
ANALISIS PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PARA PIHAK YANG MELAKUKAN PROSES JUAL BELI ATAS TANAH DI KANTOR PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

Gusti Made Nopiani¹, I Made Mulyawan Subawa², I Gusti Agung Ika Laksmi Mahadewi³

^{1,2,3}Universitas Mahendradatta

ayuutmi09@gmail.com

ABSTRACT; *Land is a vital component with high economic value, making legal regulations concerning its buying and selling crucial to ensure legal certainty. The process of buying and selling land can be done directly at the Land Deed Official's (PPAT) office if the transaction is paid in full and all related taxes have been settled. However, in practice, a Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) drafted by a notary is often used, especially when payment is made in installments or the certificate legalization process is ongoing. This study aims to analyze the direct land buying and selling procedures at the PPAT office and examine the legal protection for buyers, particularly when a seller pledges the certificate after a binding agreement has been made. The research method is empirical law with a case study and legal conceptual analysis approach. Primary data was gathered from interviews with Notaries/PPATs, while secondary data was sourced from relevant legislation and legal literature. The findings show that the PPJB has perfect evidentiary power and serves as the basis for a breach of contract lawsuit if the seller commits detrimental acts, such as pledging the certificate to a third party. A Supreme Court ruling, as seen in Case Number 3189 K/PDT/2020, granted the buyer's lawsuit and ordered the return of the certificate, proving that the PPJB can be an effective tool for legal protection. In conclusion, although land transaction procedures are regulated by law, the role of the PPJB as an authentic deed created by a notary is crucial in providing both preventive and repressive legal protection for buyers.*

Keywords: *Land, Direct Buying and Selling Procedure, Legal Protection, Land Deed Officia.*

ABSTRAK; Peraturan mengenai pertanahan di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Peraturan ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum atas hak tanah. Jual beli tanah, sebagai salah satu transaksi yang paling umum, memerlukan perlindungan hukum yang kuat bagi kedua belah pihak. Oleh karena itu, kehadiran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sangat penting untuk memastikan legalitas dan kepastian hukum dalam setiap transaksi. Jual beli tanah dapat dilakukan secara langsung, di mana pembayaran dilakukan tunai dan serah terima hak dilakukan bersamaan, atau secara angsuran. Dalam kasus pembayaran angsuran, seringkali

dibuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) oleh notaris sebagai pengikatan sementara sebelum Akta Jual Beli (AJB) dibuat di hadapan PPAT. PPJB ini sangat krusial karena di dalamnya terdapat kesepakatan dan sanksi jika salah satu pihak wanprestasi. Namun, seringkali timbul permasalahan, terutama jika penjual menyalahgunakan sertifikat tanah setelah PPJB dibuat. Skripsi ini membahas bagaimana prosedur jual beli tanah secara langsung dan menganalisis perlindungan hukum bagi pembeli jika penjual melakukan wanprestasi dengan menjaminkan sertifikat tanah tersebut.

Kata Kunci: Tanah, Tata Cara Jual Beli Langsung, Perlindungan Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah.

PENDAHULUAN

Peraturan mengenai pertanahan di Indonesia diatur dalam **Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)**. Peraturan ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum atas hak tanah. Jual beli tanah, sebagai salah satu transaksi yang paling umum, memerlukan perlindungan hukum yang kuat bagi kedua belah pihak. Oleh karena itu, kehadiran **Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)** sangat penting untuk memastikan legalitas dan kepastian hukum dalam setiap transaksi. Jual beli tanah dapat dilakukan secara langsung, di mana pembayaran dilakukan tunai dan serah terima hak dilakukan bersamaan, atau secara angsuran. Dalam kasus pembayaran angsuran, seringkali dibuat **Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)** oleh notaris sebagai pengikatan sementara sebelum Akta Jual Beli (AJB) dibuat di hadapan PPAT. PPJB ini sangat krusial karena di dalamnya terdapat kesepakatan dan sanksi jika salah satu pihak wanprestasi. Namun, seringkali timbul permasalahan, terutama jika penjual menyalahgunakan sertifikat tanah setelah PPJB dibuat. Skripsi ini membahas bagaimana prosedur jual beli tanah secara langsung dan menganalisis perlindungan hukum bagi pembeli jika penjual melakukan wanprestasi dengan menjaminkan sertifikat tanah tersebut.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan **jenis penelitian hukum empiris** atau sosiologis, yang berfokus pada efektivitas hukum dalam praktiknya. Pendekatan yang digunakan adalah **pendekatan kasus (*the case approach*)**, yaitu dengan mengkaji kasus-kasus hukum yang telah diputus pengadilan, dan **pendekatan analisis konsep hukum (*analytical & conceptual approach*)**, untuk memahami makna dari istilah-istilah hukum dalam perundang-undangan.

Data yang digunakan terdiri dari **data primer** yang diperoleh langsung dari wawancara dengan Notaris/PPAT di Kabupaten Badung, Bali, dan **data sekunder** yang meliputi peraturan perundang-undangan (seperti UUPA), teori-teori hukum, serta dokumen-dokumen resmi. Sifat penelitian ini adalah **deskriptif analitis**, yang bertujuan untuk memberikan gambaran komprehensif dan menganalisis data untuk menarik kesimpulan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Prosedur Jual Beli Tanah di Kantor PPAT

Proses jual beli tanah secara langsung di kantor PPAT hanya dapat dilakukan jika **seluruh pembayaran telah lunas dan pajak-pajak yang timbul telah diselesaikan**. Namun, dalam praktik yang lebih kompleks, seringkali digunakan **Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)**. PPJB ini merupakan kesepakatan awal yang dibuat di hadapan notaris, dan biasanya digunakan ketika pembayaran belum lunas atau sertifikat masih dalam proses pemecahan (*splitsing*). Dalam PPJB, dicantumkan secara rinci tahapan pembayaran, waktu pelunasan, dan sanksi jika salah satu pihak melakukan wanprestasi. PPJB, terutama yang dibuat di hadapan notaris, memiliki kekuatan sebagai akta otentik yang dapat menjadi alat bukti yang sempurna di mata hukum.

2. Perlindungan Hukum bagi Pihak Pembeli

Perlindungan hukum bagi pembeli dalam kasus jual beli tanah diberikan dalam dua bentuk utama: **perlindungan hukum preventif dan represif**.

- **Perlindungan hukum preventif** bertujuan untuk mencegah sengketa sebelum terjadi. Hal ini diwujudkan melalui peran notaris/PPAT yang membuat PPJB, yang secara jelas memuat hak dan kewajiban para pihak serta sanksi yang disepakati. Menurut hasil wawancara, notaris memiliki inisiatif untuk menahan sertifikat tanah setelah PPJB ditandatangani untuk mencegah penjual menjaminkan sertifikat tersebut ke pihak lain.
- **Perlindungan hukum represif** bertujuan untuk menyelesaikan sengketa yang sudah terjadi. Jika penjual melanggar PPJB, misalnya dengan menjaminkan sertifikat, pembeli dapat mengajukan **gugatan wanprestasi** ke pengadilan. Dalam kasus Perkara Perdata Mahkamah Agung Nomor 3189 K/PDT/2020, hakim mengabulkan gugatan pembeli berdasarkan PPJB yang sah. Putusan ini membuktikan bahwa PPJB dapat menjadi landasan hukum yang kuat untuk menuntut hak dan meminta pengembalian sertifikat yang disalahgunakan.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan:

1. Prosedur jual beli tanah secara langsung di kantor PPAT mensyaratkan pembayaran lunas dan penyelesaian pajak. Namun, dalam transaksi yang melibatkan pembayaran tidak lunas, PPJB yang dibuat oleh notaris menjadi instrumen hukum yang krusial.
2. Perlindungan hukum bagi pembeli, terutama ketika penjual menjaminkan sertifikat setelah pengikatan jual beli, dapat dilakukan melalui **gugatan wanprestasi** dengan PPJB sebagai alat bukti yang sempurna. Tindakan preventif juga bisa dilakukan oleh notaris dengan menahan sertifikat untuk menghindari sengketa di kemudian hari.

Saran:

1. Disarankan kepada masyarakat untuk selalu melibatkan PPAT atau notaris dalam setiap transaksi jual beli tanah dan memastikan semua dokumen, termasuk PPJB, dibuat secara rinci dan sah.
2. Notaris/PPAT disarankan untuk menerapkan asas kehati-hatian secara proaktif, seperti menahan sertifikat, guna memberikan perlindungan hukum yang maksimal kepada kliennya.

DAFTAR PUSTAKA

Sujipto Raharjo, *Buku tentang teori perlindungan hukum*, 2023.

Febrelina, R., & Tumangkar, T. (2023). Jurnal tentang kasus perdata pengadilan negeri semarang.

Nopiani, G. M. (2025). Analisis Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak yang Melakukan Proses Jual Beli Atas Tanah di Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah. Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Mahendradatta Denpasar.

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

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Pendaftaran Tanah