

PERLINDUNGAN HUKUM TRANSAKSI JUAL BELI HAK ATAS TANAH DIKAITKAN DENGAN WANPRESTASI PENJUAL DALAM MELAKUKAN PENGOSONGAN BANGUNAN

Lenny Novita Sari¹, Anriz Nazaruddin Halim², Felicitas Sri Marniati³

Program Pascasarjana Kenotariatan Universitas Jayabaya Jakarta

Email: Lennynovita.id@gmail.com

Abstrak

Jual beli hak atas tanah merupakan perjanjian yang tidak hanya mencakup pemindahan hak melalui Akta Jual Beli (AJB), tetapi juga sering kali disertai perjanjian pengosongan bangunan oleh penjual. Namun dalam praktiknya, kerap terjadi wanprestasi, yaitu penjual tidak mengosongkan bangunan meskipun kewajiban tersebut telah disepakati. Metode yang digunakan dalam penelitian ini dengan jenis penelitian yuridis normatif yaitu penelitian hukum kepustakaan atau data sekunder dengan sumber bahan-bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Adapun pendekatan penelitian yang dipergunakan adalah pendekatan perundang-undangan, kasus, analitis, dan konseptual dan teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara mengidentifikasi dan menginventarisasi aturan hukum positif, literatur buku, jurnal dan sumber bahan hukum lainnya. Untuk teknik analisa bahan hukum dilakukan dengan penafsiran hukum (interpretasi) secara gramatikal dan sistematis dan metode konstruksi hukum melalui metode analogi dan penghalusan hukum. Dari hasil penelitian dapat diperoleh bahwa apabila terjadi wanprestasi di dalam perjanjian jual beli hak atas tanah, penyelesaian sengketa dapat ditempuh melalui jalur non-litigasi maupun litigasi, dan apabila upaya non-litigasi tidak mencapai kesepakatan, maka gugatan dapat diajukan ke Pengadilan Negeri setempat sehingga pembeli memperoleh perlindungan hukum untuk menegakkan dan mendapatkan kembali haknya sesuai dengan asas Pacta Sunt Servanda.

Kata Kunci: Jual Beli Hak Atas Tanah, Wanprestasi, Pengosongan Bangunan

Abstrack

The sale and purchase of land rights is an agreement that not only covers the transfer of rights through a Deed of Sale and Purchase (AJB), but is also often accompanied by an agreement for the seller to vacate the building. However, in practice, there are often cases of default, where the seller does not vacate the building even though this obligation has been agreed upon. The method used in this study is a normative legal research approach, specifically legal literature research or secondary data analysis, utilizing primary, secondary, and tertiary legal sources. The research approach used is a legislative, case, analytical, and conceptual approach, and the technique for collecting legal materials is done by identifying and inventorying positive legal rules, books, journals, and other legal sources. The technique for analyzing legal materials is done through grammatical and systematic legal interpretation and legal construction methods through analogy and legal refinement. The research findings indicate that in the event of a breach of contract in a land sale agreement, disputes can be resolved through non-litigation or litigation channels. If non-litigation efforts fail to reach an agreement, a lawsuit can be filed with the local District Court so that the buyer obtains legal protection to enforce and regain their rights in accordance with the principle of Pacta Sunt Servanda.

Keywords: Sale and Purchase of Land Rights, Default, Eviction

Pendahuluan

Tanah di Indonesia memiliki nilai sosial, ekonomi, dan hukum yang sangat penting bagi masyarakat. Sebagai sumber kehidupan dan aset bernilai tinggi, tanah sering menjadi objek transaksi, baik melalui jual beli, hibah, maupun

warisan¹ Seiring perkembangan zaman, pemerintah mulai menerapkan sistem pendaftaran tanah modern, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960.²

Regulasi telah mengatur mekanisme jual beli tanah melalui Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sengketa pertanahan masih sering terjadi, terutama dalam hal pengosongan objek tanah yang telah dibeli.³ Sengketa ini biasanya muncul ketika pihak penjual atau pihak lain yang menempati tanah tidak bersedia mengosongkan tanah setelah transaksi selesai, sehingga menghambat pembeli dalam memperoleh haknya. Hal ini menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pembeli tanah yang telah memenuhi prosedur jual beli yang sah.

Dalam sistem hukum Indonesia, jual beli tanah yang sah harus melalui beberapa prosedur hukum yang melibatkan PPAT dan Badan Pertanahan Nasional (BPN).⁴ Dalam banyak kasus, penjual atau pihak lain yang masih menempati tanah sering kali tidak mau mengosongkan tanah setelah jual beli selesai. Hal ini dapat dikategorikan sebagai wanprestasi, yaitu ketidakpatuhan terhadap perjanjian yang telah disepakati.

Perlindungan hukum terhadap pembeli dalam hal terjadinya wanprestasi ini menjadi sangat penting untuk memastikan bahwa hak-hak pembeli terlindungi dan penjual memenuhi kewajibannya. Meskipun hukum telah memberikan ketentuan mengenai wanprestasi dan cara penyelesaiannya, implementasi perlindungan hukum bagi pembeli dalam konteks pengosongan bangunan dalam transaksi jual beli hak atas tanah bersertifikat masih menjadi persoalan yang memerlukan perhatian lebih lanjut.⁵

Beberapa kasus terkait penelitian ini seperti Putusan Mahkamah Agung Nomor 3459 K/Pdt/2020. Kasus yang terjadi di Surabaya, Kasus ini bermula pada saat Angriani Tejokusuma membeli sebuah rumah di Kebraon Indah Permai, Surabaya, yang telah bersertifikat Hak Milik (SHM No. 5708/Kebraon). Transaksi jual beli dilakukan secara sah melalui notaris dan dilengkapi dengan akta pengosongan bangunan. Namun setelah pembayaran lunas, penjual Endang Sri Soelistyowati tidak menyerahkan dan mengosongkan bangunan sebagaimana dijanjikan.⁶

Masalah perlindungan hukum terhadap pembeli ini juga mencakup pentingnya pengaturan mengenai sanksi yang dapat dikenakan kepada penjual yang melakukan wanprestasi, serta upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pembeli untuk menuntut ganti rugi atau penyelesaian sengketa yang timbul akibat pelanggaran kewajiban tersebut.⁷

¹ Onny Medaline, *Legalisasi Aset Tanah Transmigrasi dalam Rangka Penguatan Reforma Agraria di Sumatera Utara*, Medan, UMSU Press, 2024, hlm. 27.

² Chitra Imelda, et. all, *Hukum Agraria Pasca Reformasi*, Padang, CV Gita Lentera, 2024, hlm. 45-48.

³ Ana Silviana, Farah Rana, Yunita Uang Kerohiman Sebagai Bentuk Ganti Rugi Untuk Penggarap Tanah Tanpa Ijin Pemilikinya, *Jurnal Pembangunan Hukum Indonesia*, Vol 4 No. 2. 2022. Hlm. 341-342.

⁴ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata Edisi Kedua*, Jakarta, Sinar Grafika, 2023, hlm. 100.

⁵ Muhammad Reza Akbar, *Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perikatan Jual Beli Belum Lunas*, *Jurnal Hukum UII*, 2023, hlm. 29-31.

⁶ Putusan Mahkamah Agung Nomor 3459 K/Pdt/2020.

⁷ Putusan Mahkamah Agung Nomor 993 K/Pdt/2020.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis sejauh mana perlindungan hukum yang diberikan kepada pembeli dalam transaksi jual beli tanah bersertifikat, khususnya terkait dengan wanprestasi penjual dalam hal pengosongan bangunan. Penelitian ini juga bertujuan untuk mengeksplorasi solusi hukum yang tepat untuk menangani sengketa yang timbul akibat wanprestasi penjual, sehingga hak-hak pembeli dapat terlindungi secara optimal.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum yuridis normatif, yakni penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder saja. Penelitian ini disebut juga penelitian hukum kepustakaan. Dalam penelitian ini penulis menggunakan pendekatan masalah yang terdiri dari empat jenis pendekatan. Pertama, pendekatan yang diterapkan dalam penelitian ini ialah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan analitis (*analytical approach*) dan pendekatan konseptual (*conseptual approach*). Obyek dalam penelitian ini ialah Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah Bersertifikat Dikaitkan Dengan Wanprestasi Penjual Dalam Melakukan Pengosongan Bangunan. Sumber data yang digunakan adalah bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, serta bahan hukum tersier. Teknik pengambilan data dilakukan dengan cara mengidentifikasi dan menginventarisasi aturan hukum positif, meneliti bahan pustaka (buku, jurnal ilmiah, laporan hasil penelitian), dan sumber-sumber bahan hukum lainnya yang relevan dengan permasalahan hukum yang dikaji.

Hasil Penelitian

Analisis Penyelesaian Sengketa Dalam Transaksi Jual Beli Sertifikat Hak Atas Tanah Dikaitkan Dengan Wanprestasi Penjual Dalam Melakukan Pengosongan Bangunan

Transaksi jual beli atas tanah yang telah bersertifikat pada prinsipnya merupakan perbuatan hukum yang sah dan mengikat kedua belah pihak, yaitu penjual dan pembeli.⁸ Namun dalam praktiknya, masih kerap terjadi permasalahan hukum pasca transaksi, salah satunya berupa wanprestasi dari pihak penjual, khususnya dalam hal kewajiban melakukan pengosongan bangunan. Wanprestasi ini menimbulkan kerugian bagi pihak pembeli yang telah memenuhi kewajiban pembayaran, namun tidak dapat menikmati hak atas tanah dan bangunan yang telah dibeli karena masih dikuasai oleh penjual atau pihak lain.⁹

Menurut penulis penting untuk mengkaji bagaimana mekanisme penyelesaian sengketa dalam kasus wanprestasi pengosongan bangunan oleh penjual, serta bentuk-bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pembeli. Selain itu, diperlukan pula analisis mendalam terhadap implementasi asas terang dan tunai dalam transaksi jual beli tanah, yang semestinya memberikan jaminan kepastian hukum sejak hak beralih kepada pembeli.

Penjual adalah pihak yang menyerahkan hak milik atas suatu benda kepada pihak lain melalui suatu perjanjian jual beli.¹⁰ Dalam konteks jual beli atas tanah atau bangunan, penjual adalah pihak yang sebelumnya memiliki hak atas tanah

⁸ Arief Budiono, *Op. Cit.*, hlm. 131.

⁹ Yahman, *Op. Cit.*, hlm. 71.

¹⁰ Siti Khoirina, Nety Kumalasari dan Desmon, *Pengantar Ilmu Ekonomi*, Pustaka Peradaban, Malang, 2023, hlm. 9.

yang sah dibuktikan dengan sertifikat hak atas tanah dan menyerahkan hak tersebut kepada pembeli secara hukum dan nyata.¹¹

Dalam sistem hukum Indonesia, kedudukan penjual tunduk pada ketentuan Pasal 1457 KUHPerdata, yang menyatakan bahwa :

“Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”.

Penjual, dalam hal ini, berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli baik secara yuridis (sertifikat) maupun fisik (pengosongan objek).

Barang yang dijual dalam perkara ini adalah hak atas tanah yang telah bersertifikat, baik berupa Hak Milik (HM), Hak Guna Bangunan (HGB), atau bentuk hak lain yang dapat dialihkan menurut hukum agraria nasional.¹²

Tanah sebagai barang tidak bergerak merupakan objek perjanjian yang harus memenuhi syarat tertentu, antara lain kejelasan identitas, batas, luas, dan status hukum yang sah secara administratif.¹³

Dalam sistem hukum perdata Indonesia, pelaksanaan jual beli tanah tidak cukup hanya dengan penandatanganan akta dan pelunasan pembayaran. Kepemilikan yang sah atas tanah atau bangunan tidak hanya diukur dari penguasaan sertifikat sebagai bukti yuridis, melainkan juga dari penguasaan fisik yang nyata terhadap objek tersebut. Dengan demikian, pengosongan bangunan oleh penjual setelah transaksi merupakan bagian tak terpisahkan dari pemenuhan prestasi dalam jual beli.¹⁴

Kepemilikan sah atas tanah atau bangunan tidak hanya diukur dari keberadaan sertifikat hak atas tanah sebagai bukti yuridis yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN),¹⁵ melainkan juga harus mencerminkan penguasaan fisik secara nyata oleh pemilik baru. Sertifikat memang merupakan bukti paling kuat atas hak kepemilikan (*prima facie evidence*), namun dalam perspektif hukum perdata Indonesia, penyerahan fisik (*levering*) merupakan elemen penting dalam peralihan hak yang sempurna.¹⁶ Tanpa adanya penyerahan fisik atau pengosongan, pemilik baru tidak dapat menikmati dan menggunakan haknya secara utuh, meskipun telah melakukan pembayaran dan memperoleh bukti kepemilikan secara formal.¹⁷

Dalam kacamata perlindungan hukum preventif sebagaimana dikembangkan oleh Satjipto Rahardjo, hukum seharusnya tidak berhenti pada formalitas administratif semata, tetapi harus mampu menjamin realisasi hak secara konkret.¹⁸ Dalam hal ini, pembeli tidak hanya dilindungi melalui akta dan sertifikat, tetapi juga dari aspek penguasaan dan pemanfaatan atas tanah tersebut.

¹¹ Addy, Zulham & Karianton, *Screening Your Tax Case & Measure Your Position Persiapan Sebelum Membawa Kasus Pajak Ke Pengadilan Pajak*, Deepublish Publisher, Sleman, 2020, hlm. 190.

¹² Laela Rahmawati, Evy Indriasari & Tiyas Vika Widyastuti, *Regulasi dan Pelaksanaan Penerbitan Sertifikat Pengganti karena Rusak*, Penerbit NEM, Pekalongan, 2023, hlm. 48.

¹³ Abdul Atsar, *Hukum Paten*, Deepublish Publisher, Sleman, 2023, hlm. 71.

¹⁴ Agus Jatmiko, *A Sampai Z Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Permasalahan dan Solusinya*, Deepublish Publisher, Sleman, 2022, hlm. 120.

¹⁵ *Ibid.*, hlm. 122.

¹⁶ *Ibid.*, hlm. 31.

¹⁷ *Ibid.*, hlm. 72.

¹⁸ Raihana, dkk, *Prinsip Keadilan dan HAM dalam Pembatasan Hak Cipta di Ruang Publik*, Deepublish Publisher, Sleman, 2023, hlm. 38.

Perlindungan hukum preventif menekankan pentingnya peran aparat penegak hukum, hakim, dan lembaga peradilan untuk tidak bersikap pasif dan legalistik, melainkan menggunakan hati nurani, kepekaan sosial, dan nilai-nilai keadilan dalam menyelesaikan sengketa.¹⁹ Di sinilah pendekatan preventif membedakan dirinya dari pendekatan hukum positif yang cenderung statis dan tekstual.²⁰ Dalam pendekatan progresif, substansi keadilan lebih utama daripada formalitas hukum.

Kaitan teori ini sangat relevan dalam konteks wanprestasi penjual yang tidak melakukan pengosongan bangunan setelah transaksi jual beli tanah dinyatakan sah dan pembeli telah membayar lunas serta memperoleh sertifikat.²¹ Meskipun secara administratif pembeli telah memenuhi syarat hukum sebagai pemilik, namun penguasaan fisik yang tidak diserahkan oleh penjual menjadikan pembeli tidak dapat menikmati haknya secara penuh. Dalam konteks inilah, pendekatan hukum progresif menuntut agar negara melalui peradilan mampu hadir memberikan perlindungan hukum yang konkret dan efektif.

Perlindungan hukum progresif merupakan fondasi penting dalam menjamin hak-hak masyarakat yang beritikad baik dalam transaksi pertanahan. Kehadirannya tidak hanya menjadi pelengkap teori hukum, melainkan sebagai jawaban atas ketimpangan dan kelemahan implementasi hukum yang masih terjadi dalam praktik jual beli hak atas tanah di Indonesia.²²

Pelaksanaan jual beli tanah yang ideal haruslah mencakup tiga komponen utama, yakni :

1. Keabsahan formal melalui akta jual beli,
2. Peralihan administratif melalui balik nama sertifikat, dan
3. Penyerahan objek secara fisik melalui pengosongan oleh penjual.

Peristiwa hukum jual beli sertifikat hak atas tanah ini sering kali terjadi pelanggaran terhadap kewajiban, di mana penjual tidak melakukan pengosongan atas bangunan yang telah secara sah beralih kepemilikannya kepada pembeli.²³ Keadaan ini menimbulkan wanprestasi dan menciptakan kerugian bagi pembeli, baik dalam bentuk kerugian materiil karena tidak dapat memanfaatkan tanah dan bangunan, maupun kerugian immateriil berupa ketidakpastian hukum dan beban psikologis karena haknya tidak segera dapat direalisasikan.

Kegiatan jual beli tanah dan bangunan, transaksi harus dituangkan dalam akta autentik (AJB) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta harus disertai dengan peralihan hak secara administratif melalui pencatatan di kantor pertanahan. Namun, dalam praktiknya, penguasaan yuridis (sertifikat) tidak selalu beriringan dengan penguasaan fisik objek, yang seringkali menjadi sumber sengketa.

Jual beli sertifikat hak atas tanah merupakan perbuatan hukum perdata berupa peralihan hak milik dari satu pihak (penjual) kepada pihak lain (pembeli) dengan cara pembayaran sejumlah uang sebagai imbalan.²⁴ Jual beli ini bersifat

¹⁹ Edy Sony, dkk, *Pengantar Hukum Progresif*, CV. Gita Lentera, Padang, 2024, hlm. 71.

²⁰ *Ibid.*, hlm. 73.

²¹ *Ibid.*, hlm. 62.

²² Iwan Rasiawan, *Buku Ajar Filsafat Hukum*, Takaza Innovatix Labs, Padang, 2025, hlm. 146.

²³ Arief Sabaruddin, *Ekosistem Perumahan*, PT. Kanisius, Sleman, 2023, hlm. 238.

²⁴ Oemar Moechtar, *Op. Cit.*, hlm. 67.

timbang balik dan mengikat. Sertifikat hak atas tanah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai bukti tertulis yang sah atas penguasaan dan kepemilikan tanah. Sertifikat ini memiliki kekuatan hukum *prima facie*, artinya dianggap benar sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya di pengadilan.²⁵ Secara umum, proses jual beli atas tanah bersertifikat harus mengikuti prosedur formal sebagai berikut :

1. Pemeriksaan Sertifikat

Dilakukan oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) untuk memastikan keabsahan data, tidak sedang bersengketa, dan tidak dalam status blokir atau jaminan.

2. Kesepakatan Para Pihak dan Tanda Tangan Akta Jual Beli (AJB)

Dilaksanakan di hadapan PPAT, sebagaimana diatur dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa peralihan hak karena jual beli hanya bisa didaftarkan jika dibuktikan dengan akta PPAT.

3. Pembayaran Pajak-Pajak Terkait

Seperti Pajak Penghasilan (PPH) oleh penjual dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) oleh pembeli.

4. Pendaftaran Peralihan Hak di Badan Pertanahan Nasional

Setelah AJB ditandatangani, maka pembeli dapat mengurus balik nama sertifikat ke kantor pertanahan setempat agar haknya diakui secara yuridis.

5. Penyerahan Fisik (Pengosongan)

Meskipun hak yuridis telah berpindah, hak faktual harus diikuti dengan pengosongan bangunan atau penyerahan objek secara nyata, agar pembeli dapat menggunakan dan menguasai tanah tersebut sepenuhnya.

Supaya transaksi jual beli atas sertifikat hak atas tanah menjadi sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat,²⁶ maka harus memenuhi ketentuan hukum perdata umum dan hukum pertanahan (hukum agraria nasional) secara terpadu. Legalitas transaksi tidak hanya ditentukan oleh adanya kesepakatan antara para pihak, tetapi juga oleh terpenuhinya prosedur formil sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.²⁷ Transaksi jual beli atas tanah tunduk pada ketentuan Pasal 1320 KUHPdata, yang menyebutkan empat syarat sahnya perjanjian, yaitu :

1. Sepakat pihak-pihak yang terakut mengikatkan dirinya, kedua belah pihak (penjual dan pembeli) harus sepakat atas objek dan harga tanah yang diperjualbelikan.
2. Kecakapan untuk membuat perikatan, para pihak harus dewasa dan tidak berada dalam kondisi yang dilarang oleh hukum (misalnya sedang berada di bawah pengampunan).
3. Adanya suatu hal tertentu, objek tanah harus jelas dan spesifik (termasuk luas, lokasi, dan jenis haknya).
4. Sebab yang halal, transaksi tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, atau ketertiban umum.

Legalitas transaksi juga menuntut adanya penguasaan fisik atas objek. Meskipun sertifikat telah berpindah tangan, pembeli tidak dapat dianggap

²⁵ Elyta Ginting, *Pembuktian dan Praktik Hukum Acara Pengadilan Niaga*, Sinar Grafika, Jakarta, 2024, hlm. 83.

²⁶ *Ibid.*, hlm. 89.

²⁷ *Ibid.*, hlm. 87.

sepenuhnya memiliki jika tanah atau bangunan masih dikuasai oleh penjual.²⁸ Oleh sebab itu, pengosongan menjadi unsur penting dalam penyempurnaan peralihan hak, baik dari aspek hukum maupun keadilan sosial.

Dalam praktiknya, banyak sengketa muncul karena pembeli tidak segera memperoleh penguasaan fisik, meskipun telah membayar lunas dan sertifikat telah dibalik nama. Oleh karena itu, seringkali dibuat akta pengosongan sebagai bagian dari perjanjian jual beli atau sebagai perjanjian tambahan, untuk menjamin pelaksanaan kewajiban pengosongan secara hukum.

Pengosongan bangunan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari proses pemenuhan kewajiban dalam perjanjian jual beli atas tanah dan bangunan. Secara normatif, perjanjian jual beli adalah perikatan timbal balik antara pihak penjual dan pembeli, sebagaimana diatur dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menyatakan :

“Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.”

Berdasarkan dengan bunyi pasal tersebut, maka penyerahan objek menjadi unsur esensial dalam memenuhi kewajiban perjanjian. Penyerahan tidak hanya dalam arti yuridis (peralihan hak), tetapi juga dalam arti fisik penguasaan nyata atas tanah atau bangunan. Oleh karena itu, jika penjual telah menerima pelunasan harga tetapi tetap menolak mengosongkan bangunan, maka tindakan tersebut dikualifikasikan sebagai wanprestasi.

Dalam hal pengosongan bangunan, penjual yang tidak melaksanakan kewajiban pengosongan sesuai waktu yang disepakati dalam perjanjian dapat dikategorikan lalai atau wanprestasi sesuai pasal ini.

Meskipun perjanjian telah dituangkan secara sah dalam bentuk akta notaris, akta jual beli (AJB), maupun akta pengosongan, realitanya di Indonesia kasus wanprestasi, khususnya kegagalan dalam pengosongan bangunan, masih sering terjadi. Fenomena ini menunjukkan adanya kesenjangan serius antara kekuatan normatif perjanjian dan pelaksanaannya secara faktual di lapangan. Berikut ini beberapa alasan mengapa masih terjadi wanprestasi padahal sudah terbitnya akta otentik yang dibuat oleh notaris diantaranya sebagai berikut :

1. Rendahnya kesadaran hukum

Banyak pelaku transaksi di Indonesia, baik penjual maupun pembeli, belum sepenuhnya memahami konsekuensi hukum dari perjanjian yang mereka buat. Penjual bisa saja menandatangani akta pengosongan tanpa memahami bahwa ia secara hukum terikat untuk segera meninggalkan objek, atau menganggap bahwa akta tersebut hanyalah formalitas administratif. Ini menunjukkan rendahnya kesadaran hukum (*legal awareness*) masyarakat terhadap kekuatan hukum dari akta notaris.

2. Kurangnya efek jera dan ketegasan eksekusi

Meskipun perjanjian sudah dituangkan dalam akta, ketegasan penegakan hukum sering kali lemah, terutama dalam proses eksekusi pengosongan. Banyak pihak mengetahui bahwa proses gugatan dan eksekusi membutuhkan waktu dan biaya, sehingga mereka berani melakukan wanprestasi dengan harapan pembeli akan lelah atau menyerah.

3. Lemahnya pengawasan notaris dan kurangnya edukasi hukum

²⁸ *Ibid.*, hlm. 88.

Banyak individu masih memandang bahwa pelaksanaan pengosongan dapat dinegosiasikan kembali, atau bahkan ditunda seenaknya, tanpa memahami bahwa akta adalah alat bukti otentik yang dapat langsung menjadi dasar eksekusi.

Meskipun sistem hukum Indonesia telah menyediakan peraturan yang memadai, namun masih banyak kasus pelanggaran (wanprestasi) yang terjadi karena rendahnya literasi hukum masyarakat. Mereka tidak menyadari bahwa tindakan mereka telah menimbulkan kerugian hukum dan dapat dituntut secara perdata, bahkan berujung pada pengosongan paksa oleh pengadilan.

Menurut Yahya Harahap, perjanjian yang dibuat secara sah dan dituangkan dalam bentuk akta notaris (akta otentik) mempunyai kekuatan pembuktian sempurna di muka hukum dan dapat langsung menjadi dasar untuk permohonan eksekusi terdapat dasar hukumnya yaitu Pasal 224 HIR/258 RBg, tanpa harus melalui gugatan baru apabila terjadi pelanggaran. Ini menjadi instrumen penting untuk memperkuat posisi pembeli sebagai pihak yang dirugikan.²⁹

Dalam praktik jual beli hak atas tanah dan bangunan, salah satu masalah yang kerap timbul adalah wanprestasi penjual yang tidak melaksanakan kewajiban pengosongan terhadap objek jual beli, meskipun transaksi telah dilaksanakan secara sah dan pembayaran telah lunas.³⁰ Seperti yang telah dijelaskan diatas, wanprestasi ini dapat memberikan kerugian yang signifikan bagi pihak lain. Akibatnya tindakan ini menimbulkan pada terhambatnya pembeli untuk menikmati hak miliknya secara penuh, baik secara fisik maupun secara hukum.³¹

- a. Upaya Hukum Preventif, yaitu langkah-langkah hukum yang dilakukan sebelum sengketa terjadi, bertujuan untuk mencegah potensi wanprestasi sejak awal dengan cara mengatur dan menyepakati segala ketentuan dalam perjanjian secara jelas, kuat, dan dapat dilaksanakan.³²
- b. Upaya Hukum Represif, yaitu langkah-langkah hukum yang dilakukan setelah sengketa atau wanprestasi benar-benar terjadi, dengan tujuan untuk memulihkan hak pihak yang dirugikan melalui jalur litigasi maupun eksekusi.³³

Kedua pendekatan ini saling terkait dan tidak dapat dipisahkan. Upaya preventif yang baik dapat meminimalisasi potensi sengketa, sedangkan upaya represif diperlukan ketika mekanisme pencegahan tidak berhasil atau dilanggar.³⁴ Kombinasi dari keduanya merupakan bentuk perlindungan hukum yang menyeluruh, yang sesuai dengan prinsip hukum progresif oleh Teori Satjipto Rahardjo dan penegakan hak melalui pengadilan oleh Teori Yahya Harahap.

Yahya Harahap dalam karya-karya hukumnya, seperti hukum acara perdata dan hukum perjanjian, menekankan bahwa penyelesaian sengketa perdata, termasuk sengketa akibat wanprestasi, harus dilakukan melalui jalur hukum yang tertib prosedural, berbasis alat bukti, dan diproses secara efektif oleh peradilan umum.³⁵ Prinsip utama dalam teorinya mencakup :

²⁹ *Ibid.*, hlm. 56.

³⁰ Harrys Pratama Teguh & Ahmad Qodriansyah, *Teori dan Praktek Penegakkan Hukum Jual Beli Kendaraan STNK Only di Indonesia*, Pohon Cahaya Semesta, Yogyakarta, 2024, hlm. 67.

³¹ *Ibid.*, hlm. 71.

³² Zul Fadli, dkk, *Hukum Bisnis Era Modern*, CV. Gita Lentera, Padang, 2023, hlm. 82.

³³ *Ibid.*, hlm. 83.

³⁴ *Ibid.*, hlm. 89.

³⁵ Prim Haryadi, *Penyelesaian Sengketa Lingkungan Melalui Gugatan Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2022, hlm. 72.

1. Hak para pihak untuk mengajukan gugatan perdata ke pengadilan

Menurut Yahya Harahap, hak untuk mengajukan gugatan ke pengadilan merupakan bentuk nyata dari prinsip *access to justice* atau akses terhadap keadilan. Dalam sistem hukum perdata, setiap orang yang merasa hak keperdataannya dilanggar atau dirugikan, memiliki hak hukum untuk menggugat pihak lain yang dianggap melakukan wanprestasi. Gugatan ini bisa diajukan ke Pengadilan Negeri sesuai dengan Pasal 118 HIR / Pasal 142 RBg, dengan mengikuti prosedur acara perdata yang berlaku.

Dalam konteks wanprestasi penjual dalam transaksi jual beli tanah misalnya kegagalan dalam melakukan pengosongan bangunan pembeli sebagai pihak yang dirugikan berhak secara hukum untuk menggugat penjual melalui jalur litigasi guna menuntut pelaksanaan perjanjian, ganti rugi, atau permohonan pengosongan objek tanah/bangunan.

2. Hak untuk mendapatkan putusan hakim yang adil dan berkekuatan hukum tetap (*inkracht*)

Yahya Harahap menekankan bahwa proses peradilan tidak hanya harus berjalan formal dan prosedural, tetapi juga menjunjung tinggi keadilan.³⁶ Tujuan dari proses hukum perdata adalah menghasilkan putusan yang adil, proporsional, dan sesuai fakta hukum, berdasarkan alat bukti yang sah menurut hukum acara.³⁷

Setelah melalui proses pembuktian di persidangan, hakim akan menjatuhkan putusan yang apabila tidak diajukan upaya hukum banding atau kasasi, maka akan memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Dalam tahap ini, putusan tersebut bersifat mengikat dan wajib dilaksanakan oleh para pihak.

3. Hak untuk menempuh eksekusi jika pihak yang kalah tidak melaksanakan isi putusan secara sukarela

Salah satu poin penting dalam teori Yahya Harahap adalah pelaksanaan putusan. Putusan pengadilan, meskipun telah *inkracht*, tidak memiliki kekuatan nyata apabila tidak dilaksanakan oleh pihak yang kalah. Oleh karena itu, sistem hukum menyediakan mekanisme eksekusi yang dapat diajukan ke pengadilan oleh pihak yang menang apabila pihak lawan tidak patuh secara sukarela.

Permohonan eksekusi diajukan ke Ketua Pengadilan Negeri, berdasarkan Pasal 195 HIR/Pasal 206 RBg, dengan disertai salinan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap. Dalam hal wanprestasi pengosongan bangunan, pembeli dapat mengajukan eksekusi pengosongan secara paksa terhadap penjual yang tidak meninggalkan bangunan setelah kalah di pengadilan.

4. Pentingnya kekuatan pembuktian dari akta otentik, termasuk akta notaris dan AJB, dalam gugatan wanprestasi.

Yahya Harahap menegaskan bahwa dalam sengketa wanprestasi, bukti tertulis memiliki posisi yang sangat kuat. Secara khusus, akta otentik seperti Akta Notaris dan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh PPAT mempunyai kekuatan pembuktian sempurna (*volledig bewijs*) terhadap isi dan kebenaran formalnya, sebagaimana diatur dalam Pasal 1870 KUHPerdata dan Pasal 165 HIR / Pasal 285 RBg.

³⁶ *Ibid.*, hlm. 77.

³⁷ Teddy Prima Anggriawan, Aldira Mara Ditta Caesar Purwanto, Shinfani Kartika Wardhani, *Pengantar Hukum Indonesia*, Scopindo Media Pustaka, Surabaya, 2023, hlm. 6-7.

Akta otentik tidak hanya membuktikan keberadaan perjanjian, tetapi juga syarat-syarat dan kewajiban yang telah disepakati oleh para pihak.³⁸ Dalam gugatan wanprestasi, keberadaan akta otentik ini memperkuat posisi hukum pembeli dan menjadi dasar penting dalam proses pembuktian di pengadilan.

Yahya Harahap secara tegas menyatakan bahwa ketika perikatan wanprestasi terjadi, khususnya dalam transaksi jual beli dan tidak dipenuhinya prestasi pengosongan bangunan, maka penyelesaian sengketa harus ditempuh melalui jalur litigasi, sesuai dengan prinsip pemulihan hak melalui kekuatan putusan pengadilan.³⁹

Menurut Penulis dalam perkara wanprestasi penjual yang tidak mengosongkan bangunan, teori Yahya Harahap sangat relevan dan sejalan dengan mekanisme hukum positif Indonesia. Teori Yahya Harahap juga sangat kompatibel dengan sistem hukum acara perdata di Indonesia, yang memang mengatur penyelesaian sengketa melalui pengadilan negeri. Bahkan dalam praktik putusan Mahkamah Agung, jalur litigasi telah terbukti menjadi mekanisme utama dalam menyelesaikan sengketa pengosongan, baik yang berdasar pada wanprestasi maupun pada hak kepemilikan.

Pengosongan bangunan merupakan bagian integral dari pemenuhan prestasi dalam jual beli.⁴⁰ Apabila tidak dilaksanakan, hal itu merupakan bentuk wanprestasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1238 dan 1243 KUHPerdata, dan pembeli berhak untuk menuntut pemenuhan, ganti rugi, dan bahkan eksekusi paksa.

Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Transaksi Jual Beli Sertifikat Hak Atas Tanah Dikaitkan Dengan Wanprestasi Penjual Dalam Melakukan Pengosongan Bangunan

Menurut penulis, mekanisme penyelesaian sengketa melalui jalur non-litigasi dan litigasi, apabila diakses dengan benar dan didukung oleh perjanjian yang sah, dapat memberikan perlindungan hukum yang efektif bagi pembeli. Jalur non-litigasi memberikan kesempatan kepada para pihak untuk menyelesaikan permasalahan secara cepat, efisien, dan menghindari konflik berkepanjangan. Namun, dalam situasi di mana penjual tetap tidak memenuhi kewajibannya, jalur litigasi memberikan kekuatan hukum yang memaksa melalui lembaga peradilan, termasuk kemungkinan pelaksanaan eksekusi pengosongan.

Didasarkan pada asas *pacta sunt servanda* sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 alinea 1 KUH Perdata, pembeli memiliki kedudukan hukum yang kuat untuk menuntut haknya. Oleh karena itu, kombinasi antara perjanjian yang sah, kejelasan klausul, dan keberadaan mekanisme penyelesaian sengketa yang diatur dalam sistem hukum nasional dapat memberikan perlindungan hukum yang memadai terhadap pembeli, baik secara preventif maupun represif. Perlindungan tersebut hanya dapat terwujud secara optimal apabila pembeli juga bersikap cermat dan proaktif sejak awal dalam proses perjanjian.

³⁸ Wilie Preis Lerek, *Notaris dan Perseroan Terbatas yang Belum Berstatus Persona Standi in Judicio*, Guepedia, Bogor, 2022, hlm. 86.

³⁹ Asep Dedi Suwasta, dkk, *Pengantar Hukum Perdata*, CV. Tohar Media, Makassar, 2024, hlm. 34.

⁴⁰ K & K Advocates, *Law of the Republic of Indonesia Number 20 of 2016 Regarding Marks and Geographical Indication = Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2016 tentang Merek dan Indikasi Geografis*, Alumni, Bandung, 2022, hlm. 135.

Perjanjian yang dibuat secara sah menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak, dan berdasarkan Pasal 1338 alinea 1 KUH Perdata, perjanjian tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dalam kegiatan jual beli tanah, jika penjual tidak melaksanakan kewajiban untuk mengosongkan bangunan sebagaimana disepakati dalam perjanjian, maka pembeli tidak memperoleh haknya secara penuh. Dalam situasi ini, pembeli membutuhkan perlindungan hukum untuk menegakkan haknya atas objek jual beli.

Terdapat dua jalur penyelesaian yang dapat ditempuh, yaitu non-litigasi dan litigasi. Jalur non-litigasi, seperti mediasi atau negosiasi, menjadi pilihan awal karena bersifat damai dan efisien. Namun, apabila jalur tersebut tidak membuahkan hasil, maka pembeli dapat menempuh jalur litigasi, yaitu melalui pengajuan gugatan ke pengadilan guna memperoleh pelaksanaan kewajiban penjual atau ganti rugi atas kerugian yang ditimbulkan akibat wanprestasi.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan unsur penting dalam sistem pertanahan nasional.⁴¹ Perannya sangat vital dalam menjamin legalitas dan keabsahan setiap transaksi pertanahan, khususnya jual beli, hibah, tukar-menukar, serta peralihan hak atas tanah lainnya.⁴² Keberadaan PPAT diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT. Dalam regulasi tersebut, ditegaskan bahwa PPAT memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.⁴³

Kehadiran PPAT dalam transaksi pertanahan bukan sekadar pelengkap, melainkan bagian integral yang menjamin kepastian hukum, perlindungan hukum, dan validitas formal dari suatu peralihan hak.

Meskipun akta telah dibuat oleh PPAT dan pembeli telah mendapatkan sertifikat hak atas tanah, dalam praktiknya masih banyak terjadi persoalan wanprestasi oleh penjual, khususnya dalam hal kegagalan melakukan pengosongan bangunan setelah transaksi sah dilakukan.⁴⁴ Dalam konteks ini, peran PPAT tidak berhenti pada pembuatan akta saja, tetapi juga menyangkut bagaimana akta tersebut dapat memberikan perlindungan hukum yang konkret bagi pembeli apabila terjadi sengketa di kemudian hari.

Pembeli adalah pihak dalam perjanjian yang berkewajiban untuk membayar harga dari objek yang diperjanjikan.⁴⁵ Dalam konteks hukum pertanahan, pembeli adalah subjek hukum yang memperoleh hak atas tanah melalui mekanisme jual beli yang sah, dan berhak memperoleh penguasaan serta perlindungan hukum atas tanah yang dibeli.⁴⁶

Perlindungan hukum merupakan salah satu pilar utama dalam negara hukum (*rechtsstaat*), di mana hukum tidak hanya mengatur, tetapi juga memberikan rasa

⁴¹ Rudi Indrajaya, *Notaris dan PPAT Suatu Pengantar*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2020, hlm. 52.

⁴² Rudi Indrajaya, dkk, *Jalan Panjang PPdb Menjadi Notaris dan PPAT*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2023, hlm. 68.

⁴³ Samsaimun, *Peraturan Jabatan PPAT*, Yrama Widya, Bandung, 2021, hlm. 41.

⁴⁴ Ivo Kumala Dewi, *Hukum Kenotariatan: Karakteristik Minuta Akta Notaris sebagai Arsip Negara*, Laksbang Pustaka, Yogyakarta, 2021, hlm. 30.

⁴⁵ Suriansyah Murhaini, *Hukum Pertanahan: Alih Fungsi Tanah dan Fungsi Sosial Hak Atas Tanah*, laksbang justitia Pustaka, Yogyakarta, 2021, hlm. 73.

⁴⁶ *Ibid.*, hlm. 75.

aman dan keadilan kepada seluruh warga negara.⁴⁷ Perlindungan hukum juga mengandung prinsip kesetaraan di hadapan hukum (*equality before the law*) dan kepastian hukum (*legal certainty*), yang berarti setiap pihak dalam hubungan hukum memiliki hak dan kewajiban yang seimbang, serta mendapatkan perlakuan yang adil apabila terjadi pelanggaran.⁴⁸

Dalam konteks hukum agraria Indonesia, perlindungan hukum bagi para pihak dalam transaksi jual beli tanah tidak hanya ditentukan oleh keberadaan akta jual beli dan sertifikat, melainkan juga oleh kemampuan pihak yang berhak untuk menguasai objek tersebut secara nyata.⁴⁹ Di sinilah perlindungan hukum diuji, karena dalam praktik, seringkali timbul ketidaksesuaian antara hak yuridis dan hak faktual.

Ketika pembeli telah menyelesaikan kewajibannya baik dalam hal pembayaran maupun penandatanganan akta maka secara hukum ia berhak mendapatkan objek tanah atau bangunan tersebut, lengkap dengan penguasaannya. Jika kemudian penjual tidak melaksanakan kewajiban untuk mengosongkan objek atau menyerahkan fisik tanah/bangunan, maka hal tersebut merupakan bentuk wanprestasi, dan pembeli berada dalam posisi yang dirugikan secara hukum dan ekonomi.

Perlindungan hukum dalam kasus ini menjadi penting untuk menjamin bahwa pembeli dapat menikmati hak atas objek jual beli secara utuh, baik dari sisi administratif maupun fisik.⁵⁰ Jika tidak maka keberadaan sertifikat dan akta akan kehilangan makna perlindungannya.

Satjipto menekankan pentingnya perlindungan hukum substantif, yakni perlindungan yang tidak hanya berakar pada peraturan tertulis, tetapi juga menyentuh nilai keadilan sosial dan memberikan ruang kepada hukum untuk melindungi pihak-pihak yang dirugikan dalam kenyataan hidup.⁵¹ Perlindungan hukum terhadap pembeli dalam konteks wanprestasi pengosongan mencakup beberapa hal, antara lain:

- a. Perlindungan preventif, berupa pengaturan perjanjian jual beli yang mencantumkan klausul pengosongan dan konsekuensinya secara jelas;
- b. Perlindungan represif, berupa hak pembeli untuk mengajukan gugatan wanprestasi ke pengadilan dan meminta eksekusi pengosongan jika penjual melanggar perjanjian;
- c. Perlindungan administratif, melalui pendaftaran hak dan penerbitan sertifikat atas nama pembeli di Kantor Pertanahan.

Pemenuhan asas perlindungan hukum, yakni pemastian bahwa pembeli sebagai pihak yang telah memenuhi kewajibannya (membayar, menandatangani akta, dan sebagainya) tidak dirugikan secara faktual karena tindakan sepihak dari penjual.⁵²

⁴⁷ Dominikus Rato, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum Memahami Hukum Sejak Dini*, Kencana, Jakarta, 2021, hlm. 210.

⁴⁸ *Ibid.*, hlm. 211.

⁴⁹ Sitta Saraya, dkk, *Hukum Telematika: Regulasi, Perlindungan Data dan Keamanan Siber*, Yayasan Tri Edukasi Ilmiah, Agam, 2024, hlm. 45.

⁵⁰ *Ibid.*, hlm. 11.

⁵¹ *Ibid.*, hlm. 12.

⁵² I Gusti Kade Budhi H, *Hukum Pidana Progresif: Konsep dan Penerapan dalam Perkara Pidana*, Rajawali Pers, Depok, 2021, hlm. 4.

Dalam perspektif perlindungan hukum, transaksi jual beli atas sertifikat hak atas tanah harus dimaknai bukan hanya sebagai perjanjian antara dua pihak yang sah secara hukum, tetapi juga sebagai hubungan hukum yang menuntut pemenuhan kewajiban secara nyata oleh para pihak. Perlindungan hukum harus bekerja untuk menjamin kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan, sebagaimana semangat yang dibawa oleh teori hukum progresif.

Dalam konteks ini, teori perlindungan hukum Satjipto Rahardjo mengarahkan bahwa hukum bukan sekadar teks, tetapi harus responsif terhadap ketidakadilan faktual.⁵³

Indonesia sebagai negara hukum (*rechtstaat*) meletakkan prinsip perlindungan hukum sebagai salah satu pilar utama penyelenggaraan kehidupan bernegara.⁵⁴ Prinsip ini tercermin dalam Pasal 1 ayat (3) UUD 1945, yang menyatakan bahwa Negara Indonesia adalah negara hukum. Dalam konteks transaksi pertanahan, sistem hukum Indonesia mengatur secara cukup lengkap mulai dari persyaratan formal peralihan hak, pengikatan perjanjian, hingga mekanisme pendaftaran tanah dan penyelesaian sengketa.

Penerapan hukum tersebut belum sepenuhnya memberikan perlindungan yang optimal, terutama apabila penjual tidak melakukan pengosongan objek jual beli.⁵⁵ Meskipun pembeli telah memperoleh sertifikat, perjanjian sah, dan melunasi pembayaran, sering kali pembeli tetap tidak dapat menikmati haknya secara nyata karena penjual tidak menyerahkan objek tanah atau bangunan.

Hal ini menunjukkan adanya kesenjangan antara aturan hukum secara normatif dan pelaksanaan hukum secara faktual. Perlindungan hukum formal (*formal legal protection*) belum menjamin perlindungan hukum substantif (*substantial legal protection*), yaitu perlindungan yang benar-benar melindungi kepentingan dan hak pemilik secara nyata.

Dalam menghadapi situasi seperti ini, teori perlindungan hukum oleh Satjipto Rahardjo memberikan pendekatan yang lebih progresif dan kontekstual. Satjipto berpendapat bahwa hukum tidak boleh dipahami semata-mata sebagai peraturan yang tertulis, melainkan sebagai alat sosial yang harus berpihak pada keadilan dan realitas masyarakat.

Prinsip ini berarti bahwa hukum harus berpihak pada pihak yang dirugikan secara nyata, bukan hanya memberikan justifikasi pada dokumen dan prosedur. Dalam konteks transaksi jual beli tanah, apabila pembeli telah memenuhi seluruh kewajibannya namun tidak mendapatkan penguasaan fisik atas objek, maka negara melalui hukum seharusnya hadir untuk memulihkan keadaan tersebut secara adil.

Teori Satjipto Rahardjo juga mengkritik pendekatan hukum yang terlalu legalistik dan mendorong adanya hukum yang responsif dan hidup dalam masyarakat. Artinya, hukum pertanahan tidak hanya dilihat sebagai sistem prosedural, tetapi juga harus menjawab kebutuhan akan keadilan sosial, termasuk bagi pembeli yang telah beritikad baik.

Dalam penerapannya, Indonesia sudah memiliki perangkat hukum yang cukup kuat untuk melindungi pembeli dalam transaksi pertanahan. Namun, masih terdapat kelemahan dalam implementasi, sebagai mana seperti hal berikut :

⁵³ *Ibid.*, hlm. 9.

⁵⁴ Eko Saputra, *Peran Penegak Hukum dalam Sistem Pidana Indonesia*, PT. Mafy Media Literasi Indonesia, Solok, 2025, hlm. 37.

⁵⁵ *Ibid.*, hlm. 38.

1. Lemahnya pengawasan terhadap pelaksanaan perjanjian pengosongan

Dalam jual beli tanah atau bangunan, seringkali telah dibuat perjanjian pengosongan sebagai bagian dari akta notaris atau akta jual beli. Namun, tidak ada sistem kontrol atau mekanisme pengawasan yang jelas dan efektif dari negara atau otoritas pertanahan atas pelaksanaan isi perjanjian tersebut. PPAT, setelah menyusun akta jual beli dan akta pengosongan, tidak memiliki kewenangan untuk memantau atau memaksa penjual melakukan pengosongan fisik. Akibatnya, apabila penjual mengingkari kewajiban pengosongan, pembeli sering kali dibiarkan menempuh jalur hukum sendiri, tanpa dukungan sistematis dari lembaga negara.

Ketiadaan lembaga pemantau pelaksanaan isi perjanjian menimbulkan celah hukum yang dapat disalahgunakan oleh penjual yang tidak beritikad baik. Bahkan dalam beberapa kasus, meskipun telah disepakati batas waktu pengosongan, tetap terjadi penundaan, pengabaian, bahkan penguasaan kembali secara melawan hukum oleh penjual. Situasi ini jelas memperlemah posisi pembeli dan mereduksi efektivitas perlindungan hukum.

2. Kurangnya kesadaran hukum masyarakat

Masih terdapat banyak pihak yang belum mengerti akan pentingnya kesadaran hukum, terutama masyarakat awam, masih belum memahami secara menyeluruh konsekuensi hukum dari perjanjian jual beli tanah maupun pentingnya keberadaan perjanjian pengosongan dalam proses transaksi. Bahkan tidak sedikit yang menganggap bahwa dengan diterbitkannya sertifikat dan pelunasan pembayaran, maka transaksi dianggap selesai, tanpa memperhatikan aspek penyerahan fisik objek secara nyata.

Penjual yang telah menerima pembayaran terkadang merasa tidak terikat lagi secara moral maupun hukum untuk segera mengosongkan bangunan, padahal itu adalah bagian integral dari prestasi yang wajib dipenuhi. Di sisi lain, pembeli yang tidak memahami haknya secara hukum, bisa saja tidak segera menuntut eksekusi atau gugatan, karena khawatir terjadi konflik atau tidak tahu prosedurnya.

Kurangnya literasi hukum ini menyebabkan masyarakat cenderung pasif, dan hanya mengandalkan jalur litigasi ketika sudah terjadi kerugian yang besar. Padahal, edukasi hukum sejak awal akan mampu mendorong para pihak untuk membuat perjanjian yang lengkap, eksplisit, dan memiliki konsekuensi hukum yang tegas.

3. Proses eksekusi yang Panjang dan birokratis

Dalam praktik peradilan perdata di Indonesia, ketika terjadi wanprestasi misalnya penjual menolak atau tidak bersedia mengosongkan bangunan yang telah dijual pembeli tidak bisa serta-merta melakukan pengosongan sendiri. Hal ini karena tindakan pengosongan secara sepihak dapat dianggap sebagai perbuatan melawan hukum. Oleh karena itu, satu-satunya jalan hukum yang tersedia adalah mengajukan gugatan perdata ke pengadilan. Proses ini tidaklah sederhana, karena harus melalui tahapan-tahapan panjang dan birokratis, sebagai berikut :

a. Pendaftaran perkara

Langkah awal adalah mendaftarkan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri yang berwenang berdasarkan domisili tergugat atau letak objek sengketa (Pasal 118 HIR). Gugatan ini biasanya berisi tuntutan agar penjual :

1) Dinyatakan wanprestasi,

- 2) Diperintahkan untuk mengosongkan bangunan,
- 3) Dan/atau membayar ganti rugi.

Pada tahap pembuktian, pihak penggugat selaku pembeli memiliki beban untuk membuktikan bahwa transaksi jual beli telah dilaksanakan secara sah dan sesuai ketentuan hukum. Hal ini menjadi penting untuk menunjukkan bahwa telah terjadi wanprestasi oleh penjual, khususnya terkait kewajiban pengosongan bangunan yang tidak dipenuhi. Dalam hal ini, penggugat perlu melampirkan sejumlah dokumen sebagai alat bukti tertulis yang sah menurut hukum acara perdata.

b. Persidangan yang berlarut-larut

Setelah gugatan didaftarkan secara resmi di pengadilan, perkara akan masuk ke tahap persidangan. Proses persidangan dalam perkara perdata berlangsung secara berurutan sesuai dengan ketentuan hukum acara, dengan tujuan untuk memberikan kesempatan yang adil bagi kedua belah pihak dalam menyampaikan dalil dan bukti. Adapun tahapan-tahapan dalam proses persidangan tersebut meliputi :

1) Pemanggilan para pihak

Pengadilan memanggil penggugat dan tergugat secara resmi melalui juru sita untuk hadir dalam persidangan ini dilakukan secara patut sesuai ketentuan hukum acara.

2) Tahap mediasi

Sebelum memasuki pokok perkara, majelis hakim wajib menawarkan upaya damai melalui proses mediasi. Jika mediasi berhasil, maka perkara selesai tanpa melanjutkan ke tahap pembuktian. Namun jika gagal, sidang dilanjutkan.

3) Jawaban, replik, duplik

Setelah mediasi dinyatakan tidak berhasil, tergugat menyampaikan jawaban terhadap gugatan. Penggugat kemudian memberikan replik, yaitu tanggapan terhadap jawaban tergugat, dan ditutup dengan duplik dari pihak tergugat.

4) Pemeriksaan bukti-bukti

Dalam tahap ini, penggugat dan tergugat mengajukan alat bukti tertulis yang relevan, seperti AJB, sertifikat, perjanjian pengosongan, bukti pembayaran, dan identitas pihak-pihak terkait.

5) Pemeriksaan saksi dan ahli

Jika diperlukan, masing-masing pihak dapat menghadirkan saksi-saksi dan/atau ahli untuk memberikan keterangan yang mendukung dalil masing-masing pihak di hadapan majelis hakim.

6) Kesimpulan dari masing-masing pihak

Setelah seluruh rangkaian pembuktian selesai, para pihak diberikan kesempatan untuk menyampaikan kesimpulan secara tertulis yang merangkum seluruh fakta dan argumen hukum berdasarkan bukti yang telah diperiksa di persidangan.

7) Pembacaan putusan

Tahap akhir dari proses persidangan adalah pembacaan putusan oleh majelis hakim. Putusan ini merupakan bentuk penyelesaian hukum atas perkara yang diajukan, dan dapat berupa perintah pengosongan, pembayaran ganti rugi, atau bentuk lain sesuai dengan petitum gugatan.

c. Putusan pengadilan

Setelah seluruh rangkaian pembuktian rampung, termasuk pemeriksaan dokumen, saksi, dan keterangan ahli, majelis hakim akan menjatuhkan putusan sebagai bentuk penyelesaian hukum atas sengketa yang diajukan. Dalam hal gugatan pembeli dikabulkan, maka terdapat beberapa konsekuensi hukum yang akan ditetapkan oleh pengadilan terhadap pihak penjual selaku tergugat.

- 1) Dinyatakan telah melakukan wanprestasi, yaitu pelanggaran terhadap isi perjanjian jual beli, khususnya kewajiban untuk mengosongkan bangunan sebagaimana telah disepakati atau seharusnya dilakukan setelah transaksi selesai.
- 2) Diperintahkan untuk segera mengosongkan bangunan dalam jangka waktu tertentu, yang ditetapkan dalam amar putusan. Jangka waktu ini diberikan sebagai bentuk tenggang waktu pelaksanaan secara sukarela sebelum dilakukan eksekusi oleh juru sita.

Putusan tersebut menjadi dasar hukum bagi pembeli untuk memperoleh haknya secara penuh, baik secara administratif maupun fisik atas objek tanah yang telah dibelinya. Apabila penjual tetap tidak melaksanakan perintah pengadilan dalam waktu yang ditentukan, maka pembeli berhak mengajukan permohonan eksekusi untuk dilakukan pengosongan secara paksa sesuai dengan mekanisme hukum acara perdata.

Namun, putusan ini belum dapat langsung dieksekusi, karena belum memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), kecuali dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*).

d. Upaya banding, kasasi, atau bahkan PK jika diajukan pihak tergugat

Pihak tergugat (penjual) berhak mengajukan upaya hukum terhadap putusan tingkat pertama, yakni:

- 1) Banding ke Pengadilan Tinggi
- 2) Kasasi ke Mahkamah Agung

e. Hingga pengajuan eksekusi pengosongan ke pengadilan negeri melalui juru sita

Proses eksekusi ini bersifat birokratis dan tidak otomatis. Sekalipun sudah ada akta notaris atau amar putusan pengadilan yang *inkracht*, pengadilan tidak serta-merta mengeksekusi tanpa permohonan formal dan pemeriksaan administratif lanjutan.⁵⁶ Bahkan dalam beberapa kasus, eksekusi bisa tertunda karena adanya perlawanan pihak tergugat, pengajuan penundaan, atau alasan teknis lainnya.

Oleh sebab itu, perlindungan hukum yang efektif tidak hanya membutuhkan aturan yang baik, tetapi juga aparat penegak hukum yang tegas, prosedur yang sederhana, dan edukasi hukum bagi masyarakat. Dalam perkara transaksi jual beli atas sertifikat hak atas tanah, perlindungan hukum terhadap pembeli belum sepenuhnya efektif jika tidak disertai dengan jaminan penguasaan fisik terhadap objek. Teori hukum progresif dari Satjipto Rahardjo memberikan dasar bahwa hukum harus berpihak kepada pihak yang lemah dan benar-benar dirugikan.

⁵⁶ Endang Hadrian dan Lukman Hakim, *Op. Cit.*, hlm. 256.

Dengan demikian, negara harus hadir tidak hanya sebagai pengatur, tetapi juga sebagai pelindung yang aktif terhadap hak-hak konstitusional warga negara dalam praktik pertanahan. Tanpa pengosongan, tidak ada makna dari kepemilikan sertifikat; dan tanpa perlindungan nyata, hukum kehilangan daya gunanya.

Satjipto menekankan bahwa hukum harus berpihak kepada nilai keadilan dan kebermanfaatan bagi manusia. Hukum tidak boleh berhenti pada formalitas administratif seperti telah ditandatanganinya akta jual beli atau diterbitkannya sertifikat, tetapi harus menjamin pemenuhan hak-hak pembeli secara nyata, termasuk hak untuk menguasai fisik tanah atau bangunan. Dalam konteks ini, asas terang dan tunai harus dibaca secara lebih substantif, yakni tidak hanya memastikan akta dibuat dan pembayaran dilakukan, tetapi juga bahwa objek jual beli benar-benar dapat dimanfaatkan oleh pembeli tanpa halangan.

Jika penjual tidak melakukan pengosongan bangunan meskipun telah menerima pembayaran dan menandatangani akta, maka ia telah melakukan wanprestasi. Keadaan ini menunjukkan bahwa mekanisme hukum normatif belum cukup kuat untuk memberikan perlindungan maksimal kepada pihak yang beritikad baik. Oleh karena itu, perlindungan hukum progresif mendorong agar negara, melalui sistem peradilan, mampu menghadirkan perlindungan nyata dan berkeadilan, misalnya dengan memberikan perintah eksekusi pengosongan, pengenaan uang paksa (*dwangsom*), atau sanksi lain yang memberikan efek jera.

Dengan demikian, dalam penerapan asas terang dan tunai, perlindungan hukum progresif harus hadir sebagai kerangka etik dan moral, agar asas tersebut tidak hanya menjadi prosedur hukum, tetapi juga menjadi jaminan nyata atas hak-hak pembeli. Pendekatan ini memperluas makna asas terang dan tunai dari sekadar formalitas hukum menjadi instrumen keadilan substantif yang benar-benar melindungi masyarakat dalam praktik jual beli tanah di Indonesia.

Kesimpulan

Dalam praktik jual beli tanah, sering terjadi sengketa di mana penjual melakukan wanprestasi karena tidak melakukan pengosongan objek jual beli meskipun perjanjian telah dibuat dan pembeli telah melaksanakan kewajibannya. Kondisi ini menimbulkan kerugian bagi pembeli, sehingga pembeli tidak dapat menikmati hak atas tanah yang telah dibelinya. Penyelesaian sengketa yang terjadi dapat diselesaikan melalui 2 (dua) jalur yaitu : jalur non-litigasi maupun litigasi. Apabila upaya non-litigasi tidak berhasil, maka gugatan dapat diajukan ke Pengadilan Negeri setempat berupa tuntutan pelaksanaan perjanjian, ganti rugi, atau eksekusi pengosongan objek tanah/bangunan sebagai upaya mengembalikan hak pembeli sesuai dengan prinsip *Pacta Sunt Servanda*.

Perlindungan hukum bagi pembeli dalam perjanjian jual beli tanah berawal dari kesepakatan yang sah antara penjual dan pembeli. Melalui perjanjian tersebut, pembeli memperoleh hak atas objek jual beli, termasuk hak atas pengosongan bangunan. Apabila penjual wanprestasi, pembeli sebagai pemilik hak memperoleh perlindungan hukum berdasarkan asas *Pacta Sunt Servanda* (Pasal 1338 KUH Perdata), sehingga dapat menempuh gugatan wanprestasi maupun mengajukan eksekusi pengosongan melalui pengadilan untuk mendapatkan haknya kembali.

Daftar Pustaka

A. Buku :

Abdul Atsar, *Hukum Paten*, Deepublish Publisher, Sleman, 2023.

- Addy, Zulham & Karianton, *Screening Your Tax Case & Measure Your Position Persiapan Sebelum Membawa Kasus Pajak Ke Pengadilan Pajak*, Deepublish Publisher, Sleman, 2020.
- Agus Jatmiko, A *Sampai Z Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Permasalahan dan Solusinya*, Deepublish Publisher, Sleman, 2022.
- Agoes Parera, *Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Polis Akibat Wanprestasi Terkait dengan Perjanjian Baku dalam Polis Asuransi Jiwa*, Penerbit Andi, Yogyakarta, 2022.
- Alam Firman Syah, Imron Rosyadi, Muthoifin, *Akad Pembangunan Rumah*, Muhammadiyah University Press, Surakarta, 2024.
- Ahmad, et. all, *Buku Ajar Metode Penelitian & Penulisan Hukum*, Sonpedia Publishing Indonesia, Jambi, 2024.
- Ahmad Hunaeni Zulkarnaen, *Hukum Publik, Sarana-Sarana, Tujuan, Fungsi, Teori Keadilan, Sistem Hukum Hubungan Industrial Indonesia dan Perjanjian Kerja Bersama*, Jejak Pustaka, Yogyakarta, 2023.
- Amran Suadi, *Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2021.
- Andreas Dewantoro, *Penyuluhan Hukum Indonesia Kontemporer*, CV. Budi Utama, Sleman, 2021.
- Ani Purwati, *Metode Penelitian Hukum Teori Dan Praktek*, CV. Jakad Media Publishing, Surabaya, 2020.
- Ardy Maulidy Navastara, *Morfologi Kota Pengantar Studi Bentuk Fisik Kota*, Penerbit Andi, Yogyakarta, 2025.
- Arief Budiono, dkk, *Praktik Profesional Hukum Gagasan Pemikiran Tentang Penegakan Hukum*, Muhammadiyah University Press, Surakarta, 2022.
- Arief Sabaruddin, *Ekosistem Perumahan*, PT. Kanisius, Sleman, 2023.
- Aris Prio Agus Santoso, et. all, *Perlindungan Hukum Tenaga Kesehatan dalam Gugus Tugas Percepatan Penanganan Covid-19 Ditinjau dari Sudut Pandang Hukum Administrasi Negara*, CV. Jejak (Jejak Publisher), Sukabumi, 2020.
- Asep Dedi Suwasta, dkk, *Pengantar Hukum Perdata*, CV. Tohar Media, Makassar, 2024.
- Asril, *Perjanjian Pengikatan Jual Beli*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2025.
- Bakri Sulaeman, *Akta Tanah -Akta PPAT-*, Penerbit Adata, Boepinang, 2021.
- Basyarudin, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Pihak Ketiga yang Membeli Tanah dan Bangunan yang Telah dibebani Hak Tanggungan*, Jakad Media Publishing, Surabaya, 2021.
- Baiq Ismiati, Imam Asrofi, dan Feri Irawan, *Transaksi dalam Ekonomi Islam*, Edu Publisher, Tasikmalaya, 2020.
- Bha'iq Roza Rakhmatullah, *Problematika Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah*, Nasya Expanding Management, Pekalongan, 2022.
- Benny Djaja, Amad Sudiro, Crusita Laurensia, Nada Salsabila, *Anotasi Putusan Pengadilan Bagi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Jilid I*, Damera Press, Jakarta Selatan, 2023.

- Chairil Anwar Pohan, *Kebijakan & Administrasi Perpajakan Daerah di Indonesia: Keuangan, Pajak & Retribusi Daerah*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2021.
- Chitra Imelda, et. all, *Hukum Agraria Pasca Reformasi*, CV. Gita Lentera, Padang, 2024.
- Corry Enny Setyawati, *Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah*, Azka Pustaka, Pasaman Barat, 2021.
- Daeng Naja, *Cidera Janji Pengakuan Hutang dan Jaminan Pembiayaan Bank Syariah*, Uwais Inspirasi Indonesia, Ponorogo, 2023.
- Dewi Padusi Daeng Muri, *Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Pemborongan*, Ruas Media, Yogyakarta, 2020.
- Dodi Oktarino, *Serba-Serbi hukum Bisnis*, E-Cipta Mandiri, Jakarta, 2021.
- Dominikus Rato, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum Memahami Hukum Sejak Dini*, Kencana, Jakarta, 2021.
- Dyah Ochtorina Susanti & A'an Efendi, *Penelitian Hukum: Legal Research, Bumi Aksara*, Bandung, 2020.
- Edy Sony, dkk, *Pengantar Hukum Progresif*, CV. Gita Lentera, Padang, 2024.
- Eko Saputra, *Peran Penegak Hukum dalam Sistem Pidana Indonesia*, PT. Mafy Media Literasi Indonesia, Solok, 2025.
- Elyta Ginting, *Pembuktian dan Praktik Hukum Acara Pengadilan Niaga*, Sinar Grafika, Jakarta, 2024.
- Emmy Kencanawati, *Koherensi Asas Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah dengan Asas Penyelesaian Sengketa Perbankan di Indonesia*, Penerbit Alumni, Bandung, 2022.
- Endah Permatasari, Evy Indriasari, Bha'iq Roza Rakhmatullah, *Peran PPT dalam Menghadapi Pemulihan Berkas Pendaftaran Tanah Pasca Kebakaran*, Penerbit Nem, Pekalongan, 2024.
- Endang Hadrian dan Lukman Hakim, *Pendidikan Latihan & Kemahiran Hukum (PLKH) Perdata Teori dan Praktik Berikut Contoh-Contoh Suratnya*, Deepublish Digital, Sleman, 2024.
- Ervina Waty, et. all, *Karya Tulis Ilmiah: Teori & Panduan Praktis Penulisan Karya Ilmiah*, PT. Sonpedia Publishing Indonesia, Jambi, 2023.
- Fajar Rachmad, *Hakikat Pembeli Beriktikad Baik: Perspektif Hukum Hakikat Pembeli Beriktikad Baik: Perspektif Hukum*, Jakad Media Publishing, Surabaya, 2024.
- Farid Wajdi, Ummi Salamah Lubis, Diana Susanti, *Hukum Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis*, Sinar Grafika, Jakarta, 2023.
- Fifit Fitri Lutfianingsih, *Legal Opinion Kumpulan Lengkap Legal Opini dengan Topik Terkini Bidang Hukum Perdata Administrasi*, CV. Jakad Media Publishing, Surabaya, 2023.
- Firman Freaddy Busroh & Fatria Khairo, *Varia Teori Hukum Kontemporer*, CV. Intelektual Manifes Media, Bali, 2024.
- Habib Adjie, *Bernas-Bernas Pemikiran di Bidang Notaris dan PPAT*, Mandar Maju, Bandung, 2020.
- Habib Adjie dan Yulita Dwi Pratiwi, *Relasi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan Tugas dan Fungsi Balai Harta Peninggalan (BHP)*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2025.

- Harly Clifford Jonas Salmon, dkk, *Hukum Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Widina Media Utama, Bandung, 2025.
- Harrys Pratama Teguh & Ahmad Qodriansyah, *Teori dan Praktek Penegakkan Hukum Jual Beli Kendaraan STNK Only di Indonesia*, Pohon Cahaya Semesta, Yogyakarta, 2024.
- Hatta Isnaini Wahyu Utomo, *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah edisi Pertama*, Kencana, Jakarta, 2020.
- H.M. Arba & Diman Ade Mulada, *Hukum Hak Tanggungan Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda di Atasnya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2020.
- Husin, *Aspek Legal Kredit dan Jaminan pada Bank Perkreditan Rakyat (Panduan Praktis)*, Penerbit Alumni, Bandung, 2022.
- I Gusti Kade Budhi H, *Hukum Pidana Progresif: Konsep dan Penerapan dalam Perkara Pidana*, Rajawali Pers, Depok, 2021.
- I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Pendaftaran Tanah & Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta 2022.
- I Made Sari, *Eksekusi Rill Pengadilan Negeri Dalam Praktik Hukum Bank Perekonomian Rakyat (BPR)*, Deepublish Digital, Sleman, 2025.
- I Wayan Budi Satriya, Sari & Loso Judijanto, *Konsep Dasar Perpajakan : Memahami konsep-konsep dasar dalam kajian Perpajakan di Indonesia*, PT. Green Pustaka Indonesia, Yogyakarta, 2024.
- Intan I. Soeparna, *Hukum Perdagangan Internasional dalam World Trade Organization*, Airlangga University Press, Surabaya, 2020.
- Ivida Dewi Amrih Suci, *Hukum Kepailitan: Prinsip Kepastian Hukum Penetapan Hakim Pengawas Terhadap DPT-PKUP pada Pencocokan Piutang oleh Kurator dalam Kepailitan*, Laksbang Pustaka, Yogyakarta, 2021.
- Ivo Kumala Dewi, *Hukum Kenotariatan: Karakteristik Minuta Akta Notaris sebagai Arsip Negara*, Laksbang Pustaka, Yogyakarta, 2021.
- Iwan Permadi, dkk, *Hukum Agraria Kontemporer Relasinya dengan Pembangunan Ekonomi di Indonesia*, CV. Pustaka Peradaban, Malang, 2023.
- Iwan Rasiawan, *Buku Ajar Filsafat Hukum*, Takaza Innovatix Labs, Padang, 2025.
- Kristiawanto, *Pengantar Mudah Memahami Metode Penelitian Hukum*, Nas Media Pustaka, Klaten, 2024.
- Kristiawanto, *Memahami Penelitian Hukum Normatif*, Prenada Media, Jakarta, 2022.
- K & K Advocates, *Law of the Republic of Indonesia Number 20 of 2016 Regarding Marks and Geographical Indication = Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2016 tentang Merek dan Indikasi Geografis*, Alumni, Bandung, 2022.
- Juwita Manurung, *Hak Milik Atas Sarusun dan Hak Milik Atas Unit Condotel (Kajian Komperatif dan Studi Kasus di Kota Denpasar, Bali)*, Deepublish Digital, Sleman, 2023.
- Laela Rahmawati, Evy Indriasari & Tiyas Vika Widyastuti, *Regulasi dan Pelaksanaan Penerbitan Sertifikat Pengganti karena Rusak*, Penerbit NEM, Pekalongan, 2023.
- Liana Endah Susanti, *Hukum Agraria*, CV. Beta Aksara, Kota Batu, 2024.

- Lucky Dafira Nugroho, *Konstruksi Hukum Kepailitan Syariah di Indonesia*, Scopindo Media Pustaka, Surabaya, 2022.
- Louisa Yesami K, dkk, *Pengantar Terhadap Sistem Hukum di Indonesia*, Yayasan Cendekia Mulia Mandiri, Batam, 2025.
- Magister Kenotariatan Program Pascasarjana, Universitas Jayabaya, *Buku Pedoman Penulisan Tesis*, Jakarta, 2024.
- Mariam Darus Badruzaman, *Akademisi Tangguh yang Tak Henti Berkarya Sempena 90 Tahun*, PT. Raja Grafindo Persada, Depok, 2021.
- Margono, *Asas Keadilan, Kemanfaatan dan Kepastian Hukum dalam Putusan Hakim*, Sinar Grafika, Jakarta, 2019.
- M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata Edisi Kedua*, Sinar Grafika, Jakarta, 2023.
- Muhamad Adystia Sunggara, et. all, *Penemuan & Penafsiran Hukum*, Kreatif Publica Institute, Jakarta, 2023.
- Muhammad Junaid Kamaruddin, dkk, *Aspek Hukum dalam Bisnis*, Yayasan Cendekia Mulia Mandiri, Batam, 2023.
- Muhammad Reza Akbar, *Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perikatan Jual Beli Belum Lunas*, Jurnal Hukum UII, 2023.
- Muhammad Zaki Mubarrak, *Sejarah Pengaturan Hukum Rumah Susun di Indonesia*, CV. Budi Utama, Sleman, 2025.
- Moh. Askin, *Penelitian Hukum Normatif: Analisis Putusan Hakim*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2024.
- Moh. Muhibbin, *Penguasaan Atas Tanah Timbul (Aanslibbing) oleh Masyarakat Pesisir Pantai dalam Sistem Hukum Agraria Nasional*, Kencana, Jakarta, 2024.
- Nasokha dan Ganis Vitayanty, *Eksekusi Jaminan Fidusia Akibat Debitur Wanprestasi*, Damera Press, Jakarta Selatan 2023.
- Nanda Dwi Rizkia dan Hardi Fardiansyah, *Metode Penelitian Hukum (Normatif dan Empiris)*, Widia Media Utama, Bandung, 2023.
- Nandang Sunandar, *Eksekusi Putusan Perdata Proses Eksekusi dalam Tataran Teori dan Praktik*, Penerbit Nuansa Cendekia, Bandung, 2021.
- Nin Yasmine Lisasih & Koko Joseph Irianto, *Panduan Praktik Beracara Perdata Bagi Lawyer*, Stiletto Book, Yogyakarta, 2023.
- Nisrina Lutfi Halimah, Septi Indrawati, *Hukum Perjanjian dan Penyelesaian Sengketa Berdasarkan Hukum Perdata*, Tri Edukasi Ilmiah, Sumatera Barat, 2024.
- Nor Mohammad Abdoeh, *Hibah Dalam Tinjauan KHI, KUH Perdata, Sosiologis & Filosofis*, Lembaga Penelitian dan Pengabdian Kepada Masyarakat, Salatiga, 2020.
- Parlin Dony Sipayung, *Perikatan Dalam Hukum Perdata*, Nawala Gama Education, Jambi, 2025.
- Patricia Jessica, *Cyber Notary dan Digitalisasi Tanda Tangan*, Deepublish Digital, Sleman, 2024.
- Prim Haryadi, *Penyelesaian Sengketa Lingkungan Melalui Gugatan Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2022.
- Oemar Moechtar, *Hukum Kenotariatan: Teknik Pembuatan Akta Notaris dan PPAT*, Kencana, Jakarta, 2024.

- Onny Medaline, *Legalisasi Aset Tanah Transmigrasi dalam Rangka Penguatan Reforma Agraria di Sumatera Utara*, UMSU Press, Medan, 2024.
- Rahmat Ramadhani, *Reforma Agraria: Langkah Percepatan Menuju Hak Atas Tanah yang Berkeadilan dan Mensejahterakan*, Umsu Press, Medan, 2025.
- Raihana, dkk, *Prinsip Keadilan dan HAM dalam Pembatasan Hak Cipta di Ruang Publik*, Deepublish Publisher, Sleman, 2023.
- Richo Andi Wibowo, *Kontrak Pemerintah: Konsep, Ragam, Perkembangan Regulasi dan Kajian Putusan*, Kencana, Jakarta, 2021.
- Rudi Indrajaya, *Notaris dan PPAT Suatu Pengantar*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2020.
- Salim, *Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak Cetakan Ke-14*, Sinar Grafika, Jakarta, 2019.
- Samsaimun, *Peraturan Jabatan PPAT*, Yrama Widya, Bandung, 2021.
- Sarwono, *Hukum Acara Perdata Teori dan Praktik*, Sinar Grafika Offset, Jakarta, 2022.
- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2000.
- Satrio Abdillah, *Notaris dan Akta : Teori dan Praktik dalam Hukum*, CV. Seribu Bintang, Malang, 2024.
- Serlika Aprita, Reny Okprianti dan Yudistira, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2024.
- Siti Khoirina, Nety Kumalasari dan Desmon, *Pengantar Ilmu Ekonomi*, Pustaka Peradaban, Malang, 2023.
- Sitta Saraya, dkk, *Hukum Telematika: Regulasi, Perlindungan Data dan Keamanan Siber*, Yayasan Tri Edukasi Ilmiah, Agam, 2024.
- Solahudin Pugung, *Perihal Tanah dan Hukum Jual Belinya Serta Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta yang Mengandung Cacat Perspektif Negara Hukum*, CV Budi Utama, Sleman, 2021.
- Subekti dan Veronika Nugraheni Sri Lestari, *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Rumah Tapak dalam Kontrak Jual Beli Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli*, CV. Jakad Media Publishing, Surabaya, 2020.
- Sufiarina, dkk, *Hukum Perdata (Asas-Asas dan Perkembangannya)*, PT. Sonpedia Publishing Indonesia, Jambi, 2024.
- Sukawi Sutarip, *Rekonstruksi Pengaturan Eksekusi Hak Tanggungan di Indonesia Berlandaskan Asas Keadilan*, CV. Lawwana, Semarang, 2024.
- Suriansyah Murhaini, *Hukum Pertanahan: Alih Fungsi Tanah dan Fungsi Sosial Hak Atas Tanah*, laksbang justitia Pustaka, Yogyakarta, 2021.
- Suyanto, *Hukum Pengadaan dan Pendaftaran Tanah Kajian Yuridis dari UU Nomor 5 Tahun 1960 Sampai UU Nomor 11 Tahun 2020*, Unigress Press, Gresik, 2023.
- Teddy Prima Anggriawan, Aldira Mara Ditta Caesar Purwanto, Shinfani Kartika Wardhani, *Pengantar Hukum Indonesia*, Scopindo Media Pustaka, Surabaya, 2023.
- Tim Perancang UB, *Buku Ajar Hukum Perdata*, Universitas Brawijaya Press UB Press, Malang, 2022.

- Tomas Morales y Duran, *Penyelesaian Masalah Hukum Divisi Besar (4) – Vinaya Disiplin Buddha*, Librosdeverdad, Meksiko, 2025.
- Tri Mulyono, *Bahan Bangunan dan Konstruksi*, Stiletto Indie Book, Yogyakarta, 2021.
- Try Widiyono, *Mengembangkan Doktrin Hukum Piercing the Corporate Veil Menjadi Piercing The holding Company Veil (Kajian Hukum Keberadaan Ultimate Share Holder)*, CV. Mega Press Nusantara, Sumedang, 2022.
- Wilie Preis Lerek, *Notaris dan Perseroan Terbatas yang Belum Berstatus Persona Standi in Judicio*, Guepedia, Bogor, 2022.
- Yahman, *Batas Pembeda Wanprestasi & Penipuan Dalam Hubungan Kontraktual*, CV. Jakad Media Publishing, Surabaya, 2020.
- Yudha Cahya Kumala, *Lelang Indonesia (Serba-Serbi Lelang dan Pelaksanaannya di Indonesia)*, Deepublish Publisher, Sleman, 2021.
- Zaenal Arifin, *Konstruksi Hukum Jaminan Syariah dalam Akad Pembiayaan Mudharabah di Era Revolusi Industri 4.0 (Teori dan Studi Komparatif)*, CV. Adanu Abimata, Indramayu, 2022.
- Zul Fadli, dkk, *Hukum Bisnis Era Modern*, CV. Gita Lentera, Padang, 2023.

B. Jurnal/Tesis

- Afdal Aperta Safatullah, Mahlil Adriaman “*Urgensi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Menjamin Perlindungan Hukum Bagi Penjual Dan Pembeli Dalam Transaksi Tanah*”, *Iuris Notitia: Jurnal Ilmu Hukum* Volume 3 No.1. 2025.
- Ana Silviana, Farah Rana, Yunita Uang Kerohiman Sebagai Bentuk Ganti Rugi Untuk Penggarap Tanah Tanpa Ijin Pemiliknnya, *Jurnal Pembangunan Hukum Indonesia*, Vol 4 No. 2. 2022.
- Fitriana Trinengsih Taolin, Dian Aries Mujiburohman, *Kesadaran Hukum Masyarakat dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah*, *Jurnal Tunas Agraria*, Volume 7 No. 1. 2024.
- Goklas Antonius Purba, *Analisis Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Eksekusi Pengosongan Atas Objek Jaminan Di Atas Tanah (Studi Putusan 417/Pdt.G/2021/PN MDN)*, Skripsi, Medan, Universitas Medan Area, 2024.
- Hermanto Sitanggang, *Perlindungan Hukum Penyelesaian Sengketa Terhadap Tanah Bersertipikat Yang Di Atasnya Berdiri Bangunan Milik Pihak Lain*, Jakarta, Universitas Jayabaya, *Jurnal Jurnal Justitia* Volume 8 Nomor 1, Tahun 2025.
- Khaidar Abdan Syakuran, et. all., *Pemblokiran Sertifikat Tanah Sebagai Bentuk Wanprestasi Jual Beli Tanah (Studi Kasus terhadap Putusan Nomor 1530 K/Pdt.G/2003)*, *Jurnal Hukum Media Hukum Indonesia*, Volume 2 Nomor 4, 2024.
- Mappasessu, Zulkifli Makkawaru, Andi Tira, *Teori Pembuktian Pada Penyelesaian Sengketa Hak Milik Atas Tanah (Studi Kasus: Putusan Nomor 6/Pdt.G/2020/Pn.Wsn)*, *Indonesian Journal of Legality of Law*, Volume 5 No. 1, 2022.
- Muhammad Bintang, et. all., *Kepastian Hukum terhadap Pembeli Hak Atas Tanah dalam Transaksi Jual Beli yang Mana Penjual Wanprestasi (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor:*

8/PDT/2022/PT. BDG), Jurnal Hukum Indonesian Notary Volume 5, Nomor 3, 2022.

Muhammad Reza Akbar, Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perikatan Jual Beli Belum Lunas, *Jurnal Hukum UII*, 2023.

Niru Anita Sinaga, Peranan Asas Itikad Baik Dalam Mewujudkan Keadilan Para Pihak Dalam Perjanjian, *Jurnal Ilmiah M-Progress*, Volume 8, No. 1, 2018.

Yasmine Nabila Napitupulu, Analisis Terkait Pembagian Harta Warisan Berupa Tanah dan Rumah Yang Masih dikuasai Salah Satu Ahli Waris, Tesis, Medan, Universitas Sumatera Utara, 2025, *Jurnal of Science and Social Research*, Volume 8 Nomor 1.

C. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.

Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung.

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

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

D. Putusan Pengadilan

Putusan Mahkamah Agung Nomor Nomor 3459 K/Pdt/2020.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 993 K/Pdt/2020.

Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 448/Pdt/2020.