

**LEVERING HAK ATAS TANAH YANG MENDASARKAN PADA AKTA
PPJB YANG DIAKIBATKAN PUTUSAN PENGADILAN
(Studi Kasus Putusan Nomor: 01/Pdt.G/2016/PN.Skh)**

TESIS



OLEH:

Nama Mahasiswa : DEVI ROSIANA, S.H.

No. Induk Mahasiswa : 21921047

PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2025



**LEVERING HAK ATAS TANAH YANG MENDASARKAN PADA AKTA
PPJB YANG DIAKIBATKAN PUTUSAN PENGADILAN
(Studi Kasus Putusan Nomor: 01/Pdt.G/2016/PN.Skh)**

Oleh :

Nama Mahasiswa : DEVI ROSIANA, S.H.

No. Induk Mahasiswa : 21921047

**Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan
kepada Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis
Program Studi Kenotariatan Program Magister**

Pembimbing 1

Dr. Ariyanto, S.H., C.N., M.H.

Yogyakarta, 24 Desember 2025

Pembimbing 2

Dr. Agus Pandoman, S.H., M.Kn.

Yogyakarta, 25 November 2025

Mengetahui
Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister
Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia



Dr. Nurjihad, S.H., M.H



**LEVERING HAK ATAS TANAH YANG MENDASARKAN PADA AKTA
PPJB YANG DIAKIBATKAN PUTUSAN PENGADILAN
(Studi Kasus Putusan Nomor: 01/Pdt.G/2016/PN.Skh)**

Oleh :

Nama Mahasiswa : DEVI ROSIANA, S.H.

No. Induk Mahasiswa : 21921047

**Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/ Tesis
dan dinyatakan LULUS pada Senin, 12 Januari 2026
Program Studi Kenotariatan Program Magister**

Pembimbing 1

Dr. Ariyanto, S.H., C.N., M.H.

Yogyakarta, 22 Januari 2026

Pembimbing 2

Dr. Agus Pandoman, S.H., M.Kn.

Yogyakarta, 22 Januari 2026

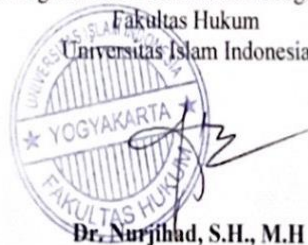
Anggota Penguji

Dr. Umar Haris Sanjaya, S.H., M.H.

Yogyakarta, 22 Januari 2026

Mengetahui

Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister
Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia



Dr. Nurjihad, S.H., M.H

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto

“Maka sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan. Sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan”

-QS. Al-Insyirah:5-6-

“Nilai memang penting, tetapi menjadi manusia yang memiliki *attitude* yang baik, tidak menjatuhkan orang lain, memiliki empati dan integritas adalah segalanya”

“Let your dreams be bigger than your fears”

Persembahan

Dengan penuh rasa syukur, tesis ini saya persembahkan kepada:

1. Diri saya sendiri yang telah berjuang sejauh ini dan sudah bekerja keras pantang menyerah dalam penulisan tesis ini;
2. Mama dan Almarhum Papa tercinta yang tidak dapat diukur kasih sayangnya;
3. Orang-orang tersayang , sahabat, dan rekan seperjuangan.

PERNYATAAN ORISINALITAS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Devi Rosiana, S.H.

NIM : 21921047



Program Studi : Magister Kenotariatan

Menyatakan bahwa telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Tesis dengan judul **Levering Hak Atas Tanah Yang Mendasarkan Pada Akta PPJB Yang Diakibatkan Putusan Pengadilan (Studi Kasus Putusan Nomor: 01/Pdt.G/2016/Pn.Skh)**.

Dengan ini saya menyatakan, bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah etika dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Tidak terdapat karya tulis yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang/lembaga lain, kecuali yang secara tertulis disitasi dalam dokumen Tesis ini dan disebutkan sumbernya secara lengkap dalam daftar pustaka, oleh karena itu saya menyatakan bahwa dokumen Tesis ini bebas dari unsur-unsur plagiasi dan apabila karya ilmiah ini di kemudian hari terbukti merupakan plagiasi dari hasil karya penulis lain, maka penulis bersedia menerima sanksi akademik dan/atau sanksi hukum yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini penulis buat dengan sebenar-benarnya dan dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun oleh siapapun.

Yogyakarta, 29 Desember 2025



Devi Rosiana, S.H.

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Warrahmatullahi Wabarakatuh

Alhamdulillah segala puji dan syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT, Sang Pemilik dunia dan seisinya atas segala rahmat, taufik dan hidayah-Nya. Shalawat serta salam selalu kita haturkan kepada junjungan umat manusia, yaitu baginda Nabi Muhammad SAW karena berkat petunjuk dan bimbingannya dapat membawa kita dari zaman jahiliyah menuju zaman yang penuh dengan ilmu dan pengetahuan. Tak lupa doa dan dukungan orang-orang tercinta hingga akhirnya penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini.

Tugas akhir yang berupa Tesis dengan judul **“Levering Hak Atas Tanah Yang Mendasarkan Pada Akta PPJB Yang Diakibatkan Putusan Pengadilan (Studi Kasus Putusan Nomor: 01/Pdt.G/2016/Pn.Skh)**. Tesis ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan (S-2) Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Tujuan dilakukan penulisan Tesis ini adalah untuk memenuhi persyaratan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia serta dapat memberikan manfaat bagi masyarakat luas dan khususnya kalangan akademisi.

Proses penulisan Tesis ini, tidak terlepas dari banyak kesulitan maupun kendala-kendala yang dialami penulis namun berkat bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, akhirnya Tesis ini dapat diselesaikan. Oleh karena itu, penulis pada kesempatan kali ini ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Mama tercinta, Ismuwati atas kasih sayang, dukungan dan doa yang tidak pernah putus;
2. Bapak Prof. Fathul Wahid, S.T., M.Sc., Ph.D., selaku Rektor Universitas Islam Indonesia;
3. Bapak Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia;
4. Bapak Dr. Nurjihad, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia;
5. Bapak Dr. Ariyanto, S.H., C.N., M.H., selaku dosen pembimbing yang senantiasa membimbing dan mengarahkan penulis dari awal hingga akhir penelitian tesis ini, serta selalu memberikan dukungan, penulis ucapkan terima kasih yang tak terhingga;
6. Bapak Dr. Agus Pandoman, S.H., M.Kn., selaku dosen pembimbing yang telah memberikan solusi dan nasihat pada saat penulis mengalami kesulitan sehingga penulis dapat

menyelesaikan tesis ini, penulis ucapkan terima kasih yang tak terhingga;

7. Bapak Dr. Umar Haris Sanjaya, S.H., M.H., selaku dosen penguji yang telah memberikan masukan dan arahan untuk penulisan tesis ini;
8. Ibu Ma'iyah Afwah, selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran BPN Kabupaten Kudus, yang telah meluangkan waktu untuk berdiskusi, memberikan ilmu serta pengalaman bertugasnya terkait dengan penelitian tesis ini;
9. Bapak dan Ibu Dosen Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang telah memberikan ilmunya secara tulus kepada penulis selama menempuh Pendidikan;
10. Seluruh Staff Akademik Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia;
11. Saudara dan sahabat-sahabatku yang selalu ada, memberikan dukungan, menghibur dan mendengarkan keluh kesah selama proses penulisan tesis ini;
12. Teman-teman Magister Kenotariatan angkatan 16.

Penulis menyadari bahwa penelitian ini masih jauh dari kata sempurna dan mempunyai banyak kekurangan oleh karena itu, penulis memohon maaf sebesar-besarnya dan penulis sangat mengharapkan saran dan kritikan yang membangun dari semua pihak.

Wassalamu'alaikum Warrahmatullahi Wabarakatuh.

Yogyakarta, 29 Desember 2025

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Devi Rosiana'.

Devi Rosiana, S.H.

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iv
PERNYATAAN ORISINALITAS.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	x
ABSTRAK.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Orisinalitas Penelitian.....	8
E. Kerangka Teori.....	11
1. Teori Keadilan.....	11
2. Pendaftaran Tanah.....	12
3. Asas Pactum de Contrahendo.....	17
F. Metode Penelitian.....	19
G. Sistematika dan Kerangka Penulisan.....	22
BAB II TINJAUAN UMUM.....	24
1. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	24

2. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah.....	29
3. Tinjauan Umum Tentang Jabatan Notaris.....	35
4. Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	36
5. Tinjauan Putusan Pengadilan Negeri Nomor: 01/Pdt.G/2016/PN.Skh....	37
BAB III PEMBAHASAN.....	40
A. Akta PPJB Yang Dikuatkan Oleh Putusan Pengadilan Dapat Digunakan Sebagai Levering Dalam Peralihan Hak Atas Tanah.....	40
B. Pendaftaran Hak Atas Tanah Di Badan Pertanahan Nasional Yang Leveringnya Berdasarkan Putusan Pengadilan.....	49
a. Mekanisme Pendaftaran Levering Hak Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan.....	49
b. Prosedur Pendaftaran Levering Hak Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan.....	56
BAB IV PENUTUP.....	60
A. Kesimpulan.....	60
B. Saran.....	61
DAFTAR PUSTAKA.....	63

ABSTRAK

Ditemukan masalah dalam sebuah kasus Putusan Nomor: 01/Pdt.G/2016/PN.Skh, dimana seharusnya Akta PPJB tidak bisa mengalihkan hak namun dengan adanya putusan pengadilan ini, Akta PPJB yang dikuatkan putusan pengadilan, dapat digunakan sebagai *levering* dan tidak perlu lagi dibuatnya AJB oleh PPAT, sekaligus dapat menjadi instrumen balik nama di BPN. Maka aspek hukum berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa pemindahan hak milik atas tanah hanya dapat didaftarkan dan dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, dapat digantikan dengan Putusan Pengadilan. Terdapat dua rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu bagaimana Akta PPJB yang dikuatkan oleh putusan pengadilan dapat digunakan sebagai *levering* dalam peralihan hak atas tanah? dan bagaimana proses pendaftaran hak atas tanah di Badan Pertanahan Nasional yang *leveringnya* berdasarkan putusan pengadilan?. Tujuan penelitian ini untuk mengkaji dan menganalisis Akta PPJB yang dikuatkan oleh putusan pengadilan dapat digunakan sebagai *levering* dalam peralihan hak atas tanah dan untuk mengetahui proses pendaftaran hak atas tanah di Badan Pertanahan Nasional yang *leveringnya* berdasarkan putusan pengadilan. Penelitian ini termasuk jenis penelitian normatif. Pendekatan penelitian dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan studi Pustaka dan wawancara. Hasil penelitian ini pertama putusan pengadilan yang menguatkan Akta PPJB dapat dijadikan instrumen peralihan hak atas tanah, sehingga tidak diperlukan lagi AJB yang dibuat oleh PPAT dan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dapat menjadi dasar balik nama di BPN, kedudukannya sama dengan pendaftaran tanah secara sporadik termasuk prosedur pendaftarannya.

Kata kunci: PPJB, Putusan Pengadilan, *Levering*, Pendaftaran hak.

ABSTRACT

A problem was found in a case of Decision Number: 01/Pdt.G/2016/PN.Skh, where the PPJB Deed should not be able to transfer rights but with this court decision, the PPJB Deed which is upheld by the court decision, can be used as a leveraging and there is no longer a need for AJB to be made by PPAT, as well as it can be an instrument of name change in BPN. Therefore, the legal aspect based on Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration which states that the transfer of ownership of land can only be registered and proven by a deed made by PPAT, can be replaced by a Court Decision. There are two formulations of the problem in this study, namely how can the PPJB Deed which is strengthened by a court decision be used as a leveraging in the transfer of land rights? and what is the process of registering land rights at the National Land Agency which is delivered based on a court decision?. The purpose of this study is to review and analyze the PPJB Deed which is strengthened by a court decision that can be used as a leveraging in the transfer of land rights and to find out the process of registering land rights at the National Land Agency whose leveraging is based on a court decision. This research is a type of normative research. The research approach in this study is a legislative approach and a case approach. The data collection technique in this study uses literature studies and interviews. The results of this research are, first, the court decision that strengthens the PPJB Deed can be used as an instrument for the transfer of land rights, so that there is no longer a need for the AJB made by PPAT and the court decision that has the force of law can still be the basis for changing the name in BPN, the position is the same as sporadic land registration, including the registration procedure.

Keywords: PPJB, Court Decision, Levering, Registration of rights.

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG MASALAH

Peralihan hak atas tanah merupakan suatu peristiwa yang mengakibatkan terjadinya pemindahan hak atas tanah dari pemilik (pemegang hak yang lama) kepada pihak lainnya (pemegang hak yang baru). Terdapat 2 (dua) cara peralihan hak atas tanah, yaitu beralih dan dialihkan. Beralih berarti berpindahnya hak atas tanah tanpa adanya perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, yaitu terjadinya peristiwa hukum peralihan hak karena pewarisan. Sedangkan dialihkan, merujuk pada berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan pemiliknya, misalnya jual beli.

Menurut hukum tanah nasional, suatu transaksi jual beli tanah yang sah harus memenuhi syarat materiil dan formil dari jual beli. Syarat materiil jual beli hak atas tanah adalah tertuju pada subjek dan objek hak yang hendak diperjualbelikan. Pemegang hak atas tanah harus mempunyai hak dan berwenang untuk menjual hak atas tanah. Di samping itu pembeli juga harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak dari hak atas yang membeli objek jual beli. Syarat materiil yaitu orang yang berhak melakukan jual beli (pembeli dan penjual), objek yang diperjual belikan tidak dalam sengketa. Dalam rangka pendaftaran pemindahan hak, maka syarat formil jual beli hak harus dibuktikan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).¹ Sebagaimana yang diatur

¹ J.Andy Hartanto, *Panduan Lengkap Hukum Praktis : Kepemilikan Tanah*, (Surabaya: Laksbang Justitia, 2015), hlm. 152.

dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, jual beli dilakukan dihadapan PPAT yang akan mengeluarkan Akta Jual beli, nantinya akta tersebut dapat digunakan sebagai syarat untuk melakukan pendaftaran tanah di kantor pertanahan.²

Akan tetapi ada beberapa hal yang menghambat penandatanganan AJB, sehingga untuk mengikat kesepakatan pihak penjual dan pembeli dalam jual beli hak atas tanah, dapat didahului dengan membuat Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB) dihadapan Notaris. Menurut buku R.Subekti³, Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah perjanjian antar pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut, antara lain sertipikat hak atas tanah belum ada karena masih dalam proses, atau belum terjadinya pelunasan harga atau pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli hak atas tanah belum dapat dibayar baik oleh penjual atau pembeli.

Dasar hukum yang mengatur tentang PPJB, terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdara dimana isi pasal tersebut mengatur tentang syarat sahnya perjanjian, dimana setiap orang berhak dan bebas mengadakan suatu perjanjian, membuat syarat-syarat perjanjian dengan klausula apapun, sepanjang dalam perjanjian itu dibuat secara sah, adanya iktikad baik serta tidak melanggar ketertiban umum, kesusilaan, dan peraturan perundang-undangan. Selanjutnya Pasal 1338 KUHPerdara yang memuat asas *pacta sunt servanda*, bahwa setiap perjanjian yang

² Giovanni Rondonuwu, Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual beli Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Lex Privatum, Vol. 5 No. 4, 2017.

³ R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1998), hlm. 29.

dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, kemudian meski dalam KUHPerdara tidak menjelaskan secara langsung mengenai regulasi dari PPJB, akan tetapi PPJB yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Notaris dapat dikategorikan sebagai akta otentik, hal ini termuat dalam ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara.⁴ Oleh karena itu, sebagai akta otentik PPJB dapat menjadi alat bukti dalam hukum acara perdata, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1870 KUHPerdara.⁵

Dengan demikian PPJB merupakan perjanjian *obligatoir* karena menimbulkan hak dan kewajiban para pihak untuk melaksanakan isi perjanjian yang merupakan kesepakatan para pihak. Sehingga dengan dibuatnya PPJB pada dasarnya belum mengakibatkan beralihnya hak milik atas suatu benda dari penjual ke pembeli, tahapan ini baru merupakan kesepakatan dan harus diikuti dengan perjanjian penyerahan (*levering*) yaitu ditandatangani AJB di hadapan PPAT.⁶ Mengingat jual beli juga termasuk kedalam bentuk perjanjian konsensual, dimana perjanjian konsensual adalah perjanjian yang mengikat kedua belah pihak setelah

⁴ Pasal 1868 KUHPerdara “Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.”

⁵ Pasal 1870 KUHPerdara “Bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya.”

⁶ Perjanjian *obligatoir* adalah perjanjian dimana para pihak yang sepakat untuk saling mengikatkan diri melakukan penyerahan suatu benda kepada pihak lain sehingga dengan dibuatnya PPJB pada dasarnya belum mengakibatkan beralihnya hak milik atas suatu benda dari penjual ke pembeli, tahapan ini baru merupakan kesepakatan dan harus diikuti dengan perjanjian penyerahan (*levering*) yaitu ditandatangani AJB di hadapan PPAT

Kholismu Farida, Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Terhadap Tanah Dan Bangunan Dengan Kuasa Menjual, Jurnal Signifikan Humaniora, Vol.2 No.3, 2021.

adanya kesepakatan. Sebagaimana perjanjian konsensual dikuatkan dalam Pasal 1458 dan 1459 KUHPerdota.⁷

Pada Pasal 1458 KUHPerdota dapat diartikan bahwa, jual beli telah dianggap terjadi ketika para pihak telah bersepakat terkait objek dan harga meskipun kebendaan belum terjadi *levering* atau penyerahan maupun harga yang belum dibayarkan. Akan tetapi untuk mengalihkan kepemilikan atas suatu barang/benda harus dilakukan penyerahan terlebih dahulu. *Levering* atau penyerahan adalah suatu perbuatan hukum pemindahan hak milik dari penjual kepada pembeli. Dengan demikian dapat diartikan seharusnya tahapan jual beli tanah tidak cukup hanya sebatas dibuatnya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dihadapan Notaris saja namun harus sampai kepada Akta Jual Beli atau secara sederhana Pasal 1459 KUHPerdota diartikan tidak terjadi perpindahan hak milik apabila belum ada penyerahan. Hal tersebut dikuatkan dengan Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Penyerahan/*levering* merupakan salah satu cara untuk memperoleh hak milik karena adanya peralihan hak milik. *Levering* menurut Pasal 1475 KUHPerdota adalah suatu pemindahan barang yang telah dijual ke dalam kekuasaan dan kepunyaan pembeli. Misalnya dalam jual beli tanah, menurut hukum perdata dalam perjanjian jual beli harus diikuti *levering* supaya terjadi perpindahan hak. Perjanjian jual beli hanya bersifat obligatoir saja atau hanya melahirkan

⁷ Pasal 1458 KUHPerdota “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.”

Diikuti dengan pasal setelahnya, yaitu Pasal 1459 KUHPerdota yang berbunyi “hak milik atas barang yang dijual tidak pindah kepada pembeli selama barang itu belum diserahkan menurut Pasal 612,613 dan 616.”

kewajiban, yaitu kewajiban menyerahkan barang bagi penjual dan kewajiban membayar bagi pembeli, belum berakibat berpindahnya hak milik atas barang. Berpindahnya hak milik atas barang tersebut terjadi setelah adanya *levering*.

Berdasarkan Pasal 37 Ayat (1) Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa hak milik atas tanah berpindah harus melalui PPAT.⁸ Akan tetapi ditemukan masalah dalam sebuah kasus Putusan Nomor: 01/Pdt.G/2016/PN.Skh, dimana seharusnya Akta PPJB tidak bisa mengalihkan hak namun dengan adanya putusan pengadilan ini, Akta PPJB yang dikuatkan putusan pengadilan, dapat digunakan sebagai *levering* dan tidak perlu lagi dibuatnya AJB oleh PPAT, sekaligus dapat menjadi instrumen balik nama di BPN. Maka aspek hukum berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa pemindahan hak milik atas tanah hanya dapat didaftarkan dan dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, dapat digantikan dengan Putusan Pengadilan. Dasarnya termuat dalam Putusan Nomor: 01/Pdt.G/2016/PN.Skh. beserta dengan upaya hukum lain yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri tersebut, yaitu Putusan Verzet Nomor: 01/Pdt.Plw/2016/PN.Skh, Putusan Banding Nomor: 30/Pdt/2017/PT.Smg, dan Putusan Kasasi Nomor: 2908 K/Pdt/2017.

⁸ Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi: “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 PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Kasus ini berawal dari terjadinya jual beli tanah yang disertai dengan pembuatan PPJB Lunas, dimana pembayarannya sudah lunas dibayarkan oleh pembeli akan tetapi tanahnya belum dapat diserahkan karena penjual meminta waktu untuk mengosongkan tanah. Setelah sampai pada batas waktu yang diperjanjikan, penjual tidak segera menyerahkan tanahnya. Menurut pertimbangan majelis hakim, penjual telah melakukan perbuatan melawan hukum dan diminta segera untuk menyerahkan tanahnya kepada pembeli dan sudah terjadi peralihan hak.⁹

Dikarenakan pada dasarnya PPJB belum mengakibatkan beralihnya hak milik atas suatu benda dari penjual kepada pembeli dan harus diikuti dengan *levering*/penyerahan. Penyerahan yang dimaksud baik secara fisik maupun yuridis, dimana penyerahan secara yuridis dapat dilakukan pada saat hak dan kewajiban selesai sampai adanya pembuatan dan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT untuk selanjutnya dapat digunakan sebagai instrumen balik nama sertifikat kepemilikan tanah di Kantor Pertanahan. Namun terdapat aturan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa pemindahan hak milik atas tanah hanya dapat didaftarkan dan dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, kemudian aturan tersebut menjadi dikesampingkan karena adanya Putusan Pengadilan.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, bahwa penulis dalam hal ini meneliti terkait dengan suatu kasus, yang mana suatu kasus tersebut merujuk pada akta perjanjian pengikatan jual beli yang menjadi dasar penyerahan hak atas tanah

⁹ Putusan Nomor: 01/ptd.G/2016/PN.Skh.

berdasarkan putusan pengadilan, maka penulis menetapkan judul maka penulis menetapkan judul:

“LEVERING HAK ATAS TANAH YANG MENDASARKAN PADA AKTA PPJB YANG DIAKIBATKAN PUTUSAN PENGADILAN (Studi Kasus Putusan Nomor: 01/Pdt.G/2016/PN.Skh)”

B. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang diatas, maka rumusan masalah yang akan dikaji dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana Akta PPJB yang dikuatkan oleh putusan pengadilan dapat digunakan sebagai levering dalam peralihan hak atas tanah?
2. Bagaimana proses pendaftaran hak atas tanah di Badan Pertanahan Nasional yang leveringnya berdasarkan putusan pengadilan?

C. TUJUAN PENELITIAN

Tujuan dilakukannya penelitian ini ialah:

1. Untuk mengkaji dan menganalisis Akta PPJB yang dikuatkan oleh putusan pengadilan dapat digunakan sebagai levering dalam peralihan hak atas tanah.
2. Untuk mengetahui proses pendaftaran hak atas tanah di Badan Pertanahan Nasional yang leveringnya berdasarkan putusan pengadilan.

D. ORISINALITAS PENELITIAN

Berdasarkan hasil telaah yang telah penulis lakukan, baik terhadap penelitian yang sudah ada, maupun yang sedang dilakukan, belum ada penelitian yang sama dengan apa yang akan penulis teliti. Namun demikian, terdapat beberapa diantaranya sebagai berikut :

Tabel 1. Penelitian Terdahulu

No	Penulis	Tahun	Judul	Perbedaan Penelitian
1.	Dian Apriandini dan Amad Sudiro	2023	Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas yang Belum Mendapatkan Pemecahan Sertipikat dari Developer yang Dipailitkan ¹⁰	Penelitian Dian Apriandini dan Amad Sudiro ini membahas tentang kekuatan hukum atas PPJB lunas yang belum mendapatkan pemecahan sertipikat dari <i>developer</i> yang dipailitkan. Sedangkan penelitian ini membahas tentang jual beli dengan Akta PPJB lunas berdasarkan putusan pengadilan dan sebagai dasar balik nama.
2.	Rengganis Febrelina dan Totok Tumangkar	2021	Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) Yang Objeknya Dijaminkan Oleh Penjual ¹¹	Penelitian Rengganis Febrelina dan Totok Tumangkar membahas mengenai perlindungan hukum pembeli dalam PPJB Lunas, dimana pembeli telah melunasi pembayaran atas tanah namun kepemilikan secara

¹⁰ Dian Apriandini dan Amad Sudiro, Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas yang Belum Mendapatkan Pemecahan Sertipikat dari Developer yang Dipailitkan, Binamulia Hukum, Edisi No. 1 Vol. 12, 2023, hlm. 57.

¹¹ Rengganis Febrelina dan Totok Tumangkar, Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) yang Objeknya Dijaminkan oleh Penjual, Jurnal Akta Notaris, Vol. 2, 2023, hlm. 114-123.

				administrasi belum dapat terlaksana karena adanya wanprestasi oleh penjual, yaitu obyek PPJB dijaminan oleh penjual. Sedangkan dalam penelitian ini membahas mengenai jual beli dengan PPJB lunas berdasarkan putusan pengadilan dan sebagai dasar balik nama.
3.	Nasya Agustyna Rahmaesa dan Winanto Wiryomartani	2022	Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dan Kuasa Menjual Tanah Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Pembeli ¹²	Penelitian Nasya dan Winanto membahas tentang calon pembeli yang telah memiliki pPPJB lunas dan kuasa menjual sebagai dasar untuk melakukan AJB di hadapan PPAT namun tidak dapat terlaksana karena adanya PMH yang dilakukan oleh calon penjual dan PPAT. Sedangkan dalam penelitian ini membahas tentang jual beli dengan PPJB lunas dan kuasa menjual berdasarkan putusan pengadilan dan sebagai dasar balik nama.
4.	Okta Vianus Puspa Negara dan Armansyah	2022	Kedudukan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akibat Wanprestasi (Analisis Putusan Nomor 2362K/PDT/2019) ¹³	Penelitian Okta Vianus Puspa Negara dan Armansyah membahas tentang adanya wanprestasi yang dilakukan pembeli terkait tidak dilaksanakannya prestasi berupa sisa pembayaran pelunasan harga tanah yang telah disepakati. Sedangkan

¹² Nasya Agustyna Rahmaesa dan Winanto Wiryomartani, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dan Kuasa Menjual Tanah Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Pembeli, Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora, Vol.9, No. 6, 2022, hlm. 3187-3198.

¹³ Okta Vianus Puspa Negara dan Armansyah, Kedudukan Hukum AKta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akibat Wanprestasi, Jurnal Kemahasiswaan Hukum&Kenotariatan Imanot, Vol. 2 No. 01, 2022, hlm. 405-436.

				perbedaan dalam penelitian ini membahas mengenai jual beli dengan PPJB lunas berdasarkan putusan pengadilan dan sebagai dasar balik nama.
5.	Yuyun Sri Wahyuni, Muhammad Sofyan Pulungan, dan Arsin Lukman	2021	Kekuatan Hukum Pembuktian Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (PPJB) Dalam Kasus Sengketa Perdata (Analisa Putusan Mahkamah Agung Nomor: 994/K/PDT/2020 Jo Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor: 218/PDT.G/2017/PN BTM) ¹⁴	Penelitian Yuyun, dkk, membahas tentang kekuatan hukum pembuktian Akta PPJB yang telah memenuhi syarat subyektif dan obyektif sebuah perjanjian, namun obyek PPJB telah beralih kepada pihak ketiga dan telah dibalik nama yang mengakibatkan pembeli pertama yang memegang akta PPJB kehilangan haknya. Sedangkan penelitian ini mengkaji tentang jual beli dengan Akta PPJB berdasarkan putusan pengadilan dan sebagai dasar balik nama.
6.	Sely Dwika Padila dan Wahyu Adi Mudiparwanto	2025	Tinjauan Yuridis Penerbitan Sertifikat Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan Karena Para Pihak Tidak Diketahui Keberadaannya (Studi Kasus Putusan Nomor: 5/PDT.G/2024/PN. PCT) ¹⁵	Penelitian Sely Dwika dan Wahyu Adi mengkaji penerbitan sertifikat hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan ketika para pihak tidak diketahui keberadaannya. Jual beli dalam penelitian ini dilakukan secara adat (dibawah tangan) dan belum bisa balik nama karena pihak penjual tidak

¹⁴ Yuyun Sri Wahyuni, Muhammad Sofyan Pulungan dan Arsin Lukman, Kekuatan Hukum Pembuktian Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (PPJB) Dalam Kasus Sengketa Perdata (Analisa Putusan Mahkamah Agung Nomor: 994/K/PDT/2020 Jo Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor: 218/PDT.G/2017/PN BTM, Indonesian Notary, Vol.3, 2021, hlm. 133-153.

¹⁵ Sely Dwika Padila dan Wahyu Adi Mudiparwanto, Tinjauan Yuridis Penerbitan Sertifikat Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan Karena Para Pihak Tidak Diketahui Keberadaannya (Studi Kasus Putusan Nomor: 5/PDT.G/2024/PN. PCT), Lex Generalis, Vol. 6, No. 4, 2025, hlm. 1-20.

				diketahui keberadaannya serta tidak bisa menandatangani akta waris. Sedangkan pada penelitian ini membahas tentang jual beli dengan PPJB lunas berdasarkan putusan pengadilan dan sebagai dasar balik nama.
--	--	--	--	---

E. KERANGKA TEORI

1. Teori Keadilan

Keadilan berasal dari kata adil. Adil berarti tidak memihak, tidak berat sebelah, dan tidak sewenang-wenang. Adil mengandung arti bahwa suatu keputusan dan tindakan didasarkan atas norma-norma objektif. Keadilan pada dasarnya adalah suatu konsep yang relative, setiap orang tidak sama, adil menurut yang satu belum tentu adil bagi yang lainnya, ketika seseorang menegaskan bahwa ia melakukan suatu keadilan, hal itu tentunya harus relevan dengan ketertiban umum dimana suatu skala keadilan diakui. Skala keadilan sangat bervariasi dari satu tempat ke tempat lain, setiap skala didefinisikan dan sepenuhnya ditentukan oleh masyarakat sesuai dengan ketertiban umum dari masyarakat tersebut.¹⁶

Di Indonesia keadilan digambarkan dalam Pancasila sebagai dasar negara, yaitu keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Dalam sila lima tersebut terkandung nilai-nilai yang merupakan tujuan dalam hidup Bersama. Adapun keadilan tersebut didasari dan dijiwai oleh hakikat

¹⁶ M. Agus Santoso. *Hukum, Moral & Keadilan Sebuah Kajian Filsafat Hukum*, Ctk. Kedua, (Jakarta: Kencana, 2014), hlm.85.

keadilan kemanusiaan yaitu keadilan dalam hubungannya manusia dengan dirinya sendiri, manusia dengan manusia lainnya, manusia dengan masyarakat, bangsa, dan negara, serta hubungan manusia dengan Tuhannya.¹⁷

Nilai-nilai keadilan tersebut haruslah merupakan suatu dasar yang harus diwujudkan dalam hidup Bersama kenegaraan untuk mewujudkan tujuan negara, yaitu mewujudkan kesejahteraan seluruh warganya dan seluruh wilayahnya, mencerdaskan seluruh warganya. Demikian pula nilai-nilai keadilan tersebut sebagai dasar dalam pergaulan antar negara sesama bangsa di dunia dan prinsip-prinsip ingin menciptakan ketertiban hidup Bersama dalam suatu pergaulan antar bangsa di dunia dengan berdasarkan suatu prinsip kemerdekaan bagi setiap bangsa, perdamaian abadi, serta keadilan dalam hidup bersama (keadilan sosial).¹⁸

2. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah merupakan persyaratan dalam upaya menata dan mengatur peruntukkan, penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah termasuk untuk mengatasi berbagai masalah pertanahan. Pendaftaran tanah ditunjukkan untuk memberikan kepastian hak dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan pembuktian sertifikat tanah, sebagai instrument untuk penataan penguasaan dan pemilikan tanah serta sebagai instrument pengendali dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah.¹⁹

¹⁷ *Ibid*, hlm. 86.

¹⁸ *Ibid*, hlm. 87.

¹⁹ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 59.

Pendaftaran tanah dapat menjadi dasar penelitian hukum, karena pendaftaran tanah bertujuan menciptakan kepastian dan perlindungan hukum yang melibatkan analisis peraturan perundang-undangan yang mengatur pendaftaran tanah beserta penerapannya di masyarakat, termasuk mengatasi permasalahan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah.

Berdasarkan Pasal 1 Nomor 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Tujuan pendaftaran tanah menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan

hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;

- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Sistem pendaftaran tanah yang digunakan dalam suatu negara tergantung pada asas hukum yang dianut negara tersebut dalam mengalihkan hak atas tanahnya. Secara umum terdapat 2 (dua) jenis sistem dalam publikasi pendaftaran tanah, yaitu sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif. Dalam sistem publikasi positif (*registration of titles*) yang didaftarkan adalah haknya, sedangkan dalam sistem publikasi negatif (*registration of deeds*) yang didaftarkan adalah aktanya:²⁰

- a. Sistem publikasi pendaftaran positif (*registration of titles*)

Dalam sistem pendaftaran hak, negara menjamin kebenaran data yang disajikan dalam sertipikat. Petugas pendaftaran tanah akan melakukan identifikasi terhadap bidang tanah yang didaftarkan untuk memastikan siapa pemilik yang paling berhak atas tanah yang akan didaftarkan tersebut. Proses pendaftaran tanah ini telah melalui proses pemeriksaan terhadap kebenaran data dan informasi yang ada pada akta termasuk pada hak-hak ataupun beban yang timbul pada tanah tersebut seperti adanya hak tanggungan, hak sewa, hak gadai, dsb.

Setelah pemeriksaan tersebut selesai barulah petugas akan melakukan pendaftaran terhadap tanah tersebut. Sebagai bukti bahwa

²⁰ Rionald Dimas, “Publikasi Pendaftaran Tanah Di Negara Indonesia Ditinjau Dari Teori Kepastian Hukum”, disampaikan pada Seri Seminar Nasional ke-III, Universitas Tarumanegara, Jakarta, 2 Desember 2021, hlm. 212.

terhadap tanah tersebut telah didaftarkan maka akan dikeluarkan tanda bukti hak kepada pemilik tanah yang berupa sertipikat. Kelebihan dari sistem pendaftaran ini yaitu terdapat kepastian hukum di bidang pendafrtan tanah bagi pemegang sertipikat, sedangkan kelemahannya adalah apabila negara salah dalam memberikan hak atas tanah dalam artian menerbitkan sertipikat kepada yang tidak berhak, maka pemilik tanah yang sebenarnya akan kehilangan hak atas tanah tersebut dan hanya akan mendapat kompensasi dari negara berupa uang.

b. Sistem publikasi pendaftaran negatif (*registration of deeds*)

Dalam sistem pendaftaran akta, kebenaran data yang ada pada sertipikat tanah tidak dijamin oleh negara. Petugas tidak melakukan identifikasi terhadap bidang tanah yang didaftarkan untuk memastikan siapa pemilik yang paling berhak atas tanah yang akan didaftarkan tersebut. Akta tanah hanya bersifat kuat tapi tidak mutlak. Apabila terjadi perubahan seperti peralihan atau peristiwa hukum yang terjadi pada sertipikat tanah harus dibuatkan akta kembali dan pemilik sertipikat tanah yang harus aktif dalam pendaftaran tanah untuk mencatatkan perubahannya.

Kelebihan dari sistem pendaftaran ini adalah apabila negara salah dalam memberikan hak atas tanah kepada pihak yang tidak semestinya, maka pemilik sebenarnya masih dapat melakukan tindakan untuk mendapatkan haknya kembali meskipun harus menjalani proses yang lama, sedangkan kekurangannya tidak adanya

kepastian hukum bagi pemegang sertipikat tanah karena meskipun nama orang tersebut tercantum pada sertipikat, namun sewaktu-waktu dapat berubah apabila ada pihak lain yang melakukan tindakan hukum dan dapat membuktikan bahwa pihak tersebut adalah pihak yang paling berhak atas tanah tersebut.

Dalam sistem pendaftaran tanah, Indonesia menganut teori publikasi negatif-positif karena dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yaitu sistem negatif yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti dinyatakan dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c, Pasal 32 Ayat (2) dan Pasal 38 Ayat (2) UUPA. Jadi, bukan sistem publikasi negatif yang murni. Teori Publikasi yang negatif murni tidak akan menggunakan sistem pendaftaran hak. Juga tidak akan ada pernyataan seperti dalam pasal-pasal UUPA tersebut, bahwa sertipikat merupakan alat bukti yang kuat. Kuat tidak berarti mutlak, namun lebih dari yang lemah sehingga pendaftaran berarti lebih menguatkan pembuktian pemilikan, akan tetapi tidak mutlak, yang berarti pemilik terdaftar tidak dilindungi hukum dan bisa digugat sebagaimana dimaksud di dalam penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.²¹

²¹ Agus Pandoman, *Perbuatan Hukum Tertentu Dalam sistem Hukum Agraria di Indonesia*, (Yogyakarta: Raga Utama Kreasi, 2017), hlm. 140.

Arti dari sistem ini adalah sertipikat sebagai alat bukti yang kuat, namun tidak mutlak. Negara tidak menjamin isi atau kebenaran data dalam akta, apabila ditemukan kesalahan dalam pencatatan pendaftaran tanah, maka data dalam sertipikat dapat diubah berdasarkan putusan pengadilan atau aturan lain yang telah ditetapkan oleh undang-undang.

Pendaftaran tanah sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah. Sebagaimana yang termasuk perbuatan hukum tertentu tersebut diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, selain karena jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan (inbreng), juga karena putusan pengadilan.

3. Asas *Pactum de Contrahendo*

Menurut Herlin Budiono, Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan suatu perjanjian bantuan yang berfungsi sbagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas, sehingga Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut dapat dikategorikan dalam perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum perjanjian pokok.²²

Menurut Agus Pandoman, suatu perjanjian yang mempunyai alasan sendiri (tidak tergantung pada adanya perjanjian lain) maka perjanjian seperti ini merupakan perjanjian pokok, begitu juga sebaliknya yang alasan

²² Dewi Kurnia Putri dan Amin Purnawan, “Perbedaan Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas”, Jurnal Akta No. 4, Vol. 4 (Desember 2017), hlm. 632.

dibuatnya bergantung pada adanya perjanjian lain, maka perjanjian ini merupakan perjanjian bantuan atau disebut *pactum de contrahendo*. Perjanjian bantuan dimaksudkan untuk mempersiapkan, menegaskan, memperkuat, mengatur, mengubah atau menyelesaikan suatu hubungan hukum. Dengan demikian perlu dipahami mengenai waktu pembuatan perjanjian. Pembuatan perjanjian yang bergantung pada perjanjian lain, dibedakan menjadi dua yaitu:²³

1) Sebelum perjanjian pokok

Bantuan ini diadakan atau dibuat sebelum perjanjian pokok, misalnya dalam perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo*), misalnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

2) Sesudah perjanjian pokok

Apabila perjanjian bantuan dibuat untuk menegaskan, memperkuat, mengtaur, mengubah, atau menyelesaikan suatu hubungan hukum, maka perjanjian bantuan ini diadakan atau dibuat sesudah perjanjian pokok, misalnya dalam perjanjian pemberian hak tanggungan, gadai, fidusia dan borgtocht.

PPJB termasuk dalam perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo*) yang merupakan perjanjian dimana para pihak saling mengikatkan diri untuk terjadinya perjanjian pokok yang menjadi tujuan para pihak, dalam hal ini perjanjian pengikatan jual beli yang mendahului

²³ Agus Pandoman, *Pokok-pokok Hukum Perikatan BW dan Syariah*, (Yogyakarta: CV. Putra Surya Santosa, 2021), hlm. 148.

perjanjian jual beli tanah. Perjanjian Pengikatan Jual Beli terjadi karena alasan-alasan tertentu, salah satunya yang mendasari dibuatnya PPJB adalah dalam jual beli tanah belum adanya peralihan hak beserta penyerahannya, seperti yang dijelaskan dalam Pasal 1459 KUHPerdara bahwa “hak milik atas barang yang dijual tidak pindah kepada pembeli selama barang itu belum diserahkan menurut Pasal 612,613 dan 616.”

F. METODE PENELITIAN

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini termasuk jenis penelitian normatif. Penelitian hukum normatif disebut juga penelitian doktrinal. Penelitian hukum normatif seperti ini yang biasa disebut penelitian hukum sebagai peraturan perundang-undangan (*law in books*) dan hukum sebagai kaidah atau norma sebagai patokan dalam bertingkah laku.²⁴ Penelitian hukum normatif atau kepustakaan, teknik pengumpulan data dilakukan dengan studi kepustakaan merupakan penelitian dengan cara mengumpulkan, menelusuri dan mempelajari dokumen-dokumen untuk menganalisa asas-asas hukum serta kaidah-kaidah hukum yang dapat memberikan informasi atau keterangan yang dibutuhkan dalam penelitian ini.²⁵

2. Pendekatan Penelitian

a. Pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*)

²⁴ Amiruddin dan H. Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2012), hlm. 118.

²⁵ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2001), hlm .14.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan. Pendekatan ini sangat diperlukan dalam penelitian normatif. Untuk memperoleh jawaban yang tepat atas permasalahan yang diangkat oleh Penulis, pendekatan perundang-undangan akan lebih baik apabila dilengkapi dengan pendekatan lain.

b. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Pendekatan kasus dilakukan dengan melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan masalah yang dihadapi dan telah menjadi putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap, baik kasus di Indonesia maupun di luar negeri.²⁶ Objek kajian dalam pendekatan kasus adalah *ratio decidendi* atau *reasoning*, yaitu pertimbangan pengadilan untuk sampai pada suatu putusan. Baik untuk keperluan praktik maupun untuk kajian akademis, ratio tersebut merupakan referensi bagi penyusunan argumentasi dalam pemecahan isu hukum²⁷

3. Bahan Hukum

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini meliputi bahan hukum primer dan sekunder:

a. Bahan hukum primer

Bahan hukum primer yang diambil dalam penulisan tesis ini berbentuk peraturan perundang-undangan, diantaranya:

a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*);

²⁶ M. Syamsudin, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 58

²⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2017), hlm. 158-159.

- b) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris Jabatan Notaris;
- c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

b. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti rancangan undang-undang, buku-buku hukum, bahan-bahan hukum yang bersumber dari literatur-literatur, jurnal ilmiah, serta bahan-bahan yang diperoleh dari internet. Termasuk pula dalam bahan hukum sekunder adalah wawancara dengan narasumber. Narasumber merupakan individu pada latar penelitian yang dijadikan sebagai sumber informasi yang dibutuhkan dalam pengumpulan data penelitian. Narasumber dalam penelitian ini adalah Badan Pertanahan Nasional.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Untuk memperoleh bahan dan data penelitian dalam penelitian tesis ini adalah dengan metode penelitian:

- 1) Studi Pustaka

Pengumpulan data yang bersumber dari buku-buku, dokumen-dokumen, catatan-catatan yang digunakan sebagai alat untuk memperjelas dan mendukung hasil sebuah penelitian;

2) Wawancara

Wawancara merupakan Teknik pengumpulan bahan hukum dimana terjadinya interaksi antara peneliti dengan narasumber secara langsung tanpa perantara, dalam kegiatan wawancara terjadi proses tanya jawab antara peneliti dengan narasumber.

5. Analisis Penelitian

Data yang telah dikumpulkan dari hasil penelitian, akan dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu suatu metode analisis data dengan cara mengelompokkan dan menyeleksi data yang diperoleh dari penelitian, kemudian data tersebut dihubungkan dengan teori-teori dan peraturan perundang-undangan, sehingga diperoleh jawaban dan kesimpulan atas permasalahan dalam penelitian ini.

G. SISTEMATIKA dan KERANGKA PENULISAN

Sistematika penulisan tesis ini terdiri dari 4 (empat) bab dan pada masing-masing BAB terdiri dari sub-sub judul.

BAB I, menguraikan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, orisinalitas penelitian, kerangka teori, metode penelitian dan sistematika penulisan. Bertujuan untuk memberikan arahan yang jelas dan membatasi agar penelitian fokus pada pokok-pokok permasalahan yang diuraikan dalam rumusan masalah.

BAB II, memuat mengenai tinjauan umum. Pada bab ini Penulis menguraikan dasar-dasar, konsep hukum serta peraturan perundang-undangan dalam tinjauan pustaka tentang perjanjian, jual beli tanah, jabatan notaris dan putusan pengadilan.

BAB III Hasil Penelitian dan Pembahasan, pada bab ini menganalisis tentang akta PPJB yang dikuatkan oleh putusan pengadilan dapat digunakan sebagai levering dalam peralihan hak atas tanah dan Pendaftaran hak atas tanah di BPN yang leveringnya berdasarkan putusan pengadilan.

BAB IV Penutup, berisi kesimpulan dari pembahasan yang dijabarkan pada bab-bab sebelumnya serta saran dan menjadi akhir dari penulisan tesis ini.

BAB II

TINJAUAN UMUM

1. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1) Istilah perjanjian diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdara adalah “Suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih.” Pengertian perjanjian lebih sempit dari perikatan karena perikatan dapat bersumber dari perjanjian dan undang-undang. Beberapa definisi dari perjanjian yang dikemukakan oleh beberapa ahli diantaranya sebagai berikut:

a. R. Subekti

Perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain, atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.²⁸

b. Wirjono Prodjodikoro

Perjanjian adalah suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak dimana satu pihak berjanji untuk melakukan suatu hal atau tidak melakukan suatu hal janji sedangkan pihak lain menuntut pelaksanaannya.²⁹

2) Unsur-unsur perjanjian

Perjanjian mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

²⁸ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT. Intermasa, 1987), hlm.1.

²⁹ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, (Bandung: PT.Sumur, 1981), hlm.9.

- a. *Essensialia*, unsur ini mutlak perjanjian yang selalu harus ada di dalam suatu perjanjian dan merupakan syarat sahnya perjanjian.
- b. *Naturalia*, adalah unsur perjanjian yang oleh undang-undang diatur, akan tetapi oleh para pihak dapat disingkirkan atau diganti. Unsur ini merupakan sifat bawaan (*natuur*) perjanjian sehingga diam-diam dengan sendirinya dianggap melekat pada perjanjian, seperti menjamin tidak ada cacat tersembunyi.
- c. *Accidentalialia*, merupakan unsur perjanjian yang ditambahkan oleh para pihak (dapat diatur sesuai kehendak para pihak) dan tidak diatur dalam undang-undang. Unsur ini merupakan sifat yang melekat pada perjanjian apabila secara tegas diperjanjikan oleh para pihak.

3) Syarat sahnya perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara:

- a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya

Dalam suatu perjanjian harus memuat kesepakatan guna penyesuaian kehendak antara kedua belah pihak. Dalam hal ini tidak boleh ada paksaan atau tekanan, melainkan perjanjian harus atas dasar kehendak sendiri;

- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Cakap bertindak yaitu kemampuan para pihak untuk melakukan perbuatan hukum. Mengenai cakap atau tidaknya seseorang, perlu diketahui secara jelas, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1330 KUHPerdara yaitu:

- a) anak yang belum dewasa;
- b) orang yang ditaruh di bawah pengampuan;
- c) perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang (apabila tidak ada perjanjian kawin) dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu.

d) Suatu hal tertentu

Dalam suatu perjanjian haruslah mempunyai objek yang dapat berupa barang/benda. Suatu hal tertentu bermakna barang/benda apa yang menjadi perjanjian atau diperjanjikan oleh kedua belah pihak. Barang/benda yang dimaksud dalam perjanjian ditentukan kriterianya, yaitu barang yang dapat diperdagangkan. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1332 KUHPerdara, yang kemudian dilanjutkan pada pasal 1333 KUHPerdara yang menerangkan bahwa suatu persetujuan harus mempunyai pokok berupa suatu barang yang sekurang-kurangnya ditentukan jenisnya. Jumlah barang itu tidak perlu pasti, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung.

e) Suatu sebab yang halal

Makna suatu sebab yang halal adalah isi dari suatu perjanjian tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

Perjanjian dianggap sah apabila memenuhi empat syarat yang disebutkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara tersebut. Syarat kesepakatan dan kecakapan disebut sebagai syarat subjektif yang memiliki akibat hukum perjanjian dapat dibatalkan, sedangkan suatu hal tertentu dan sebab yang halal merupakan syarat objektif yang memiliki akibat hukum perjanjian batal demi hukum.

4) Asas-asas Perjanjian:

a. Asas Konsensualisme

Asas ini seringkali diartikan bahwa dibutuhkan kesepakatan untuk lahirnya kesepakatan. Maksud asas konsensualisme ini adalah perjanjian lahir dan telah mengikat segera setelah para pihak mencapai kesepakatan atau *consensus*, meskipun kesepakatan tersebut telah tercapai secara lisan. Pada prinsipnya perjanjian yang mengikat dan berlaku sebagai perikatan bagi para pihak yang berjanji tidak memerlukan formalitas, meski demikian untuk menjaga kepentingan pihak debitur diadakanlah bentuk-bentuk formalitas atau dipersyaratkan suatu tindakan tertentu.³⁰

b. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas ini menduduki posisi sentral dalam hukum kontrak, meskipun pada asas kebebasan berkontrak tidak dituangkan menjadi aturan hukum namun mempunyai pengaruh yang sangat kuat dalam

³⁰ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang lahir dari perjanjian*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006), hlm.34.

hubungan kontraktual para pihak. Kebebasan berkontrak pada dasarnya merupakan perwujudan dari hak asasi manusia yang dalam perkembangannya dilandasi kebebasan individu. Jadi, seseorang mempunyai pilihan bebas untuk melakukan atau tidak melakukan perjanjian.

c. Asas Mengikatnya Kontrak (*Pacta Sunt Servanda*)

Asas ini disebut juga asas kepastian hukum yang berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* menggariskan bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak.³¹ hal ini dapat dilihat pada ketentuan Pasal 1338 Ayat (1) yang berbunyi “Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilakukan dengan iktikad baik.”

d. Asas Iktikad Baik

³¹ Salim.H.S., dkk. *Perancangan Kontrak & Memorandum of Understanding (MoU)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm 2.

Mengingat begitu pentingnya iktikad baik, sehingga dalam perundang-undangan atau perjanjian antara para pihak, kedua belah mempunyai kewajiban untuk memberikan keterangan atau informasi selengkap-lengkapnyanya untuk dapat menyepakati perjanjian atau tidak.

2. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah

Berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdara, “jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.” Unsur pokok dalam perjanjian jual beli adalah barang dan harga, dimana penjual dan pembeli harus ada kata sepakat tentang harga dan benda yang menjadi objek jual beli.³² Seperti yang diatur dalam Pasal 1465 KUHPerdara yang berbunyi “harga beli harus ditetapkan oleh kedua belah pihak. Namun penaksirannya dapat diserahkan kepada pihak ketiga. Jika pihak ketiga itu tidak suka atau tidak mampu membuat taksiran, maka tidaklah terjadi suatu pembelian.”

Perjanjian jual beli dikatakan sah apabila kedua belah pihak telah setuju tentang harga dan barang, perjanjian jual beli akan ada saat tercapainya kesepakatan mengenai barang dan harga. Hal tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 KUHPerdara yang berbunyi “jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya

³² R.Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995), hlm.2.

meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.” Selanjutnya dalam Pasal 1459 KUHPerdara diatur tentang *levering*/penyerahan, bahwa “hak milik atas barang yang dijual tidak pindah kepada pembeli selama barang itu belum diserahkan menurut Pasal 612,613 dan 616.”

Kewajiban penjual dan pembeli :

- 1) Kewajiban penjual yaitu menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual belikan. Kewajiban menyerahkan hak milik meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihklan hak milik atas barang yang diperjual belikan itu dari penjual kepada pembeli. Harus ada jaminan oleh penjual yang diberikan kepada pembeli bahwa barang yang dijual itu merupakan miliknya sendiri yang bebas dari beban atau tuntutan dari suatu pihak. Termasuk menanggung terhadap cacat tersembunyi terhadap barang yang diperjual belikan, meskipun penjual tidak mengetahui ada cacat yang tersembunyi dalam objek jual beli, kecuali telah diperjanjikan sebelumnya bahwa penjual tidak diwajibkan menanggung suatu apapun.
- 2) Kewajiban pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan tempat yang telah diperjanjikan. apabila pembeli tidak membayar harga barang tersebut, penjual dapat menuntut pembatalan perjanjian sebagaimana halnya pembeli dapat menuntut pembatalan perjanjian jika penjual tidak menyerahkan barangnya.

Jual beli tanah terdiri atas 2 (dua) bagian yaitu perjanjian jual beli dan penyerahan haknya. Sehingga, walaupun perjanjian jual belinya sudah selesai dengan akta Notaris, akan tetapi apabila penyerahan haknya belum dilakukan, maka status tanah tersebut masih menjadi hak milik penjual. Jual beli tanah dalam hukum adat dan UUPA mempunyai pengertian yang sama.

Menurut hukum adat jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat tunai, riil, dan terang. Tunai berarti bahwa penyerahan hak oleh penjual kepada pembeli dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pembeli, mengenai harga yang dibayarkan tidak harus langsung lunas, sisanya akan dianggap sebagai hutang dari pembeli kepada penjual atau dibayar sebagian terlebih dahulu. Riil berarti bahwa kehendak atau niat yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata untuk menunjukkan tujuan jual beli tersebut. Sedangkan terang berarti perbuatan pemindahan hak atas tanah harus dilakukan di hadapan kepala adat atau kepala desa sebagai tanda bahwa perbuatan hukum itu tidak melanggar hukum yang berlaku dan pemindahan hak atas tanah tersebut sah dan diketahui oleh umum.

Terdapat syarat-syarat tertentu dalam prosedur pelaksanaan peralihan hak atas tanah karena jual beli, yaitu syarat materiil dan syarat formil, yaitu:

1) Syarat materiil penjual:³³

³³ Christiana Sri Murni, "Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat", Jurnal Lex Librum, Vol. 4, No. 2, 2018, hlm. 684-685.

- a. Penjual adalah orang yang namanya tercantum dalam sertifikat atau alat bukti lainnya selain sertifikat;
- b. Penjual harus sudah dewasa menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku;
- c. Apabila penjual belum dewasa atau masih di bawah umur maka diwakili oleh walinya;
- d. Apabila penjual berada di dalam pengampuan (*curatele*) maka untuk melakukan transaksi jual beli harus diwakili oleh pengampu atau kuratornya;
- e. Apabila penjual diwakili oleh orang lain sebagai penerima kuasa, maka penerima kuasa menunjukkan surat kuasa otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang;
- f. Apabila hak atas tanah yang akan dijual merupakan harta bersama dalam perkawinan maka penjual harus mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari suami/istri yang dituangkan dalam akta jual beli.

Syarat materiil pembeli :

- a. Apabila objek jual beli tersebut merupakan tanah Hak Milik, maka subjek yang dapat membeli tanah adalah perseorangan Warga Negara Indonesia, bank pemerintahan, badan keagamaan, dan badan sosial;
- b. Apabila objek jual beli tersebut merupakan tanah Hak Guna Usaha, maka subjek yang dapat membeli tanah adalah perseorangan Warga

Negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;

- c. Apabila objek jual beli tanah tersebut merupakan tanah Hak Guna Bangunan, maka subjek yang dapat membeli tanah adalah perseorangan Warga Negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- d. Apabila objek jual beli tanah tersebut adalah merupakan Hak Pakai, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah subjek Hak Pakai yang bersifat privat, yaitu perseorangan Warga Negara Indonesia, perseorangan Warga Negara Asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, serta badan hukum yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

2) Syarat formil:

Perbuatan hukum jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta jual beli yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditegaskan dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, 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 PPAT yang

berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Tujuan dibuatnya akta dalam peralihan hak tersebut demi menjamin kepastian hukum para pihak dan juga dijadikan sebagai dasar dalam pendaftaran peralihan haknya kepada Kantor Pertanahan setempat. Sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, bahwa jual beli dilakukan dihadapan PPAT yang akan mengeluarkan Akta Jual Beli. Namun seringkali terdapat hal yang menghambat penandatanganan Akta Jual Beli, sehingga untuk mengikat kesepakatan jual beli antara pihak penjual dan pembeli dalam jual beli tanah dapat didahului dengan membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli di hadapan Notaris.

Prosedur pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah:

- 1) Setelah dibuatnya Akta Jual Beli oleh PPAT, maka PPAT wajib menyampaikan akta tersebut beserta dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun kepada Kantor Pertanahan kabupaten/kota setempat, dalam waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta.
- 2) Dokumen-dokumen yang harus diserahkan dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah kepada Kantor Pertanahan adalah:
 - a. Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh pembeli;

- b. Surat kuasa tertulis dari pembeli, apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak pembeli tidak dapat hadir langsung;
- c. Akta Jual Beli oleh PPAT;
- d. Fotokopi identitas penjual dan pembeli (termasuk identitas penerima kuasa apabila ada kuasa);
- e. Sertipikat hak atas tanah asli yang akan dialihkan;
- f. Izin pemindahan hak (apabila dalam sertipikat/keputusannya dinyatakan bahwa hak tersebut hanya dapat dipindahtangankan jika telah memperoleh izin dari instansi yang berwenang);
- g. Bukti pelunasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), beserta bukti pelunasan pajak penghasilan (PPh) dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran).

Setelah dokumen tersebut disampaikan oleh PPAT kepada Kantor Pertanahan, maka Kantor Pertanahan akan memproses dengan melakukan pencatatan pemindahan hak dalam buku tanah, sertipikat, dan daftar lainnya.

3. Tinjauan Umum Tentang Jabatan Notaris

Notaris diangkat dan diberhentikan oleh Negara yang dalam hal ini diwakili oleh Pemerintah melalui Menteri Hukum dan Hak Asasi

Manusia.³⁴ Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (UUJN) memberikan definisi Notaris, “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini.

Salah satu bentuk pelayanan Negara kepada rakyat yaitu untuk memperoleh tanda bukti atau dokumen hukum yang berkaitan dengan hukum perdata dan keperluan tersebut diserahkan kepada Notaris sebagai Pejabat Umum. Minuta atas akta yang dikeluarkan oleh seorang Notaris tersebut menjadi milik Negara yang wajib disimpan sampai batas waktu yang tidak ditentukan. Sebagai bentuk dalam menjalankan kekuasaan negara yang diterima oleh Notaris dalam kedudukan sebagai jabatan bukan sebagai profesi semata, karena hal tersebut maka Notaris diberikan hak untuk memakai lambing Negara yaitu Burung Garuda dalam menjalankan jabatannya.³⁵

4. Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Menurut R. Subekti³⁶ Perjanjian Pengikatan jual beli antar pihak penjual dan pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut, antara lain sertipikat hak atas tanah belum ada karena masih dalam proses, atau belum

³⁴ Budi Untung, *22 karakter Pejabat Umum (Notaris dan PPAT) Kunci Sukses Melayani*. (Yogyakarta: CV. Andi Offset, 2015), hlm. 25.

³⁵ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris)*, (Bandung: PT. Refika Aditama, 2008), hlm. 42.

³⁶ R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1998), hlm. 29

terjadinya pelunasan harga atau pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli hak atas tanah belum dapat dibayar baik oleh penjual atau pembeli. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) pada umumnya mengatur tentang jual beli tanah antara penjual dan pembeli, akan tetapi hal tersebut belum dapat dilakukan karena adanya sebab tertentu, misalnya tanah masih dalam jaminan bank atau masih diperlukan syarat syarat lain untuk dilakukannya penyerahan.

Terdapat 2 (dua) jenis Perjanjian Pengikatan Jual Beli, yaitu:

1) Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB) Lunas

Pembayaran atas objek jual beli telah dilunasi oleh pembeli dan diterima oleh pihak penjual , akan tetapi belum dapat dilakukan pembuatan Akta Jual Beli di hadapan PPAT karena terdapat proses yang belum selesai, misalnya sedang dalam proses pemecahan sertipikat dan lain sebagainya.

2) Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tidak Lunas

Pembayaran harga transaksi belum dibayar lunas oleh pembeli. Belum lunasnya pembayaran atas objek jual beli dapat terjadi saat pembeli melakukan pembayaran dengan cara di cicil atau kredit kepada penjual.

5. Tinjauan Putusan Pengadilan Negeri Nomor: 01/Pdt.G/2016/PN.Skh.

Putusan Nomor: 01/Pdt.G/2016/PN.Skh, dimana Majelis Hakim mengabulkan sebagian gugatan Penggugat (pembeli) dengan *Verstek* dan menyatakan bahwa tanah sawah yang menjadi objek sengketa adalah sah

milik Penggugat serta menghukum Para Tergugat (penjual) untuk mengosongkan tanah dan selanjutnya menyerahkannya kepada Penggugat. Permasalahan tersebut menjadi dasar penelitian ini karena jual beli tanah yang terdapat dalam putusan tidak dilakukan sebagaimana mestinya.

Dimana seharusnya jual beli tanah diikuti dengan penyerahan secara yuridis, yaitu dengan pembuatan dan penandatanganan AJB dihadapan PPAT, yang nantinya AJB tersebut dapat digunakan sebagai dasar balik nama di BPN. Akan tetapi dalam kasus ini jual belinya tidak sampai proses pembuatan AJB, yaitu hanya sampai pada tahap dibuatnya Akta PPJB Lunas sebagai dasar peralihan haknya.

Setelah adanya putusan dari gugatan di atas, Penjual selaku Tergugat mengajukan gugatan perlawanan (*verzet*). Pada Putusan Nomor 01/Pdt.Plw/2016/PN.Skh, Majelis Hakim menolak perlawanan Para Pelawan semula Para Tergugat.

Para Pelawan kemudian mengajukan upaya hukum Banding, dengan Putusan Banding Nomor: 30/Pdt/2017/PT.Smg, pada putusannya Majelis Hakim menolak permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Pelawan semula Para Tergugat.

Sampai pada Para Pembanding mengajukan upaya hukum Kasasi, dengan Putusan Kasasi Nomor: 2908 K/Pdt/2017, dalam putusannya Majelis Hakim menolak permohonan Kasasi dari Para Pemohon Kasasi.

Bagan Putusan Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi, dan Mahkamah Agung

Putusan Nomor:
01/Pdt.G/2016/PN.Skh.

Penggugat : MA (Pembeli)
Tergugat I : F (Penjual)
Tergugat II: M (Penjual)
Putusan Majelis Hakim:
mengabulkan gugatan Penggugat
sebagian dengan Verstek

Putusan Verzet
Nomor:
01/Pdt.Plw/2016/PN.Skh

Pelawan I : F
Pelawan II: M
Terlawan : MA
Putusan Majelis Hakim:
Menolak perlawanan Para Pelawan
semula Para Tergugat untuk
seluruhnya

Putusan Banding Nomor:
30/Pdt/2017/PT.Smg

Pembanding I : F
Peembanding II: M
Terbanding : MA
Putusan Majelis Hakim:
Menolak permohonan banding dari
Para Pembanding semula Para
Pelawan semula Tergugat I dan II

Putusan Kasasi Nomor:
2908 K/Pdt/2017

Para Pemohon Kasasi: F dan M
Termohon Kasasi : MA
Putusan Majelis Hakim:
Menolak permohonan kasasi dari Para
Pemohon Kasasi

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Akta PPJB Yang Dikuatkan Oleh Putusan Pengadilan Dapat Digunakan Sebagai Levering Dalam Peralihan Hak Atas Tanah.

Proses jual beli yang diawali dengan PPJB pada umumnya harus diikuti klausula perbuatan penyerahan, yaitu penyerahan secara fisik (*feitelijke levering*) dan penyerahan secara yuridis (*juridische levering*). Dalam hal penyerahan secara yuridis dilaksanakan dengan adanya penandatanganan dan pembuatan AJB di hadapan PPAT. Apabila dalam proses jual beli tersebut belum ada AJB, maka belum bisa dikatakan telah terjadi penyerahan secara yuridis. Dengan demikian, dapat diketahui bahwa antara PPJB dan AJB terdapat perbedaan yang mendasar terkait perpindahan barang atau objek.

PPJB termasuk perjanjian pendahuluan atau *pactum de contrahendo*. Hal ini berarti Perjanjian Pengikatan Jual Beli pada dasarnya adalah perjanjian yang mendahului perjanjian pokok, yaitu perjanjian jual beli itu sendiri. Perjanjian pendahuluan ini berfungsi sebagai dasar untuk perjanjian yang lebih rinci di kemudian hari. *Pactum de contrahendo* sebagai asas terjadinya PPJB fokus pada poin-poin penting seperti objek, harga, dan waktu. Sedangkan untuk rincian lebih lanjut disempurnakan dalam perjanjian pokok.

Menurut Agus Pandoman, suatu perjanjian yang mempunyai alasan sendiri (tidak tergantung pada adanya perjanjian lain) maka perjanjian seperti ini merupakan perjanjian pokok, begitu juga sebaliknya yang alasan dibuatnya bergantung pada adanya perjanjian lain, maka perjanjian ini merupakan perjanjian bantuan atau disebut *pactum de contrahendo*. Perjanjian bantuan dimaksudkan untuk mempersiapkan, menegaskan, memperkuat, mengatur, mengubah atau menyelesaikan suatu hubungan hukum.³⁷

Pada kasus dalam penelitian ini ditemukan bahwa Akta PPJB sebagai perjanjian bantuan yang dibuat sebelum perjanjian pokoknya, dalam hal ini adalah AJB, yang dikuatkan dengan putusan pengadilan dapat menjadi instrumen *levering*, sehingga tidak memerlukan lagi Surat Kuasa Menjual dan AJB yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT. Putusan pengadilan yang menguatkan Akta PPJB tersebut nantinya akan digunakan untuk melakukan proses balik nama di BPN menggantikan AJB.

Berdasarkan yang termuat dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor: 01/Pdt.G/2016/PN.Skh, dimana seharusnya Akta PPJB tidak bisa mengalihkan hak namun dengan adanya putusan pengadilan ini, maka aspek hukum tentang pendaftaran tanah yang dinyatakan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menjadi dikesampingkan, sehingga suatu peralihan hak atas tanah bisa dilakukan berdasarkan Akta Jual Beli yang dikuatkan dengan putusan pengadilan

³⁷ Agus Pandoman, *loc. cit.*

tanpa perlu membuat Akta Jual Beli, seperti dalam Putusan Nomor: 01/Pdt.G/2016/PN.Skh beserta dengan upaya hukum lain yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri tersebut yaitu Putusan Verzet Nomor: 01/Pdt.Plw/2016/PN.Skh, Putusan Banding Nomor: 30/Pdt/2017/PT.Smg, dan Putusan Kasasi Nomor: 2908 K/Pdt/2017.

Majelis Hakim pada perkara perdata Putusan Nomor: 01/Pdt.G/2016/PN.Skh, menyatakan Pembeli/Penggugat adalah pemilik sah atas objek sengketa dan menghukum Penjual/Para Tergugat untuk meninggalkan dan mengosongkan tanah yang menjadi objek perjanjian, untuk selanjutnya menyerahkan tanah kepada Pembeli/Penggugat. Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 03 yang dibuat oleh SHR, Notaris/PPAT di Sukoharjo, tanggal 26 Mei 2015. Pembelian objek perjanjian tersebut adalah senilai Rp. 413.000.000,00,- (empat ratus tiga belas juta rupiah) yang telah dibayar lunas. Objek sengketa tersebut terletak di Desa Besito, Kecamatan Gebok, Kabupaten Kudus Sertifikat Hak milik Nomor 922 atas nama Penjual dengan luas $\pm 955\text{m}^2$ yang terletak di Desa Besito, Kecamatan Gebok, Kabupaten Kudus.

Dalam Putusan Nomor: 01/Pdt.G/2016/PN.Skh, Majelis Hakim memutuskan sengketa Perbuatan Melawan Hukum dalam PPJB yang terjadi akibat Penjual tidak segera menyerahkan objek sengketa meskipun pembayaran telah dilakukan lunas dan melebihi batas waktu yang telah disepakati dan termuat dalam klausula PPJB dimana Penjual meminta waktu 4 (empat) bulan untuk mengosongkan tanah sawah yang menjadi objek

sengketa. Hal itu termasuk kendala besar, ketika Penjual tidak beriktikad baik menunda atau bahkan menghindari kewajibannya, karena tanah yang menjadi objek sengketa masih ditempati dan ditanami bahkan sampai saat ini ketika Pembeli mengajukan gugatan ke pengadilan.

Pertimbangan Majelis Hakim didasarkan pada analisis menyeluruh terhadap fakta hukum yang terungkap dipersidangan, alat bukti yang diajukan oleh para pihak, serta penerapan hukum positif Indonesia. Alat bukti yang diajukan Pembeli dalam gugatan ini adalah alat bukti surat yang meliputi fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 922 beralamat di Desa Besito, Kecamatan Gebog, Kabupaten Kudus, fotokopi salinan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 03 tertanggal 26 Mei 2015 yang dibuat oleh Notaris/PPAT SHR, dan fotokopi Salinan Akta Surat Kuasa Menjual dan Pelepasan Hak yang dibuat oleh Notaris/PPAT SHR. Kemudian terdapat pula alat bukti saksi untuk diminta keterangannya, Pembeli mengajukan 2 (dua) orang saksi, keduanya merupakan pegawai Notaris SHR, yaitu saksi TS dan saksi SR.

Bukti-bukti tersebut diatas menunjukkan bahwa hubungan hukum antara Penjual dan Pembeli telah berlangsung dalam bentuk perjanjian yang sah menurut hukum. Majelis Hakim melihat bahwa Penjual tidak mampu memberikan pembelaan yang memadai terhadap bukti-bukti yang diajukan Pembeli. Penjual tidak dapat membuktikan adanya keadaan luar biasa yang menghalanginya untuk melaksanakan kewajiban, yaitu penyerahan tanah sesuai batas waktu yang telah disepakati bersama. Bahkan upaya hukum lain

yang diajukan oleh Penjual yaitu dalam gugatan perlawanan (*verzet*), banding hingga kasasi, putusan hakimnya menolak gugatan dan permohonan Penjual/ Para Pelawan/ Para Pembanding/ Para Pemohon Kasasi serta menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo Nomor 01/Pdt.Plw/2016/PN.Skh.

Analisis penulis mengacu pada pertimbangan Majelis Hakim bahwa telah terjadinya peralihan hak kepada Penggugat melalui proses transaksi jual beli dan telah dikuatkan dengan adanya dalam Akta Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual dan atau Melepaskan Hak. Akta PPJB Lunas yang menjadi dasar levering peralihan hak atas tanah. Dalam PPJB lunas, biasanya diikuti dengan pemberian kuasa sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1792 KUHPerdara, bahwa pemberian kuasa merupakan suatu persetujuan yang berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa.

Kuasa menjual yang terdapat dalam Akta PPJB Lunas bersifat mutlak, artinya tidak dapat dicabut kembali dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang diatur dalam Pasal 1813 KUHPerdara. Hal ini untuk menjamin kepastian hukum bagi pembeli yang sudah membayar lunas harga yang sudah dibayarkan secara penuh namun belum bisa dilaksanakan balik

namanya karena satu dan lain hal terdapat syarat-syarat yang belum dipenuhi.³⁸

PPJB Lunas dan Kuasa Menjual dibuat oleh Notaris sebagai pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik. Oleh karena itu, PPJB dan kuasa menjual sebagai akta autentik memberikan perlindungan sebagai alat bukti yang kuat untuk membuktikan adanya perbuatan hukum jual beli sebagai pengikatan sementara yang dilakukan para pihak tersebut.

Dalam hal jual beli tanah secara umum, jual beli dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar, hal ini diatur dalam Pasal 1458 KUHPerduta.³⁹ Kemudian menurut Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, pada bagian perdata umum Angka 7, disebutkan 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 iktikad baik.”

Pada kasus ini, para pihak sepakat untuk membuat Akta PPJB Lunas karena harga jual belinya telah dibayar lunas pada tanggal 26 Mei 2015 oleh

³⁸ Irma Devita, “Kuasa Menjual Rumah”, <https://irmadevita.com/2015/kuasa-menjual-rumah/> , diakses pada tanggal 6 Mei 2025 pukul 20.00 WIB.

³⁹ Pasal 1458 KUHPerduta “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.”

MA kepada F senilai Rp 413.000.000,- (empat ratus tiga belas juta rupiah) pada saat penandatanganan Akta PPJB di hadapan Notaris. Majelis hakim pada Pengadilan Negeri dalam pertimbangan hukumnya menyatakan dari fakta hukum yang ada dalam persidangan, dihubungkan dengan keterangan para saksi Penggugat, dan dikuatkan dengan bukti asli sertipikat hak milik tanah yang sudah diserahkan kepada MA, Akta PPJB, dan Akta Surat Kuasa Menjual dan atau Melepaskan Hak. Majelis Hakim berpendapat bahwa telah terjadi peralihan hak kepada MA melalui proses transaksi jual beli. MA telah membeli sebidang tanah pertanian atau sawah seluas $\pm 955 \text{ m}^2$, dengan harga Rp. 413.000.000,- (empat ratus tiga belas juta rupiah) yang terletak di Kudus, Jawa tengah.

Kedudukan MA selaku pembeli dikuatkan dengan Akta PPJB dan Akta Surat Kuasa menjual yang dibuat dihadapan Notaris SHR telah memenuhi syarat materiil jual beli, yaitu:

- 1) Orang yang berhak melakukan perbuatan hukum jual beli tanah adalah orang yang namanya tercantum dalam sertipikat untuk tanah yang sudah terdaftar atau selain sertipikat untuk tanah yang belum terdaftar. Selain itu untuk menentukan berhak atau tidaknya pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut, apakah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai. Menurut UUPA yang dapat memperoleh dan mempunyai hak milik atas tanah hanya Warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah;

- 2) Apabila pemilik sebidang tanah tersebut hanya 1(satu) orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu, akan tetapi jika pemilik tanah adalah 2 (dua) orang, maka yang berhak menjual tanah tersebut ialah kedua orang tersebut bersama-sama. Hal ini dapat terjadi misalnya karena penjual dalam ikatan perkawinan dan tidak ada perjanjian kawin. Suami istri bertindak sebagai penjual, seandainya salah satu tidak dapat hadir harus ada bukti yang sah secara tertulis yang menyatakan bahwa suami atau istri menyetujui menjual rumah;
- 3) Orang yang berwenang menjual tanahnya adalah orang yang sudah dewasa, apabila belum dewasa untuk dapat melakukan perbuatan hukum jual beli tanah ini harus diwakili oleh walinya, selain itu penjual dapat diwakili oleh orang lain dengan disertai kuasa notariil sebagai pembuktiannya;
- 4) Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjual belikan dan tidak sedang dalam sengketa.

Namun demikian, tidak memenuhi syarat formalnya yaitu dibuatkan Akta PPAT dan selanjutnya didaftarkan ke Kantor Pertanahan untuk dilakukan proses balik nama. Dengan adanya fakta hukum tersebut menjadi alat bukti yang kuat sebagai akta autentik dan pengikatan sementara dalam jual beli, menurut pertimbangan Majelis Hakim dalam kasus ini mengabulkan petitum gugatan diantaranya bahwa sebidang tanah pertanian atau sawah yang menjadi objek sengketa telah dibeli oleh MA dan karena

F sebagai penjual masih menempati objek sengketa melebihi batas waktu yang disepakati bersama dalam PPJB, maka F harus segera menyerahkan tanah tersebut kepada MA dalam keadaan kosong sebagai konsekuensi hukum atas akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan F.

Oleh karena itu, dengan adanya putusan pengadilan tersebut, menjadikan Pasal 1459 KUHPerdara⁴⁰ yang mengatur tentang penyerahan (*levering*) dan Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah⁴¹ yang mengatur bahwa peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan AJB menjadi dikesampingkan sehingga dalam proses jual beli tanah tersebut tetap sah meskipun hanya berdasar pada Akta PPJB saja tidak sampai dibuatnya Akta Jual Beli oleh PPAT.

Sehingga Asas Keadilan dapat diterapkan dalam kasus ini, karena pembeli yang telah membayar lunas harga jual beli tanah yang telah disepakati tetap mendapatkan haknya berupa penyerahan tanah yang menjadi objek sengketa karena penjual tidak mau menyerahkan tanah, tetap menguasai, menghaki, menggarap dan menempati tanah tersebut melebihi batas waktu yang telah disepakati serta berdalih bahwa jual beli belum terjadi karena menurut penjual dalam PPJB belum mengalihkan hak/kepemilikan atas objek jual beli tersebut.

⁴⁰ Pasal 1459 KUHPerdara yang berbunyi: “hak milik atas barang yang dijual tidak pindah kepada pembeli selama barang itu belum diserahkan menurut Pasal 612,613 dan 616.”

⁴¹ Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi: “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 PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

B. Pendaftaran Hak Atas Tanah Di Badan Pertanahan Nasional Yang Leveringnya Berdasarkan Putusan Pengadilan

a. Mekanisme Pendaftaran Levering Hak Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan.

Dalam sistem pendaftaran tanah, Indonesia menganut teori sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif. Maksud dari pernyataan tersebut adalah Indonesia menganut sistem negatif, yang berarti data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat tanah merupakan alat bukti yang kuat, namun tidak bersifat mutlak atau terkuat. Meskipun menganut sistem negatif, sertifikat tanah berfungsi sebagai bukti kepemilikan yang kuat dan sah, memberikan jaminan kepastian hukum, serta melindungi pemegang hak yang beriktikad baik (unsur positif).

Penjelasan lebih lanjut dalam sistem pendaftaran tanah yang dibagi menjadi dua macam adalah sebagai berikut:

1) Sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*)

Pemberian hak baru, peralihan hak atas tanah harus didaftarkan melalui suatu akta. Sertifikat yang diterbitkan merupakan tanda bukti hak yang kuat, tetapi bukan satu-satunya bukti dan bisa dibuktikan sebaliknya melalui alat bukti lain atau putusan pengadilan. Sistem pendaftaran seperti ini digunakan di negara dengan sistem publikasi negatif;

2) Sistem pendaftaran hak (*registration of titles*).

Sistem yang dikembangkan dari sistem pendaftaran akta dimana setiap hak yang diciptakan harus didaftarkan. negara menjamin kebenaran data dalam sertifikat, sehingga sertifikat menjadi bukti mutlak. Sistem pendaftaran seperti ini digunakan di negara-negara dengan sistem publikasi positif.

Implikasinya sertifikat tanah adalah bukti yang kuat akan tetapi tidak mutlak. Pemilik yang tercantum namanya dalam sertifikat masih dapat menghadapi gugatan di pengadilan apabila ada pihak lain yang dapat membuktikan sebagai pemilik yang lebih berhak dengan bukti-bukti yang lebih kuat.

Apabila diterapkan dalam penelitian ini, sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) AJB merupakan bukti dari transaksi jual beli yang sah antara penjual dan pembeli di hadapan PPAT. Sedangkan pada sistem pendaftaran hak (*registration of titles*) AJB yang dibuat oleh PPAT merupakan syarat wajib dan sebagai dokumen dasar yang digunakan untuk mengajukan pendaftaran hak (balik nama) ke BPN. Jadi, sistem pendaftaran akta dan pendaftaran hak adalah mekanisme pencatatan administrasi dari peristiwa hukum jual beli.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 37 Ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah seperti jual beli, harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Terdapat dua tahapan utama dalam mekanisme pendaftaran tanah berdasarkan jual beli, yaitu

penandatanganan AJB, kemudian dilanjutkan dengan pendaftaran sertifikat di Badan Pertanahan Nasional (BPN) oleh PPAT untuk mengalihkan hak secara sah.

Akta yang dibuat di hadapan PPAT tersebut didaftarkan di kantor pertanahan demi terciptanya kepastian hukum bagi para pemegang hak. Pendaftaran peralihan hak atas tanah dilaksanakan oleh PPAT yang wilayah kerjanya meliputi daerah tempat tanah yang diperjual belikan itu berada, disertai dengan akta pemindahan haknya yaitu Akta Jual Beli. Apabila suatu jual beli tidak dilakukan di hadapan PPAT perbuatan tersebut tetap sah bagi para pihak. Namun jika tanpa akta jual beli maka tanah tersebut tidak dapat didaftarkan atau dibalik nama menjadi nama pemilik yang baru di Kantor Pertanahan.

Tata aturan mengenai proses pendaftaran tanah terdapat dalam Pasal 19 Ayat (2) UUPA dan diperjelas dengan PP No. 24 Tahun 1997, yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Penelitian ini membahas tentang pemeliharaan data pendaftaran tanah. Berdasarkan Pasal 1 Angka 12 PP No. 24 Tahun 1997, kegiatan ini dimaksudkan untuk menyesuaikan data fisik dan yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi setelah dilakukannya pendaftaran untuk pertama kali.

Hal ini dilakukan ketika terjadi perubahan data fisik dan yuridis pada objek tanah yang telah terdaftar sebelumnya. Setiap

perubahan mengenai data fisik maupun yuridis yang terjadi pada objek tanah, wajib didaftarkan oleh pemegang hak kepada Kantor Pertanahan setempat.

Dengan demikian, seperti yang telah dijelaskan sebelumnya bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah memberikan jaminan kepastian perlindungan hukum kepada pemegang hak, oleh karenanya diberikan sertifikat hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan yang sah. Penerbitan sertifikat sebagai upaya untuk mencegah kemungkinan munculnya sengketa dengan pihak lain. Dengan sertifikat seseorang yang memiliki hak atas tanah memiliki nilai lebih daripada bukti tertulis lainnya. Pada sisi lain, sertifikat adalah tanda bukti hak yang kuat dan harus dianggap benar sampai munculnya pembuktian di pengadilan.⁴² Sertifikat Hak Atas Tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)⁴³ dan Pasal 32 Ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.⁴⁴

⁴² Sumardjono, Maria S.W., *Kebijakan pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, (Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2005), hlm 202.

⁴³ Pasal 19 Ayat (2) huruf c UUPA: pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:

- a. Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

⁴⁴ Pasal 32 Ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997: sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Apabila diterapkan pada kasus penelitian ini yang terdapat dalam Putusan Nomor 01/Pdt.G/2016/PN.Skh jual beli tanah yang mendasarkan pada Akta PPJB dan pada proses jual belinya tidak sampai dibuatnya AJB. Majelis Hakim dalam putusannya mengabulkan petitum gugatan Penggugat bahwa sebidang tanah sawah yang menjadi objek sengketa telah dibayar lunas dan sah telah terjadi jual beli tanah antara MA selaku pembeli (Penggugat) dan F selaku penjual (Tergugat). Putusan tersebut dikuatkan dengan alat bukti surat berupa Sertipikat Hak milik yang telah diserahkan kepada MA, Akta PPJB, Akta Surat Kuasa Menjual dan keterangan saksi.

Meskipun pada Pengadilan Negeri diputus Verstek dan F mengajukan upaya hukum lain dengan hasil Putusan Verzet Nomor: 01/Pdt.Plw/2016/PN.Skh, Putusan Banding Nomor: 30/Pdt/2017/PT.Smg, dan Putusan Kasasi Nomor: 2908 K/Pdt/2017 yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Namun dari ketiga upaya hukum tersebut, Majelis Hakim pada putusannya menolak permohonan F dan tetap menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo.

Putusan pengadilan dalam hal ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap diharapkan dapat dilaksanakan secara sukarela oleh para pihak yang dihukum untuk melaksanakan putusan tersebut. Pada dasarnya putusan hakim bersifat *condemnatoir* dengan amar berisi penghukuman saja yang dapat dieksekusi, seperti penghukuman berisi

penyerahan suatu barang, mengosongkan sebidang tanah, membayar sejumlah uang atau melakukan suatu perbuatan tertentu dan lain-lain.⁴⁵

Oleh karena itu, karena dalam amar atau diktumnya mengandung unsur penghukuman maka dengan sendirinya melekat kekuatan hukum eksekutorial sehingga putusan tersebut dapat dieksekusi apabila tergugat tidak mau menjalankan putusan secara sukarela. Berdasarkan putusan dalam kasus ini, Majelis hakim menghukum F dan M untuk meninggalkan dan mengosongkan objek sengketa, selanjutnya menyerahkan tanah tersebut kepada MA dalam keadaan kosong, baik dan utuh dengan tanpa syarat, apabila diperlukan dengan bantuan polisi.

Selanjutnya untuk mendapat perlindungan dan kepastian hukum dapat dilakukan balik nama, karena pada kasus penelitian ini proses jual belinya tidak sampai dibuatnya AJB di hadapan PPAT dan Majelis hakim telah mengesahkan bahwa tanah tersebut sah menjadi milik pembeli yang jual belinya berdasarkan PPJB lunas dan menghukum penjual untuk malakukan penyerahan. Pelaksanaan penyerahan benda tidak bergerak yang seharusnya melalui Akta PPAT, dalam kasus ini menjadi berlandaskan putusan pengadilan.

Putusan pengadilan akan menentukan siapa yang berhak atas tanah tersebut. Jika putusan menyatakan bahwa pihak Penggugat adalah

⁴⁵ Lilik Mulyadi, *Putusan Hakim Dalam Hukum Acara Perdata (Teori, Praktik, Teknik Membuat dan Permasalahannya)*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2009), hlm. 377.

pemilik sah, maka pihak Penggugat dapat melakukan peralihan hak atas tanah itu. Sehingga, putusan tersebut dapat dijadikan dasar untuk pengurusan peralihan hak berupa balik nama di Kantor Pertanahan yang prosesnya dengan menyertakan putusan pengadilan yang telah berkakuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

Secara garis besar pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan diatur dalam Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ayat (1) dan (2), yang berbunyi:

- 1) Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya;
- 2) Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan Salinan resmi putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau Salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan.

b. Prosedur Pendaftaran Levering Hak Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan.

Pendaftaran tanah dibagi menjadi dua, yaitu pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik. Pendaftaran tanah sistematis adalah pendaftaran tanah secara serentak dan massal di seluruh wilayah satu desa atau kelurahan yang belum terdaftar, pendaftaran secara sistematis ini dikhususkan untuk mendaftarkan tanah pertama kali. Sedangkan pendaftaran tanah secara sporadik adalah pendaftaran tanah secara individual atau massal yang dilakukan atas permohonan pemegang hak. Dalam penelitian ini menerapkan sistem pendaftaran tanah secara sporadik. Pendaftaran sporadik tidak hanya untuk pendaftaran awal tanah yang belum terdaftar, tetapi juga untuk berbagai perbuatan hukum pertanahan lainnya yang dilakukan atas permohonan pemegang hak, termasuk balik nama.

Demi keadilan⁴⁶ hakim memutuskan untuk penjual segera menyerahkan tanah karena realitanya jual beli telah dibayar lunas. Balik nama seperti yang terjadi pada kasus ini pada prinsipnya boleh dan bisa dilakukan karena putusan pengadilan. Dasar hukumnya terdapat dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan

⁴⁶ Hasil Wawancara dengan Ma'iyah Afwah, Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran BPN Kabupaten Kudus, tanggal 16 Juli 2025 pukul 13.30 WIB.

Ketiga Atas Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 94 Ayat (1) dan Ayat (3) huruf h, sebagai berikut:

- 1) Pasal 94 Ayat (1): “Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan dengan pendaftaran perubahan data fisik dan/atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dengan mencatatnya di dalam daftar umum sesuai dengan ketentuan di dalam peraturan ini.”
- 2) Pasal 94 Ayat (3): Perubahan data yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:
 - a. Peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya;
 - b. Peralihan hak karena pewarisan;
 - c. Peralihan hak karena penggabungan, peleburan atau pemisahan perseroan atau koperasi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - d. Pembebanan Hak Tanggungan;
 - e. Peralihan Hak Tanggungan;
 - f. Hapusnya Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan;
 - g. Pembagian Hak Bersama;

- h. Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan Ketua Pengadilan;
- i. Perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama;
- j. Perpanjangan jangka waktu Hak Atas Tanah.

Proses balik namanya sama, baik yang didaftarkan secara umum maupun dengan putusan pengadilan, begitu juga dengan pembayaran pajak PPh (Pajak Penghasilan) atas penjualan tanah dan BPHTB (Bea Prolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) harus sudah terbayar dan tervalidasi semua, Putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dapat menjadi dasar balik nama tanpa harus melakukan pembuatan AJB terlebih dahulu.⁴⁷

Berdasarkan hasil wawancara tersebut dan dari beberapa sumber yang peneliti temukan, dapat diketahui bahwa Putusan Pengadilan dapat menjadi instrumen balik nama di BPN oleh pihak yang bersangkutan. Prosedur dan persyaratannya sama, baik diajukan secara umum yang *leveringnya* menggunakan AJB atau yang *leveringnya* dengan Putusan Pengadilan. Persyaratannya sebagai berikut:

- 1) Persiapan Dokumen:
 - a. Sertifikat tanah asli;
 - b. Salinan Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap:

⁴⁷ Ma'iyah Afwah, wawancara, Kabupaten Kudus, 16 Juli 2025.

- c. Fotokopi identitas penjual dan pembeli berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga (KK);
 - d. Bukti pembayaran pajak berupa Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dan Pajak Penghasilan (PPh);
 - e. Formular permohonan balik nama.
- 2) Pengajuan ke Kantor Pertanahan (BPN):
- a. Serahkan semua dokumen yang telah disiapkan ke loket pelayanan BPN setempat;
 - b. Petugas BPN akan memeriksa kelengkapan, keaslian dokumen dan keabsahan putusan pengadilan;
 - c. Membayar biaya administrasi balik nama sesuai ketentuan.
- 3) Penerbitan Sertifikat Baru:
- a. Setelah verifikasi data dan dokumen selesai, petugas BPN akan memproses permohonan balik nama berdasarkan putusan pengadilan tersebut;
 - b. BPN akan mencatat dan menerbitkan sertifikat tanah baru, dalam hal ini nama pemilik lama akan dicoret dari buku tanah dan sertifikat, lalu diganti dengan nama pemilik baru.
 - c. Proses ini umumnya memakan waktu 2 hingga 4 minggu (hari kerja), tergantung kelengkapan dokumen dan antrean.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Nomor: 01/Pdt.G/2016/PN.Skh. Majelis Hakim mengesahkan kepemilikan hak atas tanah kepada Penggugat, yang jual belinya didasari dengan Akta PPJB. Adanya perintah menghukum kepada pihak Tergugat untuk mengosongkan dan selanjutnya menyerahkan tanah kepada Penggugat merupakan perlindungan hukum bagi pembeli. PPJB juga telah memenuhi syarat sahnya perjanjian pada Pasal 1320 KUHPerdara dan mencerminkan iktikad baik Pasal 1338 KUHPerdara. Meskipun pada dasarnya PPJB tidak bisa mengalihkan hak, namun dalam penelitian ini, Akta PPJB Lunas yang dikuatkan Putusan Pengadilan dapat dijadikan instrumen peralihan dan penyerahan (*levering*) hak atas tanah, sehingga tidak diperlukan lagi AJB yang dibuat oleh PPAT.
2. Putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) memiliki kekuatan eksekutorial dan mengikat, sehingga dapat menjadi dasar balik nama sertifikat tanah di BPN, kedudukannya sama dengan pendaftaran tanah secara sporadik termasuk prosedur pendaftarannya. Dalam

penelitian ini Putusan pengadilan berfungsi sebagai alas hak pengganti AJB dalam proses balik nama. Prosedur pelaksanaannya mengacu pada PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Penggugat (pemenang perkara) harus mengajukan permohonan ke BPN setempat dengan melampirkan salinan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap disertai dengan dokumen pendukung lain. BPN akan melakukan pemeriksaan keabsahan putusan, pengecekan data fisik dan yuridis, apabila memenuhi syarat untuk dapat dilakukan balik nama, BPN akan menerbitkan sertifikat atas nama pemilik baru.

B. Saran

1. Kepada Notaris/PPAT apabila ada masyarakat yang menghadap dengan kasus seperti pada penelitian ini, untuk menyarankan penghadapnya langsung mengurus ke BPN, karena dalam kasus ini putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) bisa dijadikan instrumen *levering* dan digunakan sebagai dasar balik nama sehingga tidak perlu lagi melalui PPAT untuk membuat AJB. Oleh karena itu, Notaris/PPAT disarankan tetap memastikan PPJB dibuat dengan klausula yang kuat agar memudahkan eksekusi dan memberikan perlindungan hukum bagi pembeli apabila terjadi sengketa.

2. Kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) disarankan untuk menyusun Standar Operasional Prosedur (SOP) khusus mengenai pendaftaran peralihan hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) yang menguatkan PPJB, guna menjamin kepastian hukum bagi pembeli.

DAFTAR PUSTAKA

Putusan Pengadilan

Putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo No. 01/Pdt.G/2016/PN.Skh.

Putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo No. 01/Pdt.Plw/2016/PN.Skh.

Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor. 30/Pdt/2017/PT.Smg.

Putusan Mahkamah Agung No. 2908 K/Pdt/2017.

Buku

Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.

Agus Pandoman, *Perbuatan Hukum Tertentu Dalam sistem Hukum Agraria di Indonesia*, Raga Utama Kreasi, Yogyakarta, 2017.

_____, *Pokok-pokok Hukum Perikatan BW dan Syariah*, CV. Putra Surya Santosa, Yogyakarta, 2021.

Amiruddin dan H, Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012.

Budi Untung, *22 Karakter Pejabat Umum (Notaris dan PPAT) Kunci Sukses Melayani*. CV. Andi Offset, Yogyakarta, 2015.

Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris)*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2008.

J.Andy Hartanto, *Panduan Lengkap Hukum Praktis : Kepemilikan Tanah*, Laksbang Justitia, Surabaya, 2015.

Lilik Mulyadi, *Putusan Hakim Dalam Hukum Acara Perdata (Teori, Praktik, Teknik Membuat dan Permasalahannya)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009.

Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang lahir dari perjanjian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006.

M. Agus Santoso. *Hukum, Moral & Keadilan Sebuah Kajian Filsafat Hukum*, Ctk. Kedua, Kencana, Jakarta 2014.

M. Syamsudin, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007.

Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2017.

R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.

_____, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998.

_____, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, 1987.

Salim.H.S., dkk. *Perancangan Kontrak & Memorandum of Understanding (MoU)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001.

Sumardjono, Maria S.W., *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta, 2005.

Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, PT.Sumur, Bandung, 1981.

Jurnal

Christiana Sri Murni, *Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat*, Jurnal Lex Librum, Vol. 4 No. 2, 2018.

Dian Apriandini dan Amad Sudiro, *Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas yang Belum Mendapatkan Pemecahan Sertipikat dari Developer yang Dipailitkan*, Binamulia Hukum, Edisi No. 1 Vol. 12, 2023.

Giovanni Rondonuwu, *Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual beli Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*, Lex Privatum, Vol. 5 No. 4, 2017.

Kholismu Farida, *Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Terhadap Tanah Dan Bangunan Dengan Kuasa Menjual*, Jurnal Signifikan Humaniora, Vol.2 No.3, 2021.

Nasya Agustyna Rahmaesa dan Winanto Wiryomartani, *Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dan Kuasa Menjual Tanah Sebagai Bentuk*

Perlindungan Hukum Bagi Pembeli, Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora, Vol.9, No. 6, 2022.

Okta Vianus Puspa Negara dan Armansyah, *Kedudukan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akibat Wanprestasi*, Jurnal Kemahasiswaan Hukum&Kenotariatan Imanot, Vol. 2 No. 01, 2022.

Rengganis Febrelina dan Totok Tumangkar, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) yang Objeknya Dijaminkan oleh Penjual*, Jurnal Akta Notaris, Vol. 2, 2023.

Sely Dwika Padila dan Wahyu Adi Mudiparwanto, *Tinjauan Yuridis Penerbitan Sertifikat Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan Karena Para Pihak Tidak Diketahui Keberadaannya (Studi Kasus Putusan Nomor: 5/PDT.G/2024/PN. PCT)*, Lex Generalis, Vol. 6, No. 4, 2025.

Yuyun Sri Wahyuni, Muhammad Sofyan Pulungan dan Arsin Lukman, *Kekuatan Hukum Pembuktian Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (PPJB) Dalam Kasus SengketaPerdata (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor: 994/K/PDT/2020 Jo Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor: 218/PDT.G/2017/PN BTM)*, Indonesian Notary, Vol.3, 2021.

Seminar

Rionald Dimas, *Publikasi Pendaftaran Tanah Di Negara Indonesia Ditinjau Dari Teori Kepastian Hukum, Seri Seminar Nasional ke-III Universitas Tarumanegara*, Jakarta: 2 Desember 2021.

Wawancara

Ma'iyah Afwah, Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran BPN Kabupaten Kudus, Provinsi Jawa Tengah.

Internet

<https://irmadevita.com/2015/kuasa-menjual-rumah/> , diakses pada tanggal 6 Mei 2025 pukul 20.00 WIB.