

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PENJUAL TERHADAP PERALIHAN HAK ATAS TANAH AKIBAT JUAL BELI YANG BELUM LUNAS

Oleh

Fachrul Muhammad ¹, Wira Franciska ², Dhoni Martien ³

^{1,2,3} Program Pascasarjana Magister Kenotariatan, Universitas Jayabaya Jakarta

E-mail: ¹fachrul.arul24@gmail.com, ²wirafrans@yahoo.com,

³dhonimartien75@gmail.com

Article History:

Received: 15-01-2026

Revised: 23-01-2026

Accepted: 18-02-2026

Keywords:

Legal Protection, Deed of
Sale and Purchase, Transfer
of Ownership Rights,
Principles of transparency
and Cash Payment

Abstract: In its execution, the Deed of Sale and Purchase (Akta Jual Beli or AJB) adheres to the prevailing customary law and fulfills the principles of "terang" (transparency) and "tunai" (cash payment). However, in practice, it is often found that the AJB is executed even though the payment has not been fully made, and the transfer of land rights to the buyer has already taken place. This study addresses two main research questions: What is the legal protection afforded to the seller in a land sale and purchase where the payment has not been fully settled and What are the legal consequences of transferring land rights based on a Deed of Sale and Purchase executed prior to full payment. The study employs the Legal Consequence Theory by Soeroso and the Legal Protection Theory by Philipus M. Hadjon. The research method used is normative juridical (legal research based on library study or secondary data, including primary, secondary, and tertiary legal materials). The approaches utilized in this study include statutory, conceptual, case-based, and analytical approaches. The technique for collecting legal materials involves identifying and inventorying relevant legal norms, legal literature, and other supporting legal documents. The analysis technique applied is based on grammatical and systematic interpretation of legal norms. The findings of this study conclude that the legal consequence of executing an AJB without full payment, followed by the transfer of rights, is that the deed may be annulled through a court decision. Furthermore, legal protection for the seller is guaranteed by law, which provides the seller with the right to file a lawsuit.

PENDAHULUAN

Tanah memiliki arti dan makna yang sangat penting bagi keberlanjutan kehidupan

masyarakat Indonesia. Penyebabnya adalah karena Indonesia adalah negara yang agraris atau berbasis pertanian, sehingga setiap aktivitas yang dilakukan oleh sebagian besar penduduk Indonesia selalu membutuhkan dan melibatkan masalah tanah. Bahkan dalam beberapa kelompok masyarakat, tanah dianggap sebagai objek yang sakral, karena di dalamnya terdapat simbol status sosial yang dimiliki individu¹

Sejak diberlakukannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), pemerintah juga mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 yang merupakan perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Peraturan ini berfungsi sebagai pelengkap dari ketentuan mengenai Pendaftaran Tanah yang telah diatur sebelumnya dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku di Republik Indonesia.²

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), istilah "jual beli" secara eksplisit hanya disebutkan dalam Pasal 26, yang mengatur mengenai peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli. Sementara itu, dalam ketentuan pasal lainnya, istilah "jual beli" tidak digunakan secara langsung, melainkan digantikan dengan istilah "pengalihan". Istilah "pengalihan" ini mengacu pada suatu tindakan hukum yang secara sengaja dilakukan untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain, baik melalui mekanisme jual beli, hibah, tukar-menukar, maupun hibah wasiat. Dengan demikian Pasal 5 UUPA menegaskan bahwa Hukum Tanah Nasional didasarkan pada hukum adat, maka konsepsi, asas, serta struktur hukum yang digunakan dalam praktik jual beli tanah merujuk pada sistem hukum adat yang hidup dan berkembang di masyarakat.³

Dalam perspektif hukum adat, jual beli tanah dipahami sebagai suatu tindakan pemindahan hak yang memiliki sifat tunai, riil, dan terang. Istilah *tunai* dalam konteks jual beli tanah mengandung makna bahwa pembayaran atas harga tanah harus dilakukan secara penuh pada saat transaksi dilangsungkan. Namun demikian, prinsip tunai dalam hukum adat tidak semata-mata berkaitan dengan pembayaran uang secara harfiah, melainkan merupakan syarat penting agar suatu transaksi jual beli dianggap sah mengikat dan memiliki kekuatan hukum. Dengan kata lain, prinsip tunai mencerminkan tidak adanya lagi hubungan hukum antara penjual dan objek tanah setelah transaksi selesai, sehingga hak atas tanah tersebut berpindah secara langsung dan mutlak kepada pembeli. Oleh karena itu, dapat dikatakan bahwa hukum adat berperan sebagai sumber pelengkap dalam sistem hukum tanah nasional yang berlaku secara tertulis dan juga tidak tertulis.⁴

Dalam praktik di masyarakat, kerap dijumpai fenomena jual beli tanah yang telah dilaksanakan melalui pembuatan Akta Jual Beli (AJB), namun ternyata pembayaran atas tanah tersebut belum dilakukan secara lunas. Kondisi ini seringkali memicu permasalahan hukum dan konflik hukum, terlebih ketika tanah yang bersangkutan kemudian dialihkan atau dipindahtangankan kepada pihak ketiga. Akibatnya, muncul sengketa kepemilikan yang

¹ Sandhy Aditya Nugraha & Aryani Witasari, 2019, *Tanggungjawab dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Di Kota Semarang*, Jurnal Prosiding Konstelasi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU) Klaster Hukum, hlm. 723.

² Baharudin, "Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT dalam Proses Jual Beli Tanah", Jurnal Keadilan Progresif, Vol. 5 No. 1, Maret 2014, hlm. 89

³ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta, Sinar Grafika, 2008), hlm 76

⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Universitas Trisakti, 2016) hlm. 212-213.

melibatkan beberapa pihak. Dalam penelitian ini, penulis akan menelaah sejumlah kasus konkret yang mencerminkan persoalan tersebut, antara lain sebagai berikut:

1. Putusan Mahkamah Agung Nomor: 180 K/Pdt/2024 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Negeri Palembang Nomor 69/PDT/2023/PT PLG jo Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 267/Pdt.G/2022/PN.Plg
2. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor: 133/Pdt.G/2018/PN Jkt Tim
3. Putusan Pengadilan Negeri Bantul Nomor: 73/Pdt.G/2013/PN.Btl

LANDASAN TEORI

a. Teori Akibat Hukum

Menurut Soeroso, berpendapat bahwa akibat hukum merupakan:

“akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum. Tindakan ini dinamakan tindakan hukum. Jadi dengan kata lain, akibat hukum adalah akibat dari suatu tindakan hukum.”⁵

b. Teori Perlindungan Hukum

Diungkapkan Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan.

Lebih lanjut, Hadjon mengklasifikasikan dua bentuk perlindungan hukum bagi rakyat berdasarkan sarananya, yakni perlindungan preventif dan represif.

Upaya untuk menjalankan dan mewujudkan perlindungan hukum memerlukan adanya alat atau media pendukung, yang dikenal sebagai sarana perlindungan hukum. Sarana ini secara umum dapat diklasifikasikan ke dalam beberapa kategori yaitu:⁶

1) Sarana Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum secara preventif memberikan ruang bagi subjek hukum untuk menyampaikan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan dari pihak pemerintah ditetapkan secara final. Tujuan dari bentuk perlindungan ini adalah untuk mencegah timbulnya persoalan atau sengketa hukum di kemudian hari.

2) Sarana Perlindungan Hukum Yang Represif

Perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa atau permasalahan hukum yang telah terjadi. Bentuk perlindungan ini berkaitan cukup erat dengan tindakan pemerintah, yang pada dasarnya didasarkan pada prinsip pengakuan serta perlindungan terhadap hak asasi manusia. Konsep ini menekankan pentingnya pembatasan wewenang serta penetapan kewajiban baik bagi masyarakat maupun pemerintah dalam rangka menjamin dan melindungi hak-hak tersebut.

METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif (penelitian hukum kepustakaan atau data sekunder dengan sumber bahan-bahan hukum primer, sekunder dan tersier). Pendekatan penelitian yang digunakan yaitu pendekatan perundang-undangan,

⁵ Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian...*Op.cit*, hlm 127.

⁶ Hadjon, Philipus M. 1987. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia. Sebuah Studi Tentang Prinsip-prinsipnya. Penanganannya oleh Pengadilan Dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*. Surabaya: PT Bina Ilmu. Hlm 205

konseptual, kasus dan pendekatan analitis dengan teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan mengidentifikasi dan menginventarisasi aturan hukum, literatur buku, dan bahan hukum lainnya. Teknik analisa bahan hukum dilakukan dengan penafsiran hukum gramatikal dan penafsiran sistematis.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisa Akibat Hukum Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Jual Beli Yang Dibuak Sebelum Pembayarannya Lunas.

Analisis ini membahas akibat hukum peralihan hak atas tanah yang didasarkan pada perjanjian jual beli yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Peralihan hak tersebut menimbulkan konsekuensi hukum selama perbuatan hukumnya memenuhi ketentuan hukum yang berlaku.

Jual beli sebagai perjanjian diatur dalam Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menegaskan adanya kewajiban penjual untuk menyerahkan objek jual beli dan kewajiban pembeli untuk membayar harga yang telah disepakati.

Analisis ini menggunakan teori akibat hukum sebagaimana dikemukakan oleh **Soeroso**, yang menyatakan bahwa akibat hukum merupakan konsekuensi yang timbul dari suatu perbuatan hukum yang dilakukan secara sah dan memenuhi syarat keabsahan.

Selain itu, peralihan hak atas tanah juga dikaitkan dengan pandangan **Ter Haar** mengenai hukum adat, khususnya hubungan hukum antara manusia dengan tanah yang menempatkan transaksi tanah sebagai perbuatan hukum yang harus memenuhi syarat-syarat tertentu.

Salah satu prinsip utama yang dianalisis adalah asas terang dan tunai dalam hukum agraria. Asas terang mengharuskan jual beli dilakukan secara terbuka di hadapan pejabat yang berwenang, sedangkan asas tunai menuntut pembayaran harga tanah dilakukan secara lunas pada saat transaksi berlangsung.

Konsep tunai dipahami sebagai syarat mutlak dalam jual beli tanah, yang mencerminkan karakter hukum adat yang kemudian diadopsi ke dalam sistem hukum agraria nasional Indonesia.

Apabila unsur tunai tidak terpenuhi, maka jual beli tanah dianggap tidak sempurna, sehingga peralihan hak atas tanah yang didasarkan pada transaksi tersebut menjadi bermasalah secara hukum.

Akta Jual Beli (AJB) sebagai wujud konkret perjanjian jual beli tanah harus memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu kesepakatan, cakupan, objek tertentu, dan sebab yang halal.

Dalam hukum agraria nasional, asas terang dan tunai memiliki keterkaitan langsung dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang menjadi landasan utama pengaturan hak atas tanah di Indonesia.

Ketentuan tersebut dijabarkan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, khususnya Pasal 37 ayat (1), yang mensyaratkan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta PPAT.

Selain itu, Pasal 91 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN

menegaskan bahwa AJB hanya dapat dijadikan dasar pendaftaran tanah apabila pembayaran harga tanah dan kewajiban perpajakan telah dipenuhi.

Peralihan hak atas tanah juga berkaitan erat dengan kewajiban Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.

Pembayaran BPHTB dipandang sebagai syarat administratif dan fiskal yang melekat pada peralihan hak atas tanah, sehingga pembuatan AJB tanpa pemenuhan kewajiban tersebut berpotensi menimbulkan cacat hukum.

Apabila AJB dibuat sebelum pembayaran harga tanah dilakukan secara lunas, maka perjanjian tersebut dapat dinilai tidak memenuhi unsur sebab yang halal atau dikualifikasikan sebagai wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian.

Pembatalan AJB dalam kondisi pembayaran belum lunas juga dikaitkan dengan pelanggaran terhadap asas itikad baik dan asas tunai yang menjadi prinsip utama dalam jual beli tanah.

Akibat hukum dari perbuatan hukum yang tidak memenuhi syarat keabsahan adalah batal atau dapat dibatalkan, sebagaimana sejalan dengan teori akibat hukum yang digunakan dalam analisis ini.

Dalam praktik peradilan, pembatalan Akta Jual Beli (AJB) akibat pembayaran harga yang belum lunas telah memperoleh legitimasi yuridis melalui berbagai putusan pengadilan. Salah satu putusan yang sering dijadikan rujukan adalah Putusan Mahkamah Agung Nomor 180 K/Pdt/2024, yang pada pokoknya menegaskan bahwa AJB yang dibuat tanpa adanya pembayaran lunas bertentangan dengan asas tunai dalam jual beli tanah. Mahkamah Agung menilai bahwa pemenuhan kewajiban pembayaran merupakan unsur esensial dalam peralihan hak atas tanah, sehingga ketidaklunasannya mengakibatkan perbuatan hukum jual beli tersebut kehilangan dasar keabsahannya.

Sejalan dengan hal tersebut, Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 133/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Tim juga membenarkan pembatalan AJB karena pembayaran harga tanah belum dilaksanakan secara penuh. Pengadilan berpendapat bahwa pembuatan AJB dalam kondisi pembayaran belum lunas tidak hanya melanggar asas tunai, tetapi juga mencederai asas itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian. AJB yang seharusnya menjadi alat bukti sempurna atas peralihan hak justru berubah menjadi instrumen yang menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pihak penjual.

Lebih lanjut, Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 267/Pdt.G/2022/PN.Plg juncto putusan pada tingkat kasasi menegaskan secara eksplisit bahwa AJB dapat dibatalkan apabila terbukti tidak didukung oleh pembayaran yang sah dan nyata. Dalam pertimbangan hukumnya, majelis hakim menekankan bahwa asas tunai bukan sekadar formalitas administratif, melainkan prinsip fundamental yang menentukan sah atau tidaknya peralihan hak atas tanah. Apabila asas ini dilanggar, maka AJB kehilangan kekuatan mengikatnya dan peralihan hak yang timbul karenanya dianggap tidak pernah terjadi.

Akibat dari pembatalan AJB oleh pengadilan adalah dikembalikannya para pihak pada keadaan semula, termasuk penghapusan akibat hukum peralihan hak atas tanah yang telah terjadi.

Dengan demikian, peralihan hak atas tanah melalui AJB yang tidak memenuhi asas

terang dan tunai menimbulkan akibat hukum berupa batal atau dapat dibatalkan, baik berdasarkan hukum perjanjian, hukum agraria, maupun praktik peradilan, sesuai dengan teori akibat hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Analisa Perlindungan Hukum Bagi Penjual Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Akibat Jual Beli Yang Belum Lunas.

Perlindungan hukum bagi penjual terhadap peralihan hak atas tanah akibat jual beli yang belum lunas, dengan bertitik tolak pada prinsip negara hukum sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1 ayat (3) UUD 1945, serta tujuan hukum berupa kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang berakar pada nilai Pancasila, khususnya sila keadilan sosial. Dalam konteks ini, hukum diposisikan sebagai instrumen untuk mengintegrasikan dan menyeimbangkan kepentingan para pihak dalam transaksi jual beli tanah.

Instrumen utama perlindungan hukum dalam peralihan hak atas tanah adalah akta autentik, sebagaimana didefinisikan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang, dalam bentuk dan tata cara yang ditentukan oleh undang-undang. Akta autentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, baik secara formil maupun materiil, sehingga memberikan jaminan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat di dalamnya. Dalam konteks peralihan hak atas tanah, keberadaan akta autentik menjadi sangat penting karena tanah merupakan objek hukum yang bernilai tinggi dan berdampak luas terhadap kepentingan hukum, ekonomi, dan sosial.

Pembuatan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan perwujudan konkret dari prinsip perlindungan hukum tersebut. PPAT sebagai pejabat umum diberi kewenangan oleh peraturan perundang-undangan untuk menuangkan kehendak para pihak ke dalam suatu akta autentik yang membuktikan telah terjadinya perbuatan hukum berupa jual beli tanah. Dengan dibuatnya AJB, maka perbuatan hukum jual beli tidak hanya mengikat para pihak secara keperdataan, tetapi juga memperoleh legitimasi formal dari negara, sehingga mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari.

Kedudukan AJB sebagai alat perlindungan hukum diperkuat oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, khususnya Pasal 19 ayat (1), yang mengamanatkan penyelenggaraan pendaftaran tanah oleh pemerintah untuk menjamin kepastian hukum. Pendaftaran tanah tidak dapat dilepaskan dari keberadaan akta autentik sebagai dasar yuridis peralihan hak, karena tanpa adanya bukti perbuatan hukum yang sah, negara tidak dapat memberikan pengakuan dan perlindungan atas perubahan status hak atas tanah.

Ketentuan tersebut dijabarkan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, terutama Pasal 37 ayat (1), yang secara tegas mensyaratkan bahwa peralihan hak atas tanah karena jual beli hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Norma ini menunjukkan bahwa AJB tidak hanya berfungsi sebagai bukti perjanjian antara penjual dan pembeli, tetapi juga sebagai instrumen administratif yang menjadi prasyarat mutlak bagi pencatatan peralihan hak dalam sistem pendaftaran tanah.

Dengan demikian, AJB menempati posisi strategis sebagai penghubung antara perbuatan hukum privat para pihak dengan sistem hukum publik melalui pendaftaran tanah. Apabila AJB dibuat sesuai dengan ketentuan hukum dan didukung oleh terpenuhinya syarat-

syarat materiil jual beli, maka perlindungan hukum bagi para pihak—khususnya kepastian mengenai siapa pemegang hak yang sah—dapat terwujud secara optimal. Sebaliknya, apabila AJB dibuat tanpa memenuhi syarat-syarat tersebut, maka fungsi perlindungan hukum yang melekat pada akta autentik menjadi tidak efektif dan justru berpotensi menimbulkan sengketa serta ketidakpastian hukum.

.Analisis ini menggunakan teori perlindungan hukum dari Philipus M Hadjon, yang membedakan perlindungan hukum menjadi preventif dan represif. Perlindungan hukum preventif tercermin dalam kewajiban pembuatan AJB di hadapan PPAT sebagai pejabat publik yang berwenang. AJB sebagai akta otentik memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan berfungsi mencegah sengketa dengan memastikan bahwa peralihan hak dilakukan secara sah, terang, dan sesuai prosedur hukum.

Namun, dalam praktik sering terjadi pembuatan AJB sebelum pembayaran harga lunas, yang bertentangan dengan asas terang dan tunai dalam hukum agraria. Dalam kondisi ini, peran PPAT menjadi sangat krusial. PPAT wajib menerapkan prinsip kehati-hatian (prudential principle) sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 2 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan PPAT, serta diperkuat oleh Kode Etik PPAT dan Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2018. Prinsip kehati-hatian mengharuskan PPAT memastikan keabsahan dokumen, status tanah, serta terpenuhinya syarat materiil transaksi, termasuk pelunasan pembayaran.

Kelalaian PPAT dalam menerapkan prinsip kehati-hatian, khususnya dalam pembuatan AJB saat pembayaran belum lunas, berpotensi menimbulkan konsekuensi hukum, baik berupa pembatalan akta maupun tuntutan pertanggungjawaban hukum. Dalam dokumen ini ditegaskan bahwa berbagai putusan pengadilan telah membatalkan AJB yang dibuat tanpa pelunasan karena dianggap melanggar asas tunai dan prinsip kehati-hatian, serta bertentangan dengan hukum agraria nasional. Putusan-putusan tersebut memperlihatkan bahwa PPAT tidak hanya menjalankan fungsi administratif, tetapi juga memikul tanggung jawab hukum dan moral.

Apabila perlindungan hukum preventif tidak berjalan efektif dan menimbulkan kerugian bagi penjual, maka perlindungan hukum represif dapat ditempuh melalui pengajuan gugatan ke pengadilan. Hak menggugat ini merupakan perwujudan hak konstitusional warga negara sebagaimana dijamin dalam Pasal 28D ayat (1) dan Pasal 24 UUD 1945. Gugatan dapat diajukan dalam bentuk wanprestasi atau perbuatan melawan hukum, dengan dasar antara lain Pasal 1238, Pasal 1266, Pasal 1267, Pasal 1320, dan Pasal 1365 KUHPerdata.

Dalam konteks jual beli tanah yang belum dilaksanakan pembayaran secara lunas, penjual berada pada posisi hukum yang dirugikan karena kewajiban utama pembeli sebagai prestasi pokok belum terpenuhi. Dalam keadaan demikian, penjual memiliki hak untuk menuntut pembatalan Akta Jual Beli (AJB), menuntut pengembalian hak atas tanah, atau mengajukan tuntutan ganti rugi atas kerugian yang ditimbulkan. Hak-hak tersebut lahir sebagai konsekuensi dari tidak terpenuhinya syarat materiil jual beli tanah, khususnya unsur pembayaran sebagai perwujudan asas tunai.

Pengadilan dalam berbagai perkara telah menilai bahwa AJB yang dibuat tanpa adanya pelunasan pembayaran harga tanah merupakan akta yang cacat secara hukum. Meskipun secara formal AJB memenuhi syarat sebagai akta autentik, namun secara substansial

perbuatan hukum yang melandasinya tidak sah karena tidak didukung oleh pemenuhan kewajiban pembayaran. Oleh karena itu, pengadilan berwenang untuk membatalkan AJB tersebut demi menegakkan asas keadilan dan kepastian hukum.

Pembatalan AJB oleh pengadilan membawa akibat hukum berupa dikembalikannya hak atas tanah kepada penjual sebagai pemilik semula. Dengan pembatalan tersebut, peralihan hak yang sebelumnya dianggap telah terjadi menjadi tidak mempunyai kekuatan hukum, sehingga pencatatan hak atas nama pembeli kehilangan dasar yuridisnya. Keadaan ini menempatkan para pihak kembali pada posisi sebelum terjadinya perbuatan hukum jual beli, sekaligus memulihkan hak penjual yang telah dilanggar.

Mekanisme pembatalan AJB melalui putusan pengadilan menunjukkan fungsi korektif hukum, yakni fungsi hukum untuk memperbaiki ketidakseimbangan dan ketidakadilan yang timbul akibat pelanggaran norma. Dalam hal ini, hukum tidak hanya berperan sebagai seperangkat aturan formal, tetapi juga sebagai sarana pemulihan hak dan perlindungan bagi pihak yang dirugikan. Dengan demikian, pembatalan AJB bukan sekadar sanksi, melainkan instrumen untuk mengembalikan tertib hukum dalam hubungan hukum jual beli tanah.

Perlindungan hukum bagi penjual dalam jual beli tanah yang belum lunas pada dasarnya terwujud melalui dua jalur perlindungan hukum. Jalur pertama adalah perlindungan hukum preventif, yang diwujudkan melalui pembuatan AJB oleh PPAT dengan menerapkan prinsip kehati-hatian dan kepatuhan terhadap peraturan perundang-undangan. Perlindungan preventif ini bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa sejak awal, dengan memastikan bahwa seluruh syarat formil dan materiil jual beli, termasuk pembayaran harga tanah, telah terpenuhi sebelum AJB dibuat.

Peran PPAT dalam perlindungan preventif menjadi sangat penting karena PPAT tidak hanya bertindak sebagai pencatat kehendak para pihak, tetapi juga sebagai pejabat umum yang bertanggung jawab menjamin bahwa perbuatan hukum yang dituangkan dalam AJB tidak bertentangan dengan hukum. Apabila PPAT lalai dalam menerapkan prinsip kehati-hatian, khususnya dengan tetap membuat AJB meskipun pembayaran belum lunas, maka tujuan perlindungan hukum preventif menjadi tidak tercapai.

Jalur kedua adalah perlindungan hukum represif, yaitu perlindungan yang diberikan setelah terjadinya pelanggaran melalui mekanisme penyelesaian sengketa di pengadilan. Perlindungan ini memungkinkan penjual untuk mengajukan gugatan guna menuntut pembatalan AJB, pengembalian hak atas tanah, atau ganti rugi. Pengadilan dalam hal ini berfungsi sebagai lembaga yang menilai keabsahan perbuatan hukum dan memberikan putusan yang bersifat mengikat serta memulihkan hak pihak yang dirugikan.

Kedua bentuk perlindungan hukum tersebut merupakan implementasi langsung dari **teori perlindungan hukum** yang dikemukakan oleh **Philipus M Hadjon**, yang membedakan perlindungan hukum ke dalam perlindungan preventif dan perlindungan represif. Dalam kerangka negara hukum Indonesia, teori ini menegaskan bahwa hukum harus mampu memberikan perlindungan sebelum terjadinya pelanggaran sekaligus menyediakan mekanisme pemulihan apabila pelanggaran tersebut benar-benar terjadi. Dengan demikian, perlindungan hukum bagi penjual dalam jual beli tanah yang belum lunas tidak hanya bersifat normatif, tetapi juga operasional dan efektif dalam menjamin keadilan serta kepastian hukum.

Pengakuan/Acknowledgements

Terima kasih yang tiada terbilang untuk dosen pembimbing, semua dosen pemangku mata kuliah dan para staf Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Jayabaya serta semua pihak yang telah mebantunya penyusunan jurnal Kenotariatan ini.

KESIMPULAN

1. Akibat Hukum Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Jual Beli Yang Dibuat Sebelum Pembayarannya Lunas adalah sah dan hak atas tanah telah beralih seketika ketika penandatanganan AJB, akta tersebut sah, tetap berlaku dan mengikat para pihak akan tetapi dapat dibatalkan dengan mengajukan gugatan ke pengadilan oleh pihak yang merasa dirugikan.
2. Sementara itu, Perlindungan Hukum Terhadap Penjual Bagi Penjual Atas Jual Beli Yang Pembayarannya Belum Lunas bisa dilakukan dengan Perlindungan hukum preventif dan Represif. Dimana perlindungan hukum preventif dilakukan untuk meminimalisir resiko terjadinya suatu sengketa dan juga menjamin kepastian hukum para pihak. Dengan dibuatkannya Akta Jual Beli dihadapan Pejabat yang berwenang dalam hal ini adalah PPAT. Dan perlindungan hukum represif dilakukan untuk menanggulangi suatu sengketa dengan melakukan suatu gugatan ke pengadilan atas tidak terpenuhinya hak dan kewajiban dalam suatu perjanjian.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] _____Pengadilan Dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara. Surabaya: PT Bina Ilmu. Hlm 205.
- [2] Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- [3] Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta, Sinar Grafika, 2008), hlm 76
- [4] Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya (Jakarta: Universitas Trisakti, 2016) hlm. 212-213.
- [5] Baharudin, "Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT dalam Proses Jual Beli Tanah",
- [6] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok*
- [7] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan, Isi, dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2008.
- [8] Buku Pedoman Penulisan Tesis, Magister Kenotariatan, Pascasarjana Universitas Jayabaya, Jakarta, 2025.
- [9] Effendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, (Jakarta: Rajawali Press, 2007).
- [10] Hadjon, Philipus M. 1987. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia. Sebuah Studi*
- [11] *Jurnal Keadilan Progresif*, Vol. 5 No. 1, Maret 2014, hlm. 89
- [12] *Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Di Kota Semarang*, *Jurnal Prosiding Konstelasi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU) Klaster Hukum*, hlm. 723.
- [13] Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta PPAT*, PT. Raja Grafindo Persada, Depok, 2016
- [14] Sandhy Aditya Nugraha & Aryani Witasari, 2019, *Tanggungjawab dan Wewenang Pejabat*

[15] Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian...Op.cit, hlm 127.

Perundang-undangan

[16] Undang-Undang Dasar 1945 (UUD 1945), beserta amandemennya;

[17] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

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

[19] Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

[20] Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria.

[21] Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023, tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

[22] Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2018, Tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

[23] Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 267/Pdt.G/2022/PN. Plg jo. Putusan pengadilan tinggi Negeri Palembang nomor 69/PDT/2023/PT.PLG jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 180 K/Pdt/2024

[24] Putusan Pengadilan Negeri Bantul Nomor: 73/Pdt.G/2013/PN.Btl

[25] Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 133/Pdt.G/2018/Pn.Jkt.Tim