

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan kebutuhan manusia yang mendasar karena seluruh aktivitas manusia baik secara langsung maupun tidak langsung tidak terlepas dari tanah. Tanah merupakan media untuk papan yang merupakan kebutuhan primer manusia yang harus dipenuhi oleh manusia untuk hidup. Disamping mempunyai nilai intrinsik tinggi untuk masyarakat, tanah juga memiliki arti strategis untuk memenuhi kebutuhan rakyat yang semakin berkembang dan beragam.¹ Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 mengatur bahwa “bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 ini menerangkan bahwa tanah adalah salah satu jenis hak kebendaan yang mana hak atas tanah tersebut peranannya sangat penting bagi suatu negara, bangsa, dan masyarakat Indonesia sebagai masyarakat negara agraris.²

Seseorang dapat memperoleh suatu hak kebendaan melalui perbuatan hukum yang salah satunya adalah jual beli. Jual beli secara umum diatur dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur bahwa jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan

¹ Boedi Harsono (a), *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, (Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, 2013), hal.3.

² Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hal.1.

suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Perjanjian jual beli yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata hanya bersifat obligatoir saja dimana perjanjian baru meletakkan hak dan kewajiban dan belum memindahkan hak milik. Hak milik baru beralih dengan dilakukan penyerahan (*levering*) yang caranya bergantung dari objek jual beli.³

Akan tetapi, untuk jual beli yang objeknya adalah tanah dan bangunan, maka ketentuan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UU Pokok Agraria) dan peraturan pelaksanaannya yang secara khusus berlaku. Berdasarkan Pasal 5 UU Pokok Agraria, jual beli tanah menggunakan konsepsi dan asas hukum adat yang pada prinsipnya merupakan perbuatan hukum peralihan hak yang sifatnya tunai, terang dan riil.⁴ Bersifat tunai berarti perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan serentak. Hal ini yang membedakan dengan konsep jual beli berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebab berdasarkan hukum adat maka pada saat jual beli terjadi maka pada saat itu juga pemindahan hak atas tanah dan pembayaran harga terjadi. Selanjutnya, bersifat terang berarti bukan perbuatan hukum gelap yang dilakukan secara sembunyi, sedangkan bersifat nyata atau riil berarti dengan ditandatangani akta pemindahan hak menunjukkan adanya perbuatan hukum jual beli secara nyata.⁵

³ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT Intermasa, 2002), hal.80.

⁴ Soerjono Soekanto (a), *Hukum Adat Indonesia*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2012), hal.189.

⁵ Boedi Harsono (b), *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2008), hal.330.

Dengan terpenuhinya sifat tunai, terang dan riil tersebut maka secara prinsip berdasarkan hukum tanah nasional, hak atas tanah beralih saat itu juga saat jual beli itu terjadi. Akan tetapi, peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) dengan Akta Jual Beli. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP Pendaftaran Tanah) yang berbunyi:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan PPAT inilah yang kemudian diikuti dengan pendaftarannya pada Kantor Pertanahan setempat selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya Akta Jual Beli. Kantor Pertanahan setempat kemudian akan mencatatkan peralihan hak tersebut dalam buku tanah, sertifikat tanah dan daftar lainnya sebagaimana diatur dalam Pasal 105 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut Permen Agraria Pendaftaran Tanah). Akan tetapi, oleh karena Indonesia menganut sistem publikasi negatif yang menganut

unsur positif, sertipikat tanah atas nama pemegang hak baru ini hanya berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat (bukan mutlak).

Dalam praktiknya, dalam keadaan tertentu dimana Akta Jual Beli tidak dapat dibuat, para pihak yang tetap ingin melakukan jual beli tanah akan membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas di hadapan Notaris atau di bawah tangan sebagai dasar untuk jual beli tanah tersebut. Praktek seperti ini banyak ditemukan terutama dalam jual beli rumah yang dilakukan oleh pelaku pembangunan (*developer*) dimana sertipikat induk hak atas tanah tersebut belum selesai proses pemecahan atau pemisahannya.⁶ Agar transaksi jual beli tetap dapat dilakukan, pelaku pembangunan (*developer*) dan pembeli membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas sebagai dasar peralihan hak atas tanah tersebut. Setelah proses pemecahan atau pemisahan sertipikat induk selesai, proses selanjutnya adalah pembuatan Akta Jual Beli di hadapan PPAT yang kemudian diikuti dengan proses pendaftaran pada Kantor Pertanahan setempat untuk dilakukan balik nama atas sertipikat tanah tersebut.

Berbeda dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dari segi materi sebenarnya telah memenuhi seluruh sifat tunai, terang dan riil berdasarkan hukum tanah nasional karena baik pembeli maupun penjual masing-masing telah memenuhi prestasinya dengan pembayaran harga secara lunas yang dilakukan oleh pembeli dan penyerahan tanah dan bangunan yang merupakan objek jual beli serta pemberian kuasa jual untuk proses

⁶ Sedayu Indocity, "General Information FAQ (Surat Kepemilikan PIK 2, Serah Terima PIK 2 dan Perijinan)", https://www.sedayuindocity.com/p/blog-page_23.html, diakses pada 12 Mei 2024.

pendaftaran tanah. Disamping itu, kedudukan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas diperkuat oleh Permen Agraria Pendaftaran Tanah yang memberikan terobosan hukum yang memungkinkan adanya pencatatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas pada Kantor Pertanahan setempat. Pencatatan ini memberikan perlindungan kepada pembeli yang melakukan jual beli tanah dengan menggunakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dimana dengan adanya pencatatan tersebut maka penjual tidak dapat melakukan peralihan atas tanah selain kepada pihak yang tercantum dalam perjanjian. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 127B ayat (6) Permen Agraria Pendaftaran Tanah yang mengatur sebagai berikut:

“Dalam hal terdapat catatan mengenai perjanjian pengikatan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) maka Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tidak dapat dilakukan peralihan hak selain kepada pihak yang tercantum dalam perjanjian.”

Akan tetapi, oleh karena konsep Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas ini tidak secara eksplisit diatur dalam hukum tanah nasional, kekuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas sebagai dasar peralihan hak atas tanah dan bangunan menimbulkan ketidakpastian. Permasalahan kerap dijumpai ketika pelaku pembangunan (*developer*) yang merupakan penjual dinyatakan pailit, sehingga menimbulkan ketidakjelasan status apakah tanah yang merupakan objek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas tersebut merupakan aset pelaku pembangunan (*developer*) yang dapat dijadikan harta pailit, atau tanah tersebut bukan aset pelaku pembangunan (*developer*) karena telah terjadi peralihan hak atas tanah kepada pembeli.

Walaupun ada peraturan yang secara khusus mengatur Perjanjian Pengikatan Jual Beli yaitu Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor

11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah (sebagaimana telah dicabut dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman) dan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 16 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli untuk Rumah Umum dan Satuan Rumah Susun Umum, peraturan ini hanya mengatur mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang konteksnya berhubungan dengan *pre project selling*. Selain itu, meskipun Pasal 49 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (selanjutnya disebut UU Nomor 1 Tahun 2022) *juncto* Pasal 18 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (selanjutnya disebut PP Nomor 35 Tahun 2023) mengindikasikan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dapat diterima sebagai dasar perolehan hak atas tanah karena salah satu saat terutangnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya perjanjian pengikatan jual beli untuk jual beli⁷, peraturan ini tidak dapat dijadikan basis untuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas sebagai dasar peralihan hak atas tanah sebagai objek jual beli. Hal ini karena peraturan ini secara khusus mengatur mengenai perpajakan dan bukan pertanahan yang merupakan kewenangan Menteri Agraria dan Tata

⁷ Alifa Ramadhanty Rachman, “Penetapan Terutang Pajak Saat Terjadinya Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan”, *Unes Law Review*, Vol.6, No.1 September 2023, hal.3551.

Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Oleh karena itu, adanya kekosongan norma hukum yang mengatur tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas. Hal ini menimbulkan ketidakpastian mengenai kekuatan hukumnya sebagai dasar peralihan hak atas tanah sebagai objek jual beli.

Hal ini terlihat dari hasil pertimbangan hakim yang berbeda dalam memutuskan kekuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas sebagai dasar peralihan hak atas tanah kepada pembeli yang beriktikad baik, salah satunya sebagaimana tertuang dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 395 K/Pdt.Sus-Pailit/2024 tertanggal 26 Maret 2024.

Dalam putusan tingkat pertama yaitu Putusan Nomor 28/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2022/PN Niaga Jkt. Pst., majelis hakim menolak gugatan para penggugat untuk seluruhnya. Hal ini berbeda dengan putusan tingkat kasasi yaitu Putusan Mahkamah Agung Nomor 395 K/Pdt.Sus-Pailit/2024 dimana majelis hakim menyatakan bahwa pembeli yang beriktikad baik merupakan pemilik yang sah atas tanah dan bangunan dengan dasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas, yang menyebabkan tanah dan bangunan tersebut bukan merupakan bagian dari harta pailit dari pelaku pembangunan (*developer*).⁸

Kasus dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 395 K/Pdt.Sus-Pailit/2024 bermula ketika PT Graha Cipta Suksestama dan PT Niman Internusa (selanjutnya disebut PT G&N) yang merupakan pelaku pembangunan (*developer*) perumahan Lavanya Hills Residences dinyatakan pailit. Permasalahan terjadi pada saat kurator melakukan inventarisasi terhadap kekayaan PT G&N dan kurator memasukkan

⁸ Putusan Mahkamah Agung Nomor 395 K/Pdt.Sus-Pailit/2024 tertanggal 26 Maret 2024.

tanah yang didalamnya terdapat unit rumah yang merupakan objek dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas antara PT G&N dan para pembelinya (yang merupakan para penggugat) ke dalam harta pailit PT G&N. Para pembeli yang terdiri dari 10 (sepuluh) orang kemudian mengajukan gugatan atas tindakan kurator tersebut dan meminta agar majelis hakim untuk mengeluarkan unit rumah yang merupakan objek dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas antara PT G&N dan para pembelinya dari harta pailit PT G&N. Pada kasus ini, bidang tanah pelaku pembangunan (*developer*) perumahan Lavanya Hills Residences yang didalamnya terdapat unit rumah para penggugat ternyata diikat dengan hak tanggungan kepada BRI AGRO.

Putusan tingkat pertama yaitu Putusan Nomor 28/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2022/PN Niaga Jkt Pst tertanggal 5 Januari 2023 menolak gugatan para penggugat. Para penggugat kemudian mengajukan upaya hukum kasasi ke Mahkamah Agung dimana akhirnya Mahkamah Agung mengabulkan gugatan para penggugat dan berpendapat bahwa para penggugat merupakan pembeli beriktikad baik yang harus dilindungi dan merupakan pemilik yang sah atas unit rumah dengan dasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas sehingga unit rumah tersebut bukanlah merupakan bagian dari harta pailit dari penjual.

Hal di atas menunjukkan adanya permasalahan hukum yang mengakibatkan ketidakpastian kekuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas sebagai dasar peralihan hak atas tanah kepada pembeli yang beriktikad baik. Sebenarnya Mahkamah Agung telah mengakui bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dapat dijadikan dasar peralihan hak atas tanah sepanjang pembayaran sudah dibayar

lunas dan objek tanah tersebut telah dikuasai oleh pembeli beriktikad baik. Hal ini sebagaimana diatur dalam poin B angka (7) Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan (selanjutnya disebut SEMA 4 Tahun 2016) yang menyatakan sebagai berikut:

“Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan iktikad baik.”

Meskipun SEMA 4 Tahun 2016 secara tegas mengakui bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dapat dijadikan dasar peralihan hak atas objek jual beli, namun dalam prakteknya ketentuan ini tidak selalu diikuti oleh Majelis Hakim sehingga ketidakjelasan kekuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas sebagai dasar peralihan hak atas objek jual beli tanah bersertipikat masih kerap terjadi yang menimbulkan ketidakpastian hukum.

Surat Edaran Mahkamah Agung tidak termasuk ke dalam jenis dan hierarki peraturan perundang-undangan berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undang (selanjutnya disebut UU Pembentukan Peraturan Perundang-Undang). Surat Edaran Mahkamah Agung merupakan bentuk edaran pimpinan Mahkamah Agung kepada seluruh jajaran peradilan yang berisi pedoman dalam penyelenggaraan peradilan, yang lebih bersifat administratif. Surat Edaran Mahkamah Agung diklasifikasikan sebagai peraturan kebijakan yang dibuat, baik kewenangan maupun materi

muatannya tidak berdasar pada peraturan perundang-undangan, delegasi atau mandat, melainkan berdasarkan wewenang yang timbul dari diskresi yang dilekatkan pada administrasi negara untuk mewujudkan suatu tujuan tertentu yang dibenarkan hukum.⁹ Maka dari itu, Surat Edaran Mahkamah Agung bersifat internal yang bertujuan untuk memberikan petunjuk dan arahan kepada semua unsur penyelenggara peradilan dalam melaksanakan tugasnya. Oleh sebab itu, Surat Edaran Mahkamah Agung tidak memiliki kekuatan mengikat seperti layaknya peraturan perundang-undangan.

Disamping hal tersebut, hingga saat ini, belum ada peraturan perundang-undangan yang secara khusus mengatur dan memberikan kepastian sehubungan dengan kekuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas sebagai dasar peralihan hak atas tanah dan bangunan yang merupakan objek jual beli. Ketentuan yang ada saat ini hanya sebatas pada PP Pendaftaran Tanah yang fokusnya lebih menitikberatkan pada pendaftaran tanah yang dibuktikan dengan Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan PPAT, dan bukan pada dasar peralihan hak atas tanah itu sendiri. Selanjutnya, sertifikat tanah yang merupakan hasil akhir dari proses pendaftaran tanah sendiri hanya merupakan alat bukti yang kuat (bukan mutlak) menurut hukum tanah nasional Indonesia. Hal ini berdasarkan Pasal 32 PP Pendaftaran Tanah yang mengatur bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut

⁹ Firdaus Arifin, "Pengujian Peraturan Kebijakan dalam Sistem Peradilan di Indonesia", Jurnal Litigasi, Vol.22, No.1 April 2021, hal.143.

sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Hal ini karena Indonesia menganut sistem publikasi negatif yang menganut unsur positif yaitu pendaftaran tanah merupakan alat pembuktian yang kuat (bukan mutlak) mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut sebagaimana tersirat dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c *juncto* Pasal 23 ayat (2) UU Pokok Agraria.¹⁰ Dengan terbitnya sertipikat hak atas tanah sebenarnya negara secara yuridis mengakui kepemilikan tanah oleh pihak yang namanya tercantum dalam sertipikat tersebut.¹¹ Akan tetapi, oleh karena Indonesia menganut sistem publikasi negatif yang menganut unsur positif maka sertipikat tanah hanya memberikan bukti kepemilikan hak atas tanah yang kuat dan bukan mutlak, dimana apa yang dituangkan dalam sertipikat dianggap benar sepanjang tidak ada alat bukti yang membuktikan sebaliknya.¹²

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang dipaparkan dan studi kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 395 K/Pdt.Sus-Pailit/2024, maka penulis tertarik untuk membuat penelitian dan penulisan tesis dengan judul **“Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Yang Dikuatkan Dengan Putusan Pengadilan Sebagai Dasar Peralihan Hak (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 395 K/Pdt.Sus-Pailit/2024)”**.

¹⁰ Nurul Khomariyah Syahroni dan Gunanegara, “Perlindungan Hukum Pemegang Sertipikat Hak Milik Yang Diterbitkan Kembali Sertipikat Atas Nama Pihak Ketiga Dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap”, *Notary Journal*, Vol.2, No.2 Oktober 2022, hal.163.

¹¹ Jimmy Joses Sembiring, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*, (Jakarta: Visimedia, 2010), hal.2.

¹² Boedi Harsono (b), *Op. Cit.*, hal.325.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka rumusan masalah adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana kekuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas sebagai dasar peralihan hak atas objek jual beli tanah bersertipikat ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021?
2. Bagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas menjadi dasar peralihan hak atas tanah bersertipikat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 395 K/Pdt.Sus-Pailit/2024 ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023?

1.3. Tujuan Penelitian

Dengan menelaah latar belakang dan pokok permasalahan di atas, dapat dikemukakan bahwa tujuan penelitian dalam tesis ini adalah untuk memecahkan permasalahan hukum sehubungan dengan ketidakpastian kekuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas sebagai dasar peralihan hak atas tanah. Selain itu, penulisan tesis ini juga diharapkan dapat memperdalam dan memperluas pengetahuan yang ada dengan memberikan kontribusi pada pemahaman yang komprehensif atas peralihan hak atas tanah dengan dasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas sehingga meningkatkan efektivitas dan kejelasan regulasi terkait hal tersebut yang dapat meminimalisir sengketa ataupun permasalahan yang akan timbul di masa yang akan datang.

1.4. Manfaat Penelitian

1.4.1. Manfaat teoritis

Manfaat teoritis dari penelitian dalam tesis ini adalah memberikan kontribusi untuk pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya ilmu hukum sehingga dapat meningkatkan kejelasan regulasi sehubungan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas sebagai dasar peralihan hak atas tanah.

1.4.2. Manfaat praktis

Manfaat praktis dari penelitian dalam tesis ini adalah memberikan pedoman bagi para praktisi hukum khususnya notaris, akademisi maupun pihak-pihak terkait sehubungan dengan ketentuan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas yang dapat diterima sebagai dasar peralihan hak atas tanah.

1.5. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah dalam memahami isi penelitian, maka penulis menyusun sistematika penelitian ini sebagai berikut:

BAB I: PENDAHULUAN yang terdiri dari: Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

BAB II: TINJAUAN PUSTAKA, yang terdiri dari Tinjauan Teori dan Tinjauan Konseptual. Tinjauan teori akan membahas antara lain mengenai teori tentang perjanjian jual beli serta teori sehubungan dengan pendaftaran tanah dan alas hak untuk peralihan hak. Tinjauan konseptual akan membahas tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas menurut Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023.

BAB III: METODE PENELITIAN yang terdiri dari 5 (lima) bagian yaitu Jenis Penelitian, Jenis Data, Cara Perolehan Data, Jenis Pendekatan dan Analisis Data.

BAB IV: HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS, yang terdiri dari 3 (tiga) bagian yaitu Hasil Penelitian tentang Putusan Nomor 28/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2022/PN Niaga Jkt. Pst dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 395 K/Pdt.Sus-Pailit/2024, Analisis tentang Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Sebagai Dasar Peralihan Hak Atas Objek Jual Beli Tanah Bersertipikat Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagaimana Diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 serta Analisis tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas menjadi Dasar Peralihan Hak atas Tanah Bersertipikat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 395 K/Pdt.Sus-Pailit/2024 Ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023.

BAB V: KESIMPULAN DAN SARAN, yang terdiri dari Kesimpulan dan Saran. Bagian kesimpulan berisi kesimpulan yang penulis tarik dari hasil penelitian yang telah dilakukan sedangkan bagian saran berisikan saran atas permasalahan yang diteliti.