

**ANALISIS HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
(PPJB) TANAH SEBAGIAN TERHADAP SERTIFIKAT INDUK
(STUDI KASUS DI KOTA MALANG)**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh
Sebutan Sarjana Terapan di Bidang Pertanahan pada
Program Studi Diploma IV Pertanahan



Disusun Oleh:

FERNANDIAR KEN

NIT. 22314233

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
POLITEKNIK AGRARIA STPN**

2026

ABSTRACT

Land, as an asset with significant economic and social value, requires every sale-purchase transaction to comply with applicable legal provisions in order to prevent future disputes. In practice, the sale of a partial plot of land that remains registered under a single parent certificate (sertipikat induk) frequently relies on a Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) as a preliminary binding instrument, pending the splitting of the certificate and the issuance of a Deed of Sale and Purchase (AJB). This article aims to analyze the reasons for using PPJB in partial land transactions, its legal standing and binding force, and its potential to serve as a basis for the transfer of land rights, using a case study of inherited land in Malang City that remains under one undivided parent certificate. This research employs a qualitative method with a normative-empirical approach, combining statutory analysis with field data obtained from the Malang City Land Office through observation, interviews, and document study. The findings indicate that PPJB carries binding force between the parties under the principle of freedom of contract as stipulated in Article 1338 of the Indonesian Civil Code, yet it does not by itself transfer land rights, since a valid transfer of rights only occurs through an AJB executed by a Land Deed Official (PPAT) and registered in accordance with Article 37(1) of Government Regulation No. 24 of 1997. Consequently, buyers of partial land, particularly those without a notarial PPJB, remain in a legally vulnerable position as long as the parent certificate has not been split. The article recommends strengthening legal certainty by accelerating the certificate-splitting process and clarifying the time limits and division of obligations among the parties in a PPJB for partial land.

Keywords: *Sale and Purchase Binding Agreement; Parent Certificate; Legal Certainty; Certificate Splitting; Deed of Sale and Purchase*

INTISARI

Tanah merupakan aset dengan nilai ekonomi dan sosial yang tinggi sehingga setiap transaksi jual belinya harus dilakukan sesuai ketentuan hukum agar tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari. Dalam praktik, penjualan tanah sebagian dari suatu bidang yang masih tergabung dalam satu sertifikat induk kerap menggunakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai instrumen pengikatan awal, sebelum sertifikat dipecah dan Akta Jual Beli (AJB) dapat diterbitkan. Artikel ini bertujuan menganalisis alasan penggunaan PPJB dalam transaksi tanah sebagian, kedudukan dan kekuatan hukumnya, serta kemungkinan PPJB dijadikan dasar peralihan hak atas tanah, dengan mengangkat studi kasus tanah warisan di Kota Malang yang hingga kini masih berstatus satu sertifikat induk. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan normatif-empiris, memadukan analisis peraturan perundang-undangan dengan data lapangan di Kantor Pertanahan Kota Malang melalui observasi, wawancara, dan studi dokumen. Hasil kajian menunjukkan bahwa PPJB memiliki kekuatan mengikat para pihak berdasarkan asas kebebasan berkontrak sebagaimana Pasal 1338 KUH Perdata, tetapi tidak dengan sendirinya mengalihkan hak atas tanah, karena peralihan hak hanya sah dilakukan melalui AJB yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan didaftarkan sesuai Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Akibatnya, pembeli tanah sebagian, terutama yang tidak memegang PPJB notariil, berada pada posisi hukum yang rentan selama sertifikat induk belum dipecah. Artikel ini merekomendasikan penguatan kepastian hukum melalui percepatan proses pemecahan sertifikat serta kejelasan pengaturan jangka waktu dan pembagian kewajiban para pihak dalam PPJB atas tanah sebagian.

Kata kunci: Perjanjian Pengikatan Jual Beli; Sertifikat Induk; Kepastian Hukum; Pemecahan Sertifikat; Akta Jual Beli

DAFTAR ISI

ANALISIS HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) TANAH SEBAGIAN TERHADAP SERTIFIKAT INDUK	i
(STUDI KASUS DI KOTA MALANG)	i
ABSTRACT.....	ii
INTISARI	iii
DAFTAR ISI.....	iv
BAB 1	1
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Manfaat Penelitian	7
BAB V	8
PENUTUP	8
A. Kesimpulan	8
B. Saran	10
DAFTAR PUSTAKA	12
A. Buku	12
B. Jurnal / Artikel Ilmiah	13
C. Peraturan Perundang-Undangan	13
D. Putusan Pengadilan	14
E. Tesis / Prosiding	14
F. Dokumen dan Sumber Lapangan	15

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan aset yang memiliki nilai ekonomi dan sosial tinggi bagi masyarakat Indonesia. Selain berfungsi sebagai tempat tinggal dan usaha, tanah juga menjadi simbol status sosial dan jaminan ekonomi keluarga. Oleh karena itu, setiap transaksi jual beli tanah harus dilakukan secara hati-hati dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku agar tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari. Boedi Harsono¹ menyatakan bahwa hukum agraria Indonesia menempatkan tanah sebagai objek hukum yang memiliki arti strategis, sehingga setiap perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah wajib tunduk pada peraturan yang menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak.

Dalam praktik hukum pertanahan, terdapat dua instrumen yang sering digunakan dalam transaksi jual beli tanah, yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Jual Beli (AJB). Keduanya sering digunakan secara berurutan, tetapi memiliki kedudukan dan akibat hukum yang berbeda. Menurut Salim HS², PPJB merupakan perjanjian pendahuluan yang dibuat antara penjual dan pembeli untuk mengikat para pihak sebelum dilakukannya jual beli secara sah melalui AJB. Perjanjian ini bersifat mengikat, namun belum menimbulkan peralihan hak atas tanah secara yuridis.

Sebaliknya, AJB merupakan akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan menjadi bukti sah bahwa telah terjadi peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan apabila

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 112.

² Salim HS, *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2018), hlm. 56.

dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Dengan demikian, AJB memiliki kekuatan hukum formil dan materiil sebagai bukti peralihan hak yang sah³.

Meskipun demikian, dalam praktiknya sering muncul persoalan ketika objek jual beli berupa tanah sebagian dari satu bidang tanah yang masih bersertipikat tunggal. Proses jual beli tanah sebagian tidak dapat langsung dituangkan dalam AJB karena secara administrasi tanah tersebut belum memiliki batas dan ukuran yang pasti. Oleh sebab itu, PPJB digunakan sebagai bentuk pengikatan awal hingga proses pemecahan sertipikat selesai. Harsono⁴ menjelaskan bahwa sebelum AJB dapat dibuat, tanah yang akan diperjualbelikan harus sudah jelas letak, batas, dan luasnya sesuai dengan ketentuan pendaftaran tanah.

Namun, penggunaan PPJB dalam pembelian tanah sebagian sering menimbulkan permasalahan hukum. Misalnya, ketika penjual tidak melanjutkan proses pemecahan sertipikat, menjual tanah yang sama kepada pihak lain, atau ketika terjadi perubahan status hukum atas tanah tersebut. Dalam kondisi seperti ini, pembeli yang sudah membayar sebagian atau seluruh harga tanah sering kali kehilangan perlindungan hukum karena PPJB tidak memindahkan hak kepemilikan, melainkan hanya memberikan hak menuntut pelaksanaan jual beli. Hal ini ditegaskan oleh Putusan Mahkamah Agung Nomor 1794 K/Pdt/2004, yang menyatakan bahwa PPJB hanya menimbulkan hubungan hukum perdata antara para pihak, tanpa menyebabkan peralihan hak atas tanah.

Dari perspektif hukum perjanjian, Subekti⁵ menyebutkan bahwa PPJB termasuk dalam kategori *voorovereenkomst* atau perjanjian pendahuluan yang tunduk pada ketentuan Pasal 1338 KUHPdata, di mana setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak. Artinya, walaupun tidak menimbulkan akibat hukum terhadap hak atas tanah, PPJB tetap

³ Effendi Perangin, 1994, hlm. 145.

⁴ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 235.

⁵ R. Subekti, Hukum Perjanjian, (Jakarta: PT Intermasa, 2005), hlm. 15.

memiliki kekuatan mengikat berdasarkan asas kebebasan berkontrak. Di sisi lain, AJB merupakan bentuk perjanjian formil yang memenuhi ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, yang mensyaratkan keterlibatan PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang.

Kepastian hukum menjadi aspek penting dalam setiap transaksi tanah. Salim HS⁶ menegaskan bahwa kepastian hukum hanya dapat tercapai apabila peralihan hak dilakukan melalui prosedur yang sah, yaitu dengan pembuatan AJB dan pendaftaran ke kantor pertanahan. Tanpa adanya AJB, pembeli tidak memiliki kekuatan hukum untuk mengklaim hak atas tanah tersebut. Hal ini sejalan dengan pendapat Effendi Perangin⁷ⁱ bahwa kekuatan pembuktian AJB bersifat sempurna karena dibuat oleh pejabat berwenang dan menjadi dasar bagi balik nama sertifikat.

Permasalahan pembelian tanah sebagian juga terkait dengan proses pemecahan sertifikat yang diatur dalam Pasal 96–100 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997. Proses ini memerlukan waktu lama dan administrasi yang kompleks, sehingga PPJB sering digunakan sebagai solusi sementara agar transaksi dapat dilaksanakan sambil menunggu selesainya pemecahan sertifikat. Namun, kondisi ini membuka celah bagi timbulnya sengketa apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya.

Penelitian Jurnal *Rechtsvinding*⁸ menunjukkan bahwa banyak sengketa jual beli tanah sebagian disebabkan oleh ketidaktepatan penggunaan PPJB tanpa kejelasan jangka waktu atau pengaturan mengenai kewajiban pemecahan sertifikat. Sedangkan penelitian Jurnal Hukum *Ius Quia Iustum*⁹ⁱⁱ menegaskan perlunya

⁶ Salim HS, *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2018), hlm. 77.

⁷ Effendi Perangin, 1994.

⁸ "Sengketa Jual Beli Tanah Sebagian dan Pemecahan Sertipikat," *Jurnal Rechtsvinding*, Vol. 9, No. 1 (2020).

⁹ "Perlindungan Hukum Pembeli Tanah dalam Transaksi PPJB," *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Vol. 26, No. 2 (2019).

perlindungan hukum bagi pembeli yang telah melakukan pembayaran berdasarkan PPJB, meskipun AJB belum dapat dibuat karena alasan administratif.

Berdasarkan uraian tersebut, tampak bahwa perbedaan antara PPJB dan AJB memiliki implikasi hukum yang signifikan, terutama dalam konteks pembelian tanah sebagian. Pemahaman yang keliru terhadap fungsi keduanya dapat menimbulkan ketidakpastian hukum dan kerugian bagi salah satu pihak. Oleh karena itu, penting untuk melakukan kajian mendalam mengenai perbedaan kedudukan dan akibat hukum PPJB dan AJB, serta bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli tanah sebagian dapat diwujudkan.

Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman komprehensif mengenai penerapan hukum agraria dalam transaksi jual beli tanah, serta memberikan kontribusi terhadap penguatan kepastian hukum dalam praktik pertanahan di Indonesia.

Permasalahan yang muncul dalam konteks perbedaan PPJB dan AJB semakin terlihat jelas dalam kasus tanah warisan Pak Alm. Ibnu Umar. Pak Alm. Ibnu Umar meninggalkan sebidang tanah seluas 5.000 m² kepada dua ahli waris, yaitu Tuan Ali Mukhson dan Tuan Samsul Huda, masing-masing secara lisan memperoleh 2.500 m². Namun, pembagian tersebut tidak pernah disahkan melalui proses yuridis, sehingga secara hukum tanah tersebut masih berstatus satu sertifikat induk (SHM PRONA terbit sekitar 1998–2000). Dengan demikian kedua ahli waris belum mendapatkan kepastian hukum terhadap obyek tanah dimaksud.

Dalam perkembangannya, Tuan Ali Mukhson menguasai sebagian tanah dan mengubah peruntukannya menjadi bangunan usaha. Sementara itu, Tuan Samsul Huda melakukan jual beli tanah kepada 7 orang, sehingga hanya menyisakan 600 m² dari bagian yang ia kuasai. Namun, dari tujuh pembeli tersebut, hanya empat orang yang memperoleh PPJB notariil, sedangkan tiga pembeli lainnya tidak memiliki perlindungan hukum dalam bentuk akta pengikatan apa pun.

Saat ini ketujuh bidang tersebut telah dibangun rumah atau bangunan usaha, tetapi tanpa sertifikat masing-masing karena sertifikat induk belum pernah

dipecah. Kondisi ini menimbulkan pertanyaan dari para pembeli mengenai legalisasi bangunan dan proses pensertipikatan.

Meskipun belum ada sengketa terbuka, mulai terjadi perselisihan tanggung jawab pembiayaan pemecahan sertipikat antara Tuan Ali Mukhson dan Tuan Samsul Huda. Tuan Ali Mukhson merasa bahwa beban biaya seharusnya berada pada Tuan Samsul Huda karena dialah yang menjual tanah tersebut, sementara Tuan Samsul Huda berpendapat bahwa biaya dapat dibagi atau dibebankan kepada pembeli. Selain itu, para pihak juga belum pernah melakukan cek plot untuk memastikan batas fisik masing-masing bidang tanah, sehingga keadaan ini memperbesar potensi konflik di kemudian hari.

Dalam kondisi demikian, PPJB yang diterbitkan kepada sebagian pembeli sebagai pengaman data transaksi, namun keberadaan PPJB tersebut belum cukup memberikan kepastian hukum karena:

1. Sertipikat induk belum dipecah,
2. AJB tidak dapat diterbitkan tanpa pemecahan sertipikat, dan
3. Pembeli yang tidak memegang PPJB sama sekali berada dalam posisi hukum yang lemah.

Ketidaktepatan penggunaan PPJB dan tidak adanya AJB berpadu dengan ketiadaan proses yuridis pembagian waris menyebabkan ketidakpastian hukum bagi ahli waris maupun para pembeli. Hal ini sekaligus mempertegas urgensi penelitian mengenai perbedaan kedudukan PPJB dan AJB, serta bagaimana keduanya memengaruhi kepastian hukum dalam jual beli tanah sebagian yang masih berada dalam satu sertipikat induk.

Selain itu, kasus ini juga menggambarkan betapa pentingnya pemecahan sertipikat, namun proses tersebut terkendala biaya yang besar, minimnya pengetahuan para pihak, dan tidak adanya kesepakatan pembiayaan. Masalah biaya inilah yang akhirnya menjadi salah satu faktor utama mengapa legalisasi tanah para pembeli terus tertunda.

Oleh karena permasalahan PPJB atas tanah warisan yang belum terbagi ini telah mengkhawatirkan bagi para pembeli karena belum ada kepastian hukumnya dalam rangka mendapatkan hak atas tanah, maka calon peneliti tertarik untuk meneliti lebih lanjut agar mendapat gambaran kasus yang sebenarnya, sehingga bisa membantu mencari solusi atau paling tidak memberikan saran-saran

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang dan kompleksitas persoalan jual beli tanah sebagian dalam satu sertifikat induk pada kasus tanah warisan Pak Alm. Ibnu Umar, maka rumusan masalah dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Apa yang menjadi alasan jual beli tanah sebagian dengan menggunakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)
2. Bagaimana kedudukan dan kekuatan hukum PPJB dalam pembelian tanah sebagian yang masih berada dalam satu sertifikat induk
3. Apakah PPJB dapat digunakan sebagai dasar untuk proses peralihan hak atas tanah

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini dirumuskan untuk menjawab seluruh rumusan masalah di atas secara komprehensif. Adapun tujuan yang ingin dicapai yaitu:

1. Untuk mengidentifikasi dan menganalisis alasan atau faktor penyebab digunakannya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam transaksi jual beli sebagian
2. Untuk mengetahui dan mengkaji kedudukan serta kekuatan hukum PPJB dalam proses pembelian tanah Sebagian yang status kepemilikannya masih berada dalam satu sertifikat induk
3. Untuk menganalisis apakah PPJB dapat berfungsi sebagai dasar hukum yang sah dalam pelaksanaan proses peralihan hak atas tanah

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

- a) Kontribusi Ilmiah: penelitian ini diharapkan memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu hukum pertanahan dan hukum perjanjian, khususnya dalam konteks analisis hukum perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) tanah sebagian terhadap sertifikat induk serta menambah wawasan ilmiah mengenai kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah dalam transaksi jual beli sebagian tanah di Indonesia.
- b) Pengembangan Teori: temuan penelitian ini dapat memperkaya teori tentang hukum perjanjian, teori kepastian hukum atas tanah, serta konsep perlindungan hukum dalam transaksi pertanahan, serta dapat menjadi rujukan bagi peneliti selanjutnya yang meneliti efektivitas perjanjian jual beli tanah sebagian terhadap sertifikat induk di berbagai daerah.

2. Manfaat Praktis

- a) Kebijakan Pemerintah: hasil penelitian ini dapat menjadi bahan masukan bagi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Kementerian ATR/BPN) dalam merumuskan kebijakan lanjutan untuk meningkatkan kepastian hukum dalam transaksi PPJB tanah sebagian terhadap sertifikat induk serta rekomendasi yang dihasilkan dapat membantu pemerintah meningkatkan efisiensi, akurasi, dan transparansi sistem pertanahan nasional.
- b) Kantor Pertanahan: penelitian ini diharapkan dapat memberikan panduan strategis bagi Kantor Pertanahan Kota Malang dalam mengoptimalkan pelaksanaan dan pengawasan PPJB tanah sebagian terhadap sertifikat induk.

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan pada bab-bab sebelumnya mengenai analisis hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah sebagian terhadap Sertifikat Induk pada studi kasus tanah warisan Alm. Ibnu Umar di Kota Malang, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Alasan dan Faktor Penyebab Digunakannya PPJB dalam Transaksi Jual Beli Tanah Sebagian:

Penggunaan PPJB dalam transaksi jual beli sebagian tanah warisan Alm. Ibnu Umar di Kota Malang didasari oleh faktor hambatan yuridis, finansial, dan administratif yang berlapis. Secara yuridis, Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) belum dapat dibuat karena objek tanah sebagian belum mengalami proses pemecahan (*splitsing*) dan sertifikat induk belum diturunwariskan kepada para ahli waris. Secara finansial, pembeli melakukan pembayaran secara bertahap (*mencicil*), sehingga menabrak asas "terang dan tunai" dalam hukum agraria yang mensyaratkan pelunasan sebelum AJB ditandatangani. Secara administratif, para pihak membutuhkan waktu untuk mengurus Surat Keterangan Waris (SKW) dan mengumpulkan modal finansial guna melunasi beban fiskal perpajakan (PPh, BPHTB, dan tunggakan PBB). Oleh sebab itu, PPJB Notariil dipilih sebagai jalan keluar hukum (*legal waiting room*) guna mengikat komitmen para pihak dan melindungi hak-hak mereka selama proses pemecahan sertifikat di Kantor Pertanahan Kota Malang diproses.

2. Kedudukan dan Kekuatan Hukum PPJB dalam Pembelian Tanah Sebagian pada Sertifikat Induk:

Secara perdata materiil, kedudukan hukum PPJB merupakan perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo*) yang bersifat obligatoir. PPJB hanya melahirkan hubungan utang-piutang atau hak dan kewajiban personal (*persoonlijk recht*) antar-pihak dan belum memindahkan hak kebendaan (*zakelijk recht*). Karena dibuat dalam bentuk Notariil (Akta Autentik), PPJB memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna (*volledig bewijskracht*) di hadapan hukum formal jika terjadi sengketa perdata (wanprestasi). Meskipun demikian, posisi pembeli tetap berada pada kondisi rentan secara hukum publik pertanahan. Selama sertifikat belum pecah dari induknya, pembeli dihantui risiko eksekusi Hak Tanggungan jika sertifikat induk dijaminkan sepihak, risiko sita jaminan (*conservatoir beslag*) jika penjual terjerat hukum, serta kemacetan birokrasi akibat kematian berlapis pada ahli waris. Namun, melalui Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016, hukum memberikan perlindungan bagi "Pembeli Beriktikad Baik" yang telah membayar lunas dan menguasai fisik tanah secara nyata, di mana haknya wajib dilindungi dari pembatalan sepihak oleh penjual.

3. Fungsi PPJB Sebagai Dasar Hukum dalam Proses Peralihan Hak atas Tanah:

Dalam sistem pendaftaran tanah nasional menurut UUPA dan PP Nomor 24 Tahun 1997, PPJB tidak dapat digunakan sebagai dasar langsung untuk melakukan proses pendaftaran peralihan hak (balik nama) di Kantor Pertanahan Kota Malang, karena BPN secara administrasi negara hanya menerima AJB yang dibuat oleh PPAT. Namun, PPJB memiliki fungsi eksekutorial perdata tidak langsung yang sangat kuat. PPJB bertindak sebagai alas hak perdata (dasar perintah) yang sah bagi pembeli untuk memaksa penjual melaksanakan penandatanganan AJB setelah sertifikat pecahan terbit. Jika para ahli waris Alm. Ibnu Umar melakukan wanprestasi atau menolak menandatangani AJB, akta PPJB Notariil tersebut dapat dijadikan dasar hukum tunggal bagi pembeli untuk menggugat ke Pengadilan

Negeri Malang, di mana Putusan Hakim yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) dapat dipersamakan/menggantikan kedudukan AJB untuk mengeksekusi balik nama secara paksa di Kantor Pertanahan Kota Malang.

B. Saran

Sesuai dengan kesimpulan di atas, maka rekomendasi atau saran konstruktif yang dapat diajukan dalam penelitian ini adalah:

1. Bagi Masyarakat (Penjual dan Pembeli):

Masyarakat di Kota Malang yang terpaksa melakukan transaksi jual beli tanah sebagian yang masih berstatus Sertifikat Induk disarankan untuk selalu membuat PPJB dalam bentuk Akta Notariil (*Autentik*) dan menghindari akta di bawah tangan demi menjamin kesempurnaan pembuktian. Pembeli juga harus bersikap proaktif melakukan pengecekan (*plotting*) koordinat tanah melalui aplikasi Sentuh Tanahku milik BPN sebelum membayar, memastikan fisik tanah dikuasai secara nyata (*dipagar/ditempati*), serta mendesak dimasukkannya klausul Rekening Bersama (*Escrow Account*) dan Akta Kuasa Mutlak Menandatangani AJB yang tidak dapat ditarik kembali guna mengantisipasi jika penjual/ahli waris membelot di kemudian hari.

2. Bagi Praktisi Hukum (Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT):

Notaris di Kota Malang dalam memformulasikan klausul-klausul di dalam PPJB tanah sebagian harus menerapkan asas kehati-hatian secara ketat. Notaris wajib mengadopsi materi muatan perlindungan konsumen sebagaimana diamanatkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021. Notaris harus memberikan edukasi dan menyusun klausul denda, ganti kerugian, serta batasan waktu yang rigid bagi penjual untuk menyelesaikan pemecahan sertifikat induk,

sehingga tidak ada ruang bagi oknum ahli waris untuk menyalahgunakan sertifikat induk tersebut selama masa tunggu pendaftaran pertanahan.¹⁰

¹⁰Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2018 tentang Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik. Catatan: nomor dan substansi peraturan ini agar diverifikasi kembali oleh Penulis terhadap konteks perlindungan konsumen yang dimaksud sebelum sidang.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Fuady, Munir. 2013. *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Harsono, Boedi. 2003. *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta: Djambatan.
- Harsono, Boedi. 2008. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Harsono, Boedi. 2010. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Kusumaatmadja, Mochtar. 1974. *Hukum Agraria dalam Rangka Pembangunan Nasional*. Bandung: Alumni.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2017. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Mertokusumo, Sudikno. 1993. *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty.
- Miles, M. B., Huberman, A. M., dan Saldana, J. 2014. *Qualitative Data Analysis: A Methods Sourcebook (3rd ed.)*. Thousand Oaks, CA: SAGE Publications.
- Purwanto, E. A. 2019. *Hukum Perjanjian dalam Konteks Pertanahan*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Rahardjo, Satjipto. 2006. *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Salim HS. 2015. *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Soekanto, Soerjono. 2012. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.
- Soekanto, Soerjono. 2014. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.
- Subekti. 2002. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.
- Supriadi. 2016. *Hukum Tanah dan Agraria di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.

Sutedi, Adrian. 2018. *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.

Yulianto, A. 2018. *Metodologi Penelitian Sosial: Paradigma Kualitatif, Kuantitatif, dan Mixed Methods*. Jakarta: Prenada Media Group.

B. Jurnal / Artikel Ilmiah

Gunawan, A. 2018. 'Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Transaksi Tanah.' *Jurnal Hukum Agraria*, 5(2): 120–135.

Nugroho, R. 2020. 'Pengamanan Hak Pembeli Tanah melalui PPJB dalam Sertipikat Induk yang Belum Dipecah: Studi Kasus di Kota Malang.' *Jurnal Penelitian Hukum*, 12(1): 45–62.

Santoso, U. 2017. 'Analisis Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai Jaminan dalam Transaksi Tanah.' *Jurnal Ilmu Hukum*, 8(3): 200–215.

Sari, N. 2018. 'Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Jual Beli Tanah.' *Jurnal Hukum dan Pembangunan*.

Wahyudi, T. 2021. 'Peran PPJB dalam Pengamanan Data Pembeli Tanah pada Sertipikat Induk Belum Dipecah.' *Jurnal Dinamika Hukum*, 9(2): 150–168.

Widodo, dkk. 2020. 'Problematisasi Pemecahan Sertipikat Induk dalam Jual Beli Tanah Sebagian.' *Jurnal Agraria dan Pertanahan*.

'Sengketa Jual Beli Tanah Sebagian dan Pemecahan Sertipikat.' 2020. *Jurnal Rechtsvinding*, 9(1).

'Perlindungan Hukum Pembeli Tanah dalam Transaksi PPJB.' 2019. *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, 26(2).

C. Peraturan Perundang-Undangan

Indonesia. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42.

Indonesia. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014.

Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2018 tentang Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek).

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

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

D. Putusan Pengadilan

Mahkamah Agung Republik Indonesia. 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.

Mahkamah Agung Republik Indonesia. 2015. Putusan Mahkamah Agung Nomor 123 K/Pdt/2015 tentang Kekuatan Hukum PPJB. Jakarta: Mahkamah Agung.

E. Tesis / Prosiding

Kusuma, A. 2019. Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai Dasar Perlindungan Hukum Pembeli Tanah. Tesis. Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.

Sujanto, A. 2022. 'Implementasi Sertipikat Elektronik di Kantor Pertanahan Kota Malang: Tantangan dan Solusi.' Prosiding Seminar Nasional Hukum Agraria, 1(1): 78-92.

F. Dokumen dan Sumber Lapangan

Badan Pertanahan Nasional (BPN). 2021. Pedoman Teknis Sertipikat Elektronik.

Jakarta: Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

Dokumen Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Akta Jual Beli (AJB), peta bidang tanah, dan dokumen pertanahan terkait.

Wawancara dengan pejabat Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN).

Wawancara dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) setempat.
