

TESIS

KEPASTIAN HUKUM PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI PASCA TERBITNYA SURAT EDARAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 4 TAHUN 2016



Diajukan Oleh:

MUHAMMAD RIO PUTRA CHANDRANATA

NIM. 2320216310014

KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS, DAN TEKNOLOGI

UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT

FAKULTAS HUKUM

PROGRAM STUDI KENOTARIATAN

BANJARMASIN

JUNI 2025

**KEPASTIAN HUKUM PERALIHAN HAK ATAS TANAH
MELALUI PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI PASCA
TERBITNYA SURAT EDARAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR
4 TAHUN 2016**

Tesis

Untuk memperoleh gelar Magister

dalam Program Studi Kenotariatan

Pada Program Pascasarjana Universitas Lambung Mangkurat

Diajukan Oleh

MUHAMMAD RIO PUTRA CHANDRANATA

NIM. 2320216310014

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS, DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI KENOTARIATAN
BANJARMASIN
JUNI 2025**

Tesis ini
Telah diperiksa dan disetujui
Pada tanggal

Pembimbing



Prof. Dr. H. M. Hadin Muhjad, S.H., M.Hum.

NIP. 19600418 198603 1 002

Diketahui oleh
Koordinator Program Studi
Magister Kenotariatan



Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H.

NIP. 19730420 200312 2 002

Diketahui oleh
Dekan Fakultas Hukum

Universitas Lambung Mangkurat



Dr. Ichmas Faishal, S.H., M.H.

NIP. 19750615 200312 1 001

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Muhammad Rio Putra Chandranata, S.H.
NIM : 2320216310014
Program Studi : Program Studi Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung
Mangkurat Banjarmasin
Judul Tesis : Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Perjanjian
Pengikatan Jual Beli Pasca Terbitnya Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Tesis yang saya buat ini adalah benar-benar karya saya sendiri dan bebas dari unsur plagiatisme.
2. Pada penulisan tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila di kemudian hari diketahui tesis ini terbukti meniru atau menjiplak hasil karya orang lain, maka saya bersedia menerima sanksi sebagai akibat dari perbuatan tersebut.

Banjarmasin, Juni 2025

Yang membuat Pernyataan



Muhammad Rio Putra Chandranata, S.H.

RINGKASAN

**KEPASTIAN HUKUM PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI PASCA TERBITNYA SURAT
EDARAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 4 TAHUN 2016
BELI**

Oleh:

Muhammad Rio Putra Chandranata ¹, H. M. Hadin Muhjad²
Program Studi Kenotarian, Universitas Lambung Mangkurat, 139 halaman.

RINGKASAN

Perolehan hak atas tanah memerlukan proses atau mekanisme tertentu, seperti melalui warisan, hibah, atau jual beli. Untuk perolehan hak atas tanah yang dilakukan melalui jual beli, proses ini harus dilakukan di hadapan Notaris/PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) agar peralihan hak dan pendaftaran tanah di kantor pertanahan dapat dilakukan, sehingga kepastian hukum dapat terjamin sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Namun, dalam praktiknya, sebelum melakukan jual beli tanah di hadapan PPAT yang berwenang, para pihak biasanya terlebih dahulu membuat akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) di hadapan Notaris. Pengikatan ini berfungsi sebagai perjanjian awal yang mencerminkan niat utama para pihak untuk melakukan peralihan hak atas tanah. Pada tahun 2016, Mahkamah Agung mengeluarkan Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2016 yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah berdasarkan PPJB secara hukum terjadi jika pembeli telah melunasi harga tanah dan menguasai objek jual beli dengan itikad baik. Perbedaan aturan yang saling bertentangan mengenai peralihan hak atas tanah ini menimbulkan konflik hukum yang menjadi adanya ketidakpastian terhadap status hukum peralihan hak atas tanah melalui jual beli berdasarkan akta perjanjian pengikatan jual beli. Dengan adanya perbedaan 2 (dua) aturan tersebut berimplikasi pada status peralihan hak atas tanah melalui perjanjian pengikatan jual beli dan perlindungan hukum terhadap para pihak dalam jual beli tanah dengan perjanjian pengikatan jual beli

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kepastian hukum dan perlindungan hukum mengenai peralihan hak atas tanah terhadap para pihak selama masih dalam perjanjian pengikatan jual beli sebelum membuat akta jual beli yang dibuat oleh PPAT yang berwenang

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, dengan menginventarisir dan menganalisis peraturan perundang-undangan dan aturan yang ada dibawahnya yang

¹ NIM 2320216310014

² Pembimbing

mengatur mengenai status peralihan hak atas tanah melalui perjanjian pengikatan jual beli serta menganalisis perlindungan hukum bagi para pihak yang melakukan jual beli tanah menggunakan akta PPJB.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa:

1. Status peralihan hak atas tanah melalui PPJB baik sebelum dan sesudah terbitnya SEMA Nomor 4 Tahun 2016 adalah belum dapat mengakibatkan status peralihan tanah sudah beralih, walaupun SEMA menyatakan dapat terjadi peralihan dengan syarat-syarat tertentu mengingat SEMA tersebut adalah pedoman bagi hakim bukan peraturan yang secara yuridis mengatur tentang peralihan hak atas tanah. Dengan demikian, mengenai peralihan hak atas tanah baik segala macam status, akibat hukum dan lain sebagainya tetap berdasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
2. Perlindungan Hukum yang dapat diberikan kepada para pihak yang membuat PPJB dihadapan Notaris dalam jual beli tanah adalah perlindungan secara preventif dan represif. dengan kejelasan isi perjanjian, dan perlindungan represif berupa penyelesaian sengketa jika terjadi pelanggaran. Akta otentik memberikan jaminan kepastian hukum dan kedudukan yang setara para pihak di hadapan hukum. Notaris berperan objektif dalam merumuskan isi perjanjian agar adil dan menghindari tindakan sewenang-wenang. Pembatalan perjanjian karena wanprestasi pun dapat dikelola dengan dasar hukum yang kuat melalui akta yang telah dibuat. Dengan terpenuhinya unsur-unsur sah suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, serta keberadaan akta otentik sebagai alat bukti yang sempurna, maka pengikatan jual beli tanah melalui PPJB mampu memberikan perlindungan hukum yang optimal kepada para pihak yang berkepentingan.

SUMMARY

LEGAL CERTAINTY OF TRANSFER OF LAND RIGHTS THROUGH A SALE-PURCHASE AGREEMENT AFTER THE ISSUANCE OF SUPREME COURT CIRCULAR LETTER NUMBER 4 OF 2016

Muhammad Rio Putra Chandranata³, H. M. Hadin Muhjad⁴

Notary Study Program, Lambung Mangkurat University, 139 pages.

SUMMARY

Acquisition of land rights requires a specific process or mechanism, such as through inheritance, grants, or sale and purchase. For the acquisition of land rights through sale and purchase, this process must be carried out before a Notary/PPAT (Land Deed Official) so that the transfer of rights and registration of land at the land office can be carried out, so that legal certainty can be guaranteed in accordance with Government Regulation No. 24 of 1997 concerning Land Registration. However, in practice, before carrying out a land sale and purchase before an authorized PPAT, the parties usually first make a deed of sale and purchase agreement (PPJB) before a Notary. This agreement functions as an initial agreement that reflects the main intention of the parties to transfer land rights. In 2016, the Supreme Court issued Circular Letter Number 4 of 2016 which stated that the transfer of land rights based on PPJB legally occurs if the buyer has paid the price of the land and controls the object of the sale and purchase in good faith. The conflicting rules regarding the transfer of land rights give rise to legal conflicts that create uncertainty regarding the legal status of the transfer of land rights through sale and purchase based on a deed of sale and purchase agreement. The existence of differences between the 2 (two) regulations has implications for the status of transfer of land rights through a sale and purchase agreement and legal protection for the parties in the sale and purchase of land with a sale and purchase agreement.

This study aims to analyze legal certainty and legal protection regarding the transfer of land rights to the parties while still in the sale and purchase agreement before making a sale and purchase deed made by an authorized PPAT.

This study is a normative legal study, by inventorying and analyzing the laws and regulations and the rules below it that regulate the status of the transfer of land rights through a sale and purchase agreement and analyzing legal protection for the parties who carry out land sales and purchases using a PPJB deed.

The results of the study indicate that:

1. The status of the transfer of land rights through PPJB both before and after the issuance of SEMA Number 4 of 2016 has not been able to result in the status of the land transfer having changed, although SEMA states that a transfer can occur with certain conditions considering that SEMA is a guideline for judges, not a regulation that legally regulates the transfer of land rights. Thus, regarding the transfer of land rights, both in all kinds of status, legal consequences and so on, it remains based on Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration.

³ NIM 2320216310014

⁴ Pembimbing

2. Legal protection that can be given to the parties who make PPJB before a Notary in the sale and purchase of land is preventive and repressive protection. with clarity of the contents of the agreement, and repressive protection in the form of dispute resolution if a violation occurs. An authentic deed provides a guarantee of legal certainty and equal standing of the parties before the law. The notary plays an objective role in formulating the contents of the agreement so that it is fair and avoids arbitrary actions. Cancellation of the agreement due to default can also be managed with a strong legal basis through the deed that has been made. By fulfilling the valid elements of an agreement as regulated in Article 1320 of the Civil Code, as well as the existence of an authentic deed as perfect evidence, the binding of the sale and purchase of land through PPJB is able to provide optimal legal protection to the interested parties.

**KEPASTIAN HUKUM PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI PASCA TERBITNYA SURAT
EDARAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 4 TAHUN 2016**

Oleh:

Muhammad Rio Putra Chandranata⁷, H. M. Hadin Muhjad⁸

Program Studi Kenotarian, Universitas Lambung Mangkurat, 139 halaman.

ABSTRAK

Kata Kunci : Kepastian Hukum, Hak Atas, Akta Pengikatan Jual Beli

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis status kepastian hukum dan perlindungan hukum mengenai peralihan hak atas tanah terhadap para pihak selama masih dalam perjanjian pengikatan jual beli sebelum membuat akta jual beli yang dibuat oleh PPAT yang berwenang.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, dengan menginventarisir dan menganalisis peraturan perundang-undangan dan aturan yang ada dibawahnya yang mengatur mengenai peralihan hak atas tanah melalui perjanjian pengikatan jual beli serta menganalisis perlindungan hukum bagi para pihak yang melakukan jual beli tanah yang belum membuat akta jual beli dihadapan PPAT.

Menurut hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa: **Pertama:** Jual beli tanah sah dilakukan dengan akta autentik di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam praktik, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sering dibuat sebagai langkah awal sebelum Akta Jual Beli (AJB), PPJB diakui berdasarkan prinsip itikad baik sesuai Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016, dengan syarat lunasnya pembayaran, penguasaan objek tanah, dan kehati-hatian pembeli. Namun, AJB tetap menjadi syarat utama untuk kepastian hukum dan perlindungan hak, sementara PPJB berfungsi sebagai pengikat sementara. **Kedua:** Pengikatan Jual Beli Tanah (PPJB) sering digunakan sebagai langkah awal. PPJB yang dibuat dalam akta otentik oleh Notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, memberikan perlindungan hukum bagi pembeli dan penjual dari wanprestasi atau sengketa. Akta otentik menjamin kepastian hukum dan kedudukan setara di hadapan hukum, dengan Notaris berperan objektif. Pembatalan perjanjian karena wanprestasi dapat dikelola dengan dasar hukum yang kuat, dan dengan memenuhi unsur sah perjanjian sesuai Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, PPJB memberikan perlindungan hukum optimal bagi pihak-pihak yang terlibat.

⁷ NIM 2320216310014

⁸ Pembimbing

**LEGAL CERTAINTY OF TRANSFER OF LAND RIGHT THROUGH
BINDING PRE-SALE AND PURCHASE AGREEMENT AFTER
THE ISSUANCE OF CIRCULAR OF SUPREME COURT
NUMBER 4 OF 2016**

By

Muhammad Rio Putra Chandranata¹, H. M. Hadin Muhjad²
Master of Notary, Lambung Mangkurat University, 139 pages

ABSTRACT

Keywords: Legal Certainty, Land Right, Binding Pre-Sale and Purchase Deed

The goals of this research are to analyze the status of legal certainty and legal protection on transfer of land right for the parties during the period of binding pre-sale and purchase agreement prior to the making of Sale and Purchase Agreement before authorized Land Deed Making Official. This is normative legal research, conducted by inventorying and analyzing the statutory regulations and the ones below then regulating transfer of land right through binding pre-sale and purchase and analyzing the legal protection to the parties performing sale and purchase of land prior to the making of Sale and Purchase Deed before the Land Deed Making Official. The results of this research are *firstly*, legal sale and purchase of land is performed through authentic deed before the Land Deed Making Official. In practice, Binding Pre-Sale and Purchase Agreement is frequently made as initial step awal prior to Sale and Purchase Deed, Binding Pre-Sale and Purchase Agreement is recognized based on principle of good faith in accordance to Circular of Supreme Court Number 4 of 2016, with the requirement that the payment has been fully paid, occupation of the land object, and the buyer's prudence. Nevertheless, Sale and Purchase Deed shall remain as the main requirement for legal certainty and protection of right, while Binding Pre-Sale and Purchase Agreement functions as temporary binding tie. *Secondly*, Binding Pre-Sale and Purchase Agreement is frequently used as initial step, made in a form of authentic deed by the Notary, possesses perfect power of evidence, provides legal protection to the buyer and the seller from possible breach of contract or dispute. An authentic deed guarantees legal certainty and equal position before the law in which the Notary plays objective role. Nullification of agreement due to breach of contract can be managed with strong legal ground and by fulfilling the elements of validity of an agreement as stipulated in Article 1320 of Civil Code, where Binding Pre-Sale and Purchase Agreement provides optimum legal protection to the parties involved.

Certified by,



Drs. Werhan Asmin, S.H., M.H., M.Div
Authorized Sworn Translator

¹Student number: 2320216310014

²Supervisor

UCAPAN TERIMAKASIH

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan dan Nabi Muhammad Saw atas kasih, anugerah dan berkat-Nya yang selalu mengalir, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini, yang mengambil judul : **KEPASTIAN HUKUM PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI PASCA TERBITNYA SURAT EDARAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 4 TAHUN 2016**, sebagai tugas akhir dan merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Pascasarjana Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin Kalimantan Selatan.


Selanjutnya dengan seluruh kerendahan hati terhatur segala penghargaan dan salam terima kasih yang sangat tulus kepada berbagai pihak yang telah memberikan bantuan dan dorongan selama ini :

1. Bapak Prof. Dr. Achmad Faishal., S.H, M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin
2. Ibu Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H.,M.H, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin
3. Bapak Prof. Dr. H. M. Hadin Muhjad., S.H, M.Hum, selaku Dosen Pembimbing Utama yang telah banyak membantu, mengarahkan, membimbing dan memberikan dorongan selama proses penyelesaian tesis ini.
4. Ibu Dr.Hj. Yulia Qomariyanti , S.H.,M.Hum, selaku Dosen Pembimbing Pendamping yang senantiasa membimbing, memberikan arahan dan masukan serta memotivasi penulis dalam penulisan tesis ini
5. Bapak dan Ibu Dosen, selaku penguji yang telah memberikan masukan, saran dan koreksi atas penulisan tesis ini

6. Seluruh Dosen Pengasuh mata kuliah Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin
7. Segenap Staf Akademik, Kemahasiswaan dan Keuangan Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin
8. Orang Tua terkasih dan segenap keluarga tercinta yang senantiasa memberikan bantuan dan dorongan semangat yang tiada henti hingga dapat menyelesaikan studi ini
9. Pasangan Dita Ananda Kasih S.H tercinta yang selalu mendoakan, setia mendampingi, mendukung serta memberikan semangat dalam penulisan tesis ini
10. Adik terkasih Muhammad Rio Putra Chandranata yang telah banyak membantu serta selalu mendukung dalam menempuh dan menyelesaikan studi ini
11. Teman-teman di Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat Angkatan 2024 dan berbagai pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah banyak membantu penulis

Akhirnya dengan segala kerendahan hati, penulis menyadari betapa banyak kelemahan dan kekurangan dalam penulisan ini. Namun masih terbersit harapan, tulisan kecil ini dapat memberi manfaat bagi yang memerlukan.

Banjarmasin, Juli 2025



MUHAMMAD RIO PUTRA CHANDRANATA, S.H



Sertifikat

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT

Diberikan kepada

MUHAMMAD RIO PUTRA CHANDRANATA

2320216310014

Telah dilakukan Pengecekan uji Kemiripan Tugas Akhir dengan indeks sebesar :

10 %

Banjarmasin, 1 Juli 2025

Mengetahui,

An. Dekan

Wakil Dekan Bidang Akademik,



Dr. Saprudin, S.H., LL.M.

NIP. 19820610 200501 1 002

Koordinator Jurnal Tugas Akhir Mahasiswa
Fakultas Hukum ULM

Muhammad Ananta Firdaus, S.H., M.H.
NIP. 19830903 200912 1 002

DAFTAR ISI

	Halaman
COVER	i
HALAMAN DALAM.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iii
LEMBAR KEASLIAN.....	iv
LEMBAR PLAGIASI	v
RINGKASAN.....	vi
SUMMARY.....	viii
ABSTRAK.....	x
ABSTRACT	xi
PRAKATA	xii
DAFTAR ISI	
BAB I PENDAHULUAN	1
A. LATAR BELAKANG MASALAH.....	1
B. RUMUSAN MASALAH	7
C. KEASLIAN PENELITIAN.....	7
D. TUJUAN DAN KEGUNAAN PENELITIAN.....	11
1. Tujuan Penelitian.....	11
2. Kegunaan Penelitian	12
E. KERANGKA TEORI DAN TINJAUAN PUSTAKA.....	13
1. Kerangka Teori.....	13
2. Kerangka Konseptual Hak Atas Tanah dan Peralihan Hak Atas Tanah	23
3. Konsep Pendaftaran Tanah.....	29
4. Konsep Tentang Jual Beli Tanah dan PPJB	30
5. Tinjauan Umum tentang Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016.....	38
F. METODE PENELITIAN	40
1. Jenis Penelitian	40
2. Tipe Penelitian.....	40

3. Sifat Penelitian.....	41
4. Pendekatan Penelitian.....	41
5. Jenis dan Bahan Hukum	43
6. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	44
7. Pengolahan dan Analisis Bahan Hukum.....	45
G. SISTEMATIKA PENULISAN	46
BAB II STATUS PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI.....	48
A. Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Peralihan Hak Atas Tanah	48
B. Keabsahan Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Dalam Pengaturan Hukum Positif.....	68
C. Kepastian Hukum Mengenai Status Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli	84
BAB III PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PARA PIHAK DALAM JUAL BELI TANAH DENGAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI	96
A. Kewenangan Notaris Dalam Membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Jual Beli Tanah	96
B. Kekuatan Hukum Akta Notaris Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Dasar Jual Beli Tanah	106
C. Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Jual Beli Tanah Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli	120
BAB IV PENUTUP	137
A. Kesimpulan.....	137
B. Saran.....	138
DAFTAR PUSTAKA	

