

**IMPLIKASI HUKUM KETERLAMBATAN PENDAFTARAN
AKTA PERALIHAN HAK ATAS TANAH (STUDI DI KANTOR
PERTANAHAN KABUPATEN BIMA)**

*LEGAL IMPLICATIONS DELAY REGISTRATION OF TRANSFER DEED
OF LAND (STUDY IN DISTRICT OFFICE THE BIMA)*

Liza Mayanti Famaldiana

Magister Kenotariatan Universitas Mataram

Email: famaldiana@gmail.com

Naskah diterima : 31/08/2016; revisi : 15/12/2016; disetujui : 30/12/2016

ABSTRACT

The purpose of this study is to analyse how the implementation should sign up deed transfer of rights over land, the legal implications arising from delays in the registration certificate on transfer of rights and to determine the factors that led to the late registration of the deed of transitional land rights in Bima District Land Office. Under the provisions of Article 40 paragraph (1) of Government Regulation No. 24 of 1997 shall in transition deed registration of land rights carried out no later than 7 days after the deed was signed. Factors that led to the late sign up transition deed land rights is due to the mind-set of society that still considers the deed transfer of rights to land made before PPAT is sufficient as evidence transitional land rights. Legal implications of the delay in the registration of land deed transfer of rights that give rise to various conflicts and disputes in the area of land and can not provide legal protection and certainty are strong because in the land book and the certificate has not happened the process of changing the subject of land rights holders.

Keywords: transitional land rights , land registration , PPAT deed

ABSTRAK

Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis bagaimana seharusnya pelaksanaan pendaftaran akta peralihan hak atas tanah, implikasi hukum yang ditimbulkan dari keterlambatan pendaftaran akta peralihan hak atas dan untuk mengetahui faktor-faktor yang mengakibatkan keterlambatan pendaftaran akta peralihan hak atas tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bima. Berdasarkan ketentuan Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 seharusnya pendaftaran akta peralihan hak atas tanah dilaksanakan paling lambat 7 hari sejak akta tersebut ditandatangani. Faktor-faktor yang mengakibatkan keterlambatan pendaftaran akta peralihan hak atas tanah adalah karena pola pikir masyarakat yang masih menganggap akta peralihan hak atas tanah yang dibuat dihadapan PPAT sudah cukup sebagai alat bukti peralihan hak atas tanah. Implikasi Hukum dari keterlambatan pendaftaran akta peralihan hak atas tanah yaitu menimbulkan berbagai konflik dan sengketa di bidang pertanahan serta tidak dapat memberikan perlindungan dan kepastian hukum secara kuat karena dalam buku tanah dan sertipikat belum terjadi proses perubahan subyek pemegang hak atas tanah.

Kata Kunci: Peralihan Hak Atas Tanah, Pendaftaran Tanah, Akta PPAT

PENDAHULUAN

TANAH MEMPUNYAI ARTI penting dalam kehidupan manusia karena tanah mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai *social*

asset dan *capital asset*. Fungsi tanah sebagai *social asset* merupakan sarana pengikat kesatuan sosial dikalangan masyarakat Indonesia, sedangkan fungsi tanah sebagai *capital asset* adalah karena tanah telah

tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting, tidak saja sebagai bahan perniagaan tetapi juga sebagai obyek spekulasi. Di satu sisi tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan dan kemakmuran rakyat dan di sisi lain harus dijaga kelestariannya.¹

Oleh karena semakin terbatasnya persediaan tanah dan semakin meningkatnya kebutuhan akan tanah, maka sesuai dengan hukum permintaan dan penawaran, hal ini berdampak besar terhadap semakin meningkatnya nilai atau harga tanah. Hal ini akan meningkatkan potensi untuk timbulnya sengketa pertanahan ataupun konflik-konflik yang berhubungan dengan atau yang disebabkan oleh tanah. Karenanya dibutuhkan suatu perangkat hukum dan sistem administrasi pertanahan yang teratur dan tertata rapi untuk menghilangkan atau paling tidak mengurangi kemungkinan terjadinya konflik-konflik atau sengketa yang berhubungan dengan tanah, sehingga dapat memberikan jaminan dan mampu untuk memberikan perlindungan terhadap pemilik tanah serta dapat mengatur kepemilikan, peralihan dan peruntukan tanah secara adil dan menyeluruh.

Berdasarkan ketentuan pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 maka disusunlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria. Salah satu tujuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah untuk memberikan kepastian hukum berkenaan dengan hak-hak atas tanah yang dipegang oleh masyarakat. Untuk mencapai tujuan tersebut, pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah, dan secara tegas diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa:

Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia

menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak atas tanah, merupakan sebagian dari tugas dan wewenang pemerintah di bidang pendaftaran tanah. Bagi pemegang hak atas tanah, kewajiban pendaftaran tersebut diatur dalam pasal 23 UUPA (Hak Milik), Pasal 32 UUPA (Hak Guna Usaha), Pasal 38 (Hak Guna Bangunan). Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah yang bersifat *recht-kadaster* artinya bertujuan menjamin kepastian hukum.²

Stetsel pendaftaran tanah yang digunakan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu stetsel negatif yang mengandung unsur positif karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat sebagaimana dinyatakan dalam UUPA.

Kelengkapan dan pengesahan bukti surat-surat tanah di Notaris-PPAT, dalam sistem pendaftaran Hak Atas Tanah adalah merupakan implementasi dari kebijakan hukum pertanahan yang dilakukan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, dalam rangka kelancaran pelaksanaan tugas pendaftaran tanah, pemerintah memberikan kewenangan kepada pejabat lain untuk membantu Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dalam rangka pelaksanaan tugas tersebut. Untuk melaksanakan pendaftaran tanah tersebut, Kepala Kantor Pertanahan di bantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.³

² Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta, 2005, Hal 471-472.

³ Widhi Handoko, Kebijakan Hukum Pertanahan Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif, Thafa Media, Yogyakarta, 2014, hlm. 160-161

¹ Achmad Rubaie, Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Malang, Bayumedia, 2007, Hlm. 1

Terhadap peralihan dan pembebanan hak-hak atas tanah, haknya dapat didaftar apabila dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, PPAT disebutkan sebagai pejabat yang berfungsi membuat akta yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan hak baru atau membebankan hak atas tanah.

Di dalam pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dijelaskan bahwa:

Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Di dalam melaksanakan tugasnya tersebut PPAT memiliki kewenangan yaitu membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengenai Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.

Akta PPAT adalah akta otentik dan sebagai sebuah akta otentik terdapat persyaratan ketat dalam hal prosedur pembuatan, bentuk dan formalitas yang harus dilakukan sehingga akta tersebut berhak disebut sebagai akta otentik. Hal ini ditegaskan oleh pasal 1868 KUH Perdata:

suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta dibuat.

Di dalam pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan bahwa selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatkannya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftarkan.

Karena proses peralihan hak atas tanah yang telah dilakukan oleh para pihak baru dapat dilakukan proses pencatatan perubahan kepemilikan pemegang hak atas tanahnya dalam sertipikat dan buku tanah apabila telah didaftarkan akta peralihan haknya, memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan dan dilaksanakan sesuai dengan prosedur yang telah diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.

Oleh karena itu pendaftaran akta peralihan hak atas tanah harus dilakukan sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan dalam Pasal 40 ayat (1) Peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah agar sengketa-sengketa dalam bidang pertanahan dapat diminimalisir.

Akan tetapi PPAT di dalam mendaftarkan akta peralihan hak atas tanah seringkali tidak sesuai dengan jangka waktu yang ditentukan sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga sering menimbulkan permasalahan-permasalahan di bidang pertanahan.

Berdasarkan uraian di atas, maka muncul beragam isu hukum antara lain : 1) Bagaimana pelaksanaan pendaftaran akta peralihan hak atas tanah? 2) faktor-faktor apa yang mengakibatkan PPAT terlambat mendaftarkan akta peralihan hak atas tanah? 3) Bagaimana implikasi hukum keterlambatan pendaftaran akta peralihan

hak atas tanah terhadap perbuatan hukum para pihak?.

Penelitian ini dikategorikan sebagai penelitian Empiris dengan menggunakan metode pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual dan pendekatan empiris. Dengan menganalisis bahan hukum yang diperoleh berdasarkan studi kepustakaan atau studi dokumen menggunakan metode penafsiran hukum dan analogi dan menganalisis data secara kualitatif dan silogisme berfikir deduktif.

PEMBAHASAN

1. Pelaksanaan Pendaftaran Akta Peralihan Hak Atas Tanah

Pada pasal 37 ayat 1 PP 24 tahun 1997 dinyatakan bahwa 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 akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam rangka menyesuaikan perkembangan dan tuntutan kebutuhan pelayanan masyarakat di bidang pertanahan dikeluarkanlah Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 1 tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan, yang dijadikan sebagai pedoman dalam pelaksanaan layanan pertanahan di lingkungan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, sehingga dapat mewujudkan kepastian hukum, keterbukaan dan akuntabilitas pelayanan publik.

Salah satu kelompok pelayanan pertanahan yang diatur dalam peraturan kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2010 adalah Pelayanan Pemeliharaan Data dan Pendaftaran Pertanahan,

yang terdiri dari: Peralihan hak karena jual beli, peralihan hak karena pewarisan/wasiat, peralihan hak karena tukar menukar, peralihan hak karena hibah, peralihan hak karena pembagian hak bersama, peralihan hak karena lelang, peralihan hak karena pemasukan ke dalam perusahaan/inbreng, dan peralihan hak karena merger.

Adapun perbuatan peralihan hak atas tanah yang memerlukan akta PPAT adalah sebagai berikut:

1. Jual beli adalah peralihan hak sebagai akibat telah dibuatnya suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan (tanah) dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah dijanjikan.
2. Tukar menukar yaitu peralihan hak yang terjadi karena adanya suatu perjanjian dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikansuatu barangsecarabertimbang baik sebagai gantinya suatu barang lain.
3. Hibah, yaitu peralihan hak sebagai akibat adanya suatu perjanjian dengan mana si penghibah diwaktu hidupnya dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali menyerahkansuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu.
4. Pemasukan dalam perusahaan, yaitu peralihan hak yang terjadi sebagai akibat adanya perjanjian dengan mana pihak yang satu memasukan tanahnya sebagai penyertaan ke dalam suatu Perseroan Terbatas sebagai pihak kedua, selanjutnya pihakkeduamenggantinitanah tersebut dengan saham perusahaan dimaksud.
5. Pembagian hak bersama, yaitu peralihan hak yang terjadi sebagai akibat timbulnya perjanjian diantara para pihak untuk emngakhiri suatu pemilikan bersama.

6. Merger, yaitu peralihan hak yang terjadi sebagai akibat proses difusi atau penggabungan dua perseroan dengan salah satu diantaranya tetap berdirinya nama perseroannya sementara yang lain lenyap dengan segala nama dan kekayaannya dimasukkan dalam perseroan yang tetap berdiri tersebut.

Oleh karena itu syarat-syarat yang harus dipenuhi di dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah, sebagaimana tersebut di atas adalah harus sesuai dengan ketentuan yang telah diatur di dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.

Pelaksanaan pendaftaran akta peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bima yang dilakukan oleh PPAT atau PPATS kerap kali tidak sesuai dengan jangka waktu pendaftaran akta sebagaimana dimaksud dalam pasal 40 ayat 1 PP 24 tahun 1997 yaitu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.

Sejak tanggal 1 Januari 2016 sampai dengan tanggal 1 Agustus 2016 terdapat 225 akta peralihan hak atas tanah yang pendaftaran aktanya tidak sesuai dengan ketentuan pasal 40 ayat 1 PP 24 tahun 1997.⁴ Terhadap PPAT atau PPATS yang terlambat mendaftarkan aktanya tersebut diberi peringatan secara lisan oleh petugas loket pendaftaran pada kantor pertanahan kabupaten Bima dan apabila hal tersebut terus terulang Kepala Kantor Pertanahan memberikan sanksi ringan berupa teguran tertulis.

Selain itu untuk mencegah terjadinya sengketa karena keterlambatan pendaftaran

akta peralihan hak atas tanah tersebut, 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.

2. Faktor-faktor yang Mengakibatkan PPAT Terlambat Mendaftarkan Akta Peralihan Hak Atas Tanah

Terdapat berbagai macam faktor yang menyebabkan terjadinya keterlambatan mendaftarkan akta peralihan hak atas tanah oleh PPAT sehingga menjadi tidak sesuai atau menyimpang dari waktu yang telah ditentukan. Para PPAT tersebut juga sebenarnya sadar dan mengetahui bahwa terdapat konsekuensi yang serius terhadap apa yang mereka lakukan dalam hal pendaftaran akta yang tidak sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan, akan tetapi mereka tetap melakukan hal-hal tersebut oleh karena sanksi yang diberikan kepada mereka oleh kantor pertanahan hanya sebatas teguran lisan yang tidak memberikan efek jera.

Faktor-faktor yang mengakibatkan hal-hal tersebut di atas antara lain adalah:

1. Terdapat persyaratan-persyaratan di dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan yang belum dapat dipenuhi oleh para pihak dalam jangka waktu 7 hari sejak ditandatanganinya akta peralihan hak atas tanah tersebut, sehingga PPAT terlambat mendaftarkan aktanya.⁵
2. Para pihak yang membuat akta menganggap bahwa akta peralihan hak atas tanah yang telah dibuat dihadapan PPAT sudah cukup sebagai alat bukti peralihan hak atas tanah, sehingga tidak perlu untuk

⁴ Data Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bima

⁵ Hasil wawancara dengan Notaris-PPAT Fitria Agustina, SH.,M.Kn pada hari Senin 15 Agustus 2016

melakukan proses balik nama pada kantor pertanahan.⁶

3. Para pihak yang membuat akta memilih untuk mendaftarkan sendiri peralihan hak atas tanahnya pada kantor pertanahan, sehingga tidak memberikan kuasa kepada PPAT untuk melakukan pendaftaran peralihan haknya.⁷
4. Faktor waktu dan kesibukan para pihak sehingga menyebabkan PPAT sulit untuk meminta kelengkapan persyaratan pendaftaran peralihan hak atas tanah, apabila ada kelengkapan dokumen yang dianggap kurang lengkap oleh Kantor Pertanahan.⁸

Dari faktor-faktor tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa kurangnya kesadaran dan pemahaman para pihak tentang pentingnya pendaftaran akta peralihan hak atas tanah dan kurangnya antisipasi PPAT terhadap sengketa-sengketa pertanahan yang akan ditimbulkan akibat dari keterlambatan pendaftaran akta peralihan hak atas tanah tersebut.

Selain itu juga kurang interaktifnya PPAT dengan para pihak dalam pembuatan akta juga merupakan salah satu faktor penyebab keterlambatan dalam pendaftaran akta peralihan hak atas tanah. Hal tersebut dapat dilihat dari faktor waktu dan kesibukan para pihak yang mengakibatkan PPAT sulit untuk meminta persyaratan-persyaratan yang dianggap kurang oleh kantor pertanahan, seharusnya pada saat pembuatan akta peralihan hak atas tanah, PPAT harus menjelaskan mengenai kelengkapan persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi oleh para pihak dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah sesuai dengan Perkaban

⁶ Hasil Wawancara dengan Notaris-PPAT Umayu, SH., M.Kn, Fitria Agustina, SH., M.Kn dan Lily Apriyani, SH., M.Kn, pada Hari Senin 15 Agustus 2016

⁷ Hasil Wawancara dengan Murtala, Pegawai Negeri Sipil di Kecamatan Bolo, pada Hari Selasa 16 Agustus 2016

⁸ Hasil Wawancara dengan Notaris-PPAT, Lily Apriyani, pada hari senin 15 Agustus 2016

1 tahun 2010. Sehingga pada saat PPAT mendaftarkan aktanya proses pendaftaran tersebut dapat langsung diproses oleh Kantor Pertanahan.

Oleh karena itu berdasarkan faktor-faktor tersebut di atas pelaksanaan pasal 40 ayat (1) PP 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah belum dapat dilaksanakan secara efektif pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bima, sebagaimana data pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bima selama bulan Agustus dari 125 permohonan peralihan hak atas tanah, terdapat 76 permohonan peralihan hak atas tanah yang pendaftaran aktanya melewati jangka waktu yang telah ditentukan di dalam pasal 40 (1) PP 24 tahun 1997.⁹

Di dalam teori efektivitas hukum yang dikemukakan oleh Soejono Soekanto efektif atau tidaknya suatu aturan hukum di akibatkan oleh 5 faktor yaitu:

- 1) Faktor hukumnya sendiri (undang-undang).
- 2) Faktor penegak hukum, yakni pihak-pihak yang membentuk maupun menerapkan hukum.
- 3) Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum.
- 4) Faktor masyarakat, yakni lingkungan dimana hukum tersebut berlaku atau diterapkan.
- 5) Faktor kebudayaan, yakni sebagai hasil karya, cipta dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia di dalam pergaulan hidup.

Berdasarkan teori efektivitas hukum yang disampaikan oleh Soejono Soekanto tersebut di atas dan berdasarkan faktor-faktor yang mengakibatkan keterlambatan pendaftaran akta peralihan hak atas tanah pada kantor pertanahan kabupaten bima, faktor masyarakat, yakni lingkungan

⁹ Data Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bima

dimana hukum tersebut berlaku atau diterapkan merupakan salah satu faktor yang mengakibatkan tidak dapat berlakunya Pasal 40 ayat (1) PP 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah secara afektif, karena sebagian masyarakat Kabupaten Bima beranggapan bahwa Akta Peralihan Hak Atas tanah yang telah dibuat di hadapan PPAT sudah cukup sebagai alat bukti peralihan hak atas tanahnya, sehingga tidak perlu melakukan proses pendaftaran peralihan hak atas tanah pada Kantor pertanahan, oleh karena itu PPAT tidak dapat mendaftarkan akta peralihan hak atas tanah tersebut sesuai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan dalam pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

3. Implikasi Hukum Keterlambatan Pendaftaran Akta Peralihan Hak Atas Tanah Bagi Para Pihak

Akta peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik (Pasal 3 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah Jo Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah), sehingga ketentuan-ketentuan tentang akta otentik berlaku terhadap Akta PPAT. Untuk dapat disebut sebagai akta otentik suatu akta haruslah memenuhi persyaratan-persyaratan tertentu yang ditetapkan oleh undang-undang atau peraturan-peraturan lainnya.

Suatu akta pada dasarnya memiliki ragam fungsi berkenaan dengan tindakan hukum, antara lain, fungsi menentukan keabsahan (menurut Mochamad Dja'is dan RMJ Koosmargono, akta dilihat dari fungsinya untuk menentukan lengkap atau sempurnanya (bukan sahnyanya) suatu perbuatan hukum), atau syarat

pembentukan dan fungsi sebagai alat bukti.¹⁰ Dilihat dari segi fungsinya sebagai alat bukti, akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna (hanya satu bukti cukup sebagai dasar pemutus perkara, akta otentik dianggap benar adanya dan pihak yang membantah dibebani untuk membuktikan kebenaran bantahan nya)¹¹.

Berdasarkan pasal 1869 KUHPerdata, akta otentik dapat turun atau terdegradasi kekuatan pembuktiannya dari mempunyai kekuatan pembuktian sempurna menjadi hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai tulisan di bawah tangan, jika pejabat umum yang membuat akta itu tidak berwenang untuk membuat akta tersebut atau jika akta tersebut cacat dalam bentuknya.

Kata-kata berwenang dalam Pasal 1868 dan Pasal 1869 KUHPerdata mempunyai arti bahwa pembuatan akta tersebut dibatasi oleh tugas dan wewenang pejabat yang bersangkutan dan wilayah kerjanya. Di dalam PP 37 tahun 1997 wilayah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sedangkan wilayah kerja PPAT Sementara dan PPAT Khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai pejabat pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya.

Di dalam pasal 40 ayat 1 PP 24 tahun 1997 dinyatakan bahwa selambat-lambatnya 7 hari kerja sejak di tanda tangannya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatkannya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada kepala kantor pertanahan untuk didaftar. Terhadap PPAT yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal tersebut dapat

¹⁰ Herlein Boediono, *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia* hukum perjanjian berlandaskan asas-asas wigati Indonesia, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006, Hlm, 256

¹¹ Mochamad Dja'is dan RMJ Koosmargono, *Memahami dan Mengerti HIR*, 2008, Badan Penerbit UNZIP, hlm. 157

dikenai sanksi sesuai Pasal 62 PP 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah 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 diabaikan nya ketentuan-ketentuan tersebut.

Sanksi yang terdapat dalam pasal 62 PP 24 tahun 1997, atas pelanggaran pasal 40 ayat (1) PP 24 tahun 1997 dapat dikategorikan sebagai sanksi administratif. Sanksi ini merupakan sanksi terhadap PPAT yang berkaitan dengan ketentuan jangka waktu pendaftaran akta yang harus dilakukan oleh PPAT. Secara garis besar sanksi administratif dapat dibedakan menjadi 3 (tiga) macam, yaitu:

1. Sanksi repretatif

Sanksi ini ditujukan untuk perbaikan atas pelanggaran tata tertib hukum. Dapat berupa penghentian perbuatan terlarang, kewajiban perubahan sikap/tindakan sehingga tercapai keadaan semula yang ditentukan, tindakan memperbaiki sesuatu yang berlawanan dengan aturan. Contohnya paksaan untuk berbuat sesuatu untuk pemerintah dan pembayaran uang paksa yang ditentukan sebagai hukuman.

2. Sanksi punitif

Sanksi yang bersifat menghukum, merupakan beban tambahan, sanksi hukuman tergolong dalam pembalasan, dan tindakan preventif yang menimbulkan ketakutan kepada pelanggar yang sama atau mungkin untuk pelanggar-pelanggar lainnya. Contohnya, pembayaran denda kepada pemerintah, teguran keras.

3. Sanksi regresif

Sanksi sebagai reaksi atas suatu ketidaktaatan, dicabutnya hak atas sesuatu yang diputuskan menurut hukum, seolah-olah dikembalikan kepada keadaan hukum yang sebenarnya sebe-

lum keputusan diambil. Contohnya, pencabutan, perubahan atau penangguhan suatu keputusan.¹²

Didalam beberapa kepustakaan hukum administrasi dikenal beberapa jenis sanksi administratif, antara lain:

1. Eksekusi nyata

Sanksi ini digunakan administrasi, baik dengan tidak memenuhi kewajiban yang tercantum dalam suatu ketetapan hukum-hukum administrasi maupun pada pelanggaran-pelanggaran suatu ketentuan undang-undang, berbuat tanpa izin, yang terdiri dari mengambil, menghalangi, menjalankan, atau memperbaiki apa yang bertentangan dengan ketentuan-ketentuan dalam peraturan-peraturan yang sah, yang dibuat, disusun, dialami, dibiarkan dirusak atau diambil oleh pelaku.

2. Eksekusi langsung (*parate executie*)

Sanksi dalam penagihan uang yang berasal dari hubungan hukum-hukum administrasi.

3. Penarikan kembali suatu izin

Sanksi yang diberikan pada pelanggaran peraturan atau yang berhubungan dengan ketetapan, tetapi juga pelanggaran peraturan perundang-undangan.

Sanksi-sanksi yang terdapat dalam pasal 62 PP 24 tahun 1997 tersebut berlakunya berjenjang mulai dari peringatan tertulis sampai dengan pemberhentian dengan tidak hormat. Penjatuhan sanksi-sanksi tersebut dilakukan hanya apabila PPAT terbukti melanggar ketentuan pasal-pasal tertentu.

Pendaftaran akta peralihan hak atas tanah yang tidak sesuai dengan jangka waktu yang telah diatur dalam pasal 40 (1) PP 24 tahun 1997 tentang pendaftaran

¹² Habib Adjie, Hukum Notaris Indonesia, Refika Aditama, Bandung, 2008, hlm 212

tanah tidak mengakibatkan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah yang telah dilakukan oleh para pihak berdasarkan akta peralihan hak atas tanah tersebut batal, karena akta peralihan hak atas tanah tersebut merupakan suatu akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.

Peralihan hak atas tanah yang telah dilakukan oleh para pihak dapat hapus dikarenakan hal-hal sebagai berikut:

1. Berakhirnya jangka waktu yang bersangkutan sebagaimana ditetapkan dalam sertipikat haknya menjadi hapus.
2. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang karena; tidak dipenuhinya oleh pemegang hak yang bersangkutan kewajiban-kewajiban tertentu atau dilanggarnya suatu larangan, tidak dipenuhinya syarat-syarat atas kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian-perjanjian pemberian pemegang hak dan putusan pengadilan
3. Bila subyek hak tidak lagi memenuhi syarat atau tidak dipenuhinya suatu kewajiban dalam waktu satu tahun pemindahan/peralihan hak milik atas tanah tidak dilepaskan atau tidak dialihkan maka hapus karena hukum
4. Dilepaskan atau diserahkan secara sukarela oleh pemegang haknya
5. Pencabutan haknya
6. Tanah yang bersangkutan musnah, karena proses alamiah ataupun bencana alam
7. Tanahnya ditelantarkan

Akta PPAT merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah, adapun tujuan pendaftaran akta peralihan hak atas tanah pada kantor pertanahan adalah untuk memperoleh surat bukti yang lebih kuat

dan lebih luas daya pembuktiannya yaitu berupa sertipikat atas nama pemegang hak baru. Sehingga dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak baru, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan, selain itu untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah tertentu dan satuan rumah susun yang terdaftar sehingga dapat terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Sertipikat dapat memberikan suatu kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah dan sebagai alat pembuktian yang kuat. Untuk itu di dalam pasal 31 ayat 1 dan 2 PP 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah diberikan ketentuan bahwa selama belum dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertipikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di pengadilan, sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam Surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan, dan bahwa orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertipikat atas nama orang atau badan hukum lain, jika selama 5 (lima) tahun sejak dikeluarkannya sertipikat itu dia tidak mengajukan gugatan pada pengadilan sedangkan tanah tersebut diperoleh orang atau badan hukum lain tersebut dengan itikad baik dan secara fisik nyata dikuasai olehnya atau oleh orang lain atau badan hukum yang mendapat persetujuannya.

Karena pentingnya sertipikat sebagai suatu alat pembuktian yang dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang haknya, sehingga pendaftaran akta peralihan hak atas tanah sebagai dasar dalam pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah melalui peralihan

hak atas tanah dan satuan rumah susun harus sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan dalam pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Implikasi hukum yang ditimbulkan dari tidak dilaksanakannya pendaftaran akta peralihan hak atas tanah sesuai dengan ketentuan yang telah diatur dalam pasal 40 ayat (1) PP 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bima adalah:

1. Menimbulkan sengketa dan konflik kepemilikan tanah

Data pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bima selama bulan Januari 2016 sampai dengan bulan Agustus tahun 2016 terdapat 12 sengketa dan konflik tanah yang diakibatkan oleh tidak didaftarkan nya akta peralihan hak atas tanah sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan dalam Pasal 40 ayat (1) PP 24 tahun 1997.

2. Tidak dapat terselenggaranya Sapta Tertib Pertanahan Khususnya Tertib Administrasi

Karena dengan tidak didaftarkan nya akta peralihan hak atas tanah sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan dalam Pasal 40 ayat (1) Peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997 mengakibatkan Pelayanan Pemeliharaan Data dan Pendaftaran Tanah melalui Peralihan Hak Atas Tanah tidak dapat dilaksanakan sesuai dengan perbuatan hukum yang telah dilakukan oleh para pihak, sehingga mengakibatkan perubahan nama pemegang hak atas tanah tidak dapat dilakukan.

3. Tidak dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum terhadap para pihak atas perbuatan hukum yang dilakukannya

Dengan tidak didaftarkan nya akta peralihan hak atas tanah sesuai dengan

jangka waktu yang telah ditentukan, maka proses perubahan kepemilikan hak atas tanah tidak dapat dilakukan, sehingga dalam administrasi pertanahan atau pencatatan dalam buku tanah dianggap tidak pernah terjadi suatu perbuatan hukum apapun antarapihak, sehingga tidak dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum terhadap perbuatan hukum yang telah dilakukan oleh para pihak.

SIMPULAN

Berdasarkan penjelasan dari uraian pada bagian sebelumnya, maka dapat disimpulkan bahwa :

1. Pelaksanaan pendaftaran akta peralihan hak atas tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bima dilakukan melalui persyaratan dan tata cara yang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2010 tentang Standar pelayanan dan Pengaturan Pertanahan, akan tetapi mengenai jangka waktu pendaftaran akta peralihan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam pasal 40 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tidak dapat diberlakukan secara efektif karena masih banyak PPAT yang terlambat mendaftarkan aktanya.
2. Faktor-faktor yang mengakibatkan PPAT terlambat mendaftarkan akta peralihan hak atas tanah adalah karena kurangnya kesadaran dan pengetahuan masyarakat tentang pentingnya pendaftaran hak pada kantor pertanahan setelah dilakukannya perbuatan hukum sebagaimana yang dibuat di hadapan PPAT tersebut, selain itu kurangnya koordinasi antara PPAT dan para pihak mengenai kelengkapan persyaratan yang harus dipenuhi pada saat mendaftarkan akta PPAT beserta dokumen-dokumennya tersebut.

3. Implikasi hukum yang ditimbulkan dari tidak dilakukannya pendaftaran akta peralihan hak atas tanah sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan sebagaimana diatur dalam pasal 40 ayat (1) PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah menimbulkan banyaknya sengketa dan konflik pertanahan selain itu tujuan pendaftaran tanah untuk memberikan suatu kepastian hukum tidak dapat dilaksanakan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku, Makalah dan Artikel

Achmad Rubaie, Hukum Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum, Bayumedia Publishing, Malang, 2007

Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta, 2007

Habib Adjie, Hukum Notaris Indonesia, Refika Aditama, Bandung, 2008

Herlein Boediono, asas keseimbangan bagi hukum perjanjian indonesia hukum perjanjian berlandaskan asas-asas wigati indonesia, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006

Mochamad Dja'is dan RMJ Koosmargono, Memahami dan Mengerti HIR, Badan Penerbit UNDIP, Semarang, 2008

B. Peraturan-Peraturan

Indonesia, Undang-Undang Dasar 1945

Indonesia, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, LN No. 104 tahun 1960

Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, LN No. 1997/59; TLN No. 3696

Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, LN No. 52 tahun 1998

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

Indonesia, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan

Indonesia, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah