2014, *Hukum Notaris Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, hal. 145.

dan PPJB dibatalkan, posisi LM menjadi sulit karena secara yuridis ia telah membangun di atas tanah milik orang lain. Jika perjanjian dibatalkan, bangunan tersebut dapat dianggap milik penjual berdasarkan prinsip *accessie* dalam KUHPerdata.

Di sisi lain, aturan pendaftaran tanah mengharuskan bahwa tindakan atas tanah, termasuk pembangunan, harus berdasarkan hak yang sah. Karena LM hanya memegang PPJB, bukan AJB, maka ia tidak berhak melakukan pembangunan. Hal ini memperlihatkan bahwa PPJB tidak memberikan perlindungan hukum terhadap tindakan fisik atas tanah sebelum AJB dibuat, sehingga pembeli menanggung risiko kerugian materiil yang besar.

5. Perbedaan Penafsiran Hakim Mengakibatkan Ketidakpastian Hukum

Putusan PN Yogyakarta menyatakan LM beritikad baik dan menolak gugatan penjual. Sebaliknya, Pengadilan Tinggi menyatakan LM wanprestasi dan menyatakan PPJB batal demi hukum. Perbedaan penafsiran ini menunjukkan bahwa PPJB memiliki area abu-abu yang besar, terutama terkait:

- a. Kapan pelunasan harus dilakukan.
- b. Apakah pemecahan sertifikat adalah syarat mutlak sebelum pelunasan.
- c. Siapa yang wajib mengurus pemecahan sertifikat.
- d. Apakah izin pembangunan menunjukkan adanya itikad baik.

- e. Bagaimana menilai keterlambatan yang dipicu kondisi administratif.

Hakim memiliki kebebasan menilai fakta dan perjanjian, sehingga PPJB yang tidak memiliki struktur detail menimbulkan risiko putusan yang saling berbeda. Literatur juga menguatkan bahwa PPJB adalah salah satu instrumen pertanahan yang paling sering menimbulkan sengketa perdata karena ketidakpastian pelaksanaannya.⁹¹

6. Potensi Tanggung Jawab Notaris/PPAT Jika PPJB Tidak Mengatur dengan Detail

Notaris/PPAT wajib memberikan penjelasan lengkap kepada para pihak mengenai status tanah, proses pemecahan, dan risiko administratif. Jika PPJB disusun tanpa ketentuan rinci mengenai batas waktu pemecahan sertifikat, kewajiban penjual, penalti keterlambatan, atau syarat pelunasan, notaris dapat dianggap lalai atau tidak menjalankan kewenangan sesuai Pasal 16 Undang-Undang Jabatan Notaris. Dalam kasus LM-IRYS, meskipun tidak ada bukti kelalaian notaris, kasus tersebut menunjukkan pentingnya peran notaris dalam menyusun PPJB yang kuat. Notaris dapat dimintai tanggung jawab perdata jika akta yang dibuatnya tidak memuat informasi penting yang dapat mempengaruhi keputusan hukum para pihak. PPJB harus memuat klausula mitigasi risiko yang jelas, antara lain:

⁹¹ Maria S.W. Sumarjono, 2001, Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi, Kompas, Jakarta, hal. 101.

- a. Batas waktu pemecahan sertifikat.
- b. Kewajiban penjual mengurus pemecahan.
- c. Larangan pembeli membangun sebelum ajb dibuat.
- d. Mekanisme pembayaran bertahap melalui rekening *escrow*.
- e. Denda dan penalti keterlambatan bagi penjual maupun pembeli.
- f. Kewajiban pengembalian dana jika pemecahan gagal dilakukan.
- g. Mekanisme arbitrase atau mediasi sebelum gugatan diajukan.
- h. Ketentuan mengenai penguasaan fisik tanah sebelum ajb.

Tanpa klausula ini, PPJB mudah ditafsirkan secara berbeda dan berisiko batal demi hukum ketika terjadi perselisihan. Literatur notariat menegaskan bahwa PPJB perlu disusun dengan konstruksi hukum seketar mungkin agar dapat melindungi pembeli dan mengurangi potensi penyalahgunaan oleh penjual.⁹²

7. Risiko terhadap Pihak Ketiga seperti Kreditur atau Boedel Pailit

Karena tanah masih atas nama penjual, maka tanah tersebut masih dapat:

- a. disita oleh pengadilan,
- b. dijadikan jaminan kredit oleh penjual,
- c. masuk dalam boedel pailit jika penjual dinyatakan pailit.

Dalam hal terjadi kepailitan, pembeli yang hanya memegang PPJB tidak memiliki kedudukan preferen maupun hak kebendaan sehingga tidak dapat mengamankan tanah tersebut. Penelitian empiris

⁹² Tan Thong Kie, Studi Notariat, *Op.cit.*, hal. 455–456.

menunjukkan bahwa dalam banyak kasus PPJB, pembeli sering kehilangan tanah karena tidak didaftarkan dan tetap menjadi bagian harta penjual.⁹³

8. PPJB Tidak Dapat Menjadi Dasar Balik Nama atau Pendaftaran Hak

Kantor Pertanahan hanya dapat memproses balik nama apabila terdapat AJB yang dibuat oleh PPAT. PPJB tidak memiliki kekuatan sebagai alat bukti pengalihan hak, sehingga tidak dapat dijadikan dasar pendaftaran.⁹⁴ Dalam kasus LM-IRYS, meskipun LM telah membayar sebagian harga tanah, ia tidak dapat memproses balik nama dan tidak berhak atas dokumen pertanahan apapun. Hal ini menegaskan bahwa PPJB hanya merupakan dokumen pra-transaksi yang harus ditindaklanjuti dengan AJB. Jika tidak, pembeli sama sekali tidak memiliki kepastian hukum atas objek yang dibeli.

9. Implikasi terhadap Asas Kepastian Hukum dalam UUPA

UUPA (Pasal 19) menekankan bahwa pendaftaran tanah bertujuan memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak. PPJB yang dibuat pada tanah yang belum selesai pemecahannya tidak memenuhi asas ini. Implikasinya:

- a. Objek jual beli belum pasti (luas fisik belum final).
- b. Batas-batas tanah belum selesai diukur.
- c. Peta bidang belum terbit.

⁹³ Dian Apriandini dan Amad Sudiro, 2023, Kekuatan Hukum PPJB dalam Kepailitan Developer, *Binamulia Hukum*, Vol. 12, No. 2, hal. 270.

⁹⁴ Achmad Rubaie, 2007, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia, Malang, hal. 67.

d. Identitas hak yang akan dialihkan belum jelas.

Secara normatif, transaksi jual beli yang mendahului pemecahan sertifikat bertentangan dengan asas kepastian hukum yang menjadi landasan UUPA.

10. Implikasi terhadap Asas Terang dan Tunai dalam Jual Beli Tanah

Menurut hukum adat yang menjadi dasar konstruksi jual beli hak atas tanah, asas jual beli tanah adalah terang dan tunai. Tunai berarti pembayaran lunas dilakukan bersamaan dengan peralihan hak. Namun dalam PPJB, pembayaran dilakukan bertahap dan hak tidak segera beralih. Hal ini menyebabkan jual beli melalui PPJB tidak sepenuhnya memenuhi asas tunai. Literatur pertanahan menegaskan bahwa hal ini menyebabkan ketidaksempurnaan transaksi dan membuka potensi sengketa mengenai pelunasan.⁹⁵

Penggunaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) pada tanah yang masih dalam proses pemecahan menimbulkan serangkaian akibat hukum bagi para pihak yang terlibat. Konsep akibat hukum sebagaimana dikemukakan Soeroso memposisikan setiap tindakan hukum sebagai sumber lahirnya konsekuensi yuridis yang terstruktur. Soeroso mendefinisikan akibat hukum sebagai konsekuensi yang muncul dari tindakan atau perbuatan hukum yang dilakukan untuk mencapai tujuan tertentu dan keberlakuannya dijamin oleh norma hukum.⁹⁶ Dengan kerangka tersebut, penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas tanah yang

⁹⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, *Op.cit.*, hal. 283.

⁹⁶ R. Soeroso, 2011, *Pengantar Ilmu Hukum*. Sinar Grafika, Jakarta, hal. 271

belum terpecah merupakan tindakan hukum yang secara otomatis melahirkan serangkaian akibat hukum yang dapat diklasifikasikan dalam tiga kategori sebagaimana dirumuskan oleh Soeroso, yaitu:

1. Akibat hukum berupa lahirnya atau berubahnya keadaan hukum

Penandatanganan PPJB menciptakan keadaan hukum baru bagi para pihak, yakni terbentuknya perikatan pendahuluan yang bersifat obligatoir. Meski tanah yang diperjanjikan belum terpecah secara administrasi, keadaan hukum tetap lahir karena objek perikatan dapat diidentifikasi melalui uraian bagian tanah, batas sementara, atau kesepakatan mengenai letak bidang hasil pemecahan. Literatur perikatan menjelaskan bahwa selama objek dapat ditentukan atau setidaknya dapat ditentukan di kemudian hari (*zaak die bepaalbaar is*), perjanjian tetap sah dan menimbulkan keadaan hukum yang mengikat.⁹⁷

Berdasarkan kasus dalam penelitian ini, penandatanganan PPJB Nomor 69 tanggal 24 September 2019 merupakan tindakan hukum awal yang melahirkan keadaan hukum baru, yakni adanya hubungan hukum jual beli bersyarat antara IRYS selaku penjual dan LM selaku pembeli. Hubungan hukum tersebut menciptakan hak dan kewajiban timbal balik, IRYS berkewajiban memecah sertifikat SHM 2430 dan SHM 1768 serta mengalihkan dua bidang hasil pemecahan kepada LM, sedangkan LM berkewajiban melakukan pembayaran sesuai

⁹⁷ Soetojo Prawirohamidjojo, 1997, *Hukum Perikatan*, Airlangga University Press, Surabaya, hal. 88–92

skema yang disepakati. Kelahiran hubungan hukum ini merupakan wujud akibat hukum pertama, yaitu terbentuknya keadaan hukum baru sebagaimana disebutkan oleh Soeroso.

Keadaan hukum baru tersebut tidak bersifat statis, melainkan dapat berubah seiring perkembangan proses pemecahan bidang. Perubahan keadaan hukum tampak, misalnya, pada saat sertifikat baru diterbitkan, pada titik tersebut, perikatan yang sebelumnya hanya obligator berubah sifatnya menjadi siap untuk dilaksanakan melalui peralihan hak dengan Akta Jual Beli. Dengan demikian, PPJB menciptakan rangkaian keadaan hukum progresif yang bergantung pada keberhasilan proses administratif pertanahan.

2. Akibat hukum berupa lahirnya hubungan hukum antara para pihak
- Teori Soeroso menegaskan bahwa akibat hukum juga meliputi lahirnya hubungan hukum antara dua subjek hukum atau lebih yang saling berhadapan hak dan kewajibannya. Pada PPJB tanah yang belum terpecah, hubungan hukum yang muncul bersifat timbal balik (bilateral reciprocal obligation). Penjual berkewajiban mengajukan permohonan pemecahan, memastikan keabsahan data fisik dan yuridis bidang tanah, serta menyerahkan bidang yang telah terpecah sesuai kesepakatan. Di sisi lain, pembeli berkewajiban memenuhi pembayaran prestasi secara proporsional dengan tahap perjanjian.

Hubungan hukum yang muncul melalui PPJB bersifat mengikat sepanjang memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana Pasal 1320

KUH Perdata, dan hubungan tersebut tetap memiliki kepastian hukum meskipun objek belum terpisah secara fisik sepanjang proses pemecahan memang sedang berjalan menurut prosedur pertanahan yang berlaku.⁹⁸

Berdasarkan kasus, persetujuan IRYS atas permohonan tersebut menciptakan keadaan hukum tambahan yang memperluas ruang gerak LM dalam memanfaatkan objek tanah meskipun AJB belum dibuat. Pada titik ini, tindakan IRYS memberikan izin tertulis menimbulkan norma tindakan yang tidak dapat dilepaskan dari prinsip *vertrouwensbeginsel* (asas kepercayaan), sehingga secara hukum IRYS tidak dapat serta-merta menarik kembali persetujuan tersebut tanpa alasan yang sah. Pandangan ini sejalan dengan pendapat J. Satrio yang menegaskan bahwa setiap tindakan hukum yang telah menimbulkan kepercayaan pada pihak lain melahirkan konsekuensi hukum yang tidak dapat dielakkan.⁹⁹ Dengan demikian, hubungan hukum yang lahir tidak hanya mencakup kewajiban utama berupa jual beli, tetapi juga kewajiban tambahan *incidental obligations* seperti kewajiban menjaga objek tetap dalam status bebas sengketa dan bebas dari beban hak lain selama proses pemecahan berlangsung.

3. Akibat hukum berupa lahirnya sanksi apabila terjadi pelanggaran

⁹⁸ Sri Handayani, 2017, Kekuatan Mengikat PPJB dalam Perspektif Hukum Perdata, *Ius Quia Iustum*, Vol. 24 No. 1, hal. 128.

⁹⁹ J. Satrio, *Op.cit.*, hal. 89.

Kategori ketiga dari teori Soeroso berkaitan dengan sanksi sebagai akibat hukum apabila terjadi tindakan yang melawan hukum. Dalam PPJB tanah belum terpecah, potensi pelanggaran sering berkaitan dengan keterlambatan pemecahan, perubahan luas bidang hasil pemecahan, ketidaksesuaian letak, atau tidak dapat diprosesnya pemecahan akibat cacat administrasi pada sertifikat induk. Dalam keadaan tersebut, penjual dapat dikualifikasikan melakukan wanprestasi sebagaimana Pasal 1243 KUH Perdata. PPJB yang objeknya belum terpecah mengandung risiko hukum yang lebih tinggi dibanding PPJB atas tanah siap jual, sehingga klausul sanksi harus dirumuskan secara proporsional. Ketidakpastian administratif sering memicu sengketa dan dapat berujung pada tuntutan ganti rugi, pembatalan perjanjian, hingga pemulihkan keadaan seperti semula (restitutio in integrum).¹⁰⁰ Di sisi lain, pembeli juga dapat dikenai sanksi berupa pembatalan sepihak atau denda apabila lalai memenuhi kewajiban pembayaran sesuai jadwal.

Berdasarkan contoh kasus, pengujian pengadilan menunjukkan perbedaan penilaian atas tindakan para pihak. Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 63/Pdt.G/2020/PN Yyk menilai bahwa LM telah menunjukkan itikad baik dan berusaha memenuhi kewajibannya, sehingga IRYS tetap berkewajiban memproses balik nama. Amar tersebut menggambarkan bahwa akibat hukum dari tindakan LM tidak

¹⁰⁰ Adi Kurniawan, 2018, Risiko Hukum PPJB pada Tanah yang Belum Terpecah, *Jurnal Bhumi*, Vol. 4 No. 1, hal. 45–56.

dipandang sebagai wanprestasi, melainkan sebagai pelaksanaan kewajiban yang masih dalam proses, sehingga hubungan hukum tetap melekat. Penalaran tersebut selaras dengan pemikiran Subekti bahwa wanprestasi tidak dapat ditentukan hanya dari ketidaktepatan waktu, tetapi harus dinilai dari adanya kelalaian yang nyata dan merugikan pihak lain.¹⁰¹ Namun, Pengadilan Tinggi Yogyakarta melalui Putusan Nomor 13/PDT/2021/PT YYK menilai berbeda. Pengadilan Tinggi menyatakan bahwa LM tidak melakukan pembayaran sesuai jadwal, sehingga melahirkan akibat hukum berupa batalnya perjanjian karena wanprestasi. Dalam perspektif Teori Akibat Hukum, amar ini merupakan bentuk penerapan akibat hukum lahirnya sanksi terhadap tindakan yang dianggap melanggar hukum. Keputusan ini memperlihatkan bagaimana penilaian terhadap tindakan para pihak menjadi faktor kunci yang menentukan arah akibat hukum yang lahir dari PPJB. Sudikno Mertokusumo menegaskan bahwa akibat hukum tidak hanya lahir dari tindakan yang jelas-jelas melanggar hukum, tetapi juga dari penafsiran hakim terhadap tindakan tersebut dalam konteks keseluruhan hubungan hukum para pihak.¹⁰²

Melalui perkara LM, terlihat bahwa PPJB memiliki kerentanan ketika objek tanah belum dapat dialihkan secara sempurna melalui AJB. Hubungan hukum yang lahir dari PPJB bersifat obligatoir dan membutuhkan tindakan lanjutan dari para pihak agar dapat bertransformasi menjadi peralihan hak

¹⁰¹ R Subekti, *Op.cit.* hal.45–46.

¹⁰² Sudikno Mertokusumo, 2010, *Penemuan Hukum*, Yogyakarta, Liberty, hal. 82.

yang sempurna. Ketika salah satu pihak menghambat atau menafsirkan perjanjian secara berbeda, maka rangkaian akibat hukum dapat berubah secara signifikan, sebagaimana tecermin dari putusan tingkat pertama dan tingkat banding.

Berdasarkan teori akibat hukum Soeroso, rangkaian akibat hukum PPJB tanah belum terpecah dapat dipahami sebagai suatu sistem norma yang bekerja secara simultan. Tindakan menandatangani PPJB menimbulkan keadaan hukum, hubungan hukum, dan potensi sanksi secara bersamaan. Selain itu, akibat hukum tidak berhenti pada tiga kategori tersebut, tetapi menghasilkan konsekuensi lanjutan, seperti beralihnya risiko atas objek perjanjian, bergesernya tanggung jawab penjagaan objek, dan berubahnya posisi para pihak dalam perspektif pembuktian apabila terjadi sengketa. Beberapa penelitian hukum menunjukkan bahwa PPJB tanah yang belum terpecah sering berfungsi sebagai instrumen perlindungan terhadap pembeli, karena pembeli memperoleh kepastian bahwa haknya akan lahir setelah sertifikat terbit. Namun, pada saat yang sama, PPJB juga dapat menimbulkan beban risiko bagi pembeli apabila penjual tidak melaksanakan kewajibannya dengan benar.¹⁰³

Secara keseluruhan, penerapan Teori Akibat Hukum Soeroso memperlihatkan bahwa PPJB atas tanah yang belum terpecah merupakan tindakan hukum yang memiliki kekuatan mengikat dan menimbulkan konsekuensi yuridis yang kompleks. Akibat hukum tersebut tidak hanya

¹⁰³ Bachtiar Effendi, 2016, Kekuatan Mengikat Perjanjian Pendahuluan dalam Hubungan Keperdataan, *Jurnal Arena Hukum*, Vol. 9 No. 2, hal. 233–250.

bersumber dari perikatan yang disepakati para pihak, tetapi juga dipengaruhi oleh dinamika administrasi pertanahan, sehingga keberhasilan proses pemecahan bidang menjadi faktor determinan dalam pemenuhan hak dan kewajiban para pihak.

Berdasarkan uraian diatas maka implikasi hukum dari penggunaan akta pengikatan jual beli dalam transaksi jual beli tanah yang masih dalam proses pemecahan yaitu bahwa penggunaan PPJB menimbulkan konsekuensi hukum yang signifikan bagi para pihak karena perjanjian ini hanya bersifat obligatoris dan belum mengalihkan hak kepemilikan atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997. Implikasi hukumnya antara lain pembeli tidak dapat melakukan balik nama atau membangun sebelum dibuat Akta Jual Beli (AJB), terjadi ketidakpastian hukum akibat lamanya proses pemecahan sertifikat, penjual masih memiliki kekuasaan penuh atas tanah dan berpotensi menyalahgunakannya, PPJB tidak dapat dijadikan dasar pendaftaran hak, serta notaris/PPAT dapat dimintai tanggung jawab jika akta tidak memuat klausula penting. Berdasarkan teori akibat Hukum Soeroso, PPJB atas tanah yang belum terpecah melahirkan tiga akibat hukum, yaitu lahirnya keadaan hukum baru berupa perikatan jual beli bersyarat, terbentuknya hubungan hukum timbal balik antara penjual dan pembeli, serta timbulnya sanksi hukum apabila salah satu pihak wanprestasi. Dengan demikian, PPJB pada tanah yang masih dalam proses pemecahan menciptakan hubungan hukum yang sah namun belum sempurna, berisiko tinggi bagi pembeli, dan perlu disusun

secara hati-hati agar tetap menjamin asas kepastian hukum, asas terang, dan asas tunai sebagaimana diatur dalam UUPA serta peraturan pertanahan di Indonesia.

B. Kepastian Hukum Bagi Pembeli Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Dengan Akta Pengikatan Jual Beli Ketika Sertifikat Tanah Masih Dalam Proses Pemecahan

Risiko hukum bagi pembeli tanah dalam proses pemecahan sertifikat tanah adalah salah satu tantangan utama yang dihadapi. Proses pemecahan sertifikat tanah sering kali menimbulkan ketidakpastian hukum yang dapat mempengaruhi hak-hak pembeli secara signifikan. Kepastian hukum bagi pembeli dalam transaksi jual beli tanah merupakan salah satu asas fundamental dalam hukum pertanahan nasional. Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum, pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Ketentuan ini dipertegas dalam Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menegaskan bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, serta menyediakan informasi bagi pihak-pihak yang berkepentingan terhadap bidang tanah tertentu.² Dengan demikian, setiap transaksi jual beli tanah pada prinsipnya harus dilaksanakan melalui mekanisme yang menjamin kepastian hukum, yaitu melalui pembuatan Akta Jual Beli (AJB) oleh

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan.

Praktiknya, proses jual beli tanah sering kali belum dapat langsung dilakukan dengan pembuatan AJB karena kondisi administratif objek tanah yang belum memenuhi syarat, seperti sertifikat induk yang masih dalam proses pemecahan. Dalam situasi demikian, para pihak lazim menggunakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai instrumen hukum sementara untuk mengikat kesepakatan jual beli. PPJB menjadi dasar perikatan antara penjual dan pembeli bahwa di kemudian hari akan dilakukan peralihan hak secara sah melalui AJB setelah syarat administratif terpenuhi.¹⁰⁴ Namun, perlu dipahami bahwa PPJB hanya menimbulkan hubungan hukum bersifat *obligatoir* (perikatan), bukan hubungan kebendaan yang mengalihkan hak kepemilikan atas tanah. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 yang menegaskan bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Oleh karena itu, meskipun pembeli telah menandatangani PPJB dan membayar sebagian atau seluruh harga tanah, hak kepemilikan belum berpindah dan tetap tercatat atas nama penjual.

Berdasarkan sudut pandang pembeli, situasi ini menimbulkan persoalan serius terkait kepastian hukum. Selama sertifikat tanah masih dalam proses pemecahan, pembeli tidak memiliki dasar hukum untuk mendaftarkan peralihan hak, melakukan balik nama, menjaminkan tanah,

¹⁰⁴ Maria S.W. Sumardjono, 2015, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, hal. 182.

atau bahkan membangun di atasnya.¹⁰⁵ Kepastian hukum pembeli menjadi bersifat terbatas karena PPJB tidak memiliki kekuatan sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah. Posisi hukum pembeli hanya sebatas pemegang hak menuntut (*rechte vordering*) atas pelaksanaan jual beli di kemudian hari. Dalam kondisi ini, risiko hukum pembeli sangat tinggi, karena tanah masih tercatat atas nama penjual sehingga dapat dialihkan kepada pihak lain, dijaminkan kepada lembaga keuangan, atau bahkan disita apabila penjual memiliki masalah hukum.¹⁰⁶ Namun, dalam perkembangan praktik pertanahan modern, pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) telah berupaya memberikan ruang administratif bagi pencatatan PPJB di Kantor Pertanahan untuk memperkuat posisi hukum pembeli. Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997, PPJB dapat dicatatkan sepanjang perjanjian tersebut dibuat secara notariil dan telah memenuhi syarat tertentu, seperti pembayaran telah lunas atau adanya perjanjian yang memuat klausula pengalihan hak setelah pemecahan sertifikat selesai. Pencatatan ini tidak mengubah status hukum kepemilikan, tetapi memberikan kepastian administratif bahwa transaksi telah dilakukan secara sah dan diketahui oleh Kantor Pertanahan. Hal ini

¹⁰⁵ Effendi Perangin, 2019, *Hukum Agraria di Indonesia*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, hal. 226.

¹⁰⁶ Mulyadi, 2021, *Hukum Perikatan dalam Praktik Notaris*, Prenadamedia Group, Jakarta, hal. 254.

merupakan bentuk perlindungan hukum preventif terhadap pembeli agar haknya tidak diabaikan atau dilanggar oleh penjual.

Kepastian hukum bagi pembeli juga diperkuat melalui kewajiban notaris atau PPAT untuk memastikan bahwa objek jual beli tidak dalam sengketa, bebas dari beban hak tanggungan, serta mencantumkan klausula yang jelas mengenai kewajiban penjual dalam mengurus proses pemecahan sertifikat.⁸ Notaris wajib menjelaskan risiko hukum dari PPJB kepada para pihak sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014. Apabila notaris lalai atau tidak mencantumkan klausula penting seperti jangka waktu pemecahan, kewajiban pelunasan, atau sanksi wanprestasi, maka notaris dapat dimintai pertanggungjawaban secara perdata karena akta yang dibuatnya tidak memenuhi fungsi kehati-hatian (*prudential duty*). Dengan demikian, kepastian hukum bagi pembeli melalui PPJB tidak hanya bergantung pada isi perjanjian itu sendiri, tetapi juga pada peran notaris dalam menyusun akta yang transparan dan melindungi kepentingan kedua belah pihak.

Selain melalui pencatatan dan peran notaris, perlindungan hukum bagi pembeli juga dapat ditegakkan melalui mekanisme peradilan apabila penjual melakukan wanprestasi. Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menegaskan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Oleh karena itu, apabila penjual tidak melaksanakan kewajibannya untuk memecah sertifikat

atau menandatangani AJB setelah pemecahan selesai, pembeli berhak menuntut pelaksanaan perjanjian atau ganti rugi di pengadilan. Dalam sejumlah putusan, seperti Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 63/Pdt.G/2020/PN.Yyk, hakim menilai bahwa pembeli yang telah beritikad baik dan memenuhi kewajibannya berhak mendapatkan perlindungan hukum untuk menuntut pelaksanaan perjanjian. Namun, pada tingkat banding, Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 13/PDT/2021/PT.Yyk justru membatalkan putusan tersebut dan menyatakan pembeli wanprestasi karena belum melunasi pembayaran. Perbedaan ini menunjukkan bahwa kepastian hukum pembeli melalui PPJB masih relatif lemah dan sangat bergantung pada penilaian hakim terhadap fakta serta klausula perjanjian.

Kepastian hukum dapat diartikan sebagai keadaan yang pasti dan sesuai dengan ketetapan serta ketentuan dari tujuan dibentuknya suatu hukum. Kepastian hukum erat kaitannya dengan rasa aman dan nyaman, sebab hakikat dari kepastian hukum adalah menimbulkan kepastian terhadap segala sesuatu yang menyangkut keraguan, ketidakpastian dan rasa ketakutan yang bersifat manusiawi. Lebih jauh lagi, kajian tentang kepastian hukum erat kaitanya dengan kajian suatu keabsahan. Keadaan yang pasti dinilai sebuah keadaan yang sah menurut peraturan perundang-undangan baik secara formil maupun materil.¹⁰⁷

¹⁰⁷ Rahmat Ramadhani, Jaminan Kepastian Hukum yang Terkandung dalam Sertifikat Hak Atas Tanah, *Jurnal De Lega Lata*, Volume 2, Nomor 1, Januari –Juni 2017, hal. 139-157.

Menurut Gustav Radbruch, kepastian hukum (*rechtssicherheit*) merupakan salah satu dari tiga nilai dasar hukum selain keadilan (*gerechtigkeit*) dan kemanfaatan (*zweckmäßigkeit*).¹⁰⁸ Radbruch menegaskan bahwa kepastian hukum memiliki empat makna mendasar, yaitu hukum harus bersifat positif, yakni tertuang dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, hukum harus didasarkan pada fakta sosial yang nyata, hukum harus dirumuskan secara jelas untuk menghindari multitafsir dan hukum positif tidak boleh mudah diubah agar menjamin stabilitas dan kepercayaan publik terhadap hukum.¹⁰⁹

1. Hukum Harus Bersifat Positif (*Positives Recht*)

Makna pertama dari teori Radbruch menekankan bahwa kepastian hukum hanya dapat tercapai apabila perbuatan hukum berpijak pada peraturan tertulis yang berlaku. Dalam konteks jual beli tanah, dasar hukum peralihan hak diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menegaskan bahwa peralihan hak hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta PPAT. Dengan demikian, PPJB meskipun dibuat di hadapan notaris tidak dapat dijadikan dasar pendaftaran atau balik nama, karena belum memenuhi syarat formil sebagai akta peralihan hak. Hal ini menyebabkan posisi hukum

¹⁰⁸ Shidarta, 2012, *Tujuan Hukum*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hal. 56.

¹⁰⁹ Gustav Radbruch, 1990, *Gesetzliches Unrecht und Übergesetzliches Recht*, C.F. Müller Verlag, Heidelberg, hal. 115.

pembeli masih lemah dan hanya memiliki hak menuntut (*rechte vordering*), bukan hak kebendaan (*zakelijk recht*).¹¹⁰

Berdasarkan contoh kasus perkara LM melawan IRYS (Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 63/Pdt.G/2020/PN.Yyk), hakim tingkat pertama menilai bahwa pembeli telah beritikad baik dan tetap memberikan perlindungan hukum, walaupun AJB belum dibuat karena sertifikat masih dalam proses pemecahan. Namun pada tingkat banding, Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 13/PDT/2021/PT.Yyk justru menyatakan pembeli wanprestasi karena belum melunasi pembayaran sesuai jadwal dalam PPJB. Perbedaan putusan ini menunjukkan bahwa kepastian hukum formal bagi pembeli belum terjamin secara penuh, karena dasar hukum yang digunakan (PP 24/1997) hanya mengakui akta PPAT sebagai alat peralihan hak, sementara PPJB belum memiliki kedudukan hukum kebendaan. PPJB hanya menciptakan hubungan perikatan dan tidak menimbulkan hak kepemilikan, sehingga perlindungan hukum pembeli masih bersifat relatif.¹¹¹

2. Hukum Harus Berdasarkan Fakta Sosial

Prinsip kedua Radbruch menekankan bahwa hukum harus memperhatikan realitas sosial yang hidup dalam masyarakat. Dalam praktik pertanahan, PPJB muncul karena adanya kebutuhan faktual

¹¹⁰ Effendi Perangin, 2019, *Hukum Agraria di Indonesia*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, hal. 228

¹¹¹ Rahmawati, 2022, Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah dalam Perlindungan Hak Pembeli, *Jurnal Ilmu Hukum Rechtidee*, Vol. 17 No. 2, Universitas Muhammadiyah Surakarta, hal. 245.

untuk menjamin transaksi tanah ketika sertifikat masih dalam proses pemecahan atau pembangunan masih berlangsung. Pemerintah merespons kenyataan ini melalui Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 16 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah, yang memberikan ruang bagi pencatatan PPJB di Kantor Pertanahan sepanjang memenuhi syarat administratif, seperti telah lunasnya pembayaran atau adanya perjanjian yang jelas mengenai pengalihan hak setelah sertifikat terbit. Kebijakan ini menunjukkan bahwa hukum positif berupaya menyesuaikan diri dengan kondisi sosial tanpa mengabaikan asas legalitas. HLangkah demikian sebagai bentuk hukum responsif yang menjaga keseimbangan antara kepastian dan keadilan dengan mengakui praktik sosial sebagai sumber hukum yang hidup.¹¹² Dalam konteks kasus LM-IRYS, pencatatan PPJB di Kantor Pertanahan seharusnya dapat memperkuat posisi pembeli, karena menunjukkan pengakuan administratif terhadap eksistensi hubungan hukum tersebut. Namun, karena proses pemecahan sertifikat masih bergantung pada tindakan penjual, maka secara faktual pembeli tetap berada dalam posisi yang rentan dan bergantung pada itikad baik pihak penjual.

¹¹² Hardianto Djanggih, 2019, "Hukum Responsif dan Kepastian Hukum dalam Perspektif Hukum Progresif", *Jurnal RechtsVinding*, Vol. 8 No. 2, BPHN, hal. 204.

3. Hukum Harus Dirumuskan dengan Jelas

Makna ketiga Radbruch, yaitu kejelasan rumusan hukum, sangat relevan dalam kasus PPJB. Rumusan hukum yang kabur atau multitafsir menimbulkan ketidakpastian dalam penerapan dan pelaksanaan. Hingga saat ini, belum terdapat peraturan khusus yang mengatur secara komprehensif mengenai PPJB, baik dalam hal bentuk, kekuatan hukum, maupun perlindungan bagi para pihak. Akibatnya, notaris/PPAT sering menyusun PPJB berdasarkan praktik kebiasaan, bukan norma baku yang diatur oleh undang-undang. Hal inilah yang menyebabkan perbedaan tafsir antara hakim dalam kasus LM-IRYS, di mana PN menilai adanya itikad baik, sedangkan PT menilai adanya wanprestasi.

Ketidakjelasan rumusan hukum merupakan salah satu bentuk ketidakpastian yang lahir bukan karena kekosongan hukum, melainkan karena tumpang-tindih dan lemahnya formulasi norma yang ada.¹¹³ Dalam konteks PPJB, ketidakjelasan ini menyebabkan pembeli tidak dapat memprediksi akibat hukum dari tindakannya apakah ia dilindungi sebagai pemegang hak atau hanya sebagai pihak dalam perikatan perdata. Untuk mewujudkan kepastian sebagaimana dimaksud Radbruch, diperlukan kejelasan norma melalui kodifikasi atau revisi peraturan pertanahan yang secara eksplisit mengatur status

¹¹³ Denny Indrayana, 2018, Kepastian Hukum dalam Perspektif Konstitutionalisme Modern, *Jurnal Konstitusi*, Vol. 15 No. 3, Mahkamah Konstitusi RI, hal. 456.

PPJB, mekanisme pencatatan, serta akibat hukumnya terhadap pihak ketiga.

4. Hukum Tidak Boleh Mudah Diubah

Dimensi keempat Radbruch adalah stabilitas hukum. Hukum positif yang terlalu sering berubah akan menimbulkan ketidakpastian karena masyarakat tidak dapat memprediksi konsekuensi hukumnya. Dalam konteks pertanahan, UUPA Nomor 5 Tahun 1960 telah menjadi dasar hukum yang stabil, namun sejumlah peraturan turunannya—seperti PP 24/1997, PP 18/2021, dan Permen ATR/BPN 16/2021—terus mengalami penyesuaian. Walaupun perubahan tersebut dimaksudkan untuk memperbaiki pelayanan, namun kerap menimbulkan kebingungan bagi masyarakat dan pelaku hukum, terutama dalam hal status PPJB yang tidak pernah diatur secara konsisten. Menurut Maria S.W. Sumardjono, stabilitas hukum agraria harus dijaga agar masyarakat memiliki keyakinan bahwa hak atas tanah tidak mudah berubah akibat kebijakan administratif yang fluktuatif.¹¹⁴ Perubahan yang tidak diikuti dengan konsistensi implementasi juga tampak dalam kasus LM-IRYS, di mana walaupun PPJB dibuat di hadapan notaris dan sesuai dengan praktik hukum yang berlaku, namun perlindungan terhadap pembeli tetap lemah karena tidak adanya norma baku mengenai kekuatan hukum PPJB dalam konteks tanah belum terpecah. Kondisi ini menunjukkan bahwa

¹¹⁴ Maria S.W. Sumardjono, 2019, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, hal. 184.

meskipun sistem hukum Indonesia berupaya adaptif, namun aspek stabilitas sebagaimana dimaksud Radbruch belum sepenuhnya tercapai.

Berdasarkan keempat dimensi teori kepastian hukum Gustav Radbruch tersebut, dapat disimpulkan bahwa kepastian hukum bagi pembeli dalam transaksi jual beli tanah melalui PPJB atas tanah yang masih dalam proses pemecahan belum terjamin secara penuh. Hukum positif telah menyediakan kerangka dasar (UUPA dan PP 24/1997), namun belum mengatur secara jelas posisi hukum PPJB, hukum telah berupaya menyesuaikan dengan fakta sosial melalui kebijakan administratif (Permen ATR/BPN 16/2021), namun masih bersifat parsial, kejelasan norma belum terwujud karena belum ada pengaturan substantif yang spesifik dan stabilitas hukum sering terganggu oleh perubahan regulasi yang belum diharmonisasi. Oleh karena itu, untuk mewujudkan kepastian hukum sebagaimana dimaksud Radbruch, diperlukan pembaruan hukum pertanahan yang menegaskan kedudukan PPJB dalam sistem pendaftaran tanah, memperjelas akibat hukumnya bagi para pihak, serta menjamin perlindungan hukum substantif bagi pembeli yang beritikad baik.

Hukum positif yang berlaku telah menyediakan kerangka dasar untuk menjamin kepastian hukum sebagaimana diamanatkan oleh Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA, serta dijabarkan melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Permen ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021. Namun, dalam

praktiknya, norma-norma tersebut belum sepenuhnya efektif memberikan kepastian hukum bagi pembeli yang terikat dalam PPJB ketika sertifikat tanah masih dalam proses pemecahan. Dalam praktik hukum perdata, PPJB merupakan bentuk perjanjian pendahuluan yang menimbulkan hubungan hukum obligatoir, yakni perikatan untuk melakukan jual beli di kemudian hari. Kedudukan hukum seperti ini menimbulkan persoalan ketika salah satu pihak, terutama pembeli, telah memenuhi sebagian atau seluruh prestasinya, sedangkan penjual belum dapat melaksanakan kewajiban administratif seperti pemecahan sertifikat. Dalam situasi demikian, pembeli sering kali kehilangan kepastian hukum atas objek transaksi karena hak atas tanah secara yuridis masih melekat pada penjual. Hal ini memperlihatkan adanya kesenjangan antara kepastian hukum formil yakni kepastian dalam tataran aturan tertulis dengan kepastian hukum substantif, yaitu kepastian yang menjamin perlindungan nyata terhadap hak dan kepentingan pihak beritikad baik.

Bila dikaji dari perspektif Radbruch, sistem hukum Indonesia pada dasarnya telah memenuhi nilai positivitas hukum (*positives Recht*), karena hukum tanah diatur secara tertulis dalam berbagai regulasi. Namun, hukum tersebut belum mampu memastikan bahwa penerapannya berjalan secara konsisten dan adil. Kasus LM melawan IRYS menjadi bukti nyata bahwa meskipun kerangka hukum sudah ada, implementasinya belum dapat memberikan hasil hukum yang dapat diprediksi. Dalam Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 63/Pdt.G/2020/PN.Yyk, hakim menilai bahwa

pembeli (LM) telah beritikad baik dengan melaksanakan sebagian kewajiban dan memperoleh izin membangun dari penjual, sehingga perjanjian dianggap sah dan mengikat. Namun, pada tingkat banding melalui Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 13/PDT/2021/PT.Yyk, hakim menilai berbeda dengan menyatakan pembeli wanprestasi karena belum melunasi pembayaran sesuai jadwal dalam PPJB.

Perbedaan interpretasi tersebut menandakan bahwa sistem hukum pertanahan masih menyisakan ruang abu-abu dalam menilai hubungan hukum yang lahir dari PPJB. Dalam pandangan Radbruch, ketidakkonsistenan penerapan hukum semacam ini menyebabkan hilangnya rechtssicherheit (kepastian hukum), karena masyarakat tidak dapat memperkirakan akibat hukum dari suatu tindakan berdasarkan norma yang sama. Kepastian hukum seharusnya tidak hanya berarti adanya peraturan tertulis, tetapi juga konsistensi dan prediktabilitas dalam penerapannya. Ketika hakim yang berbeda menafsirkan norma secara berbeda untuk kasus serupa, kepercayaan publik terhadap keadilan hukum menjadi melemah.

Lebih lanjut, teori Radbruch menekankan bahwa kepastian hukum tidak dapat dipisahkan dari nilai keadilan (*gerechtigkeit*) dan kemanfaatan (*zweckmäßigkeit*).¹¹⁵ Dalam konteks PPJB, keadilan menuntut agar pembeli yang telah menunjukkan itikad baik dan memenuhi kewajiban perjanjian memperoleh perlindungan terhadap haknya, bahkan jika proses administratif seperti pemecahan sertifikat masih berlangsung. Namun, dalam praktiknya,

¹¹⁵ Shidarta, *Op.cit.*, hal.56

hukum Indonesia cenderung memihak pada aspek formalistik dengan menilai kepemilikan semata berdasarkan sertifikat yang tercatat. Hal ini menyebabkan pembeli berada pada posisi yang lemah, karena PPJB tidak dapat dijadikan dasar pendaftaran hak atau alat bukti kepemilikan yang diakui negara. Kondisi ini mencerminkan bahwa nilai keadilan dan kemanfaatan belum berjalan seiring dengan kepastian hukum formal.

Selain itu, teori Radbruch juga menunjukkan bahwa stabilitas dan kejelasan hukum merupakan elemen penting untuk menjamin kepastian. Namun, hukum pertanahan Indonesia cenderung mengalami perubahan regulatif yang tinggi, seperti terbitnya PP Nomor 18 Tahun 2021 sebagai pelaksanaan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, yang turut memodifikasi aspek pendaftaran tanah. Meskipun perubahan tersebut dimaksudkan untuk memperbaiki efisiensi birokrasi, dalam praktiknya justru menimbulkan kebingungan di lapangan dan memperlemah stabilitas hukum. Menurut Maria S.W. Sumardjono, perubahan kebijakan pertanahan tanpa konsolidasi konseptual sering menimbulkan disorientasi normatif, di mana hukum menjadi tidak stabil dan masyarakat kehilangan arah terhadap perlindungan haknya.¹¹⁶

Teori Gustav Radbruch ini menegaskan bahwa dalam konteks PPJB atas tanah yang belum terpecah, kepastian hukum bagi pembeli belum terpenuhi baik dari sisi substansi maupun implementasi. Pembeli tidak memperoleh perlindungan hukum kebendaan, sementara peraturan

¹¹⁶ Maria, S.W, Sumardjono, *Op.cit.*, hal. 189

administratif masih bersifat parsial dan belum memberikan kepastian jangka waktu penyelesaian pemecahan sertifikat. Dalam praktiknya, penjual yang masih memegang sertifikat induk tetap dapat mengalihkan, menjaminkan, atau bahkan mengagunkan tanah tersebut tanpa sepengertahan pembeli. Kondisi ini jelas bertentangan dengan tujuan hukum pertanahan nasional sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (3) UUPA, yang menekankan fungsi sosial hak atas tanah dan kewajiban negara untuk melindungi setiap warga negara dari ketidakpastian hukum.

Berdasarkan teori Radbruch, dapat disimpulkan bahwa hukum positif Indonesia saat ini masih menempatkan kepastian hukum dalam makna sempit, yaitu sebagai kepatuhan terhadap prosedur formal. Padahal, kepastian hukum sejati seharusnya juga mengandung makna keamanan hukum (*legal security*) bagi masyarakat, yaitu jaminan bahwa hukum akan melindungi hak-hak yang telah diperoleh secara sah dan beritikad baik. Untuk mencapai hal tersebut, diperlukan reformasi hukum pertanahan yang lebih responsif, baik melalui revisi PP Nomor 24 Tahun 1997 maupun penerbitan peraturan baru yang secara tegas mengatur kedudukan, syarat, dan akibat hukum PPJB. Reformulasi tersebut harus mencakup:

1. Pengakuan hukum terhadap PPJB sebagai perjanjian pendahuluan yang dapat dicatatkan di Kantor Pertanahan.
2. Pengaturan perlindungan hukum bagi pembeli yang telah melaksanakan kewajiban secara itikad baik, meskipun sertifikat belum terpecah.

3. Penegasan tanggung jawab penjual untuk menyelesaikan pemecahan sertifikat dalam batas waktu tertentu.
4. Mekanisme sanksi administratif dan perdata terhadap pihak yang lalai atau menghambat pelaksanaan perjanjian.

Dengan pengaturan demikian, hukum pertanahan Indonesia akan lebih sesuai dengan gagasan Gustav Radbruch yang menempatkan hukum tidak hanya sebagai instrumen kepastian formal, tetapi juga sebagai sarana untuk mewujudkan keadilan dan kemanfaatan sosial. Reformulasi tersebut sekaligus menjadi wujud dari hukum progresif sebagaimana dikemukakan oleh Hardianto Djanggih, yaitu hukum yang bergerak mengikuti kebutuhan masyarakat dan tidak berhenti pada teks peraturan semata.¹¹⁷

Teori Radbruch mengantarkan pada kesimpulan bahwa perlindungan hukum bagi pembeli dalam PPJB atas tanah yang belum terpecah masih bersifat semu. Hukum positif memberikan legitimasi terhadap perikatan, namun gagal menjamin kepastian hasilnya. Untuk itu, pembaruan regulasi yang mengintegrasikan asas kepastian, keadilan, dan kemanfaatan menjadi kebutuhan mendesak agar hukum pertanahan Indonesia dapat benar-benar menjadi hukum yang hidup dan melindungi setiap warga negara dalam transaksi jual beli tanah.

Berdasarkan uraian diatas maka Kepastian hukum bagi pembeli dalam transaksi jual beli tanah dengan Akta Pengikatan Jual Beli (PPJB) ketika sertifikat tanah masih dalam proses pemecahan pada dasarnya belum

¹¹⁷ Hardianto Djanggih, 2019, “Hukum Responsif dan Kepastian Hukum dalam Perspektif Hukum Progresif”, Jurnal RechtsVinding, Vol. 8 No. 2, BPHN, hal. 205.

terjamin secara penuh. Secara normatif, hukum positif Indonesia melalui UUPA, PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan Permen ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021 telah menyediakan kerangka hukum yang bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Namun, dalam praktiknya, PPJB hanya menimbulkan hubungan hukum bersifat obligatoris dan belum mengalihkan hak kepemilikan, sehingga pembeli tidak memiliki perlindungan hukum kebendaan dan hanya berkedudukan sebagai pemegang hak menuntut (rechte vorderung). Akibatnya, selama sertifikat tanah masih dalam proses pemecahan, pembeli tidak dapat melakukan balik nama, menjaminkan, atau membangun di atas tanah tersebut. Ketentuan hukum yang berlaku juga belum memberikan jaminan terhadap risiko apabila penjual wanprestasi, mengalihkan, atau membebankan tanah kepada pihak lain. Kepastian hukum bagi pembeli menjadi semakin lemah karena belum adanya aturan yang secara khusus dan komprehensif mengatur kedudukan serta akibat hukum PPJB. Walaupun pemerintah telah memberikan ruang administratif melalui pencatatan PPJB di Kantor Pertanahan sebagaimana diatur dalam Permen ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021, langkah ini baru sebatas memberikan pengakuan administratif dan belum menjamin kepastian kepemilikan secara yuridis. Perbedaan penafsiran hakim terhadap kekuatan hukum PPJB, seperti yang terlihat dalam Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 63/Pdt.G/2020/PN.Yyk dan Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 13/PDT/2021/PT.Yyk, menunjukkan bahwa kepastian hukum masih

bergantung pada interpretasi individu penegak hukum, bukan pada norma yang pasti dan seragam. Oleh karena itu, untuk mewujudkan kepastian hukum yang substantif bagi pembeli, diperlukan pembaruan hukum pertanahan yang secara tegas mengatur posisi hukum PPJB, memperjelas mekanisme perlindungan bagi pembeli beritikad baik, serta memastikan bahwa proses pemecahan sertifikat dan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) dapat terlaksana dalam kepastian waktu dan prosedur yang jelas sesuai atas kepastian hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 UUPA.



C. Contoh Akta

PENGIKATAN JUAL BELI

Nomor : 100

-Pada hari ini Kamis, tanggal duapuluh enam februari duaribu duapuluh lima (26-02-2025), pukul sepuluh lewat tigapuluhan (10.30) Waktu Indonesia Barat; -----

Berhadapan dengan saya **JULIANTY, S.H., M.Kn.** yang berdasarkan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia nomor: AHU-540.AH.02.01 Tahun 2013 tanggal enambelas September duaribu tigabelas (16-9-2013) diangkat selaku Notaris di Kota Semarang, dengan dihadiri saksi-saksi yang saya Notaris kenal dan nama-namanya akan disebutkan pada bagian akhir akta ini -----

I. Nyonya HALIMAH SA'DIYAH, lahir di Semarang pada tanggal sebelas Mei seribu sembilanratus tujuhpuluh tiga (11-05-1973), Warga Negara Indonesia, Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal di Kota Semarang, Jalan Puspowonjolo, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 006, Kelurahan Tlogomulyo, Kecamatan Pedurungan, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 3374525125730004; ----- yang untuk melakukan perbuatan hukum dimaksud dalam akta ini telah mendapat persetujuan dari suaminya yang turut

hadir dihadapan saya, Notaris yaitu **Tuan KURNIAWAN WARDOYO**, lahir di Bekasi, pada tanggal enambelas Agustus seribu sembilanratus enampuluh delapan (16-08-1968), Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal sama dengan istrinya tersebut di atas, Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3374031678680404. -----

Selanjutnya akan disebut juga "**PIHAK PERTAMA**". -----

II. Tuan HERU MUCHLIS NURWIDI, lahir di Semarang, pada tanggal duapuluh satu Januari seribu sembilanratus tujuhpuluh dua (21-01-1972), Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Kota Semarang, Jalan Pandawa III nomor 77, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 006, Kelurahan/Desa Tlogomulyo, Kecamatan Pedurungan, Provinsi Jawa Tengah, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 3374072201720005; -----

Selanjutnya akan disebut juga "**PIHAK KEDUA**". -----

-Para penghadap telah dikenal oleh saya, Notaris. -----

-Para penghadap yang bertindak sebagaimana tersebut di atas, menerangkan kepada saya, Notaris: -----

a. Bahwa Pihak Pertama selaku pemilik dan mempunyai hak sepenuhnya atas sebidang tanah Sertipikat; -----●

Hak Milik 96/ pedurungan atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 01/09/2009, Nomor

00852/Tlogomulyo/2009, terdaftar atas nama **HALIMAH SA'DIYAH** dengan Luas Hasil Ukur $\pm 334\text{ M}^2$ (kurang lebih tigaratus tigapuluhan empat meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 11.01.11.02.03112, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Kebumen, Kecamatan Kebumen, Kelurahan Tlogomulyo dan segala sesuatu yang ditanam dan ditempatkan di atas maupun dibawah permukaan tanah tersebut, yang menurut sifatnya, peruntukannya dan Undang-Undang dianggap sebagai barang tidak bergerak, tidak ada yang dikecualikan; (untuk selanjutnya disebut **“Tanah dan Bangunan”**); -----

- b. Bahwa Pihak Pertama berkehendak menjual seluruh bidang Tanah tersebut kepada Pihak Kedua, yaitu seluas $\pm 334\text{ M}^2$ (kurang lebih tigaratus tigapuluhan empat meter persegi) sebagaimana yang tertera dalam sertifikat tersebut diatas, akan tetapi pelaksanaan jual beli secara resmi dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang belum dapat dilakukan, karena harga jual beli tersebut belum dibayar lunas oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama. -----
- c. Bahwa Pihak Kedua bersedia membeli Tanah dari Pihak Pertama. -----
- d. Agar dikemudian hari para pihak tidak dapat memungkirinya, maka Pihak Pertama dengan ini berjanji dan karena itu

mengikat diri, akan menjual dan menyerahkan kepada Pihak Kedua, demikian pula Pihak Kedua, dengan ini berjanji dan karena itu mengikat diri akan membeli dan menerima penyerahan dari Pihak Pertama, atas Tanah dan Bangunan tersebut sepenuhnya dengan mengacu pada luas sebagaimana yang dikeluarkan secara resmi oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam bentuk sertifikat serta dalam keadaan kosong seluruhnya (tanpa penghuni). -----

-Sehubungan dengan hal-hal tersebut di atas, para pihak telah setuju dan mufakat untuk membuat perjanjian pengikatan jual beli (**“Perjanjian”**) dengan syarat - syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut: -----

Pasal 1

H A R G A

1. Jual beli atas Tanah dan Bangunan tersebut dilakukan dan diterima dalam keadaan kosong seluruhnya (tanpa penghuni) dengan harga **Rp. 200.000.000,- (duaratus juta Rupiah)** yang pembayarannya telah disepakati dan disetujui oleh para pihak dengan cara sebagai berikut: -----

- a. Sebesar **Rp. 150.000.000,- (seratus limapuluhan juta Rupiah)** telah dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama yang menerangkan dengan ini telah menerimanya dari Pihak Kedua dengan genap dan cukup sebelum

penandatanganan Perjanjian ini, dan untuk penerimaan uang sejumlah tersebut telah dibuatkan tanda penerimaan (kuitansinya) secara tersendiri; -----

b. Sisanya sebesar **Rp. 50.000.000,- (limapuluhan juta Rupiah)** akan dan wajib dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama dan untuk penerimaan uang sejumlah tersebut akta ini berlaku sebagai tanda penerimaan (kuitansinya) yang sah sebagai bukti pelunasan. -----

-Dalam hal terjadi Pihak Pertama oleh sebab apapun menolak atau tidak mau menerima pembayaran harga jual beli dimaksud dalam akta ini, baik angsuran maupun denda, maka Pihak Kedua berhak, oleh karena itu diberi kuasa oleh Pihak Pertama untuk melakukan pembayaran secara titipan (konsinyasi) pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri di mana pun dalam wilayah Republik Indonesia, dengan meminta atau memperoleh tanda terima (kuitansi)nya yang, dan semua biaya yang berkaitan dengan konsinyasi tersebut dapat dipotong langsung dari uang yang dititipkan tersebut. -

2. Dengan dilaksanakannya Perjanjian ini, tanpa bantuan Pihak Kedua, Pihak Pertama tidak berhak lagi baik langsung maupun

tidak langsung menjaminkan, menyewakan, menjual atau dengan cara apapun juga memberikan hak dan kuasa atas Tanah dan Bangunan tersebut kepada pihak lain, kecuali kepada Pihak Kedua, sedangkan tindakan Pihak Pertama yang bertentangan dengan itu dan dilakukan oleh Pihak Pertama baik sebelumnya, sekarang maupun dikemudian hari, adalah tidak sah. -----

Pasal 2

J A M I N A N

- Pihak Pertama menjamin sepenuhnya kepada Pihak Kedua sebagai berikut: -----
 - a. Tanah dan Bangunan adalah benar-benar hak dan milik Pihak Pertama, sehingga Pihak Pertama berhak dan berwenang penuh untuk menjual Tanah dan Bangunan; -----
 - b. Tanah tidak tersangkut suatu perkara atau sengketa, bebas dari sitaan, dan tidak dikenakan suatu beban apapun, tidak dijadikan jaminan suatu hutang atau dijual kepada pihak lain; -
 - c. Pihak Pertama belum pernah memberi kuasa kepada pihak lain dalam bentuk apapun juga dan bilamana ternyata kuasa yang demikian telah dibuat maka Pihak Pertama, dengan ini mencabut atau menyatakan tidak berlaku lagi kuasa yang pernah dibuat oleh Pihak Pertama sebelumnya; -----
-

d. Pihak Pertama tidak pernah melalaikan kewajiban kewajibannya untuk membayar pajak-pajak atau biaya biaya lainnya kepada pemerintah, sehubungan dengan Tanah dan Bangunan; -----

e. Pihak Pertama akan melaksanakan jual beli atas Tanah dan Bangunan dengan Pihak Kedua di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, setelah harga jual beli tersebut dibayar lunas oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama. -----

f. Tanah tersebut akan diserahkan dalam keadaan kosong (tanpa penghuni) kepada Pihak Kedua selambat-lambatnya setelah harga jual beli tersebut dibayar lunas oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama atau pada saat Pihak Pertama dan Pihak Kedua melaksanakan jual belinya dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang; -----

g. Pihak Kedua tidak akan mendapat tuntutan/gugatan apapun juga dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas apa yang dijual dan diserahkan tersebut, oleh karena itu Pihak Kedua dengan ini dibebaskan oleh Pihak Pertama dari segala tuntutan pihak lain mengenai hal-hal tersebut. -----

----- **Pasal 3** -----

----- **K U A S A** -----

1. Pihak Pertama, sekarang ini untuk nanti pada waktunya, yaitu manakala harga jual beli tersebut telah dibayar lunas oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama, memberi kuasa kepada Pihak Kedua atau orang/badan lain yang ditunjuk oleh Pihak Kedua, untuk melaksanakan jual beli tersebut di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, dan apabila oleh sebab apapun Pihak Pertama berhalangan untuk melaksanakan jual beli, maka Pihak Kedua, tanpa perlu hadirnya Pihak Pertama, Pihak Kedua berhak melaksanakan sendiri jual beli atas Tanah dan Bangunan tersebut kepada Pihak Kedua sendiri atau kepada pihak lain yang ditunjuk oleh Pihak Kedua dengan kekuasaan sepenuhnya, tidak ada tindakan yang dikecualikan. -

 2. Pihak Kedua dengan ini menerangkan menerima kuasa - kuasa yang tercantum dalam atau diberikan berdasarkan Perjanjian, kuasa-kuasa tersebut merupakan bagian yang penting dan tidak terpisahkan dari dan karenanya menjadi kesatuan dengan Perjanjian yang tanpa adanya kuasa-kuasa tersebut, Perjanjian tidak akan dibuat, dan sebagai demikian selama Perjanjian berlaku, kuasa-kuasa tersebut tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang tercantum dalam ketentuan pasal 1813, 1814, dan 1816 Kitab Undang Undang Hukum

Perdata dan/atau peraturan-peraturan lainnya. -----

Pasal 4

PAJAK DAN BIAYA

1. Pajak penghasilan yang timbul menjadi tanggungan dan wajib dibayar oleh Pihak Pertama, sedangkan Bea perolehan hak atas tanah dan atau bangunan menjadi tanggungan dan wajib dibayar oleh Pihak Kedua, dan masing-masing pihak terikat untuk membayar Pajak dan Bea tersebut sebelum dilaksanakannya Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang. -----
2. Biaya pembuatan Perjanjian ini dan Akta Jual Beli menjadi tanggungan dan wajib dibayar oleh Pihak Pertama. -----

Pasal 5

LAIN – LAIN

- Perjanjian ini juga berlaku terhadap (para) ahli waris dari masing-masing pihak. Perjanjian ini dibuat dikarenakan objek tanah tersebut diatas sedang dalam proses Penghapusan Hak Tanggungan (Roya) di Kantor Pertanahan Kota Semarang. -----
- Apabila hasil checking oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang dinyatakan tidak “clear”, maka perjanjian ini dianggap batal demi hukum dan Pihak Pertama berkewajiban mengembalikan

seluruh uang yang diterima dari Pihak Kedua dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan. -----

----- **Pasal 6** -----

----- **D O M I S I L I** -----

-Mengenai Perjanjian dan segala akibat serta pelaksanaanya, para pihak memilih tempat tinggal atau domisili hukum yang tetap dan umum di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Kota Semarang. -----

----- **DEMIKIAN AKTA INI** -----

Dibuat dan diselesaikan di Kabupaten Semarang, pada hari, tanggal, bulan, tahun dan pukul sebagaimana tersebut pada bagian awal akta ini, dengan dihadiri oleh: -----

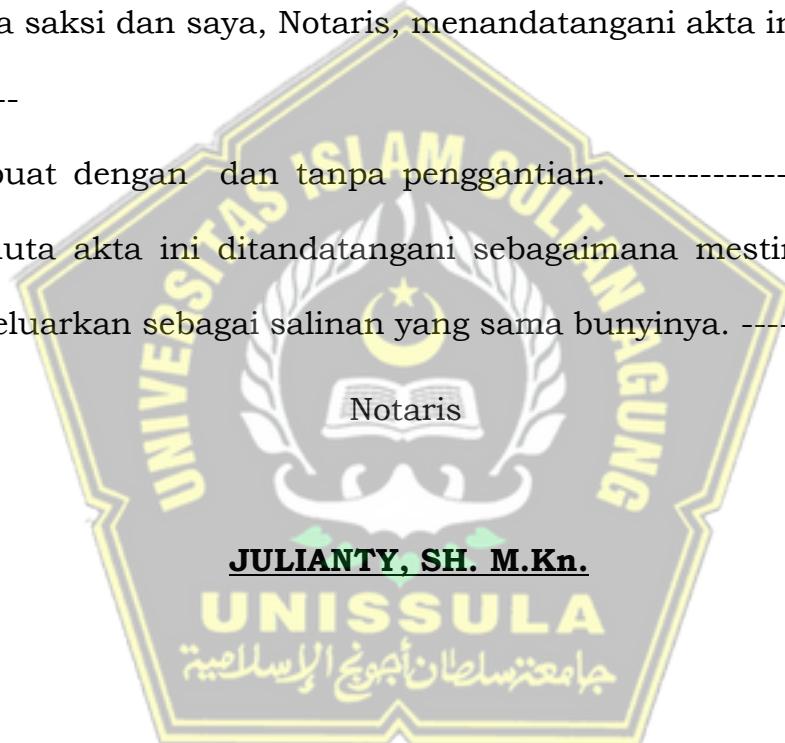
1. Nyonya NURIZKA, Sarjana Hukum, lahir di Kabupaten Semarang, pada tanggal 08 Februari 1988, Warga Negara Indonesia, Pegawai Notaris, bertempat tinggal di Tegalsari, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 004, Kelurahan Wonotingal, Kecamatan Candisari, Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 337408402880001., -----

2. Nyonya INDAH APRILIA, Sarjana Hukum lahir di Jakarta, pada tanggal 08 Juni 1969, Warga Negara Indonesia, Pegawai Notaris, bertempat tinggal di Jalan Kaligawe Raya, Rukun

Tetangga 003, Rukun Warga 001, Kelurahan/Desa Karangkimpul, Kecamatan Gayamsari, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3322134806690003. -----

-Setelah akta ini selesai dibacakan oleh saya, Notaris kepada para penghadap dan para saksi, maka segera para penghadap, para saksi dan saya, Notaris, menandatangani akta ini. -----

-dibuat dengan dan tanpa pengantian. -----
minuta akta ini ditandatangani sebagaimana mestinya. -----
dikeluarkan sebagai salinan yang sama bunyinya. -----



BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

Simpulan dalam penelitian ini adalah:

1. Implikasi hukum dari penggunaan akta pengikatan jual beli dalam transaksi jual beli tanah yang masih dalam proses pemecahan yaitu bahwa penggunaan PPJB menimbulkan konsekuensi hukum yang signifikan bagi para pihak karena perjanjian ini hanya bersifat obligatoris dan belum mengalihkan hak kepemilikan atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997. Implikasi hukumnya antara lain pembeli tidak dapat melakukan balik nama atau membangun sebelum dibuat Akta Jual Beli (AJB), terjadi ketidakpastian hukum akibat lamanya proses pemecahan sertifikat, penjual masih memiliki kekuasaan penuh atas tanah dan berpotensi menyalahgunakannya, PPJB tidak dapat dijadikan dasar pendaftaran hak, serta notaris/PPAT dapat dimintai tanggung jawab jika akta tidak memuat klausula penting. Berdasarkan teori akibat Hukum Soeroso, PPJB atas tanah yang belum terpecah melahirkan tiga akibat hukum, yaitu lahirnya keadaan hukum baru berupa perikatan jual beli bersyarat, terbentuknya hubungan hukum timbal balik antara penjual dan pembeli, serta timbulnya sanksi hukum apabila salah satu pihak wanprestasi. Dengan demikian, PPJB pada tanah yang masih dalam

proses pemecahan menciptakan hubungan hukum yang sah namun belum sempurna, berisiko tinggi bagi pembeli, dan perlu disusun secara hati-hati agar tetap menjamin asas kepastian hukum, asas terang, dan asas tunai sebagaimana diatur dalam UUPA serta peraturan pertanahan di Indonesia.

2. Kepastian hukum bagi pembeli dalam transaksi jual beli tanah dengan akta pengikatan jual beli ketika sertifikat tanah masih dalam proses pemecahan belum sepenuhnya terjamin. Meskipun UUPA, PP Nomor 24 Tahun 1997, dan Permen ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021 telah memberikan dasar hukum pendaftaran tanah, PPJB hanya menimbulkan hubungan obligatorio tanpa mengalihkan hak kepemilikan. Akibatnya, pembeli tidak memiliki perlindungan hukum kebendaan dan hanya berhak menuntut pelaksanaan jual beli setelah pemecahan selesai. Pencatatan PPJB di Kantor Pertanahan memang memberi kepastian administratif, tetapi belum menjamin kepemilikan secara yuridis. Perbedaan penafsiran hakim terhadap kekuatan hukum PPJB, seperti tampak dalam Putusan PN Yogyakarta No. 63/Pdt.G/2020/PN.Yyk dan PT Yogyakarta No. 13/PDT/2021/PT.Yyk, menunjukkan lemahnya kepastian hukum substantif. Karena itu, dibutuhkan pembaruan regulasi yang secara tegas mengatur kedudukan PPJB, memperkuat perlindungan bagi pembeli beritikad baik, dan memastikan proses pemecahan sertifikat

serta pembuatan AJB berjalan dalam kerangka hukum yang pasti dan seragam.

B. Saran

Saran dalam penelitian ini adalah:

1. Kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN, disarankan untuk segera melakukan revisi terhadap PP Nomor 24 Tahun 1997 atau menerbitkan peraturan khusus mengenai PPJB, agar terdapat kejelasan kedudukan hukum dan perlindungan bagi pembeli beritikad baik.
2. Notaris/PPAT perlu meningkatkan kehati-hatian dalam menyusun PPJB dengan mencantumkan klausula yang tegas mengenai jangka waktu pemecahan sertifikat, kewajiban para pihak, dan sanksi wanprestasi.
3. Masyarakat diharapkan lebih memahami bahwa PPJB bukan bukti kepemilikan hak atas tanah, sehingga setiap transaksi sebaiknya dilanjutkan hingga pembuatan Akta Jual Beli (AJB) untuk memperoleh kepastian hukum yang penuh.

DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an

QS. An-Nuur

QS. Al-Hadid

B. Buku

Abdul Aziz Muhammad Azzam, (2010), *Fiqh Muamalat*, Terj. Nadirsyah Hawari, Jakarta: Amzah.

Achmad Ali, (2009), *Menguak Teori (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicial Prudence) termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Jakarta: Kencana.

Achmad Rubaie, (2007), *Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, Malang: Bayumedia.

Adrian Sutedi, (2010), *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika.

Andi Hartanto, (2015), *Panduan Lengkap Hukum Praktis Kepemilikan Tanah*, Surabaya: Laksbang Justitia.

Arie S. Hutagalung, (2012), *Pengaturan Pendaftaran Tanah*, Jakarta: Kencana.

Boedi Harsono, (2008), *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan.

C.S.T. Kansil, Christine Palandeng, dan Godlieb N. Mamahit, (2009), *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta: Bumi Aksara.

Dominikus Rato, (2010), *Filsafat Hukum: Mencari, Memahami dan Memaknai Hukum*, Yogyakarta: Laksbang Pressindo.

Effendi Perangin, (2019), *Hukum Agraria di Indonesia*, Jakarta: RajaGrafindo Persada.

Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, (2013), *Hak-Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Yogyakarta: Liberty.

G. Kartasapoetra, (1992), *Masalah Pertanahan Indonesia*, Jakarta: Bineka Cipta.

Gustav Radbruch, (1990), *Gesetzliches Unrecht und Übergesetzliches Recht*, Heidelberg: C.F. Müller Verlag.

- Habib Adjie, (2014), *Hukum Notaris Indonesia*, Bandung: Refika Aditama.
- Hilman Hadikusuma, (1995), *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, Bandung: Mandar Maju.
- Jimly Asshiddiqie, (2011), *Konstitusi dan Konstitusionalisme Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Joko Prakoso, (2020), *Kekuatan Mengikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah*, Surakarta: Universitas Sebelas Maret Press.
- Jonaedi Efendi, (2018), *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Jakarta: Prenada Media Group.
- Maria S.W. Sumardjono, (2019), *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta: Kompas.
- Moeljatno, (1983), *Asas-Asas Hukum Pidana*, Jakarta: Bina Aksara.
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, (2010), *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Mulyadi, (2021), *Hukum Perikatan dalam Praktik Notaris*, Jakarta: Prenadamedia Group.
- Philipus M. Hadjon, (1987), *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, Surabaya: Bina Ilmu.
- R. Soeroso, (2011), *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Rifa'i Abu Bakar, (2021), *Pengantar Metodologi Penelitian*, Yogyakarta: Suka Press UIN Sunan Kalijaga.
- Salim HS, (2016), *Hukum Pertanahan*, Jakarta: Rajawali Pers.
- Salim HS, (2016), *Perjanjian dalam Teori dan Praktik*, Jakarta: Rajawali Pers.
- Shidarta, (2012), *Tujuan Hukum*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Soedharyo Soimin, (2008), *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, (2002), *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Soetojo Prawirohamidjojo, (1997), *Hukum Perikatan*, Surabaya: Airlangga University Press.
- Subekti, (2008), *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa.
- Sudikno Mertokusumo, (2010), *Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar*, Yogyakarta: Liberty.
- Supriadi, (2010), *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Urip Santoso, (2019), *Hukum Peralihan Hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana.
- Yahya Harahap, (1986), *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Jakarta: Alumni.

Zainal Abidin Zamaludin Ali, (2016), *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika.

C. Jurnal dan Penelitian

- Abdi Dharma, (2019), “Kepastian Hukum Terhadap Proses Pembuatan Akta Jual Beli yang Menyimpang dari Ketentuan PP 24/1997,” *Esensi: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, Vol. 2.
- Adi Kurniawan, (2018), “Risiko Hukum PPJB pada Tanah yang Belum Terpecah,” *Jurnal Bhumi*, Vol. 4 No. 1.
- Bachtiar Effendi, (2016), “Kekuatan Mengikat Perjanjian Pendahuluan dalam Hubungan Keperdataan,” *Jurnal Arena Hukum*, Vol. 9 No. 2.
- Bagas Imam Arianto dan Gunarto, (2019), “Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor BPN Kabupaten Grobogan,” *Prosiding Konferensi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU) 2*, Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
- Denny Indrayana, (2018), “Kepastian Hukum dalam Perspektif Konstitusionalisme Modern,” *Jurnal Konstitusi*, Vol. 15 No. 3, Mahkamah Konstitusi RI.
- Dewi Kurnia Putri dan Amin Purnawan, (2017), “Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas,” *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 4.
- Dian Apriandini dan Ahmad Sudiro, (2023), “Kekuatan Hukum PPJB dalam Kepailitan Developer,” *Binamulia Hukum*, Vol. 12 No. 2.
- Dyah Kusumastuti, (2020), “Masalah Teknis dalam Pemecahan dan Penggabungan Tanah,” *Jurnal Pertanahan dan Ruang*, Kementerian ATR/BPN.
- Handoko Djoko Waloejo, Ana Silviana, dan Khairul Anami, (2020), “Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah,” *Law, Development & Justice Review*, Vol. 3.
- Hardianto Djanggih, (2019), “Hukum Responsif dan Kepastian Hukum dalam Perspektif Hukum Progresif,” *Jurnal RechtsVinding*, Vol. 8 No. 2, BPHN.
- Maulida Soraya Ulfah dan Denny Suwondo, (2019), “Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Demak,” *Prosiding Konferensi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU) 2*, Universitas Islam Sultan Agung.

Putri Lillasari, (2022), “Tanggung Jawab Hukum atas Kerugian Akibat Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Tanah,” *Indonesia Journal of Law and Social-Political Governance*, Vol. 2 No. 2.

Rahmawati, (2022), “Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah dalam Perlindungan Hak Pembeli,” *Jurnal Ilmu Hukum Rechtidee*, Vol. 17 No. 2, Universitas Muhammadiyah Surakarta.

Rengganis, (2023), “Perlindungan Hukum terhadap Pembeli dalam PPJB yang Obyeknya Dijaminkan oleh Penjual,” *Jurnal Akta Notaris*, Vol. 2 No. 1.

Sri Handayani, (2017), “Kekuatan Mengikat PPJB dalam Perspektif Hukum Perdata,” *Ius Quia Iustum*, Vol. 24 No. 1.

Syarifah Liadan Lathifah Hanim, (2017), “Kepastian Hukum dalam Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik atas Tanah,” *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 1.

D. Perundang-Undangan

Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

KUH Perdata.

Undang-undang Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016. Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan.

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

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen ATR/Ka BPN) Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah

E. Internet

<https://www.gramedia.com/>
<https://www.hukumonline.com/>
<https://www.kompas.tv/>
<https://realmaczman.wordpress.com/>
<http://erzaputri.blogspot.com/>

