

KETENTUAN BATAS WAKTU DALAM PROSES PENDAFTARAN PERJANJIAN HAK ATAS TANAH

Muhammad

Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada
muhammad0498@mail.ugm.ac.id

Intisari

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kepastian hukum mengenai proses pendaftaran peralihan hak atas tanah terkait dengan batas waktu untuk diterimanya berkas permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah dan akibat hukum dari keterlambatan pendaftaran permohonan peralihan hak atas tanah. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian hukum normatif, dengan menggunakan pendekatan konseptual dan pendekatan peraturan perundang-undangan. Dengan menganalisis menggunakan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Permasalahan dalam penelitian ini, yakni merujuk dalam ketentuan Pasal 103 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria No. 3 Tahun 1997 yang membatasi proses pendaftaran tidak boleh lebih dari 7 (hari), sedangkan pada Pasal 1 ayat (7) pendaftaran peralihan hak harus juga dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan walaupun penyampaian akta PPAT melewati batas waktu 7 (tujuh) hari. Ketidakjelasan ketentuan tersebut mengakibatkan terganggunya kepastian hukum dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah. Hasil penelitian ini, yaitu terjadinya masalah ketidakpastian hukum dan perbedaan bagi Kantor Pertanahan dalam mengambil tindakan bagi akta yang terlambat didaftarkan. Adapun akibat hukum dari keterlambatan tidak mengakibatkan akta menjadi tidak sah ataupun berkurang kekuatannya, tetapi masalah yang timbul karena akibat keterlambatan pendaftaran akta menjadi tanggung jawab PPAT.

Kata kunci: Perjanjian, Hak Atas Tanah, Pendaftaran Tanah, Akta, PPAT

PROVISIONS OF TIME LIMITS IN THE REGISTRATION PROCESS OF LAND RIGHTS AGREEMENT

Abstract

This study aims to determine the legal certainty regarding the registration process for the transfer of land rights related to the time limit for receipt of the application for registration of the transfer of land rights and the legal consequences of delays in the registration of the application for the transfer of land rights. The research method used is a normative legal research method, using a conceptual approach and a statutory approach. By analyzing using primary legal materials and secondary legal materials. The problem in this research is that it refers to the provisions of Article 103 paragraph (1) of the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs No. 3 of 1997 which limits the registration process to not more than 7 (days), while in Article 1 paragraph (7) the registration

of the transfer of rights must also be carried out by the Head of the Land Office even though the submission of the Land Deed Official has passed the 7 (seven) day time limit. The ambiguity of these provisions results in the disruption of legal certainty in the registration process for the transfer of land rights. The results of this study are the occurrence of legal uncertainties and differences for the Land Office in taking action for late registration of deeds. The legal consequences of delays do not result in the deed being invalid or the power of proof reduced, but problems that arise due to delays in deed registration are the responsibility of the Land Deed Official.

Keywords: Agreement, Land Rights, Land Registration, Deed, The Land Deed Official

PENDAHULUAN

Tanah merupakan permukaan bumi yang dapat dikuasai oleh negara, masyarakat adat, dan/atau perorangan, dan/atau badan serta dapat dipergunakan untuk kepentingan yang bernilai ekonomis dan budaya.¹ Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi. Tanah adalah bagian yang tidak terpisahkan dari kehidupan manusia. Secara hakikat, manusia diciptakan dari tanah. Untuk menanam tumbuhan guna kelangsungan hidup, manusia memerlukan tanah. Untuk membangun suatu tempat tinggal, manusia memanfaatkan tanah sebagai alasnya.² Untuk saling bertemu dan bertatap wajah, manusia perlu sarana berpijak serta tempat bertemu di atas tanah. Tanah dan kehidupan merupakan satu nafas. Hukum tanah tidak boleh memisahkan antara kehidupan dengan tanah.

Seiring berjalannya waktu, manusia kemudian satu sama lainnya menyadari bahwa kepemilikan atas tanah adalah hal yang teramat penting. Seringkali, agar memiliki hak kepemilikan atas tanah, antar sesama manusia bertemu dalam suatu keadaan yang berujung pada konflik atau sengketa. Tidak adanya dokumen kepemilikan atas tanah menyebabkan proses penyelesaian konflik berujung rumit. Rumitnya penyelesaian konflik atas tanah mendorong pemerintah dari berbagai negara untuk membuat aturan agar terciptanya kepastian hukum sebagai upaya untuk mengatasi konflik kepemilikan atas tanah.

Bertambah padatnya penduduk Indonesia dan bertambah lajunya pertumbuhan ekonomi Indonesia, tanah akan semakin banyak dibutuhkan manusia, padahal persediaan tanah terbatas sehingga akan berpengaruh pada masalah pertanahan. Hal tersebut berakibat hak atas tanah mempunyai peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia. Hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan

¹ Muhammad Arba, *Hukum Agraria Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), 10.

² Hikmahanto Juwana, *Pengantar Hukum Tanah Nasional* (Yogyakarta: Thafa Media, 2017), 26.

bumi yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.³

Menanggapi tanah pada saat ini sangat penting bagi kehidupan manusia maka dengan berdasar pada jiwa Pancasila dan Pasal 33 Ayat (3) Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, pemerintah Indonesia pada tanggal 24 September 1960 mengesahkan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Sejak diundangkannya UUPA maka berlaku Hukum Agraria Nasional yang mencabut khususnya Buku II Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) tentang hak kebendaan peraturan dan keputusan yang dibuat pada masa pemerintahan Hindia Belanda, antara lain Agrarische dan mencabut Agrarisch wet Stb. 1870 No.55 dan Agrarische Besluit Stb. 1870 No.118⁴

UUPA mengatur pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum dalam kepemilikan hak atas tanah di seluruh wilayah Indonesia. Untuk menjamin kepastian hukum maka pendaftaran tanah ini menjadi kewajiban bagi pemerintah maupun pemegang hak atas tanah. Ketentuan tentang kewajiban pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia tertera dalam Pasal 19 UUPA.

Pendaftaran peralihan hak atas tanah juga termasuk dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah yang dalam hal ini harus dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam hal akta telah ditandatangani oleh para pihak dan PPAT maka PPAT wajib untuk menyampaikan berkas permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah pada Kantor Pertanahan paling lambat 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak akta ditandatangani oleh PPAT sebagaimana tertera pada Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP 24 Tahun 1997). Kewajiban tersebut juga diatur dalam Pasal 103 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Permen Agraria No.3 Tahun 1997). Namun, pada pasal 103 ayat (7) Permen Agraria No.3 Tahun 1997 tertera bahwa walaupun melebihi batas waktu 7 (tujuh) hari sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) pendaftaran peralihan hak karena pemindahan hak yang dibuktikan dengan akta PPAT harus juga dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan.

³ Miyanto, "Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptl) Dalam Rangka Menjamin Kepastian Hukum Kepemilikan Tanah Di Kabupaten Demak (Studi Kasus Di Desa Balerejo Kecamatan Dempet)" (Disertasi Program Doktor, Universitas Islam Sultan Agung, 2019).

⁴ Sarah Romauli Aruan, "Analisis Yuridis Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Menurut Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Di Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun" (Skripsi, Universitas HKBP Nommesen, 2019).

Ketidajelasan antara ayat sebelumnya dengan ayat sesudahnya dan perbedaan dengan aturan di atasnya, mengakibatkan terjadinya masalah dan perbedaan bagi Kantor Pertanahan dalam mengambil tindakan bagi PPAT yang terlambat mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak. Mengingat bahwa betapa pentingnya kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah maka perlu untuk membentuk regulasi yang mencerminkan kepastian hukum dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah.

Berdasarkan permasalahan di atas, rumusan masalah dalam penelitian ini yakni terkait dengan bagaimana Kepastian Hukum ketentuan batas waktu dalam proses pendaftaran perjanjian hak atas tanah? dan apa akibat hukum dari keterlambatan penyerahan berkas permohonan oleh PPAT? Tujuan dalam penelitian ini yaitu untuk mengetahui kepastian hukum ketentuan batas waktu dalam proses pendaftaran perjanjian hak atas tanah dan untuk mengetahui akibat hukum dari keterlambatan penyerahan berkas permohonan oleh PPAT.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yakni metode penelitian hukum normatif. Adapun pendekatan yang digunakan yaitu pendekatan peraturan perundang-undangan yakni dengan mengkaji peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pendekatan konseptual, yakni pendekatan yang beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang didalam ilmu hukum. Sumber dan bahan hukum yang digunakan yaitu bahan hukum primer yaitu peraturan perundang-undangan dan bahan hukum sekunder, yaitu referensi dalam bentuk buku-buku, artikel ilmiah, dan literatur lainnya yang berkenaan dengan judul yang ingin diteliti.⁵

PEMBAHASAN

A. Kepastian hukum ketentuan batas waktu dalam proses pendaftaran perjanjian hak atas tanah

Pendaftaran tanah berasal dari bahasa Belanda yakni *cadastre*, yang artinya rekaman terhadap suatu bidang tanah yang dapat menunjukkan luas, nilai, dan kepemilikan dari tanah tersebut serta untuk kepentingan perpajakan. Melihat pengertian tersebut, kata *Cadastre* merupakan mekanisme yang tepat untuk menerangkan identifikasi dari suatu bidang tanah serta sebagai rekaman yang berkelanjutan dan berkesinambungan dari hak atas tanah.⁶ Menurut A.P

⁵ Amiruddin dan H. Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016), 32.

⁶ Sarsono, "Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptl) (Studi Kasus Di Kabupaten Boyolali)" (Disertasi Program Doktor, Universitas Islam Sultan Agung, 2018).

Parlindungan, pendaftaran tanah melalui suatu ketentuan yang sangat teliti dan terarah sehingga tidak mungkin asal saja, terlebih lagi bukan tujuan pendaftaran tersebut untuk sekadar diterbitkannya bukti pendaftaran tanah saja.⁷ Pada dasarnya, hukum positif di Indonesia telah mengatur tentang pendaftaran tanah melalui Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang pada pokoknya bertujuan untuk menjamin kepastian hukum bagi seluruh hak atas tanah di Indonesia.

Ketentuan lebih lanjut pendaftaran tanah menurut Pasal 19 Ayat (1) UUPA diatur dengan Peraturan Pemerintah. Peraturan Pemerintah yang dimaksud adalah Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP 24 Tahun 1997), peraturan ini mempunyai kedudukan yang sangat strategis dan menentukan, bukan hanya sekadar sebagai pelaksanaan ketentuan Pasal 19 UUPA, tetapi lebih dari itu PP No 24 Tahun 1997 menjadi tulang punggung yang mendukung berjalannya administrasi pertanahan sebagai salah satu program Catur Tertib pertanahan dan hukum pertanahan di Indonesia.⁸

Pengertian Pendaftaran tanah yang disebutkan dalam Pasal 1 angka (1) PP 24 Tahun 1997 yaitu:

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah, dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.

Dari pengertian di atas, bahwa kegiatan pendaftaran tanah memelihara data fisik dan data yuridis. Data fisik sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1 PP No 24 Tahun 1997 yang dinyatakan bahwa data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang-bidang tanah, dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya, sedangkan data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah atau satuan rusun yang didaftar, pemegang haknya, dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.⁹

⁷ A. P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia* (Bandung: Penerbit Mandar Maju, 1999), 9-10.

⁸ Nicolas Erlich Hetmina, “Kedudukan Akta PPAT Yang Terlambat Di Daftarkan Di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Ketika PPAT Meninggal Dunia,” *Jurnal Hukum Bisnis* 2, no. 2 (2018): 102-114.

⁹ *Ibid.*

Pemberian jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia, yang menjadi salah satu tujuan diundangkannya UUPA dapat terwujud yang secara garis besarnya, yaitu:

1. Tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap, dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan ketentuan-ketentuannya.
2. Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya dan bagi pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditur, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pemerintahan.¹⁰

Pemberian jaminan kepastian hukum merupakan tujuan utama dalam pendaftaran tanah sebagaimana yang ditetapkan oleh Pasal 19 UUPA. Untuk itu, memperoleh sertifikat bukan sekadar fasilitas, melainkan merupakan hak pemegang hak atas tanah yang dijamin oleh Undang-Undang. Usaha yang menuju ke arah kepastian hak atas tanah tercantum dalam ketentuan dari pasal-pasal yang mengatur pendaftaran tanah. Pasal 23, 32, dan 38 UUPA ditujukan kepada para pemegang hak yang bersangkutan, dengan maksud agar mereka memperoleh kepastian haknya.¹¹ Di samping itu, dalam pasal 19 UUPA ditujukan kepada pemerintah sebagai instruksi agar di seluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang bersifat “rechts kadaster” artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum. Jaminan kepastian hukum sebagai tujuan pendaftaran tanah meliputi :

1. Kepastian status hak yang didaftar.

Artinya, dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti status hak yang didaftar, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Hak Tanggungan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atau Tanah Wakaf.

2. Kepastian Subjek Hak

Artinya, dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti pemegang haknya, apakah perseorangan (Warga Negara Indonesia atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia), sekelompok orang secara bersama-sama

¹⁰ Putra, Yuridika Galih Pratama, “Implikasi Hukum Bagi PPAT Yang Tidak Mendaftarkan Akta PPAT Lebih Dari 7 (Tujuh) Hari Kerja Ke Kantor Pertanahan (Studi Kasus Pada PPAT Dan Kantor Pertanahan Kabupaten Ponorogo)” (Disertasi Program Doktor, Universitas Islam Malang, 2021).

¹¹ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah* (Jakarta: Prenada Media, 2006), 193.

atau badan hukum (badan hukum privat atau badan hukum publik)

3. Kepastian objek hak

Artinya, dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti letak tanah, batas-batas tanah, dan ukuran luas tanah. Letak tanah berada di jalan, sedangkan batas-batas tanah meliputi sebelah utara, selatan timur, dan barat berbatasan dengan tanah siapa atau tanah apa. Ukuran (luas) tanah dalam bentuk meter persegi.¹²

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria, sertifikat merupakan landasan hukum bidang pertanahan di Indonesia. Dalam Pasal 19 ayat (2) sub. C UUPA disebutkan sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat. Pengertian dari sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat adalah bahwa data fisik dan data yuridis yang sesuai dengan data yang tertera dalam Buku Tanah dan Surat Ukur yang bersangkutan harus dianggap sebagai data yang benar, kecuali dibuktikan sebaliknya oleh Pengadilan.¹³

Pentingnya sertifikat sebagai alat pembuktian diperkuat lagi dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dalam ketentuan Pasal 32 yang menyebutkan bahwa:

Ayat (1) : Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam Surat Ukur dan Buku Tanah hak yang bersangkutan;

Ayat (2) : Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Dengan demikian, untuk menjamin suatu kepastian hukum akan hak atas tanah itu, berdasarkan Pasal 37 ayat (1) PP 24 Tahun 1997 peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan

¹² *Ibid.*

¹³ Harmon, "Pendaftaran Pemindahan Hak Atas Tanah Dengan Akta Ppat Yang Dibuat Sebelum Berlakunya Pp No. 24 Tahun 1997 Di Kantor Pertanahan Jakarta Pusat" (*Disertasi* Program Doktor, Universitas Diponegoro, 2010).

akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. PPAT berdasarkan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang (PP 24 Tahun 2016) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

PPAT adalah Pejabat Umum, hal ini disebabkan karena PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang. PPAT memiliki tugas, yaitu membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam menjalankan pendaftaran tanah dengan diberi kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai tindakan hukum tertentu yang berhubungan dengan kepemilikan atas tanah, kepemilikan satuan rumah susun, dan hak yang membebaninya.¹⁴

Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah pada pelaksanaan pendaftaran tanah, berfungsi sebagai alat perpanjangan tangan pemerintah dalam melaksanakan tujuan pendaftaran tanah. Selain itu, PPAT sebagai pejabat yang diberi kewenangan berfungsi memberikan pelayanan yang dapat membantu bagi sebagian masyarakat, apalagi bagi masyarakat yang awam hukum. Sebagian masyarakat yang tidak paham hukum merasa tidak mampu untuk menyelesaikan permasalahan hukum yang mereka hadapi karena keterbatasan masyarakat akan pengetahuan hukum. Keberadaan PPAT diharapkan dapat membantu untuk mencari solusi atas permasalahan hukum masyarakat, khususnya hukum pertanahan.¹⁵

Seseorang harus mampu dan dapat membuktikan bahwa hak atas tanah tersebut melalui bukti-bukti dan syarat yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan.¹⁶ Dalam hal pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pemindahan hak, pemerintah memberikan tugas dan kewajiban kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk memeriksa semua bukti dan syarat-syarat yang berkenaan dengan kepemilikan hak atas tanah. Dengan kelengkapan bukti dan terpenuhinya syarat itulah PPAT dapat membuat semua akta yang berkenaan dengan hak atas tanah.

¹⁴ Silvia Septriana, "Pelaksanaan Pengawasan Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Padang," *Unes Law Review* 3, no. 4 (2021): 332-340.

¹⁵ Kusmaryanto, "Pendaftaran Akta Jual Beli yang Melebihi Jangka Waktu Pendaftaran Tanah di Kantor Agraria dan Tata Ruang/badan Pertanahan Nasional Kota Semarang" (Disertasi Program Doktor., Universitas Sultan Agung, 2017).

¹⁶ Pramudya Widiyanto, "Keabsahan Akta Hibah Ppat Yang Melebihi Ketentuan Batas Waktu Pendaftaran Di Kantor Pertanahan," *Al Qodiri: Jurnal Pendidikan, Sosial dan Keagamaan* 18, no. 2 (2020): 530-550.

Fungsi akta PPAT yang dibuat adalah sebagai bukti, bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan. Ditandatanganinya akta PPAT oleh para pihak menandakan berpindahnya hak atas tanah yang bersangkutan kepada penerima hak.¹⁷ Pendaftaran hak atas tanah merupakan penegasan pembuktian untuk mencapai kepastian hukum. Pendaftaran akta PPAT kepada Kantor Pertanahan dimaksudkan untuk memenuhi asas publisitas.¹⁸ Oleh sebab itu, dapat mencegah penyimpangan hukum agar tercipta kepastian hukum bagi pihak yang membuat akta di hadapannya.¹⁹ Selain itu, dapat mewujudkan tertib administrasi pertanahan yaitu untuk mempermudah, memperlancar setiap urusan yang menyangkut tanah dalam menunjang lancarnya pembangunan kegiatan administrasi pertanahan.²⁰

Sebelum melakukan pembuatan akta PPAT harus memeriksa kesesuaian dan keabsahan data formil para pihak dan catatan lain pada Kantor Pertanahan sebagaimana tertuang dalam Pasal 54 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Perkaban No.1 Tahun 2006). Apabila data formil yang diajukan para pihak tidak sesuai atau tidak sah maka PPAT berdasarkan Pasal 54 ayat (3) Perkaban No.1 Tahun 2006, PPAT berwenang untuk menolak pembuatan akta. Hal ini harus diperhatikan PPAT, sebab akta yang dibuat PPAT akan dipertanggungjawabkan secara hukum.

Akta PPAT merupakan syarat untuk dapat didaftarkanya peralihan hak atas tanah karena pemindahan hak, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tertera dalam Pasal 37 PP 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Berdasarkan Pasal 1 PP No.24 Tahun 2016, Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. PPAT berwenang membuat suatu akta dalam bidang pertanahan yang bersifat autentik. Akta autentik merupakan salah

¹⁷ Harmon, *Loc.Cit.*

¹⁸ Harinata, Surya, "Akibat Hukum Lewatnya Batas Waktu Kewajiban Mendaftarkan APHT Oleh PPAT," *CALYPTRA* 3, no. 2 (2015): 1-18.

¹⁹ Terta, Sandra. "Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Akta Jual Beli Yang Tidak Didaftarkan Dan Jaminan Yang Tidak Dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Niaga Surabaya Nomor X/Pailit/2016/Pn. Niaga. Sby)," *Indonesian Notary* 1, no. 001 (2019).

²⁰ Pramudya Widiyanto, *Loc.Cit.*

satu alat bukti terkuat dan terpenuh yang mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Melalui akta autentik ditentukan kewajiban dan hak para pihak, menjamin kepastian hukum, dan sekaligus diharapkan pula dapat menghindari terjadinya sengketa di kemudian hari.²¹ Oleh karena itu, peran Pejabat PPAT dalam proses pembuatan akta maupun proses pendaftarannya harus sesuai prosedur serta tata cara yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Salah satu pedoman yang harus diikuti PPAT dalam melaksanakan pendaftaran akta kepada Kantor Pertanahan adalah terkait waktu permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah. Dalam pasal 40 ayat (1) PP 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatkannya dengan dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftarkan.

Kewajiban tersebut juga diatur dalam Pasal 61 ayat (1) Perkaban No.1 Tahun 2006 dan Pasal 103 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Permen Agraria No.3 Tahun 1997). Namun, pada pasal 103 ayat (7) Permen Agraria No.3 Tahun 1997 tertera bahwa walaupun melebihi batas waktu 7 (tujuh) hari sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) pendaftaran peralihan hak karena pemindahan hak yang dibuktikan dengan akta PPAT harus juga dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Pada PP 24 Tahun 1997 yang tertera pada Pasal 40 ayat (1) hanya diatur tentang kewajiban PPAT untuk menyerahkan akta yang telah ditandatangani beserta dokumen lain selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah akta ditandatangani. Selain itu, dalam Permen Agraria No. 3 Tahun 1997 yang tertera pada pasal 103 ayat (1) diatur lagi tentang ketentuan batas waktu menyerahkan akta dan berkas permohonan selambat-lambatnya 7 (hari) setelah akta ditandatangani. Namun, ada perbedaan berupa ketentuan lain terkait batas waktu penyampaian akta yang telah ditandatangani pada Permen Agraria No.3 Tahun 1997, yakni pada Pasal 103 ayat (7) yaitu walaupun telah lewat dalam waktu 7 (hari) setelah akta ditandatangani akta PPAT harus juga dilaksanakan pendaftarannya oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Dalam pembentukan peraturan hukum, terbangun asas yang utama agar tercipta suatu kejelasan terhadap peraturan hukum, asas tersebut adalah kepastian

²¹ Baharudin, "Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Jual Beli Tanah," *Keadilan Progresif* 5, no. 1 (2014).

hukum. Gagasan mengenai kepastian hukum mengharuskan adanya “keteraturan” (*regularity*) dan “kepastian” (*certainty*) guna menyokong masyarakat tempat hukum berada terjamin secara pasti bahwa terdapat hukum yang mengaturnya tentang apa yang harus dilakukan dan tidak harus dilakukan. Dengan demikian, hukum tidak berdasar pada spekulasi-spekulasi subjektif semata yang akan menjadikan hukum abu-abu dan tak nampak kejelasan di dalamnya.²²

Hans kelsen melalui stufenbau theory memberikan alur terciptanya berbagai aturan dari *grundnorm* (norma dasar). Norma dasar menjadi sumber dari berbagai aturan di bawahnya. Dalam artian ini, kelsen memandang bahwa hukum harus sistematis, yang berarti hukum harus disusun dari yang umum sampai khusus seperti piramida terbalik, proses tersebut disebut sebagai konkretisasi.²³ Konkretisasi dalam artian memberikan hierarki peraturan perundang-undangan. Pembentukan hierarki perlu untuk memberikan kepastian suatu norma sehingga menciptakan keteraturan dan tidak bertentangan satu sama lain.²⁴

Menurut Penulis, ketentuan batas waktu penyampaian pendaftaran akta sejak ditandatangani perlu untuk diperjelas dengan menambahkan pula pada PP 24 Tahun 1997 tentang ketentuan bahwa walaupun telah melebihi batas waktu 7 (hari) kantor pertanahan tetap harus menerima permohonan pendaftaran akta yang disampaikan PPAT sebagaimana yang tertera pada Pasal (7) Permen Agraria No.3 Tahun 1997. Hal ini dimaksudkan agar menghindari bias pilihan hukum antara PP 24 Tahun 1997 dan Permen Agraria No.3 Tahun 1997 demi menciptakan kepastian hukum antara pihak yang berkepentingan. Disisi lain, perlu diperjelas dan dipertegas prosedur pendaftaran akta yang terlambat serta pengecualian-pengecualian yang dapat dimaafkan oleh hukum terkait pendaftaran akta yang terlambat.

Ketidakjelasan pada pengaturan batas waktu pendaftaran akta PPAT terlihat dalam tindakan yang berbeda-beda dalam menyikapi pendaftaran akta yang melewati batas 7 (tujuh) hari setelah ditandatangani. Pada Kantor Pertanahan Lombok Timur, pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pemindahan hak dalam hal ini jual beli, oleh kantor pertanahan Lombok Timur merujuk pada Pasal 103 Ayat (1) Permen Agraria No. 3 Tahun 1997 sebab sesuai dengan PP 24 Tahun

²² Mario Julyano, dan Aditya Yuli Sulistyawan, “Pemahaman terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum” *Crepido* 1, No. 1 (2019): 13-22.

²³ Kornelius Benuf. “Paradigma Positivism, Stufenbau Theory, dan Theory Hukum Murni.” https://www.researchgate.net/publication/344519287_Paradigma_Positivism_Stufenbau_Theory_dan_Theory_Hukum_Murni/link/5f7de394a6fdccfd7b4f5764/download (diakses 1 Januari 2022).

²⁴ Bahder Johan Nasution, “Kajian Filosofis tentang Konsep Keadilan dari Pemikiran Klasik sampai Pemikiran Modern,” *Yustisia Jurnal Hukum* 3, no. 2 (2014).

1997 dan tidak melaksanakan ketentuan pada ayat setelahnya yakni pada Pasal 103 ayat (7) Permen Agraria No. 3 Tahun 1997. Karena itu, jika melebihi pelaksanaannya tidak dapat diproses terkecuali adanya pembaharuan nomor akta yang dilakukan oleh pihak pemohon.²⁵ Di samping itu, pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bima, terhadap akta peralihan yang pendaftaran aktanya tidak memenuhi ketentuan pasal 40 ayat (1) PP 24 tahun 1997 pihak penjual harus membuat surat pernyataan bahwa tanah tersebut tidak pernah dialihkan/dijaminakan kepada pihak siapapun kecuali kepada pihak pembeli sebagaimana tercantum dalam akta jual beli yang didaftarkan oleh PPAT.²⁶ Beberapa PPAT juga menyikapi keterlambatan tersebut dengan menggunakan surat pernyataan keterlambatan akta. Akta yang terlambat dianulir dengan suatu surat pernyataan keterlambatan dan menganggap bahwa surat sebagai alas yang dapat memaafkan keterlambatan akta sehingga menghapus kesalahan administrasi.²⁷ Perbedaan cara menyikapi pendaftaran akta yang terlambat oleh Kantor Pertanahan tersebut menunjukkan ketidakjelasan pengaturan batas waktu pendaftaran akta PPAT kepada Kantor Pertanahan. Perbedaan tindakan Kantor Pertanahan akan berakibat pada lemahnya perlindungan hukum bagi para pihak, sebab ketidakpastian hukum akan dapat membawa masalah bagi para pihak yang berkepentingan.

Pengaturan ketentuan batas waktu pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pemindahan hak perlu untuk diatur lebih rinci dan terarah terutama terkait prosedur pendaftaran yang terlambat hingga alur sanksi yang lebih tegas dan terarah. Hal tersebut dimaksudkan agar dapat membuat terang dan jelas bagi PPAT, Kantor Pertanahan, dan pihak yang berkepentingan dapat bertindak seragam sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak menimbulkan pilihan hukum dalam suatu hal yang sama.

B. Akibat Hukum Dari Keterlambatan Penyerahan Akta Oleh PPAT

PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta autentik. Akta autentik adalah akta yang sengaja dibuat oleh di hadapan pejabat

²⁵ Ricki Ardian Prasaja, "Kepastian Hukum Proses Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Yang Diperoleh Melalui Jual Beli (Studi Di Kantor Pertanahan Lombok Timur)," *Jurnal Private Law* 2, no. 1(Februari 2022).

²⁶ Liza Mayanti Famaldiana, "Implikasi Hukum Keterlambatan Pendaftaran Akta Peralihan Hak Atas Tanah (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Bima)," *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan* 4, no. 3 (2016): 501-511.

²⁷ W. Dinar Wardhani, "Surat Pernyataan Keterlambatan Akta Jual Beli Ke Kantor Pertanahan Sebagai Pelanggaran Kode Etik PPAT" (Yogyakarta: Magister Kenotariatan Universitas Gadjah Mada, 2019).

yang berwenang berdasarkan ketentuan Undang-Undang sehingga akta autentik merupakan salah satu alat bukti yang mengikat dan sempurna. Mengikat memiliki arti bahwa apa yang tercantum dalam akta tersebut dianggap sebagai sesuatu yang benar sepanjang ketidakbenarannya tidak dapat dibuktikan, sedangkan sempurna artinya akta dianggap cukup dan sempurna untuk membuktikan dengan diri sendiri tanpa perlu alat-alat bukti lain. Oleh karena itu, PPAT dalam melaksanakan tugas dan kewajibannya wajib menghormati dan patuh terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.²⁸

Salah satu kewajiban yang harus dilaksanakan oleh PPAT adalah menyampaikan akta peralihan hak karena pemindahan kepada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah akta tersebut ditandatangani sebagaimana tertuang dalam Pasal 40 ayat (1) PP 24 Tahun 1997 dan Pasal 103 ayat (1) Permen Agraria No. 3 Tahun 1997. Terhadap PPAT yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal tersebut dapat dikenai sanksi sesuai Pasal 62 PP 24 tahun 1997 yaitu teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT. Selain itu, PPAT juga dapat dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut. Namun, PPAT yang tidak melaksanakan kewajiban tersebut tidaklah membuat akta menjadi tidak autentik atau tidak sah dan tidak berlaku, melainkan keterlambatan penyampaian akta merupakan kesalahan administrasi yang dilakukan PPAT, bukan merupakan kesalahan yang menyangkut keabsahan akta PPAT. Hal ini tertuang dalam Pasal 61 ayat (2) Perkaban No.1 Tahun 2006 bahwa pelanggaran yang menyangkut keterlambatan penyampaian akta peralihan hak atas tanah kepada Kantor Pertanahan merupakan pelanggaran administratif. Akta tetap dianggap autentik dan sah karena akta dibuat oleh PPAT sesuai tata cara dan prosedur yang benar, yaitu memenuhi syarat materiil dan syarat formil sehingga tidak ada kekurangan atau cacat yuridis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku tentang akta autentik. Sebaliknya, akta menjadi batal atau dapat dibatalkan jika melanggar ketentuan syarat sah perjanjian pada Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yaitu kesepakatan para pihak, kecakapan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang tidak terlarang.

PPAT yang terlambat menyampaikan akta kepada Kantor Pertanahan berdasarkan Pasal (8) Permen Agraria No.3 Tahun 1998 dinyatakan bahwa “Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (7) kepada PPAT yang bersangkutan diberitahukan

²⁸ Pramudya Widiyanto, *Op.Cit.* 530-550.

tentang pelanggaran ketentuan batas waktu penyerahan akta tersebut.” Selain itu, dalam hal pemberian sanksi bagi PPAT yang melanggar kewajiban sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 40 ayat (1) PP 24 Tahun 1997 dan Pasal 103 ayat (1) Permen Agraria No.3 Tahun 1997, dugaan pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT secara jelas telah terbukti dan nyata, Kepala Kantor Pertanahan dapat langsung memberikan sanksi berupa surat teguran tertulis kepada PPAT tanpa melalui pemeriksaan oleh Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Daerah (MPPD). Hal ini sebagaimana tertuang dalam Pasal 30 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Permen Agraria No.2 Tahun 2018).

PPAT yang tidak menyampaikan akta yang dibuatnya kepada Kantor Pertanahan dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatangani akta yang bersangkutan juga tertuang dalam Jenis Pelanggaran dan Sanksi No.31 Lampiran II Permen Agraria No.2 Tahun 2018. Adapun sanksi yang diberikan dalam No.31 Lampiran II Permen Agraria No.2 Tahun 2018 adalah teguran tertulis. Apabila dalam waktu 14 (empat belas) hari kalender PPAT yang bersangkutan tidak mematuhi dan/atau tidak menindaklanjuti sanksi tersebut maka PPAT dapat langsung diberikan sanksi teguran tertulis kedua sebagaimana tertuang dalam Pasal 36 ayat (3) Permen Agraria No.2 Tahun 2018. Berdasarkan Pasal 36 ayat (6) Permen Agraria No.2 Tahun 2018 jika PPAT telah diberikan teguran sebanyak dua (2) kali, tetapi PPAT tetap melakukan pelanggaran maka Kepala Kantor Pertanahan melaporkan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN untuk diberikan sanksi berupa pemberhentian sementara.

Melihat pengaturan ketentuan batas waktu pendaftaran akta kepada Kantor Pertanahan jika PPAT melanggar ketentuan batas waktu maka Kantor Pertanahan memberitahukan hal tersebut dan dapat langsung diberikan sanksi teguran tertulis. Dalam hal dugaan pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT secara jelas telah terbukti dan nyata, Kepala Kantor Pertanahan dapat langsung memberikan sanksi berupa surat teguran tertulis kepada PPAT tanpa melalui pemeriksaan oleh Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Daerah (MPPD). Hal ini sebagaimana tertuang dalam Pasal 30 ayat (2) Permen Agraria No. 2 Tahun 2018. Pemberian sanksi secara tegas harus diberikan kepada setiap pelanggar hukum, oleh karena “Tiada gunanya memberlakukan kaidah-kaidah hukum manakala kaidah-kaidah itu tidak dapat dipaksakan melalui sanksi dan menegakkan kaidah-kaidah dimaksud secara prosedural (hukum acara)” kaidah hukum yang terdapat dalam sebuah peraturan

apabila tidak adanya sanksi dan penerapan nyata dari sanksi tersebut akan menjadikan kaidah atau peraturan-peraturan tersebut tidak berguna, karena tanpa adanya sanksi dan penerapan nyata, tidak akan menimbulkan efek jera bagi orang yang melanggarnya dan tidak menimbulkan ketertiban dalam hukum itu sendiri.²⁹

Selain itu juga PPAT dapat dituntut telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum apabila keterlambatan pendaftaran akta ini menimbulkan suatu kerugian kepada para pihak.³⁰ Oleh karena itu, berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan bahwa "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut." Ketentuan ini mewajibkan setiap orang yang menimbulkan kerugian bagi orang lain untuk mengganti kerugian sesuai dengan kerugian yang diakibatkan oleh dirinya. "Kerugian yang dimaksud disini adalah kerugian harta kekayaan pada umumnya yang meliputi kerugian yang diderita oleh penderita dan keuntungan yang seharusnya diperoleh." Apabila perbuatan PPAT menimbulkan kerugian atau tidak diperolehnya keuntungan yang seharusnya diperoleh, PPAT sebagai pejabat publik dapat dimintakan pertanggungjawaban secara perdata. Oleh karena itu, berdasarkan ketentuan ini, apabila PPAT dalam melaksanakan jabatannya menimbulkan kerugian bagi orang lain maka PPAT tersebut juga wajib mengganti kerugian yang diakibatkan olehnya.³¹

KESIMPULAN

Dalam Pasal 40 ayat (1) PP 24 Tahun 1997 hanya diatur tentang kewajiban PPAT untuk menyerahkan akta yang telah ditandatangani beserta dokumen lain selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari. Sementara itu, dalam Pasal 103 ayat (1) Permen Agraria No. 3 Tahun 1997 diatur lagi tentang ketentuan batas waktu menyerahkan akta dan berkas permohonan selambat-lambatnya 7 (hari) setelah akta ditandatangani. Namun, ada perbedaan berupa ketentuan lain terkait batas waktu penyampaian akta yang telah ditandatangani pada Permen Agraria 3 Tahun 1997, yakni pada Pasal 103 ayat (7) yaitu walaupun telah lewat dalam waktu 7 (hari) setelah akta ditandatangani, akta PPAT harus juga dilaksanakan

²⁹ Surya Harinata. "Akibat Hukum Lewatnya Batas Waktu Kewajiban Mendaftarkan APHT Oleh PPAT." *CALYPTRA* 3, no. 2 (2015): 1-18.

³⁰ Sandra Terta. "Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Akta Jual Beli Yang Tidak Didaftarkan Dan Jaminan Yang Tidak Dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Niaga Surabaya Nomor X/Pailit/2016/Pn. Niaga. Sby)." *Indonesian Notary* 1, No. 001 (2019).

³¹ *Loc.Cit.*, Surya Harinata.

pendaftarannya oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Dalam pembentukan peraturan hukum, terbangun asas yang utama agar tercipta suatu kejelasan terhadap peraturan hukum, asas tersebut adalah kepastian hukum. Gagasan mengenai kepastian hukum mengharuskan adanya “keteraturan” (*regularity*) dan “kepastian” (*certainty*) guna menyokong masyarakat tempat hukum berada terjamin secara pasti bahwa terdapat hukum yang mengaturnya tentang apa yang harus dilakukan dan tidak harus dilakukan. Dengan demikian, hukum tidak berdasar pada spekulasi-spekulasi subjektif semata yang akan menjadikan hukum abu-abu dan tak nampak kejelasan di dalamnya.

Ketentuan batas waktu penyampaian pendaftaran akta sejak ditandatangani perlu untuk diperjelas dengan menambahkan pula pada PP 24 Tahun 1997 tentang ketentuan bahwa walaupun telah melebihi batas waktu 7 (hari) kantor pertanahan tetap harus menerima permohonan pendaftaran akta yang disampaikan PPAT sebagaimana tertera pada Pasal (7) Permen Agraria No.3 Tahun 1997. Hal ini dimaksudkan agar menghindari bias pilihan hukum antara PP 24 Tahun 1997 dan Permen Agraria No.3 Tahun 1997 demi menciptakan kepastian hukum antara pihak yang berkepentingan. Ketidakjelasan ketentuan batas waktu tersebut mengakibatkan perbedaan cara menyikapi pendaftaran akta yang terlambat oleh beberapa Kantor Pertanahan dan juga PPAT. Di sisi lain, perlu diperjelas dan dipertegas prosedur pendaftaran akta yang terlambat serta pengecualian-pengecualian yang dapat dimaafkan oleh hukum terkait pendaftaran akta yang terlambat.

Akibat hukum Terhadap PPAT yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 ayat (1) PP 24 Tahun 1997 dan Pasal 103 ayat (1) Permen Agraria No. 3 Tahun 1997 dapat dikenai sanksi sesuai Pasal 62 PP 24 tahun 1997 dan Lampiran II No.31 Permen Agraria No.2 Tahun 2018, yaitu teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT. Selain itu, PPAT juga dapat dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang Undangan

Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang- Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Buku

Arba, Muhammad. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2017.

Amiruddin, dan H. Zainal Asikin. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016.

Juwana, Hikmahanto. *Pengantar Hukum Tanah Nasional*. Yogyakarta: Thafa Media, 2017.

Parlindungan, A.P. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Bandung: Penerbit Mandar Maju, 1999.

Santoso, Urip. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenada Media, 2006.

Jurnal/Artikel Ilmiah

Baharudin. "Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Jual Beli Tanah." *Keadilan Progresif* 5, no. 1 (2014): 88-101.

Famaldiana, Liza Mayanti. "Implikasi Hukum Keterlambatan Pendaftaran Akta Peralihan Hak Atas Tanah (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Bima)." *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan* 4, no. 3 (2016): 501-511.

Harinata, Surya. "Akibat Hukum Lewatnya Batas Waktu Kewajiban Mendaftarkan APHT Oleh PPAT." *CALYPTRA* 3, no. 2 (2015): 1-18.

Hetmina, Nicolas Erlich. "Kedudukan Akta Ppat Yang Terlambat Di Daftarkan Di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Ketika Ppat Meninggal Dunia." *Jurnal Hukum Bisnis* 2, no. 2 (2018): 102-114.

Julyano, Mario, dan Aditya Yuli Sulistyawan. "Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum." *Crepido* 1, no. 1 (2019): 13-22.

- Nasution, Bahder Johan. "Kajian Filosofis tentang Konsep Keadilan dari Pemikiran Klasik sampai Pemikiran Modern." *Yustisia Jurnal Hukum* 3, no. 2 (2014).
- Prasaja, Ricki Ardian. "Kepastian Hukum Proses Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Yang Diperoleh Melalui Jual Beli (Studi Di Kantor Pertanahan Lombok Timur)." *Jurnal Private Law* 2, no. 1 (Februari 2022).
- Septriana, Silvia. "Pelaksanaan Pengawasan Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Padang." *Unes Law Review* 3, no. 4 (2021): 332-340.
- Terta, Sandra. "Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Akta Jual Beli Yang Tidak Didaftarkan Dan Jaminan Yang Tidak Dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Niaga Surabaya Nomor X/Pailit/2016/Pn. Niaga. Sby)." *Indonesian Notary* 1, no. 001 (2019).
- Widiyanto, Pramudya. "Keabsahan Akta Hibah PPAT Yang Melebihi Ketentuan Batas Waktu Pendaftaran Di Kantor Pertanahan." *Al Qodiri: Jurnal Pendidikan, Sosial dan Keagamaan* 18, no. 2 (2020): 530-550.

Disertasi

- Aruan, Sarah Romauli. "Analisis Yuridis Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Menurut Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Di Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun", *Skripsi*, Universitas HKBP Nommesen, 2019.
- Harmon. "Pendaftaran Pemindahan Hak Atas Tanah Dengan Akta Ppat Yang Dibuat Sebelum Berlakunya Pp No. 24 Tahun 1997 Di Kantor Pertanahan Jakarta Pusat", *Disertasi Program Doktor*, Universitas Diponegoro, 2010.
- Kusmaryanto, Kusmaryanto. "Pendaftaran Akta Jual Beli yang Melebihi Jangka Waktu Pendaftaran Tanah di Kantor Agraria dan Tata Ruang/badan Pertanahan Nasional Kota Semarang", *Disertasi Program Doktor*, Fakultas Hukum UNISSULA, 2017.
- Miyanto, Miyanto. "Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptl) Dalam Rangka Menjamin Kepastian Hukum Kepemilikan Tanah Di Kabupaten Demak (Studi Kasus Di Desa Balerejo Kecamatan Dempet)", *Disertasi Program Doktor*, Universitas Islam Sultan Agung, 2019.
- Putra, Yuridika Galih Pratama. "Implikasi Hukum Bagi Ppat Yang Tidak Mendaftarkan Akta Ppat Lebih Dari 7 (Tujuh) Hari Kerja Ke Kantor Pertanahan (Study Kasus Pada Ppat Dan Kantor Pertanahan Kabupaten Ponorogo)", *Disertasi Program Doktor*, Universitas Islam Malang, 2021.
- Sarsono, Sarsono. "Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptl) (Studi Kasus Di Kabupaten Boyolali)", *Disertasi Program Doktor*,

Fakultas Hukum Unissula, 2018.

Wardhani, W. Dinar. "Surat Pernyataan Keterlambatan Akta Jual Beli Ke Kantor Pertanahan Sebagai Pelanggaran Kode Etik PPAT", Magister Kenotariatan Universitas Gadjah Mada. Yogyakarta. 2019.

Internet

Kornelius Benuf. "Paradigma Positivism, Stufenbau Theory, dan Theory Hukum Murni." https://www.researchgate.net/publication/344519287_Paradigma_Positivism_Stufenbau_Theory_dan_Theory_Hukum_Murni/link/5f7de394a6fdccfd7b4f5764/download (diakses 1 Januari 2022).