



**Ranah Research:**  
Journal of Multidisciplinary Research and Development



082170743613   ranahresearch@gmail.com   <https://jurnal.ranahresearch.com>

E-ISSN: [2655-0865](https://doi.org/10.38035/rrj.v7i2)  
DOI: <https://doi.org/10.38035/rrj.v7i2>  
<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

## Kepastian Hukum Kedudukan Akta Jual Beli (AJB) Sebagai Dasar Gugatan

**Friko Rumadanu<sup>1</sup>, Gunawan Djajaputra<sup>2</sup>,**

<sup>1</sup> Master of Notarial Law, Tarumanagara University, Jakarta, Indonesia, [frikorumadanu@gmail.com](mailto:frikorumadanu@gmail.com)

<sup>2</sup> Master of Notarial Law, Tarumanagara University, Jakarta, Indonesia, [gunawandjayaputra@gmail.com](mailto:gunawandjayaputra@gmail.com)

Corresponding Author: [frikorumadanu@gmail.com](mailto:frikorumadanu@gmail.com)<sup>1</sup>

**Abstract:** *The Sale and Purchase Deed (AJB) is an important document in property sale and purchase transactions, especially land and buildings, which serves as legal evidence of the transfer of ownership rights from the seller to the buyer. As an authentic deed made by a Land Deed Official (PPAT), AJB has higher legal force compared to private deeds, thus providing stronger legal protection for both parties. The AJB creation process involves thorough verification of various required documents, such as land certificates, proof of tax payment, and identity documents, to ensure that the transactions carried out are legally valid. PPAT plays an important role in checking the validity of land, both in terms of legality and legal status, in order to avoid potential disputes in the future. After the AJB is ratified, this document becomes the basis for submitting an application to change the name of the owner on the land certificate at the National Land Agency (BPN). This process ensures that the data recorded on the certificate corresponds to legal reality, recognizing the buyer as the legal owner of the property. AJB also functions as legal evidence if there is a dispute regarding ownership, for example, a claim by a third party claiming to be the owner or if there is an error in the transaction process. In this case, AJB can be used to prove that the transfer of ownership rights has been carried out in accordance with applicable regulations. As an authentic document, the AJB is an important first step in ensuring the legality of property ownership and protecting the buyer's rights from potential legal problems in the future. Verification carried out by PPAT and the use of AJB in the land certificate transfer process provide legal certainty and reduce the risk of disputes related to the property purchased.*

**Keywords:** *Legal Certainty, Legal Position, Sale and Purchase Deed, Lawsuit*

**Abstrak:** Akta Jual Beli (AJB) merupakan dokumen penting dalam transaksi jual beli properti, khususnya tanah dan bangunan, yang memegang kedudukan sebagai bukti sah peralihan hak milik dari penjual ke pembeli. Sebagai akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), AJB memiliki kekuatan hukum yang lebih tinggi dibandingkan dengan akta di bawah tangan, sehingga memberikan perlindungan hukum yang lebih kuat bagi kedua belah pihak. Proses pembuatan AJB melibatkan verifikasi menyeluruh terhadap berbagai dokumen yang diperlukan, seperti sertifikat tanah, bukti pembayaran pajak, dan

dokumen identitas, untuk memastikan bahwa transaksi yang dilakukan sah secara hukum. PPAT berperan penting dalam memeriksa keabsahan tanah, baik dari segi legalitas maupun status hukum, guna menghindari potensi sengketa di kemudian hari. Setelah AJB disahkan, dokumen ini menjadi dasar untuk mengajukan permohonan perubahan nama pemilik pada sertifikat tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Proses ini memastikan bahwa data yang tercatat pada sertifikat sesuai dengan kenyataan hukum, mengakui pembeli sebagai pemilik sah properti tersebut. AJB juga berfungsi sebagai alat bukti yang sah jika terjadi sengketa mengenai kepemilikan, misalnya, klaim pihak ketiga yang mengaku sebagai pemilik atau jika terdapat kesalahan dalam proses transaksi. Dalam hal ini, AJB dapat digunakan untuk membuktikan bahwa peralihan hak milik telah dilakukan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Sebagai dokumen otentik, AJB menjadi langkah awal yang penting dalam memastikan legalitas kepemilikan properti dan melindungi hak pembeli dari potensi masalah hukum di masa depan. Verifikasi yang dilakukan oleh PPAT dan penggunaan AJB dalam proses balik nama sertifikat tanah memberikan kepastian hukum dan mengurangi risiko sengketa terkait properti yang dibeli.

**Kata Kunci:** Kepastian Hukum, Kedudukan Hukum, Akta Jual Beli, Gugatan

---

## PENDAHULUAN

Akta Jual Beli (AJB) dalam konteks hukum properti memiliki peran yang sangat penting. AJB berfungsi sebagai alat bukti sah atas terjadinya perbuatan hukum jual beli atas tanah atau satuan rumah susun. Selain itu, AJB juga menjadi syarat utama dalam proses pendaftaran peralihan hak properti di Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau instansi terkait. Dengan kata lain, AJB merupakan dokumen yang mencatat secara resmi peralihan hak milik atas tanah atau rumah. AJB yang memuat dokumen resmi yang digunakan untuk mencatat peralihan hak kepemilikan properti dari penjual kepada pembeli. Dalam transaksi jual beli properti, penjual akan menyerahkan hak milik properti kepada pembeli sesuai dengan syarat-syarat yang tercantum dalam AJB. (Sahnan, 2016). Dengan menandatangani AJB, kedua belah pihak, yaitu penjual dan pembeli, secara hukum diikat oleh ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam dokumen tersebut.

AJB mencatat perjanjian yang mencakup harga jual, lokasi properti, syarat-syarat pembayaran, serta ketentuan lain yang berkaitan dengan transaksi tersebut. AJB juga berfungsi sebagai bukti sahnya transaksi jual beli properti. Dokumen ini menunjukkan bahwa transaksi tersebut telah secara sah terjadi antara penjual dan pembeli dan bahwa hak kepemilikan properti telah dialihkan dari satu pihak kepada pihak lainnya. AJB sebagai salah satu dokumen yang diperlukan untuk proses pendaftaran peralihan hak kepemilikan properti di Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau instansi terkait. Pendaftaran ini memastikan bahwa hak kepemilikan properti dicatat secara resmi dan bahwa pembeli memiliki hak legal atas properti tersebut.

Proses pendaftaran peralihan hak kepemilikan properti di Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau instansi serupa dalam berbagai yurisdiksi mengharuskan adanya Akta Jual Beli (AJB) sebagai salah satu dokumen utama yang harus diserahkan. Hal ini memiliki beberapa implikasi penting: AJB sebagai dokumen yang mencatat peralihan hak kepemilikan properti dari penjual kepada pembeli. Dalam banyak yurisdiksi, proses peralihan hak hanya dianggap sah dan valid jika telah dilakukan pendaftaran di BPN dan AJB telah diserahkan sebagai bagian dari proses tersebut (Sitorus, Oloan, 2006). Dengan demikian, legalitas AJB sangat penting untuk memastikan validitas peralihan hak properti. Pendaftaran peralihan hak di BPN memiliki tujuan untuk memberikan kepastian hukum terkait kepemilikan properti. Dokumen AJB yang sah dan lengkap menjadi dasar untuk mengakui hak kepemilikan pembeli secara resmi. Tanpa AJB yang valid, proses pendaftaran mungkin tidak dapat dilakukan, dan hak

kepemilikan properti mungkin tidak dapat diakui oleh pihak berwenang. AJB sebagai bukti sah bahwa pembeli telah melakukan pembayaran dan memperoleh hak kepemilikan property (Soerodjo, Irawan, 2014). Hal ini melindungi hak pembeli terhadap tuntutan atau klaim yang tidak sah dari pihak lain terkait properti yang sama. Pembeli dapat menggunakan AJB sebagai bukti bahwa dia adalah pemilik sah properti tersebut. sehingga didalam AJB juga mencatat seluruh perjanjian dan syarat-syarat transaksi jual beli properti. Ini mencakup harga jual, lokasi properti, syarat pembayaran, tanggal transaksi, dan ketentuan lain yang relevan. Hal ini penting untuk memberikan rincian yang jelas tentang transaksi tersebut, dan dokumen ini dapat digunakan sebagai referensi jika terjadi sengketa di kemudian hari (Sitorus, Oloan, 2006)

berfokus pada kepastian hukum Akta Jual Beli (AJB) sebagai dasar gugatan dalam situasi di mana peralihan hak atas tanah atau properti telah terealisasi dan tercatat secara resmi. Dalam konteks ini, pertanyaan utama yang muncul adalah apakah pengadilan akan menerima AJB sebagai dasar hukum dalam sengketa terkait kepemilikan properti, ataukah peralihan hak yang sudah tercatat akan menjadi faktor utama dalam penentuan sengketa hukum. Kejelasan mengenai kedudukan AJB dalam sengketa hukum menjadi sangat penting untuk menjaga konsistensi dan kepastian hukum dalam transaksi properti. Ketidakjelasan dalam penafsiran hukum dapat menyebabkan ketidakpastian bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli, terutama dalam hal adanya klaim pihak ketiga atau sengketa terkait status legal tanah. Oleh karena itu, diperlukan panduan hukum yang lebih jelas terkait kedudukan dan fungsi AJB dalam menyelesaikan sengketa hukum peralihan hak atas tanah, serta bagaimana pengadilan dapat memastikan bahwa prinsip-prinsip keadilan dan kepastian hukum tetap terjaga dalam praktik hukum properti. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji hal tersebut dalam konteks peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## **METODE**

Metode penelitian hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan normatif yang mengutamakan studi terhadap peraturan perundang-undangan, dokumen hukum, dan literatur terkait. Pendekatan ini difokuskan untuk menganalisis kedudukan Akta Jual Beli (AJB) sebagai akta otentik dalam proses jual beli properti dan peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam memastikan keabsahannya. Penelitian ini juga mengkaji prosedur pendaftaran hak ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) setelah AJB dibuat, serta implikasi hukum yang timbul dari keberadaan dokumen tersebut dalam sengketa terkait kepemilikan properti. Dalam penelitian ini, analisis dilakukan terhadap sumber sekunder seperti peraturan perundang-undangan yang relevan, termasuk Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta dokumen resmi terkait transaksi jual beli properti. Penelitian ini juga menggunakan studi kasus untuk menganalisis bagaimana AJB berfungsi sebagai alat bukti dalam gugatan yang melibatkan klaim pihak ketiga terhadap properti yang dibeli. Dengan demikian, metode penelitian ini bertujuan untuk memberikan pemahaman yang lebih mendalam tentang kedudukan hukum AJB dan proses pendaftaran hak atas tanah dalam konteks hukum positif Indonesia.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **KEPASTIAN HUKUM KEDUDUKAN AKTA AJB YANG DIJADIKAN SEBAGAI DASAR GUGATAN**

Akta Jual Beli (AJB) adalah dokumen hukum yang memiliki kedudukan penting dalam proses jual beli properti, khususnya tanah atau bangunan. AJB menunjukkan bahwa hak atas tanah atau bangunan secara sah telah dialihkan dari penjual kepada pembeli. AJB berfungsi sebagai bukti legal bahwa transaksi jual beli telah dilakukan sesuai dengan peraturan hukum. AJB mencatat secara resmi peralihan hak milik atas suatu tanah atau bangunan dari penjual kepada pembeli, termasuk rincian terkait objek properti, nilai

transaksi, dan kesepakatan para pihak. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang berwenang memastikan proses pembuatan AJB dilakukan sesuai dengan hukum dan peraturan yang berlaku. PPAT memiliki kewajiban untuk memverifikasi keabsahan dokumen milik penjual (seperti sertifikat tanah, bukti pembayaran pajak, dan dokumen identitas) serta memastikan bahwa tanah atau bangunan tidak sedang dalam sengketa atau berada dalam jaminan (Soerodjo, Irawan, 2014).

Syarat Pendaftaran Hak ke BPN Setelah AJB dibuat dan ditandatangani, dokumen ini menjadi dasar untuk mengurus perubahan nama pemilik di sertifikat tanah melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dengan demikian, pembeli memperoleh status hukum sebagai pemilik sah dari tanah atau bangunan tersebut. AJB memberikan kepastian hukum bagi pembeli dan penjual, karena mencatat secara resmi bahwa peralihan hak milik telah terjadi. Jika di kemudian hari muncul sengketa atas kepemilikan tanah atau bangunan, AJB dapat digunakan sebagai alat bukti di pengadilan. Dalam pelaksanaannya, AJB harus memenuhi ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mensyaratkan PPAT sebagai pihak berwenang dalam pembuatan akta terkait peralihan hak atas tanah atau bangunan. AJB adalah langkah penting menuju proses sertifikasi hak atas properti untuk memastikan legalitas kepemilikan di mata hukum.

Akta Jual Beli (AJB) adalah dokumen penting dalam proses jual beli properti yang berfungsi sebagai dasar untuk mengubah nama pemilik pada sertifikat tanah atau rumah. Penggunaan AJB untuk pengurusan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) bertujuan agar data pemilik yang tercantum dalam sertifikat tanah mencerminkan pemilik baru. Dokumen Utama untuk Perubahan Data Pemilik, setelah transaksi jual beli tanah atau rumah selesai, AJB menjadi syarat utama untuk mengajukan permohonan perubahan nama pemilik di sertifikat tanah. Proses ini penting untuk memastikan bahwa kepemilikan yang terdaftar secara resmi di BPN sesuai dengan kenyataan hukum (Murni, C. S. 2018).. Peralihan Hak AJB yang telah ditandatangani oleh pihak penjual, pembeli, dan PPAT berfungsi sebagai bukti sah bahwa hak atas properti tersebut telah berpindah ke tangan pembeli. Hal ini memberikan kepastian hukum terhadap pemilik baru. Proses Perubahan Nama di Sertifikat Pemilik baru harus menyerahkan AJB bersama dokumen pendukung lain (seperti sertifikat asli tanah, bukti pembayaran pajak, dan KTP) ke BPN. BPN kemudian akan memverifikasi keabsahan dokumen sebelum melakukan perubahan nama di sertifikat tanah. Setelah selesai, sertifikat dengan nama pemilik baru diterbitkan.

Akta Jual Beli (AJB) memberikan perlindungan hukum bagi pembeli properti karena berfungsi sebagai bukti legalitas atas peralihan hak milik. Dalam konteks hukum, AJB memiliki peran penting dalam melindungi hak pembeli terhadap properti yang dibeli, terutama jika terjadi sengketa di kemudian hari. AJB yang ditandatangani oleh penjual, pembeli, dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dianggap sebagai dokumen otentik yang mencatat secara resmi transaksi jual beli properti. Sebagai dokumen otentik, AJB memiliki kekuatan hukum yang diakui, sehingga dapat digunakan untuk menunjukkan bahwa hak milik properti telah berpindah ke pembeli secara sah. AJB menjadi salah satu syarat untuk melakukan balik nama sertifikat di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Setelah proses balik nama selesai, pembeli akan terdaftar sebagai pemilik sah atas properti tersebut, memberikan perlindungan lebih lanjut terhadap klaim dari pihak lain. Jika terjadi sengketa terkait properti yang dibeli, AJB dapat diajukan sebagai alat bukti yang kuat di pengadilan. Karena AJB dibuat dan disahkan oleh PPAT (yang memiliki wewenang resmi), dokumen ini diakui secara hukum sebagai bukti autentik transaksi jual beli (M.Ali Budiarto, (2005)

AJB hanya dapat dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yaitu pejabat yang ditunjuk oleh pemerintah berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk membuat dokumen resmi terkait peralihan hak atas tanah atau bangunan. Sebelum pembuatan AJB, PPAT wajib melakukan sejumlah langkah untuk memastikan keabsahan transaksi memeriksa sertifikat tanah untuk memastikan legalitas dan status tanah. Sertifikat ini harus asli dan tidak

dalam sengketa atau memiliki hak tanggungan (misalnya, dijaminan kepada bank). Memastikan dokumen identitas penjual dan pembeli, seperti KTP dan kartu keluarga, sudah sesuai. Mengecek bukti pembayaran pajak, termasuk Pajak Penghasilan (PPH) yang harus dibayar oleh penjual dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang wajib dibayar oleh pembeli. Melakukan pengecekan status tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk memastikan tanah tidak sedang dalam sengketa, terdaftar sebagai tanah sah, dan bebas dari hak tanggungan pihak lain. Setelah semua dokumen diverifikasi dan transaksi dianggap sah, PPAT akan menyusun AJB yang mencantumkan rincian transaksi, termasuk identitas penjual dan pembeli, data objek jual beli, nilai transaksi, dan kewajiban perpajakan.

Kedudukan AJB Sebagai Akta Otentik Berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdara bahwa, akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang (dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT), dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dan dilakukan di hadapan pejabat tersebut. Akta ini memiliki kekuatan hukum yang lebih tinggi dibandingkan akta di bawah tangan karena mencatat transaksi secara resmi dan sesuai prosedur hukum. Akta Jual Beli (AJB) mencatat secara resmi peralihan hak atas tanah atau bangunan dari penjual ke pembeli. Dengan statusnya sebagai akta otentik, AJB diakui secara hukum sebagai bukti yang sah dalam menyatakan adanya transaksi jual beli, nilai transaksi, objek yang diperjualbelikan, serta identitas para pihak yang terlibat. Peralihan hak atas tanah atau bangunan dianggap sah secara hukum, sehingga pembeli memiliki hak penuh atas objek yang dibeli. Ini juga merupakan langkah awal untuk proses balik nama di Badan Pertanahan Nasional (BPN).

AJB memberikan kepastian hukum kepada pembeli dalam dua hal utama oleh PPAT memastikan bahwa tanah atau bangunan yang diperjualbelikan tidak sedang dalam sengketa, terbebas dari hak tanggungan, dan seluruh dokumen transaksi sesuai peraturan yang berlaku. Jika terjadi sengketa di kemudian hari, misalnya klaim pihak ketiga terhadap properti yang dibeli, AJB dapat digunakan sebagai alat bukti di pengadilan untuk melindungi hak pembeli. (Paulus Efendi Lotulung, 1993) Dengan demikian, AJB melindungi pembeli dari potensi risiko hukum. Kelebihan Akta Otentik Dalam Sengketa, karena sifat otentiknya, AJB memiliki nilai pembuktian yang lebih tinggi dibandingkan akta di bawah tangan. Pengadilan akan memandang AJB sebagai bukti kuat atas adanya kesepakatan jual beli, asalkan tidak ada bukti lain yang membuktikan sebaliknya, seperti pemalsuan atau tindakan melawan hukum lainnya. Proses Legalitas yang Didukung oleh PPAT Untuk memastikan keabsahan AJB, PPAT memeriksa seluruh dokumen terkait sebelum pembuatan akta, seperti sertifikat tanah, surat pajak, dan status hukum tanah. Hal ini untuk menjamin bahwa tanah tidak dalam sengketa atau memiliki masalah hukum lainnya.

Akta Jual Beli (AJB) memiliki peran penting dalam sengketa terkait tanah atau bangunan. Sebagai dokumen otentik, AJB dapat dijadikan dasar hukum dalam berbagai gugatan di pengadilan. AJB dapat menjadi dasar gugatan pembatalan jual beli jika salah satu pihak merasa dirugikan. Beberapa alasan utama pembatalan antara lain penipuan (Fraud): Jika terbukti bahwa salah satu pihak memberikan informasi palsu atau menyembunyikan fakta penting terkait objek jual beli (misalnya, tanah dalam sengketa atau bukan milik penjual). Jika salah satu pihak merasa tidak memahami sepenuhnya isi perjanjian atau terjadi kesalahan dalam proses transaksi. Pemalsuan Dokumen: Jika dokumen yang digunakan dalam pembuatan AJB (seperti sertifikat tanah atau identitas pemilik) ternyata palsu. Dalam gugatan ini, penggugat dapat meminta pembatalan AJB dan memulihkan posisi hukum seperti sebelum jual beli terjadi (Agustina, A., & Tanawijaya, H. 2019).

Gugatan ini muncul ketika ada pihak ketiga yang mengklaim hak kepemilikan atas objek tanah atau bangunan yang tercatat dalam AJB. Contoh situasi pihak ketiga mengklaim memiliki sertifikat atas tanah yang sama. Dalam beberapa kasus, ahli waris dapat menggugat AJB jika penjualan dilakukan tanpa persetujuan semua pihak yang berhak atas tanah (misalnya, ahli waris lain tidak mengetahui atau menyetujui transaksi). Pihak ketiga yang

merasa memiliki penguasaan fisik atas tanah dapat menggugat proses peralihan hak tersebut. Keabsahan Proses Jual Beli: AJB membuktikan bahwa transaksi dilakukan secara sah dengan memenuhi syarat hukum yang berlaku, seperti adanya kesepakatan, pembayaran pajak, dan tanda tangan pihak-pihak terkait (penjual, pembeli, dan PPAT). AJB menjadi dokumen yang menguatkan klaim kepemilikan pembeli atas tanah atau bangunan. AJB menunjukkan bahwa peralihan hak telah sesuai dengan peraturan, termasuk pengecekan sertifikat tanah dan pembayaran kewajiban pajak.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki kewajiban hukum dan profesional untuk memastikan keabsahan dokumen serta status hukum tanah sebelum menyusun Akta Jual Beli (AJB). Langkah ini krusial untuk memberikan kepastian hukum kepada para pihak yang terlibat dan mencegah sengketa di kemudian hari. PPAT melakukan pengecekan ke BPN untuk memastikan bahwa tanah yang akan dijual tidak sedang dalam sengketa hukum atau memiliki beban seperti hak tanggungan (jaminan utang) atau sita. Hal ini bertujuan untuk melindungi pembeli dari potensi klaim pihak ketiga. PPAT juga akan memverifikasi apakah tanah tersebut dikuasai secara fisik oleh penjual atau pihak lain yang memiliki kepentingan hukum. PPAT memeriksa keaslian sertifikat tanah untuk memastikan bahwa sertifikat tersebut tidak dipalsukan atau diubah, termasuk memastikan nama pemilik sesuai dengan catatan di BPN. PPAT memverifikasi dokumen identitas penjual, seperti KTP, kartu keluarga, serta surat kuasa (jika ada), untuk memastikan bahwa penjual adalah pihak yang berhak melakukan transaksi. PPAT memeriksa apakah Pajak Penghasilan (PPH) bagi penjual dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) telah dibayarkan sesuai ketentuan. Pembayaran pajak ini merupakan syarat sahnya transaksi jual beli. Sengketa bisa muncul jika ada pihak ketiga yang mengklaim kepemilikan atau jika dokumen penjual tidak valid. Verifikasi oleh PPAT memberikan perlindungan kepada pembeli dengan memastikan bahwa transaksi dilakukan secara sah dan tanah yang dibeli tidak memiliki masalah hukum.

### **KEKUATAN HUKUM AKTA JUAL BELI YANG TELAH MELAHIRKAN PERALIHAN HAK BALIK NAMA DIJADIKAN SEBAGAI DASAR GUGATAN**

Pendaftaran peralihan hak di Badan Pertanahan Nasional (BPN) bertujuan untuk memberikan kepastian hukum mengenai siapa yang sah memiliki hak atas suatu properti. Proses pendaftaran ini memastikan bahwa perubahan kepemilikan tanah atau bangunan tercatat secara resmi di sistem pertanahan nasional, yang pada akhirnya akan tercermin dalam sertifikat hak atas tanah yang diperbarui dengan nama pemilik baru. Akta Jual Beli (AJB) yang sah berfungsi sebagai dasar utama dalam proses pendaftaran di BPN. AJB yang sah menandakan bahwa transaksi jual beli properti telah dilakukan secara sah sesuai hukum yang berlaku dan di bawah pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Dhea Tri Febrina, Ahars Sulaiman, 2019).

AJB ini menjadi dokumen pembuktian bahwa peralihan hak telah terjadi antara penjual dan pembeli, dan merupakan prasyarat untuk memperbarui sertifikat hak atas tanah. Pihak pembeli dapat memastikan bahwa kepemilikan mereka atas properti yang dibeli diakui secara resmi oleh negara, yang memberikan mereka perlindungan hukum. Proses pendaftaran ini juga melindungi pembeli jika terjadi klaim atau sengketa terkait properti tersebut di kemudian hari. Misalnya, apabila ada pihak ketiga yang mengklaim hak atas tanah yang telah dibeli, AJB yang telah terdaftar di BPN dapat digunakan sebagai bukti kuat bahwa pembeli adalah pemilik sah yang diakui oleh negara. (Angger Sigit, and S. H. Erdha Widayanto. 2015). Pendaftaran di BPN memberikan kepastian hukum terhadap status kepemilikan properti. Tanpa pendaftaran, meskipun telah ada AJB yang sah, hak kepemilikan tersebut masih rentan terhadap sengketa hukum. Pendaftaran di BPN menyelesaikan potensi masalah hukum, seperti sengketa kepemilikan yang bisa muncul apabila ada klaim dari pihak lain yang tidak tahu atau tidak mengakui transaksi jual beli yang terjadi. Oleh karena itu,

pendaftaran ini menjadi langkah penting untuk melindungi pembeli dari klaim pihak ketiga yang tidak beralasan.

Jika Akta Jual Beli (AJB) tidak valid atau tidak sah, maka proses pendaftaran peralihan hak di Badan Pertanahan Nasional (BPN) tidak dapat dilakukan. AJB merupakan dokumen yang harus diserahkan saat mengajukan pendaftaran untuk memperbarui sertifikat hak atas tanah yang telah beralih kepemilikannya. Ketidakabsahan AJB dapat disebabkan oleh berbagai hal, seperti kesalahan dalam pembuatan dokumen, adanya pemalsuan, atau kekurangan syarat administratif. Pendaftaran peralihan hak di BPN hanya bisa dilakukan jika AJB sah dan sesuai prosedur hukum. Jika AJB tidak sah, maka pendaftaran tersebut tidak akan diterima oleh BPN, yang berarti hak kepemilikan properti tidak akan tercatat dengan benar. Tanpa pendaftaran ini, status kepemilikan properti tidak bisa diakui secara hukum, yang mengarah pada ketidakpastian hukum tentang siapa pemilik sah. Tanpa pendaftaran yang sah, properti yang telah dibeli bisa menjadi rentan terhadap sengketa.

Pembeli yang sudah melakukan transaksi jual beli dapat mengalami kerugian besar jika AJB yang dibuat tidak sah. Mereka mungkin terpaksa menghadapi proses hukum untuk mengklaim kembali hak mereka atau bahkan harus mengeluarkan biaya tambahan untuk menyelesaikan masalah hukum yang timbul dari ketidakabsahan dokumen tersebut. Pembeli tidak dapat menggunakan AJB yang tidak sah sebagai alat pembuktian di pengadilan, yang menjadikan proses penyelesaian sengketa lebih kompleks dan panjang.

Proses pendaftaran peralihan hak di Badan Pertanahan Nasional (BPN) sangat penting karena memberikan pengakuan hukum yang sah atas status kepemilikan properti. Pendaftaran ini dilakukan dengan menyerahkan Akta Jual Beli (AJB) yang sudah sah sebagai bagian dari proses legalisasi kepemilikan tanah atau bangunan. Dengan mendaftarkan properti di BPN, hak kepemilikan pembeli akan tercatat secara resmi dalam database BPN. Pencatatan ini memberikan pengakuan hukum yang kuat atas hak pembeli atas properti yang telah dibeli. Pendaftaran yang sah memastikan bahwa hak atas properti tersebut tidak dapat digugat oleh pihak ketiga yang tidak terdaftar.

Salah satu manfaat utama dari pendaftaran di BPN adalah untuk menghindari perselisihan atau sengketa mengenai siapa yang berhak atas properti tersebut. Jika suatu saat muncul klaim dari pihak lain mengenai kepemilikan tanah atau bangunan, BPN akan merujuk pada data yang terdaftar untuk menentukan siapa yang memiliki hak sah atas properti tersebut. Ini sangat penting dalam mencegah kerugian atau kebingungannya pihak-pihak yang terlibat. Dalam hal terjadi sengketa mengenai status kepemilikan properti, dokumen yang terdaftar di BPN akan menjadi referensi utama untuk menentukan siapa yang memiliki hak sah. (Salim HS, 2016). Pendaftaran yang dilakukan dengan menggunakan AJB yang sah dan lengkap memberikan bukti kuat di pengadilan, yang akan memperkuat posisi hukum pembeli dalam sengketa tersebut. Jika tidak ada pendaftaran yang dilakukan di BPN, maka properti yang telah dibeli mungkin tidak dapat dipertahankan hak kepemilikannya. Hal ini membuka celah bagi klaim pihak ketiga yang mungkin memiliki dokumen yang lebih kuat atau klaim hukum lainnya. Oleh karena itu, pendaftaran segera setelah transaksi jual beli adalah langkah preventif yang penting.

Kekuatan hukum Akta Jual Beli (AJB) yang telah melahirkan peralihan hak balik nama menjadi sangat penting dalam menjamin kepastian hukum atas kepemilikan properti dan dapat dijadikan sebagai dasar dalam gugatan hukum. Proses pendaftaran peralihan hak ini di Badan Pertanahan Nasional (BPN) memberikan pengakuan yang sah mengenai status kepemilikan properti yang telah berpindah tangan dari penjual kepada pembeli. Namun, kekuatan hukum AJB tidak hanya terbatas pada pencatatan peralihan hak atas properti saja, tetapi juga pada kemampuannya menjadi alat bukti dalam berbagai sengketa hukum yang mungkin terjadi di kemudian hari. AJB yang sah adalah akta otentik yang memiliki nilai pembuktian kuat, sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Dokumen ini tidak hanya menjadi catatan resmi peralihan hak milik

atas tanah atau bangunan, tetapi juga menjadi alat bukti yang mengukuhkan bahwa transaksi jual beli telah terjadi dengan sah dan sesuai dengan hukum. Dengan demikian, AJB yang telah didaftarkan memberikan kepastian hukum kepada pemilik baru yang terdaftar di BPN bahwa mereka adalah pemilik sah dari properti tersebut.

Ketika terjadi sengketa mengenai kepemilikan properti, AJB yang telah terdaftar dapat dijadikan dasar untuk gugatan pembatalan jual beli atau gugatan pihak ketiga. Beberapa kemungkinan gugatan yang bisa diajukan berdasarkan AJB antara lain jika salah satu pihak merasa dirugikan oleh transaksi yang dilakukan, seperti adanya penipuan atau pemalsuan dokumen dalam pembuatan AJB, maka AJB bisa dijadikan dasar untuk meminta pembatalan transaksi tersebut di pengadilan. Dalam hal ini, AJB berfungsi sebagai bukti sah bahwa peralihan hak telah terjadi, meskipun mungkin ada masalah terkait dengan keabsahan transaksi. Dalam kasus di mana pihak ketiga mengklaim kepemilikan atas properti yang telah tercatat dalam AJB, maka dokumen ini menjadi alat bukti utama untuk membuktikan siapa yang berhak atas properti tersebut. Pihak yang mengklaim haknya akan ditantang dengan dokumen AJB yang sudah terdaftar, yang menjadi bukti kuat bahwa peralihan hak milik telah dilakukan dengan sah.

AJB menjadi dasar yang sangat penting dalam penyelesaian sengketa terkait properti karena keberadaannya memastikan bahwa setiap perubahan kepemilikan yang tercatat di BPN diakui secara sah oleh hukum. Proses pendaftaran di BPN yang mencatat peralihan hak atas nama pemilik baru akan memberikan kepastian hukum. Dalam hal terjadi sengketa, seperti klaim dari pihak ketiga yang menganggap dirinya sebagai pemilik sah, BPN akan merujuk pada AJB yang telah terdaftar untuk menentukan siapa yang berhak atas properti tersebut (Warman, Muhammad Irvan1 Kurnia, and Sri Arnetti. 2019). Pendaftaran di BPN ini sangat krusial untuk menghindari konflik lebih lanjut, seperti klaim palsu atau sengketa kepemilikan yang tidak dapat dibuktikan secara sah tanpa adanya pendaftaran. Proses peralihan hak menjadi lebih transparan, dan setiap pihak terkait dapat memiliki kepastian hukum mengenai status kepemilikan properti. Sebagai contoh, jika suatu pihak ingin mengajukan gugatan atas properti yang telah diperjualbelikan, mereka harus menghadirkan bukti yang kuat. Dalam hal ini, AJB yang sudah terdaftar di BPN menjadi alat bukti yang sangat valid, yang memperkuat posisi hukum pihak yang sah sebagai pemilik properti tersebut.

## **KESIMPULAN**

Akta Jual Beli (AJB) yang sah memiliki kekuatan hukum yang sangat penting dalam proses pendaftaran peralihan hak properti di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Pendaftaran ini memberikan kepastian hukum terkait siapa pemilik sah properti tersebut, dengan AJB menjadi bukti resmi peralihan hak dari penjual ke pembeli. Tanpa pendaftaran yang sah, meskipun sudah ada AJB, kepemilikan properti tetap rentan terhadap sengketa hukum. Pihak ketiga yang mengklaim hak atas properti dapat menggunakan AJB yang terdaftar di BPN sebagai alat bukti untuk memperkuat posisi mereka dalam gugatan. AJB yang tidak sah dapat menghalangi pendaftaran di BPN, yang berarti hak kepemilikan properti tidak diakui secara hukum, menciptakan potensi masalah hukum di masa depan. Pendaftaran yang sah memberikan perlindungan terhadap pembeli dan mencegah klaim yang tidak berdasar. Oleh karena itu, AJB yang sah dan terdaftar di BPN menjadi dasar yang kuat dalam mengatasi perselisihan mengenai kepemilikan properti.

Akta Jual Beli (AJB) adalah dokumen hukum yang sangat penting dalam proses jual beli properti, khususnya tanah atau bangunan. AJB mencatat secara sah peralihan hak milik dari penjual ke pembeli dan berfungsi sebagai bukti resmi transaksi yang dilakukan sesuai dengan peraturan hukum. Setelah AJB ditandatangani, pembeli dapat mengajukan permohonan perubahan nama pemilik di sertifikat tanah melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN), yang memberikan kepastian hukum tentang status kepemilikan. Pejabat Pembuat

Akta Tanah (PPAT) memiliki kewajiban untuk memastikan bahwa seluruh dokumen transaksi sah, seperti sertifikat tanah, identitas, dan bukti pembayaran pajak, telah diverifikasi dengan benar. AJB juga memiliki status sebagai akta otentik, yang memberikan kekuatan hukum lebih tinggi dibandingkan akta di bawah tangan. Jika terjadi sengketa di kemudian hari, AJB dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah di pengadilan untuk membuktikan keabsahan peralihan hak properti tersebut.

## REFERENSI

- Agustina, A., & Tanawijaya, H. (2019). *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Penandatanganan Akta Jual Beli yang Didasari atas Blangko Kosong (Contoh Kasus: Putusan Mahkamah Agung Nomor 1201/K/ Pdt/2016)* (Doctoral dissertation, Universitas Tarumanagara). 1(2),
- Angger Sigit, and S. H. Erdha Widayanto. *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa: Panduan Mengurus Peralihan Hak atas Tanah secara Aman*. MediaPressindo, Jakarta, 2015).
- Dhea Tri Febrina, Ahars Sulaiman, (2019), *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang PPAT (Studi Kantor Notaris & PPAT Anita Mahdalena, SH)*, *Jurnal PETITA*, 1 (1)
- M.Ali Budiarto, *Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung, Hukum Acara Perdata Setengah Abad*, Swa Justitia, Jakarta, 2005
- Murni, C. S. (2018). *Peralihan Hak atas Tanah Tanpa Sertifikat*. Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum, 4(2).
- Prawira, I. G. B. Y. (2016). *Tanggung Jawab PPAT terhadap Akta Jual Beli Tanah*. *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, 4(1)
- Paulus Efendi Lotulung, *Beberapa Sistem Tentang Kontrol Segi Hukum Terhadap Pemerintah – Seri ke-1: Perbanding Hukum Administrasi dan Sistem Peradilan Administrasi*, Citra Aditya Bakti, Bandung. Pramukti, 1993
- Sahnan, *Hukum Agraria Indonesia*, (Malang: Setara Press, 2016).
- Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta. 2016,
- Sitorus, Oloan, *Hukum Agraria Di Indonesia Konsep Dasar dan Implementasi*, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Jakarta, 2006
- Soerodjo, Irawan, *Hukum Pertanahan Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) Eksistensi, Pengaturan dan Praktik*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2014
- Warman, Muhammad Irvan1 Kurnia, and Sri Arnetti. *Proses Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan dalam Perkawinan Campuran*, Prenada Media, Jakarta, 2019