



DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev>

Received: 11 Oktober 2023, Revised: 14 November 2023, Publish: 16 November 2023

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

## Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Akta Jual Beli Yang Sudah Lewat Waktu di Kota Padang

M. Zaki<sup>1</sup>, Kurnia Warman<sup>2</sup>, Syofiarti<sup>3</sup>

<sup>1</sup>Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas, Padang, Sumatera Barat, Indonesia  
Email: [m.zaki23jaya@gmail.com](mailto:m.zaki23jaya@gmail.com)

<sup>2</sup>Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas, Padang, Sumatera Barat, Indonesia  
Email: [kwarmen@law.unand.ac.id](mailto:kwarmen@law.unand.ac.id)

<sup>3</sup>Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas, Padang, Sumatera Barat, Indonesia  
Email: [syofiarti@law.unand.ac.id](mailto:syofiarti@law.unand.ac.id)

Corresponding Author: [m.zaki23jaya@gmail.com](mailto:m.zaki23jaya@gmail.com)<sup>1</sup>

**Abstract:** PPAT has the responsibility to make a Deed of Sale and Purchase (AJB) as proof of the transfer of land rights and register it with the National Land Agency. However, BPN often does not meet the specified time limits, potentially harming land owners and creating potential legal disputes. This emphasizes the need to consider the legal implications of this delay to ensure the validity of land ownership rights and avoid future legal problems, especially with the rapid economic growth in Padang City. This research uses a juridical-empirical approach. Guidance and supervision have not been running optimally so that there are still PPATs who commit violations and appear to ignore the sanctions that have been given. For PPATs who commit violations or negligence, the Head of the Land Office will give sanctions in the form of written warnings and unwritten or verbal warnings as regulated in the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency Number 2 of 2018 concerning the Development and Supervision of Officials Making Land Deeds. The obstacles in implementing PPAT guidance and supervision by Padang City Land Office officials are time and budget.

**Keyword:** Responsibilities of PPAT, BPN, Deed of Sale and Purchase, Registration of Ownership Transfer

**Abstrak:** PPAT memiliki tanggung jawab membuat Akta Jual Beli (AJB) sebagai bukti peralihan hak tanah dan mendaftarkannya ke Badan Pertanahan Nasional. Namun, seringkali dari BPN tidak memenuhi batas waktu yang ditentukan, berpotensi merugikan pemilik tanah dan menciptakan potensi sengketa hukum. Ini menekankan perlunya mempertimbangkan implikasi hukum dari keterlambatan ini untuk memastikan keabsahan kepemilikan hak atas tanah dan menghindari masalah hukum di masa depan, terutama dengan pertumbuhan ekonomi yang pesat di Kota Padang. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis-empiris. Pembinaan dan pengawasan belum berjalan dengan maksimal sehingga masih ada PPAT yang melakukan pelanggaran dan terkesan mengabaikan sanksi yang telah diberikan. Terhadap

PPAT yang melakukan pelanggaran atau kelalaian, Kepala Kantor Pertanahan memberikan sanksi berupa teguran tertulis dan teguran tidak tertulis atau lisan sebagaimana yang telah diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan pejabat Pembuat Akta Tanah. Hambatan dalam pelaksanaan pembinaan dan pengawasan PPAT oleh pejabat Kantor Pertanahan Kota Padang adalah waktu dan anggaran.

**Kata Kunci:** Tanggung Jawab PPAT, BPN, Akta Jual Beli, Pendaftaran Peralihan Hak Milik

## PENDAHULUAN

Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang dasar dasar pokok Agraria (UUPA) JO. Peraturan Pemerintah no 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, hak atas tanah terbagi menjadi dua :

1. Hak atas tanah bersifat primer: Hak atas tanah primer adalah hak atas tanah yang berasal dari tanah negara yang terdiri dari: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atas tanah negara dan Hak Pakai atas tanah Negara.
2. Hak atas tanah yang bersifat sekunder: Hak atas tanah sekunder berasal dari tanah yang dikuasai pihak lain, meliputi Hak Guna Bangunan (HGB) diatas tanah, Hak Pengelolaan atau HaB tanah Hak Milik, Hak Pakai diatas Tanah Pengelolaan atau Hak Pakai diatas tanah Hak Milik, Hak Sewa Untuk Bangunan, Hak Gadai (gadai tanah). Hak Usaha Bagi Hasil (perjanjian bagi hasil), Hak Menumpang dan Hak Sewa Tanah Pertanian

Untuk memiliki tanah, dapat dilakukan dengan berbagai cara, antara lain, mewarisi, hibah, tukar-menukar, maupun dengan cara jual-beli. Perolehan tanah yang lebih sering dilakukan yaitu melalui jual beli. Perkataan jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan, di mana seseorang melepaskan uangnya untuk mendapatkan barang yang dikehendakinya secara sukarela. Kemudian menurut Pasal 1457 KUHPerdara, menyebutkan bahwa:

*“Perjanjian Jual Beli adalah perjanjian antara penjual dengan pembeli dimana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga barang itu.”*

Artinya dengan terjadinya jual beli itu saja hak milik atas benda yang bersangkutan belumlah beralih kepada pembelinya, walaupun harganya sudah dibayar dan tanahnya sudah diserahkan kedalam kekuasaan pembeli.

Menurut Van Dijk, pada dasarnya peralihan hak atas tanah dapat terjadi dalam bentuk umum, yaitu:

1. Penjualan, yaitu perpindahan hak atas tanah untuk selama-lamanya dengan menerima sejumlah uang yang dibayar tunai.
2. Pertukaran, yaitu perpindahan hak atas tanah untuk selama-lamanya dengan mendapatkan penggantian tanah pada tempat yang berbeda letaknya.
3. Penggadaian, yaitu perpindahan hak atas tanah untuk sementara waktu, dengan menerima sejumlah uang, tanah akan diperoleh kembali jika telah ditebus dengan sejumlah uang yang diterima dari pemegang gadai
4. Hibah, yaitu pemberian tanah kepada seseorang, lembaga baik sementara atau selamanya.
5. Persewaan, yaitu perpindahan hak atas tanah untuk sementara waktu (sesuai jangka waktu yang ditentukan) dengan mendapatkan pembayaran berupa sewa.<sup>1</sup>

Tidak dapat dipungkiri bahwa jual beli lahan/tanah adalah cara peralihan hak yang umum dilakukan oleh masyarakat, apalagi saat ini lalu lintas transaksi tanah tidak hanya dilakukan

<sup>1</sup> Van Dijk, 1982, *Pengantar Hukum Adat Indonesia* (terjemahan oleh A. Soehardi), Penerbit Sumur; Bandung, Hlm. 65-68

untuk memenuhi kebutuhan atas tempat tinggal pribadi, namun juga dimanfaatkan sebagai lahan bisnis, bahkan jual beli tanah dianggap menjadi salah satu yang paling menguntungkan, dengan demikian tanah dapat dipastikan akan selalu dicari dan banyak dibutuhkan, apalagi di kawasan-kawasan berkembang yang memiliki pertumbuhan penduduk yang cukup padat, selain itu harga tanah yang cenderung mengalami kenaikan setiap tahunnya, tanpa terpengaruh oleh inflasi menambah minat orang-orang untuk berbisnis pada bidang ini.<sup>2</sup>

Namun, peningkatan permintaan terhadap tanah juga dapat memicu munculnya masalah-masalah hukum terkait kepemilikan tanah. Oleh karena itu, peralihan hak milik atas tanah harus dilakukan dengan prosedur yang benar dan memenuhi persyaratan hukum yang berlaku untuk memastikan keabsahan kepemilikan hak atas tanah dan menghindari masalah hukum di kemudian hari.

Mengingat bahwa besarnya kebutuhan akan tanah dan begitu menonjolnya fungsi ekonomi dari tanah tersebut maka dibutuhkan campur tangan negara dalam segala hal terkait tanah, oleh karena kesadaran tersebut lahirlah Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) dimana pada pasal 2 nya diperkenalkan konsep utama yaitu hak menguasai negara pada tingkatan tertinggi atas bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya, Lebih lanjut hak menguasai negara tersebut memberi wewenang kepada negara untuk:

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut,
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa dan
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Konsep yang demikian tentunya juga berlaku untuk tanah yang notabene adalah bagian dari permukaan bumi. Konsekuensi dari hak penguasaan tanah pada tingkatan tertinggi sebagai mana diatur didalam pasal 2 UUPA, maka negara juga berkewajiban untuk menyediakan sistem pertanahan yang didalam nya mencakup aturan hukum turunan serta lembaga/badan dan instansi terkait pertanahan.

Salah satu wujud dari campur tangan negara mengenai pertanahan adalah dengan diterbitkannya Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Didalam Pasal 1 angka 1 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. Lebih lanjut kewenangan dari PPAT dijelaskan didalam Pasal 2 PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT yang menyebutkan bahwa PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Perbuatan hukum atas tanah sebagaimana dijelaskan didalam Pasal 2 PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT salah satunya menyangkut mengenai jual beli atas tanah itu sendiri. Sebagaimana yang kita ketahui bahwa Jual beli Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Dalam jual beli senantiasa terdapat dua sisi hukum perdata yaitu hukum kebendaan dan hukum perikatan. Dikatakan demikian karena pada sisi hukum kebendaan, jual beli melahirkan hal bagi kedua belah pihak atas tagihan yang berupa penyerahan kebendaan

---

<sup>2</sup> <https://money.kompas.com/read/2019/11/04/093200426/mau-bisnis-jual-beli-tanah-cari-tahu-risikonya-dulu?page=all>,

pada satu pihak dan pembayaran harga jual pada pihak lainnya. Sedangkan dari sisi perikatan, jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual. Namun, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata melihat jual beli hanya dari sisi perikatannya saja yaitu dalam bentuk kewajiban dalam lapangan harta kekayaan dari masing-masing pihak secara bertimbal balik satu terhadap lainnya dan karena itu pula maka jual beli dimasukkan dalam Buku Ketiga tentang Perikatan.<sup>3</sup> Akan tetapi perlu diingat bahwa yang menjadi objek dari jual beli adalah benda sehingga perlu juga diperhatikan aturan-aturan hukum mengenai benda yang diperjual belikan tersebut.

Dalam transaksi jual beli tanah, PPAT memiliki peran yang penting mengingat di dalam Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah dijelaskan jika 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. Dengan ketentuan ini maka jelas jual beli yang tidak dibuktikan dengan akta PPAT tidak dapat didaftarkan sehingga akibatnya adalah bahwa peralihan hak melalui jual beli tersebut hanya bersifat dibawah tangan dan pembeli sebagai pemilik tanah juga tidak dapat melakukan pengurusan sertipikat tanah sehingga menjadi rawan bagi pembeli sebagai pemilik tanah dalam keadaan tersebut. Oleh sebab itu maka dapat dipahami pula akta PPAT dalam jual beli atau Akta Jual Beli (AJB) merupakan dokumen yang membuktikan adanya peralihan hak atas tanah dari pemilik sebagai penjual kepada pembeli sebagai pemilik baru.

Pada proses penerbitan akta jual beli tanah, para pihak menghadap sendiri kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam jual beli tersebut. Selanjutnya ketika Akta sudah ditandatangani, maka 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, kemudian PPAT juga diwajibkan menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta kepada para pihak yang bersangkutan.<sup>4</sup>

Oleh karena itu, peraturan hukum tentang pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah harus berada dalam lingkup Pasal 40 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 hal ini bertujuan agar sengketa-sengketa dalam bidang pertanahan dapat diminimalisir. Namun, dalam pendaftaran akta peralihan tanah, PPAT tidak selalu memenuhi batas waktu yang ditetapkan dalam Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang seringkali menimbulkan kebingungan di bidang pertanahan. Penjelasan yang tertuang dalam peraturan tersebut mempunyai batas maksimal hari kerja setelah pembuatan akta otentik dibuat dalam pendaftaran tanah. Cara pertukaran hak atas tanah yang telah dilakukan oleh PPAT harus selesai selama waktu yang dihabiskan mengingat perubahan kewajiban pemegang hak atas tanah dalam Sertipikat dan buku tanah jika akta pindah hak telah didaftar, memenuhi syarat yang telah selesai dan dilakukan oleh kerangka yang telah diawasi dalam Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Peraturan Pertanahan. Dalam Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Pertanahan mengatur tentang penangan dalam siklus pendaftaran ke kantor pertanahan. Apa yang menimpa Notaris atau

<sup>3</sup> Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, 2003, *Jual Beli*, PT. Raja Grafindo Persada; Jakarta, Hlm 7.

<sup>4</sup> Pasal 38 ayat 1 dan Pasal 40 PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

PPAT Kabupaten tersebut, jelas menimbulkan persoalan terkait kelemahan otentisitas yang dapat mengakibatkan kerugian pada pihak yang terlibat dalam akta itu.<sup>5</sup>

Berdasarkan uraian diatas terdapat kewajiban dari PPAT untuk mendaftarkan AJB ke Kantor Pertanahan Nasional, dalam hal ini kata kewajiban itu telah memunculkan hak dari para pihak yang telah melaksanakan jual beli, Disatu sisi hak dan kewajiban tersebut menimbulkan dampak hukum bagi para pihak, dan disisi lain, selain itu adanya konsep kewajiban hukum selalu berkaitan dengan konsep tanggung jawab (pertanggungjawaban) hukum. Bahwa seseorang bertanggungjawab secara hukum atas perbuatan tertentu atau bahwa dia bertanggungjawab atas suatu sanksi bila perbuatannya bertentangan. Namun dalam hal hak dan kewajiban serta kewenangan PPAT dalam proses penerbitan AJB dan juga mendaftarkannya ke Kantor Badan Pertanahan Nasional, tidak ada aturan lebih lanjut yang menjelaskan dampak hukum jika kewajiban pendaftaran AJB tersebut tidak dilakukan atau terlambat dilaksanakan, Pasal 40 PP Pendaftaran Tanah hanya menjelaskan bahwa PPAT yang bersangkutanlah yang berkewajiban untuk mendaftarkan AJB tersebut. Keadaan ini berpotensi menimbulkan masalah karena ketika seorang PPAT tidak mendaftarkan AJB dari para pihak atau terlambat mendaftarkan AJB tersebut maka bisa saja Kantor Pertanahan Nasional menolak pendaftaran AJB yang terlambat tersebut, sehingga dalam keadaan seperti ini pihak dalam jual beli tanah lah yang dirugikan.

Sebagai kota yang berkembang pesat, Kota Padang menawarkan banyak peluang investasi dan bisnis di berbagai sektor. Hal ini dapat memicu peningkatan permintaan terhadap tanah untuk berbagai kepentingan, seperti pembangunan perumahan, komersial, industri, dan pariwisata. Selain itu, pertumbuhan penduduk yang tinggi di Kota Padang juga berdampak pada meningkatnya permintaan terhadap tanah untuk kebutuhan hunian dan komersial. Peningkatan jumlah penduduk juga berdampak pada kebutuhan akan infrastruktur, seperti jalan, jembatan, gedung, dan fasilitas publik lainnya. Namun, peningkatan permintaan terhadap tanah juga dapat memicu munculnya masalah-masalah hukum terkait kepemilikan tanah di kota Padang. Oleh karena itu, peralihan hak milik atas tanah harus dilakukan dengan prosedur yang benar dan memenuhi persyaratan hukum yang berlaku untuk memastikan keabsahan kepemilikan hak atas tanah dan menghindari masalah hukum di kemudian hari, termasuk keterlambatan pendaftaran Akta Jual Beli Tanah ke Badan Pertanahan Nasional oleh PPAT.<sup>6</sup>

Saat pendaftaran akta jual beli tidak selalu berjalan dengan lancar, banyak kendala yang dihadapi oleh PPAT sebagai pejabat Pembuat akta tanah, mulai dari sistemnya yang bemasalah, seringnya perbaikan sistem/*maintainance*, tidak tervalidasinya data sertipikat tanah saat pendaftaran Akta Jual Beli, kurang terintegrasinya sistem pemerintahan yang terkait, terkendala jaringan internet dan hal lainnya yang membuat Pihak PPAT mengalami keterlambatan saat melakukan pendaftaran Akta Jual Beli.

Hal lain yang dialami Pihak BPN, Setelah akta dan berkas-berkas diberikan oleh PPAT ke Pihak BPN, petugas BPN tentu memeriksa kembali berkas yang sudah diterima dari PPAT tersebut, kesalahan dan kelalaian Pihak PPAT dalam memeriksa berkas harus diberitahukan oleh Petugas BPN kepada Pihak PPAT. Hal ini lah yang menyebabkan sering terjadinya keterlambatan Pendaftaran Akta Jual Beli.

## METODE

Penelitian yang akan penulis lakukan termasuk tipe penelitian yuridis empiris suatu metode penelitian hukum yang menggunakan fakta-fakta empiris yang diambil dari perilaku manusia, baik perilaku verbal yang didapat dari wawancara maupun perilaku nyata yang dilakukan melalui pengamatan langsung. Penelitian empiris juga digunakan untuk mengamati

<sup>5</sup> Arifin Bur & Desi Apriani, *Sertipikat Sebagai Alat Pembuktian Yang Kuat Dalam Hubungannya Dengan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah*, UIR Law Review Volume 01, Nomor 02, Oktober 2017, Hlm 130

<sup>6</sup> <https://bapenda.padang.go.id/?p=1496>

hasil dari perilaku manusia yang berupa peninggalan fisik maupun arsip.<sup>7</sup> Penelitian ini bersifat deskriptif, yaitu bermaksud untuk mendeskripsikan mengenai Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Akta Jual Beli Yang Sudah Lewat Waktu Di Kota Padang.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### **Keterlambatan Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) mengurus pendaftaran peralihan hak milik berdasarkan akta jual beli di kota Padang**

Lahirnya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang dikenal dengan UUPA, pada pasal 19 dinyatakan untuk menciptakan kepastian hukum pertanahan. Pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah terhadap tanah yang telah didaftarkan selanjutnya diberikan tanda bukti hak atas tanah, dan alat bukti ini merupakan bukti kuat mengenai kepemilikan tanah atau yang kita kenal dengan Sertipikat hak atas tanah.

Ada dua upaya untuk mewujudkan kepastian hukum pertanahan. Pertama, dengan jalan menyediakan perangkat hukum tertulis lengkap dan jelas. Kedua, dengan jalan menyelenggarakan pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi pemegang hak atas tanah untuk membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya dan bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijakan pertanahan.<sup>8</sup>

Kepastian hukum yang mengangkut pertanahan mengenai kepemilikan dan penguasaan tanah meliputi unsur-unsur sebagai berikut:

1. Kepastian terhadap subyek hak yaitu orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak.
2. Kepastian terhadap obyek hak mengenai letak tanah, batas-batas tanah dan luas bidang tanah.

Untuk tercapai maksud tersebut maka dalam pelaksanaannya, kepada pemegang hak yang terdaftar tersebut akan diberikan suatu tanda bukti hak agar dapat dengan mudah membuktikan haknya yang telah didaftar. Selain Badan Pertanahan Nasional (BPN), pihak yang berperan penting dalam tertib pertanahan adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Menurut pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, 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. Perbuatan hukum yang dimaksud adalah jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*), pembagian harta bersama, pemberian hak guna bangunan, hak pakai atau tanah hak milik, pemberian hak tanggungan, dan pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Tugas Pokok PPAT diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, yaitu melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atau satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan perbuatan hukum itu. Kewenangan PPAT menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 bahwa :

*“Untuk melaksanakan tugas pokok tersebut Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewenangan membuat Akta Otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana telah disebutkan diatas, mengenai Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di Daerah kerjanya. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus hanya berwenang membuat Akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus penujukannya.”*

<sup>7</sup> Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Empiris & Normatif*, Pustaka Pelajar; Jakarta, Hlm.280

<sup>8</sup> Dyara Radhite Oryza Fea, 2018, *Panduan Mengurus Tanah Rumah dan Perizinannya*, Legality; Yogyakarta, Hlm 90

Dasar hukum pendaftaran tanah adalah UU No. 5 Tahun 1960 tentang UUPA, Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997, selanjutnya dalam pelaksanaannya dijabarkan kembali pada Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No 3 Tahun 1997 tanggal 1 Oktober 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Tujuan pendaftaran tanah adalah menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah, meliputi kepastian hukum atas objek bidang tanah (objek hak) kepastian hukum atas subjek haknya (subjek hak), kepastian hukum atas jenis hak atas tanahnya.<sup>9</sup> Selanjutnya disebut PPAT yang bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai alat bukti dan dasar pendaftaran tanah.

Pendaftaran peralihan hak atas tanah yang dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kota Padang, mengacu pada pasal 23 ayat (1) UUPA disebutkan bahwa hak milik demikian juga dengan peralihannya, hapusnyadan pembebanannya dengan hak-hak ini wajib didaftarkan menurut ketentuan Pasal 19 UUPA, peralihan hak milik atas tanah tersebut dapat bermacam-macam bentuk antara lain salah satunya adalah dengan cara jual beli, oleh karena itu peralihan hak milik atas tanah karena jual beli wajib didaftarkan menurut ketentuan Pasal 19 UUPA tersebut.<sup>10</sup>

Pasal 39 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, menyebutkan Pejabat Pembuat Akta Tanah juga memiliki larangan-larangan untuk memuat dan menerbitkan akta Peralihan Hak, yaitu bagi tanah yang belum jelas status haknya. Dengan kata lain, PPAT harus menolak pembuatan dan penerbitan Akta Peralihan Hak apabila :

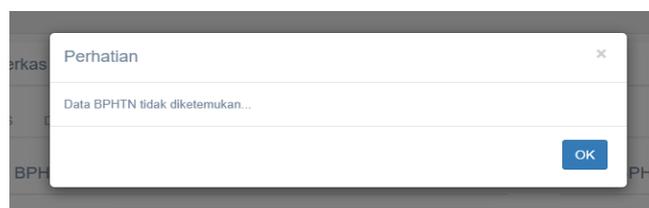
1. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan Sertipikat asli hak yang bersangkutan atau Sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar- daftar yang ada dikantor pertanahan.
2. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar kepadanya tidak disampaikan.

Kenyataan dalam prakteknya Pejabat Pembuat Akta Tanah di daerah Kota Padang sebagai pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta dalam peralihan hak atas tanah, akta pembebanan serta surat kuasa pembebanan hak tanggungan, ternyata terjadi keterlambatan dalam proses pendaftarannya yang melebihi batas waktu 7 (hari), setelah akta tersebut ditandatangani oleh para pihak, saksi dan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Berdasarkan hasil wawancara serta kuisisioner yang peneliti berikan kepada Notaris dan PPAT dikota padang yakni Tricia Azwar, SH, M.Kn, mengatakan bahwasanya permasalahan yang dialami saat melakukan pendaftaran Akta Jual Beli yakni:

1. Permasalahan yang terjadi yaitu waktu melakukan pendaftaran secara online, saat melakukan pengisian data nomor BPHTB, pemberitahuan yang muncul seperti gambar dibawah ini :

**Gambar 3.1 Pemberitahuan/Notifikasi BPHTB**



**Sumber : Screenshot oleh Staff PPAT Tricia Azwar, SH, M.Kn**

Menurut keterangannya, hal ini terjadi karena belum tervalidasinya Pembayaran atas pajak BPHTB di sistem Badan Keuangan Daerah kota Padang, sehingga perlu dikonfirmasi lagi atas pembayaran BPHTB ke pihak Badan Keuangan Daerah bidang Pendapatan, yang memerlukan waktu 1-3 hari kerja untuk menunggu tervalidasinya BPHTB

<sup>9</sup> Nurhidayah, 2012, *Pelaksanaan Pemenuhan Tanggung Jawab Ppat Dalam Perbuatan Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya*, Naskah Publikasi, Universitas Muhammadiyah: Surakarta, Hlm 16.

<sup>10</sup> Hasil wawancara dengan Elsi Fitria Ningsih, Koordinator Pengendalian Pertanahan, BPN Kota Padang. pada tanggal 5 Juli 2023

- tersebut, dengan demikian otomatis Pendaftaran Akta Jual Beli oleh PPAT terlambat.
2. Belum tervalidasinya gambar ukur serta persil Sertipikat saat melakukan pengisian data Sertipikat, hal ini yang sering menjadi kendala PPAT saat mendaftarkan AJB, sehingga sertipikat yang akan didaftarkan ini harus divalidasi dulu oleh petugas BPN yang memerlukan 2-3 hari kerja.

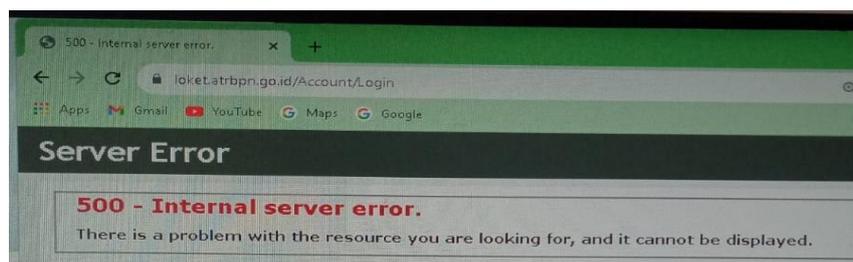
Namun menurut keterangan ibu Tricia Azwar SH.,M.Kn dengan permasalahan diatas ia tidak pernah telat waktu lewat dari 7 hari, karena lewat dari 7 hari akta yang dibuatnya batal. Sebagai PPAT jika mengalami kendala/permasalahan sebaiknya harus segera melakukan koordinasi dengan pihak-pihak terkait agar tidak terjadi keterlambatan pendaftaran akta jual beli.

Sama halnya dengan Notaris/PPAT Indah Anda Rini SH.,MKn, yang berdasarkan hasil wawancara yang peneliti dapatkan, bahwa kendala-kendala seperti tidak tervalidasinya BPHTB dan Sertipikat saat pendaftaran Akta Jual Beli, harus segera dikoordinasikan dengan pihak-pihak terkait, agar segera ditangani kendala-kendala tersebut, sehingga pendaftaran akta jual beli dapat segera dilakukan sebelum 7 hari waktu pendaftaran.

Namun lain halnya dengan Notaris/PPAT Desrizal Idrus Hakimi SH., MK.n, berdasarkan wawancara dan kuisisioner yang peneliti lakukan, peneliti mendapatkan keterlambatan dalam mengurus pendaftaran Akta Jual Beli mengalami beberapa permasalahan yaitu:

1. Aplikasi, hambatan saat pendaftaran berasal dari aplikasi BPN yang dapat diakses melalui website [www.loket.atrbpn.go.id](http://www.loket.atrbpn.go.id), mengalami error dan *maintenance* (perbaikan) sehingga PPAT mengalami kendala keterlambatan dalam penginputan pendaftaran data-data di aplikasi.

**Gambar 3.2 Website/Aplikasi Error**



**Sumber : Staff notaris/ppat Desrizal Idrus Hakimi SH., MK.n,**

2. Kurang terintegrasinya aplikasi-aplikasi yang dimiliki oleh instansi yang terkait, contohnya saat melakukan validasi Identitas para pihak (KTP) dan pengisian data nomor BPHTB sering mengalami ketidaksesuaian data, artinya disini baik aplikasi BPN dengan Aplikasi Instansi yang terkait masih kurang terintegrasi sehingga proses pendaftaran dan untuk proses selanjutnya terhalang.
3. Tidak tervalidasinya Sertipikat saat pengisian data baik itu bidang tanah, maupun Surat ukur dari tanah tersebut, tapi sebelumnya saat melakukan penginputan Zona Nilai Tanah dan Pengecekan Sertipikat tidak ada kendala, sehingga perlu divalidasi lagi oleh petugas yang memakan waktu yang 2-3 hari kerja.

Peneliti juga mewawancari salah seorang Staff Notaris Desrizal Idrus Hakimi SH., MK.n yaitu Ibu Elsa menurut keterengannya saat melakukan pengisian data sertipikat, pemberitahuan/notifikasi yang muncul di aplikasi yakni sertipikat yang diperjualbelikan masih tercatat adanya pembebanan atas Hak Tanggungan, namun berdasarkan hasil pengecekan, sertipikat ini sudah di Roya, sehingga PPAT harus melaporkan ke petugas BPN untuk memperbaikinya yang memakan waktu 1-3 hari kerja

Hal inilah yang sedikit banyak telah mempengaruhi kinerja PPAT di Kota Padang dalam menyerahkan akta tersebut ke Kantor Pertanahan Kota Padang. Menurut ketentuan Pasal 103 ayat (4) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun

1997 yang menyatakan bahwa ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan (3) yang diterimakan kepada PPAT yang bersangkutan dan harus juga dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan, walaupun pengiriman berkas oleh PPAT dilakukan sesudah waktu yang ditetapkan pada ayat (1). Faktor-Faktor yang Menjadi Penghambat bagi PPAT dalam Melaksanakan Pendaftaran Akta Peralihan Hak adalah hambatan yang dihadapi PPAT dalam proses pendaftaran akta Peralihan hak atas tanah. Hal ini seringkali terjadi dalam proses pendaftarannya, meskipun akta peralihan hak atas tanah sudah selesai dibuat, masih ada beberapa kendala yang terjadi.

### **Proses balik nama Sertipikat hak milik atas tanah berdasarkan akta jual beli yang sudah lewat waktu di kota Padang**

Pendaftaran tanah beserta mengenai peralihannya telah diatur dalam suatu undang-undang beserta dengan peraturan pelaksanaannya. Pengaturan pendaftaran tanah tersebut merupakan upaya perlindungan hukum untuk menjamin kepastian hukum. Perbuatan hukum peralihan hak menyebabkan hak atas tanah yang menjadi objek berpindah kepada penerima hak yang baru, sehingga hak penerima terlindungi. Untuk terjadinya peralihan hak tersebut diperlukan suatu bukti yaitu melalui akta yang dibuat oleh PPAT yang akan digunakan untuk mendaftarkan terjadinya peralihan hak tersebut pada Kantor Badan Pertanahan sehingga atas sertipikat hak milik tersebut dapat dilakukan balik nama.

Kewajiban pendaftaran setiap peralihan hak atas tanah diatur dalam Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yakni:

*“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.”*

Proses balik nama sertipikat hak milik atas tanah dapat dilakukan apabila yang bersangkutan telah memenuhi syarat atau melengkapi berkas yang dibutuhkan. Hal ini diatur dalam PERKABAN RI NO. 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan (SOP) Pasal 6 Ayat (2) yang menyebutkan:

*“Persyaratan yang harus dipenuhi oleh pemohon agar permohonannya dapat diproses lebih lanjut berupa dokumen pertanahan dan dokumen yang berkaitan dengan pertanahan sebagaimana tercantum dalam lampiran II peraturan ini.”*

Dalam Pasal 94 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa:

*“balik nama hak atas tanah adalah peralihan hak atas tanah yang disebabkan oleh perbuatan hukum (jual beli) dan peristiwa hukum (pewarisan)”*.

Balik nama Sertipikat Hak Milik merupakan salah satu dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan data yuridis atau data fisik objek pendaftaran tanah yang telah didaftar. Apabila pembuatan akta jual beli (AJB) telah selesai maka PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan kepada kantor pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan.

Berdasarkan hasil wawancara di Kantor Pertanahan Kota Padang dengan Koordinator Pengendalian Pertanahan, Elsi Fitria Ningsih, masih adanya beberapa peralihan hak atas tanah yang sudah masuk di Kantor Pertanahan Kota Padang untuk didaftar, belum atau ada beberapa persyaratan peralihan hak tanah tersebut yang belum lengkap, sehingga mengalami keterlambatan dalam proses pembuatan Surat Perintah Setor, dan secara otomatis oleh pihak petugas loket berkas pendaftaran tersebut akan dikembalikan kepada pihak PPAT untuk

dilengkapi kembali. Sehingga akan semakin lama kembali selang waktu pendaftaran akta peralihan tersebut.

Elsi Fitria Ningsih juga mengatakan Apabila pembuatan Akta Jual Beli (AJB) telah selesai, maka PPAT kemudian menyerahkan berkas-berkas Akta Jual Beli ke Kantor Pertanahan (BPN) untuk keperluan balik nama Sertipikat menjadi nama pembeli selaku pemilik baru atas tanah tersebut. Bahwa penyerahan berkas-berkas tersebut harus dilaksanakan selambat-lambatnya selama 7 (tujuh) hari kerja sejak akta tersebut ditandatangani. Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010.

Setelah membuat akta jual-beli, PPAT kemudian menyerahkan berkas akta jualbeli ke Kantor Pertanahan, untuk keperluan balik nama Sertipikat, selambatlambatnya dalam 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta jualbeli tanah tersebut. Adapun berkas-berkas yang harus diserahkan ke Kantor Pertanahan (BPN) untuk melakukan proses balik nama, antara lain sebagai berikut:

1. Surat Pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua).
2. Surat permohonan balik nama yang ditandatangani oleh pembeli atau Kuasanya jika dikuasakan.
3. Asli dan Fotokopi Sertipikat Hak atas tanah.
4. Akta Jual Beli (AJB) PPAT yang sudah lengkap.
5. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) Kartu Keluarga (KK) pembeli dan penjual yang masih berlaku dan di ligalisir pihak yang berwenang.
6. Bukti pelunasan pembayaran Pajak Penghasilan (PPh).
7. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
8. Bukti pelunasan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tahun Terakhir jika ada.

Proses pengurusan balik nama Sertipikat di Kantor Pertanahan, akan diuraikan sebagai berikut:<sup>11</sup>

1. Setelah berkas disampaikan ke Kantor Pertanahan, Kantor Pertanahan memberikan tanda bukti penerimaan permohonan balik nama kepada PPAT, selanjutnya oleh PPAT tanda bukti penerimaan ini diserahkan kepada Pembeli.
2. Nama pemegang hak lama (penjual) di dalam buku tanah dan Sertipikat dicoret dengan tinta hitam dan diparaf oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk.
3. Nama pemegang hak yang baru (pembeli) ditulis pada halaman dan kolom yang ada pada buku tanah dan Sertipikat dengan dibubuhi tanggal pencatatan dan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk.
4. Dalam waktu 14 (empat belas hari) sampai maksimal 20 (dua puluh hari) pembeli sudah dapat mengambil Sertipikat yang sudah beralih menjadi atas nama pembeli di Kantor Pertanahan.

Dalam pelaksanaan kegiatan pendaftaran peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli ada beberapa hambatan yang mengakibatkan pelaksanaan pendaftaran peralihan haknya kurang lancar atau tidak selesai tepat pada waktunya. Dalam hal ini disebutkan hambatan dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah yaitu:<sup>12</sup>

1. Kurang lengkapnya berkas-berkas yang diperlukan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak milik atas dengan cara jual beli tersebut.
2. Kurang telitinya PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli yang tidak sesuai dengan data tanah, data para pihak serta seringnya kesalahan pengetikan di dalam pembuatan Akta Jual Beli.

---

<sup>11</sup> Hasil wawancara dengan Elsi Fitria Ningsih, Koordinator Pengendalian Pertanahan, BPN Kota Padang. pada tanggal 5 Juli 2023

<sup>12</sup> Hasil wawancara Fitria Ningsih, Koordinator Pengendalian Pertanahan, BPN Kota Padang. pada tanggal 5 Juli 2023

3. Kurang telitinya Staff PPAT dalam memeriksa berkas yang akan diberikan ke kantor BPN, seperti kasus yang pernah dijumpai permasalahan timbul akibat belum dihapusnya hak tanggungan atas tanah yang diperjualbelikan, padahal sebelum para pihak melakukan penandatanganan akta jual beli, Pihak PPAT harus melakukan pengecekan atas sertipikat terlebih dahulu, hasil dari pengecekan tersebut Pihak PPAT harus membaca dan memeriksa riwayat/sejarah sertipikat tersebut, namun karena kurang telitinya pihak PPAT, akta jua beli dibuat dan ditandatangani oleh para pihak tetap saja dilakukan, sehingga saat pendaftaran notifikasi/pemberitahuan yang muncul di aplikasi “Sertipikat masih terdapat Pembebanan Hak Tanggungan” sehingga harus dilakukan Roya terlebih dahulu baru bisa dilanjutkan dengan pendaftaran akta jual beli.
4. Pada prinsipnya tanah-tanah yang sudah berSertipikat itu tidak memiliki hambatan, melainkan tanah-tanah objek jual beli yang belum didaftarkan di Kantor Pertanahan Kota Padang sehingga tidak memilik Sertipikat.

Dalam penjelasan hambatan yang diterangkan diatas disebutkan juga berbagai solusi untuk mengatasi hambatan-hambatan yang terjadi pada saat kegiatan pelaksanaan peralihan hak atas tanah di Kota Padang. menerangkan bahwa :<sup>13</sup>

1. Kurang lengkapnya berkas untuk kasus ini maka dari pihak PPAT hendaknya :
  - a. Memeriksa dan meneliti berkas-berkas.
  - b. Mencatat dalam formulir isian.
  - c. Memberikan tanda terima berkas permohonan.
  - d. Memberikan kepada pemohon untuk melengkapi berkas- berkas melalui surat pemberitahuan.

Jika pemohon telah melengkapi data yang dibutuhkan, maka permohonan dapat dilanjutkan. Sebaliknya, jika pemohon belum melengkapinya maka permohonan tersebut dapat ditahan dahulu dan tidak boleh diteruskan. Hal ini untuk mencegah hal-hal yang tidak diinginkan.

2. Adanya perbedaan saat pengukuran pada obyek tanah

Pada saat pengukuran terjadi perbedaan ukuran pada obyek tanah di Sertipikat, baiknya laporan kembali kepada pihak BPN untuk dilakukan pengecekan ulang.

### **Akibat hukum dari keterlambatan didaftarkannya akta jual beli tanah ke kantor Badan pertanahan Nasional (BPN) terhadap proses balik nama Sertipikat hak milik atas tanah di kota Padang dan tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas keterlambatan.**

Dalam upaya pengaturan dan pengendalian penggunaan tanah untuk berbagai kepentingan, seperti penyelesaian masalah pertanahan, maka pendaftaran tanah merupakan prasyarat yang diperlukan. Pendaftaran tanah disebut sebagai instrumen untuk penataan penguasaan dan pemilikan tanah serta instrumen pengendali dalam penggunaan dan penggunaan tanah serta instrumen penataan penguasaan dan pemilikan tanah serta instrumen penataan penguasaan dan pemilikan. Banyaknya PPAT Yang melakukan penyerahan akta kepada kantor pertanahan lebih dari 7 hari. Hal ini tentu melanggar ketentuan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.<sup>14</sup>

Akta peralihan hak yang dibuat di hadapan PPAT selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak ditandatanganinya akta wajib diserahkan ke Kantor Pertanahan. Penyerahan tersebut dapat dilakukan dalam bentuk dokumen Pasal 102 Permen ATR No. 7/2019. Apabila PPAT lalai (terlambat) menyerahkan akta peralihan hak beserta dokumen lainnya ke Kantor Pertanahan,

---

<sup>13</sup> *Ibid*

<sup>14</sup> Nicolas Erlich Hetmina, Kedudukan Akta Ppat Yang Terlambat Di Daftarkan Di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Ketika Ppat Meninggal Dunia, *Jurnal Hukum Bisnis Universitas Narotama Surabaya*, Vol 2 No. 2, Oktober 2018, Hlm. 107

dan karena kelalaiannya mengakibatkan timbulnya kerugian, maka PPAT dapat digugat ganti kerugian atas dasar telah melakukan perbuatan melawan hukum selain diberikan sanksi administrasi sebagaimana Pasal 62 PP No. 24/1997. Ketentuan Pasal 62 PP No. 24/1997 menyebutkan “*tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuanketentuan tersebut*”, yang berarti pihak-pihak yang dirugikan oleh PPAT yang tidak segera mendaftarkan akta peralihan hak ke Kantor Pertanahan untuk keperluan balik nama sertipikat dari nama penjual kepada nama pembeli.

Perihal ganti rugi atas dasar PPAT melakukan perbuatan melawan hukum, yakni karena kelalaiannya tidak segera mendaftarkan akta peralihan hak, meskipun seharusnya pendaftaran dapat diajukan secara elektronik (online) sebagaimana Pasal 102 Permen ATR No. 7/2019, dapat diselesaikan secara musyawarah untuk mencapai mufakat besarnya ganti kerugian, namun jika penyelesaian secara musyawarah tidak membawa hasil, pihak yang dirugikan oleh tindakan PPAT karena kelalaiannya tidak memenuhi ketentuan Pasal 40 PP No. 24/1997 dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri, untuk mendapatkan penggantian biaya, rugi dan bunga. Biaya, maksudnya segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh satu pihak. Rugi diartikan sebagai kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan debitur yang diakibatkan oleh kelalaian debitur, sedangkan bunga adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan yang sudah dibayangkan atau dihitung oleh kreditur.

Konsekuensi dari adanya hubungan hukum. Hubungan hukum adalah suatu perbuatan yang menimbulkan aturan hukum memberikan hak dan tanggung jawab pada individu. Oleh karena itu, jika terjadi pelanggaran, pelanggar dapat digugat di pengadilan atau terkena sanksi administrasi hukum tata usaha negara. Jika ada akibat hukum dari PPAT yang mengabaikan pemberitahuan tertulis penyerahan dokumen ke Kantor Pertanahan, maka Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah mengatur sanksi administrasi berupa dokumen tertulis yang berkaitan dengan pemberhentian PPAT dari jabatannya.

Menurut Mantan Kepala kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) kota Bukittinggi Bapak Dr. Yuliza Yakub SH., MH, PPAT mempunyai kewajiban penyerahan terhadap akta otentik yang telah dibuat ke Kantor Pertanahan untuk didaftarkan. Kewajiban pendaftaran akta dan pencatatan adalah untuk menjaga keyakinan kepada individu secara keseluruhan dan untuk memberikan kepastian hukum. Tertib adalah suatu kegiatan yang sangat tidak mudah untuk dilakukan bagi individu, maka untuk menyelesaikan permasalahan lahan yang tepat sangatlah sulit, oleh karena itu diperlukan tenaga yang profesional yang siap membantu seperti PPAT dengan komitmen dan kemampuan yang. Mengingat pentingnya akta yang dibuat oleh PPAT bagi orang-orang yang membutuhkan kepastian hukum. PPAT harus bertindak profesional dalam menawarkan bantuan.

Kantor Pertanahan Kota Padang mempunyai tugas pengawasan dan pembinaan terhadap PPAT sesuai dengan ketentuan pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah agar dalam melaksanakan jabatannya sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Salah satu tugas dalam melaksanakan pembinaan dan pengawasan adalah membantu menyampaikan dan menjelaskan kebijakan dan peraturan serta petunjuk teknis pelaksanaan tugas PPAT yang telah ditetapkan dan peraturan perundang-undangan yang telah ditetapkan sebagai pedoman PPAT menjalankan tugas-tugasnya agar tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan sehingga dapat menimbulkan kerugian banyak pihak. Hal ini dikarenakan banyak kasus yang terjadi akibat tidak ditaatinya peraturan-peraturan yang telah ditetapkan. Semua dikarenakan tidak berjalannya pembinaan dan pengawasan sebagaimana mestinya sehingga terkesan kurang optimalnya Kepala Kantor Pertanahan Kota Padang dalam mengawasi PPAT. Salah satu contoh kasus yang ditemui peneliti adalah masih banyaknya PPAT yang terlambat menyampaikan atau mendaftarkan akta-akta yang telah mereka buat ke Kantor Pertanahan Kota Padang.

Mengenai penyampaian atau mendaftarkan akta-akta yang dibuat oleh PPAT, peneliti menemui untuk layanan Hak Tanggungan telah 100% sesuai ketentuan yang berlaku, akan tetapi terhadap akta peralihan hak seperti akta jual beli, akta hibah, akta pembagian hak bersama dan akta lainnya terdapat 80% keterlambatan PPAT dalam penyampaian atau mendaftarkan akta tersebut pada Loker Pelayanan Kantor Pertanahan Kota Padang.

Dari hasil Pelanggar yang dilakukan PPAT adalah tidak menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatangani akta yang bersangkutan. Terhadap pelanggaran ini Kantor Pertanahan telah beberapa kali melakukan teguran tertulis kepada PPAT yang melanggar. Akan tetapi teguran tertulis ini baru sebatas untuk terlambatnya menyampaikan Akta Pemberian Hak Tanggungan, terhadap akta peralihan hak Kantor Pertanahan Kota Padang belum pernah melakukan teguran atau pemberian sanksi terhadap PPAT.

Salah satu kasus yang ada di Kantor Pertanahan Kota Padang terkait terlambatnya menyampaikan akta sehingga berakibat dirugikannya beberapa pihak adalah persoalan tentang peralihan hak yang didaftarkan lebih dari 7 (tujuh) hari setelah di tandatanganinya akta oleh para pihak. Ketika peralihan hak didaftarkan terdapat pemblokiran dari pihak yang merasa dirugikan sehingga akta yang telah dibuat oleh PPAT tidak dapat diproses. Peristiwa ini persisnya terjadi pada peristiwa peralihan hak jual beli terhadap Sertipikat Hak Milik No. 4144 yang terletak di Kelurahan Gunung Sarik Kecamatan Kuranji Kota Padang, di mana objek tercatat atas nama Alizar (MKW) Cs yang akan dialihkan ke atas nama Asep Yuanda selaku pembeli. Dalam pelaksanaannya, PPAT telah melakukan pengecekan Sertipikat sesuai dengan amanah Pasal 97 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada tanggal 09 November 2018 dan kemudian ditindak lanjuti dengan pembuatan Akta Jual Beli tanggal 09 Mei 2019 dan setelahnya didaftarkan ke Kantor Pertanahan pada tanggal 11 Juni 2019. Dalam hal ini terlihat jelas bahwa adanya beberapa kelalaian dari PPAT dalam melaksanakan kegiatan pendaftaran peralihan haknya.

Terhadap kasus diatas, Kantor Pertanahan Kota Padang tidak melakukan teguran ataupun sanksi terhadap PPAT yang bersangkutan, hanya melakukan pengembalian berkas karena tidak dapatnya dilanjutkan proses dan pemanggilan secara langsung terhadap PPAT yang bersangkutan untuk diberika teguran secara lisan. Padahal dalam lampiran Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah sanksi yang diberikan seharusnya adalah teguran tertulis.

Dalam pelaksanaan pembinaan dan pengawasan terhadap tugas PPAT oleh Kepala Kantor Pertanahan masih kurang optimal yaitu kurangnya pengawasan yang berkesinambungan terhadap PPAT dikarenakan jumlah PPAT yang mencapai 157 orang sehingga tidak terpantau secara menyeluruh. Sebagaimana disebutkan pada Pasal 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah. Sedangkan Bapak Akmil Ahmad, selaku Koordinator Subsidi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT menyebutkan bahwa PPAT adalah pejabat yang berwenang membuat akta untuk peralihan hak atas tanah, akta untuk pemberian hak tanggungan serta melakukan pengurusan layanan pada Kantor Pertanahan Kota Padang yang tidak berkaitan dengan akta seperti pengurusan hapusnya hak tanggungan (roya), perubahan hak, permohonan pensertipikat tanah, permohonan pengukuran dan layanan lainnya. Dalam hal ini, peneliti berpendapat salah satu faktor penghambat adalah kurang memahaminya staf pada subsidi yang tugas pokok dan fungsinya melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT.

Kepala Kantor Pertanahan Kota Padang dalam melaksanakan tugasnya juga terhambat terkait dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai tugas, fungsi dan

kewenangan Kepala Kantor Pertanahan yang saling bertentangan, ditambah lagi bahwa Kepala Kantor Pertanahan yang telah memberikan teguran lisan ataupun teguran tertulis kepada PPAT yang tidak melaporkan akta dan terlambat menyampaikan akta ke Kantor Pertanahan seakanakan tidak dihiraukan oleh PPAT karena sanksi yang tidak tegas dan terkesan ringan dari aturan yang mengatur tentang kinerja tidak dijalankan dengan baik.

Kerjasama yang kurang harmonis antara PPAT dengan Kantor Pertanahan Kota Padang menyebabkan sulitnya untuk mengadakan pembinaan dan pengawasan PPAT dalam hal penyampaian akta, penyampaian laporan, penyampaian petunjuk pelaksanaan tugas PPAT atau penyampaian peraturan-peraturan ataupun kebijakan-kebijakan terbaru yang berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Selain ini Kepala Kantor Pertanahan hanya melakukan pengawasan melalui dokumen atau laporan yang dilaporkan oleh PPAT sehingga data yang diperoleh tidak akurat untuk mengetahui pelanggaran-pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT dalam pembuatan dan pendaftaran hak atas tanah.

Dalam hal keterlambatan penyampaian akta yang dibuat oleh PPAT, berdasarkan data pada situs Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional <https://statistik.atrbpn.go.id> terdapat lebih kurang 20 % keterlambatan penyampaian akta setiap bulannya. Untuk kegiatan layanan Hak Tanggungan sudah diminalisir dikarenakan telah menggunakan hak tanggungan elektronik sehingga keterlambatan dapat dipantau langsung oleh Kepala Kantor Pertanahan, MPPD, MPPW serta MPPP. Sedangkan untuk kegiatan peralihan hak belum ada pengawasan ataupun penolakan terhadap akta yang terlambat didaftarkan. Menurut keterangan Bapak Akmil Ahmad selaku staf pada Subseksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT, keterlambatan penyampaian akta inilah yang sangat bereriko besar dalam timbulnya permasalahan pertanahan. Misalnya adanya gugatan atau pemblokiran yang masuk dalam rentang tanggal pengecekan sertipikat dan tanggal didaftarkannya akta peralihan ke Kantor Pertanahan, yang dapat merugikan para pihak ataupun pihak lain yang berkepentingan dalam layanan peralihan hak tersebut.

PPAT dalam melaksanakan tugasnya wajib mengikuti aturan, ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 38, pasal 39 dan pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasioanl atau pejabat yang ditunjuk dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian oleh pihak yang diakibatkan oleh diabaikannya ketetnuan-ketentuan tersebut.

Selanjutnya dalam peraturan jabatan PPAT yang tertuang dalam Peraturan Kepala Badan Nomor 1 Tahun 2006 tentang Pejabat Pebuat Akta Tanah yang dipertegas lagi dalam ketentuan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pebuat Akta Tanah, disebutkan bahwa pemberian sanksi yang dikenakan terhadap PPAT yang melakukan pelanggaran dapat berupa:

1. Teguran tertulis

Pemberian sanksi dengan teguran tertulis terhadap pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan wilayah kerja PPAT tersebut.

2. Pemberhentian sementara Pemberian sanksi dengan pemberhentian sementara terhadap pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional.
3. Pemberhentian dengan hormat Pemberian sanksi dengan pemberhentian dengan hormat terhadap pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT dilakuka oleh Menteri.
4. Pemberhentian dengan tidak hormat

PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya dapat dikarenakan melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT atau dijatuhi

hukuman kurungan/penjara karena melakukan kejahatan perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap. Pemberian sanksi dengan pemberhentian dengan hormat terhadap pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT dilakukan oleh Menteri.

## KESIMPULAN

1. Penyebab terjadinya Keterlambatan PPAT mengurus pendaftaran peralihan hak milik berdasarkan akta jual beli di kota padang yaitu kendala teknisnya, Aplikasi BPN sering mengalami *error* dan *maintenance*, kurang terintegrasinya antar aplikasi BPN dengan aplikasi instansi pemerintah, terkait, Sertipikat tidak tervalidasi saat di input, Kendala non teknisnya Kurangnya SDM, Khususnya tenaga ahli di bidang pertanahan, benturan kepentingan pegawai antara kepentingan perkerjaan dengan kepala Kantor Pertanahan. Kendala-kendala tersebut menyebabkan pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Padang menjadi tidak lancar dan menghambat waktu penyelesaiannya. Hal ini juga menyebabkan pandangan masyarakat menjadi negatif mengenai pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Padang.
2. Proses balik nama Sertipikat hak milik jual beli tanah Setelah berkas disampaikan ke Kantor Pertanahan, pihak BPN melakukan pemeriksaan terhadap berkas yang akan didaftarkan, jika ada kesalahan dan kekurangan terhadap berkas yang akan didaftarkan maka pihak BPN akan melakukan koordinasi dengan PPAT bersangkutan, jika permasalahan timbul dari sistem BPN itu sendiri maka pihak BPN akan segera memperbaikinya.
3. Dampak pembinaan dan pengawasan terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wilayah kerja Kota Padang oleh pejabat Kantor Pertanahan Kota Padang adalah terciptanya tertib administrasi. Pembinaan dan pengawasan belum berjalan dengan maksimal sehingga masih ada PPAT yang melakukan pelanggaran dan terkesan mengabaikan sanksi yang telah diberikan. Terhadap PPAT yang melakukan pelanggaran atau kelalaian, Kepala Kantor Pertanahan memberikan sanksi berupa teguran tertulis dan teguran tidak tertulis atau lisan sebagaimana yang telah diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan pejabat Pembuat Akta Tanah. Hambatan dalam pelaksanaan pembinaan dan pengawasan PPAT oleh pejabat Kantor Pertanahan Kota Padang adalah waktu dan anggaran. Upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Padang khususnya Subseksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT adalah selalu melakukan sosialisasi ketika pelaksanaan pelantikan PPAT, melakukan pengawasan dan pembinaan secara maksimal, menjalin komunikasi baik formal maupun informal dengan PPAT guna tercapainya maksud dan tujuan dari pengawasan dan pembinaan.

## REFERENSI

- Arifin Bur & Desi Apriani, *Sertipikat Sebagai Alat Pembuktian Yang Kuat Dalam Hubungannya Dengan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah*, UIR Law Review Volume 01, Nomor 02, Oktober 2017,
- Dyara Radhite Oryza Fea, 2018, *Panduan Mengurus Tanah Rumah dan Perizinannya*, Legality; Yogyakarta,
- <https://bapenda.padang.go.id/?p=1496>
- <https://money.kompas.com/read/2019/11/04/093200426/mau-bisnis-jual-beli-tanah-cari-tahu-risikonya-dulu?page=all>,
- Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, 2003, *Jual Beli*, PT. Raja Grafindo Persada; Jakarta,
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Empiris & Normatif*, Pustaka Pelajar; Jakarta,

- Nicolas Erlich Hetmina, Kedudukan Akta Ppat Yang Terlambat Di Daftarkan Di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Ketika Ppat Meninggal Dunia, *Jurnal Hukum Bisnis Universitas Narotama Surabaya*, Vol 2 No. 2, Oktober 2018,
- Nurhidayah, 2012, *Pelaksanaan Pemenuhan Tanggung Jawab Ppat Dalam Perbuatan Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya*, Naskah Publikasi, Universitas Muhammadiyah: Surakarta,
- Van Dijk, 1982, *Pengantar Hukum Adat Indonesia* (terjemahan oleh A. Soehardi), Penerbit Sumur; Bandung,