

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI TANAH YANG STATUS SERTIFIKAT  
TANAHNYA DALAM PROSES PEMECAHAN  
(Studi Kasus di Kantor Notaris/PPAT Rus Utaryono,SH.MH Kabupaten Sragen)**

**Santika Kurnia Dewi<sup>1</sup>, Nourma Dewi<sup>2</sup>, Yulian Dwi Nurwanti<sup>3</sup>.**

<sup>1</sup>Fakultas Hukum Universitas Islam Batik Surakarta-Indonesia

<sup>2,3</sup> Faculty Hukum Universitas Islam Batik Surakarta Surakarta-Indonesia

\*Email: santikakurniadewi2@gmail.com

**Abstract**

*This research aims to analyze the legal protection of land buyers whose land certificate status is in the process of being split, with a case study at the Notary/PPAT Office of Rus Utaryono, SH, MH Sragen Regency. The research method used is normative juridical method with case approach and statutory approach. Data was obtained through literature study and interviews with related parties, including the Notary/PPAT concerned. The results show that land buyers whose land certificate status is in the process of splitting face significant legal risks. The process of splitting land certificates often introduces legal complexities that can affect the rights of buyers. However, legal protection for land buyers in this situation can be improved through a better understanding of the applicable regulations and the role of the Notary/PPAT in securing land transactions. In conclusion, the legal protection of land buyers whose land certificates are in the process of being split requires close coordination between the Notary/PPAT, the government and other relevant parties. There needs to be awareness of the legal risks associated with land transactions as well as compliance with established procedures to mitigate those risks. This research contributes to a deeper understanding of legal protection for land buyers in the context of land certificate splitting in Indonesia. Manuscript should be written in MS Word file. Abstract should be written both in Bahasa Indonesia and Bahasa Inggris, single space. Abstract is a summary that includes the background, objectives, methods, results and conclusion in a clear and concise form. Word count for abstract should be 200 - 250 words. Abstract should be written in 1 (one) paragraph.*

*Keywords: Sale and purchase agreement, certificate splitting.*

**1. PENDAHULUAN**

Indonesia adalah negara dengan hukum agraria yang kuat yang mengatur kepemilikan dan peralihan tanah. Sertifikat tanah adalah dokumen yang memberikan bukti hukum atas kepemilikan tanah, dan pemecahan sertifikat tanah adalah proses hukum yang umum dilakukan ketika terjadi perubahan kepemilikan atau perubahan bentuk penguasaan tanah. Proses pemecahan sertifikat tanah seringkali melibatkan berbagai pihak, antara lain penjual, pembeli, dan notaris atau pejabat pembuat akta tanah. Rachman (2022) membahas aspek historis dan perkembangan peraturan kepemilikan tanah di Indonesia, dengan menekankan pentingnya sertifikat tanah dalam memberikan kepastian hukum. Ia menyatakan, "Peraturan kepemilikan tanah di Indonesia telah mengalami berbagai perkembangan, tetapi fungsi sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan yang sah tetap menjadi elemen kunci dalam sistem agraria." (Rachman, 2022). Hal ini menyoroti peran penting sertifikat tanah dalam memastikan kepemilikan tanah yang jelas dan diakui secara hukum.

Tanah memiliki peran penting dalam mendukung kehidupan semua makhluk di dunia ini. Melalui tanah, berbagai kebutuhan dasar makhluk hidup, terutama manusia, seperti air, nutrisi, dan udara dapat terpenuhi. Manusia memanfaatkan tanah sebagai sumber untuk menanam berbagai jenis tanaman, termasuk padi, buah-buahan, dan lainnya, sehingga menjamin ketersediaan pangan mereka. Selain itu, manusia juga memanfaatkan tanah untuk membangun rumah sebagai tempat tinggal dan perlindungan. Secara keseluruhan, tanah beroperasi dalam keseimbangan yang dinamis dengan lingkungan sekitarnya dan memiliki peran penting dalam mendukung kehidupan di planet ini.

Jones dkk. (2023) menekankan pentingnya kesehatan tanah dalam tinjauan komprehensif mereka mengenai jasa ekosistem, dengan menyatakan, "Tanah yang sehat sangat penting bagi jasa ekosistem, termasuk produksi pangan, penyaringan air, dan penyerapan karbon, yang sangat penting untuk menopang kehidupan di Bumi" (Jones dkk., 2023). Hal ini menggarisbawahi peran integral yang dimainkan tanah dalam kesehatan lingkungan dan kesejahteraan manusia. Pemenuhan kebutuhan tempat tinggal manusia dilakukan dengan membangun rumah di atas tanah. Namun, dalam pembangunan ini, penting untuk memiliki hak kepemilikan tanah yang jelas dan tidak sewenang-wenang. Hak perorangan atas tanah dibagi menjadi hak primer dan sekunder, termasuk hak milik, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, dan hak-hak lain yang diatur oleh undang-undang. Sebelum memulai pembangunan rumah, penting untuk memiliki sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan atas tanah yang akan digunakan untuk pembangunan.

Peraturan pertanahan di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA. Asas nasionalitas sangat ditekankan dalam hukum pertanahan Indonesia, seperti yang tercantum dalam Pasal 1 butir (1) UUPA. Pasal ini menyatakan bahwa seluruh wilayah Indonesia adalah satu kesatuan wilayah NKRI, dan seluruh rakyat Indonesia bersatu sebagai bangsa Indonesia, mengakui bahwa bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa dan merupakan kekayaan nasional. Dapat disimpulkan bahwa tujuan utama pemanfaatan bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam tersebut adalah untuk kemakmuran rakyat Indonesia. "Pengaturan pertanahan di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA. Asas nasionalitas sangat ditekankan dalam hukum pertanahan Indonesia, seperti yang tercantum dalam Pasal 1 butir (1) UUPA. Pasal ini menyatakan bahwa seluruh wilayah Indonesia adalah satu kesatuan wilayah NKRI, dan seluruh rakyat Indonesia bersatu sebagai bangsa Indonesia, mengakui bahwa bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa dan merupakan kekayaan nasional. Dapat disimpulkan bahwa tujuan utama pemanfaatan bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam tersebut adalah untuk kemakmuran rakyat Indonesia." (Rachman, 2022, hal. 45)

Tanah memiliki peran ganda, yaitu sebagai aset sosial dan aset modal. Sebagai aset sosial, tanah merupakan fondasi bagi interaksi sosial dalam masyarakat, mendukung kehidupan dan hubungan antar individu. Sebagai aset modal, tanah merupakan sumber modal dalam proses pembangunan dan telah berkembang menjadi komoditas ekonomi yang bernilai tinggi, digunakan dalam bisnis dan sebagai objek spekulasi. Jannah (2021) menekankan pentingnya kejelasan hak atas tanah dalam menjamin perlindungan hukum bagi pembeli tanah, dengan menyatakan, "Perlindungan hukum bagi pembeli tanah dengan sertifikat yang masih dalam proses pemecahan sangat penting untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hak-hak pembeli." (Jannah, 2021, hal. 65). Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada orang atau badan hukum yang mempunyai hak tersebut untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang menjadi objek haknya. Istilah "hak" di sini mengacu pada hak milik individu atau badan hukum atas tanah. Kata "menggunakan" menunjukkan bahwa hak atas tanah dapat digunakan untuk tujuan non-pertanian seperti pembangunan, sedangkan kata

"manfaat" mengacu pada penggunaan tanah untuk tujuan pertanian, peternakan, perikanan, atau perkebunan.

Pasal 16 ayat (1) UUPA mengatur beberapa jenis hak atas tanah, termasuk Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai. Hak Guna Bangunan, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria, adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun, sesuai dengan ketentuan Pasal 35 ayat (1). Pasal 35 ayat (2) memberikan kemungkinan untuk memperpanjang jangka waktu tersebut menjadi paling lama 20 tahun atas permintaan pemegang haknya, dengan mengingat keadaan dan keperluan bangunan-bangunan yang didirikan di atas tanah tersebut. Pasal 35 ayat (3) menyatakan bahwa Hak Guna Bangunan dapat dialihkan kepada pihak lain. Jannah (2021) membahas implikasi hukum dari pengalihan hak atas tanah, dengan menekankan pentingnya kejelasan dan perlindungan hukum dalam transaksi tersebut. Ia mencatat, "Peralihan hak atas tanah, termasuk Hak Guna Bangunan, membutuhkan pertimbangan hukum yang cermat untuk memastikan perlindungan semua pihak yang terlibat dan untuk menegakkan integritas peraturan kepemilikan tanah" (Jannah, 2021, hlm. 68).

Contoh kasus seorang individu (selanjutnya disebut sebagai "Pembeli") memutuskan untuk membeli sebidang tanah yang dijual oleh pemilik tanah (selanjutnya disebut sebagai "Penjual"). Penjual memiliki sertifikat tanah untuk tanah tersebut, tetapi sertifikat tersebut berisi informasi bahwa tanah tersebut sedang dalam proses pemecahan di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Ketika Pembeli dan Penjual menyetujui transaksi jual beli, maka Pembeli harus mendapatkan perlindungan hukum untuk menghindari masalah di kemudian hari yang mungkin timbul akibat status tanah yang dipecah. Beberapa langkah perlindungan hukum yang dapat dilakukan oleh Pembeli, yang terpenting adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan tidak dapat dipisahkan secara formal seperti Pemeriksaan Dokumen: Pembeli harus memeriksa dengan teliti sertifikat tanah, PBB dan Kartu Tanda Penduduk atas nama sertifikat yang dimiliki oleh Penjual. Dokumen-dokumen ini harus dianalisis oleh ahli hukum atau notaris untuk memahami status pemecahan tanah dan apakah proses pemecahan secara hukum sudah hampir selesai atau masih lama.

Periksa Izin dan Perizinan, pembeli perlu memastikan bahwa proses pemecahan tanah telah mendapatkan izin dari pihak yang berwenang, seperti pemerintah daerah atau instansi terkait. Dalam banyak kasus, pemecahan tanah memerlukan persetujuan resmi untuk memastikan bahwa pembangunan memenuhi standar lingkungan, infrastruktur, dan hukum yang berlaku. Daerah-daerah di Indonesia yang sering mengalami perubahan status tanah melalui proses pemecahan sertifikat tanah. Kabupaten Sragen merupakan daerah yang sedang berkembang pesat sebagai daerah yang memiliki pertumbuhan ekonomi yang pesat dalam beberapa tahun terakhir, sehingga transaksi jual beli tanah merupakan hal yang biasa terjadi. Namun dalam penelitian ini sering muncul berbagai permasalahan dan isu hukum yang perlu diperhatikan.

Pembeli tanah di Sragen yang terlibat dalam transaksi tanah dengan status sertifikat tanah dalam proses penyelesaiannya menghadapi risiko hukum yang mungkin timbul, seperti ketidakjelasan kepemilikan, ketidaksesuaian data, atau permasalahan hukum lainnya yang dapat mempengaruhi transaksi tersebut. Oleh karena itu, sangat penting untuk memiliki pemahaman yang baik tentang peraturan dan kondisi tata ruang di daerah tersebut. Notaris atau pejabat pembuat akta tanah memiliki peran penting dalam proses ini, sebagai pihak yang bertanggung jawab untuk memastikan bahwa semua transaksi dan prosedur pemecahan sertifikat tanah dilakukan dengan benar dan sesuai dengan hukum. Namun, pada kenyataannya, sering kali terdapat keraguan atau ketidakjelasan dalam pelaksanaan peran notaris atau pejabat pembuat akta tanah, yang dapat menimbulkan permasalahan hukum yang kompleks.

Urgensi Penelitian "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Yang Status Sertifikat Tanahnya Dalam Proses Pemecahan (*Studi Kasus di Kantor Notaris/PPAT Rus Utaryono, SH., MH Kabupaten Sragen*)" antara lain:

- 1) Tingginya transaksi properti dengan sertifikat tanah yang sedang dalam proses pemecahan: Adanya kecenderungan peningkatan transaksi properti yang melibatkan sertifikat tanah dalam proses pemecahan di wilayah Kabupaten Sragen, hal ini mencerminkan perlunya pemahaman lebih lanjut mengenai tantangan dan perlindungan hukum bagi pembeli dalam konteks ini.
- 2) Kompleksitas Hukum dalam Pemecahan Sertifikat Tanah Proses hukum pemecahan sertifikat tanah seringkali rumit dan melibatkan aspek teknis dan hukum yang membutuhkan pemahaman mendalam. Penelitian ini dilakukan untuk mengeksplorasi lebih jauh aspek-aspek tersebut dan dampaknya terhadap pembeli tanah.
- 3) Peran Sentral Notaris/PPAT dalam Transaksi Properti: Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran sentral dalam transaksi properti. Studi ini dilakukan untuk menyoroti peran kunci kantor notaris/PPAT, khususnya di bawah kepemimpinan Rus Utaryono, SH, MH, dengan membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam melindungi hak-hak pembeli dan memastikan kelangsungan transaksi yang sah.
- 4) Perlindungan Hukum bagi Pihak yang Lebih Lemah: Fokus pada pembeli tanah sebagai pihak yang mungkin lebih lemah dalam transaksi properti menekankan pentingnya perlindungan hukum. Penelitian ini dilakukan untuk memberikan suara kepada pembeli dan mengeksplorasi bagaimana hukum dapat menjadi alat untuk melindungi kepentingan mereka.
- 5) Relevansi dengan Konteks Lokal: Kabupaten Sragen dipilih sebagai lokasi penelitian karena kondisi hukum properti dapat bervariasi di setiap daerah. Memahami konteks lokal dapat membantu menghasilkan temuan yang lebih relevan dan dapat diterapkan oleh masyarakat setempat.
- 6) Dukungan bagi Pengembangan Kebijakan Lokal: Penelitian ini diarahkan untuk memberikan kontribusi terhadap pengembangan kebijakan lokal terkait transaksi properti dan perlindungan konsumen. Temuan-temuan penelitian ini dapat menjadi dasar bagi pemerintah daerah untuk memperbaiki peraturan dan praktik hukum yang ada.
- 7) Pentingnya Kesadaran Hukum bagi Pembeli Tanah Penelitian ini dapat meningkatkan kesadaran hukum pembeli tanah akan hak dan kewajiban mereka, membantu mereka mengambil keputusan yang lebih tepat dan memahami risiko yang terlibat dalam transaksi properti.

Oleh karena itu, penelitian ini akan berfokus pada perlindungan hukum yang diberikan kepada pembeli tanah di Sragen yang terlibat dalam transaksi dengan status sertifikat tanah dalam proses pemecahan, dan akan menganalisis peran notaris atau pejabat pembuat akta tanah dalam proses ini. Penelitian ini mengambil judul Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah yang Status Sertifikat Tanahnya dalam Proses Pemecahan, dengan demikian penelitian ini bertujuan untuk memberikan pemahaman yang lebih mendalam terhadap permasalahan hukum yang timbul dalam penelitian ini dan memberikan petunjuk praktis bagi para pihak yang berkepentingan untuk menghindari atau mengatasi permasalahan tersebut.

## **Rumusan Masalah**

Rumusan masalah dalam penelitian ini mencakup berbagai aspek penting terkait proses pemecahan sertifikat tanah di Indonesia dan tantangan hukum yang sering muncul dalam proses tersebut. Penelitian ini akan mengeksplorasi bagaimana peraturan hukum mengatur pemecahan sertifikat tanah dan peran sertifikat tanah dalam memberikan kepastian hukum atas kepemilikan

tanah, khususnya dalam konteks pemecahan sertifikat. Selain itu, penelitian ini akan mengidentifikasi risiko hukum yang dihadapi oleh pembeli tanah saat terlibat dalam transaksi properti dengan sertifikat tanah yang masih dalam proses pemecahan di Kabupaten Sragen. Peran notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam memastikan transaksi tersebut berjalan sesuai dengan hukum dan melindungi hak-hak pembeli tanah juga akan dianalisis. Upaya-upaya perlindungan hukum yang dapat dilakukan oleh pembeli tanah untuk menghindari risiko hukum dalam transaksi properti dengan sertifikat tanah yang masih dalam proses pemecahan akan dibahas, serta bagaimana kondisi lokal di Kabupaten Sragen mempengaruhi pelaksanaan dan perlindungan hukum dalam transaksi tersebut. Akhirnya, penelitian ini akan mengevaluasi kontribusi terhadap pengembangan kebijakan lokal dan peningkatan kesadaran hukum pembeli tanah terkait hak dan kewajiban mereka dalam transaksi properti di Kabupaten Sragen.

## **2. METODE PENELITIAN**

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian mengenai perlindungan hukum terhadap pembeli tanah yang status sertifikat tanahnya sedang dalam proses penyelesaian, dengan studi kasus di Kantor Notaris/PPAT Rus Utaryono, S.H., M.H. Kabupaten Sragen, menggunakan pendekatan kualitatif yang bersifat mendalam. Penelitian ini menggunakan desain studi kasus untuk memperoleh pemahaman yang mendalam mengenai perlindungan hukum terhadap pembeli tanah pada suatu konteks yang spesifik. Studi kasus di Kantor Notaris/PPAT Rus Utaryono, SH, MH Kabupaten Sragen dipilih karena banyaknya informasi yang relevan dengan masalah yang diteliti. Dalam proses pengumpulan data, data dikumpulkan melalui berbagai sumber, antara lain wawancara dengan Notaris/PPAT Rus Utaryono, S.H., M.H. Selain itu, dokumen-dokumen yang berkaitan dengan transaksi tanah dan proses penyelesaian sertifikat tanah juga dianalisis untuk mendapatkan pemahaman yang komprehensif. Kemudian dianalisis secara kualitatif dengan pendekatan yang sistematis dan mendalam. Teknik analisis seperti klasifikasi tematik digunakan untuk mengidentifikasi pola, tema dan isu-isu kunci yang muncul dari data.

Validasi Data adalah membandingkan dan memverifikasi informasi dari berbagai sumber untuk memastikan akurasi dan validitas hasil penelitian. Hal ini dilakukan untuk meminimalisir bias dan meningkatkan kepercayaan terhadap hasil penelitian. Pemilihan Responden Responden dipilih secara purposive untuk mencakup berbagai perspektif yang relevan dengan masalah yang diteliti. Pembeli tanah, Notaris/PPAT, pemerintah daerah, BPN, dan lembaga keuangan merupakan pihak-pihak yang menjadi fokus dalam penelitian ini.

## **3. HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **1) Risiko Hukum bagi Pembeli Tanah dalam Proses Pemecahan Sertifikat Tanah**

Risiko hukum bagi pembeli tanah dalam proses pemecahan sertifikat tanah adalah salah satu tantangan utama yang dihadapi dalam pembelian properti. Proses pemecahan sertifikat tanah sering kali menimbulkan ketidakpastian hukum yang dapat mempengaruhi hak-hak pembeli secara signifikan. Dalam narasi ini, kami akan membahas beberapa risiko hukum yang mungkin dihadapi pembeli tanah selama proses pemecahan sertifikat tanah. Salah satu risiko yang paling umum adalah ketidakpastian mengenai status hukum tanah yang dibeli. Bahrul (2022) menekankan bahwa, "Perlindungan hukum bagi pembeli tanah dalam proses pemecahan sertifikat sangat penting untuk memastikan bahwa hak-hak mereka terlindungi dan transaksi tersebut sah secara hukum" (Bahrul, 2022, hlm. 60).

Proses sertifikasi tanah sering kali melibatkan perubahan status hukum tanah, seperti pemecahan sertifikat, pemisahan sertifikat, atau perubahan penggunaan tanah. Ketidaksesuaian antara data fisik dan dokumen yang ada atau kekurangan dalam prosedur administrasi dapat menyebabkan ketidakpastian mengenai kepemilikan tanah. Hal ini dapat berdampak negatif pada keamanan kepemilikan tanah bagi pembeli, dan bahkan dapat mengakibatkan sengketa hukum di masa depan. Selain itu, pembeli tanah juga berisiko menghadapi klaim atau tuntutan hukum dari pihak lain yang mengklaim kepemilikan atau hak-hak tertentu atas tanah yang dibeli. Sebagai contoh, jika terdapat ketidakjelasan atau ketidakkonsistenan dalam proses pemecahan sertifikat tanah, hal ini dapat menjadi celah bagi pihak lain untuk mengajukan klaim yang dapat mengganggu kepemilikan tanah pembeli. Klaim-klaim tersebut dapat mengakibatkan kerugian finansial dan ketidaknyamanan hukum bagi pembeli tanah. Selain itu, risiko hukum yang terkait dengan proses pemecahan sertifikat tanah juga dapat berdampak pada nilai investasi properti.

Ketidakpastian hukum terkait kepemilikan tanah dapat mengurangi daya tarik properti bagi calon pembeli, sehingga berpotensi menurunkan nilainya. Selain itu, status hukum tanah yang tidak jelas atau tidak diatur dapat menghalangi pembeli untuk mendapatkan pembiayaan atau pinjaman dari lembaga keuangan. Risiko yang terlibat dalam proses pengurusan sertifikat tanah juga dapat menimbulkan hambatan administratif, sehingga mempersulit transaksi properti bagi pembeli. Proses sertifikasi tanah yang panjang dan birokratis dapat meningkatkan waktu dan biaya transaksi, sehingga menimbulkan ketidakpastian yang tidak diinginkan bagi pembeli. Bahrul (2022) menekankan pentingnya perlindungan hukum bagi pembeli tanah selama proses pemecahan sertifikat, dengan menyatakan bahwa hal tersebut penting untuk melindungi hak-hak mereka dan mengurangi tantangan administratif dan keuangan (Bahrul, 2022, hlm. 60). Hal ini menyoroti perlunya prosedur hukum yang jelas dan efisien dalam transaksi properti untuk melindungi pembeli dan mempertahankan nilai properti.

Namun demikian, penting untuk dicatat bahwa risiko hukum yang terkait dengan proses pemecahan sertifikat tanah dapat diminimalisir melalui langkah-langkah yang tepat. Salah satu langkah yang dapat dilakukan adalah dengan melakukan penelitian hukum yang cermat sebelum melakukan transaksi tanah. Wibowo (2021) menggarisbawahi pentingnya tindakan pencegahan tersebut dengan menyatakan, "Melakukan penelitian hukum yang menyeluruh sebelum melakukan transaksi tanah sangat penting untuk memastikan perlindungan terhadap pembeli dan meminimalkan risiko hukum" (Wibowo, 2021, hlm. 80). Pendekatan proaktif ini dapat membantu mengurangi potensi masalah dan memberikan keamanan yang lebih besar dalam transaksi properti.

Pembeli tanah harus memastikan bahwa semua dokumen yang terkait dengan transaksi tanah telah diverifikasi oleh otoritas terkait dan semua persyaratan hukum telah dipenuhi sebelum melakukan pembelian. Selain itu, penting juga untuk melibatkan profesional hukum, seperti notaris atau PPAT, dalam proses transaksi tanah. Anggraeni (2021) menyoroti pentingnya langkah-langkah tersebut dengan menyatakan, "Memastikan semua dokumen diverifikasi oleh pihak berwenang dan melibatkan profesional hukum dalam proses transaksi tanah merupakan langkah penting untuk melindungi hak-hak pembeli dan memitigasi risiko hukum" (Anggraeni, 2021, hlm. 80). Notaris atau PPAT memiliki pengetahuan dan pengalaman yang diperlukan untuk memastikan bahwa semua prosedur hukum terpenuhi dan transaksi tanah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dengan melibatkan seorang profesional hukum, pembeli tanah dapat meminimalkan risiko hukum yang terkait dengan proses pemecahan sertifikat tanah.

Studi kasus mengenai risiko hukum bagi pembeli tanah dalam proses pemecahan sertifikat tanah di Notaris/PPAT Rus Utaryono, S.H., M.H. Kabupaten Sragen dapat memberikan gambaran konkrit mengenai tantangan yang dihadapi oleh pembeli tanah dalam

konteks tertentu. Sebagai contoh, seorang pembeli tanah di Kabupaten Sragen, bernama Davaro Akbar, seorang calon Pembeli, memutuskan untuk membeli sebidang tanah dengan tujuan untuk membangun rumah. Davaro melakukan transaksi tersebut melalui Kantor Notaris/PPAT Rus Utaryono, SH, MH. Tanah yang dibelinya memiliki sertifikat Hak Milik No. 171, yang terletak di Kecamatan Gemolong, Kabupaten Sragen adapun kavling yang dibeli adalah kavling No. 14 seluas <sup>84m<sup>2</sup></sup>, sesuai dengan gambar site plan kavling tersebut, namun sertifikat tersebut dalam proses pemecahan di kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen.

Kemudian Notaris Rus Utaryono S.H., M.Kn membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang mana Pihak Pertama yaitu Tuan Sumanto atas nama mewakili PT Mantos Tri yang berkedudukan di Kabupaten Sragen sebagai Developer dan calon pembeli Davaro Akbar sebagai pihak kedua dalam perjanjian tersebut. Bahwa transaksi jual beli tanah yang dilakukan melalui Notaris/PPAT Rus Utaryono, SH, MH. merupakan langkah yang aman dan sah secara hukum yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 14 Tahun 2016 dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Namun karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini merupakan perlindungan hukum bagi calon pembeli, karena sertifikat masih dalam proses pemecahan oleh PPAT Rus Utaryono SH..MH. Dalam penelitian ini, Notaris/PPAT Rus Utaryono, SH, MH juga menghadapi tantangan yang kompleks. Meskipun telah mengambil langkah-langkah untuk memastikan keabsahan transaksi, faktor-faktor di luar kendali mereka, seperti perubahan peraturan atau ketidaksesuaian data, dapat menyebabkan risiko hukum bagi pembeli tanah. Studi kasus di Kantor Notaris/PPAT Rus Utaryono, S.H., M.H. Kabupaten Sragen memberikan gambaran nyata mengenai risiko hukum yang dihadapi pembeli tanah dalam proses pemecahan sertifikat tanah.

## **2) Perlindungan Hukum untuk Pembeli Tanah**

Meskipun ada risiko yang terkait dengan proses pemecahan sertifikat tanah, pembeli tanah dapat dilindungi secara hukum dengan berbagai cara. Salah satunya adalah melalui peran Notaris/PPAT, yang bertanggung jawab untuk memastikan bahwa transaksi jual-beli tanah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Notaris/PPAT berkewajiban untuk memverifikasi keabsahan dokumen-dokumen yang terkait dengan transaksi tanah, serta memastikan bahwa hak-hak pembeli terlindungi secara hukum. Perlindungan hukum bagi pembeli tanah merupakan aspek penting dalam menjaga keamanan dan kepastian hukum dalam transaksi properti. Langkah-langkah perlindungan hukum ini bertujuan untuk melindungi kepentingan pembeli dan mencegah terjadinya risiko hukum yang tidak diinginkan. Seperti yang dicatat oleh Bahrul (2022), "Peran Notaris/PPAT dalam memverifikasi keabsahan dokumen dan memastikan kepatuhan terhadap ketentuan hukum sangat penting untuk melindungi hak-hak pembeli dan meminimalkan risiko hukum" (Bahrul, 2022, hlm. 65). Demikian pula, Saputra (2017) menekankan, "Perlindungan hukum dalam transaksi properti sangat penting untuk menjaga keamanan dan kepastian hukum, sehingga melindungi pembeli dari potensi risiko hukum" (Saputra, 2017, hlm. 120).

Salah satu langkah kunci dalam perlindungan hukum bagi pembeli tanah adalah memastikan bahwa transaksi dilakukan melalui notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang terdaftar dan memiliki kredibilitas tinggi. Notaris atau PPAT memiliki peran penting dalam memverifikasi keabsahan dokumen-dokumen yang terkait dengan transaksi tanah, serta memastikan bahwa semua persyaratan hukum telah dipenuhi sebelum transaksi dilakukan. Selain itu, pembeli tanah juga perlu memahami hak-hak hukum mereka dan melakukan penelitian yang cermat terhadap status hukum tanah yang akan dibeli. Pembeli harus memastikan bahwa sertifikat tanah yang mereka peroleh adalah sah dan lengkap, serta tidak ada klaim atau sengketa hukum yang terkait dengan tanah tersebut. Dengan melakukan

penelitian yang cermat, pembeli tanah dapat meminimalkan risiko hukum yang terkait dengan transaksi properti dan memastikan bahwa kepemilikan tanah mereka dilindungi secara hukum.

Perlindungan hukum bagi pembeli tanah yang status sertifikat tanahnya sedang dalam proses pemecahan menjadi fokus utama dalam penelitian Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Yang Status Sertifikat Tanahnya Sedang Dalam Proses Pemecahan, khususnya pada penelitian studi kasus di Kantor Notaris/PPAT Rus Utaryono, S.H., M.H. Kabupaten Sragen. perlindungan hukum bagi pembeli tanah juga melibatkan pemahaman yang mendalam mengenai hak-hak pembeli serta risiko-risiko yang mungkin timbul selama proses transaksi. Notaris/PPAT dan pihak-pihak terkait lainnya perlu memberikan informasi yang jelas dan transparan kepada pembeli mengenai hak-haknya, seperti hak untuk mendapatkan informasi yang akurat mengenai status hukum tanah, serta risiko-risiko yang terkait dengan transaksi tanah yang sedang berlangsung. Selain itu, koordinasi mengenai kewajiban para pihak untuk membayar pajak, baik BPHTB maupun PPH Notaris/PPAT, dengan pemerintah daerah setempat, Kantor Pelayanan Pajak Pratama dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) juga penting untuk memastikan perlindungan hukum yang optimal bagi pembeli tanah. Kerja sama yang baik antara berbagai pihak terkait dapat membantu mengidentifikasi dan mengatasi potensi masalah hukum yang mungkin timbul selama proses transaksi.

Dengan demikian, perlindungan hukum bagi pembeli tanah yang status sertifikat tanahnya sedang dalam proses penyelesaian merupakan aspek penting dalam memastikan kelangsungan transaksi properti yang aman dan sah. Melalui pemahaman yang mendalam mengenai hak-hak dan risiko yang terkait dengan transaksi tanah, serta kerja sama yang erat antara Notaris/PPAT, pemerintah daerah, dan pihak-pihak terkait lainnya, pembeli tanah dapat memperoleh kepastian hukum yang mereka butuhkan dalam kepemilikan properti mereka. Chandra (2023) menekankan pentingnya upaya kolaboratif ini, dengan menyatakan, "Kerja sama yang erat antara Notaris/PPAT, pemerintah daerah, dan pihak-pihak terkait lainnya sangat penting untuk memberikan kepastian hukum yang dibutuhkan oleh pembeli tanah untuk transaksi properti yang aman" (Chandra, 2023, hlm. 130). Kasus ini menunjukkan pentingnya melakukan penelitian hukum yang cermat, melibatkan profesional hukum yang kompeten, dan memahami risiko yang terlibat dalam transaksi properti. Dalam hal terjadi proses penjualan tanah yang tidak sesuai atau pembeli dirugikan oleh Penjual, maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli menjadi alat bukti yang sah untuk melindungi hak-hak Pembeli Tanah dan Notaris sebagai Pejabat Umum tetap menjalankan tanggung jawabnya sebagai pembuat akta Perjanjian.

### **3) Peran Notaris/PPAT dalam Mengamankan Transaksi Tanah**

Notaris/PPAT memiliki peran yang sangat penting dalam mengamankan transaksi tanah, termasuk transaksi yang melibatkan pemecahan hak atas tanah. Mereka bertanggung jawab untuk melakukan penelitian yang cermat terhadap status hukum tanah yang akan dibeli, serta memastikan bahwa semua persyaratan hukum telah dipenuhi sebelum transaksi dilakukan. Dengan demikian, peran Notaris/PPAT sangat penting dalam menjamin perlindungan hukum bagi pembeli tanah. Notaris/PPAT Rus Utaryono, S.H., M.H. memainkan peran penting dalam mengamankan transaksi jual beli tanah bagi para pembeli di Kabupaten Sragen. Sebagai seorang profesional hukum yang terdaftar dan terpercaya, Notaris/PPAT Rus Utaryono, S.H., M.H. memiliki tanggung jawab yang besar dalam memastikan bahwa setiap transaksi properti dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Chandra (2023) menyoroti pentingnya peran Notaris/PPAT dengan menyatakan, "Peran Notaris/PPAT dalam melakukan penelitian hukum yang menyeluruh dan memastikan kepatuhan terhadap persyaratan hukum sangat penting untuk melindungi pembeli tanah selama proses pemecahan sertifikat" (Chandra, 2023, hlm. 130). Saputra (2017) lebih lanjut menekankan, "Perlindungan hukum dalam transaksi properti sangat penting untuk menjaga

keamanan dan kepastian hukum, sehingga melindungi pembeli dari potensi risiko hukum" (Saputra, 2017, hlm. 120). Selain itu, Notaris/PPAT Rus Utaryono (2020) menggarisbawahi tanggung jawab Notaris/PPAT, dengan mencatat, "Memastikan bahwa setiap transaksi properti mematuhi ketentuan hukum yang berlaku sangat penting untuk perlindungan hukum bagi pembeli tanah" (Utaryono, 2020, hlm. 45).

Pertama-tama, Notaris/PPAT Rus Utaryono bertanggung jawab untuk memverifikasi keabsahan dokumen-dokumen yang terkait dengan transaksi tanah. Hal ini termasuk memeriksa keabsahan sertifikat tanah, memverifikasi informasi mengenai kepemilikan, dan memastikan bahwa tidak ada klaim atau sengketa yang berkaitan dengan tanah tersebut. Selain itu, Notaris/PPAT Rus Utaryono juga bertanggung jawab untuk memastikan bahwa semua persyaratan hukum telah dipenuhi sebelum transaksi dilakukan. Hal ini termasuk memastikan bahwa pembeli telah membayar semua pajak dan biaya yang terkait dengan transaksi tanah, serta semua prosedur administrasi telah dilakukan dengan benar. Dengan melibatkan Notaris/PPAT Rus Utaryono, S.H., M.H. dalam proses jual beli tanah, pembeli dapat merasa tenang dan yakin bahwa transaksi jual beli tanah yang mereka lakukan berjalan dengan aman dan sesuai dengan hukum yang berlaku. Notaris/PPAT Rus Utaryono memberikan perlindungan hukum bagi pembeli tanah dan membantu mengurangi risiko hukum yang terkait dengan transaksi properti.

Peran Notaris/PPAT Rus Utaryono sangat penting dalam mengamankan transaksi tanah di Kabupaten Sragen. Melalui keahlian dan pengalamannya di bidang hukum properti, Notaris/PPAT Rus Utaryono membantu memastikan bahwa setiap transaksi tanah dilakukan dengan integritas dan sesuai dengan hukum yang berlaku. Perlindungan hukum bagi pembeli tanah yang status sertifikat tanahnya sedang dalam proses penyelesaian juga membutuhkan koordinasi yang erat antara Notaris/PPAT, pemerintah, dan pihak-pihak terkait lainnya. Pemerintah memiliki peran penting dalam memberikan peraturan yang jelas dan efektif terkait transaksi tanah, serta melakukan pengawasan yang ketat terhadap praktek-praktek yang dapat merugikan pembeli tanah. Selain itu, kerja sama antara Notaris/PPAT dan pihak-pihak terkait lainnya juga penting untuk memastikan transaksi tanah berjalan lancar dan sesuai dengan hukum yang berlaku.

Perlindungan hukum terhadap pembeli tanah yang status sertifikat tanahnya sedang dalam proses pemecahan, khususnya dalam konteks studi kasus di Kantor Notaris/PPAT Rus Utaryono, S.H., M.H. Kabupaten Sragen. Notaris akan membuat perjanjian pengikatan jual-beli atau yang sering dikenal dengan Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) yang dibuat dan dibacakan oleh Notaris/PPAT Rus Utaryono, ada pun isi dari PPJB tersebut yaitu: Identitas Penjual dan Pembeli, Objek Tanah/Sertifikat, Klausul-klausul yang disepakati oleh Para Pihak seperti Harga Jual-Beli, jangka waktu pembayaran hingga lunas, jangka waktu Proses dari Pemecahan hingga Akta Jual-Beli (AJB) dibuat oleh PPAT Rus Utaryono. Perjanjian ini merupakan bukti otentik atau notaris yang dipegang oleh Pembeli yang telah melakukan pembayaran lunas atau hanya uang muka atau Down Payment (DP) kepada penjual. PPJB ini merupakan perlindungan hukum bagi pembeli atau bukti hukum jika penjual ingkar janji atau wanprestasi atas tanah yang dijualnya.

#### **4. KESIMPULAN DAN SARAN**

Perlindungan hukum bagi pembeli tanah yang hak atas tanahnya sedang dalam proses pemecahan membutuhkan kesadaran akan risiko hukum yang terkait dengan transaksi tanah serta kepatuhan terhadap prosedur yang telah ditetapkan untuk memitigasi risiko tersebut. Melalui pemahaman yang lebih baik mengenai peraturan yang berlaku dan peran Notaris/PPAT dalam mengamankan transaksi tanah, pembeli tanah dapat meminimalisir risiko-risiko hukum yang mungkin timbul dalam proses transaksi tanah. Penelitian ini memberikan kontribusi

terhadap pemahaman yang lebih mendalam mengenai perlindungan hukum bagi pembeli tanah dalam konteks pemecahan sertifikat tanah di Indonesia.

Penelitian ini menyoroti pentingnya perlindungan hukum bagi pembeli tanah yang status sertifikatnya sedang dalam proses pemecahan, dengan fokus kasus di Kantor Notaris/PPAT Rus Utaryono, S.H., M.H. Kabupaten Sragen. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembeli tanah menghadapi berbagai risiko hukum yang kompleks selama proses transaksi properti, khususnya dalam konteks pemecahan sertifikat tanah. Risiko-risiko tersebut antara lain ketidakjelasan status hukum tanah, klaim atau sengketa hukum, perbedaan data, keterlambatan birokrasi, dan kemungkinan adanya perubahan hukum. Semua risiko ini dapat menyebabkan ketidakpastian hukum bagi pembeli tanah dan berpotensi menimbulkan konsekuensi finansial yang merugikan. Peran Notaris/PPAT Rus Utaryono, SH, MH dalam membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sangat penting dalam mengamankan transaksi jual beli tanah dan memberikan perlindungan hukum kepada pembeli. Koordinasi yang erat antara Notaris/PPAT, pemerintah daerah, Badan Pertanahan Nasional (BPN), lembaga keuangan, dan pihak-pihak terkait lainnya juga diperlukan untuk memastikan bahwa semua aspek transaksi tanah dilakukan dengan benar..

### **Ucapan Terima Kasih**

Terima kasih kepada para dosen Universitas Islam Batik Surakarta, khususnya dosen pembimbing atas dukungannya selama proses penyusunan karya ilmiah ini. Karya Ilmiah ini. Terima kasih juga saya sampaikan kepada PPAT Rus Utaryono, S.H., M.H. atas kesediaannya untuk melakukan wawancara dalam rangka penyusunan karya ilmiah ini.

### **REFERENSI**

- Anggraeni, D. (2021). Implikasi Hukum Pemecahan Sertifikat Tanah terhadap Hak Pembeli di Kabupaten Sragen. *Jurnal Hukum Kenotariatan*, 18(1), 73-87.
- Bahrul, A. (2022). Perlindungan Hukum bagi Pembeli Tanah dalam Proses Pemecahan Sertifikat di Kabupaten Jepara. *Jurnal Hukum Properti*, 14(1), 55-69.
- Chandra, I. (2023). Analisis Hukum Proses Pemecahan Sertifikat Tanah di Kabupaten Sragen. *Jurnal Hukum Agraria*, 20(2), 120-135.
- Jannah, R. (2021). "Perlindungan Hukum bagi Pembeli Tanah dengan Sertifikat yang Masih dalam Proses Pemecahan di Yogyakarta." *Jurnal Hukum Properti*, 11(1), 56-70.
- Jones, A., et al. (2023). Soil Health and its Impact on Ecosystem Services: A Comprehensive Review. *Environmental Science & Policy*, 135, 98-112.
- Maharani, S. (2021). "Perlindungan Hukum Pembeli dalam Transaksi Tanah dengan Sertifikat yang Belum Dipecah." *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 26(1), 101-115.
- Soeharto, R. (2015). *Aspek Hukum dalam Transaksi Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Subekti, R. (2018). *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah dalam Transaksi Properti*. Yogyakarta: Penerbit ANDI.

- Pasal, H. (2019). Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah dalam Proses Pemecahan Sertifikat Tanah. *Jurnal Hukum Properti*, 10(2), 45-60.
- Wibowo, T. (2020). Pengaruh Perubahan Peraturan Terhadap Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah. *Jurnal Hukum Tanah dan Agraria*, 15(1), 78-95.
- Saputra, B. (2017). Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah dalam Transaksi Properti di Indonesia. *Jurnal Ilmiah Hukum*, 8(3), 112-125.
- Satrio, J. (2012). *Hukum Jaminan Hak-Hak Kebendaan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Notaris/PPAT Rus Utaryono, SH.,MH. (2020). *Laporan Penelitian: Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah yang Status Sertifikat Tanah dalam Proses Pemecahan*. Kabupaten Sragen: Kantor Notaris/PPAT Rus Utaryono, SH.,MH
- Sitorus, Cornelis. (2017). "Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Tanah yang Bersertifikat Ganda di Indonesia." *Jurnal Hukum dan Peradilan*, 6(3), 123-135.
- Wibowo, Budi. (2018). "Kedudukan Hukum Pembeli Tanah dalam Proses Pemecahan Sertifikat Tanah." *Jurnal Agraria dan Pertanahan*, 4(2), 67-80.
- Wibowo, S. (2021). "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah dengan Sertifikat yang Belum Dipecah di Kabupaten Sragen." *Jurnal Hukum Properti*, 9(2), 74-89.
- Rahmawati, N. (2022). "Peran Notaris/PPAT dalam Menjamin Kepastian Hukum Pembeli Tanah dalam Proses Pemecahan Sertifikat." *Jurnal Hukum Nasional*, 20(2), 78-92.
- Rachman, H. (2022). *Regulasi Kepemilikan Tanah di Indonesia: Sejarah dan Perkembangannya*. Surabaya: Airlangga University Press.
- Sari, Y. (2021). "Prosedur Pemecahan Sertifikat Tanah dan Perlindungan Hukum Bagi Pembeli di Kabupaten Karanganyar." *Jurnal Hukum Properti*, 10(1), 43-57.
- Taufik, M. (2022). "Perlindungan Hukum bagi Pembeli Tanah dalam Proses Pemecahan Sertifikat di Kabupaten Klaten." *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 28(2), 114-128.
- Ulia, E. (2022). "Proses Pemecahan Sertifikat Tanah dan Kepastian Hukum Bagi Pembeli di Kabupaten Sragen." *Jurnal Hukum Nasional*, 23(1), 65-79.
- Zainuddin, H. (2023). "Peran Notaris/PPAT dalam Menjamin Perlindungan Hukum Pembeli Tanah dalam Proses Pemecahan Sertifikat." *Jurnal Hukum dan Keadilan*, 26(2), 91-105.