

**Analisis Asas Terang dan Tunai dalam Hukum Agraria terhadap
Perlindungan Pembeli Beritikad Baik pada Sistem Angsuran *In-House*
yang Objeknya Terjerat Sita Jaminan**

**Hadi Mustopa¹, Metty Sander², Putri Jecika Fujianti³, Shinta Pangesti⁴, Prisca
Octavia Rumokoy⁵**

¹²³⁴⁵Program Studi Hukum Agraria dan Hukum Kontrak, Universitas Pelita Harapan
lippo Village Tangerang Banten

hadi.must17@gmail.com¹, mettysyanharahap@yahoo.com²,
putrijessica014@gmail.com³, shinta.pangesti@lecturer.uph.edu⁴,
prisca.rumokoy@uph.edu⁵

ABSTRACT

This study aims to analyze the existence of the principles of publicity (terang) and full payment (tunai) in Indonesian agrarian law, as well as their juridical implications for the certainty of land registration for good-faith buyers in in-house installment practices where the object is subject to a conservatory attachment. The research method employed is normative juridical with statutory and conceptual approaches. The findings indicate that although the principles of publicity and full payment constitute absolute material requirements for the transfer of land rights under Article 5 of the Basic Agrarian Law (UUPA), in practice, within in-house schemes, the transfer is often deferred until full payment is completed. Consequently, the buyer's ownership status remains merely obligatory in nature. This condition creates significant legal vulnerability when the object is subjected to a conservatory attachment (conservatoir beslag) due to disputes between the developer and third parties, which in turn halts the administrative process of land registration at the Land Office. Legal protection for good-faith buyers does not occur automatically but must be pursued through legal opposition (partij verzet) to prove physical possession and actual payment. Therefore, regulatory measures are needed to mandate the registration of the Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) in the land register to ensure legal certainty and to protect consumers' rights from external attachment interventions.

Keywords: *principles of publicity and full payment; in-house installments; good-faith buyer; conservatory attachment; land registration*

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis eksistensi asas terang dan tunai dalam hukum agraria nasional serta implikasi yuridisnya terhadap kepastian pendaftaran tanah bagi pembeli beritikad baik dalam praktik angsuran *in-house* yang objeknya terjerat sita jaminan. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis-normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun asas terang dan tunai merupakan syarat materiil mutlak peralihan hak atas tanah berdasarkan Pasal 5 UUPA, praktiknya dalam skema *in-house* sering kali tertunda hingga pelunasan, sehingga status kepemilikan pembeli hanya bersifat obligatoir. Kondisi ini menimbulkan kerentanan hukum yang fatal saat objek tersebut diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) akibat sengketa pengembang dengan pihak ketiga, yang berimplikasi pada terhentinya proses administrasi pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan. Perlindungan bagi pembeli beritikad baik tidak terjadi secara otomatis, melainkan harus diperjuangkan melalui upaya perlawanan (*partij*

verzet) guna membuktikan penguasaan fisik dan pembayaran riil. Oleh karena itu, diperlukan regulasi yang mewajibkan pencatatan PPJB dalam buku tanah untuk menjamin kepastian hukum dan melindungi hak konsumen dari intervensi sita jaminan pihak luar.

Kata Kunci: asas terang dan tunai; angsuran *in-house*; pembeli beritikad baik; sita jaminan; pendaftaran tanah

PENDAHULUAN

Eksistensi manusia di muka bumi tidak dapat dilepaskan dari interaksi dinamis antara individu dengan ruang dan sumber daya alam yang tersedia. Sebagai makhluk hidup yang memiliki martabat, manusia senantiasa berupaya untuk mempertahankan kelangsungan hidupnya melalui pemenuhan berbagai aspek fundamental. Keberadaan manusia menuntut adanya lingkungan yang mendukung perkembangan fisik, mental, maupun sosial agar dapat berfungsi secara optimal dalam peradaban. Dalam setiap fase kehidupannya, manusia selalu mencari kepastian atas perlindungan diri dari tantangan alam maupun ancaman eksternal lainnya. Kehidupan yang berkualitas hanya dapat dicapai apabila stabilitas antara keberadaan diri dan ketersediaan sarana pendukung telah terpenuhi dengan baik. Kebutuhan untuk merasa aman dan terlindungi merupakan insting purba yang terus bertransformasi seiring dengan kemajuan pemikiran dan kebudayaan manusia. Oleh karena itu, setiap aktivitas yang dilakukan oleh individu pada dasarnya berorientasi pada upaya mengamankan eksistensi di masa kini dan masa depan. Manusia tidak hanya hidup untuk hari ini, melainkan juga menanamkan investasi sosial dan material demi keberlanjutan generasinya. Stabilitas eksistensi ini menjadi landasan utama bagi terbentuknya struktur kemasyarakatan yang lebih kompleks dan tertatur. Secara hakiki, setiap manusia memiliki aspirasi untuk mencapai kesejahteraan hidup yang bermula dari pemenuhan kebutuhan paling dasar.

Kebutuhan dasar setiap orang merupakan fondasi yang harus dipenuhi agar manusia dapat menjalankan fungsinya secara manusiawi dan produktif. Pemenuhan kebutuhan primer, sekunder, hingga tersier menjadi tolok ukur tingkat kesejahteraan dan kualitas hidup seorang individu dalam masyarakat. Di antara berbagai macam kebutuhan tersebut, ketersediaan pangan, sandang, dan papan merupakan trilogi pemenuhan hidup yang bersifat mutlak dan tidak dapat ditawar. Tanpa adanya jaminan atas pemenuhan kebutuhan dasar ini, manusia akan mengalami kesulitan dalam mencapai derajat kesehatan dan keamanan yang layak. Kebutuhan dasar bukan sekadar masalah biologis, melainkan juga menyangkut hak asasi manusia yang diakui secara universal di seluruh dunia. Masyarakat modern memandang bahwa akses terhadap kebutuhan dasar adalah kunci menuju stabilitas ekonomi dan kohesi sosial yang harmonis. Pemerintah di berbagai negara senantiasa menempatkan kebijakan pemenuhan kebutuhan pokok sebagai prioritas utama dalam agenda pembangunan nasional. Ketersediaan infrastruktur dan regulasi yang mendukung akses terhadap kebutuhan ini menjadi tanggung jawab kolektif antara negara dan sektor swasta. Setiap individu akan mencurahkan sebagian besar sumber daya ekonominya untuk memastikan bahwa kebutuhan dasar mereka telah terjamin dengan stabil. Pada akhirnya, terpenuhinya kebutuhan pokok akan memberikan

ruang bagi manusia untuk mengejar aktualisasi diri dan kontribusi sosial yang lebih luas.

Rumah merupakan kebutuhan pokok yang menempati posisi sentral sebagai tempat bernaung, berlindung, serta pusat dimulainya kehidupan keluarga. Sebagai bagian dari kebutuhan papan, rumah memberikan rasa aman secara fisik dari gangguan cuaca, lingkungan, maupun gangguan dari pihak luar. Secara psikologis, rumah berfungsi sebagai ruang privasi di mana individu dapat melepaskan lelah dan membangun ikatan emosional dengan anggota keluarga lainnya (Asaf, 2020). Rumah bukan sekadar bangunan mati yang terbuat dari bata dan semen, melainkan sebuah entitas sosial yang menyimpan memori dan harapan setiap penghuninya. Kebutuhan akan rumah terus meningkat seiring dengan pertumbuhan jumlah penduduk dan perubahan struktur keluarga di wilayah perkotaan maupun pedesaan. Memiliki hunian yang layak adalah impian setiap orang karena rumah dianggap sebagai simbol keamanan dan stabilitas finansial dalam stratifikasi sosial. Tanpa rumah yang tetap, seseorang akan mengalami kerentanan sosial yang dapat berdampak pada kesehatan dan produktivitas kerja secara signifikan. Oleh karena itu, sektor perumahan menjadi salah satu pilar ekonomi yang sangat krusial dalam menggerakkan berbagai industri turunan lainnya. Investasi di bidang perumahan juga dianggap sebagai aset yang paling aman karena nilainya yang cenderung meningkat dari tahun ke tahun. Memiliki rumah yang layak merupakan langkah awal bagi setiap orang untuk membangun masa depan yang lebih terencana dan terstruktur (Farid, 2025).

Perkembangan manusia dalam memperoleh rumah telah mengalami transformasi yang sangat panjang dan signifikan mengikuti perkembangan zaman serta sistem ekonomi. Pada masa lampau, manusia memperoleh tempat tinggal dengan cara memanfaatkan gua atau membangun struktur sederhana dari bahan alam yang tersedia di sekitar mereka. Seiring dengan kemajuan teknologi bangunan dan sistem kepemilikan tanah, cara manusia memperoleh rumah mulai beralih melalui mekanisme kepemilikan formal. Manusia mulai mengenal konsep kepemilikan lahan yang kemudian di atasnya dibangun bangunan permanen sebagai tempat tinggal tetap yang diakui secara hukum. Evolusi ini juga diikuti dengan perkembangan sistem barter hingga penggunaan mata uang sebagai alat tukar untuk memperoleh hak atas hunian tersebut. Proses perolehan rumah kini melibatkan berbagai pihak mulai dari arsitek, pengembang, hingga lembaga keuangan yang memfasilitasi pendanaan. Dahulu, orang cenderung membangun rumah secara mandiri di atas lahan milik keluarga yang diwariskan secara turun-temurun dari generasi ke generasi. Namun, keterbatasan lahan di era modern memaksa manusia untuk mencari rumah melalui pasar properti yang dikelola oleh pihak pengembang profesional. Perubahan cara memperoleh rumah ini juga mencerminkan pergeseran nilai sosial dari kepemilikan komunal menuju kepemilikan individual yang didasarkan pada dokumen hukum resmi. Kini, kepemilikan rumah telah menjadi bagian dari perencanaan keuangan jangka panjang yang memerlukan pertimbangan matang terkait lokasi dan harga.

Saat ini cara untuk mendapatkan rumah menjadi semakin beragam seiring dengan inovasi di sektor properti dan fleksibilitas skema pembiayaan yang

ditawarkan. Masyarakat tidak lagi terbatas pada metode konvensional membangun sendiri, tetapi dapat memilih rumah yang telah siap huni di kawasan permukiman terpadu. Beragam model hunian mulai dari rumah tapak, apartemen, hingga kondominium ditawarkan untuk memenuhi preferensi dan kemampuan ekonomi konsumen yang bervariasi. Persaingan antar pengembang properti mendorong terciptanya konsep hunian yang mengintegrasikan aspek lingkungan, fasilitas sosial, dan kemudahan akses transportasi bagi penghuninya. Inovasi teknologi juga memungkinkan calon pembeli untuk meninjau lokasi rumah melalui tur virtual sebelum memutuskan untuk melakukan transaksi pembelian. Selain itu, pemerintah juga menyediakan berbagai program stimulan seperti rumah subsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah guna memperkecil celah kekurangan rumah. Keberagaman cara mendapatkan rumah ini memberikan peluang besar bagi setiap lapisan masyarakat untuk memiliki aset properti sesuai skala prioritasnya. Penawaran menarik berupa diskon, bonus furnitur, hingga bebas biaya administrasi menjadi strategi umum yang digunakan untuk menarik minat para calon pembeli. Fleksibilitas ini juga mencakup aspek legalitas di mana pengembang menawarkan kemudahan pengurusan sertifikat dan perizinan terkait bangunan tersebut. Keberagaman ini mencerminkan betapa dinamisnya pasar properti dalam merespons kebutuhan manusia yang terus berkembang dengan sangat cepat.

Mekanisme pembelian rumah yang ada saat ini secara garis besar terbagi menjadi beberapa skema yang dapat dipilih oleh masyarakat sesuai profil risikonya. Skema yang paling umum adalah pembelian secara tunai keras yang biasanya memberikan keuntungan berupa potongan harga yang sangat besar dari pihak pengembang (Nikmah, et al, 2020). Selain tunai keras, terdapat mekanisme Kredit Pemilikan Rumah (KPR) melalui lembaga perbankan yang memberikan fasilitas cicilan jangka panjang dengan jaminan hak tanggungan. Pembelian rumah juga dapat dilakukan melalui mekanisme tunai bertahap yang memungkinkan pembeli membayar dalam durasi waktu singkat tanpa bunga perbankan. Mekanisme pembelian rumah senantiasa melibatkan kontrak formal yang mengatur hak dan kewajiban antara pembeli sebagai konsumen dan pengembang sebagai pelaku usaha. Setiap mekanisme memiliki implikasi hukum yang berbeda terkait kapan hak kepemilikan beralih secara penuh dari penjual kepada pembeli tersebut. Proses administrasi dalam mekanisme pembelian ini biasanya mencakup penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai ikatan awal sebelum dilakukan Akta Jual Beli (Manopo, 2022). Masyarakat cenderung memilih mekanisme yang paling ringan dari segi beban finansial bulanan meskipun harus menanggung bunga atau tenor yang panjang. Kepercayaan masyarakat terhadap mekanisme yang dipilih sangat bergantung pada reputasi pengembang dan kejelasan status tanah yang menjadi objek transaksi. Mekanisme yang transparan dan aman menjadi dambaan setiap konsumen agar terhindar dari potensi kerugian material maupun immateriil di kemudian hari.

Pembelian rumah erat kaitannya dengan pembelian tanah karena secara hukum bangunan dan tanah merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan secara sembarangan. Di Indonesia, hukum pertanahan menganut asas perlekatan di

mana apa yang ada di atas tanah menjadi bagian dari tanah tersebut kecuali diperjanjikan lain. Transaksi rumah pada dasarnya adalah transaksi peralihan hak atas tanah yang di atasnya berdiri sebuah bangunan untuk tempat tinggal. Oleh karena itu, setiap pembeli rumah harus memastikan status kepemilikan tanahnya, apakah berupa Hak Milik, Hak Guna Bangunan, atau hak lainnya. Kepastian hukum atas tanah merupakan kunci utama keamanan dalam berinvestasi properti guna menghindari sengketa lahan di masa yang akan datang (Rahmani & Octarina, 2020). Pembelian tanah harus mengikuti prosedur pendaftaran tanah agar mendapatkan sertifikat sebagai bukti kuat hak kepemilikan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Dokumen-dokumen terkait tanah seperti sertifikat asli dan bukti pelunasan pajak menjadi syarat mutlak dalam setiap proses transaksi jual beli rumah. Tanah memiliki nilai ekonomi yang tinggi karena jumlahnya yang terbatas sementara permintaan akan ruang untuk hunian terus meningkat setiap tahunnya. Kaitan antara tanah dan rumah ini mengharuskan adanya ketelitian dalam memeriksa batas-batas fisik serta keabsahan warkah tanah di kantor pertanahan setempat. Jual beli tanah yang sah akan memberikan ketenangan bagi pemilik rumah dalam mengelola dan menempati propertinya tanpa gangguan dari pihak lain.

Kaitan dengan dasar hukumnya, setiap transaksi tanah dan bangunan di Indonesia harus tunduk pada ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pasal 5 UUPA menegaskan bahwa hukum agraria yang berlaku atas bumi, air, dan ruang angkasa adalah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional. Hal ini berarti prinsip-prinsip hukum adat masih memegang peranan penting dalam menentukan sahnya suatu peralihan hak atas tanah di masyarakat (Zulhadji, 2016). Salah satu prinsip fundamental yang diadopsi adalah asas terang dan tunai yang menjadi syarat materiil dalam proses jual beli tanah. Terang berarti perbuatan hukum dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang sebagai saksi atas keabsahan transaksi yang terjadi. Tunai berarti penyerahan hak dari penjual dilakukan bersamaan dengan pembayaran harga oleh pembeli, meskipun pembayaran belum lunas sepenuhnya. Ketentuan ini bertujuan untuk menciptakan kepastian hukum dan perlindungan bagi para pihak yang melakukan transaksi properti agar memiliki kekuatan pembuktian. Selain UUPA, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah juga menjadi rujukan utama dalam proses administrasi balik nama sertifikat. Tanpa pemenuhan dasar hukum ini, sebuah transaksi jual beli rumah dan tanah dianggap cacat hukum secara materiil maupun formal. Kepatuhan terhadap dasar hukum pertanahan merupakan kewajiban bagi setiap pelaku usaha properti guna menjamin hak-hak konsumen tetap terlindungi secara maksimal.

Salah satu praktik yang berkembang pesat dalam transaksi properti saat ini adalah mekanisme angsuran *in-house* yang ditawarkan langsung oleh pengembang. Dalam skema *in-house*, pembeli melakukan pembayaran cicilan rumah langsung kepada pihak pengembang tanpa melalui fasilitas kredit dari lembaga perbankan atau KPR (Niuflapu & Silalahi, 2025). Skema ini sering kali diminati karena proses administrasinya yang lebih sederhana, tidak memerlukan pemeriksaan kredit yang ketat, dan seringkali tanpa bunga. Pembeli dan pengembang biasanya mengikatkan

diri dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang mengatur jadwal pembayaran hingga pelunasan dilakukan sepenuhnya. Pengembang mengelola dana cicilan tersebut untuk melanjutkan pembangunan proyek perumahan tanpa bergantung sepenuhnya pada pinjaman modal dari pihak bank luar. Praktik ini didasarkan pada asas kebebasan berkontrak yang diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata selama syarat sah perjanjian terpenuhi (Putri, 2020). Namun, dalam skema *in-house*, peralihan hak atas tanah melalui Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT biasanya baru dilakukan setelah seluruh cicilan lunas. Hal ini menyebabkan adanya jeda waktu yang cukup lama di mana status kepemilikan tanah masih tercatat atas nama pihak pengembang. Meskipun pembeli telah menguasai fisik rumah, secara yuridis sertifikat tanah tersebut belum berpindah tangan kepada pembeli sebagai pemilik yang sah. Ketergantungan penuh pada integritas pengembang menjadi aspek krusial dalam keberhasilan skema pembayaran *in-house* bagi keamanan konsumen properti.

Meskipun skema angsuran *in-house* menawarkan kemudahan, namun dalam praktiknya sering ditemukan permasalahan hukum yang pelik terutama terkait perlindungan bagi pembeli beritikad baik. Permasalahan muncul ketika objek perumahan yang sedang dicicil oleh pembeli diletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) oleh Pengadilan akibat sengketa hukum antara pengembang dengan pihak ketiga. Kondisi ini menimbulkan ketidakpastian mengenai bagaimana konsepsi dan eksistensi asas terang dan tunai dalam hukum agraria nasional sebagai syarat materiil sahnya peralihan hak atas tanah dalam praktik pembayaran angsuran *in-house* tersebut. Hal ini berakibat langsung pada terhambatnya proses balik nama sertifikat meskipun pembeli telah memenuhi seluruh kewajiban pembayarannya secara disiplin kepada pihak pengembang. Situasi sengketa tersebut memicu pertanyaan mendasar mengenai bagaimana implikasi yuridis asas terang dan tunai terhadap kepastian pendaftaran tanah bagi pembeli yang objek perumahannya diletakkan sita jaminan akibat sengketa hukum pengembang dengan pihak ketiga. Pembeli yang awalnya beritikad baik untuk memiliki rumah justru terjebak dalam pusaran konflik hukum yang melibatkan aset yang seharusnya menjadi hak milik pribadi mereka. Ketidakjelasan status hukum ini dapat mengakibatkan kerugian material yang besar jika sita jaminan tersebut berlanjut hingga proses eksekusi oleh pihak juru sita pengadilan. Oleh karena itu, diperlukan kajian mendalam mengenai perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pembeli dalam situasi yang sangat merugikan posisi konsumen tersebut. Secara yuridis, diperlukan sinkronisasi antara asas hukum adat pertanahan dengan perlindungan hak-hak konsumen dalam industri properti yang kian kompleks dan berisiko tinggi ini. Analisis ini bertujuan untuk menemukan jalan keluar hukum yang memberikan keadilan bagi pembeli yang hak atas tanahnya terancam oleh tindakan sita jaminan pihak luar.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis-normatif, yang menitikberatkan pada kajian terhadap norma-norma hukum positif, teori hukum, serta konsep-konsep hukum pertanahan yang relevan. Secara spesifik, penelitian ini

menerapkan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) untuk menelaah konsistensi dan substansi Pasal 5 UUPA yang mengadopsi hukum adat, serta PP 24.1997 tentang Pendaftaran Tanah terkait prosedur peralihan hak. Selain itu, digunakan pula pendekatan konseptual (*conceptual approach*) untuk menganalisis dan mendefinisikan konsep-konsep utama guna membangun kerangka teoritis yang komprehensif. Dengan demikian, pendekatan ini memastikan bahwa penelitian tidak hanya membahas ketentuan normatif mengenai syarat materiil jual beli tanah, tetapi juga memahami implikasi yuridis dan perlindungan hukum bagi konsumen dalam praktik angsuran *in-house*.

Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif-analitis, di mana penelitian ini bertujuan untuk mendeskripsikan secara komprehensif eksistensi asas terang dan tunai dalam praktik properti modern dan kemudian menganalisis implikasi yuridisnya secara kritis terhadap kepastian pendaftaran tanah bagi pembeli yang objeknya terjerat sengketa. Jenis data yang digunakan adalah data sekunder yang terdiri dari tiga kategori bahan hukum, yaitu bahan hukum primer meliputi UUD NRI Tahun 1945, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA), PP No. 24 Tahun 1997, dan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016; bahan hukum sekunder meliputi hasil-hasil penelitian, jurnal hukum, tesis, dan buku-buku yang berkaitan dengan hukum agraria, hukum jaminan, dan perlindungan konsumen; serta bahan hukum tersier meliputi kamus hukum, indeks, dan ensiklopedia. Teknik pengumpulan data utama yang diterapkan adalah studi kepustakaan (*library research*), yaitu dengan menginventarisasi, mengidentifikasi, menyeleksi, dan mengorganisasi seluruh bahan hukum serta putusan pengadilan yang relevan. Terakhir, metode analisis data yang digunakan adalah analisis kualitatif, yaitu dengan mengolah, menafsirkan, dan memberikan argumentasi hukum secara logis dan sistematis terhadap bahan hukum yang telah terkumpul untuk menjawab rumusan masalah secara tuntas.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Konsepsi dan Eksistensi Asas Terang dan Tunai sebagai Syarat Materiil Sahnya Peralihan Hak Atas Tanah dalam Praktik Angsuran *In-House*

Konsepsi hukum agraria nasional di Indonesia secara fundamental berakar pada hukum adat yang kemudian dipositivisasi melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau UUPA. Pasal 5 UUPA menegaskan bahwa hukum agraria yang berlaku atas bumi, air, dan ruang angkasa adalah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara. Dalam kerangka hukum adat tersebut, dikenal sebuah doktrin utama yang mengatur mengenai tata cara peralihan hak atas tanah, yaitu asas terang dan tunai. Asas merupakan syarat materiil yang menentukan sah atau tidaknya sebuah perbuatan hukum jual beli tanah di mata hukum. Terang memiliki makna bahwa perbuatan hukum peralihan hak tersebut dilakukan secara terbuka dan tidak sembunyi-sembunyi di hadapan pejabat umum yang berwenang. Tunai mengandung arti bahwa penyerahan hak dari pihak penjual dilakukan secara serentak dengan pembayaran harga oleh pihak pembeli. Tanpa terpenuhinya kedua unsur ini, maka

secara hukum adat jual beli tanah dianggap belum terjadi atau tidak sah secara materiil (Salim, 2021). Doktrin ini bertujuan untuk menjamin kepastian hukum serta mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari akibat transaksi yang bersifat gelap. Oleh karena itu, asas terang dan tunai tetap menjadi pilar utama yang menjiwai setiap regulasi turunan mengenai pendaftaran tanah di Indonesia. Kepuasan para pihak dalam transaksi tanah sangat bergantung pada sejauh mana asas ini dihormati dan dilaksanakan dalam praktik keseharian.

Eksistensi asas terang dalam sistem hukum modern saat ini telah mengalami transformasi prosedural melalui peran Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT. Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Kehadiran PPAT dalam proses pembuatan Akta Jual Beli (AJB) merupakan bentuk konkret dari unsur "terang" yang dipersyaratkan oleh hukum adat. PPAT berfungsi sebagai saksi resmi negara yang memastikan bahwa para pihak yang bertransaksi memang benar memiliki kehendak bebas tanpa paksaan. Proses ini memastikan bahwa masyarakat luas dan negara mengetahui telah terjadinya perpindahan hak atas suatu objek tanah tertentu. Dalam konteks ini, unsur terang memberikan perlindungan preventif terhadap potensi penipuan atau tumpang tindih kepemilikan lahan. Transaksi di bawah tangan tanpa keterlibatan pejabat berwenang secara yuridis dianggap tidak memenuhi syarat materiil "terang" sehingga tidak dapat ditindaklanjuti ke proses pendaftaran. Negara melalui Kantor Pertanahan hanya akan mengakui peralihan hak yang dilakukan secara transparan di hadapan pejabat yang telah ditunjuk resmi. Dengan demikian, asas terang berfungsi sebagai instrumen kontrol sosial dan hukum dalam menjaga ketertiban administrasi pertanahan nasional. Formalitas pembuatan akta ini menjadi jaminan bahwa hak subjektif seseorang atas tanah telah berpindah secara sah dan meyakinkan (Muslim & Arsin, 2023).

Sementara itu, asas tunai dalam jual beli tanah sering kali disalahartikan sebagai keharusan pembayaran lunas secara fisik dalam satu waktu yang bersamaan. Secara filosofis, tunai berarti bahwa saat ditandatanganinya akta peralihan, maka pada saat itu pula hak atas tanah dianggap telah berpindah secara riil. Meskipun dalam kenyataannya pembayaran dilakukan secara bertahap, tetapi saat AJB ditandatanganinya, penjual dianggap telah menerima harga dan pembeli dianggap telah menerima hak. Jika terdapat sisa pembayaran yang belum terselesaikan, hal tersebut dipandang sebagai hubungan utang-piutang pribadi yang tidak membatalkan sahnya peralihan hak atas tanah. Asas tunai ini membedakan jual beli tanah dalam hukum agraria Indonesia dengan sistem jual beli dalam KUHPerdara yang bersifat obligatoir. Dalam KUHPerdara, perjanjian jual beli baru menciptakan kewajiban untuk menyerahkan barang, namun belum memindahkan kepemilikan secara otomatis. Hukum agraria kita menganut sistem penyerahan nyata di mana perbuatan hukum jual beli dan penyerahan hak terjadi dalam satu kesatuan momentum. Hal ini memberikan kepastian bagi pembeli bahwa sejak penandatanganan akta, ia telah memegang kendali penuh atas objek tanah tersebut. Keberadaan asas tunai memastikan bahwa tidak ada kekosongan hukum dalam status kepemilikan saat

transaksi berlangsung. Penyerahan hak secara tunai merupakan bentuk perlindungan hukum bagi kedua belah pihak agar mendapatkan hak dan kewajibannya secara adil.

Praktik pembayaran angsuran *in-house* yang marak dilakukan oleh pengembang properti saat ini menimbulkan tantangan baru terhadap penerapan asas terang dan tunai. Dalam sistem *in-house*, pembeli mencicil harga tanah atau rumah secara langsung kepada pengembang tanpa melibatkan fasilitas kredit perbankan atau KPR. Biasanya, para pihak hanya mengikatkan diri dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau PPJB yang dibuat di bawah tangan maupun di hadapan notaris. PPJB secara hukum hanyalah merupakan perjanjian pendahuluan yang bersifat obligatoir dan belum merupakan instrumen peralihan hak yang sah. Selama masa angsuran berlangsung, penjual dan pembeli sebenarnya sedang berada dalam proses menuju pemenuhan syarat "terang dan tunai". Dalam hal ini, peralihan hak secara formal melalui AJB baru akan dilakukan oleh pengembang setelah seluruh cicilan dinyatakan lunas oleh pihak pembeli. Hal ini berarti, selama bertahun-tahun masa angsuran, asas terang dan tunai belum sepenuhnya terpenuhi secara sempurna di hadapan PPAT (Putri, 2021). Kondisi ini menempatkan pembeli pada posisi yang rentan karena secara yuridis tanah tersebut masih tercatat atas nama pengembang. Meskipun pembeli telah mengeluarkan dana yang besar, ia belum memegang bukti kepemilikan mutlak berupa sertifikat yang telah balik nama. Dinamika ini menunjukkan adanya pergeseran waktu dalam pemenuhan syarat materiil peralihan hak dalam praktik bisnis properti kontemporer.

Analisis secara lebih dalam menunjukkan bahwa dalam praktik *in-house*, asas tunai sering kali dipenuhi secara substansial melalui pembayaran cicilan yang konsisten tetapi tertunda secara formal. Pembeli menganggap bahwa dengan membayar angsuran, ia sedang "mencicil" pemenuhan syarat tunai yang akan terpenuhi secara keseluruhan pada saat pelunasan terakhir. Meskipun demikian, permasalahan muncul karena hukum agraria nasional menuntut pemenuhan syarat tunai tersebut dibuktikan secara otentik pada saat pembuatan Akta Jual Beli dilakukan. Selama AJB belum ditandatangani, unsur tunai dalam perspektif pendaftaran tanah dianggap belum terlaksana dengan sempurna sesuai regulasi. PPJB yang digunakan sebagai landasan angsuran *in-house* tidak memiliki daya eksekutorial yang sama dengan AJB dalam hal pendaftaran tanah. Hal ini sebagaimana Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 yang secara tegas menutup pintu pendaftaran peralihan hak jika hanya didasarkan pada PPJB semata. Hal ini menciptakan kesenjangan antara realitas ekonomi pembeli dengan kepastian hukum yang disediakan oleh sistem administrasi pertanahan. Pembeli sering kali merasa sudah memiliki tanah tersebut karena sudah membayar, padahal secara hukum penyerahan hak belum terjadi. Ketidaksinkronan ini sering kali menjadi akar permasalahan ketika muncul gangguan dari pihak ketiga terhadap objek tanah tersebut. Oleh karena itu, kedudukan PPJB dalam sistem angsuran *in-house* harus dipahami secara hati-hati sebagai janji untuk menjual dan janji untuk membeli. Eksistensi asas tunai tetap menjadi penentu kapan sebenarnya peralihan hak itu diakui secara sah oleh negara.

Demikian pula dengan unsur terang, dalam praktik angsuran *in-house*, unsur ini sering kali baru terpenuhi di akhir periode kontrak pembayaran. Penandatanganan PPJB memang sering dilakukan di hadapan notaris, namun notaris dalam hal ini bertindak sebagai pejabat yang melegalisasi perjanjian, bukan sebagai PPAT yang melakukan peralihan hak. Perbedaan peran pejabat ini sangat krusial karena PPJB tidak memiliki kekuatan untuk memindahkan hak atas tanah secara materiil. Syarat "terang" dalam hukum agraria menghendaki keterlibatan PPAT sebagai saksi pemerintah dalam pembuatan akta pemindahan hak yang bersifat publik. Selama proses angsuran *in-house* berjalan, transaksi tersebut bisa dikatakan baru bersifat "setengah terang" karena belum mencapai tahap AJB. Hal ini berisiko bagi pembeli karena pengembang masih memiliki kewenangan hukum penuh untuk melakukan tindakan hukum atas tanah tersebut. Misalnya, pengembang bisa saja menjaminkan tanah tersebut kepada bank tanpa sepengetahuan pembeli yang sedang mencicil. Ketidakterpenuhan unsur terang secara dini mengakibatkan posisi tawar pembeli menjadi sangat lemah di hadapan hukum pertanahan. Transparansi yang diharapkan dari asas terang menjadi terhambat oleh skema kontrak privat yang bersifat internal antara pengembang dan pembeli. Akibatnya, asas terang yang seharusnya menjadi pelindung bagi pembeli justru menjadi bumerang ketika prosedur administrasi tidak segera diselesaikan. Dalam hal ini, kepastian hukum bagi pembeli baru benar-benar terwujud saat unsur terang ini dipenuhi melalui akta PPAT yang resmi.

Konflik antara praktik angsuran *in-house* dengan asas terang dan tunai semakin meruncing ketika dikaitkan dengan perlindungan pembeli beritikad baik. Seorang pembeli dikatakan beritikad baik apabila ia melakukan pembelian dengan prosedur yang benar, membayar harga yang layak, dan mengecek keabsahan objek. Namun, meskipun pembeli memiliki itikad baik, ketiadaan AJB yang memenuhi syarat terang dan tunai membuatnya sulit mendapatkan perlindungan maksimal. Mahkamah Agung melalui Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 sejatinya telah memberikan kriteria perlindungan bagi pembeli beritikad baik. Salah satu syaratnya adalah pembelian dilakukan di hadapan pejabat berwenang dan objek tanah telah dikuasai secara fisik. Dalam praktik *in-house*, pembeli sering kali sudah menguasai fisik rumah meskipun pembayaran belum lunas dan AJB belum dibuat. Penguasaan fisik ini dalam hukum adat dipandang sebagai salah satu indikator terpenuhinya unsur penyerahan hak secara nyata. Akan tetapi, secara administrasi negara, penguasaan fisik tersebut tidak secara otomatis membatalkan hak pengembang yang masih tercatat di sertifikat. Di sinilah letak kerentanan sistem *in-house* yang sering kali mengabaikan penyelesaian syarat materiil secara cepat. Asas terang dan tunai seharusnya dijalankan segera untuk mengunci hak pembeli dari intervensi pihak luar. Keterlambatan dalam memenuhi syarat materiil ini sering kali berujung pada hilangnya hak pembeli ketika pengembang mengalami masalah hukum.

Eksistensi asas terang dan tunai dalam hukum agraria nasional sebenarnya bertujuan untuk menciptakan ketertiban hukum dan kepastian pemilikan tanah bagi rakyat. UUPA menghendaki agar setiap jengkal tanah di Indonesia memiliki status

hukum yang jelas melalui pendaftaran tanah yang akurat. Syarat materiil terang dan tunai adalah pintu masuk utama menuju sistem pendaftaran tanah yang menjamin keamanan bagi pemegang hak. Dalam praktik angsuran *in-house*, esensi dari asas ini sering kali terabaikan demi kemudahan akses pembiayaan bagi masyarakat. Para pihak cenderung lebih mementingkan aspek ekonomis daripada aspek yuridis yang sangat fundamental dalam hukum pertanahan. Padahal, tanpa pemenuhan syarat terang dan tunai, kedudukan pembeli hanyalah sebagai kreditor terhadap pengembang, bukan sebagai pemilik tanah. Jika terjadi kepailitan atau sengketa hukum pada diri pengembang, pembeli berisiko hanya menjadi kreditor konkuren yang berada di urutan belakang. Hal ini sangat merugikan bagi masyarakat yang telah mengumpulkan tabungan demi memiliki hunian tetap bagi keluarganya. Oleh karena itu, reinterpretasi terhadap penerapan asas terang dan tunai dalam kontrak *in-house* sangat diperlukan untuk melindungi kepentingan publik. Hukum harus mampu beradaptasi dengan inovasi bisnis tanpa mengorbankan prinsip-prinsip keadilan dan kepastian hukum. Keseimbangan antara kemudahan bertransaksi dan keamanan hukum harus tetap dijaga oleh negara melalui regulasi yang ketat.

Pada dasarnya asas terang dan tunai bukan sekadar formalitas kuno peninggalan hukum adat, melainkan prinsip keadilan yang universal. Terang menjamin transparansi, sedangkan tunai menjamin keadilan pertukaran nilai antara pihak yang bertransaksi. Dalam skema angsuran *in-house*, kedua prinsip ini sering kali terdistorsi oleh jangka waktu cicilan yang sangat panjang dan proses balik nama yang tertunda. Hukum agraria nasional tetap memandang bahwa peralihan hak yang sah hanya terjadi saat kedua syarat materiil ini terpenuhi secara kumulatif. Kegagalan dalam memenuhi salah satu syarat berakibat pada tidak sahnya perbuatan hukum pemindahan hak tersebut secara sempurna. Pihak ketiga, termasuk pengadilan, akan menggunakan tolok ukur pendaftaran tanah untuk menentukan siapa pemilik sah atas suatu objek. Jika sertifikat masih atas nama pengembang, maka secara hukum tanah tersebut dianggap masih menjadi kekayaan pengembang yang dapat disita. Pembeli *in-house* yang belum memenuhi syarat terang dan tunai akan kesulitan mempertahankan haknya di hadapan sita jaminan pengadilan. Hal ini menegaskan betapa krusialnya pemenuhan syarat materiil dalam setiap tahapan transaksi properti di Indonesia. Ketidapatuhan terhadap asas ini akan selalu membawa konsekuensi yuridis yang berat bagi para pihak yang terlibat. Oleh karena itu, pengembang dan pembeli harus memiliki kesadaran hukum yang tinggi untuk segera menuntaskan proses AJB.

Dengan demikian, perlu ditegaskan kembali bahwa asas terang dan tunai tetap menjadi instrumen validasi utama dalam hukum agraria kita. Praktik angsuran *in-house* tidak secara otomatis menghapuskan keberlakuan syarat materiil terang dan tunai yang diamanatkan oleh UUPA. Sebaliknya, skema *in-house* justru menuntut pengawasan yang lebih ketat agar hak-hak pembeli tidak tergerus oleh ketiadaan bukti otentik peralihan hak. Hukum pertanahan Indonesia tidak mengenal peralihan hak yang bersifat bertahap; ia mengenal peralihan yang riil, terang, dan tunai di hadapan pejabat. Selama praktik angsuran tidak segera diikuti dengan pemenuhan syarat materiil tersebut, risiko hukum akan selalu membayangi setiap transaksi yang

dilakukan. Negara melalui regulasi perlindungan konsumen dan pertanahan harus mampu menutup celah kerentanan ini demi mewujudkan kepastian hukum. Pembeli harus lebih memahami bahwasanya bukti bayar cicilan belumlah sama dengan bukti kepemilikan tanah yang sah menurut undang-undang. Oleh karenanya, diperlukan mekanisme yang memungkinkan pencatatan PPJB dalam buku tanah guna memberikan perlindungan awal bagi pembeli *in-house*. Dengan demikian, marwah asas terang dan tunai dapat tetap terjaga di tengah modernisasi industri properti yang kian berkembang pesat. Kepastian hukum adalah hak setiap warga negara yang harus dijamin melalui penerapan asas hukum yang konsisten dan berkeadilan.

Implikasi Yuridis Asas Terang dan Tunai terhadap Kepastian Pendaftaran Tanah bagi Pembeli Beritikad Baik dalam Praktik Angsuran *In-House* atas Objek yang Terjerat Sita Jaminan

Implikasi yuridis dari belum terpenuhinya asas terang dan tunai secara sempurna dalam praktik angsuran *in-house* menjadi sangat krusial ketika objek tanah tersebut terjerat sita jaminan. Sita jaminan atau *Conservatoir Beslag* merupakan tindakan paksa dari pengadilan yang bertujuan untuk membekukan aset tergugat agar tidak dipindahtangankan selama proses persidangan berlangsung. Dalam konteks pendaftaran tanah, keberadaan sita jaminan yang telah dicatatkan dalam buku tanah di Kantor Pertanahan berakibat pada penangguhan setiap upaya peralihan hak. Hal ini selaras dengan Pasal 30 ayat (1) huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa pendaftaran peralihan hak tidak dapat dilakukan jika terdapat catatan sita dari pengadilan. Bagi pembeli *in-house*, catatan sita ini menjadi penghalang administratif yang memutus harapan untuk meningkatkan status hukum dari PPJB menjadi Akta Jual Beli (Al Faroq, 2024). Ketidakpastian ini muncul karena secara hukum perdata, aset tersebut masih dianggap milik pengembang selama belum ada AJB yang sah. Meskipun pembeli telah melakukan pembayaran secara disiplin, posisi hukum mereka tetap berada dalam bayang-bayang kegagalan pendaftaran hak. Akibatnya, asas terang dan tunai yang sedianya dilakukan di akhir pelunasan menjadi mustahil untuk dilaksanakan secara formal. Situasi ini menciptakan kerugian nyata bagi pembeli yang kehilangan hak prioritas atas objek yang telah mereka tempati. Pendaftaran tanah yang seharusnya memberikan jaminan kepastian hukum justru menjadi jalan buntu akibat adanya sengketa pihak ketiga.

Keberadaan sita jaminan secara otomatis menegaskan prinsip kepastian hukum yang dijanjikan oleh sistem pendaftaran tanah publik bagi para pemegang hak. Pembeli beritikad baik dalam skema *in-house* sering kali terjebak dalam dilema yuridis karena status kepemilikan mereka yang masih bersifat *obligatoir* dan belum bersifat kebendaan. Sifat *obligatoir* PPJB berarti pembeli hanya memiliki hak tagih kepada pengembang untuk menyerahkan tanah, tetapi belum memiliki hak mutlak atas tanah itu sendiri (Bustomi, 2021). Sementara itu, pihak ketiga yang menggugat pengembang memandang objek tersebut sebagai jaminan utang yang sah karena masih terdaftar atas nama pengembang. Benturan kepentingan ini menempatkan pembeli pada posisi yang sangat rentan karena mereka tidak memiliki bukti

kepemilikan yang kuat di mata hukum pertanahan. Secara yuridis, pendaftaran tanah bertujuan untuk mengumumkan status kepemilikan kepada pihak ketiga agar tidak terjadi klaim ganda atas objek yang sama. Namun, catatan sita jaminan memblokir fungsi pengumuman tersebut dan membekukan status *status quo* atas objek tanah terkait. Pembeli tidak dapat melakukan balik nama sertifikat meskipun mereka memiliki bukti pelunasan yang lengkap dari pihak pengembang. Kondisi ini menunjukkan betapa lemahnya proteksi hukum bagi pembeli yang menunda pemenuhan asas terang dan tunai dalam transaksinya. Negara melalui sistem pendaftaran tanah memberikan perlindungan kepada siapa yang namanya tercantum dalam sertifikat, bukan kepada pemegang kwitansi angsuran.

Persoalan ini semakin kompleks ketika kita menelaah konsep perlindungan pembeli beritikad baik yang diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016. SEMA tersebut memberikan kriteria bahwa pembeli beritikad baik adalah mereka yang melakukan transaksi melalui prosedur yang sah dan mengecek kebersihan objek. Namun, pada praktiknya, pengecekan yang dilakukan di awal transaksi sering kali menunjukkan bahwa tanah dalam kondisi bersih dan bebas sengketa. Masalah timbul ketika sengketa muncul di tengah masa angsuran dan sita jaminan diletakkan sebelum pembeli sempat melakukan AJB. Secara yuridis, itikad baik pembeli seharusnya tetap mendapatkan perlindungan hukum meskipun proses pendaftaran tanahnya terhambat oleh intervensi pihak luar. Mahkamah Agung dalam yurisprudensinya sering menekankan bahwa pembeli yang telah membayar lunas dan menguasai fisik tanah secara nyata patut dilindungi dari eksekusi sita. Namun, perlindungan ini tidak terjadi secara otomatis melainkan harus diperjuangkan melalui upaya hukum perlawanan di pengadilan negeri setempat. Pembeli harus mampu membuktikan bahwa transaksi mereka terjadi sebelum adanya perkara yang mendasari peletakan sita jaminan tersebut. Ketiadaan AJB yang memenuhi syarat terang dan tunai menjadi beban pembuktian yang berat bagi pembeli untuk meyakinkan hakim. Tanpa pembuktian yang kuat, pengadilan cenderung mempertahankan sita jaminan demi menjamin piutang penggugat yang memiliki dasar hukum kuat (Jamaludin, 2023).

Implikasi selanjutnya berkaitan dengan kewenangan PPAT dalam membuat akta peralihan hak ketika suatu objek tanah sedang berada dalam status sita jaminan. PPAT secara hukum dilarang membuat akta jika objek yang bersangkutan sedang dalam sengketa atau terdaftar adanya blokir maupun sita dari otoritas berwenang. Larangan ini bertujuan untuk menjaga integritas data pertanahan dan mencegah munculnya akta-akta yang cacat hukum di kemudian hari. Akibatnya, pembeli *in-house* yang telah melunasi seluruh kewajibannya tetap tidak bisa mendapatkan AJB dari PPAT karena adanya hambatan yuridis tersebut. Kondisi ini menyebabkan asas terang tidak dapat dipenuhi karena pejabat publik terhalang oleh perintah pengadilan untuk tidak melakukan tindakan hukum. Meskipun pembeli menuntut pemenuhan haknya, PPAT tetap harus tunduk pada peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai pendaftaran tanah. Ketidakberdayaan pembeli untuk mendapatkan akta otentik berujung pada kegagalan total dalam proses balik nama sertifikat di Kantor Pertanahan. Pendaftaran tanah yang seharusnya bersifat

memindahkan hak menjadi lumpuh total akibat adanya intervensi sita jaminan pihak ketiga. Kehilangan momentum untuk memenuhi asas terang dan tunai di awal transaksi menjadi risiko permanen yang harus ditanggung oleh pembeli *in-house*. Secara yuridis, pembeli hanya memegang janji pengembang yang tidak berdaya melawan penetapan sita dari kekuasaan kehakiman.

Dalam perspektif hukum pertanahan, pendaftaran tanah memiliki fungsi sebagai alat pembuktian yang kuat dan menciptakan kepastian hak bagi pemegangnya. Namun, pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif, artinya sertifikat adalah bukti kuat namun bukan mutlak. Ketika sita jaminan diletakkan pada sertifikat atas nama pengembang, maka pihak ketiga dianggap telah melakukan tindakan hukum yang sah menurut catatan publik. Pembeli *in-house* yang belum mendaftarkan haknya dianggap sebagai pihak luar yang kepentingannya belum tercatat secara resmi dalam buku tanah. Implikasi yuridisnya adalah pembeli kehilangan perlindungan dari asas publisitas yang seharusnya melindungi pemilik hak yang sebenarnya. Kepastian pendaftaran tanah bagi pembeli menjadi hilang karena sistem hukum lebih mengutamakan apa yang tercatat secara formal di Kantor Pertanahan. Transaksi *in-house* yang mengabaikan pendaftaran peralihan hak secara dini sangat berisiko kehilangan jaminan perlindungan dari negara. Sita jaminan menjadi tembok pemisah antara hak ekonomis yang telah dibayarkan pembeli dengan hak yuridis yang seharusnya mereka terima. Hukum agraria kita menuntut tindakan nyata melalui pendaftaran untuk mengubah status dari pemegang janji menjadi pemegang hak. Tanpa pendaftaran, hak pembeli tetap berada pada level personalitas yang lemah terhadap tuntutan kebendaan dari pihak penggugat pengembang.

Sita jaminan juga berdampak pada terganggunya prinsip *nemo plus iuris* yang menyatakan bahwa seseorang tidak dapat mengalihkan hak melebihi apa yang dimilikinya. Ketika pengembang terjerat sengketa dan hartanya disita, secara yuridis kewenangan pengembang untuk melepaskan hak atas tanah tersebut menjadi terbatas atau bahkan hilang (Bangun & Widjaja, 2025). Pembeli yang menuntut pelaksanaan AJB akan menemui jalan buntu karena pengembang tidak lagi memiliki kewenangan bebas untuk menandatangani akta tersebut. Hal ini merupakan implikasi serius dari tertundanya pemenuhan asas terang dan tunai dalam kontrak angsuran *in-house*. Kewajiban pengembang untuk menyerahkan hak kepada pembeli menjadi terhambat oleh kewajiban hukum pengembang kepada pihak ketiga dalam perkara perdata. Secara hirarkis, sita jaminan yang diletakkan oleh pengadilan memiliki kekuatan memaksa yang lebih tinggi daripada sekadar janji dalam PPJB. Pembeli terpaksa harus menunggu hasil putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap untuk mengetahui nasib tanah yang dicicilnya. Jika gugatan pihak ketiga dikabulkan dan sita jaminan berlanjut menjadi sita eksekusi, maka pembeli terancam kehilangan seluruh asetnya. Ketidaksinkronan antara janji pengembang dan realitas sengketa hukum mengakibatkan kerugian yang tidak dapat diperbaiki secara instan. Pendaftaran tanah yang macet menjadi simbol kegagalan perlindungan hukum bagi konsumen properti di Indonesia.

Upaya hukum yang dapat ditempuh pembeli beritikad baik dalam menghadapi implikasi sita jaminan adalah melalui perlawanan pihak ketiga atau *Partij Verzet*. Berdasarkan Pasal 195 ayat (6) HIR, pihak ketiga yang keberatan atas penyitaan dapat mengajukan perlawanan kepada ketua pengadilan negeri. Dalam forum perlawanan ini, pembeli harus membuktikan bahwa mereka memiliki hak milik atau hak lain yang patut dilindungi atas objek tersebut. Bukti pembayaran lunas, penguasaan fisik rumah, dan PPJB notariil menjadi dokumen kunci untuk meyakinkan hakim agar mengangkat sita jaminan. Hakim memiliki diskresi yuridis untuk menilai apakah kepentingan pembeli beritikad baik lebih patut dilindungi daripada kepentingan penggugat. Namun, proses ini memakan waktu yang lama, biaya yang besar, dan energi yang tidak sedikit bagi pembeli perorangan. Selama proses perlawanan berlangsung, status pendaftaran tanah tetap membeku dan tidak memberikan kepastian bagi pihak pembeli. Implikasi yuridis ini menunjukkan bahwa sistem hukum kita belum sepenuhnya memberikan perlindungan otomatis bagi pembeli *in-house*. Ketiadaan pendaftaran hak di awal transaksi memaksa pembeli untuk berjudi di ruang pengadilan demi mendapatkan haknya kembali. Hal ini menegaskan kembali betapa pentingnya pemenuhan syarat materiil terang dan tunai sesegera mungkin dalam setiap transaksi tanah.

Dampak lainnya dari sita jaminan ini adalah penurunan nilai ekonomis dan psikologis dari objek tanah yang telah dibeli oleh masyarakat. Tanah yang dalam status sita tidak dapat dijadikan jaminan utang di bank karena Kantor Pertanahan tidak akan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan. Pembeli kehilangan kesempatan untuk memanfaatkan asetnya sebagai modal usaha atau keperluan finansial mendesak lainnya. Secara psikologis, pembeli hidup dalam kecemasan akan kemungkinan pengusiran paksa jika sita tersebut berlanjut pada tahap lelang eksekusi. Implikasi yuridis ini meluas dari sekadar masalah administrasi menjadi masalah kemanusiaan dan keadilan sosial bagi rakyat kecil. Pengembang yang tidak bertanggung jawab sering kali membiarkan pembelinya menghadapi masalah hukum sendirian tanpa bantuan pembelaan yang memadai. Hukum agraria nasional seharusnya mampu memberikan proteksi yang lebih inklusif terhadap praktik bisnis yang berisiko tinggi bagi konsumen. Kegagalan pendaftaran tanah akibat sita jaminan menunjukkan adanya celah dalam regulasi pendaftaran tanah yang perlu segera diperbaiki. Perlunya mekanisme "pencatatan blokir sementara" bagi pemegang PPJB mungkin bisa menjadi solusi untuk mencegah penyitaan atas nama pengembang (Kurniasih et al, 2023). Tanpa inovasi regulasi, pembeli beritikad baik akan terus menjadi korban dari carut-marutnya hubungan hukum antara pengembang dan pihak ketiga.

Sita jaminan juga berimplikasi pada ketidaktercapaian tujuan pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA. Pendaftaran tanah yang seharusnya menghasilkan sertifikat sebagai bukti hak yang kuat menjadi terhambat oleh intervensi yudisial yang bersifat sementara namun merusak. Pembeli yang telah memenuhi kewajiban tunai secara substansial tetap tidak mendapatkan kepastian hak karena prosedur terang yang terhambat. Hal ini menciptakan ketidakpercayaan publik terhadap sistem pendaftaran tanah dan skema

pembelian rumah secara angsuran. Masyarakat akan merasa bahwa kepatuhan hukum mereka tidak berkorelasi langsung dengan jaminan perlindungan dari negara. Implikasi yuridis ini merupakan peringatan bagi regulator untuk lebih memperketat pengawasan terhadap janji-janji pengembang dalam skema *in-house*. Hak atas tanah merupakan hak yang sangat sensitif sehingga setiap gangguannya akan berdampak luas pada stabilitas hukum nasional. Kesenambungan antara asas hukum adat dan hukum positif harus dipastikan untuk menutup celah penyalahgunaan sita jaminan. Keadilan bagi pembeli harus ditempatkan sebagai prioritas tertinggi di atas kepentingan kreditor pengembang yang hanya bersifat piutang uang. Pendaftaran tanah harus tetap menjadi benteng terakhir bagi pencari keadilan dalam kepemilikan lahan di Indonesia.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Penelitian ini menyimpulkan bahwa asas terang dan tunai tetap eksis sebagai syarat materiil yang bersifat imperatif dalam hukum agraria nasional sebagaimana diamanatkan oleh Pasal 5 UUPA, tetapi implementasinya dalam praktik angsuran *in-house* mengalami pergeseran prosedural akibat tertundanya pembuatan Akta Jual Beli (AJB) hingga masa pelunasan. Ketidakterpenuhan unsur “terang” di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) secara dini mengakibatkan status kepemilikan pembeli hanya bersifat obligatoir dan belum bersifat kebendaan, sehingga secara yuridis objek tanah tersebut masih tercatat atas nama pengembang dalam sistem pendaftaran tanah menurut PP Nomor 24 Tahun 1997. Implikasi yuridis dari kondisi ini menjadi sangat fatal ketika objek perumahan tersebut terjerat Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) akibat sengketa pengembang dengan pihak ketiga, yang menyebabkan terhentinya kepastian pendaftaran tanah dan tertutupnya akses balik nama sertifikat bagi pembeli. Meskipun pembeli memiliki itikad baik dan telah melakukan penguasaan fisik secara nyata, ketiadaan bukti peralihan hak yang memenuhi asas terang dan tunai memaksa pembeli menempuh upaya perlawanan pihak ketiga (*Partij Verzet*) di pengadilan yang memakan waktu lama dan biaya besar. Dengan demikian, perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik dalam skema *in-house* sangat bergantung pada sinkronisasi antara pengakuan itikad baik oleh hakim dengan percepatan pemenuhan syarat materiil terang dan tunai guna menjamin hak atas tanah dari intervensi sita jaminan pihak luar.

Saran

Berdasarkan temuan penelitian ini, disarankan kepada Pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) untuk merumuskan regulasi yang mewajibkan pendaftaran atau pencatatan blokir sementara bagi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) lunas maupun angsuran dalam buku tanah, guna memberikan perlindungan dini bagi pembeli dari tindakan penyitaan atas nama pengembang oleh pihak ketiga. Kepada para pengembang properti, diharapkan adanya transparansi dan itikad baik untuk segera memfasilitasi pembuatan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT sesaat setelah syarat materiil

terpenuhi, serta menghindari tindakan menjaminkan kembali objek tanah yang sedang dalam proses angsuran *in-house*. Bagi masyarakat sebagai calon pembeli, sangat disarankan untuk lebih mengedepankan aspek yuridis dengan melakukan pengecekan kebersihan objek di Kantor Pertanahan secara berkala, memastikan PPJB dibuat secara notariil, serta segera melakukan penguasaan fisik secara nyata (seperti memagari atau menempati objek) sebagai bukti tambahan itikad baik yang diakui oleh yurisprudensi Mahkamah Agung apabila terjadi sengketa hukum di kemudian hari. Dengan sinergi antara regulasi yang protektif dan kesadaran hukum masyarakat, diharapkan kepastian hak atas tanah dalam transaksi properti modern dapat terjamin tanpa harus mengorbankan asas-asas fundamental hukum agraria nasional.

DAFTAR PUSTAKA

- Al Faroq, S. M. S. (2024). Perlindungan Hukum terhadap Pengembang atas Wanprestasi Konsumen dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Secara *In House*. *I'tiqadiyah: Jurnal Hukum dan Ilmu-Ilmu Kesyarifan*, 1(2), 93–111.
- Asaf, A. S. (2020). Upaya Pemenuhan Kebutuhan Dasar Manusia. *Jurnal Ilmiah Cakrawarti*, 2(2), 26–31.
- Bangun, B. S., & Widjaja, G. (2025). Asas Publisitas Hak Tanggungan dalam Mewujudkan Kepastian Hukum: Kajian Terhadap Peletakkan Sita Atas Tanah yang Telah Bersertifikat Hak Tanggungan. *Jurnal Sosial Teknologi*, 5(12), 4357–4367.
- Bustomi, A. N. (2021). Implementasi Akad Isthisna' Tanpa Bank dalam Memenangkan Persaingan Bisnis Property (Studi Kasus di PT Samawa Property Group Probolinggo). *Perisai: Islamic Banking and Finance Journal*, 5(2), 185–194.
- Farid, M. (2025). Kajian Kebutuhan Rumah di Kota Palu. *Jurnal Sains dan Teknologi Tadulako*, 11(1), 28–43.
- Jamaludin, M. (2023). Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap Skema Syariah dalam Transaksi Jual Beli Rumah. *Maqasid: Jurnal Studi Hukum Islam*, 12(1).
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek).
- Kurniasih, N., Yuherman, Y., & Ismed, M. (2023). Perlindungan Hukum Kepada Pembeli yang Beritikad Baik dalam Hal Dilakukannya Pencatatan Blokir dan Sita pada Sertifikat Hak Atas Tanah. *SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah*, 2(9), 3566–3575.
- Mahkamah Agung Republik Indonesia. (2016). Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 tentang pemberlakuan rumusan hasil rapat pleno kamar Mahkamah Agung tahun 2016 sebagai pedoman pelaksanaan tugas bagi pengadilan.
- Manopo, C. L. (2022). Tanggung Jawab Developer bagi konsumen atas Perjanjian Jual Beli Rumah dengan Mekanisme Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB). *Journal of Law (Jurnal Ilmu Hukum)*, 8(1), 1–15.
- Muslim, S. D., & Arsin, F. X. (2023). Penerapan Asas Terang dan Tunai dalam Jual Beli Hak atas Tanah yang Hendak Dibatalkan Sepihak. *Jurnal Supremasi*, 60–69.

- Nikmah, M., Disemadi, H. S., & Purwanti, A. (2020). Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Rumah melalui Kredit Pemilikan Rumah secara Over Credit di Bawah Tangan. *JCH (Jurnal Cendekia Hukum)*, 6(1).
- Niuflapu, E., & Silalahi, W. (2025). Tinjauan Yuridis terhadap Sistem Pembelian Properti di Indonesia: Studi Kasus PT Agung Sedayu Group. *Jurnal Pustaka Cendekia Hukum dan Ilmu Sosial*, 3(1), 58-72.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696).
- Putri, I. M. A., Djakaria, M., & Zamil, Y. S. (2020). Akibat Hukum Klausula Pemutusan secara Sepihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Hak Milik atas Tanah. *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, 3(2), 223-240.
- Putri, Z. F. D. H. (2021). Penyuluhan Hukum Masyarakat tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli. *Jurnal Dedikasi Hukum*, 1(2), 135-143.
- Rahmani, S. R., & Octarina, N. F. (2020). Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah/Rumah Susun sebagai Perlindungan Hukum bagi Penjual dan Pembeli. *Jurnal Supremasi*, 36-46.
- Salim, S. (2021). Penerapan Sifat Terang dan Tunai dalam Jual Beli Tanah yang Belum Lunas (Studi Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor 6/PDT.G/2020). *Indonesian Notary*, 3(4), 30.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).
- Zulhadji, A. (2016). Peralihan Hak Atas Tanah melalui Jual Beli Tanah menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. *Lex Crimen*, 5(4).