JIHHP: Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik
E-ISSN: 2747-1993
P-ISSN: 2747-2000
https://dinastirev.org/JIHHP dinasti.info@gmail.com +62 811 7404 455
DOI: https://doi.org/10.38035/jihhp.v6i5
https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/
Received: 1 Juli 2026 | **Revised**: 15 Agustus 2026 | **Accepted**: 24 Agustus 2026

Kepastian Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Telah Dibayar Lunas Sebagai Bukti Peralihan Hak Atas Tanah

Michael Wenata Delafare[1], Habib Adjie[2]
[1]Universitas Narotama, Surabaya, Indonesia, michaeldelafare@gmail.com
[2]Universitas Narotama, Surabaya, Indonesia, adjieku61@gmail.com

Corresponding Author: michaeldelafare@gmail.com

Abstract: *Land is a fundamental yet limited human necessity, which creates the need for legal certainty and protection of ownership rights. In Indonesia, the regulation of land rights is based on Law No. 5 of 1960 concerning the Basic Agrarian Principles, which recognizes sale and purchase as one of the primary methods for transferring rights. Land sale and purchase transactions must fulfill the principles of openness and immediacy, and be evidenced by a Deed of Sale and Purchase (AJB) executed before a Land Deed Official (PPAT) to be registered at the National Land Agency. However, administrative obstacles often hinder the issuance of the AJB, leading the public to use a Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) as a legal solution. Based on the principle of freedom of contract and the legal requirements for valid agreements under the Civil Code, the PPJB is binding and has the force of law for the parties involved. Problems arise when the PPJB has been fully performed through full payment and physical possession of the land, yet the AJB remains unissued, creating a gap between substantive reality and formal administrative legality. Although the Circular Letter of the Supreme Court No. 4 of 2016 provides legal recognition to the rights of purchasers acting in good faith, this instrument is not classified as legislation, thus still causing legal uncertainty and risks regarding the continuity of the purchaser's rights. This study aims to examine the legal standing, binding force, and legal protection afforded to land transactions conducted through PPJB, in order to achieve a balance between formal legal certainty and rights protection based on the legal realities occurring in society.*

Keywords: *Land, Transfer of Rights, Sale and Purchase, Sale and Purchase Binding Agreement, Legal Certainty*

Abstrak : Tanah merupakan kebutuhan mendasar manusia yang terbatas jumlahnya, sehingga memicu kebutuhan akan kepastian hukum dan perlindungan hak kepemilikan. Di Indonesia, pengaturan hak atas tanah berlandaskan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang mengakui jual beli sebagai salah satu cara utama peralihan hak. Transaksi jual beli tanah wajib memenuhi sifat terang dan tunai serta dibuktikan dengan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk dapat didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional. Namun, seringkali terdapat kendala administratif

yang menghambat pembuatan AJB, sehingga masyarakat menggunakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai solusi hukum. Berdasarkan asas kebebasan berkontrak dan syarat sah perjanjian menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, PPJB memiliki kekuatan mengikat selayaknya undang-undang bagi para pihak. Permasalahan muncul ketika PPJB telah dilaksanakan secara lunas disertai penguasaan fisik tanah, namun AJB belum dapat dibuat sehingga menimbulkan kesenjangan antara kebenaran materiil dan kebenaran formil administrasi. Meskipun Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 memberikan pengakuan hukum atas hak pembeli yang beritikad baik, instrumen ini bukanlah peraturan perundang-undangan, sehingga masih menimbulkan ketidakpastian hukum dan risiko bagi keberlangsungan hak kepemilikan pembeli. Penulisan ini bertujuan untuk mengkaji kedudukan hukum, kekuatan mengikat, serta perlindungan hukum yang diberikan terhadap transaksi jual beli tanah melalui PPJB, guna menemukan keseimbangan antara kepastian hukum formal dan perlindungan hak atas dasar kenyataan hukum yang terjadi di tengah masyarakat.

Kata kunci: Tanah, Peralihan Hak, Jual Beli, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Kepastian Hukum

PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu hal yang sangat penting dan bernilai yang dibutuhkan oleh setiap manusia untuk dapat menjalani kehidupan yang layak. Kebutuhan akan tanah yang terus meningkat walaupun jumlah tanah tidak pernah bertambah menyebabkan setiap orang akan berusaha untuk dapat memperoleh serta mempertahankan tanah yang telah menjadi miliknya secara sah berdasarkan hukum untuk mendapatkan perlindungan. Di Indonesia, tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang telah ditentukan sesuai dengan ketentuan pada Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) yang tujuannya adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan. Menurut Urip Santoso, hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Perkataan "menggunakan" mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bangunan (non pertanian), sedangkan perkataan "mengambil manfaat" mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan, dan Perkebunan.

Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 24 tahun 1997) jual beli tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT). Sifat terang dan tunai sebagaimana telah dijelaskan di atas terwujud dalam akta jual beli tanah yang ditandatangani para pihak dan dilakukan di hadapan PPAT, sekaligus menjadi bukti bahwa telah terjadi proses pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembelinya disertai pembayaran sesuai harga tanah yang telah disepakati. Yang dimaksud dengan sifat tunai adalah penyerahan hak dan pembayaran harga tanah dilakukan pada saat yang sama. Selain itu, sifat tunai mempunyai arti pembayaran dilaksanakan sampai lunas sesuai dengan kesepakatan harga yang dituangkan dalam akta jual beli. Tunai tidak berarti pembayaran dan pelunasan harga tanah harus selalu dilakukan seketika namun mempunyai arti melakukan pembayaran sesuai harga yang telah disepakati.

Pada dasarnya PPJB adalah perjanjian pendahuluan sebelum dilakukannya AJB yang dibuat di hadapan PPAT. Akta PPJB ditandatangani oleh dua pihak yaitu penjual dan pembeli dengan maksud untuk melakukan pengikatan atas kesepakatan jual beli oleh karena masih ada persyaratan yang belum dipenuhi untuk dapat dilakukan penandatangan AJB di hadapan PPAT. PPJB merupakan perjanjian pendahuluan yang bersifat sementara karena ditangguhkan oleh

suatu keadaan tertentu sampai tiba saat dapat dilaksanakannya jual beli dihadapan PPAT yang merupakan pejabat yang berwenang untuk membuat AJB untuk dapat didaftarkan pada kantor BPN setempat. Berbagai faktor administratif dan hukum sering kali menyebabkan perlunya suatu perjanjian pendahuluan sebelum proses jual beli dapat diselesaikan secara resmi. Yang menjadi dasar dari para pihak untuk melakukan penandatanganan PPJB adalah adanya asas kebebasan berkontrak. PPJB yang dilakukan dan didasarkan pada syarat sahnya perjanjian, mengikat para pihak untuk melakukan prestasi sebagaimana diatur dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdata yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang – undang bagi para pihak yang membuatnya.

Berdasarkan ketentuan tersebut maka PPJB yang dilakukan oleh pelaku pembangunan dan masyarakat dibuat di hadapan Notaris. Pada praktiknya PPJB yang dibuat antar sesama perorangan yang bukan merupakan pelaku pembangunan juga lebih sering dibuat dalam bentuk Akta Notaris sekalipun tidak ada peraturan perundang-undangan yang mewajibkannya. Hal ini dilakukan oleh para pihak semata-mata guna lebih menjamin adanya kepastian hukum terkait dengan kekuatan pembuktian atas perjanjian yang dilakukan para pihak. Berdasarkan Pasal 1870 KUHPerdata, akta Notaris merupakan akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat yang artinya apabila suatu akta Notaris dihadirkan sebagai alat bukti maka akta tersebut harus dianggap benar dan jika ada pihak yang merasa bahwa isi akta itu tidak benar maka pihak tersebut yang harus membuktikan adanya ketidakbenaran pada akta tersebut.

Keinginan masyarakat untuk memiliki hunian atau tanah seringkali terbentur pada prosedur administrasi pertanahan yang rumit dan memakan waktu. Dalam praktiknya, seringkali terjadi transaksi jual beli tanah tidak langsung dilakukan di hadapan PPAT dengan AJB, melainkan melalui "pintu masuk" yaitu PPJB. Secara ideal, PPJB memang merupakan jembatan menuju AJB. Namun, realitanya seringkali terjadi suatu keadaan di mana pembeli telah melakukan pelunasan pembayaran sepenuhnya dan juga telah menguasai fisik obyek (membangun rumah atau menempatinya) selama bertahun-tahun, namun belum sempat melakukan penandatangan AJB dihadapan PPAT yang kemudian diikuti dengan proses pencatatan di BPN. Kondisi ini menciptakan kerentanan hukum yang nyata. Di satu sisi, pembeli merasa sudah menjadi pemilik sah karena telah keluar uang cukup banyak untuk melunasi dan menguasai fisik obyek jual beli. Di sisi lain, secara administrasi di kantor pertanahan, nama penjual (perorangan atau *developer*) masih tercatat sebagai pemilik. Celah inilah yang sering dimanfaatkan oleh pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab, misalnya dengan menjaminkan kembali sertifikat tersebut ke bank atau membiarkan objek tersebut terseret dalam sengketa pailit. Persoalan akan timbul manakala status kepemilikan oleh pembeli tersebut digugat atau terancam. Misalnya, jika penjual meninggal dunia (melibatkan para ahli waris), penjual mengalami pailit, atau obyek tersebut disita pihak ketiga karena secara administratif masih tercatat atas nama penjual.

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 (selanjutnya disebut SEMA No. 4 tahun 2016) Bagian B Rumusan Hukum Kamar Perdata, Perdata Umum angka 7 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, menyebutkan bahwa: "*Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik*". Berdasarkan SEMA tersebut dapat dipedomani bahwa Mahkamah Agung menyatakan pengalihan kepemilikan hak atas tanah dari pihak yang menjual kepada pihak yang membeli telah terjadi secara hukum/yuridis apabila tanah tersebut sudah dibayar secara lunas dan sudah dikuasai oleh pembeli yang dilakukan dengan itikad baik walaupun masih belum ada AJB dan hanya berdasarkan pada PPJB yang telah dibuat.

Latar belakang adanya SEMA No.4 Tahun 2016 tentang PPJB Lunas adalah untuk memberikan kepastian hukum terkait peralihan hak atas tanah berdasarkan PPJB yang pembayarannya sudah lunas. SEMA ini muncul karena adanya kekosongan hukum mengenai peralihan hak atas tanah melalui PPJB, terutama jika pembeli telah melunasi pembayaran dan menguasai objek jual beli. Walaupun demikian, SEMA merupakan pedoman beracara di pengadilan dan bukanlah peraturan perundang-undangan sebagaimana yang diatur pada Pasal 7 Undang-Undang No.12 tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan.

Pandangan secara konvensional menganggap bahwa PPJB hanya sebagai perjanjian obligatoir (hanya mengikat para pihak dan belum memindahkan hak). Pada praktiknya, Lembaga perbankan dan kantor pertanahan seringkali tetap berpedoman pada nama yang tertera pada sertifikat (sesuai pendaftaran tanah). Hal ini menimbulkan ketidakpastian hukum mengenai penerapan asas itikad baik dan pembuktian penguasaan fisik yang masih sering menjadi perdebatan di persidangan. Di lapangan, benturan antara kebenaran materiil (fakta lunas dan penguasaan fisik) dengan kebenaran formil (nama pada sertifikat) masih sering terjadi. Perlu untuk dilakukan penelitian lebih dalam mengenai sejauh mana hukum kita benar-benar berdiri di samping pembeli yang jujur, serta bagaimana solusi hukum yang paling tepat agar hak-hak masyarakat tidak hilang hanya karena urusan administrasi yang belum selesai.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1457 dan pasal 1458 KUHPerdata jual beli adalah suatu persetujuan, dimana suatu pihak mengikatkan diri untuk berkewajiban menyerahkan suatu barang, dan pihak lain untuk berkewajiban untuk membayar harga yang telah disepakati kedua belah pihak. Selanjutnya pasal 1475 KUHPerdata menentukan bahwa penyerahan (*levering*) adalah penyerahan (*overdracht*) barang oleh penjual ke dalam kekuasaan pembeli. Menurut Abdulkadir Muhammad, perjanjian jual beli adalah perjanjian dengan mana penjual memindahkan atau setuju untuk memindahkan hak milik atas barang kepada pembeli sebagai suatu imbalan sejumlah uang yang disebut harga. Menurut R. Subekti jual beli adalah suatu perjanjian timbal balik dimana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang sedang pihak yang lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. (R Subekti, 2014) Wirjono Prodjodikoro menyatakan jual beli adalah suatu persetujuan dimana suatu pihak mengikat diri untuk wajib menyerahkan suatu barang dan pihak lain wajib membayar harga, yang dimufakati mereka berdua. Salah satu pilar utama dalam hukum jual beli adalah asas konsensualisme sebagaimana tertuang dalam Pasal 1458 KUHPerdata. Asas ini menegaskan bahwa jual beli dianggap telah terjadi secara sah dan mengikat antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang tersebut belum diserahkankan maupun harganya belum dilunasi. Asas ini memiliki implikasi besar dalam sengketa PPJB. Apabila kesepakatan para pihak telah bulat (terlebih lagi jika harga sudah dibayar lunas), maka secara hukum telah lahir hak-hak yang harus dilindungi. Ketidakhadiran formalitas AJB pada tahap awal tidak serta-merta menegasikan fakta bahwa sebuah hubungan hukum jual beli yang sah telah lahir dan mengikat para pihak.

Berdasarkan seluruh uraian pemikiran di atas, peneliti merumusan masalah penelitian ini adalah: 1. Apa kedudukan hukum pembeli yang telah melunasi pembayaran dalam PPJB dan telah menguasai objek secara fisik namun belum melakukan pendaftaran haknya?. 2. Apa Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik dalam PPJB yang telah membayar lunas dan telah menguasai objek secara fisik namun belum melakukan pendaftaran haknya?

METODE

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, yaitu penelitian hukum yang berfokus pada telaah dan kajian terhadap norma hukum positif, yaitu peraturan perundang-undangan. Telaah peraturan perundang-undangan ini didahului dengan proses mencari dan menemukan aturan hukum positif, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum

guna menjawab isu hukum yang dihadapi sehingga diperoleh argumentasi, teori atau konsep baru sebagai preskripsi dalam menyelesaikan masalah. Penelitian dalam tesis ini menggunakan beberapa pendekatan yaitu : pendekatan kasus (*Case approach*), pendekatan perundang-undangan *(statute approach).* Diharapkan dengan menggunakan pendekatan-pendekatan tersebut akan dapat menganalisis permasalahan yang dikemukakan dalam penelitian tesis ini dengan tepat dan dapat memperoleh kesimpulan yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah. Pendekatan ini dilakukan dengan mengemukakan putusan Mahkamah Agung terkait dengan kasus-kasus yang digunakan untuk memperkuat analisis permasalahan, khususnya terkait dengan kedudukan dan perlindungan hukum pembeli dalam PPJB lunas yang telah menguasai obyek secara fisik. Pada putusan Mahkamah Agung Nomor: Nomor 24 K/Pdt.Sus-Pailit/2025, 10 Maret 2025, Mahkamah Agung berpendapat bahwa para Penggugat merupakan pembeli dan pemilik yang sah yang beriktikad baik dan wajib dilindungi oleh undang-undang. Pendekatan perundang-undangan digunakan di dalam penelitian tesis ini, karena di dalam penelitian ini melakukan kajian yang berfokus pada telaah terhadap norma – norma dalam aturan hukum, khususnya pada peraturan perundang-undangan di bidang hukum perdata dan pertanahan. Telaah juga dilakukan terhadap regulasi lain yang berhubungan dengan jual beli, sehingga dengan demikian dapat ditemukan *ratio legis* dan dasar *ontologis* aturan yang terkait dengan perjanjian jual beli.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Jual Beli Tanah Dalam Hukum Perdata dan Hukum Agraria

Menurut Pasal 1457KUHPerdata, perjanjian jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata bersifat *obligatoir*, artinya bahwa perjanjian jual beli 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*. Jual beli merupakan suatu perjanjian yang timbul disebabkan oleh adanya hubungan hukum mengenai harta kekayaan antara dua pihak atau lebih. Pihak dalam jual beli sekurang-kurangnya harus ada dua, masing-masing pihak menduduki tempat yang berbeda. Satu pihak menjadi pihak penjual dan yang lain menjadi pihak pembeli. Penjual dan pembeli itulah yang menjadi subjek jual beli. Secara doktrinal, jual beli merupakan perjanjian timbal balik di mana pihak penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak pembeli untuk membayar harga yang telah disepakati. Pasal 1458 KUHPerdata mengatur, Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Berdasarkan ketentuan tersebut maka jual beli itu adalah persetujuan kehendak, antara penjual dan pembeli mengenai suatu barang dan harga. Karena tanpa barang yang akan dijual dan tanpa harga yang dapat disetujui antara dua belah pihak, tidak mungkin ada jual beli, atau jual beli tidak pernah ada. Asas konsensualisme sebagaimana diatur dalam Pasal 1458 KUHPerdata, merupakan prinsip fundamental dalam hukum perjanjian di Indonesia yang menyatakan bahwa perjanjian jual beli terjadi dan mengikat sejak tercapainya kesepakatan antara para pihak mengenai barang dan harga, tanpa perlu adanya penyerahan fisik barang terlebih dahulu. Pelaksanaan asas ini membawa konsekuensi hukum yang jelas bagi para pihak yang terlibat.

Apabila asas konsensualisme diterapkan dalam jual beli tanah di Indonesia maka itu artinya perjanjian jual beli dianggap lahir dan mengikat pada saat tercapai kesepakatan antara penjual dan pembeli mengenai objek (tanah) dan harganya, meskipun tanah belum diserahkan dan harganya belum dibayar, sebagaimana diatur dalam Pasal 1458 KUHPerdata. Artinya apabila dilihat dalam perspektif hukum perdata maka jual beli tanah adalah perjanjian konsensual, bukan formal. Perjanjian bukan sekadar kesepakatan biasa, tetapi juga merupakan salah satu sumber hukum selain peraturan perundang-undangan. Dengan

kata lain, perjanjian dapat menjadi dasar hukum yang mengikat bagi para pihak yang menyepakatinya, sehingga memiliki konsekuensi hukum yang harus dipatuhi dan dijalankan dengan itikad baik.

Berdasarkan asas konsensualisme secara hukum perdata murni, jual beli tanah yang dilakukan oleh para pihak dengan PPJB lunas (tidak di hadapan PPAT), tetap sah sebagai perjanjian antara para pihak, selama memenuhi Pasal 1320 KUHPerdata. Namun, dalam ketentuan tentang pendaftaran tanah, PPJB lunas tidak dapat didaftarkan pada Kantor Pertanahan, sehingga tidak menimbulkan peralihan hak secara resmi di wilayah hukum administrasi pertanahan. Dengan demikian, sebagai perikatan, jual beli tanah yang dilakukan dengan PPJB lunas tetap sah, akan tetapi tidak dapat didaftarkan kecuali PPJB tersebut dituangkan dalam akta PPAT. Hal Ini menjelaskan mengapa sering terjadi sengketa dimana pembeli merasa sudah menjadi pemilik tanah karena telah membayar lunas dan telah menguasai obyek jual beli secara fisik, tetapi secara administratif nama pada sertifikat masih atas nama penjual, sehingga ahli waris penjual atau pihak ketiga seringkali merasa memiliki hak atas tanah yang telah dijual belikan tersebut.

Implikasi Kewenangan Notaris terhadap Kedudukan Hukum Pembeli Pada PPJB Lunas

Berdasarkan teori kewenangan, Notaris memperoleh kewenangan atribusi secara langsung dari undang-undang (UUJN) untuk melayani masyarakat dalam pembuatan alat bukti berupa akta autentik. Kewenangan atribusi ini menempatkan Notaris sebagai Pejabat Umum yang bertindak mewakili negara. Ketika pelunasan harga tanah telah dituangkan ke dalam Akta PPJB oleh Notaris, status pelunasan tersebut bukan lagi sekadar pengakuan sepihak antara penjual dan pembeli melainkan telah menjadi bukti yang autentik. Melalui kewenangan atribusi Notaris, fakta pelunasan tersebut diangkat menjadi kebenaran hukum yang sempurna dan mengikat (*volledig bewijskracht*). Keberadaan akta autentik ini menjadi jaminan kepastian hukum karena memberikan kekuatan pembuktian yang sempurna sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), di mana akta autentik mempunyai kekuatan pembuktian yang mengikat bagi para pihak, ahli waris, serta pihak ketiga.

Sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan oleh negara, Notaris tidak hanya berfungsi sebagai pembuat akta autentik, tetapi juga sebagai penjaga kepastian hukum dalam setiap hubungan keperdataan, termasuk dalam transaksi jual beli tanah. Dalam hal ini, peran Notaris menjadi sangat penting karena akta yang dibuat olehnya memiliki kekuatan pembuktian sempurna di mata hukum. (Deni, F., & Fauziah, D. 2023) Pemenuhan prestasi (pembayaran lunas) oleh pembeli telah diverifikasi, dilegitimasi, dan dikunci oleh negara melalui kewenangan atribusi pejabat umumnya. Oleh karena itu, secara hukum materiil, kewajiban pembeli telah tuntas seluruhnya tanpa dapat dibantah. Setelah Notaris menggunakan kewenangannya dalam mengesahkan PPJB lunas tersebut, terjadi pergeseran fundamental terhadap kedudukan hukum si pembeli. Pada PPJB belum lunas, pembeli hanya memiliki hak tagih personal (*hak obligatoir*) terhadap penjual. Namun, pada PPJB Lunas yang dibuat di hadapan pejabat berwenang, terlebih lagi apabila diikuti dengan penguasaan fisik obyek secara terang dan nyata, status pembeli menjadi berubah. Pembeli mendapatkan perlindungan hukum adat (terang dan tunai) yang diejawantahkan dalam UUPA.

Pembeli yang telah membayar lunas (dibuktikan dengan akta pejabat yang memiliki kewenangan secara atributif) dan menguasai fisik tanah telah sah menjadi pemilik materiil. Artinya, secara substansial, seluruh nilai ekonomis, hak pakai, dan hak untuk mempertahankan objek dari gangguan pihak ketiga telah beralih mutlak kepadanya. Mahkamah Agung melalui SEMA No. 4 Tahun 2016 menegaskan kedudukan materiil ini dengan menyatakan bahwa pengalihan kepemilikan telah terjadi secara hukum/yuridis pada fase tersebut.

Kewenangan membuat AJB memang berada pada PPAT berdasarkan Pasal 37 PP No. 24 tahun 1997 yang bermuara pada pendaftaran di BPN. Namun, ketiadaan AJB PPAT tidak

membatalkan akta Notaris. Karena hak kebendaan sudah beralih secara materiil, nama penjual yang masih tertera dan tercatat di dalam sertifikat yang dikeluarkan BPN hanyalah merupakan akibat dari keterlambatan administrasi negara. Penjual hanyalah sebagai pemilik administratif formal yang telah kehilangan hak ekonomis dan hak keperdataannya atas tanah tersebut.

Kepastian hukum yang lahir dari PPJB lunas yang dibuat di hadapan Notaris yang berwenang juga terkait dengan asas *pacta sunt servanda* dalam Pasal 1338 KUHPerdata yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Artinya, PPJB lunas yang dibuat secara autentik mengikat secara hukum dan harus dilaksanakan dengan itikad baik. Apabila salah satu pihak ingkar janji (wanprestasi), pihak lainnya dapat menuntut pemenuhan perjanjian atau ganti rugi melalui jalur litigasi maupun non-litigasi. Dengan adanya akta autentik, posisi hukum pihak yang dirugikan menjadi lebih kuat. Belum beralihnya nama pemegang hak secara administratif di kantor pertanahan tidak boleh mendegradasi keabsahan transaksi materiil yang telah disahkan oleh negara melalui kewenangan atribusi Notaris. Pendaftaran hak hanyalah instrumen deklaratif (publikasi administratif), sementara perpindahan hak milik secara esensial telah selesai dan dan tuntas ketika syarat lunas dan penguasaan fisik terpenuhi dengan itikad baik.

PPJB belum lunas lazimnya terjadi ketika pembeli baru membayar uang muka atau melakukan pembayaran secara bertahap secara mengangsur. Pada fase ini, perjanjian masih berwujud janji-janji timbal balik yang bersyarat. AJB belum dapat dilakukan karena syarat utama berupa pelunasan harga belum terpenuhi. PPJB yang pembayarannya belum lunas murni melahirkan hak perseorangan atau hak tagih (*obligatoir*). Pembeli memiliki hak untuk menuntut penyerahan tanah, tetapi dengan syarat ia harus melunasi sisa pembayarannya terlebih dahulu.

Karena kewajiban finansial (prestasi) pembeli belum tuntas, maka hak milik secara materiil maupun formil sepenuhnya masih berada di tangan penjual. Berdasarkan asas hukum perikatan, risiko atas objek (misalnya tanah disita oleh pihak ketiga karena utang penjual) pada umumnya masih menjadi beban dan tanggung jawab penjual. Pada PPJB belum lunas, objek tanah/bangunan biasanya belum diserahkan (*levering* secara fisik belum terjadi). Pada PPJB lunas, secara materiil telah terjadi peralihan hak (karena syarat jual beli telah terpenuhi), hanya proses administratif pendaftarannya di kantor pertanahan belum dilakukan oleh yang bersangkutan/pembeli (belum dibuatkan AJB di hadapan PPAT). Hambatan untuk menandatangani AJB dihadapan PPAT bukan lagi masalah pembayaran. Hambatannya hanya administratif, misalnya: pemecahan sertipikat, roya, perizinan, administrasi pertanahan lainnya. Dengan demikian secara substansial para pihak sebenarnya sudah siap melakukan AJB. Dalam praktik, PPJB lunas hampir selalu diikuti dengan penyerahan fisik objek, penyerahan manfaat ekonomis, dan sering disertai kuasa untuk pelaksanaan AJB di kemudian hari. Walaupun belum dilakukan pendaftaran dan mengalihkan hak atas tanah secara formal, PPJB lunas menempatkan pembeli pada posisi hukum yang jauh lebih kuat karena ia telah memenuhi seluruh kewajibannya dan lazim telah menguasai objek yang diperjualbelikan. Perbedaan ini menuntut perlakuan hukum yang sangat berbeda, di mana pembeli dalam PPJB lunas wajib diposisikan bukan lagi sebagai pihak yang belum memenuhi prestasinya secara tuntas, melainkan sebagai pemilik yang sah yang berhak atas perlindungan hukum eksternal dari negara.

Hubungan PPJB Lunas Yang Dibuat Oleh Notaris dan AJB Yang Dibuat Oleh PPAT

Secara teori dan doktrin, PPJB tanah digolongkan pada perjanjian obligatoir, sehingga unsur perjanjian maupun syarat sahnya perjanjian termasuk asas-asas hukum perjanjian pada umumnya harus dipenuhi. PPJB lunas yang dibuat oleh Notaris dan AJB yang dibuat oleh PPAT merupakan dua tahapan yang saling berkaitan dalam proses peralihan hak atas tanah. PPJB lunas berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan (*obligatoir*) yang dibuat ketika pembeli

telah melunasi seluruh harga, namun belum dapat dilakukan penandatanganan AJB karena adanya kendala administratif. Sementara itu, AJB merupakan akta peralihan hak atas tanah yang menjadi syarat mutlak untuk pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan,

Hubungan antara PPJB Lunas dan AJB adalah cerminan dari dua tahapan hukum yang berbeda fungsi dan tujuan. PPJB lunas berada di bawah rezim Buku III KUHPerdata tentang Perikatan dan tunduk pada asas kebebasan berkontrak (Pasal 1338 KUHPerdata). PPJB lunas adalah manifestasi dari kesepakatan (*konsensus*) para pihak. Di tahap ini, kewajiban perdata telah diselesaikan seluruhnya (pembayaran telah tunai dan objek telah diserahkan). PPJB Lunas menetapkan siapa pemilik materiil/substantif yang sah atas tanah tersebut berdasarkan hukum keperdataan. AJB berada di bawah rezim PP No. 24 tahun 1997. AJB bukanlah instrumen yang melahirkan kesepakatan baru, melainkan sekadar formulir administratif yang diwajibkan oleh negara melalui Pasal 37 PP No. 24 tahun 1997 untuk mencatat/mendaftarkan peralihan hak tersebut di Kantor Pertanahan setempat (BPN) agar memiliki kekuatan publisitas kepada pihak ketiga.

Hubungan PPJB lunas dan AJB diuji secara ekstrem ketika pembeli memegang telah PPJB Lunas, namun terdapat halangan untuk dalam pembuatan AJB di hadapan PPAT (misalnya karena *developer* dipailitkan atau sertifikat induk belum dipecah). Jika AJB dipandang sebagai syarat mutlak kepemilikan, maka pembeli akan dirugikan karena dianggap belum memiliki tanah tersebut. Mahkamah Agung melalui SEMA No. 4 Tahun 2016 dan berbagai putusannya (seperti pada Putusan MA No. 644 K/Pdt.Sus-Pailit/2017) meluruskan hierarki hubungan ini. Mahkamah Agung menegaskan bahwa ketiadaan AJB yang dibuat oleh PPAT (yang merupakan hambatan administratif formil) tidak boleh mengalahkan fakta materiil berupa pelunasan dan penguasaan fisik di dalam PPJB Lunas.

Pengadilan mengakui bahwa secara hukum hak kepemilikan telah beralih pada tahap PPJB Lunas, dan menjadikan PPJB Lunas tersebut sebagai alas hak yang sah untuk memaksa negara (melalui putusan hakim) agar memerintahkan BPN melakukan balik nama, meskipun tanpa adanya AJB PPAT. Meskipun memberikan terobosan, SEMA No. 4 Tahun 2016 memiliki keterbatasan fundamental, yaitu SEMA adalah pedoman beracara di pengadilan**,** bukan peraturan perundang-undangan. SEMA tidak memiliki kekuatan mengikat secara umum sebagaimana undang-undang atau peraturan pemerintah.

Hubungan antara PPJB Lunas dan AJB adalah hubungan substansi dan prosedur. PPJB Lunas merupakan instrumen keperdataan yang mengeksekusi peralihan hak kebendaan secara materiil (memenuhi syarat terang dan tunai hukum adat). Sementara itu, AJB yang dibuat oleh PPAT merupakan syarat formal administratif yang disyaratkan oleh peraturan pemerintah tentang pendaftaran tanah untuk keperluan publisitas. Oleh karena itu, tertundanya pembuatan AJB yang dibuat oleh PPAT tidak menggugurkan fakta bahwa pembeli dalam PPJB Lunas telah berstatus sebagai pemilik tanah yang sah secara substansial.

KESIMPULAN

1) Kedudukan hukum pembeli pada PPJB lunas adalah sebagai Pemilik Materiil yang Sah atas tanah dan/atau bangunan. Meskipun secara formal-administratif di Kantor Pertanahan (BPN) nama pemegang hak belum beralih dari penjual, namun secara substansial seluruh hak kebendaan (*zakelijk*), hak menikmati, dan nilai ekonomis atas objek tersebut telah beralih secara mutlak kepada pembeli. Penjual telah kehilangan hak keperdatannya dan posisinya hanya sebagai pemilik secara administratif formal akibat belum dilakukannya prosedur pendaftaran.
2) Hukum pertanahan nasional (UUPA), hak atas tanah telah beralih karena perbuatan hukum tersebut telah memenuhi asas “Tunai” (dibuktikan dengan pelunasan 100% yang disahkan melalui Akta PPJB lunas yang dibuat oleh Notaris sebagai manifestasi wewenang atribusi negara) dan asas "Terang" (dibuktikan dengan penguasaan fisik secara nyata dan terbuka

oleh pembeli). Ketiadaan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh PPAT dan belum dilakukannya pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 murni hanya merupakan cacat/hambatan administratif formil, dan sama sekali tidak membatalkan atau menggugurkan keabsahan perbuatan pemindahan hak yang telah tuntas.

REFERENSI

Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, PT. Alumni, Bandung, 2010.

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003.

Boedi Harsono, *Hukum Agraria: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya, Jilid I Hukum Tanah Nasional*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2013.

Boedi Harsono. *Aspek Hukum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010.

Boedi, Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang*, , Djambatan, Jakarta, 2008.

Chaterine Felicia Sihite, *Akibat Hukum Bagi Notaris Yang Dijatuhi Sanksi Administratif Oleh Majelis Pengawas Notaris*, Jurnal Notarius Program Studi Kenotariatan Pascasarjana UMSU Vol. 2, No. 1, Januari-Juni 2023.

Chintia Ayala Brigays, Benny Djaja, M.Sudirman, *Kewenangan Dan Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (Implikasi Terhadap Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Para Pihak),* Equality : Journal of Law and Justice Vol. 2, No. 2, November, 2025, P. 290-303

Deni, F., & Fauziah, D. *Tanggung jawab notaris terhadap tindak pidana penipuan dalam pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli*. Jurnal Hukum Kenotariatan Otentik's, 2023, 5(1), 39-60

Dewi Kurnia Putri, Amin Purnawan, *Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas*, Jurnal Akta, Vol. 4 No. 4 Desember 2017,hlm 628

Dondy Permana Putra, *"Implikasi Hukum Terhadap Notaris Yang Memberikan Jasa Kenotariatan Di Luar Kewenangannya*," *Jurnal Lex Renaissance*, Vol. 5, No. 1, 2020, hlm. 180.

Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali, Jakarta, 1989.

Ghina Rezki Putri, *Akta Jual Beli Berdasarkan Akta Kuasa Mutlak Sebagai Pengikat Perjanjian Hutang Piutang*, Indonesian Notary Vol. 3 No. 3, 2021, hlm.155

Habib Adjie, *Sanksi perdata dan sanksi administratif terhadap notaris sebagai pejabat public*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2008.

Hartono Soerjopratiknjo, *Perwakilan Berdasarkan Kehendak*, Seksi Notariat FH. UGM, Yogyakarta 1982, hlm. 68.

Herlien Budiono, artikel Majalah Renvoi, *Pengikat Jual Beli dan Kuasa Mutlak*, edisi tahun I, No 10, Bulan Maret 2004, hlm. 57

Herlien Budiono, *Demikian Akta Ini: Tanya Jawab Mengenai Pembuatan Akta Notaris Di Dalam Praktik*, Cet. 1, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung 2018, hlm 115.

I Gede Krisna Wahyu Wijaya dan Nyoman Satyayudha Dananjaya. *Penerapan Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Jual Beli Online*. Jurnal Kertha Semaya, Vol. 6, No. 8, 2018.

I Made Arjaya, Ini Komang Wahyuni Gita Paramita, dan I Made Suwitra, "*Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli"*, Tuturan: Jurnal Ilmu Komunikasi, Sosial dan Humaniora, Vol. 1. No. 2 (2023), hlm 16-17

Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia,* Arkola,Surabaya 2003, hlm.148-148

J Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2020, hlm.27

Maria S. W. Sumarjono, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Buku Kompas, Jakarta, 2001, hlm 119.

Moch. Isnaeni, *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*. PT. Revka Petra Media, Surabaya, 2016.

Nafisha, R. Z., Abubakar, L., & Rukmana, Y. Y. *Tanggung Jawab Notaris terhadap Kerugian yang Timbul Akibat Praktik Pembuatan PPJB yang Tidak Sesuai UUJN*. Innovative: Journal Of Social Science Research, 2024, 4(5), 4020-4038.

Nailu Vina Amalia, *Jual Beli Tanah Dalam Hukum Tanah Atas Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Bertingkat yang Dibuat oleh Notaris*, Jurnal Notaire, Vol. 4 No. 2, Juni 2021

Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*. Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2005.

Philipus M. Hadjon, *Penataan hukum administrasi,* Fakultas Hukum Unair, Surabaya, 1997.

Phillipus M. Hadjon *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia,* PT. Bina Ilmu, Surabaya, 1987.

Popy Luysky Br. Tarigan, Hasim Purba, Suprayitno, *Akibat Hukum Akta Jual Beli Yang Belum Lunas Dihadapan Notaris/PPAT (studi kasus putusan mahkamah agung nomor 2134 k/pdt/2024),* Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.9 (2025), hlm.7

R Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014.

R. Subekti, Hukum Perjanjian, Penerbit Intermasa, Jakarta, 1998, hlm.75

Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, hlm. 49.

Salim H.S, *Penerapan teori hukum pada penelitian tesis dan disertasi,* Rajawali Pers, Jakarta, 2013.

Sarapi, V. V., Hutomo, P., & Ismed, M. *Tanggung Jawab PPAT Dalam Akta Jual Beli Tanah Terkait Adanya Utang Piutang*. Themis: Jurnal Ilmu Hukum, 2024, 2(1), 49-59.

SF.Marbun, *Peradilan administrasi negara dan upaya administrasi di Indonesia,* Liberty, Yogyakarta, 1997.

Umar, Dhira Utari, *Implementasi Prinsip Konsensualisme dalam Kontrak Jual Beli Berdasarkan Perspektif Hukum Perdata*. Lex Privatum, Universitas Sam Ratulangi, 2020

Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010.

Urip Santoso. *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2011.

Wirjono Projodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung, 1991.

Yahya Harahap *Hukum acara perdata tentang gugatan, persidangan, penyitaan, pembuktian dan putusan pengadilan,* Sinar Grafika, Jakarta,2004, hlm.584-622