



Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Secara Dibawah Tangan

Fadli Firdaus¹, Sri Wahyu Handayani²

Fakultas Hukum Universitas Jenderal Soedirman, Purwokerto, Kabupaten Banyumas

Email Korespondensi: fadli.firdaus@mhs.unsoed.ac.id, sri.handayani@unsoed.ac.id

Article received: 15 September 2025, Review process: 25 September 2025

Article Accepted: 10 Oktober 2025, Article published: 31 Oktober 2025

ABSTRACT

The transfer of land rights is a process of transferring ownership related to land rights through legal actions that often occur in society, especially in the mechanism of buying and selling. This study aims to analyze the legal consequences of the transfer of land rights carried out through a private sale and purchase agreement, as well as to review the legal basis as a requirement in the land registration process. This study uses a normative juridical method, with an approach based on legislation. The research data was obtained through a literature study covering literature, legal journals, and relevant legislation. The results of the study show that the transfer of land rights carried out through a private Sale and Purchase Agreement (PPJB) has legal consequences, namely that the buyer does not have legal certainty regarding the land object that has been purchased and does not have official evidence related to the transfer of land rights because the sale and purchase of land rights was carried out without the presence of a PPAT. This is as stipulated in Article 37 paragraph (1) of Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration, which states that every transfer of land rights through sale and purchase must be carried out in the presence of a Land Deed Official (PPAT) and proven with a Deed of Sale and Purchase (AJB). This is intended as a requirement for land registration.

Keywords: Legal Consequences, Transfer of Land Rights, Sale and Purchase Agreement

ABSTRAK

Peralihan hak atas tanah merupakan proses perpindahan kepemilikan terkait hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang sering terjadi di masyarakat khususnya dalam mekanisme jual beli. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis akibat hukum peralihan hak atas tanah yang dilakukan melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli secara dibawah tangan, serta meninjau dasar hukumnya sebagai syarat dalam proses pendaftaran tanah. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif. Data penelitian diperoleh melalui studi kepustakaan yang mencakup literatur, jurnal hukum, serta peraturan perundang-undangan terkait. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Peralihan hak atas tanah yang dilakukan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara di bawah tangan menimbulkan akibat hukum yaitu pihak pembeli tidak memiliki kepastian hukum terhadap objek tanah yang telah dibeli dan tidak mempunyai bukti resmi terkait perpindahan kepemilikan hak atas tanah karena jual beli hak atas tanah dilakukan tanpa dihadapan PPAT. Hal tersebut sebagaimana telah diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa setiap peralihan hak atas tanah melalui jual beli wajib dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan dibuktikan dengan Akta Jual Beli (AJB) hal ini bertujuan sebagai syarat pendaftaran tanah.

Kata Kunci: Akibat Hukum, Peralihan Hak Atas Tanah, Perjanjian Pengikatan Jual Beli

PENDAHULUAN

Tanah merupakan tempat pelaksanaan sebagian besar aktivitas manusia yang dilakukan setiap hari dan memiliki peran sentral dalam kehidupan. Setiap individu memerlukan tanah sebagai tempat untuk menjalankan beragam aktivitasnya. Tanah tidak hanya memberikan manfaat ekonomis tetapi juga manfaat non-ekonomis yang berharga bagi kehidupan manusia. Hak atas tanah adalah sebuah hak wewenang yang diserahkan kepada seseorang sebagai pemegang hak untuk menggunakan atau memperoleh kebermanfaatan atas tanah. Istilah menggunakan ditujukan untuk pembangunan dan istilah memperoleh manfaat merujuk pada pemanfaatan tanah seperti pertanian, perkebunan, peternakan, dan perikanan.

Peralihan hak atas tanah dapat diperoleh melalui dua cara yaitu perbuatan hukum dan peristiwa hukum. Peralihan hak atas tanah melalui perbuatan hukum terjadi ketika para pihak bertindak suatu hal yang memiliki konsekuensi hukum secara berencana dan disengaja untuk memindahkan kepemilikan. Contohnya yaitu jual beli, hibah, tukar-menukar, dan lain sebagainya. Kemudian peralihan hak atas tanah melalui peristiwa hukum terjadi pada saat seseorang telah meninggal dunia, sehingga hal tersebut mengakibatkan hak beralih secara otomatis kepada pewaris berdasarkan ketentuan dalam hukum waris.

Oleh karena itu, peralihan hak atas tanah yang sering terjadi dilakukan di masyarakat melalui aktivitas jual beli. Berdasarkan Pasal 1457 KUH Perdata, Jual Beli merupakan kesepakatan antara satu pihak yang menawarkan suatu benda yang kemudian diserahkan kepada pihak lain yang menyetujui melakukan pembayaran berdasarkan harga yang telah diatur. Kemudian dalam Pasal 1458 KUH Perdata menyatakan bahwa Jual Beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

Kata perjanjian berasal dari bahasa Belanda yaitu *overeenkomst* dan dalam bahasa Inggris dikenal istilah *contract/agreement*. Selain itu dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, perjanjian dikenal dengan istilah "persetujuan". Definisi perjanjian diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata, yang berbunyi bahwa "Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan yang terjadi antara satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap orang lain atau lebih. Perjanjian adalah suatu kesepakatan yang dilaksanakan oleh dua pihak atau lebih dengan adanya tujuan tertentu. Perjanjian yang sering terjadi dilakukan yaitu Perjanjian Jual Beli. Perjanjian Jual Beli merupakan keterkaitan antara dua pihak yakni satu pihak sebagai pihak penjual menyetujui untuk memberikan hak kepemilikan suatu barang tertentu dan pihak lain sebagai pihak pembeli setuju untuk membayar harga yang telah ditetapkan sebagai imbalan atas perolehan barang tersebut.

Berdasarkan Peraturan yang telah ditetapkan oleh Pemerintah bahwa peralihan hak atas tanah wajib dilakukan melalui perjanjian pengikatan jual beli yang dituangkan dalam Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai syarat sahnya pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan. Akan tetapi, kenyataannya di lapangan masih menggunakan Perjanjian Pengikatan

Jual Beli (PPJB) berupa dibuat secara di bawah tangan tanpa melibatkan PPAT. Disamping itu terdapat beberapa alasan yang menjadi kebiasaan penggunaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibawah tangan biasanya didasarkan pada pertimbangan biaya, proses yang lebih sederhana, atau keterbatasan pemahaman hukum para pihak. Oleh karena itu, masyarakat sering menganggap bahwa perjanjian tertulis yang dibuat secara sederhana tersebut dapat memberikan kepastian hukum, dengan tanpa menyadari bahwa terdapat risiko hukum yang akan timbul pada suatu saat.

Permasalahan timbul ketika Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dibawah tangan dijadikan dasar untuk proses peralihan hak dan pendaftaran tanah. Secara hukum, Perjanjian Pengikatan Jual Beli hanya bersifat sebagai perjanjian pendahuluan yang menimbulkan hubungan perdata antara para pihak, tetapi belum mengalihkan hak atas tanah. Hal ini dapat menimbulkan berbagai akibat hukum, antara lain: ketidakjelasan status kepemilikan, kerentanan terhadap sengketa, lemahnya kedudukan pembeli di hadapan hukum, serta tidak terpenuhinya asas publisitas dalam pendaftaran tanah sebagaimana diamanatkan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Oleh sebab itu hal ini perlu dikaji lebih lanjut untuk mengetahui bagaimana akibat hukum peralihan hak atas tanah yang dilakukan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli secara dibawah tangan tersebut, serta sejauh mana perjanjian itu dapat dijadikan dasar atau syarat dalam proses lanjutan pendaftaran tanah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

METODE

Penelitian ini menggunakan Metode Pendekatan Yuridis Normatif berupa menganalisis secara menyeluruh yang menggunakan peraturan perundang-undangan, teori hukum dan untuk memahami permasalahan terkait Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah yang dilakukan melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibawah tangan. Salah satu tujuan utama dari metode penelitian yuridis normatif adalah untuk memahami dan menjelaskan sistem hukum yang berlaku dalam suatu masyarakat (Muhaimin, 2020). Teknik pengumpulan data yang mendukung dalam proses penelitian ini diperoleh dari studi kepustakaan berupa jurnal hukum, buku, sumber internet, Kamus Hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) dan bahan lain yang relevan dengan penelitian. Hal tersebut dilakukan dengan cara menelaah, menemukan, dan menganalisis terhadap bahan penelitian yang berhubungan dengan masalah yang diteliti (Siregar & Harahap, 2019). Analisis Data bersifat deskriptif berupa mengorganisasikan data yang terkumpul untuk memperoleh pemahaman yang mendalam, dan bermakna serta mengatur pola-pola hubungan antar kategori yang diteliti (Nasution, 2023).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah yang dilakukan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli secara dibawah Tangan

Dalam kehidupannya masyarakat masih banyak yang melakukan peralihan hak atas tanah melalui jual beli secara dibawah tangan dengan tidak

melibatkan PPAT. Kasus jual beli hak atas tanah secara di bawah tangan terjadi di Kota Bekasi antara Haji Karso sebagai penjual dan Ahmad Sodikin sebagai pembeli. Haji Karso merupakan pemilik sah atas sebidang tanah dan bangunan seluas 215 m² yang berlokasi di Jalan KH. Mas Mansyur, Kelurahan Bekasi Jaya, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi, yang tercatat atas nama dirinya. Pada 28 September 2005, kedua belah pihak sepakat untuk melakukan transaksi jual beli dengan terlebih dahulu membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara di bawah tangan tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dengan demikian jual beli tersebut telah selesai dengan memakai Bukti pembayaran hanya berupa kwitansi sederhana, tanpa adanya Akta Jual Beli (AJB) yang sah secara hukum (Hernawan & Putra, 2022).

Berdasarkan hal tersebut perjanjian yang didasarkan pada hukum adat sangat lumrah dilakukan dengan tidak tertulis karena kuatnya dasar kepercayaan yang menyertai perjanjian tersebut, pembuatan perjanjiannya tidak mewajibkan para pihak menggunakan suatu akta. Meskipun tidak mewajibkan dalam bentuk tertulis, perjanjian dalam hukum adat harus dilakukan di depan pemuka adat yang berperan sebagai pimpinan masyarakat. Pimpinan adat dianggap sebagai perwakilan masyarakat untuk menyaksikan dan merestui adanya suatu perjanjian antara para pihak dalam masyarakat tersebut. Berbeda dengan PPAT, pimpinan adat dalam peralihan hak atas tanah tidak bersifat mengesahkan akan tetapi hanya menyaksikan dan memastikan pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum, tanah yang dijadikan obyek dalam perjanjian, serta apakah pihak-pihak tersebut memang berwenang melakukan perbuatan hukum.

Pada saat ini, perjanjian pengikatan jual beli dalam peralihan hak atas tanah di masyarakat tetap diakui keabsahannya selama memenuhi unsur unsur dalam peralihan hak atas tanah secara adat. Namun demikian di sisi lain, Badan Pertanahan Nasional sampai saat ini belum mengakui terjadinya peralihan hak atas tanah jika dilakukan dengan cara hukum adat, khususnya dalam hal pemeliharaan data pendaftaran tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 37 ayat (1) bahwa Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun seperti jual beli, hibah, tukar menukar hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat yang berwenang.

Hal-hal yang mendasari masyarakat masih menggunakan peralihan hak atas tanah melalui jual beli secara dibawah tangan yaitu tingginya tingkat kepercayaan antara penjual dengan pembeli yang hanya merasa cukup dengan kesepakatan yang telah dibuat dengan didukung oleh hubungan sosial yang kuat. Selain itu, kurangnya pemahaman terhadap pentingnya regulasi terkait peralihan hak atas tanah yang mana hal ini penting digunakan sebagai langkah selanjutnya untuk melakukan pendaftaran tanah.

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli yang telah dilaksanakan tersebut dapat menimbulkan akibat hukum berupa kerugian yang dialami oleh pihak pembeli yaitu pihak pembeli tidak dapat melakukan pendaftaran tanah/melakukan proses perubahan baliknama ke Kantor Pertanahan karena sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mengindikasikan

bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT sebagai syarat dilakukannya pendaftaran tanah.

Bahwa status peralihan hak atas tanah tersebut tidak mempunyai hukum yang pasti jika suatu saat terdapat permasalahan. Menurut peraturan yang telah ditetapkan hal ini mengindikasikan meskipun sertipikat telah diperoleh seseorang, namun belum ada bukti resmi terkait perpindahan kepemilikan hak atas tanah karena jual beli hak atas tanah dilakukan tanpa dihadapan pejabat yang berwenang

Transaksi jual beli hak atas tanah yang tidak dilakukan dihadapan PPAT tidak dianggap sebagai jual beli yang mengalihkan hak atas tanah kepada pembeli. Dengan kata lain, tindakan tersebut hanya menghasilkan perjanjian pengikatan jual beli yang memerlukan langkah lanjutan untuk dilakukan dihadapan PPAT, jika memang diinginkan hak tersebut berpindah kepada hak yang telah membayar harga tanah. Setiap peralihan hak atas tanah wajib dilakukan dan dicatat dihadapan PPAT agar memperoleh akta jual beli sebagai bukti peralihan hak yang selanjutnya akan menjadi dasar untuk pendaftaran peralihan hak di kantor pertanahan (Sofian et al., 2025).

Dengan demikian untuk melakukan peningkatan atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut menjadi Jual Beli, Para Pihak harus melengkapi seluruh persyaratan-persyaratan dalam jual beli, kemudian datang menghadap kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk melakukan penandatanganan Akta Jual Beli. Disamping itu terdapat konsekuensi yang harus dilaksanakan oleh Para Pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut yaitu membayar Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atau biaya-biaya lain yang timbul dalam jual beli.

Dasar Hukum Peralihan Hak Atas Tanah sebagai Syarat Pendaftaran Tanah

Pasca kemerdekaan pada Tahun 1945, Indonesia mengalami tantangan dalam bidang Pertanahan yaitu adanya pluralisme hukum artinya bahwa hukum tanah adat dan hukum tanah barat berlaku secara bersamaan. Hukum tanah adat berlaku bagi tanah dengan hak-hak adat dan hukum tanah barat berlaku bagi tanah dengan hak-hak barat tanpa memperhatikan siapa pemegangnya. Kemudian pada tanggal 24 September 1960 Pemerintah mengeluarkan produk hukum baru yaitu Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 atau UUPA. Setelah berlakunya UUPA maka terjadi unifikasi hukum agraria sehingga hukum tanah dan pengaturan jual beli tanah menggunakan UUPA. Pada Tahun 1961 pemerintah mengeluarkan produk hukum baru yaitu Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pelaksana bagi UUPA.

Menurut Zul Afdi Ardian dan Achmad Roestandi, berpendapat bahwa negara hukum yaitu negara yang didasarkan pada hukum yang memberikan jaminan keadilan bagi warganya. Adanya hukum di suatu bangsa memiliki kegunaan sebagai panduan yang baik dalam kehidupan masyarakat maupun bernegara. Tidak hanya warga negara yang wajib taat pada hukum, tetapi negara juga harus didasarkan pada hukum dalam menjalankan fungsinya (Supena, 2023).

Dasar Hukum terkait Peralihan Hak Atas Tanah melalui Jual Beli sebagai syarat lanjutan untuk dilakukannya Pendaftaran Tanah telah diatur dalam Pasal 37

ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa: "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku".

Berdasarkan Peraturan tersebut untuk memudahkan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dengan hak atas tanah yang menjadi obyek perpindahan kepada penerima hak, maka dalam pemindahan haknya harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang membuat aktanya dan didaftarkan di Kantor Pertanahan oleh pemegang hak yang bersangkutan yaitu pemegang hak milik. Akta PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah. Maka wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak milik atas tanah (Suryaningsih & Zainuri, 2023).

Sebagai lanjutan dari ketentuan tersebut diatas, dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria yaitu untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah. Sehubungan dengan itu maka dalam UUPA dalam Pasal 19 dengan jelas memerintahkan diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum dalam hak atas tanah.

Jadi pendaftaran tanah dibuat untuk menghimpun dan menyediakan informasi yang selengkap-lengkapny mengenai bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya belum lengkap dan terbuka untuk menjadi sengketa. Dengan model ini diharapkan kepastian hukum dalam bidang pertanahan terwujud. Kepemilikan hak atas tanah merupakan mutlak diperlukan sehingga patut didukung sepenuhnya atas program pemerintah tersebut agar hak-hak sebagai warga negara Indonesia mampu diraihkan dengan mengedepankan rasa keadilan yang berkesinambungan bagi Warga Negara Indonesia seutuhnya bisa terwujud (Ramadhani, 2021).

Pendaftaran Tanah dilaksanakan dengan dua mekanisme yaitu pendaftaran Tanah Sistematis dan Pendaftaran Tanah Sporadik. Pendaftaran Tanah Sistematis merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah sistematis diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri/Kepala BPN. Sedangkan Pendaftaran Tanah Sporadik merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah Sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan yaitu pihak yang berhak atas objek pendaftaran tanah yang bersangkutan (Waskito & Arnowo, 2019).

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Konsep Peralihan Hak Atas Tanah

Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau yang dikenal dengan istilah PPJB merupakan kesepakatan awal yang diperoleh oleh dua pihak melalui apa yang dijanjikan untuk dilakukannya transaksi jual beli yang akan datang dan pada umumnya benda tidak bergerak termasuk tanah. Perjanjian Pengikatan Jual Beli memiliki tujuan untuk mengikat salah satu pihak dan mencegah salah satu pihak yang akan membatalkan apa yang telah diperjanjikan.

Menurut R. Subekti, Perjanjian Pengikatan Jual Beli diartikan sebagai perjanjian yang dilakukan oleh kedua belah pihak sebelum melaksanakan jual beli atau sebelum penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) yang dikarenakan ada unsur-unsur yang harus dipenuhi terlebih dahulu dalam jual beli tersebut, diantaranya sertipikat yang masih dalam proses ataupun ada pembayaran yang belum dibayarkan secara lunas (Apriandini & Sudiro, 2023).

Jika melihat dari pengertian diatas, kedudukan perjanjian pengikatan jual beli dapat dikatakan sebagai perjanjian pendahuluan dengan memiliki kegunaan untuk mempersiapkan dan memperkuat perjanjian utama yang bakal dilakukan, sebab perjanjian pengikatan jual beli sebagai awal terbentuknya perjanjian pokoknya. Dengan demikian PPJB juga disebut sebagai perjanjian bantuan karena perjanjian ini mempersiapkan dan menghubungkan terhadap penyelesaian suatu hubungan hukum.

Selain itu, Perjanjian pengikatan jual beli disebut sebagai perjanjian obligatoir, yaitu suatu perjanjian yang melahirkan hak dan kewajiban di antara para pihak, dimana setelah dibuatnya akta perjanjian pengikatan jual beli tersebut dan salah satu prinsip jual beli (khususnya prinsip tunai) dapat dipenuhi maka penjual berkewajiban untuk melakukan peralihan hak atas tanah melalui Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT.

Proses jual beli dengan menggunakan konsep Perjanjian Pengikatan Jual Beli pada umumnya harus diikuti klausula perbuatan penyerahan, dalam hal ini penyerahan secara fisik maupun yuridis, di mana dalam penyerahan secara yuridis ini dilaksanakan dengan adanya penandatanganan dan pembuatan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Oleh karena itu, apabila dalam proses jual beli tersebut belum terdapat Akta Jual Beli, maka tidak dapat dikatakan telah terjadi penyerahan secara yuridis, sehingga meskipun telah terjadi Perjanjian Pengikatan Jual Beli, maka penyerahan fisik dan yuridis belum terpenuhi (Karelina et al., 2024).

Dengan demikian, dari beberapa hal tersebut, dapat diketahui bahwa antara Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan perjanjian jual beli terdapat perbedaan yang mendasar, yakni terkait perpindahan barang atau objek, di mana dalam PPJB perpindahan atas barang atau objek baru terjadi dalam waktu yang akan datang, sedangkan dalam perpindahan atas barang atau objek dalam perjanjian jual beli terjadi pada saat itu juga (berpindah seketika dari pihak penjual kepada pihak pembeli). Dalam konsep peralihan hak atas tanah melalui jual beli, maka perpindahan hak atas tanah tersebut baru terjadi setelah ditandatanganinya Akta Jual Beli dihadapan pejabat yang berwenang, yaitu PPAT.

SIMPULAN

Peralihan hak atas tanah yang dilakukan dengan melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara di bawah tangan menimbulkan akibat hukum bagi pihak pembeli yaitu tidak memiliki kepastian hukum terhadap objek tanah yang telah dibeli dan tidak mempunyai bukti resmi terkait perpindahan kepemilikan hak atas tanah karena jual beli hak atas tanah dilakukan tanpa dihadapan pejabat yang berwenang. Perjanjian Pengikatan Jual Beli secara dibawah tangan yang telah dilakukan hanya bersifat perjanjian pendahuluan yang menimbulkan hak dan kewajiban perdata antara para pihak dan tidak terjadi perpindahan hak kepemilikan atas tanah secara yuridis. Praktik jual beli hak atas tanah secara di bawah tangan masih banyak dilakukan oleh masyarakat dengan mempunyai alasan berupa menggunakan sistem jual beli dengan kepercayaan antar individu, proses sederhana dengan waktu yang efisien, dan keterbatasan biaya dalam membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut. Berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan mengintruksikan bahwa setiap peralihan hak atas tanah melalui jual beli wajib dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan dibuktikan dengan Akta Jual Beli (AJB) hal ini bertujuan sebagai langkah lanjutan untuk melakukan Pendaftaran Tanah atau proses perubahan nama kepemilikan ke Kantor Pertanahan ATR/BPN.

Kemudian dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria yaitu untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah. Sehubungan dengan itu maka dalam UUPA dalam Pasal 19 dengan jelas memerintahkan diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum dalam hak atas tanah.

DAFTAR RUJUKAN

- Apriandini, D., & Sudiro, A. (2023). Kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) lunas yang belum mendapatkan pemecahan sertipikat dari developer yang dipailitkan. *Jurnal Binamulia Hukum*, 12(1), 59.
- Hernawan, P. K., & Putra, M. F. M. (2022). Perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik terhadap jual beli hak atas tanah yang dilakukan di bawah tangan (studi kasus putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 226/PDT.G/2021/PN BKS). *Jurnal PALAR (Palakuan Law Review)*, 8(1), 435.
- Karelina, A., Pamungkas, M. N., Husna, S. M., & Daniar, N. A. S. (2024). Analisis kedudukan hukum perjanjian perikatan jual beli (PPJB) dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah. *Jurnal Pendidikan Sosial dan Humaniora*, 3(1), 3356.
- Muhaimin. (2020). *Metode penelitian hukum*. Mataram University Press.
- Nasution, A. F. (2023). *Metode penelitian kualitatif* (M. Albina, Ed.; Cetakan pertama). Harfa Creative.

- Ramadhani, R. (2021). Pendaftaran tanah sebagai langkah untuk mendapatkan kepastian hukum terhadap hak atas tanah. *Jurnal SOSEK: Sosial dan Ekonomi*, 2(1), 34.
- Siregar, A. Z., & Harahap, N. (2019). *Strategi dan teknik penulisan karya tulis ilmiah dan publikasi*. DeePublish.
- Sofian, A., Tira, A., & Abdurrifai. (2025). Akibat hukum perjanjian jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan pejabat pembuat akta tanah di Kabupaten Bima. *Clavia Journal of Law*, 23(1), 14.
- Supena, C. C. (2023). Tinjauan tentang konsep negara hukum Indonesia pada masa sebelum dan sesudah amandemen Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. *Jurnal Ilmiah Ilmu Pemerintahan*, 9(2), 375.
- Suryaningsih, & Zainuri. (2023). Pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli dalam mewujudkan tertib administrasi pertanahan. *Jurnal Jendela Hukum*, 10(1), 50–51.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Waskito, & Arnowo, H. (2019). *Penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia* (Cetakan pertama). Kencana.