

**KEABSAHAN AKTA JUAL BELI TANAH YANG DIBUAT OLEH PPAT
SEMENTARA YANG TIDAK DIDAFTARKAN DI KANTOR BADAN
PERTANAHAN NASIONAL
(STUDI KASUS DI KULON PROGO)**

Jati Srimartini¹ dan Rimawati²

INTISARI

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis keabsahan akta jual beli yang tidak didaftarkan di Kantor Badan Pertanahan Nasional dan untuk mengetahui dan menganalisis kekuatan mengikat akta jual beli yang tidak didaftarkan sebagai alat bukti yang sah untuk pembatalan jual beli lain pada obyek yang sama. Penelitian ini adalah penelitian deskriptif dengan jenis penelitian hukum yang bersifat empiris yuridis. Secara empiris ini diarahkan pada pencarian data primer dari para responden melalui instrumen wawancara untuk memahami secara komprehensif mengenai kekuatan hukum terhadap penguasaan hak atas tanah terhadap akta jual beli yang tidak didaftarkan serta upaya pembuktian yang dapat dilakukan oleh PPAT sementara dalam mempertahankan status hukum akta jual beli yang dibuatnya terhadap adanya akta jual beli baru dengan obyek sama yang dibuat oleh PPAT lain. Penelitian dilakukan dengan penelitian kepustakaan untuk mendapatkan data sekunder melalui studi dokumen dan juga Penelitian lapangan dilakukan untuk memperoleh data primer melalui wawancara dengan subjek penelitian menggunakan pedoman wawancara. Analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif.

Penelitian ini memiliki dua kesimpulan. Pertama, akta jual beli yang tidak didaftarkan pada Kantor Pertanahan tidak berpengaruh terhadap keabsahan suatu akta khususnya akta jual beli, akan tetapi dengan tidak didaftarkannya akta jual beli hanya berpengaruh terhadap fungsi administrasi untuk pendaftaran tanah. Pada kasus ini fungsi administrasi akta jual beli yang dibuat oleh PPAT Sementara telah gugur, hal tersebut karena telah melewati batas waktu masa berlakunya akta jual beli untuk kepentingan pendaftaran tanah yaitu 7 hari. Kedua, akta jual beli yang dibuat oleh PPAT Sementara juga berlaku sebagai akta autentik. Oleh karena itu pada kasus ini akta jual beli yang dibuat oleh PPAT Sementara dapat digunakan sebagai suatu alat bukti di persidangan untuk membatalkan akta jual beli lain yang muncul dan telah dijelaskan pada kasus ini.

Kata Kunci : PPAT Sementara, Akta Jual Beli, Pendaftaran Tanah

¹Kempleng Ds. XV, RT 061/RW 030, Karangsewu, Galur, Kulon Progo, 55661. Email : jati.s@mail.ugm.ac.id

²Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.

**LEGITIMACY OF THE LAND SALE BUYING DEED WHICH IS NOT
REGISTERED AT THE OFFICE OF THE NATIONAL LAND AGENCY
(CASE STUDY IN KULON PROGO)**

Jati Srimartini³ and Rimawati⁴

ABSTRACT

The purpose of this study is analyze the validity of the sale and purchase deed that is not registered at the National Land Agency Office and to determine and analyze the binding force of the unregistered sale and purchase deed as valid evidence for the cancellation of another sale and purchase on the same object

This research is a descriptive research with the type of legal research that is empirical juridical. The empirical research is to gather primary data from respondents through interview to comprehensively understand the legal power of control over land rights against unregistered sale and purchase deeds as well as proof efforts that can be carried out by PPAT temporarily in maintaining the legal status of the sale and purchase deeds that are not registered. Made against the existence of a new sale and purchase deed with the same object made by another PPAT. The research was conducted using library research to obtain secondary data through document studies and also field research was conducted to obtain primary data through interviews with research subjects using interview guidelines. The analysis used in this research is qualitative.

This study has two conclusions. First, the deed of sale and purchase that is not registered at the Land Office does not affect the validity of a deed, especially the deed of sale and purchase, but not registering the deed of sale and purchase only affects the administrative function for land registration. In this case, the administrative function of the sale and purchase deed made by the Temporary PPAT has failed, this is because it has passed the validity period of the sale and purchase deed for the purpose of land registration, which is 7 days. Second, the deed of sale and purchase made by the Temporary PPAT also acts as an authentic deed. Therefore, in this case the deed of sale and purchase made by the Temporary PPAT can be used as evidence in court to cancel other deed of sale and purchase that has appeared and has been explained in this case.

Keywords: Temporary PPAT, Sale and Purchase Deed, Land Registration

³ Kempleng Ds. XV, RT 061/RW 030, Karangsewu, Galur, Kulon Progo, 55661. Email : jati.s@mail.ugm.ac.id

⁴ Faculty Of Law Gadjah Mada University, Yogyakarta.