

KEPASTIAN HUKUM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH ATAS PEMBAYARAN HARGA TANAH YANG BELUM DILUNASI PEMBELI

Agus Purwo Saputro^{1*}, Miftakhul Huda²

^{1,2}Fakultas Hukum, Magister Hukum, Universitas Narotama, Kota Surabaya, Indonesia

agus.purwo.s.0.0@gmail.com^{1*}, miftakhul.huda@narotama.ac.id²



Article Info	Abstract
<p>Article History</p> <p>Received: September 1, 2024</p> <p>Accepted: December 25, 2024</p> <hr/> <p>Keywords: Legal Certainty, Land Sale and Purchase, Real Cash Principle</p>	<p><i>This research aims to analyze and define legal certainty in a sale and purchase deed made by a PPAT (Land Deed Official), especially regarding the payment of land prices that have not been fully repaid by the buyer. Legal certainty refers to the legal recognition and protection of sale and purchase transactions, with an emphasis on regulating land rights and payment obligations. The prescriptive normative method was chosen to evaluate applicable legal norms, providing advantages in textual analysis and relevant results. The results show that the implementation of the sale and purchase has fulfilled legal certainty because the transfer of land rights has been carried out legally (juridische levering). The price agreement of Rp.1,000,000,000, although only based on an oral agreement, still has legal force if it is in accordance with Article 1320 of the Civil Code. However, if there is an authentic deed, the price in the deed becomes a valid reference according to Article 1870 of the Civil Code. In customary law, the three principles of land sale-cash, light and real-are the guidelines; if the seller has handed over the land rights and the buyer makes a partial payment, the transaction is considered paid in full, while the remaining payment will become a debt. The seller can file a lawsuit in case of default. Thus, PPAT's sale and purchase deed related to the payment of the unpaid land price has fulfilled legal certainty in accordance with Supreme Court Decision Number 888/K/Pdt/2017.</i></p>

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dan mendefinisikan kepastian hukum dalam akta jual beli yang dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), khususnya terkait pembayaran harga tanah yang belum sepenuhnya dilunasi oleh pembeli. Kepastian hukum merujuk pada pengakuan dan perlindungan hukum terhadap transaksi jual beli, dengan penekanan pada pengaturan hak atas tanah dan kewajiban pembayaran. Metode normatif preskriptif dipilih untuk mengevaluasi norma-norma hukum yang berlaku, memberikan kelebihan dalam analisis tekstual dan hasil yang relevan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan jual beli sudah memenuhi kepastian hukum karena penyerahan hak atas tanah telah dilakukan secara sah (juridische levering). Kesepakatan harga Rp.1.000.000.000, meskipun hanya berdasar perjanjian lisan, tetap memiliki kekuatan hukum jika sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerduta. Namun, jika terdapat akta otentik, harga dalam akta tersebut menjadi acuan yang sah menurut Pasal 1870 KUHPerduta. Dalam hukum adat, tiga prinsip jual beli tanah tunai, terang, dan riil menjadi pedoman; jika penjual telah menyerahkan hak tanah dan pembeli melakukan pembayaran sebagian, transaksi dianggap lunas, sedangkan sisa pembayaran akan menjadi hutang piutang. Penjual dapat mengajukan

gugatan jika terjadi wanprestasi. Dengan demikian, akta jual beli PPAT terkait pembayaran harga tanah yang belum dilunasi telah memenuhi kepastian hukum sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 888/K/Pdt/2017.

Kata kunci: Kepastian Hukum, Jual Beli Tanah, Prinsip Tunai Terang Rill

I. PENDAHULUAN

Manusia memiliki berbagai kebutuhan pokok yang salah satunya adalah Tanah. Permasalahan tanah sangat berhubungan erat pada manusia yang berfungsi untuk pemenuhan kebutuhannya. Demi kelangsungan hidupnya, luas tanah semakin sempit dan tidak bertambah akibat pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat. Kegunaan tanah tidak hanya sebagai tempat mendirikan bangunan rumah tinggal akan tetapi tanah juga bisa digunakan untuk memproduksi pakaian, bahan makanan, serta kebutuhan yang lainnya khususnya bersifat primer. Kepemilikan hak atas tanah sering kali berujung pada sengketa disebabkan karena keterbatasan luas tanah yang kian mengecil dan tidak memiliki dasar hukum yang kuat untuk bukti dan pegangan atas kepemilikan suatu tanah (Baharudin, 2014).

Peralihan hak milik atas tanah dapat dilakukan melalui jual beli antara penjual dan pembeli dengan harga yang telah disepakati, baik dibayar secara lunas atau dicicil. Proses ini diatur dalam Pasal 1458 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa jual beli dianggap telah terjadi setelah kedua belah pihak mencapai kesepakatan tentang barang dan harganya, meskipun barang belum diserahkan dan harganya belum dibayar (Patahuddin et al., 2023). Dalam upaya menghadirkan bukti kepemilikan yang sah, para penjual dan pembeli wajib menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik sebagai bukti perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah, seperti jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan, pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah, dan pemberian hak tanggungan. Peraturan ini diatur dalam Pasal 2 PP Nomor 37 Tahun 1998.

Proses pendaftaran peralihan hak atas tanah telah diatur dalam Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, yang menyatakan bahwa peralihan hak melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali lelang harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa salah satu perbuatan hukum yang menyebabkan terjadinya peralihan hak atas tanah dan harus didaftarkan balik namanya adalah perbuatan hukum jual beli yang aktanya dibuat dalam bentuk Akta Jual Beli yang dibuat oleh dan/atau dihadapan PPAT yang lazimnya disebut sebagai Akta Jual Beli balik nama dan selanjutnya digunakan sebagai alat pendaftaran peralihan hak atas tanah dalam pembuatan Akta Jual Beli oleh PPAT (Parawansa & Tanawijaya, 2021).

Peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli harus memenuhi beberapa syarat hukum, termasuk kesepakatan antara penjual dan pembeli, kecakapan hukum, adanya objek yang jelas, dan suatu sebab yang halal. Pembuatan Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus memastikan bahwa pembeli telah membayar harga jual secara lunas dan tunai (Diaz, 2019). Jika pembeli belum cukup uang untuk melunasi harga jual, maka dapat dibuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) oleh Notaris. PPJB adalah perjanjian pendahuluan yang sifatnya sementara untuk menunggu terpenuhinya syarat dalam perjanjian pokok. Namun, jika PPAT membuat Akta Jual Beli sebelum harga jual dilunasi, maka dapat menimbulkan sengketa. Sebagai contoh, dalam perkara perdata Putusan Mahkamah Agung Nomor 888/K/PDT/2017, Yosep sebagai penjual dan Ronny Manopo sebagai pembeli menghadapi sengketa karena Tergugat I tidak melunasi harga jual secara sekaligus. Akta Jual Beli yang dibuat tidak mencerminkan harga kesepakatan antara kedua belah pihak, sehingga menimbulkan kerugian bagi Yosep.

Dalam kasus tersebut, penggugat mengajukan gugatan perdata atas dasar perbuatan melanggar hukum, namun hakim menolak permohonan kasasi. Kronologi kasus menunjukkan adanya perbedaan harga antara yang tertuang pada akta jual beli dan harga yang sudah disepakati secara lisan. Berdasarkan latar belakang tersebut, maka tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis kepastian hukum dalam akta jual beli PPAT (Pengadilan Tata Tanah) terkait pembayaran harga tanah yang belum dilunasi pembeli. Fokus penelitian ini adalah pada kesesuaian pelaksanaan jual beli dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 888/K/Pdt/2017 dengan prinsip tunai, terang, dan riil.

II. METODE PENELITIAN

Penelitian hukum normatif merupakan penelitian yang berfokus pada kaidah-kaidah atau asas hukum yang dikonsepsikan sebagai norma atau kaidah yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, serta doktrin dari para pakar hukum terkemuka (Ali, 2021). Metode ini dipilih karena dapat memberikan pemahaman yang mendalam mengenai prinsip-prinsip hukum yang berlaku, serta bagaimana penerapannya dalam konteks yang spesifik, seperti pelaksanaan pembuatan akta jual beli oleh PPAT yang belum dibayar lunas harga objeknya dalam Putusan Mahkamah Agung. Dengan menggunakan pendekatan normatif, penelitian ini dapat secara sistematis menganalisis dan mengevaluasi ketentuan hukum yang relevan, sehingga dapat menjawab pertanyaan penelitian dengan lebih tepat dan komprehensif.

Penelitian ini termasuk dalam kategori penelitian hukum normatif yang menelaah bahan-bahan hukum, baik berupa peraturan perundang-undangan yang berlaku maupun hukum tertulis yang berhubungan dengan isu hukum yang diangkat (Mustafa, 2024). Sifat penelitian ini adalah preskriptif, karena bertujuan untuk menemukan prinsip-prinsip hukum, aturan-aturan hukum, serta doktrin-doktrin hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Analisis yang digunakan didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang relevan, teori hukum, serta hukum positif terkait permasalahan yang dikaji.

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penulisan ini adalah studi kepustakaan, yang mencakup berbagai kategori sumber, seperti literatur hukum, dokumen pemerintah, dan putusan pengadilan. Data diperoleh melalui cara membaca, mengutip buku-buku, serta menelaah peraturan perundang-undangan, dokumen, dan informasi lain yang relevan dengan penelitian ini (Sugiyono, 2019). Dengan mencakup sumber yang beragam, penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran yang lebih komprehensif dan transparan mengenai isu hukum yang sedang diteliti.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

Keabsahan Akta Jual Beli yang Dibuat PPAT Atas Pembayaran Harga Tanah yang Belum Dilunasi Pembeli

Kepastian hukum merupakan elemen penting dalam kehidupan masyarakat, terutama dalam bidang pertanahan. Undang-Undang Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945) menegaskan bahwa negara memiliki hak untuk menguasai bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam untuk kemakmuran rakyat (Pasal 33 ayat 3). Pemanfaatan sumber daya alam ini bertujuan menciptakan masyarakat adil dan makmur. Asas hukum merupakan dasar kebenaran yang melandasi penegakan keadilan asasi. Sumber utama hukum adalah asas hukum yang berfungsi sebagai pertimbangan etis dan sosial moral masyarakat. Asas hukum tidak boleh dianggap sebagai norma-norma hukum konkrit, melainkan sebagai dasar umum atau petunjuk bagi hukum yang berlaku (Rokilah & Sulasno, 2021). Dalam konteks pemilikan tanah, kepastian hukum sangat penting untuk memastikan hak-hak individu. Perjanjian jual beli merupakan transaksi yang kompleks dan memerlukan kepastian hukum. Suatu perjanjian sah harus memenuhi syarat subyektif (sepakat, kecakapan) dan syarat obyektif (hal tertentu, sebab yang halal) (Pasal 1320 KUHPerduta). Kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang harga dan barang adalah dasar sahnya perjanjian jual beli. Namun, ketidaksepakatan mengenai harga dapat menyebabkan perjanjian dibatalkan. Misalnya, dalam kasus yang terjadi di Pengadilan Negeri Bandung, penggugat mengajukan

gugatan perdata terhadap tergugat atas belum dilunasinya harga jual atas tanah yang dibeli. Putusan Pengadilan Negeri Bandung menyatakan batal akta jual beli karena harga yang tidak sesuai dengan nilai sebenarnya (Putusan No. 554/Pdt/G/2014/PN.Bdg). Namun, putusan ini dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung karena *ne bis idem* (perkara yang sama telah diputus sebelumnya).

Penyerahan hak milik atas tanah dilakukan melalui penyerahan secara hukum (juridische levering). Proses ini melibatkan pembuatan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT dan pendaftaran tanah di Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) (Pasal 26 UUPA). Sertipikat hak atas tanah merupakan dokumen alat bukti kepemilikan yang memperoleh kepastian hukum. Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur dalam pengumpulan data fisik dan data yuridis, serta pembukuannya untuk bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya (Pasal 19 UUPA). Manfaat unsur kepastian hukum yang terkandung dalam putusan hakim adalah berkembangnya ilmu pengetahuan di bidang hukum karena adanya kontribusi. Hal ini disebabkan karena dalam yang memutus perkara bukan lagi berdasar pada pendapat dari hakim itu sendiri namun dari institusi pengadilan yang dijadikan acuan dalam kehidupan bermasyarakat sehari-hari dan putusan sudah berkekuatan hukum tetap. (Baharudin, 2014) Hakim dituntut untuk selalu memahami makna Undang-Undang dan peraturan-peraturan lain yang ditafsirkan yang menjadi dasar untuk diterapkan. Agar hakim dapat mengkonstruksi kasus yang diadili secara utuh, bijaksana dan obyektif perlu adanya kesesuaian antara kasus yang terjadi dengan penerapan hukumnya. Dalam prakteknya, kepastian hukum tidak hanya memastikan hak-hak individu, tetapi juga efektivitas hukum dalam masyarakat. Munculnya jaminan kepastian hukum ketika negara mempunyai sarana yang memadai serta efektivitas terhadap pelaksanaan peraturan-peraturan yang ada. Arti dari kepastian sendiri yaitu ketentuan atau ketetapan. Kata kepastian bila disatukan dengan kata hukum maka menjadi kepastian hukum yang mempunyai arti sebagai perangkat hukum suatu negara yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara (Gayo & Sugiyono, 2021).

Penelitian ini memiliki kesamaan dan relevansi yang kuat dengan sejumlah penelitian terdahulu yang telah membahas keabsahan akta jual beli tanah, khususnya dalam konteks peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan tanggung jawab hukum yang melekat pada mereka. Misalnya, akta jual beli sebagai alat bukti yang sah dalam peralihan hak atas tanah, yang sejalan dengan tujuan penelitian ini untuk mengeksplorasi keabsahan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT ketika pembayaran harga tanah belum dilunasi (Setyawan & Wati, 2022). Selain itu, penelitian mengenai tanggung jawab PPAT dalam memastikan keabsahan dokumen dan prosedur hukum yang terkait dengan akta jual beli tanah, yang relevan dengan fokus penelitian ini pada aspek legalitas dan tanggung jawab PPAT (Kristanto et al., 2020). Penelitian lainnya menekankan pentingnya pengecekan kesesuaian data fisik dan yuridis dalam pembuatan akta jual beli, yang sejalan dengan pertanyaan penelitian ini mengenai keabsahan akta yang dibuat tanpa pelunasan harga (Febrianti et al., 2024). Penelitian lain juga memberikan wawasan tentang perlindungan hukum bagi penghadap dalam peralihan hak tanah, yang relevan dengan konteks keabsahan akta jual beli yang belum dilunasi (Arum Mei Sari & Lisdiyono, 2024). Dengan demikian, penelitian ini tidak hanya memperluas pemahaman tentang keabsahan akta jual beli tanah, tetapi juga berkontribusi pada diskursus yang lebih luas mengenai tanggung jawab dan peran PPAT dalam transaksi tanah.

Secara keseluruhan, kepastian hukum dalam pemilikan tanah sangat penting untuk menciptakan masyarakat adil dan makmur. Asas hukum dan syarat sah perjanjian jual beli harus dipenuhi untuk memperoleh kepastian hukum. Penyerahan hak milik atas tanah melalui proses hukum yang jelas dan pendaftaran tanah yang teratur juga memainkan peran penting. Kasus-kasus praktis menunjukkan bahwa kepastian hukum tidak hanya memastikan hak-hak individu, tetapi juga efektivitas hukum dalam masyarakat. Dengan demikian, kepastian hukum dalam bidang pertanahan merupakan komponen yang tidak dapat diabaikan dalam mewujudkan keadilan dan kemakmuran rakyat.

Akibat Hukum Pembuatan Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Pembayaran Harga Tanah yang Belum Dilunasi Pembeli

Pasal 1478 KUHPerdara menetapkan bahwa penjual tidak wajib menyerahkan barangnya jika pembeli belum membayar harga jualnya, kecuali jika ada kesepakatan mengenai penundaan pembayaran. Pembeli yang belum membayar seluruh harga jual beli tidak berhak menuntut peralihan hak atas objek jual beli, yang disebut *Exceptio non adimpleti contractus*. Hal ini adalah bentuk perlindungan hukum bagi penjual karena belum terlaksanakannya kewajiban pembeli, yaitu pembayaran objek jual beli (Sanjaya, 2022).

Bagi penjual, ada dua kewajiban utama dalam jual beli (Subekti, 2014):

1. Menyerahkan Hak Milik Atas Barang: Kewajiban ini meliputi segala hal yang diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang dari penjual kepada pembeli. KUHPerdara mengatur tiga macam barang: barang bergerak (Pasal 612), barang tidak bergerak atau tetap (Pasal 616 dan 620), dan barang "tak bertubuh" atau *cessie* (Pasal 613);
2. Menanggung Kenikmatan Tenteram dan Cacat-Cacat Tersembunyi: Kewajiban ini merupakan konsekuensi dari jaminan yang diberikan oleh penjual bahwa barang yang dijual dan diantar itu adalah miliknya sendiri, bebas dari beban atau tuntutan dari pihak ketiga. Jika terjadi gugatan dari pihak ketiga, penjual harus memberikan penggantian kerugian;
3. Kewajiban Utama Pembeli: Kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan tempat yang telah disepakati menurut perjanjian. Harga harus berupa sejumlah uang, meskipun tidak ditetapkan dalam Pasal Undang-Undang, tetapi sudah termaktub dalam pengertian jual beli. Jika harga berupa barang, disebut tukar menukar, dan jika berupa jasa, maka perjanjiannya menjadi suatu perjanjian kerja;
4. Pelaksanaan Pembayaran Harga: Pasal 1513 KUHPerdara menetapkan bahwa kewajiban utama pembeli adalah membayar harga yang disepakati di tempat yang diperjanjikan. Jika tidak diperjanjikan, pembeli harus membayar di tempat dan pada waktu penyerahan dilakukan (Pasal 1514 KUHPerdara). Pembayaran harga seketika saat itu penjual melaksanakan salah satu kewajiban utamanya, yaitu melakukan penyerahan barang kepada pembeli (Isnaeni, 2016).

Jual beli berdasarkan KUHPerdara dan Hukum Adat memiliki perbedaan. Jual beli berdasarkan hukum adat adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang sifatnya terang dan tunai. Penyerahan hak atas tanah dilaksanakan dihadapan PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang, dan cara pembayarannya dilakukan secara tunai. Dasar dalam melakukan transaksi pertanahan adalah terang dan tunai, yaitu kejelasan, keterbukaan subjek dan objek pemilik disertai dengan adanya kelengkapan surat-surat pembuktian sebagai pemilik tanah yang sah (Winandra & Tanawijaya, 2020). Dalam hukum adat, prinsip jual beli tanah meliputi terang, tunai, dan riil. Jual beli tanah dalam hukum adat berdasarkan prinsip tunai ketika tanah sudah diserahkan dan sudah dibuatkannya Akta Jual Beli, maka pembayaran sudah harus dianggap lunas secara keseluruhan dan telah selesainya perbuatan jual beli. Namun, dalam prakteknya, pembayaran harga tanah belum lunas tidak memenuhi unsur tunai karena sifat tunai adalah pembayaran harus lunas atau dianggap sudah lunas (Legawantara et al., 2020). Jika pembeli tidak membayar harga, penjual dapat mengajukan gugatan wanprestasi terhadap perjanjian hutang piutang. Wanprestasi telah diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdara, yaitu jika berutang lalai dan tidak melaksanakan kewajibannya, maka dapat dianggap lalai. Sebelum melakukan gugatan perdata, penjual wajib memberikan somasi terlebih dahulu kepada pembeli. Gugatan wanprestasi bertujuan untuk penuntutan atas belum dibayarnya harga tanah seutuhnya yang menjadi hutang serta ganti rugi kepada penjual (Pasal 1243 KUHPerdara) (Teguh et al., 2020).

Penelitian ini berfokus pada akibat hukum dari pembuatan akta jual beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ketika pembayaran harga tanah belum dilunasi oleh pembeli. Dalam konteks ini, penelitian ini memiliki kesamaan dan relevansi dengan sejumlah penelitian terdahulu yang juga membahas tanggung jawab dan kewenangan PPAT dalam proses pembuatan akta jual beli tanah. Misalnya, penelitian tentang kewenangan dan tanggung jawab PPAT dalam konteks pendaftaran tanah, yang merupakan aspek penting

dalam memastikan kepastian hukum (Wibawa, 2019). Selain itu, penelitian lainnya menggarisbawahi pentingnya kehati-hatian PPAT dalam memeriksa kesesuaian data fisik dan yuridis sebelum pembuatan akta, yang berhubungan langsung dengan tanggung jawab hukum yang dihadapi PPAT jika terjadi kelalaian dalam proses tersebut (Febrianti et al., 2024). Dengan demikian, penelitian ini tidak hanya melanjutkan diskusi yang ada, tetapi juga memberikan kontribusi baru dalam memahami implikasi hukum dari tindakan PPAT dalam konteks transaksi jual beli tanah yang belum sepenuhnya dibayar.

IV. KESIMPULAN

Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas pembayaran harga tanah yang belum dilunasi oleh pembeli telah memenuhi kepastian hukum melalui pelaksanaan *juridische levering*. Proses ini melibatkan pemindahan hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli dengan menyerahkan sertifikat hak atas tanah, disertai pembuatan akta jual beli oleh PPAT yang kemudian didaftarkan ke kantor pertanahan setempat. Meskipun terdapat perbedaan harga antara yang tertulis dalam Akta Jual Beli dan yang disepakati, akta tersebut tetap dianggap sebagai akta otentik berdasarkan Pasal 1870 KUHPerdara, yang berfungsi sebagai alat bukti terkuat dan mengikat secara sempurna. Kesesuaian antara pelaksanaan jual beli dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 888 K/Pdt/2017 dengan prinsip terang, tunai, dan riil telah terpenuhi. Dalam konteks hukum adat, pembayaran harga tanah dapat dilakukan secara kontan (lunas) atau sebagian (dianggap lunas). Setelah pelaksanaan *levering*, jual beli tetap sah meskipun harga tanah belum sepenuhnya dilunasi, sehingga penjual tidak dapat mengajukan pembatalan jual beli. Kepemilikan hak atas tanah telah berpindah kepada pembeli, yang dibuktikan dengan Akta Jual Beli. Sisa dari harga yang belum dibayar menjadi hutang piutang antara penjual dan pembeli, dan penjual dapat menggugat pembeli secara perdata atas dasar wanprestasi terkait perjanjian hutang piutang.

Berdasarkan hasil penelitian ini, disarankan agar pembuat kebijakan mempertimbangkan untuk memperjelas dan memperkuat regulasi terkait akta jual beli yang melibatkan pembayaran yang belum dilunasi. Hal ini penting untuk melindungi hak-hak semua pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah. Selain itu, sosialisasi mengenai pentingnya pemahaman terhadap proses hukum dan konsekuensi dari akta jual beli perlu ditingkatkan, terutama bagi masyarakat yang terlibat dalam transaksi tanah. Penelitian ini memiliki keterbatasan dalam hal cakupan analisis yang hanya berfokus pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 888 K/Pdt/2017 dan tidak mencakup berbagai putusan lain yang mungkin memiliki relevansi. Selain itu, aspek-aspek lain seperti dampak sosial dan ekonomi dari praktik jual beli tanah yang belum dilunasi belum diteliti secara mendalam. Penelitian lebih lanjut dapat dilakukan untuk mengeksplorasi berbagai perspektif dan implikasi dari praktik ini dalam konteks yang lebih luas.

REFERENSI

- Ali, Z. (2021). *Metode Penelitian Hukum*. Sinar Grafika.
- Arum Mei Sari, & Lisdiyono, E. (2024). Perlindungan Hukum Bagi Penghadap Terhadap Permasalahan Akta Jual Beli Tanah Oleh PPAT (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor: 676/PID.B/2016/PN.SMG). *Jurnal Akta Notaris*, 3(1), 97–114. <https://doi.org/10.56444/aktanotaris.v3i1.1752>
- Baharudin. (2014). Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Jual Beli Tanah. *Keadilan Progresif*, 5(1), 88–101. <https://jurnal.ubl.ac.id/index.php/KP/article/view/441/421>
- Diaz, R. R. (2019). Penyelenggaraan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Harta Bersama di Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Timur. *Cepalo*, 3(1), 27. <https://doi.org/10.25041/cepalo.v3no1.1787>
- Febrianti, C., S., R. L., & Hutomo, P. (2024). Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang Tidak Melakukan Pengecekan Kesesuaian Data Fisik dan Yuridis dalam Pembuatan Akta Jual Beli. *CENDEKIA: Jurnal Penelitian Dan Pengkajian*

- Ilmiah*, 1(9), 650–671. <https://doi.org/10.62335/32znpk63>
- Gayo, M. F., & Sugiyono, H. (2021). Penerapan Asas Pacta Sunt Servanda dalam Perjanjian Sewa Menyewa Ruang Usaha. *JUSTITIA: Jurnal Ilmu Hukum Dan Humaniora*, 8(3), 245–254. <http://jurnal.um-tapsel.ac.id/index.php/Justitia/article/view/2578>
- Isnaeni, M. (2016). *Perjanjian Jual Beli*. PT. Refika Aditama.
- Kristanto, Y., Budiarta, I. N. P., & Arini, D. G. D. (2020). Tanggung Jawab dan Wewenang Notaris/PPAT terhadap Kekeliruan dan Pembatalan Akta Jual Beli Tanah. *Jurnal Interpretasi Hukum*, 1(2), 197–202. <https://doi.org/10.22225/juinhum.1.2.2465.197-202>
- Legawantara, M. E. K., Arini, D. G. D., & Suryani, L. P. (2020). Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah. *Jurnal Interpretasi Hukum*, 1(1), 112–117. <https://doi.org/10.22225/juinhum.1.1.2196.112-117>
- Mustafa. (2024). *Metodologi Penelitian Hukum: Aplikasi Teknologi dan Pendekatan Multidisiplin*. Eureka Media Aksara.
- Parawansa, M. I., & Tanawijaya, H. (2021). Peralihan Hak Atas Tanah Menggunakan Kuasa Jual Oleh PPAT Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Atas Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung. *Jurnal Hukum Adigama*, 4(3), 3479–3502. <https://doi.org/https://doi.org/10.24912/adigama.v4i2.17951>
- Patahuddin, M. K., Muaja, H. S., & Turangan, D. D. (2023). Pengaturan Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut Uu No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria. *Correspondencias & Análisis*, 13(15018), 1–23.
- Rokilah, R., & Sulasno, S. (2021). Penerapan Asas Hukum Dalam Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan. *Ajudikasi: Jurnal Ilmu Hukum*, 5(2), 179–190. <https://doi.org/10.30656/ajudikasi.v5i2.3942>
- Sanjaya, S. (2022). Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Objeknya Sama Dengan Perjanjian Jual Beli dengan Hak Membeli Kembali (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 509 K/PDT/ 2020). *Indonesian ...*, 3(509).
- Setyawan, C. A., & Wati, A. (2022). Peralihan Hak Atas Tanah dengan Kuitansi Jual Beli. *Jurnal Ilmu Kenotariatan*, 3(1), 14. <https://doi.org/10.19184/jik.v3i1.34913>
- Subekti. (2014). *Aneka Perjanjian*. PT. Citra Aditya Bakti.
- Sugiyono. (2019). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif R&D*. Alfabeta.
- Teguh, E. D., Devie, D., & Wijaya, S. (2020). Transformational Leadership in The Hotel Industry: A New Look at The Service-Profit-Chain Concept. *Petra International Journal of Business Studies*, 3(2), 98–109. <https://doi.org/10.9744/ijbs.3.2.98-109>
- Wibawa, K. C. S. (2019). Menakar Kewenangan dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Perspektif Bestuurs Bevoegdheid. *CREPIDO*, 1(1), 40–51. <https://doi.org/10.14710/crepido.1.1.40-51>
- Winandra, D., & Tanawijaya, H. (2020). Penerapan Asas Terang dan Tunai dalam Jual Beli Tanah yang Merupakan Harta Bersama dalam Perkawinan. *Jurnal Hukum Adigama*, 3(2), 1–24.