

AKIBAT HUKUM AKTA JUAL BELI YANG TIDAK DIDAFTARKAN KE BADAN PERTANAHAN NASIONAL

Monica Aprilia, Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara,
e-mail: monica.217232014@stu.untar.ac.id
Tjempaka, Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara,
e-mail: not.tjempaka@gmail.com

doi: <https://doi.org/10.24843/KS.2025.v13.i10.p15>

ABSTRAK

Tujuan studi ini untuk mengkaji akibat hukum apa saja yang terjadi bila Akta Jual Beli yang dibuat tidak didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional. Studi ini menggunakan metode penelitian hukum normatif empiris dengan pendekatan perundang-undangan dan kasus lapangan. Hasil studi menunjukkan bahwa begitu banyak orang yang tidak melalukan mendaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional setempat dalam ini sangat berisiko dari hak atas tanah yang sewaktu-waktu dapat diambil negara. Akta Jual Beli itu di lakukan di depan pejabat berwenang namun Akta tersebut belum dapat dikatakan sebagai tanda bukti hak atas tanah tersebut. Tertulis jelas pada aturan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pasal 19 ayat (2) huruf c menyatakan bahwa penerbitan surat tanda bukti hak atas pendaftaran tanah merupakan alat bukti yang kuat. Namun Akta Jual Beli (AJB) adalah bukti sah suatu peristiwa perdata, yaitu transaksi jual-beli tanah dan atau bangunan antara penjual dan pembeli. Kalau hanya AJB tanpa pendaftaran ke Badan Pertanahan Nasional hanya di anggap transaksi dan tidak berkekuatan hukum tetap untuk menjadi bukti kepemilikan. PPAT yang bersangkutan tidak mendafatkan AJB yang dibuatnya dapat dikenakan sanksi ringan hingga sanksi berat.

Kata Kunci: Jual-beli, pendaftaran, pembuktian, Badan Pertanahan Nasional

ABSTRACT

The purpose of this study is to examine the legal consequences that occur if the Deed of Sale and Purchase is not registered with the National Land Agency. This study uses an empirical normative legal research method with a statutory approach and field cases. The results of the study indicate that so many people who do not register with the local National Land Agency are at great risk of their land rights being taken by the state at any time. The Deed of Sale and Purchase is carried out in front of an authorized official, but the Deed cannot be said to be proof of land rights. It is clearly written in the provisions of Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Regulations (UUPA). Article 19 paragraph (2) letter c states that the issuance of a certificate of proof of land registration is strong evidence. However, the Deed of Sale and Purchase (AJB) is legal evidence of a civil event, namely the sale and purchase of land and/or buildings between the seller and the buyer. If only the AJB is not registered with the National Land Agency, it is only considered a transaction and does not have permanent legal force to be proof of ownership. If the PPAT concerned does not register the AJB he made, he may be subject to light to heavy sanctions.

Key Words: Sale and purchase, registration, proof, National Land Agency

1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Indonesia adalah negara yang memiliki begitu banyak kekayaan, tanah yang luas dan subur menjadikan Indonesia negara Asia yang sangat membanggakan, selain itu tanah salah satu karunia tuhan yang sangat di perlukan manusia untuk dapat mencukupi kebutuhan, baik itu langsung untuk kehidupan seperti bercocok tanam ataupun tempat tinggal, untuk melaksanakan usaha, seperti untuk tempat perdagangan industry, pertanian, perkebunan, pendidikan, pembangunan sarana dan prasarana lainnya.

Tanah memiliki peran yang sangat penting bagi rakyat dan bangsa Indonesia karena salah satu kekayaan yang dalam keadaan apapun akan tetap dalam keadaan semula.¹ tanah sebesar-besarnya di miliki negara yang dapat dipakai atau dipindah hak ke perorangan bila wilayah tanah tersebut tidak pada zona merah dan hijau. Mayoritas manusia menggunakan tanah untuk mendirikan bangunan hingga untuk bercocok tanam, tidak hanya tanah laut juga memiliki banyak untuk manusia, tapi pada umumnya manusia dihidup di daratan atau tanah. Maka dari itu maka muncul beberapa hak atas tanah tersebut, diantara nya Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Guna Usaha.²

Hak tersebut sangat perlu mendapatkan tanda bukti atas pemengangan hak tersebut, antaranya hak milik merupakan hak tertinggi, Hak Guna Bangunan adalah hak yang di terima selama 30 tahun dan dapat di perpanjang 20 tahun, pada Hak Guna Usaha diterima selama 35 tahun dan dapat di perpanjang 25 tahun dan hak pakai selama 25 tahun hingga 30 tahun bervariasi. Untuk mendapat hak-hak atas tanah tersebut memerlukan pendaftaran baik pendaftaran pertama atau sudah pernah di daftar namun mau membalik nama ke orang yang berbeda hal tersebut sangat penting lapor ke Badan Pertanahan Nasional setempat, dimana tanah tersebut berada karena tanah adalah barang tidak bergerak, sementara itu pelaporan harus di lakukan dengan peristiwa penting dan di bantu oleh pejabat yang berwenang seperti Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Namun taukah bahwa tanah yang tidak bersertifikat atau belum bersertifikat dapat didaftarkan perorangan maupun badan hukum, sesuai dengan kegunaan dan kondisi, seperti kita ketahui Hak Milik hanya diberikan negara kepada Warga Negara Indonesia, dan untuk Hak Pakai, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan dapat untuk Warga Negara Asing yang ingin memiliki hak untuk menggunakan hak tersebut tapi tentunya dengan syarat-syarat yang ada.³

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum yang bertugas membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu terkait hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Tugas utamanya adalah membuat Akta Jual Beli, Hibah, Tukar Menukar, dan Perbuatan Hukum Lainnya Yang Berhubungan Dengan Tanah Dan Bangunan, yang kemudian akan menjadi dasar pendaftaran di Kantor Pertanahan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berbeda dengan Notaris walaupun sama-sama membuat akta namun beda akta yang dibuat kalau PPAT khusus pada

¹ Fransiska Maria Christiani Nawang, I Komang Kawi Arta, dkk. *Tanah Rakyat dan Penanaman Modal Pasca Undang-Undang Cipta Kerja* (2). (CV. Media Sains Indonesia, Cijerah, November 2022). 56.

² Meilala Djaja S. *Hukum Perdata Dalam Perspektif BW*. Nuansa Aulia, Bandung, (2014) 67.

³ Sahnun. *Hukum Agraria Indonesia*, Sentara Press, Malang (2016) 126.

pertanahan dan memiliki wilyah kerja pembuatan, dan PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional sedangkan Notaris diangkat oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia.

Terdapat beberapa jenis PPAT, antara lain :⁴

- a. PPAT Umum;
- b. PPAT Sementara (camat dan kepala desa); Pejabat Pemerintah yang ditunjuk untuk membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup banyak terdapat PPAT.
- c. PPAT Khusus; Pejabat BPN yang ditunjuk untuk membuat akta PPAT tertentu khusus untuk tugas atau program pemerintah, seperti program sertifikat tanah.

Beberapa jenis PPAT terdapat pada aturan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, pada awal akta.

Untuk menjadi PPAT juga memiliki syarat-syarat yang harus di penuhi, salah satunya tidak boleh merangkap jabatan yang tidak seharusnya, selain Notaris. Besaran uang jasa yang di dapat PPAT juga di atur pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 33 Tahun 2021 dengan tarif yang bertingkat berdasarkan nilai transaksi namun tidak melebihi 1% (satu persen).

Bila akta yang tidak sesuai dengan yang tidak seharusnya juga hanya bersifat sementara seperti akta yang hanya di legalisasi Notaris sebagai tanda bukti jual beli hanya dapat bersifat sementara, perlu pelaporan berikutnya, dan jangan mudah tertipu bila hanya ada pengakuan penjualan tanpa dihadapan PPAT atau Notaris yang berwenang tanpa adanya akta yang sah di tanda tangani tidak depan Notaris hanya dapat membantu waarmedking, waarmedking merupakan proses pencatatan atau pendaftaran akta dibawah tangan ke dalam buku khusus yang dimiliki oleh Notaris atau Pengadilan untuk memberikan kepastian tanggal dan keberadaan dokumen tersebut.

Akta yang dibuat untuk sebagai tanda bukti yaitu Akta Jual Beli tanah yang sering kali dibuat untuk membalik nama atas nama pembeli, namun apa jadinya bila Akta Jual Beli tersebut tidak didaftarkan ke BPN, apakah AJB dapat menjadi jaminan pegangan pembeli dalam jangka panjang apalagi dengan adanya berita marak tentang tanda bukti surat Letter C, Pettok, girik akan di hapuskan oleh negara karena di anggap tidak efektif lagi. Membuat sertifikat Elektronik yang di program pemerintah semakin jelas, dan perlu kerja keras pemerintah terutama BPN.

1.2. Rumusan Masalah

Dalam pembahasan akan dibahas yang sesuai pada latar belakang masalah yang menimbulkan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Apakah akibat tanah tidak didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional setempat?
2. Bagaimanakah akibat hukum bila PPAT tidak mendaftarkan Akta Jual Beli yang dibuatnya ke Badan Pertanahan Nasional?

1.3. Tujuan Penulisan

Pada dasarnya tujuan penulisan ini agar lebih memperjelas akibat apa yang terjadi bila tanah tidak didaftarkan secepatnya ke Badan Pertanahan Nasional

⁴ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

setempat atas hak tempat yang dimiliki serta bila PPAT tidak mendaftarkan Akta Jual Beli yang dibuatnya dalam jangka lama ke Badan Pertanahan Nasional. Perlunya tau aturan apa yang tentunya dari masyarakat agar tidak merasakan rugi untuk pihak yang bersangkutan sesuai tujuan adanya aturan agar di laksanakan dan tidak melanggar aturan, memang semua orang memiliki kebebasan seperti halnya penulis saat ini, tetapi tetap memerlukan kepatutan dalam penulisan karya ilmiah yang berpanutan pada aturan dan di harapkan menjadi pertimbangan atau bahan pertimbangan hal yang benar untuk aturan berikutnya, karena keperdataan bersifat pasif.

Dan bila telah terjadi hal yang merugikan agar dapat diselesaikan dengan baik dan tidak membuat pihak-pihak merasa terpojokkan, semua orang memiliki masalah, namun kita sebagai manusia harus berubah agar tidak melakukan kesalahan kedua kalinya, semoga segala hal dapat di ambil hal yang baiknya.

2. METODE PENELITIAN

Metode penelitian memuat jenis penelitian, pendekatan penelitian, sumber bahan hukum maupun sumber data, Teknik pengumpulan bahan hukum, teknik pengumpulan data, serta metode analisis bahan hukum maupun analisis data.

Tulisan yang menggunakan metode penelitian hukum normatif empiris berangkat dari adanya Problem, yaitu adanya kekaburan aturan, konflik, maupun ketidaksesuaian kepatutan. Menggunakan pendekatan: kesepakatan, perundang-undangan, serta kasus. Teknik penelusuran bahan hukum menggunakan teknik studi dokumen, serta analisis kajian menggunakan analisis deduktif.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Akibat Tanah Tidak Didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional

Tanah merupakan aset negara yang sangat penting, seperti unsur adanya negara yaitu; wilayah, masyarakat dan pemerintah, wilayah yang ada tiap negara berbeda-beda, kekayaan negara Indonesia sangatlah berlimpah begitu juga tanah yang begitu luas, untuk itu masyarakat mengambil alih untuk mengurusnya dari pemerintah, untuk mendapatkan hasil yang maksimal dan memadai keamanan maka perlu pelaporan hak tiap-tiap tanah yang di pegang, untuk hak tanah yang diberikan sesuai dengan kebutuhan, hak untuk membangun, hak untuk memiliki, dan banyak hak lainnya yang bertujuan untuk pengelolaan, dan masing- wilayah tanah yang di kelola dan di laporkan akan dikenakan pajak, dari situlah pendapatan negara untuk mengaji pemerintah yang memimpin negara tersebut, namun bila tanah yang di kelola tanpa di daftarkan bagaimana negara dapat mengetahui tanah tersebut telah ada kediaman atau pengelolaan dari rakyat.⁵

Sebagaimana kita ketahui negara begitu luas, terutama negara Indonesia yang di lengkapi dengan pulau-pulau, ragam bahasa, serta kepercayaan yang begitu indah menjadi negara Indonesia negara yang begitu dikagumi banyak orang asing, namun apa jadi bila tanpa pemahaman yang mendalam hak-hak atas semua itu terdata dengan baik, selain Badan Pertanahan Nasional yang pusat terdapat juga perdaerah dan di bantu lagi pendataan atau peristiwa penting lainnya oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, seperti;⁶

- a. Jual Beli,
- b. Hibah,

⁵ Sahnun. *Hukum Agraria...Loc.Cit.*

⁶ Meilala Djaja S. *Hukum Perdata...Op.Cit.* 70.

- c. Tukar-Menukar,
- d. Pembagian Hak Bersama,
- e. Inbreng,
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan di Atas Hak Milik (BOT),
- g. Pemberian Hak Tanggungan, dan
- h. Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Bila tanah yang di tinggal dan di kelola belum memiliki pemilik, maka dapat kita daftarkan pertama kali atau pengajuan hak atas tanah tersebut itu dinamakan perolehan hak atas pengakuan, namun tentu dengan persyaratan-persyaratan yang ada, seperti telah tinggal dan mengelolah 20 tahunan dan tidak ada yang mendaftarkan atau mengaku dan tentunya pemilik yang mengelolah serta tidak pada zona terlarang, hal itu jelas tidak dapat mengajukan.

Pada dasarnya pendaftaran hak juga berkepentingan untuk kepastian hukum, perlindungan atas sengketa atau mencegah masalah di masa depan, selain itu untuk kita yang belum mendaftarkan status tanah pada saat ini sangat sulit melakukan transaksi selanjutnya. Selain hal-hal yang dibahas sebelumnya juga dapat sewaktu-waktu ditarik oleh negara, karena dianggap tidak memiliki izin serta hak atas pengelolaan kepemilikan atas tanah tersebut, hal banyak terjadi di daerah-daerah saat mengeluarkan aturan baru. Kurangnya penengakan aturan yang tegas dan jelas.

Berdasarkan informasi terkini tanah yang belum bersertifikat di Indonesia masih begitu banyak, tanah yang belum bersertifikat sering disebut sebagai tanag girik, yang walaupun terdapat surat kepemilikan tanah secara turun-temurun atau warisan, tanah ini tidak memiliki status kepemilikan sah secara hukum karena belum terdaftar di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Selain tanah girik istilah lain seperti tanah SKT (Surat Keterangan Tanah) berdasarkan aturan terbaru yang akan di laksanakan awal tahun 2026 bulan Februari surat-surat tanah yang tidak di sertifikatkan ke BPN akan tidak di akui oleh negara sebagai ha katas tanah tersebut.

Peraturan yang akan mengalihkan tanah belum bersertifikat kepada negara, pada bulan Februari tahun 2026 dokumen seperti girik, letter C, petuk D, dan bukti tanah adat lainnya tidak lagi berlaku sebagai alat bukti kepemilikan tanah yang sah. Pemilik tanah yang masih memiliki dokemen tersebut harus segera mengajukan permohonan sertifikat tanah untuk mengukuhkan kepemilikan dan memperoleh kepastian hukum. Jika tidak, tanah tersebut berisiko didaftarkan oleh orang lain atau dianggap sebagai tanah negara. Aturan tersebut tertuang pada Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelohan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Dari pembahasan diatas tentu, bertanya-tanya bagaimana mencengahnya bukan. Maka lakukanlah sebagai berikut;⁷

- a. Kunjungi Kantor Pertanahan (BPN): Ajukan permohonan sertifikat tanah ke kantor BPN terdekat atau sesuai wilayah letak tanah,
- b. Siapkan dokumen pendukung seperti : girik atau petuk D, SPPT PBB terbaru, Surat keterangan riwayat tanah dari kelurahan/ desa, Bukti Penguasaan fisik tanah, KTP dan KK pihak bersangkutan.
- c. Manfaatkan program pemerintah seperti: Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang seringkali gratis dan berbayar dengan biaya terjangkau untuk membantu masyarakat memperoleh sertifikat tanah.

⁷ <https://www.atrbpn.go.id>

Dalam pendaftaran juga memerlukan pengecekan, serta bila belum pernah didaftarkan sebelumnya harus meminta surat ukur yang tiap daerah berbeda biaya yang biasa dikenakan sesuai luas tanah yang di ukur. Maka dari itu tanah perlu didaftarkan ke Kantor Badan Pertanahan setempat agar menjelaskan ha katas tanah tersebut, ketika sewaktu-waktu ada pengakuan atau penariakan pemerintah tidak semena-mena di ambil begitu saya, dan saat ini bila sertifikat telah elektronik biasa di lihat dari sentuh tanahku.

Jadi bila tanah tanpa pemilik berisiko tinggi dapat ditarik negara, karena dianggap tanah kosong atau terlantar oleh negara dan juga tanah tersebut dapat menjadi sengketa dengan pihak lain, berisiko aka nada masalah perubahan status tanah di masa depan dan tumpang-tindih dengan hak yang ada.

3.2. Akibat hukum bila PPAT tidak mendaftarkan Akta Jual Beli yang dibuatnya ke Badan Pertanahan Nasional.

Hak atas tanah menjadi dasar bagi penguasaan dan pemilikan tanah, yang prinsip dan ketentuan dasarnya diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Sebelum Undang-Undang Pokok Agraria diundangkan telah terdapat dualism dalam sistem hukum tanah di Indonesia. Menurut Budi Harsono, ada 2 (dua) sistem hukum tanah yang sama sekali berbeda, yaitu :⁸

- a. Hukum tanah barat, yang mana peraturan pokoknya diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan
- b. Hukum tanah barat yang bersifat capital individualism, sistem ini adalah sistem hukum tanah adat yang berdasarkan pada prinsipnya hukum penduduk asli Indonesia. Sistem ini punya ciri khas kemasyarakatan.

Salah satu asas yang terkenal asas *pacta sunt servanda* yang bahasa latinnya berarti “kesepakatan harus ditepati” atau “perjanjian harus dituruti”. Asas ini menegaskan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah akan mengikat para pihak yang membuatnya seolah-olah perjanjian tersebut adalah undang-undang, serta harus dilaksanakan dengan itikat baik. Asas ini diatur pada Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Pada umumnya proses kepemilikan tanah dapat di lakukan sendiri bila data atau dokumen telah memadai atau lengkap, namun bila perolehan yang di dapat dari riyawat milik orang sebelumnya harus dilakukan balik nama, salah satu proses itu dapat berupa melalui Jual Beli, yang tentunya memerlukan yang berwenang pada bidang nya seperti jual beli tanah untuk balik nama kepemilikan tanah pihak pertama menjadi pihak kedua itu di buat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah setempat.

Selain di buat tanda bukti untuk syarat balik nama jangan lupa untuk di daftarkan Akta Jual Beli nya ke Badan Pertanahan setempat untuk proses balik nama sertifikat tanah agar sah secara hukum, dan bila tidak daftarkan menyebabkan status hukum tanah menjadi tidak aman, serta dapat menimbulkan masalah seperti tumpang tindih kepemilikan atau sengketa di kemudian hari.

Akta Jual Beli (AJB) ternyata memiliki peran penting dalam sengketa tanah dan bangunan juga selain sebagai tanda bukti transaksi. Sebagai dokumen otentik, AJB dapat dijadikan dasar hukum dalam berbagai gugatan di pengadilan. Ternyata jug AJB dapat pembatalan jual beli bila salah satu pihak merasa dirugikan, alasan utama pembatalan jual beli yaitu penipuan.

⁸ Pieter Latumeten. *Reposisi Pemberian Kuasa Dalam Konsep “Volmacht dan Lastgeving” Berdasarkan Cita Hukum Pancasila*. Jurnal Hukum & Pembangunan 47 No.1 (2017). 157.

Dan sulit untuk menjualnya juga di kemudian hari, langkah yang tentunya dapat di lakukan buat AJB di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, Minta Ajukan Proses balik nama dan telaah sertifikat yang telah selesai yang di keluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional setempat.

Jual Beli merupakan proses kesepakatan para pihak sehingga harus memenuhi ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang didalamnya disebut satu persatu syarat agar suatu perjanjian menjadi sah yaitu;⁹

- a. Sepakat,
- b. Kecakapan,
- c. Hal tertentu, dan
- d. Kausa (sebab atau isi) yang halal.

Dari syarat sahnya perbuatan yang telah masuk dalam kategori juga memerlukan ketelitian seorang PPAT karena orang sekitar juga tidak dapat selamanya ada di samping kita, dan para pihak dapat menggunakan kuasa namun disarankan untuk pihak penjual harus hadir di saat mendatanganan, Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa unsur-unsur pemberian kuasa yakni: ¹⁰

- a. Adanya persetujuan,
- b. Memberikan kuasa kepada penerima kuasa,
- c. Atas nama pemberi kuasa menyelenggarakan suatu urusan.

Akibat hukum bila PPAT tidak mendaftarkan aktanya ke BPN setempat yakni terjadi ketidakpastian hukum bagi para pihak yang terlihat karena peralihan hak atas tanah tidak terdaftar secara resmi, akta yang buat juga dapat kehilangan sifat otentiknya, menjadi akta di bawah tangan, dan potensi kerugian bagi para pihak, serta PPAT dapat di kenakan sanksi disiplin seperti teguran, pemecatan sementara atau pemberhentian.

Pada Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata; PPAT bertanggung jawab atas segala akibat yang ditimbulkan dari keterlambatan pengiriman arsip akta yang dapat menimbulkan kerugian bagi kliennya, sebagaimana sesuai dengan prinsip tanggung jawab pada hukum perdata.

Sebagai pejabat yang berwenang pentingnya pendaftaran akta, dasar pendaftaran akta ke kantor Pertanahan tugas pokok PPAT, untuk kepastian hukum baik pembeli dan tanggung jawab pejabat yang berwenang, dan keaslian akta yang berkekuatan hukum di mata negara.

Pada saat para pihak tidak dapat menyelesaikan tindakan baik itu pembayaran atau sertifikat yang tersangkut pada bank, PPAT harus bertindak sebagai penerang agar tidak ada yang dirugikan maka buat dulu Pengikatan Perjanjian Jual Beli dan Kuasa (PPJB) untuk dapat di lanjutkan kemudian hari menjadi AJB dan di balik nama menjadi nama pembeli. Sesuai pada Undang-Undang Cipta Kerja memiliki syarat yang harus dipenuhi yaitu kepastian atas :¹¹

- a. Status pemilikan tanah,
- b. Hal yang diperjanjikan
- c. Persetujuan bangunan gedung,
- d. Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum serta

⁹ Meilala Djaja S. *Hukum Perdata...Loc. Cit.*

¹⁰ *Ibid.*

¹¹ Limiawan Cornelia. *Akibat Balik Nama Tanah Oleh Notaris/PPAT Mengakibatkan Sertipikat Atas Tanah Berupa Hak Bersama Berdasarkan AJB Disertai Kuasa Jual Yang Diberikan Oleh Kuasa Jual Yang Sudah Meninggal (Studi Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 221/PDT.G/2019/PN.SMN).* Indonesian Notary, ISSN: 2684-7310. Vol. 3 . No. 2 (2021). 501-519.

- e. Ketersediaan bangunan perumahan paling sedikit 20 % (dua puluh persen). Menurut Boerdi Harsono, PPAT memiliki kewajiban;¹²
- a. Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib melakukan sumpah dihadapan Menteri Agraria / Tata Ruang dan Badan Pertanahan Nasional.
 - b. Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib segera menyampaikan akta yang telah dibuatnya serta dokumen lainnya yang diperlukan untuk pembuatan sebuah akta lain kepada Kantor Pertanahan setempat untuk didaftarkan pada Buku Hak Atas Tanah dan dicantumkan pada sertifikat Hak Atas Tanah yang bersangkutan,
 - c. Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib menyelenggarakan suatu daftar akta-akta yang telah dibuat dan dikeluarkan menurut bentuk yang telah ditentukan oleh peraturan yang berlaku.
 - d. Menjalankan petunjuk yang telah diberikan Kantor Pertanahan dan pejabat yang berwenang lainnya.
 - e. Dalam setiap bulannya wajib menyampaikan laporan mengenai akta yang dibuatnya selama satu bulan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat.
 - f. Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib memberikan bantuan kepada pihak-pihak dalam hal pengajuan ijin permohonan peralihan hak atau ijin penegasan konversi menurut aturan yang ditentukan.

Namun apa yang terjadi bila PPAT tidak mendaftarkan akta yang dibuatnya ke Kantor Pertanahan, secara hukum kepastian hak kliennya akan tergantung, dan dapat bersengketa kemudian hari bila tidak di pertegas, seperti yang terjadi di Jakarta Barat seorang PPAT yang menangani Akta Jual Beli namun sudah 1 (satu) tahun tidak selesai si pembeli merasa di nyaman dengan tindakan PPAT tersebut yang selalu mengulur waktu hingga awal tahun 2026 akan selesai proses balik namanya penyebab utama yang dialami PPAT tersebut karena proses elektronik sertifikat yang dari manual membuat sulit di percepat. Tapi apakah alasan tersebut dapat di terima berdasarkan sumber PPAT lainnya maksimal pendaftaran hingga balik nama sekitaran 3 (tiga) bulan dan kalau bisa juga hanya bisa 1 (satu) bulan kalau manual.¹³

Dari pembahasan yang saya dapatkan pihak pertama sudah tidak tau dimana dan pihak kedua merasa di permainkan atas lamanya proses pendaftaran balik nama tersebut yang belum menghasilkan berita yang di harapkan. Agar tidak disalah gunakan juga, AJB yang belum daftarkan dapat membuat kejahatan penjual yang membuat AJB lebih dari 1(satu) maka kita sebagai PPAT harus teliti dan cermat dalam melakukan pembuatan akta, jangan sampai ikut menjadi turut tergugat pada pengadilan mana pun baik acara perdata dan acara pidana yang maka pihak yang merasa dirugikan tersebut.

Akta Jual Beli (AJB) ternyata memiliki peran penting dalam sengketa tanah dan bangunan juga selain sebagai tanda bukti transaksi.¹⁴ Sebagai dokumen otentik, AJB dapat dijadikan dasar hukum dalam berbagai gugatan di pengadilan. Ternyata juga

¹² Ibid.

¹³ Soerodjo, Irawan. *Hukum Pertanahan Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) Ekseistensi, Pengaturan dan Praktik*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta. (2014). 56.

¹⁴ Rumadanu Friko dan Gunawan Djajaputra. *Kepastian Hukum Kedudukan Akta Jual Beli (AJB) Sebagai Dasar Gugatan*. Journal of Multidisciplinary Research and Development, E-ISSN: 2655-0865. Vol. 7, No.2 (Januari 2025). 127.

AJB dapat pembatalan jual beli bila salah satu pihak merasa dirugikan, alasan utama pembatalan jual beli yaitu penipuan.¹⁵

Manfaat utama dari pendaftaran hak atas tanah ke Badan Pertanahan Nasional adalah untuk menghindari perselisihan atau sengketa mengenai siapa yang berhak atas property tersebut.¹⁶ Jika suatu saat muncul klaim dari pihak lain mengenai kepemilikan hak dan bangunan, BPN akan merujuk pada data yang terdaftar untuk menentukan siapa yang memiliki hak sah atas tanah dan bangunan tersebut.¹⁷

PPAT dengan ini wajib mendaftarkan Akta Jual Beli yang dibuatnya kepada Badan Pertanahan Nasional agar tidak menimbulkan sengketa kedepannya, dan jika tidak PPAT bersangkutan dapat dikenakan sanksi ringan hingga sanksi berat yaitu pemberhentian.

4. KESIMPULAN

Tanah yang belum didaftarkan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional dapat dianggap tanah tanpa pemilik yang di kemudian hari dapat menimbulkan sengketa yang besar seperti tumpang tindih sertifikat hingga sertifikat yang ganda, itu sangat merugikan pengelola atas tanah tersebut. Begitu banyak hak atas tanah yang dapat diambil terutama warga negara Indonesia dapat mengajukan Hak Milik atas tanah yang di tinggalnya, dan untuk warga negara Asing dapat mengajukan Hak Pakai, Hak Guna Usaha serta BOT hingga inbreng untuk usaha saja. Jadi bagi yang memiliki hak coba lah untuk mendaftarkan atau konsul terlebih dahulu ke Kantor Pertanahan setempat agar mendapatkan hak seharusnya, namun saran ini tidak untuk disalah gunakan seperti mafia tanah yang merugikan banyak orang, PPAT memiliki peran yang sangat penting dalam pertanahan, jalankan kewajiban PPAT dengan baik agar tidak merugikan orang lain dan diri sendiri karena akta yang dibuat sangat berpengaruh atas segala hak pihak yang membutuhkan baik itu balik nama dan lainnya. Serta Kantor Pertanahan jangan memperlama proses yang seharusnya duluan karena sogokan atau uang percepatan yang membuat proses yang duluan ada menjadi terhambat. Jika PPAT itu tidak mendaftarkan Akta Jual Beli yang telah dibuatnya maka dapat dipastikan akan kena sanksi ringan hingga berat.

DAFTAR PUSTAKA

- Fransiska Maria Christiani Nawang, I Komang Kawi Arta, dkk. *Tanah Rakyat dan Penanaman Modal Pasca Undang-Undang Cipta Kerja*. CV. Media Sains Indonesia, Cijerah, (2022).
- Fuady, Munir. *Perbuatan Melawan Hukum*. Cetakan ke-7, Aditya Bakti, Bandung. (2017). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*.
- Limiawan, Cornelia. "Akibat Balik Nama Tanah Oleh Notaris/Ppat Mengakibatkan Sertipikat Atas Tanah Berupa Harta Bersama Berdasarkan Ajb Disertai Kuasa Jual Yang Diberikan Oleh Kuasa Jual Yang Sudah Meninggal (Studi Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 221/PDT. G/2019/PN. SMN)." *Indonesian Notary* 3, no. 2 (2021): 29.
- Meilala Djaja S. *Hukum Perdata Dalam Perspektif BW*. Nuansa Aulia, Bandung, (2014)

¹⁵ *Ibid.*

¹⁶ Warwan, Muhammad Irvan Kurnia, and Sri Arnetti. *Proses Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Perwarisan dalam Perkawinan Campuran*. Prenada Media, Jakarta. (2019). 92.

¹⁷ Soerodjo, Irawan. *Hukum Pertanahan...Op.Cit.* 66.

- Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Pieter Latumeten. *Reposisi Pemberian Kuasa Dalam Konsep "Volmacht dan Lastgeving" Berdasarkan Cita Hukum Pancasila*. Jurnal Hukum & Pembangunan 47 No.1 (2017).
- Rumadanu, Friko, and Gunawan Djajaputra. "Kepastian Hukum Kedudukan Akta Jual Beli (AJB) Sebagai Dasar Gugatan." *Ranah Research: Journal of Multidisciplinary Research and Development* 7, no. 2 (2025): 720-728.
- Sahnan. *Hukum Agraria Indonesia*, Sentara Press, Malang (2016).
- Soerodjo, Irawan. *Hukum Pertanahan Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) Ekseistensi, Pengaturan dan Praktik*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta. (2014).
- Subekti, R. *Aneka Perjanjian*. Cetakan Ke XI. PT Citra Aditya Bakti, Bandung, (2014).
- Tihami dan Sobari Sahrani. *Fikih Munakahat Kajian Fikih Lengkap*. Cetakan 3, Rajawali Pers. (2013).
- Undang-Undang Dasar 1945.
- Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.
- Warwan, Muhammad Irvan Kurnia, and Sri Arnetti. *Proses Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Perwarisan dalam Perkawinan Campuran*. Prenada Media, Jakarta. (2019).