

IMPLEMENTASI PASAL 40 AYAT (1) PERATURAN PEMERINTAH NO. 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH

Rahmat Rizal Poetra

Magister Kenotariatan

Program Pascasarjana Universitas Islam Malang

Jl. Mayjen Haryono No. 193Malang

Email : rahmatrizalpoetra@gmail.com

Abstrak

Tanah merupakan salah satu sumber penghidupan dan sumber mata pencaharian bagi manusia dan masyarakat. Pemerintah memiliki tanggungjawab sekaligus tugas utama untuk melindungi segenap bangsa Indonesia yang terkandung di dalamnya. Semua ditujukan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia. Sehingga perlu kepastian hukum dalam proses pendaftaran tanah. Dalam Pelaksanaan pendaftaran tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) berperan penting. Akibat hukum terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang terlambat menyampaikan akta yaitu berupa sanksi administrasi dan teguran dari Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN). Sehingga perlu dilakukan sosialisasi, perbaikan fasilitas, dan sanksi yang lebih tegas.

Abstract

Land is one source of livelihood and livelihood for people and society. The government has the responsibility as well the main task to protect the entire nation of indonesia contained in it. All aimed to promote the general welfare educate the life of the nation, and participate in the implementation of world order. So the need for legal certainty in the process of land registration. In the implementation of land registration Official Deed Office (PPAT) and the National Land Agency (BPN) plays an important role. The legal consequences of Land Acquisition Officials (PPAT) are late in submitting the deed namely in the form of administrative sanction and reprimand from the Office of National Land Agency (BPN). So it is necessary to socialize, improve facilities, and more assertive sanctions.

PENDAHULUAN

Negara Republik Indonesia adalah Negara yang kaya dengan tanah, dan mayoritas penduduk bergerak dalam sektor pertanian. Tanah merupakan sumber kehidupan bagi masyarakat Indonesia. Tanah dapat dijadikan sebagai harta atau investasi manusia diwaktu kelak. Tujuan pendaftaran tanah untuk mendapatkan kepastian hukum bagi semua orang dan kepastian hak bagi setiap pemegang hak atas tanah sehingga perlu diadakan pendaftaran tanah.¹

Tanah merupakan salah satu sumber penghidupan dan sumber mata pencaharian bagi masyarakat Indonesia sehingga menjadi kebutuhan yang paling mendasar, dengan keyakinan betapa dihargai dan sangat bermanfaatnya tanah untuk kehidupan manusia, bahkan tanah dan manusia tidak dapat dipisahkan. Manusia hidup dan berkembang serta melakukan aktifitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia berhubungan dengan tanah.²

Pemerintah memiliki tanggungjawab sekaligus tugas utama untuk melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia meliputi bumi, air dan kekayaan yang terkandung di dalamnya. Semua ditujukan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia.

Hak menguasai negara yang terdapat pada pasal 33 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Dasar 1945 menyatakan “Bumi dan air dan kekayaan alam yang tergantung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat” Tanah sebagai faktor produksi yang utama harus berada dibawah kekuasaan negara. Tanah dikuasai oleh negara artinya negara memiliki hak untuk menguasai tanah melalui fungsi negara untuk mengatur dan mengurus. Negara berwenang menentukan peraturan dan penyelenggaraan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaannya. Selain itu negara berhak mengatur dan menentukan hak-hak yang dapat dipunyai bagian dari bumi, air, dan ruang angkasa. Kewenangan negara dalam bidang pertanahan merupakan

¹ Edd Ruchiyat, *Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Belakunya UUPA*, Alumni, Bandung, 1986., hal 10.

² M.P Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori dan Praktek*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, Hal 14

pelimpahan tugas bangsa untuk mengatur dan memimpin penguasaan tanah bersama yang dipunyainya.³

Pada tahun tahun 1981 berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Agraria Nomor 189 tahun 1981 tanggal 15 Agustus 1981 disusunlah Program tentang Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA). Mengingat pelaksanaan PRONA merupakan kegiatan Kantor Pertanahan yang berkaitan dengan instansi lain : Pemerintah Kabupaten, Camat dan Kepala Desa setempat, Pemohon atau masyarakat desa tempat dilaksanakannya program PRONA, maka kesuksesannya di butuhkan suatu koordinasi dan kinerja yang baik.

Prona adalah kegiatan yang diselenggarakan oleh pemerintah dibidang pertanahan pada umumnya dan di bidang pendaftaran tanah pada khususnya, yang berupa persertifikatan tanah yang dilaksanakan secara serentak bersama-sama dan penyelesaian sengketa-sengketa tanah yang bersifat strategis. Direktorat Jedral Agraria Departemen Dalam Negeri telah menentukan lokasi PRONA sebagai berikut :

1. Ditetapkan secara berkelompok, terutama untuk pensertifikatan tanah di daerah-daerah yang penguasaan tanahnya terkena landreform baik untuk tanah-tanah yang masih menjadi hak bekas pemilikan lama maupun yang telah di distribusikan kepada para penghadap.
2. Ditetapkan secara mengelompok untuk daerah-daerah yang tertinggal.
3. Ditetapkan di daerah yang tanahnya mempunyai potensi produksi bahan pokok yang cukup untuk dikembangkan.
4. Ditetapkan secara berkelompok, untuk pensertifikatan tanah-tanah yang berpenduduk padat dan mempunyai potensi yang cukup besar untuk dikembangkan.
5. Dipilih lokasi mengenai tanah-tanah sengketa yang bersifat strategis dan dapat diselesaikan secara tuntas.

Pendaftaran tanah merupakan persoalan yang sangat penting dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), karena pendaftaran tanah merupakan awal dari proses lahirnya sebuah bukti kepemilikan hak atas tanah. Begitu pentingnya persoalan pendaftaran tanah tersebut sehingga

³Erwiningsih Winayu, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah*: Total Media, Yogyakarta 2009, hal. 83

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) memerintahkan kepada pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Hak ini sesuai dengan ketentuan dalam pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).⁴

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria adalah sebuah undang-undang yang memuat dasar-dasar pokok dibidang agrarian yang merupakan landasan bagi usaha pembaharuan hukum agraria guna dapat diharapkan memberikan adanya jaminan kepastian hukum bagi masyarakat dalam memanfaatkan fungsi bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya.⁵

Ketentuan yang terdapat dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) lebih lanjut diatur dalam Peraturan pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Untuk melakukan pendaftaran tanah kepala kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) tidak dapat melakukan sendiri, namun membutuhkan bantuan dari instansi-instansi lainnya, dalam hal ini pejabat lain yang membantu dalam proses pendaftaran tanah adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berperan penting. Sehingga dalam proses pembuatan akta tanah harus tepat waktu dan tidak terjadi keterlambatan dalam proses pembuatan yang dikemas dalam pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

Masyarakat merasa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pilihan yang tepat untuk menyelesaikan pengurusan penerbitan sertifikat. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diberi kuasa pengurusan tanah bertanggung jawab untuk menyelesaikan berbagai masalah antara lain mengurus semua kelengkapan dokumen, surat-surat, saksi-saksi, mendaftarkannya ke Badan Pertanahan Nasional (BPN), termasuk memenuhi semua prosedur persyaratan pendaftaran, sampai diterbitkannya sertifikat.

Pendaftaran tanah sporadik yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang

⁴Supriadi., *Hukum Agraria.*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010. Hal 26

⁵Bachtiar., Effendie., *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-peraturan Pelaksanaannya.*, Alumni. Bandung, 1993. hal. 79

berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya. Permohonan pendaftaran sporadik dilakukan atas permohonan yang bersangkutan dengan surat dan melampirkan dokumen pendukung, permohonan tersebut dapat dilakukan untuk tiga tujuan, yaitu untuk melakukan pengukuran bidang tanah guna keperluan tertentu, pendaftaran hak baru dan pendaftaran hak lama.

Program pemerintah yang terkait dengan kebijaksanaan pertanahan, khususnya pada penyelenggaraan tertib administrasi pertanahan, seperti penerbitan sertifikat hak-hak atas tanah yang terdiri dari bermacam-macam hak atas tanah antara lain : Hak Milik (HM), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai, Hak Sewa, dan masih banyak lagi. Hak Milik Atas Tanah merupakan hak yang paling tinggi bila dibandingkan dengan status hak lainnya. Hak Milik adalah hak yang tidak dibatasi masa berlakunya oleh negara, dan karenanya ia mempunyai harga atau nilai paling tinggi bila dibandingkan dengan status hak atas tanah lainya untuk bidang tanah yang sama kualitasnya.⁶

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas menarik untuk dibuat dalam bentuk tesis dengan judul “Implementasi Pasal 40 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Studi Kasus di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang).

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis sosiologis dengan analisis kualitatif, yaitu jenis penelitian hukum sosiologis atau bisa disebut dengan penelitian lapangan, yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi di masyarakat, kemudian memberikan gambaran tentang bagaimana pelaksanaan norma yuridis.⁷

Data yang dibutuhkan akan langsung dicari dengan cara turun langsung ke lapangan yang disebut sebagai data primer. Data primer ini didukung data sekunder atau data yang diperoleh dari penulsuran teks baik berupa peraturan perundang-undangan, hasil penelitian sejenis, buku, artikel, jurnal, berita, kamus, dan ensiklopedia yang berhubungan dengan permasalahan dalam penelitian ini. Pada penelitian hukum, pengolahan data

⁶ Hermit Herman. *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara, dan Tanah Penda, Teori Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 2004, hal 2

⁷Waluyo B. *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. Sinar Grafika, Jakarta , 1991, hal 54



dilakukan dengan cara mensistematika terhadap bahan-bahan hukum. Sistematika berarti membuat klasifikasi terhadap bahan-bahan hukum untuk memudahkan pekerjaan analisis dan konstruksi. Data yang diperoleh dianalisis secara deskriptif kualitatif yaitu analisis terhadap data yang tidak bisa dihitung. Bahan hukum yang diperoleh selanjutnya dilakukan pembahasan, pemeriksaan dan pengelompokan ke dalam bagian-bagian tertentu untuk diolah menjadi data informasi.

PEMBAHASAN

Faktor Penyebab

Berdasarkan hasil wawancara dan observasi yang dilakukan pada kantor Pertanahan Kabupaten Malang, dan 3 Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Malang, maka didapatkan hasil sebagai berikut:

Faktor hukum

Semakin baik suatu peraturan hukum akan semakin mempermudah dalam proses pendaftaran tanah, dan sebaliknya bila semakin buruk suatu peraturan hukum akan semakin susah dalam penegakannya. Peraturan hukum secara yuridis sesuai dengan hukum RI, dimana tata urutan peraturan perundang-undangan sebagaimana tercantum dalam ketetapan MPRS No. XX/MPRS/1996 jo. Ketetapan MPR No. V/MPR/1973. Dimana setiap peraturan hukum yang berlaku haruslah bersumber pada peraturan yang lebih tinggi tingkatannya.

Berdasarkan Peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pasal 40 ayat (1) tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi : Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.

Pada penjelasan Pasal 40 ayat (1) bahwa kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib menyampaikan akta yang dibuatnya selambat-lambatnya 7 hari kerja mulai saat di tandatangani nya akta yang bersangkutan di kantor pertanahan, pada syarat-syarat dokumen yang harus di laporkan dalam peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah.

Dimana dalam proses pemindahan hak atas bidang tanah yang sudah bersertipikat atau hak milik atas satuan rumah susun dokumen tersebut terdiri dari :⁸

- 1) Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya;
- 2) Surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hak;
- 3) Akta tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan;
- 4) Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak;
- 5) Bukti identitas penerima hak;
- 6) Sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dialihkan;
- 7) Izin pemindahan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (2);
- 8) Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;
- 9) Bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang.

Dalam hal pemindahan hak atas tanah yang belum terdaftar, dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:

1. Surat permohonan pendaftaran hak atas tanah yang dialihkan yang ditandatangani oleh pihak yang mengalihkan hak;
2. Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya;
3. Surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hak;
4. Akta PPAT tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan;
5. Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak;

⁸Republik Indonesia. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan nasional No. 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah, Kepala badan Pertanahan Nasional, 1997.

6. Bukti identitas penerima hak;
7. Surat-surat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76;
8. Izin pemindahan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (2);
9. bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;
10. bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang.

Kantor Pertanahan wajib memberikan tanda penerimaan atas penyerahan permohonan pendaftaran beserta akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan berkasnya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan (3) yang diterimakan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan memberitahukan kepada penerima hak mengenai telah diserah-kannya permohonan pendaftaran peralihan hak beserta akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan berkasnya tersebut kepada Kantor Pertanahan dengan menyerahkan tanda terima sebagaimana dimaksud pada ayat (4). Pengurusan penyelesaian permohonan pendaftaran peralihan hak selanjutnya dilakukan oleh penerima hak atau oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau pihak lain atas nama penerima hak. Pendaftaran peralihan hak karena pemindahan hak yang dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus juga dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan sesuai ketentuan yang berlaku walaupun penyampaian akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melewati batas waktu 7 (tujuh) hari sebagaimana dimaksud pada ayat (1). Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (7) kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan diberitahukan tentang pelanggaran ketentuan batas waktu penyerahan akta tersebut.

Faktor Sarana

Tanpa adanya sarana yang memadai maka tidak mungkin dalam proses pendaftaran tanah akan berlangsung dengan lancar. Syarat tersebut antara lain mencakup tenaga manusia, server yang memadai, peralatan yang memadai, jika hal tersebut tidak terpenuhi mustahil akan tercapai tujuannya. Misalnya server tidak memadai di mana waktu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memproses dokumen untuk pengiriman ke server Badan Pertanahan

Nasional (BPN) terkadang eror tetapi pada server sudah terkirim dan terlalu banyak yang mengakses sehingga menghambat proses pendaftaran tanah.

Dimana pada tanggal 24 Juli 2017 Surya Malang menyebutkan bahwa DPRD menyatakan banyak masalah di BPN Kabupaten Malang dimana DPRD Kabupaten Malang menyoroti proses pengurusan dokumen pertanahan di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang lambat. Dimana setelah di slidiki terdapat kurangnya tenaga ukur, proses penerapan E-Layanan (layanan elektronik) di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Malang yang membuat waktu adaptasi.⁹

Berdasarkan uraian tersebut faktor sarana sangat menentukan dalam proses lancarnya pendaftaran tanah. Sehingga perlu di tingkatkan dan diperbaiki layanannya.

Faktor Masyarakat

Faktor masyarakat mempengaruhi proses lancarnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menyampaikan akta yang dibuatnya kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar. Dimana kurang adanya sosialisasi dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) terkait masalah syarat pendaftaran tanah, dan pajak yang harus dibayar. Dimana terdapat peraturan di pajak bahwa pajak harus dilunasi terlebih dahulu baru dapat di laporkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dimana peraturan pajaknya pada Undang-Undang No. 20 tahun 2002 tentang perubahan atas undang-undang No. 21 tahun 1997 tentang bea perolehan hak atas tanah dan bangunan, pada pasal 24 berbunyi :¹⁰

“Pejabat pembuat akta tanah atau notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan pada saat wajib pajak penyerahan bukti pembayaran pajak berupa surat setoran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan”

Peraturan pajak yang harus di bayar oleh penjual berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, Dan

9

Surya Malang.
<https://www.google.co.id/amp/suryamalang.tribunnews.com/amp/2017.07/24/banyak-masalah-di-bpn-kabupaten-malang-ini-temuan-dprd-yang-akan-disampaikan-ke-bpn-pusat>, akses 23 Agustus 2017,

¹⁰Republik Indonesia. Undang-Undang No. 20 tahun 2002 tentang perubahan atas undang-undang No. 21 tahun 1997 tentang bea perolehan hak atas tanah dan bangunan. Lembaran Negara RI tahun 2000, No. 130 Sekretariat Negara. Jakarta, 2000.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya. Berbunyi :¹¹

- 1) Atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari:
 - a. Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan; atau
 - b. perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya, terutang Pajak Penghasilan yang bersifat final.
- 2) Penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a adalah penghasilan yang diterima atau diperoleh pihak yang mengalihkan hak atas tanah dan/atau bangunan melalui penjualan, tukar-menukar, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah, waris, atau cara lain yang disepakati antara para pihak.
- 3) Penghasilan dari perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b adalah penghasilan dari:
 - a. pihak penjual yang namanya tercantum dalam perjanjian pengikatan jual beli pada saat pertama kali ditandatangani; atau
 - b. pihak pembeli yang namanya tercantum dalam perjanjian pengikatan jual beli sebelum terjadinya perubahan atau adendum perjanjian pengikatan jual beli, atas terjadinya perubahan pihak pembeli dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut.

Dijelaskan pada Peraturan Pemerintah No. 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya. Yang berbunyi Bahwa Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional hanya mengeluarkan surat keputusan pemberian hak, pengakuan hak, dan peralihan hak atas tanah, apabila permohonannya dilengkapi dengan Surat

¹¹ Republik Indonesia. Peraturan Pemerintah RI. No. 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya. Lembaran Negara RI tahun 2016, No. 168 Sekretariat Negara. Jakarta, 2016.

Setoran Pajak atau hasil cetak sarana administrasi lain yang disamakan dengan Surat Setoran Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (5) dan Pasal 4 ayat (3), kecuali permohonan sehubungan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) huruf c dan Pasal 6.¹²

Akibat Hukum

Akibat hukum adalah akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum. Akibat hukum terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang mengabaikan kewajibannya pada pasal 40 ayat 1 pada Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dalam menyampaikan pemberitahuan mengenai telah disampaikannya akta ke kantor pertanahan, dimana sanksi administratif berupa teguran tertulis, dan notaris melampirkan surat keterlambatan proses akta ke kantor pertanahan sejak di tandatangannya akta.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melaksanakan kewajibannya tidak terlepas dari hukum administrasi, karena tujuan dari penyerahan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk mendapatkan kepastian hukum kepada masyarakat dan melakukan tertib administrasi. Sehingga sudah seharusnya seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bertindak profesional dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat.

Dalam sudut pandang penelitian hukum. Implementasi adalah merupakan suatu kegiatan yang memperlihatkan suatu strategi perumusan masalah yang bersifat umum, yaitu perbandingan realitas hukum dan ideal hukum. Secara khusus terlihat jenjang antara hukum dalam tindakan dengan hukum dalam teori.

Jumlah Pejabat Pembuat Akta Tanah yang terdaftar di kabupaten malang dan presentasi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang terlambat mendaftarkan akta yang di tandatangannya.

Dengan berdasarkan tabel diatas Pasal 40 Ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi: *Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatangannya akta yang bersangkutan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang*

¹²Ibid

bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar'. Berdasarkan Pasal 40 ayat 1 dan dari data yang didapatkan bahwa lebih banyak PPAT yang terlambat mendaftarkannya sehingga ini Tidak efektif

PENUTUP

Dari hasil pembahasan dan penelitian maka dapat disimpulkan, bahwa faktor-Faktor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terlambat menyampaikan akta yang telah ditandatanganinya, yakni faktor dari hukum itu sendiri yang rumit, faktor dari sarana yang belum memadai, dan faktor dari masyarakat yang kurang sosialisasi mengenai pendaftaran tanah dan wajib pajak yang harus di bayar dalam melakukan jual beli tanah, sedangkan akibat hukum terhadap PPAT yang terlambat menyampaikan akta yang ditandatanganilebih 7 hari yaitu berupa sanksi administrasi, dan teguran dari kantor Badan Pertanahan (BPN).

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Edd Ruchiyat. 1986, *Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Belakunya UUPA.*, Bandung: Penerbit Alumni.
- Effendie Bachtiar, 1993., *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-peraturan Pelaksanaannya.*, Bandung: Alumni.
- Erwiningsi Winayu, 2009, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah*, Yogyakarta: Total Media.
- Hermit Herman, 2004, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara, dan Tanah Pemda, Teori Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju.
- M.P Siahaan, 2003. *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori dan Praktek*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Supriadi. 2010., *Hukum Agraria.*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Waluyo B. 1991. *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. Jakarta : Sinar Grafika.

Website

- Badan Pertanahan Nasional.Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang. Diperoleh 23 Agustus 2017, dari (<http://kab-malang.bpn.go.id/Tentang-Kami/Tugas-dan-Fungsi.aspx>).
- Surya Malang. Diperoleh 23 Agustus 2017, dari (<https://www.google.co.id/amp/suryamalang.tribunnews.com/amp/2017.07/24/banyak-masalah-di-bpn-kabupaten-malang-ini-temuan-dprd-yang-akan-disampaikan-ke-bpn-pusat>).

Undang-Undang

- Republik Indonesia. 1960. Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan dasar Pokok Agraria. Lembara Negara.Jakarta.
- Republik Indonesia, 1988. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional. Lembaran Negara. Jakarta
- Republik Indonesia, 1996. Undang-undang Republik Indonesia No. 4 Tahun 1996 Tentang hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah. Lembaran Negara RI Tahun 1996, No. 42 Sekretaris Negara. Jakarta.
- Republik Indonesia. 1997. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara RI Tahun 1997, No. 59 Sekretariat Negara. Jakarta.
- Republik Indonesia. 1997. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan nasional No. 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah, Kepala badan Pertanahan Nasional.
- Republik Indonesia. 1998. Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Perautaran Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Lembaran Negara RI Tahun 1998, No. 52 Sekretariat Negara. Jakarta.
- Republik Indonesia. 2000. Undang-Undang No. 20 tahun 2002 tentang perubahan atas undang-undang No. 21 tahun 1997 tentang bea perolehan hak atas tanah dan bangunan. Lembaran Negara RI tahun 2000, No. 130 Sekretariat Negara. Jakarta.
- Republik Indonesia. 2006. Perauran Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 2006 Tentang Organisasi dan tata kerja Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tahun 2006 Badan Pertanahan Nasional Lembaran Negara RI tahun 2006 Kepala Badan Pertanahan Nasional. Jakarta
- Republik Indonesia. 2006. Peraturan Presiden Nomor 10 tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional. Lembaran Negara RI. Tahun 2006. Jakarta
- Republik Indonesia. 2016. Peraturan Pemerintah RI. No. 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya. Lembaran Negara RI tahun 20016, No. 168 Sekretariat Negara. Jakarta.

IMPLEMENTASI PASAL 40 AYAT (1) PERATURAN PEMERINTAH NO. 24 TAHUN 1997
TENTANG PENDAFTARAN TANAH (Rahmat Rizal Poetra)