

Analisis Hukum terhadap Akta Jual Beli Tanah yang Tidak Didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional

Adisa Indira Mandigani

Mahasiswa Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, Indonesia, 23921080@students.uii.ac.id

Abstract. Land is a strategically valuable asset in Indonesian society, both socially, economically, and legally. One of the most common forms of land transfer is through sale and purchase. Although the Basic Agrarian Law and Government Regulation No. 24 of 1997 require registration of every transfer of rights to be legally valid, in practice, many sales and purchase transactions only proceed with the issuance of a Deed of Sale and Purchase (AJB) by the Land Deed Official (PPAT), without further registration with the National Land Agency (BPN). This situation raises serious legal issues, because without registration, land rights are not legally transferred and buyers do not receive adequate protection. The problem formulation in this study is the legal status of land sale and purchase deeds that are not registered with the BPN and what are the legal consequences for the parties of such unregistered land sale and purchase deeds. The study uses a normative juridical method through a review of laws and regulations, legal doctrine, and other related provisions. The results show that unregistered AJBs do not have constitutive force in the Indonesian land law system. Buyers lose legal protection and are vulnerable to disputes, and cannot legally transfer, inherit, or pledge the land. Therefore, the title registration system places registration as a prerequisite for legal transfer of rights. Therefore, strengthening regulations, oversight, and education is necessary to raise awareness of the importance of registration in every land transaction.

Keywords: Deed of Sale and Purchase, Legal Certainty, Land Registration

Abstrak. Tanah merupakan aset bernilai strategis dalam kehidupan masyarakat Indonesia, baik secara sosial, ekonomi, maupun hukum. Salah satu bentuk peralihan hak atas tanah yang paling umum adalah melalui jual beli. Meskipun Undang-Undang Pokok Agraria dan PP No. 24 Tahun 1997 mewajibkan pendaftaran setiap peralihan hak agar sah secara hukum, dalam praktiknya banyak transaksi jual beli hanya sampai pada pembuatan Akta Jual Beli (AJB) oleh PPAT, tanpa dilanjutkan dengan pendaftaran ke Badan Pertanahan Nasional (BPN). Kondisi ini menimbulkan persoalan hukum serius, karena tanpa pendaftaran, hak atas tanah tidak beralih secara hukum dan pembeli tidak mendapatkan perlindungan yang memadai. Rumusan masalah dalam penelitian ini ialah bagaimana kedudukan hukum dari akta jual beli tanah yang tidak didaftarkan ke BPN dan bagaimanakah akibat hukum bagi para pihak dari akta jual beli tanah yang tidak didaftarkan di BPN. Penelitian menggunakan metode yuridis normatif melalui kajian peraturan perundang-undangan, doktrin hukum dan ketentuan lain yang berkaitan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa AJB yang tidak didaftarkan tidak memiliki kekuatan konstitutif dalam sistem hukum pertanahan Indonesia. Pembeli kehilangan perlindungan hukum dan rentan terhadap sengketa, serta tidak dapat mengalihkan, mewariskan, atau menjaminkan tanah tersebut secara sah. Sehingga sistem *title registration* menempatkan pendaftaran sebagai syarat sah peralihan hak. Oleh karena itu, perlu penguatan regulasi, pengawasan, dan edukasi untuk mendorong kesadaran pentingnya pendaftaran dalam setiap transaksi tanah.

Kata Kunci: Akta Jual Beli, Kepastian Hukum, Pendaftaran Tanah

Submitted: 8 December 2023 | Reviewed: 7 July 2024 | Revised: 22 July 2024 | Accepted: 19 August 2025

PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu aset yang memiliki nilai strategis dalam kehidupan masyarakat Indonesia, baik dari aspek ekonomi, sosial, maupun hukum. Sebagai objek hak yang dapat dialihkan, tanah sering menjadi subjek dalam berbagai transaksi, khususnya jual beli. Dalam hukum agraria Indonesia yang berlandaskan pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), telah ditegaskan bahwa peralihan hak atas tanah harus dilakukan secara tertib dan terdaftar guna menjamin kepastian hukum bagi para pihak.¹ Ketentuan ini dipertegas dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa setiap peralihan hak atas tanah wajib didaftarkan pada kantor pertanahan agar sah secara hukum dan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Namun, dalam praktik di masyarakat, masih banyak ditemukan kasus jual beli tanah yang dilakukan secara sah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tetapi tidak dilanjutkan dengan pendaftaran ke Badan Pertanahan Nasional (BPN). Transaksi semacam ini kerap dianggap telah sah oleh para pihak karena telah dituangkan dalam akta otentik, padahal menurut ketentuan hukum, peralihan hak atas tanah baru dianggap sempurna setelah didaftarkan. Kondisi ini menimbulkan masalah hukum yang cukup serius, karena dapat mengarah pada ketidakpastian hukum dan membuka peluang terjadinya sengketa pertanahan, baik antara para pihak dalam transaksi maupun dengan pihak ketiga yang berkepentingan.²

Isu hukum utama yang diteliti dalam penelitian ini adalah bagaimana kedudukan hukum dari akta jual beli tanah yang tidak didaftarkan ke BPN serta apa akibat hukum yang ditimbulkan bagi para pihak, khususnya pihak pembeli yang telah melaksanakan kewajiban pembayaran namun belum atau tidak memperoleh kepastian hukum atas hak miliknya.³ Penelitian ini juga akan mengkaji bentuk

¹ Atie Olli and Godlieb N Mamahit, "Pengaturan Hukum Tentang Pendaftaran Tanah Menjadi Hak Milik Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997," *Lex Privatum* Vol.VI, no. 1 (2018): 20.

² Akibat Hukum et al., "Clavia Clavia: Journal of Law," 2024, 251–58.

³ Rilda Shofianingrum and Maman Sudirman, "Implikasi Hukum Akta Jual Beli Yang Tidak Ditandatangani Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Legal Implications of Sale and Purchase Deeds Not Signed Before a Temporary Land Deed Official Pembuatan Akta Jual Beli Tanah , Khususnya Yang Melibat" 7, no. 3 (2024): 11–12.

perlindungan hukum yang tersedia dalam sistem hukum Indonesia bagi pihak yang dirugikan akibat transaksi yang tidak didaftarkan tersebut, serta menganalisis sejauh mana sistem pertanahan nasional memberikan ruang untuk menyelesaikan persoalan semacam ini secara adil dan efektif. Urgensi penelitian ini terletak pada pentingnya memahami konsekuensi hukum dari tindakan tidak mendaftarkan akta jual beli tanah ke BPN, mengingat masih banyak masyarakat, bahkan kalangan praktisi, yang belum menyadari bahwa pendaftaran merupakan bagian yang tak terpisahkan dari proses peralihan hak atas tanah. Ketidaktahuan ini berpotensi menimbulkan permasalahan besar di kemudian hari, seperti terjadinya pengalihan ganda, gugatan dari ahli waris pemilik sebelumnya, atau bahkan pembatalan transaksi oleh pengadilan karena dianggap tidak memenuhi syarat formal. Dengan demikian, penelitian ini menjadi penting untuk memberikan pemahaman yuridis yang mendalam serta sebagai kontribusi terhadap pembangunan sistem pertanahan nasional yang berbasis kepastian hukum dan keadilan.

Beberapa penelitian sebelumnya telah menyinggung persoalan ini, namun belum mengkaji secara komprehensif dampak hukum dari tidak dilakukannya pendaftaran AJB. Misalnya, penelitian oleh Amini & Suratman (2022) menyimpulkan bahwa pendaftaran tanah merupakan instrumen penting dalam menjamin kepastian hukum, namun tidak secara eksplisit membahas akibat yuridis dari tidak dilakukannya pendaftaran akta jual beli.⁴ Demikian pula penelitian oleh Prasetia & Wardhani (2023) yang lebih menekankan pada aspek prosedural pendaftaran, tanpa memberikan analisis mendalam terhadap perlindungan hukum bagi pembeli yang dirugikan.⁵ Oleh karena itu, penelitian ini hadir untuk mengisi kekosongan tersebut dengan pendekatan normatif yang fokus pada akibat hukum dan solusi yuridis berdasarkan sistem pertanahan Indonesia.

⁴ Sulasiyah Amini, "Pentingnya Pendaftaran Tanah: Perspektif Teori Kepastian Hukum," *Jurnal Hukum Dan Kenotariatan* 6, no. 3 (2022): 1326–40.

⁵ Untung Prasetia and Widyarini Indriasti Wardani, "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Hak Atas Tanah Melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Yang Tidak Didaftarkan (Studi Putusan Nomor 17/Pdt.G/2021/PN.Wat)," *Jurnal Akta Notaris* 2, No. 2 (2023): 205–16, <https://doi.org/10.56444/Aktanotaris.V2i2.1236>.

Adapun batasan dalam penelitian ini ditetapkan secara jelas untuk menjaga fokus pembahasan. Penelitian hanya akan menganalisis peralihan hak atas tanah dalam bentuk jual beli yang didasarkan pada akta yang dibuat oleh PPAT, namun tidak didaftarkan ke kantor pertanahan. Objek tanah yang dikaji terbatas pada tanah hak milik dan hak guna bangunan yang telah memiliki sertifikat berdasarkan sistem pendaftaran tanah nasional. Penelitian ini tidak mencakup tanah-tanah yang masih berstatus tanah adat, tanah negara, atau tanah yang sedang dalam proses mediasi atau sengketa di pengadilan. Pendekatan yang digunakan bersifat yuridis normatif, dengan analisis berdasarkan peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, serta putusan pengadilan yang relevan. Kebaruan (*novelty*) dari penelitian ini terletak pada fokus analisisnya yang tidak hanya menyoroti permasalahan hukum akibat tidak dilakukannya pendaftaran AJB, tetapi juga menawarkan solusi normatif yang sesuai dengan sistem pertanahan di Indonesia, yaitu sistem title registration. Sistem ini menempatkan pendaftaran sebagai syarat konstitutif dalam peralihan hak atas tanah, artinya tanpa pendaftaran, hak tersebut belum beralih secara hukum. Penelitian ini mengkaji bagaimana sistem ini seharusnya diterapkan secara konsisten, serta bagaimana penguatan regulasi dan pengawasan terhadap praktik jual beli tanah dapat dilakukan agar setiap akta yang telah dibuat oleh PPAT segera didaftarkan, sebagai bentuk perlindungan hukum yang nyata terhadap masyarakat.

Berdasarkan uraian pendahuluan yang telah diuraikan, terdapat dua pokok persoalan yang menjadi fokus dalam penelitian ini. Pertama, bagaimana kedudukan hukum dari akta jual beli tanah yang tidak didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional dalam sistem hukum pertanahan Indonesia? Kedua, apa akibat hukum yang timbul bagi para pihak, khususnya bagi pembeli, apabila akta jual beli tersebut tidak didaftarkan sebagaimana mestinya?

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pertama, kedudukan hukum dari akta jual beli tanah yang tidak didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional dalam sistem hukum pertanahan Indonesia. kedua, akibat hukum yang timbul bagi para pihak, khususnya bagi pembeli, apabila akta jual beli tersebut tidak didaftarkan sebagaimana mestinya.

METODE PENELITIAN

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan pendekatan hukum normatif yuridis dengan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dan pendekatan perundang-undangan (*statue approach*). Berbagai peraturan perundang-undangan, asas-asas hukum, dan literatur ilmiah yang relevan, merupakan sumber data primer dan sekunder yang diteliti.⁶ Untuk memberikan pemahaman yang menyeluruh mengenai topik yang diteliti, data yang terkumpul dianalisis dengan menggunakan metode deskriptif kualitatif.⁷

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Kedudukan hukum dari akta jual beli tanah yang tidak didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional dalam sistem hukum pertanahan Indonesia

Dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, kedudukan akta jual beli tanah yang tidak didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki karakteristik hukum yang kompleks. Pada prinsipnya, akta jual beli tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan akta otentik yang menjadi syarat formal dalam proses peralihan hak atas tanah.⁸ Akan tetapi, akta tersebut belum memberikan efek hukum penuh terhadap peralihan hak jika tidak dilanjutkan dengan proses pendaftaran di kantor pertanahan.⁶

Hal ini selaras dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa :

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan cara lain yang

⁶ Solikin Nur, *Buku Pengantar Penelitian Hukum*, 2021.

⁷ Lexy j moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, Edisi Revi (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2002).

⁸ B F Sari, Y A Setyono, and A Lukman, “Akibat Hukum Kelalaian PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Yang Mengakibatkan Aktanya Tidak Memiliki Kekuatan Pembuktian Formal (Formale Bewijskracht) (Studi Putusan Banding Pengadilan Tinggi Medan Nomor 115 / PDT / 2018 / PTMDN),” *Indonesian Notary* 3, no. 3 (2021), <https://scholarhub.ui.ac.id/cgi/viewcontent.cgi?article=1111&context=notary>.

⁶ Shofianingrum and Sudirman, “Implikasi Hukum Akta Jual Beli Yang Tidak Ditandatangani Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Legal Implications of Sale and Purchase Deeds Not Signed Before a Temporary Land Deed Official Pembuatan Akta Jual Beli Tanah , Khususnya Yang Melibat.”

sejenis hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”⁷

Dari ketentuan ini, dapat disimpulkan bahwa akta jual beli memang merupakan syarat administratif pendaftaran, namun tidak serta-merta mengakibatkan peralihan hak apabila tidak dilanjutkan dengan pencatatan atau pendaftaran. Dengan demikian, akad jual beli yang tidak didaftarkan hanya memiliki kekuatan hukum sebagai perjanjian antara para pihak (bersifat *obligatoir*), namun belum memiliki kekuatan hukum sebagai peralihan hak atas tanah yang sempurna (bersifat *constitutif*). Dalam perspektif yuridis, akta PPAT merupakan alat bukti otentik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Akan tetapi, dalam konteks hukum pertanahan, kekuatan pembuktian akta PPAT masih bersifat terbatas jika belum didaftarkan. Artinya, meskipun akta jual beli sah menurut hukum perdata sebagai bentuk kesepakatan dan perikatan antara para pihak, secara hukum agraria, hak atas tanah belum berpindah karena belum dilakukan pendaftaran di BPN.

Sistem pertanahan Indonesia menganut asas publisitas, yaitu bahwa peralihan hak atas tanah harus diumumkan kepada publik melalui pendaftaran agar memberikan kepastian hukum kepada pihak ketiga. Tanpa adanya pendaftaran, status kepemilikan tanah secara hukum tetap berada pada pemilik sebelumnya, yang namanya masih tercatat dalam buku tanah dan sertifikat. Dalam praktik, hal ini bisa menyebabkan permasalahan serius, seperti tumpang tindih klaim hak atas tanah, pengalihan ganda oleh pemilik lama, atau sulitnya pembuktian hak oleh pembeli dalam perkara perdata maupun pidana.⁸

⁷ Ida Ayu Dinda Maharani, I Nyoman Alit Puspadma, and Ni Gusti Ketut Sri Astiti, “Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta PPAT Ditinjau Dari Perspektif Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah,” *Jurnal Konstruksi Hukum* 4, no. 3 (2023): 261–67, <https://doi.org/10.22225/jkh.4.3.8036.261-267>.

⁸ Desi Apriani and Arifin Bur, “Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Di Indonesia,” *Jurnal Bina Mulia Hukum* 5, no. 2 (2020): 220–39, <https://doi.org/10.23920/jbmh.v5i2.11>. Kartika Pakpahan, Azharuddin, & Leviyanti. (2022). Problems Of Implementation Of Electronic Land Certificate Arrangements As Debt Guarantee. *Prophetic Law Review*, 4(1), 70–91. <https://doi.org/10.20885/PLR.vol4.iss1.art4>

Putusan Mahkamah Agung RI juga memperkuat pentingnya pendaftaran dalam peralihan hak atas tanah. Sebagai contoh, Putusan Mahkamah Agung Nomor 271 K/Sip/1973, menyatakan bahwa:

"Jual beli tanah yang tidak dicatatkan kepada pejabat yang berwenang tidak mempunyai kekuatan hukum terhadap pihak ketiga, karena belum memenuhi asas publisitas."

Dengan demikian, akta jual beli tanah yang tidak didaftarkan hanya mengikat secara pribadi (*personal binding*) dan tidak memberikan hak kepemilikan yang sempurna dan terlindungi oleh hukum kepada pembeli. Selanjutnya, dalam praktiknya, walaupun pembeli telah menguasai tanah secara fisik dan memiliki akta jual beli, hal tersebut belum cukup untuk menghindarkan dirinya dari risiko hukum. Jika suatu saat timbul sengketa, maka pihak yang tercatat dalam sertifikat tanah yang dikeluarkan BPN akan dianggap sebagai pemilik sah, sesuai dengan Pasal 32 ayat (1) dan (2) PP No. 24 Tahun 1997, yang menyebutkan bahwa data fisik dan data yuridis dalam sertifikat dianggap benar sepanjang tidak terbukti sebaliknya.

Oleh karena itu, kedudukan hukum akta jual beli tanah yang tidak didaftarkan ke BPN dapat dikatakan sah sebagai bukti adanya perikatan jual beli, namun tidak sah sebagai bukti telah terjadinya peralihan hak atas tanah secara sempurna menurut hukum pertanahan Indonesia. Hal ini menunjukkan bahwa sistem pertanahan Indonesia menganut asas konstitutif dalam pendaftaran, yakni bahwa pendaftaran bukan hanya sebagai alat bukti, melainkan sebagai syarat sahnya peralihan hak. Secara praktis, kondisi ini mengakibatkan pembeli tanah berada dalam posisi hukum yang lemah, karena ia belum memiliki kekuatan hukum untuk mengklaim kepemilikan jika terjadi konflik. Selain itu, pembeli juga tidak dapat melakukan perbuatan hukum lebih lanjut terhadap tanah tersebut, seperti menjual kembali, mengagunkan ke bank, atau mengurus perizinan pembangunan, karena namanya belum terdaftar sebagai pemegang hak yang sah.⁹ Dalam konteks perlindungan hukum, negara memang menyediakan mekanisme pembuktian melalui pengadilan,

⁹ Hinda Sakinah, Istijab, and Ronny Winarno, "Kekuatan Hukum Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Dalam Perspektif Terkait Pendaftaran Tanah," *Yurijaya, Jurnal Ilmiah Fakultas Hukum* Vol.4, no. No.1 (2022): p.33-46.

namun proses tersebut tidak menjamin keberhasilan bagi pembeli, apalagi jika pemilik sebelumnya melakukan transaksi ganda dengan pihak lain yang lebih dahulu mendaftarkan haknya. Oleh karena itu, tidak melakukan pendaftaran merupakan kelalaian hukum yang dapat menimbulkan risiko besar bagi pembeli.¹⁰

Akibat hukum yang timbul bagi para pihak, khususnya bagi pembeli, apabila akta jual beli tersebut tidak didaftarkan sebagaimana mestinya

Di Indonesia proses jual beli tanah harus memenuhi persyaratan tertentu agar dapat diakui oleh hukum. Salah satu syarat yang penting adalah pendaftaran akta jual beli (AJB) di Kantor Pertanahan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Tanpa pendaftaran, meskipun secara perdata transaksi jual beli telah dilakukan, hak atas tanah tersebut tidak dapat dianggap berpindah secara sah. Oleh karena itu, apabila akta jual beli tidak didaftarkan, sejumlah akibat hukum akan timbul bagi pihak-pihak yang terlibat, khususnya bagi pembeli.¹¹

Pembeli tidak memiliki sertifikat tanah atas namanya yaitu sertifikat tanah merupakan bukti hukum tertinggi dan paling kuat yang menunjukkan kepemilikan seseorang atas bidang tanah tertentu. Dalam praktik hukum pertanahan di Indonesia, sertifikat ini dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan menjadi dasar pengakuan negara terhadap hak kepemilikan atas tanah. Oleh karena itu, memiliki sertifikat atas nama sendiri merupakan hal yang sangat penting bagi pembeli tanah.¹²

Namun, kenyataan di lapangan menunjukkan bahwa masih banyak pembeli yang belum memiliki sertifikat tanah atas namanya, meskipun telah melakukan transaksi jual beli tanah secara sah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini biasanya disebabkan karena akta jual beli (AJB) yang telah dibuat tidak segera didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat. Padahal, sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah,

¹⁰ Clarita Cahyandari et al., “Kepastian Hukum Pembeli Hak Atas Tanah Tanpa Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah” 5, no. 3 (2025): 2602–8.

¹¹ Ida Ayu Dinda Maharani, I Nyoman Alit Puspadma, and Ni Gusti Ketut Sri Astiti, “Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta PPAT Ditinjau Dari Perspektif Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.”

¹² Klaudius Ilkam Hulu, “Kekuatan Alat Bukti Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Bukti Kepemilikan Hak,” *Jurnal Panah Keadilan* Vol.I, no. 1 (2021): 27–31.

setiap peralihan hak atas tanah melalui jual beli wajib didaftarkan agar dapat diterbitkan sertifikat atas nama pembeli.¹³

Tanpa adanya proses pendaftaran tersebut, maka status kepemilikan tanah secara hukum masih tetap tercatat atas nama penjual sebelumnya. Dengan kata lain, meskipun sudah terjadi pembayaran dan telah dibuat AJB oleh PPAT, selama belum didaftarkan ke BPN, maka hak kepemilikan pembeli belum diakui secara formal oleh negara. Hal ini menimbulkan berbagai risiko hukum di kemudian hari, misalnya sengketa kepemilikan, tumpang tindih sertifikat, atau bahkan pengakuan sepihak oleh ahli waris penjual yang tidak mengetahui adanya transaksi.¹⁴

Dalam konteks perlindungan hukum, memiliki sertifikat atas nama sendiri juga memberikan kepastian dan keamanan hukum terhadap objek tanah. Sertifikat tersebut dapat dijadikan alat pembuktian yang kuat di pengadilan jika sewaktu-waktu muncul gugatan atau klaim dari pihak lain. Selain itu, sertifikat tanah atas nama sendiri juga membuka akses bagi pemiliknya untuk menggunakan tanah tersebut sebagai jaminan kredit atau agunan di lembaga keuangan. Oleh karena itu, kesadaran akan pentingnya pendaftaran dan penerbitan sertifikat tanah atas nama pembeli harus terus ditingkatkan. Baik masyarakat umum maupun pihak-pihak yang berkecimpung dalam transaksi pertanahan perlu memahami bahwa AJB hanyalah salah satu tahap, bukan akhir dari proses jual beli tanah. Proses yang lengkap harus mencakup pendaftaran peralihan hak agar hak kepemilikan pembeli dapat diakui dan dilindungi oleh negara secara penuh.

Pembeli tidak memiliki perlindungan hukum dari negara yaitu salah satu tujuan utama dari sistem pendaftaran tanah di Indonesia adalah untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum terhadap pemilik hak atas tanah. Pendaftaran tanah bukan hanya merupakan prosedur administratif semata, melainkan memiliki konsekuensi hukum yang sangat penting. Ketika tanah telah terdaftar atas nama seseorang, maka negara secara resmi mengakui dan melindungi hak-haknya atas

¹³ Hukum et al., "Clavia Clavia: Journal of Law."

¹⁴ Cahyandari et al., "Kepastian Hukum Pembeli Hak Atas Tanah Tanpa Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah."

tanah tersebut. Sebaliknya, ketika tanah belum didaftarkan atau belum dialihkan secara resmi ke nama pembeli, maka negara tidak dapat memberikan perlindungan hukum yang memadai terhadap pihak pembeli. Hanya tanah yang telah terdaftar dalam sistem pendaftaran tanah yang memperoleh perlindungan hukum dari negara.¹⁵ Artinya, sertifikat tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) bukan hanya menjadi alat bukti hak milik, tetapi juga menjadi dasar bagi negara untuk melindungi hak pemiliknya dari kemungkinan gangguan, klaim, atau sengketa yang datang dari pihak lain. Oleh karena itu, apabila pembeli tidak melakukan pendaftaran tanah atas namanya setelah melakukan transaksi jual beli, maka ia tidak tercatat dalam sistem sebagai pemilik yang sah dan tidak akan memperoleh perlindungan hukum dari negara.

Ketiadaan perlindungan hukum ini membawa berbagai risiko. Misalnya, jika suatu hari terjadi sengketa atas tanah tersebut, pembeli tidak memiliki posisi yang kuat di mata hukum karena namanya tidak tercatat sebagai pemilik sah. Bahkan apabila pembeli telah memegang Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh PPAT, tetap saja tanpa adanya pendaftaran, status hukumnya lemah. AJB hanyalah bukti peralihan hak yang bersifat perdata, namun belum diakui secara publik dan administratif sebagai bentuk kepemilikan yang sah dalam sistem pertanahan nasional.

Selain itu, tanpa perlindungan hukum dari negara, pembeli tidak dapat memanfaatkan hak-haknya atas tanah secara maksimal. Misalnya, ia tidak dapat menjadikan tanah tersebut sebagai jaminan dalam perjanjian kredit, tidak bisa menjualnya kembali secara sah, dan akan kesulitan ketika hendak melakukan peralihan hak kepada ahli waris. Hal ini tentu menempatkan pembeli dalam posisi yang sangat rentan, baik secara hukum maupun secara ekonomi.

Dalam konteks ini, penting untuk dipahami bahwa perlindungan hukum dari negara hanya dapat diberikan jika status hukum tanah telah terdaftar secara resmi. Negara tidak dapat memberikan jaminan hukum terhadap objek atau subjek hukum yang tidak terdaftar. Maka dari itu, proses pendaftaran tanah seharusnya tidak dianggap

¹⁵ Isnaini and Anggreni. A Lubis, *Hukum Agrari : Kajian Komprehensif*, 2022.

sebagai formalitas belaka, melainkan sebagai langkah krusial untuk memperoleh pengakuan dan perlindungan hukum atas tanah yang dimiliki.

Kesadaran hukum masyarakat terhadap pentingnya pendaftaran tanah masih perlu terus ditingkatkan. Banyak orang yang merasa cukup aman hanya dengan mengantongi AJB atau bukti pembayaran, tanpa melanjutkan prosesnya ke Kantor Pertanahan. Padahal, sikap ini sangat berisiko di kemudian hari. Pemerintah melalui berbagai regulasi telah menetapkan bahwa perlindungan hukum hanya berlaku bagi pemilik tanah yang telah memenuhi prosedur pendaftaran sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dengan demikian, setiap pembeli tanah harus memastikan bahwa setelah proses jual beli dilakukan, langkah selanjutnya adalah melakukan pendaftaran hak ke Kantor Pertanahan agar sertifikat tanah diterbitkan atas namanya. Hanya dengan cara ini, negara dapat memberikan perlindungan hukum secara penuh terhadap hak atas tanah yang dimilikinya. Mengabaikan proses ini sama artinya dengan membiarkan diri sendiri berada dalam ketidakpastian hukum yang sewaktu-waktu dapat merugikan secara serius.

Pembeli rentan terhadap sengketa hukum yaitu salah satu konsekuensi serius dari tidak dilakukannya pendaftaran tanah atas nama pembeli adalah meningkatnya kerentanan terhadap sengketa hukum. Ketika transaksi jual beli telah dilakukan, tetapi belum ditindaklanjuti dengan pendaftaran ke Kantor Pertanahan, maka secara administratif tanah tersebut masih tercatat atas nama penjual. Hal ini menciptakan situasi hukum yang tidak pasti bagi pembeli, karena tidak adanya bukti kepemilikan yang diakui oleh negara dalam bentuk sertifikat atas nama sendiri.

Kondisi ini sangat berbahaya, terutama ketika muncul pihak ketiga yang mengklaim memiliki hak atas tanah tersebut. Dengan kata lain, ketidakjelasan status kepemilikan membuka ruang bagi berbagai bentuk konflik, baik antara pembeli dengan penjual,

dengan ahli waris penjual, maupun dengan pembeli lain yang mungkin juga mengaku telah melakukan transaksi atas tanah yang sama.¹⁶

Salah satu contoh nyata adalah ketika penjual yang tidak bertanggung jawab memanfaatkan celah ini untuk menjual tanah yang sama kepada pihak lain. Karena tanah masih terdaftar atas namanya, maka penjual secara administratif masih memiliki wewenang untuk melakukan transaksi kembali, meskipun secara moral dan perdata telah menjualnya kepada pihak pertama. Dalam situasi seperti ini, pihak pembeli pertama tidak memiliki kekuatan hukum yang cukup kuat untuk mempertahankan tanah tersebut, sebab ia belum tercatat sebagai pemilik sah dalam sistem pertanahan nasional.

Selain itu, jika suatu hari timbul gugatan atas tanah tersebut baik karena sengketa waris, tumpang tindih batas, atau klaim dari pihak lain pembeli yang belum mendaftarkan tanahnya akan menghadapi kesulitan besar dalam membuktikan haknya. Akta Jual Beli (AJB) memang merupakan alat bukti yang sah, namun dalam praktik pengadilan, kekuatan AJB sering kali kalah oleh bukti formal berupa sertifikat hak atas tanah. Artinya, meskipun pembeli memiliki bukti perjanjian jual beli, haknya tetap dianggap lemah dibandingkan pihak lain yang memiliki sertifikat atau telah mendaftarkan haknya terlebih dahulu.

Situasi ini semakin rumit apabila pihak ketiga yang membeli dari penjual telah mendaftarkan tanah tersebut dan memperoleh sertifikat. Berdasarkan asas kepercayaan dalam pendaftaran tanah (*public trust*), pihak yang memperoleh hak dan telah mendaftarkannya secara resmi sering kali dilindungi oleh hukum, selama ia dianggap sebagai pembeli yang beritikad baik. Dalam hal ini, pembeli pertama bisa kehilangan haknya meskipun transaksi pertama dilakukan lebih dahulu, hanya karena ia tidak segera mendaftarkan haknya.

Oleh karena itu, penting untuk dipahami bahwa pendaftaran tanah bukan sekadar formalitas administratif, tetapi merupakan bentuk perlindungan hukum yang nyata. Pendaftaran memberikan kepastian hukum bahwa pemilik hak atas tanah benar-

¹⁶ Ayu Larasati and Raffles Raffles, "Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Perjanjian Jual Beli Menurut Hukum Pertanahan," *Zaaken Journal of Civil and Business Law* 1, no. 1 (2020): 127–44, <http://online-journal.unja.ac.id/zaaken>.

benar diakui oleh negara dan terlindungi dari segala bentuk sengketa yang mungkin timbul di kemudian hari. Tanpa pendaftaran, pembeli berada dalam posisi hukum yang lemah dan rentan terhadap berbagai risiko, termasuk kehilangan hak atas tanah tersebut.

Untuk menghindari kerugian semacam ini, pembeli sebaiknya segera menyelesaikan proses balik nama dan pendaftaran hak atas tanah ke Kantor Pertanahan setelah transaksi jual beli dilakukan. Langkah ini merupakan upaya pencegahan (*preventif*) yang sangat penting untuk memperkuat kedudukan hukum pembeli dan melindungi haknya dari potensi konflik atau klaim yang merugikan. Di era modern ini, di mana transaksi properti semakin kompleks dan rawan sengketa, pemahaman dan kepatuhan terhadap prosedur pendaftaran tanah menjadi hal yang mutlak diperlukan.

Pembeli tidak bisa mengalihkan hak atas tanah yaitu salah satu konsekuensi langsung dari tidak dilakukannya pendaftaran tanah atas nama pembeli adalah pembeli menjadi tidak dapat secara sah mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada pihak lain. Dalam sistem hukum Indonesia, peralihan hak atas tanah harus dicatat dan diakui oleh negara melalui proses administrasi di Kantor Pertanahan. Tanpa pencatatan tersebut, hak atas tanah tidak diakui secara formal, dan ini berdampak luas terhadap berbagai tindakan hukum yang hendak dilakukan oleh pembeli terhadap tanah yang telah dibelinya.

Dalam ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) ditegaskan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah disepakati. Dalam konteks jual beli tanah, hal ini berarti bahwa penjual berkewajiban menyerahkan tanah tersebut kepada pembeli, dan kepemilikan secara hukum seharusnya beralih kepada pembeli. Namun, dalam praktiknya, tanpa pendaftaran ke Kantor Pertanahan, hak milik tersebut tidak berpindah secara resmi di mata hukum publik. Maka, meskipun transaksi jual beli

telah dilakukan dan lunas, pembeli tidak memiliki dasar hukum untuk mengalihkan hak miliknya kepada pihak lain.¹⁷

Akibatnya, pembeli tidak dapat menjual kembali tanah tersebut, karena secara administratif, ia bukanlah pemilik yang sah. Dalam sistem pertanahan nasional yang mengedepankan prinsip pendaftaran sebagai bukti kepemilikan, hanya orang yang namanya tercatat dalam sertifikat tanah yang dianggap memiliki hak atas tanah tersebut. Jika pembeli pertama mencoba menjual tanah tersebut kepada pihak ketiga, maka transaksi tersebut dapat dianggap cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan mengikat.¹⁸

Lebih lanjut, pembeli juga tidak dapat mewariskan tanah tersebut kepada ahli warisnya secara sah. Dalam hukum waris dan pertanahan, ahli waris hanya dapat mewarisi hak atas tanah jika pewarisnya secara hukum tercatat sebagai pemilik tanah tersebut. Jika tanah belum didaftarkan atas nama pembeli, maka ahli waris tidak akan memiliki dasar hukum yang kuat untuk mengklaim hak atas tanah itu. Hal ini dapat menimbulkan permasalahan serius dalam pembagian warisan dan potensi sengketa antar ahli waris atau dengan pihak luar.

Tidak hanya itu, tanah yang belum terdaftar atas nama pembeli juga tidak dapat dijadikan jaminan atau agunan dalam perjanjian utang-piutang di lembaga keuangan. Bank dan lembaga pembiayaan lainnya mensyaratkan bahwa agunan berupa tanah harus bersertifikat dan atas nama peminjam. Hal ini dilakukan untuk menjamin legalitas dan kepastian hukum atas objek agunan. Maka, pembeli yang belum memiliki sertifikat atas namanya kehilangan potensi ekonomi dari penggunaan tanah sebagai jaminan dalam aktivitas bisnis atau keuangan.

Dengan kata lain, ketidakmampuan untuk mengalihkan hak atas tanah akibat tidak adanya pendaftaran bukan hanya merupakan hambatan hukum, tetapi juga menjadi kerugian secara sosial dan ekonomi. Tanah yang seharusnya menjadi aset produktif

¹⁷ syamsuddin Pasamai, And Aan Aswari, "Qawanin Jurnal Ilmu Hukum Peralihan Hak Milik Atas Tanah" 1, no. 1 (2020): 1–14.

¹⁸ Kadek Diah Karuni, Dewa Gede Sudika Mangku, and Ni Putu Rai Yuliartini, "Kajian Keabsahan Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat Dan Akibat Hukumnya Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997," *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha* 10, no. 3 (2022): 307–26.

bagi pemiliknya justru menjadi pasif karena tidak dapat digunakan dalam transaksi hukum apapun. Permasalahan ini menegaskan pentingnya pendaftaran tanah tidak hanya sebagai pengesahan kepemilikan, tetapi juga sebagai syarat utama untuk melakukan tindakan hukum atas tanah, termasuk jual beli, hibah, pewarisan, tukar-menukar, dan jaminan. Tanpa pendaftaran, hak pembeli bersifat terbatas dan tidak terlindungi secara penuh.

Oleh karena itu, setiap pembeli harus segera melakukan pendaftaran hak atas tanah setelah melakukan transaksi jual beli. Langkah ini akan membuka akses atas seluruh hak dan kewenangan sebagai pemilik sah, dan menjamin bahwa tanah tersebut dapat dialihkan atau dimanfaatkan sepenuhnya sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

Pembeli rentan terhadap potensi penipuan atau pengalihan ganda yaitu ketika tanah hasil transaksi jual beli belum didaftarkan atas nama pembeli, maka secara administratif dan hukum tanah tersebut masih tercatat sebagai milik penjual. Kondisi ini menciptakan celah besar yang dapat dimanfaatkan oleh oknum penjual yang tidak bertanggung jawab untuk melakukan tindak penipuan atau pengalihan hak atas tanah kepada pihak lain, meskipun secara perdata tanah tersebut telah dijual sebelumnya. Ketidaksesuaian antara fakta hukum dan fakta sosial ini menempatkan pembeli dalam posisi yang sangat rentan terhadap potensi kerugian, baik secara hukum maupun finansial.¹⁹

Salah satu bentuk kerentanan yang paling umum terjadi adalah pengalihan ganda, yaitu ketika tanah yang sama dijual oleh penjual kepada lebih dari satu pembeli. Karena penjual masih tercatat sebagai pemilik sah dalam data Kantor Pertanahan, maka ia secara sepintas masih memiliki legitimasi untuk melakukan transaksi atas tanah tersebut. Dalam banyak kasus, pembeli pertama yang telah melakukan jual beli secara sah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tetapi tidak segera mendaftarkan peralihannya, akhirnya harus berhadapan dengan pembeli kedua yang telah melakukan pendaftaran dan memperoleh sertifikat.

¹⁹ Zikra Fitrianti, "Akibat Hukum Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Dan Dijual Kembali Secara Pura-Pura Oleh Penjual Serta Diagunkan Kepada Bank Oleh Pihak Ketiga," *Indonesian Notary Volume 2* (2020).

Situasi semacam ini menimbulkan kompleksitas hukum yang merugikan pihak pembeli pertama. Meski secara perdata ia memiliki dasar transaksi yang sah, namun dalam sistem pertanahan nasional yang menganut asas "*first to register*", kekuatan hukum berpihak kepada pihak yang terlebih dahulu mendaftarkan haknya, terutama apabila pembeli kedua dianggap sebagai pembeli beritikad baik. Hal ini ditegaskan oleh Subekti dalam bukunya Pokok-Pokok Hukum Perdata (2001), bahwa pengalihan hak yang tidak didaftarkan dapat menimbulkan kerugian bagi pembeli yang sah secara perdata, namun tidak tercatat dalam sistem pendaftaran tanah. Tanpa pencatatan, kepemilikan atas tanah tidak dapat dibuktikan secara formal, dan tidak memperoleh perlindungan hukum yang maksimal.²⁰

Lebih dari itu, potensi penipuan juga menjadi ancaman serius. Dalam praktiknya, banyak kasus di mana penjual yang telah menerima pembayaran dari pembeli pertama kemudian kembali menjual tanah yang sama dengan harga lebih tinggi kepada pembeli lain, terutama jika pembeli pertama terlambat atau bahkan tidak melakukan proses balik nama. Dalam skenario seperti ini, pembeli pertama sering kali tidak memiliki kekuatan hukum yang cukup untuk menggugat atau mempertahankan haknya, karena ia tidak tercantum dalam dokumen resmi kepemilikan.

Kondisi ini menunjukkan betapa pentingnya pendaftaran tanah sebagai sistem perlindungan hukum dan administrasi pertanahan. Tanpa bukti formal berupa sertifikat atas nama pembeli, tidak ada jaminan bahwa hak atas tanah akan diakui oleh negara dan dilindungi dari klaim pihak lain. Selain itu, tanpa sertifikat, pembeli juga akan mengalami kesulitan besar dalam memperoleh keadilan jika perkara ini sampai ke ranah pengadilan. Lebih lanjut, risiko pengalihan ganda tidak hanya berkaitan dengan aspek hukum, tetapi juga menimbulkan kerugian ekonomi yang besar. Pembeli dapat kehilangan uang yang telah dibayarkan, kehilangan tanah yang seharusnya menjadi haknya, dan terlibat dalam proses hukum panjang dan mahal untuk memperjuangkan hak yang secara administratif tidak diakui.

²⁰ Subekti, *Pokok - Pokok Hukum Perdata* (Jakarta: Intermasa, 2001).

Oleh karena itu, sangat penting bagi setiap pembeli tanah untuk memahami bahwa proses jual beli tidak berhenti pada penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT. AJB hanyalah tahap awal dari proses formal peralihan hak. Langkah berikutnya yang sangat krusial adalah mendaftarkan peralihan hak tersebut ke Kantor Pertanahan agar diperoleh sertifikat baru atas nama pembeli. Dengan demikian, pembeli akan memiliki alat bukti kepemilikan yang kuat, terhindar dari potensi pengalihan ganda, serta mendapatkan perlindungan hukum penuh dari negara. Kesadaran terhadap pentingnya pendaftaran tanah harus menjadi bagian dari pemahaman hukum masyarakat. Dalam dunia pertanahan yang semakin kompleks, ketaatan terhadap prosedur hukum menjadi satu-satunya cara untuk melindungi hak milik dan menghindarkan diri dari berbagai bentuk penipuan dan sengketa.

Akibat bagi penjual yaitu banyak orang beranggapan bahwa setelah transaksi jual beli tanah dilakukan dan akta jual beli (AJB) ditandatangani di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka tanggung jawab penjual selesai.²¹ Namun, anggapan ini keliru apabila pembeli tidak segera mendaftarkan AJB tersebut ke Kantor Pertanahan. Dalam kondisi seperti ini, meskipun transaksi secara perdata telah sah, secara administratif penjual masih tercatat sebagai pemilik tanah dalam sistem pendaftaran tanah nasional. Akibatnya, penjual tetap dapat dikenai berbagai konsekuensi hukum yang tidak ringan.²²

Pertama, penjual tetap dianggap sebagai pemilik sah secara administratif karena sertifikat tanah belum dialihkan atas nama pembeli. Artinya, dalam berbagai catatan resmi, termasuk di Kantor Pertanahan, nama penjual masih terdaftar sebagai pemegang hak atas tanah tersebut. Hal ini menimbulkan konsekuensi hukum yang nyata, terutama berkaitan dengan tanggung jawab dan kewajiban terhadap objek tanah tersebut.

²¹ Farah Fadilla, "Tanggung Jawab Notaris / Ppat Terhadap Objek Jual Beli Berantai Milik Pihak Yang Tidak Tercatat Dalam Sertipikat Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung NO . 485 / K / PDT 2018) Tanggung Jawab Notaris / Ppat Terhadap Objek Jual Beli Berantai Milik Pihak" 3, no. 485 (2021).

²² Sari, Setyono, and Lukman, "Akibat Hukum Kelalaian PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Yang Mengakibatkan Aktanya Tidak Memiliki Kekuatan Pembuktian Formal (Formale Bewijskracht) (Studi Putusan Banding Pengadilan Tinggi Medan Nomor 115 / PDT / 2018 / PTMDN)."

Misalnya, penjual bisa masih dibebankan kewajiban pajak, seperti Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), atau bisa saja menjadi subjek dalam tagihan retribusi atau kewajiban lain yang berkaitan dengan kepemilikan tanah. Jika terjadi masalah pada objek tanah tersebut—misalnya sengketa batas, klaim waris, atau pelanggaran tata ruang—penjual yang tercatat sebagai pemilik bisa turut terseret dalam persoalan hukum, meskipun ia secara faktual tidak lagi menguasai atau memiliki tanah tersebut.

Kedua, ada risiko tanggung jawab hukum dari pembeli jika di kemudian hari pembeli merasa dirugikan karena belum bisa memperoleh sertifikat atas namanya. Pembeli dapat mengajukan gugatan kepada penjual karena dianggap tidak menunaikan kewajiban secara penuh, terutama apabila dalam perjanjian atau kesepakatan tercantum bahwa penjual akan membantu proses balik nama. Dalam konteks ini, penjual bisa dituntut karena dianggap lalai atau menahan hak pembeli secara tidak sah, walaupun pada kenyataannya kegagalan pendaftaran mungkin disebabkan oleh kelalaian pembeli sendiri.

Ketiga, penjual juga berisiko menghadapi tuduhan penipuan atau wanprestasi apabila ia menjual kembali tanah yang sama kepada pihak lain, meskipun secara administratif ia masih tercatat sebagai pemilik. Hal ini kerap terjadi ketika pembeli pertama tidak segera mendaftarkan AJB, dan penjual memanfaatkan situasi untuk kembali mengalihkan tanah kepada pembeli kedua, biasanya dengan iming-iming harga lebih tinggi. Perbuatan ini dapat digolongkan sebagai pengalihan ganda, dan merupakan bentuk pelanggaran hukum yang serius. Penjual dalam hal ini bisa dituntut secara perdata atas dasar pelanggaran kontrak, bahkan secara pidana atas dasar penipuan atau penggelapan hak milik.

Tindakan tersebut dapat menimbulkan kerugian besar baik bagi pembeli pertama maupun pembeli kedua, dan pada akhirnya membawa konsekuensi hukum yang berat bagi penjual. Jika terbukti bersalah, penjual dapat dikenai tuntutan ganti rugi, pembatalan transaksi kedua, atau bahkan tuntutan pidana yang berujung pada hukuman penjara. Keempat, penjual yang tetap tercatat sebagai pemilik juga dapat mengalami hambatan ketika ingin mengurus aset-aset lainnya. Sebagai contoh, saat penjual hendak mengajukan pinjaman ke bank dan harus melaporkan aset yang

dimiliki, keberadaan tanah yang telah dijual tetapi masih atas namanya bisa menjadi masalah. Tanah tersebut tidak bisa dihapus dari daftar aset, namun juga tidak bisa dimanfaatkan lagi, karena secara fakta sudah dijual. Hal ini bisa menimbulkan ketidaksesuaian data atau bahkan dianggap sebagai laporan palsu.

Semua akibat tersebut menunjukkan bahwa penjual juga memiliki kepentingan besar untuk memastikan bahwa proses jual beli tanah tidak hanya berhenti pada penandatanganan AJB, tetapi juga dilanjutkan hingga ke tahap pendaftaran resmi oleh pembeli. Idealnya, penjual dan pembeli bekerja sama untuk memastikan seluruh proses administrasi peralihan hak selesai dengan baik, agar tidak menimbulkan kerugian atau sengketa di kemudian hari. Oleh karena itu, penjual harus menyadari bahwa keberlanjutan proses administrasi setelah jual beli bukan hanya menjadi urusan pembeli semata. Penjual pun berkepentingan untuk menjaga reputasi, tanggung jawab hukum, dan keamanan dari risiko yang tidak perlu. Dalam beberapa transaksi, bahkan ada klausul yang mewajibkan penjual untuk membantu proses pendaftaran hak hingga selesai, sebagai bagian dari kewajiban kontraktual yang disepakati bersama.

PENUTUP

Penelitian ini menegaskan bahwa pendaftaran akta jual beli tanah ke BPN merupakan syarat konstitutif bagi peralihan hak milik yang sah secara hukum. Tanpa pendaftaran, hak pembeli tidak diakui secara resmi, sehingga pembeli tidak memperoleh perlindungan hukum yang memadai dan rentan terhadap sengketa, pengalihan ganda, serta kesulitan dalam proses hukum selanjutnya. Oleh karena itu, semua pihak dalam transaksi jual beli tanah wajib memastikan pendaftaran dilakukan segera setelah akta dibuat oleh PPAT. Pemerintah melalui BPN perlu meningkatkan sosialisasi dan pelayanan agar proses pendaftaran lebih mudah dan transparan. Sebagai arah penelitian lanjutan, disarankan untuk mengkaji secara empiris perlindungan hukum bagi pembeli dalam kasus-kasus nyata serta mengevaluasi hambatan administratif dan sosial yang menghambat proses pendaftaran tanah di

masyarakat. Temuan semacam ini penting sebagai dasar pembaruan kebijakan pertanahan yang lebih adil dan efektif.

DAFTAR PUSTAKA

- Isnaini, and Anggreni. A Lubis. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, 2022.
- Lexy j moleong. *Metode Penelitian Kualitatif*. Edisi Revi. Bandung: Remaja Rosdakarya, 2002.
- Nur, Dr. Solikin. *Buku Pengantar Penelitian Hukum*, 2021.
- Subekti. *Pokok - Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa, 2001.
- Amini, Sulasiyah. "Pentingnya Pendaftaran Tanah: Perspektif Teori Kepastian Hukum." *Jurnal Hukum Dan Kenotariatan* 6, no. 3 (2022): 1326-40.
- Apriani, Desi, and Arifin Bur. "Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Di Indonesia." *Jurnal Bina Mulia Hukum* 5, no. 2 (2020): 220-39. <https://doi.org/10.23920/jbmh.v5i2.11>.
- Cahyandari, Clarita, Kalila Nashwa Ludmilla, Firsty Oxana, and Dayinta Talia. "Kepastian Hukum Pembeli Hak Atas Tanah Tanpa Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah" 5, no. 3 (2025): 2602-8.
- Fadilla, Farah. "Tanggung Jawab Notaris / Ppat Terhadap Objek Jual Beli Berantai Milik Pihak Yang Tidak Tercatat Dalam Sertipikat Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung NO . 485 / K / PDT 2018) Tanggung Jawab Notaris / Ppat Terhadap Objek Jual Beli Berantai Milik Pihak" 3, no. 485 (2021).
- Fitrianti, Zikra. "Akibat Hukum Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Dan Dijual Kembali Secara Pura-Pura Oleh Penjual Serta Diagunkan Kepada Bank Oleh Pihak Ketiga." *Indonesian Notary Volume* 2 (2020).
- Hukum, Akibat, Perjanjian Jual, Beli Tanah, Yang Dilakukan, Tidak Dihadapan, Pejabat Pembuat, and Akta Tanah. "Clavia Clavia: Journal of Law," 2024, 251-58.
- Ida Ayu Dinda Maharani, I Nyoman Alit Puspadma, and Ni Gusti Ketut Sri Astiti. "Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta PPAT Ditinjau Dari Perspektif Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah." *Jurnal Konstruksi Hukum* 4, no. 3 (2023): 261-67. <https://doi.org/10.22225/jkh.4.3.8036.261-267>.
- Ilkam Hulu, Klaudius. "Kekuatan Alat Bukti Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Bukti Kepemilikan Hak." *Jurnal Panah Keadilan* Vol.I, no. 1 (2021): 27-31.
- Karuni, Kadek Diah, Dewa Gede Sudika Mangku, and Ni Putu Rai Yulianti. "Kajian Keabsahan Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat Dan Akibat Hukumnya Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997." *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha* 10, no. 3 (2022): 307-26.

- Larasati, Ayu, and Raffles Raffles. "Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Perjanjian Jual Beli Menurut Hukum Pertanahan." *Zaaken Journal of Civil and Bussiness Law* 1, no. 1 (2020): 127–44. <http://online-journal.unja.ac.id/zaaken>.
- Olii, Atie, and Godlieb N Mamahit. "Pengaturan Hukum Tentang Pendaftaran Tanah Menjadi Hak Milik Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997." *Lex Privatum Vol.VI*, no. 1 (2018): 20.
- Pakpahan, K., Azharuddin, & Leviyanti. (2022). Problems Of Implementation Of Electronic Land Certificate Arrangements As Debt Guarantee. *Prophetic Law Review*, 4(1), 70–91. <https://doi.org/10.20885/PLR.vol4.iss1.art4>
- Sakinah, Hinda, Istijab, and Ronny Winarno. "Kekuatan Hukum Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Dalam Perspektif Terkait Pendaftaran Tanah." *Yurijaya, Jurnal Ilmiah Fakultas Hukum Vol.4*, no. No.1 (2022): p.33-46.
- Syamsuddin Pasamai, and Aan Aswari. "Qawanin Jurnal Ilmu Hukum Peralihan Hak Milik Atas Tanah" 1, no. 1 (2020): 1–14.
- Sari, B F, Y A Setyono, and A Lukman. "Akibat Hukum Kelalaian PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Yang Mengakibatkan Aktanya Tidak Memiliki Kekuatan Pembuktian Formal (Formale Bewijskracht) (Studi Putusan Banding Pengadilan Tinggi Medan Nomor 115 / PDT / 2018 / PTMDN)." *Indonesian Notary* 3, no. 3 (2021). <https://scholarhub.ui.ac.id/cgi/viewcontent.cgi?article=1111&context=notary>.
- Shofianingrum, Rilda, and Maman Sudirman. "Implikasi Hukum Akta Jual Beli Yang Tidak Ditandatangani Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara *Legal Implications of Sale and Purchase Deeds Not Signed Before a Temporary Land Deed Official* Pembuatan Akta Jual Beli Tanah , Khususnya Yang Melibat" 7, no. 3 (2024): 11–12.
- Untung Prasetya, and Widyarini Indriasti Wardani. "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Hak Atas Tanah Melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Yang Tidak Didaftarkan (Studi Putusan NOMOR 17/Pdt.G/2021/PN.Wat)." *Jurnal Akta Notaris* 2, no. 2 (2023): 205–16. <https://doi.org/10.56444/aktanotaris.v2i2.1236>.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah