

**IMPLEMENTASI PASAL 40 AYAT (1) PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24
TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH TERKAIT PENDAFTARAN
AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
(Studi di Kantor Pertanahan dan Kantor Notaris/PPAT Kabupaten Malang)**

Zakiya Kusuma Wardhani¹, Isdiyana Kusuma Ayu², Pinastika Prajna Paramita³

Fakultas Hukum Universitas Islam Malang
Jalan Mayjen Haryono No 193 Malang 65144, Telepon (0341) 551932, Fax (0341) 552249
Email : zakiyakusuma@gmail.com

ABSTRACT

Not later than 7 (seven) working days from the date of signing the deed in question, the land deed official is obligated to submit the deed he made along with the relevant documents to the Land Office for registration. What if this is not done by the land deed official or it is late due to negligence, then are there special sanctions against the land deed official in question. The problems discussed are (1) How is the implementation of Article 40 section (1) of Government Regulation No. 24 of 1997 concerning Land Registration by land deed official at the Office of the National Land Agency? (2) What are the legal consequences for land deed official if they do not carry out land registration in accordance with Article 40 section (1) of Government Regulation No. 24 of 1997 concerning Land Registration? The research method used in this research is empirical juridical, with a sociological juridical approach, while the data analysis is done descriptive-qualitatively. From the results of the research, it can be concluded that (1) the implementation of Article 40 section (1) of Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration by land deed official at the Land Office (BPN), no one is on time to meet the deadline of 7 (seven) working days, such as which is mandated by Government Regulation Number 24 of 1997. (2) The legal consequence for land deed official if it does not register land in accordance with Article 40 section (1) Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration, is in the form of a warning and an obligation to make a certificate or statement of delay.

Keywords: *Implementation, Legal Consequences, Land deed official, Land Registration.*

ABSTRAK

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. Bagaimana jika hal tersebut tidak dilakukan oleh PPAT atau terlambat karena kelalaiannya, maka apakah ada sanksi khusus terhadap PPAT yang bersangkutan. Adapun masalah yang dibahas adalah (1) Bagaimana implementasi Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah oleh PPAT di Kantor Badan Pertanahan Nasional? (2) Apa akibat hukumnya bagi PPAT apabila tidak melakukan pendaftaran tanah sesuai Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah? Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris dengan pendekatan yuridis sosiologis dan dianalisis secara deskriptif kualitatif. Dari hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa (1) Implementasi Pasal 40 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Oleh PPAT di Kantor Pertanahan/BPN, tidak ada yang tepat waktu memenuhi tenggat waktu selama 7 (tujuh) hari kerja, seperti yang diamanatkan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. (2) Akibat hukumnya bagi PPAT apabila tidak melakukan pendaftaran tanah sesuai Pasal 40 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, adalah berupa teguran dan kewajiban membuat surat keterangan

atau surat pernyataan keterlambatan.

Kata Kunci: Implementasi, Akibat Hukum, PPAT, Pendaftaran Tanah.

PENDAHULUAN

Sebutan pendaftaran tanah atau *land registration*: menimbulkan kesan, seakan-akan objek utama pendaftaran atau satu-satunya objek pendaftaran adalah tanah. Memang mengenai pengumpulan sampai penyajian data fisik, tanah yang merupakan objek pendaftaran, yaitu untuk dipastikan letaknya, batas-batasnya, luasnya dalam peta pendaftaran dan disajikan juga dalam “daftar tanah”. Kata “*Kadaster*” yang menunjukkan pada kegiatan bidang fisik tersebut berasal dari istilah Latin “*Capistratum*” yang merupakan daftar yang berisikan data mengenai tanah.¹

Pengertian pendaftaran tanah baru dimuat dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data-fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Dari pengertian pendaftaran tanah tersebut di atas dapat diuraikan unsur-unsurnya, yaitu:

1. Adanya serangkaian kegiatan.
2. Dilakukan oleh Pemerintah.
3. Secara terus-menerus, berkesinambungan.
4. Secara teratur.
5. Bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun.
6. Pemberian surat tanda bukti hak.
7. Hak-hak tertentu yang membebaninya.

Dokumen-dokumen yang terkait dalam rangka pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu:

- a. Daftar tanah

Daftar tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah

¹ Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan, h. 74.

dengan suatu sistem penomoran.

b. Surat ukur

Surat ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian.

c. Daftar nama

Daftar nama adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat keterangan mengenai penguasaan fisik dengan suatu hak atas tanah, atau hak pengelolaan dan mengenai pemilikan hak milik atas satuan rumah susun oleh orang perseorangan atau badan hukum tertentu.

d. Buku tanah

Buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.

Tujuan pendaftaran tanah dimuat dalam Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Tujuan memberikan jaminan kepastian hukum merupakan tujuan utama dalam pendaftaran tanah sebagaimana yang ditetapkan oleh Pasal 19 UUPA. Karena itu memperoleh sertifikat, bukan sekadar fasilitas, melainkan merupakan hak pemegang hak atas tanah yang dijamin oleh Undang-undang.² Jaminan kepastian hukum sebagai tujuan pendaftaran tanah, meliputi:

1. Kepastian status hak yang didaftar.

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

2. Kepastian subjek hak.

Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti pemegang haknya, apakah perseorangan (warga negara Indonesia atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia), sekelompok orang secara bersama-sama, atau badan hukum (badan hukum privat atau badan hukum publik).

3. Kepastian objek hak.

² Ibid., h. 475

Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti letak tanah, batas-batas tanah, dan ukuran (luas) tanah. Letak tanah berada di jalan, kelurahan/desa, kecamatan, kabupaten/kota, dan provinsi mana. Batas-batas tanah meliputi sebelah utara, selatan, timur, dan barat berbatasan dengan tanah siapa atau tanah apa. Ukuran (luas) tanah dalam bentuk meter persegi.

Untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam pendaftaran tanah, kepada pemegang yang bersangkutan diberikan sertifikat sebagai tanda bukti haknya. 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 dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

Dengan terselenggaranya pendaftaran tanah juga dimaksudkan untuk terciptanya suatu pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Untuk melaksanakan fungsi informasi, data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum.

Dengan pendaftaran tanah, Pemerintah maupun masyarakat dapat dengan mudah memperoleh informasi tentang data fisik dan data yuridis di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota apabila mau mengadakan suatu perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar, misalnya pengadaan tanah untuk kepentingan Pemerintah atau perusahaan swasta, jual beli, lelang, pembebanan Hak Tanggungan.

Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Program Pemerintah di bidang pertanahan dikenal dengan Catur Tertib Pertanahan, yaitu Tertib Hukum Pertanahan, Tertib Administrasi Pertanahan, Tertib Penggunaan Tanah, dan Tertib Pemeliharaan Tanah dan Kelestarian Lingkungan Hidup. Untuk mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan dilakukan dengan menyelenggarakan pendaftaran tanah yang bersifat *Rechts Cadaster*. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar.

Pihak-pihak yang memperoleh manfaat dengan diselenggarakan pendaftaran tanah, adalah:

1. Manfaat bagi pemegang hak.
2. Manfaat bagi Pemerintah
3. Manfaat bagi calon pembeli atau kreditor.

Terkait dengan masalah pendaftaran tanah, ternyata tidak hanya terbatas ditujukan pada tanah-tanah yang belum bersertifikat saja, melainkan juga diberlakukan terhadap tanah-tanah yang sudah bersertifikat tetapi pada tanah itu terjadi pemindahan hak atas kepemilikan tanah itu.

Dalam Pasal 37 (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan 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.

Dengan demikian maka jelaslah bahwa kewajiban PPAT dalam membuat akta meliputi:

1. Akta jual beli
2. Akta tukar menukar,
3. Akta hibah,
4. Pemasukan dalam perusahaan (*inbrens*)
5. Akta waris,
6. Pembebanan hak tanggungan, dan
7. Perbuatan pemindahan hak lainnya.

Selanjutnya oleh Pasal 38 (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditegaskan bahwa pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.

PPAT menolak untuk membuat akta, jika mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan surat bukti hak atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut dan surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor

Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi tidak berhak atau memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridis; atau tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan (lihat Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

Kemudian dalam Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa 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. Bagaimana jika hal tersebut tidak dilakukan oleh PPAT atau terlambat karena kelalaiannya, maka apakah ada sanksi khusus terhadap PPAT yang bersangkutan.

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka penulis mengangkat permasalahan yaitu bagaimana implementasi Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah oleh PPAT di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang? Serta apa akibat hukumnya bagi PPAT apabila tidak melakukan pendaftaran tanah sesuai Pasal 40 ayat Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah?

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan jenis penelitian hukum empiris, yakni suatu metode penelitian hukum yang menggunakan fakta-fakta empiris yang diambil dari perilaku manusia atau penelitian di lapangan, baik itu perilaku verbal yang dapat di wawancara atau bahkan perilaku yang bisa melakukan penelitian langsung seperti pengamatan di tempat penelitian, seperti wawancara dari pihak yang bersangkutan dan mengamati hasil dari perilaku manusia yang berupa peninggalan fisik maupun arsip.³ Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis sosiologis yakni melihat hukum yang didasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dikaitkan dengan teori hukum serta dengan

³ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Empiris & Normatif*, Jakarta: Pustaka Pelajar, h.280

melihat realita yang ada di masyarakat.⁴ Lokasi penelitian adalah di Kantor Pertanahan/BPN dan Kantor Notaris/PPAT di Kabupaten Malang. Bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang diperoleh dari hasil wawancara dengan narasumber yakni 5 (lima) orang Notaris/PPAT Kabupaten Malang dan salah satu karyawan Kantor Pertanahan Kabupaten Malang. Analisis bahan hukum dilakukan secara deskriptif kualitatif.

PEMBAHASAN

A. Implementasi Pasal 40 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Oleh PPAT di Badan Pertanahan Nasional

Maria S.W. Sumardjono, menyatakan bahwa terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dilatarbelakangi oleh kesadaran akan semakin pentingnya peran tanah dalam pembangunan yang semakin memerlukan dukungan kepastian hukum di bidang pertanahan. Secara normatif, kepastian hukum itu memerlukan tersedianya perangkat peraturan perundang-undangan yang secara operasional mampu mendukung pelaksanaannya. Secara empiris, keberadaan peraturan perundang-undangan itu perlu dilaksanakan secara konsisten dan konsekuen oleh sumber daya manusia pendukungnya.⁵

Sumber daya manusia pendukung yang dimaksud oleh Maria S.W. Sumardjono di atas termasuk di dalamnya yakni Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Selanjutnya keberadaan PPAT ditegaskan dalam Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu. Secara khusus keberadaan PPAT diatur oleh Peraturan Pemerintah dalam Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PJPPAT), dalam Pasal 1 ayat (1) disebutkan bahwa “PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan

⁴ Suryono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia Press, h. 56

⁵ Maria S.W Sumardjono, 1997, “*Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Dalam Pendaftaran Tanah*”, Makalah, “Seminar Nasional Kebijakan Baru Pendaftaran Tanah dan Pajak-pajak Yang Terkait: Suatu Proses Sosialisasi dan Tantangannya,” Kerja sama Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada dan Badan Pertanahan Nasional, Yogyakarta, 13 September 1997, h. 1.

Rumah Susun.

Untuk mengetahui batasan perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan pembuatan akta yang menjadi kewenangan PPAT, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 95 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 juncto Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, bahwa perbuatan hukum tersebut mengenai:

- 1) jual-beli;
- 2) tukar-menukar;
- 3) hibah;
- 4) pemasukan ke dalam perusahaan (*inbrens*);
- 5) pembagian hak bersama;
- 6) pemberian Hak Guna bangunan/Hak Pakai atas Hak Milik;
- 7) Pemberian Hak Tanggungan;
- 8) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Disamping berwenang untuk membuat ke 8 (delapan) jenis akta tersebut⁶, PPAT juga berwenang untuk membuat Perjanjian Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia berdasarkan Pasal 3 ayat (22) Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia.

Jadi apabila terjadi perbuatan hukum yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah, maka harus dilakukan dihadapan PPAT agar perbuatan hukum itu sah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selanjutnya PPAT akan membuat akta, seperti akta jual beli, akta waris, akta hibah dan sebagainya. Akta itulah yang kemudian digunakan sebagai dasar untuk melakukan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.

Menjadi persoalan adalah terkait dengan implementasi pendaftaran tanah tersebut, sesuai atau tidak dengan ketentuan Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa:

“Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen

⁶ Sebelumnya berdasarkan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, PPAT berwenang pula untuk membuat Akta Fidusia atas bangunan yang didirikan di atas tanah Hak Pakai yang dikuasai negara. Tapi sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, dalam Pasal 5 ayat (1) ditegaskan bahwa Akta Fidusia harus dibuat dengan akta Notaris.

yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.”

Berdasarkan hasil penelitian diperoleh keterangan bahwa “PPAT yang mendaftarkan tanah di Kantor Pertanahan/BPN tidak ada yang tepat waktu memenuhi tenggat waktu selama 7 (tujuh) hari kerja, seperti yang diamanatkan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.⁷

Proses peralihan tanah melalui PPAT di lapangan pada kenyataannya tidak semuanya sesuai dengan teori. Idealnya sebelum akad tandatangan akta PPAT, kedua belah pihak yang berkepentingan harus sudah menyiapkan dokumen pendukung yang dibutuhkan. Namun kenyataan di lapangan ada yang melakukan proses penandatanganan terlebih dahulu, baru kemudian melengkapi berkas pendukungnya. Contohnya di Kantor Not. Satya, banyak klien dari pihak pengembang perumahan melakukan perjanjian kerja sama agar *user* atau calon pembeli bisa melakukan penandatanganan akta terlebih dahulu. Calon pembeli akan menerima salinan akta PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli).

Dalam peraturan disebutkan bahwa PPJB adalah rangkaian proses kesepakatan antara setiap orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebelum ditandatangani akta jual beli.⁸ Kemudian, dalam peraturan yang sama didefinisikan juga bahwa PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli rumah atau satuan rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk rumah tunggal dan rumah deret yang dibuat di hadapan notaris.⁹ Namun ada juga PPJB yang tidak dilakukan di hadapan Notaris melainkan langsung dilakukan oleh pihak pengembang dan pembeli, karena PPJB sebenarnya hanyalah ikatan awal antara penjual dan pembeli yang bersifat di bawah tangan.

Jadi tujuan dari PPJB adalah untuk mengikat calon penjual agar pada saat yang telah diperjanjikan ia akan menjual benda/hak miliknya kepada calon pembeli, dan pada saat yang sama perjanjian tersebut juga mengikat calon pembeli untuk membeli benda/hak milik calon penjual, sesuai dengan ketentuan yang telah diperjanjikan para pihak. Biasanya pada saat penandatanganan akta PPJB, pembeli akan langsung diminta untuk menandatangani akta jual

⁷ Wawancara dengan Bapak Witono, SH., MM., Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran, Kantor Pertanahan/BPN Kabupaten Malang, tanggal 12 Mei 2002.

⁸ Pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

⁹ Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

beli sekaligus, namun akta jual beli tersebut tidak diberi nomor terlebih dahulu untuk memberikan waktu kepada PPAT mengumpulkan dokumen pendukung yang dibutuhkan dalam proses peralihan hak, baik pajak, berkas identitas penjual dan pembeli, ataupun pengecekan sertipikat yang wajib disertakan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Fairial Fatimah, SH, M.Kn, pasal 40 ayat (1) tersebut termasuk pasal karet dan tidak efektif karena dalam pelaksanaannya menyangkut tiga instansi yakni Dispenda, Notaris/PPAT, dan BPN. Untuk pengurusan pajak sendiri sudah memakan waktu lama, mulai dari mengurus perekoman pajak, pembayaran pajak yang terkait dengan ketersediaan dana penjual dan pembeli, serta waktu yang dibutuhkan untuk validasi pajak setelah dibayar. Menurut Ibu Fairial Fatimah, SH, M.Kn seharusnya ketiga instansi tersebut harus duduk bersama membicarakan peraturan seperti apa yang efektif dan dapat berlaku bagi ketiganya, karena jika hanya didasarkan pada pasal 40 ayat (1), pasal tersebut sifatnya hanya parsial mengatur PPAT saja, tidak memikirkan lamanya waktu yang dibutuhkan oleh PPAT dalam mengumpulkan dokumen untuk diserahkan kepada kantor pertanahan.¹⁰

Begitu pula menurut Bapak Yudi Ansyah, SH, bahwa jika yang menjadi patokan adalah ketika penandatanganan akta maka sebagian besar PPAT Kabupaten Malang hampir bisa dipastikan bahwa semuanya terlambat, dikarenakan faktor yang sama yang disebutkan oleh Ibu Fairial Fatimah, SH, M.Kn. Utamanya adalah karena faktor pajak, belum lagi jika salah satu pihak ternyata belum menyiapkan dana untuk pembayaran pajak maka proses pendaftaran akta peralihan tanah ke kantor pertanahan akan semakin lama. Faktor kedua terkait dengan pengecekan sertipikat, dikarenakan kebijakan dari kantor pertanahan yang berubah-ubah, kini proses pengecekan sertipikat pun dinilai lebih rumit daripada sebelumnya sehingga memakan waktu. Belum lagi jika hasil pengecekan keluar di waktu yang kurang tepat, misal hari Kamis atau Jumat sementara dokumen pelengkap nya belum semua terkumpul. Hal ini merugikan PPAT karena memangkas waktu pengumpulan dokumen dikarenakan terpotong hari libur, sehingga mengakibatkan hasil pengecekan sertipikat tersebut habis masa aktifnya dan harus melakukan pengecekan ulang.¹¹

Menurut Ibu Putri Dwitiya Jayanti, SH, M.Kn, ada substansi yang kurang dalam pasal 40 ayat (1) tersebut. Pasal tersebut berbunyi selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari akta yang sudah ditandatangani oleh PPAT harus didaftarkan ke kantor pertanahan berikut dokumen-dokumen pendukungnya. Seharusnya dalam pasal tersebut mungkin bisa ditambahkan redaksi kata “akta

¹⁰ Wawancara dengan Ibu Fairial Fatimah, SH, M.Kn., Notaris/PPAT Kabupaten Malang, tanggal 9 Mei 2002.

¹¹ Wawancara dengan Bapak Yudi Ansyah, SH, Notaris/PPAT Kabupaten Malang, tanggal 10 Mei 2002.

yang sudah penomoran” atau didasarkan pada hasil pengecekan sertipikat, bukan didasarkan pada ditandatanganinya akta. Karena pada kenyataannya banyak yang melakukan tandatangan terlebih dahulu baru kemudian mengumpulkan dokumen-dokumen pendukungnya. Jika didasarkan pada hasil pengecekan sertipikat barulah pasal tersebut cocok, karena hasil pengecekan sertipikat memiliki masa aktif hingga 7 hari. Menurut Ibu Putri Dwitiya Jayanti, SH, M.Kn, pasal tersebut hanya bisa diterapkan untuk Akta Pengikatan Hak Tanggungan (APHT). APHT sifatnya hanya mengikat jaminan menjadi hak tanggungan dan tidak berkaitan dengan pajak, sehingga memungkinkan PPAT untuk mendaftarkan akta yang sudah ditandatangani ke kantor pertanahan dalam waktu tidak lebih dari tujuh hari.¹²

Zainul Arifin, SH, M.Kn, dalam keterangannya menjawab bahwa selain kendala-kendala yang sudah disebutkan oleh ketiga notaris sebelumnya, ada faktor lain yang juga memengaruhi lamanya waktu dalam mendaftarkan akta peralihan ke kantor pertanahan yaitu faktor masyarakat itu sendiri. Sebagian besar orang yang melakukan perjanjian di hadapan Notaris/PPAT tidak mengerti atau masih awam terhadap apa saja dokumen yang harus disiapkannya dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah. Tidak dapat dipungkiri bahwa daerah kabupaten terdiri dari banyak desa, dan rata-rata masyarakat desa masih awam terkait pendaftaran tanah dan peralihan hak, sehingga sering terjadi kasus akta macet dikarenakan dokumen dari pihak-pihak yang melakukan perjanjian tidak lengkap.¹³

Menurut Bapak Witono, SH, MM, jika disebut dalam presentase maka PPAT yang melanggar bunyi pasal 40 ayat (1) adalah sebanyak 80% atau beliau menyebutnya hampir semua, kecuali untuk APHT yang menurutnya hanya sebanyak 30% yang APHT-nya terlambat dikumpulkan setelah masa aktif pengecekan sertipikatnya berakhir atau sudah tidak berlaku lagi. Namun demikian dari pihak BPN Kabupaten Malang tetap akan menerima berkas yang belum didaftarkan lebih dari 7 hari tersebut, karena petugas BPN sendiri maklum jika akta selain APHT sudah pasti lama karena berhubungan dengan perpajakan.¹⁴

Jadi, dapat disimpulkan bahwa faktor mengapa PPAT tidak bisa tepat waktu dalam menyampaikan akta yang dibuat beserta dokumennya ke Kantor Pertanahan/BPN disebabkan oleh beberapa faktor. Faktor pertama berkaitan dengan pajak terhutang, diantaranya bukti pelunasan PBB terhutang, Bukti pelunasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, dan

¹² Wawancara dengan Ibu Putri Dwitiya Jayanti, SH, M.Kn, Notaris/PPAT Kabupaten Malang, tanggal 9 Mei 2022.

¹³ Wawancara dengan Bapak Zainal Arifin, SH, M.Kn, Notaris/PPAT Kabupaten Malang, tanggal 9 Mei 2022.

¹⁴ Wawancara dengan Bapak Witono, SH., MM., Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran, Kantor Pertanahan/BPN Kabupaten Malang, tanggal 12 Mei 2022.

Bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996 pasal 2 ayat (1) yang berbunyi,

“Orang pribadi atau badan yang menerima atau memperoleh penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (2) huruf a, wajib membayar sendiri Pajak Penghasilan yang terutang ke bank persepsi atau Kantor Pos dan Giro sebelum akta, keputusan, perjanjian, kesepakatan atau risalah lelang atau pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang.”

Faktor yang kedua berkaitan dengan pengecekan sertipikat. Di dalam Peraturan Kepala BPN Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 telah diatur mengenai pentingnya pemeriksaan atas sertifikat hak atas tanah. Karena itu, tidak boleh terjadi pembuatan akta oleh PPAT sebelum terlebih dahulu dilakukan pemeriksaan terhadap keaslian sertifikat tersebut pada Kantor Pertanahan/BPN setempat. Dengan demikian dapatlah dipahami bahwa keterlambatan waktu PPAT dalam menyampaikan akta yang dibuatnya beserta dokumen yang diperlukan, karena memang cukup banyak persyaratan yang harus dipenuhi. Faktor yang ketiga yakni kesadaran masyarakat yang masih rendah terhadap pentingnya jaminan hak atas tanah.

B. Akibat Hukumnya Bagi PPAT Apabila Tidak Melakukan Pendaftaran Tanah Sesuai Pasal 40 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Menurut Soeroso, akibat hukum merupakan suatu akibat dari tindakan yang dilakukan, untuk memperoleh suatu akibat yang diharapkan oleh pelaku hukum. Akibat yang dimaksud adalah akibat yang diatur oleh hukum, sedangkan tindakan yang dilakukan merupakan tindakan hukum yaitu tindakan yang sesuai dengan hukum yang berlaku¹⁵. Dalam penelitian ini penulis ingin mengetahui tentang apa akibat hukum yang timbul apabila PPAT tidak melaksanakan bunyi ketentuan pasal 40 ayat (1) PP Nomor 24 tahun 1997. Dalam PP Nomor 24 tahun 1997 tidak diatur pasal mengenai sanksi atas pelanggaran dari pasal 40 ayat (1) tersebut. Begitu juga dalam peraturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, juga tidak diatur mengenai sanksi atas pelanggaran pasal 40 ayat (1).

¹⁵ R. Soeroso. 2011. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Witono, Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan/BPN Kabupaten Malang, pasal 40 ayat (1) dalam pelaksanaannya belum efektif karena masih banyak PPAT yang terlambat mendaftarkan akta yang dibuatnya, karena alasan lampiran berkas/dokumen belum atau tidak lengkap.¹⁶ Beliau mengungkapkan bahwa 80% akta PPAT selain Akta Pengikatan Hak Tanggungan mayoritas terlambat pendaftarannya. Hal ini dapat diketahui dari riwayat pengecekan sertipikat, sudah berapa kali PPAT tersebut mengajukan pengecekan sertipikat sebelum pendaftaran akta ke BPN.

Ketika hal tersebut penulis konfirmasi kepada PPAT, diperoleh keterangan bahwa keterlambatan mendaftarkan akta tanah yang dibuat, bukan atau tidak ada unsur kesengajaan sama sekali, melainkan karena berkas/dokumennya tidak atau kurang lengkap, seperti: bukti pembayaran pajak PBB, bukti pelunasan pajak penghasilan (pph) bagi penjual dan lain-lain.¹⁷

Akibat berkas/dokumen data pendukungnya tidak lengkap, maka akta yang telah dibuat oleh PPAT tersebut belum bisa didaftarkan karena pasti akan ditolak oleh Kantor Pertanahan, sehingga PPAT tidak bisa memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dengan demikian berlakunya pasal tersebut tidak efektif.

Membicarakan tentang efektivitas hukum berarti membicarakan daya kerja hukum itu dalam mengatur dan/atau memaksa masyarakat untuk taat terhadap hukum. Hukum dapat efektif jikalau faktor-faktor yang mempengaruhi hukum tersebut dapat berfungsi dengan sebaik-baiknya. Ukuran efektif atau tidaknya suatu peraturan perundang-undangan yang berlaku dapat dilihat dari perilaku masyarakat. Suatu hukum atau peraturan perundang-undangan akan efektif, apabila warga masyarakat berperilaku sesuai dengan yang diharapkan atau dikehendaki oleh peraturan perundang-undangan tersebut mencapai tujuan yang dikehendaki, maka efektivitas hukum atau peraturan perundang-undangan tersebut telah dicapai.

Menurut Soerjono Soekanto, efektif atau tidaknya suatu hukum ditentukan oleh 5 (lima) faktor, yaitu:¹⁸

1. Faktor hukumnya sendiri (undang-undang);

¹⁶ Wawancara dengan Bapak Witono, SH., MM., Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran, Kantor Pertanahan/BPN Kabupaten Malang, tanggal 12 Mei 2022.

¹⁷ Wawancara dengan Bapak Satya Adhie Gurmilang, SH.,M.Kn., Notaris/PPAT di Kabupaten Malang, pada tanggal 10 Mei 2022.

¹⁸ Soerjono Soekanto, 1988, *Efektivitas Hukum dan Penerapan Sanksi*, Bandung: CV Ramadja Karya, h. 80.

2. Faktor penegak hukum;
3. Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum;
4. Faktor masyarakat;
5. Faktor kebudayaan;

Kelima faktor di atas saling berkaitan dengan eratnya, oleh karena merupakan esensi dari penegakan hukum, juga merupakan tolok ukur daripada efektivitas penegakan hukum. Apabila dikaitkan dengan kepatuhan masyarakat terhadap hukum khususnya terkait dengan pendaftaran tanah, maka dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Faktor Hukum

Pemerintah telah banyak membuat aturan hukum terkait dengan pendaftaran tanah, yakni: Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, dan peraturan pelaksanaan lainnya. Artinya dari sisi hukumnya telah mengatur sedemikian lengkapnya terkait dengan masalah pendaftaran tanah.

Apabila kewajiban pendaftaran akta tanah yang dibuat oleh PPAT tidak dilaksanakan, maka terhadap PPAT yang bersangkutan akan dikenakan sanksi. Sanksi dapat diklasifikasikan sebagai akibat hukum. Akibat hukum yang dimaksudkan adalah untuk menunjuk kepada akibat yang diberikan oleh hukum atas suatu peristiwa hukum. Salah satu akibat yang dapat dimunculkan oleh peristiwa hukum adalah akibat tindakan yang bertentangan dengan hukum dapat menimbulkan lahirnya sanksi. Peristiwa hukum yang dimaksud dalam pembahasan ini, yaitu tindakan PPAT yang mengabaikan kewajiban pendaftaran akta yang telah dibuatnya beserta dokumen pendukungnya.

Peristiwa hukum itu mengakibatkan lahirnya sanksi, yaitu hukuman bagi PPAT yang tidak mendaftarkan akta yang telah dibuatnya beserta dokumen pendukungnya ke Kantor Pertanahan/BPN. Sanksi administrasi yang dijatuhkan oleh Kantor Pertanahan/BPN dapat berupa:

- a. Teguran tertulis;
- b. PPAT membuat surat keterangan/ Pernyataan keterlambatan.

2. Faktor penegak hukum.

Penegak hukum harus melaksanakan tugas dan kewenangannya sesuai dengan ketentuan undang-undang. Dalam kasus ini yang menjadi penegak hukum tentunya adalah pihak-pihak yang terlibat dalam proses pendaftaran tanah, diantaranya Dinas Pendapatan Daerah, Badan Pertanahan Nasional, PPAT, dan kedua belah pihak yang melakukan

perjanjian. Tidak akan efektif suatu hukum apabila tidak ada keselarasan dan keharmonisan antara para penegak hukumnya.

3. Faktor sarana atau fasilitas pendukung.

Faktor ini mencakup perangkat lunak dan perangkat keras, Menurut Soerjono Soekanto bahwa para penegak hukum tidak dapat bekerja dengan baik, apabila tidak dilengkapi dengan kendaraan dan alat-alat komunikasi yang proporsional. Oleh karena itu, sarana atau fasilitas mempunyai peranan yang sangat penting di dalam penegakan hukum. Tanpa adanya sarana atau fasilitas tersebut, tidak akan mungkin penegak hukum menyerasikan peranan yang seharusnya dengan peranan yang aktual.

4. Faktor masyarakat.

Setiap warga masyarakat atau kelompok sedikit banyaknya mempunyai kesadaran hukum. Oleh karenanya dalam hal ini perlunya ditingkatkan kesadaran masyarakat tentang arti pentingnya pendaftaran tanah. Adanya kepatuhan dari setiap warga negara terhadap perundang-undangan untuk mendaftarkan tanahnya merupakan pertanda bahwa tingkat kesadaran hukum masyarakat meningkat.

5. Faktor kebudayaan.

Budaya adalah suatu cara hidup yang berkembang dan dimiliki bersama oleh sebuah kelompok orang dan diwariskan dari generasi ke generasi. Budaya terbentuk dari banyak unsur yang rumit, termasuk sistem agama dan politik, adat istiadat, bahasa, perkakas, pakaian, bangunan, dan karya seni. Bahasa, sebagaimana juga budaya, merupakan bagian tak terpisahkan dari diri manusia, sehingga banyak orang cenderung menganggapnya diwariskan secara genetis. Faktor budaya ini juga yang mampu mempengaruhi sikap masyarakat untuk menaati peraturan perundang-undangan sehingga mau mendaftarkan tanahnya.

Berkaitan dengan keterlambatan, maka bagaimana dengan akta yang belum didaftarkan ke Kantor Pertanahan lebih dari tujuh hari? Menurut keterangan Bapak Witono, akta PPAT tidak memiliki waktu kadaluwarsa dan akan tetap diterima oleh BPN, hanya saja ada beberapa dokumen pendukung yang harus diperbarui sesuai dengan ketentuan tahun berjalan. Secara hukum akta PPAT tersebut sah. Dalam KUH Perdata pasal 1320 disebutkan bahwa ada 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian, yakni: Pertama, adanya kata sepakat

bagi mereka yang mengikatkan dirinya; Kedua, kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan; Ketiga, suatu hal tertentu; dan Keempat, suatu sebab (kausa) yang halal.¹⁹

Persyaratan tersebut di atas berkenaan baik mengenai subjek maupun objek perjanjian. Persyaratan yang pertama dan kedua berkenaan dengan subjek perjanjian atau syarat subjektif. Persyaratan yang ketiga dan keempat berkenaan dengan objek perjanjian atau syarat objektif. Perjanjian dianggap sah dan mengikat secara penuh bagi para pihak yang membuatnya sejauh tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku, tidak melanggar kesusilaan dan ketertiban umum. Mengenai batalnya perjanjian yaitu suatu perjanjian dibuat yang tidak memenuhi syarat Pasal 1320 KUHPerdara bisa berakibat kepada batalnya perjanjian. Pembatalan bisa dibedakan ke dalam 2 terminologi yang memiliki konsekuensi Yuridis, yaitu:

- a. *Null and Void*; Dari awal perjanjian itu telah batal, atau dianggap tidak pernah ada, apabila syarat objektif tidak dipenuhi. Perjanjian itu batal demi hukum, dari semula tidak pernah ada dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.
- b. *Voidable*; bila salah satu syarat subyektif tidak dipenuhi, perjanjiannya bukannya batal demi hukum, tetapi salah satu pihak dapat memintakan pembatalan itu. Perjanjiannya sendiri tetap mengikat kedua belah pihak, selama tidak dibatalkan (oleh hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tadi (pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya secara tidak bebas).

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 tidak disebutkan sanksi secara gamblang, melainkan menyebut bahwa kepada PPAT yang melewati batas waktu 7 (tujuh) hari pendaftaran akta, akan diberitahukan tentang pelanggaran ketentuan batas waktu penyerahan akta tersebut. Hal ini dapat diasumsikan bahwa sanksi pelanggaran bersifat subjektif tergantung pada kebijakan Kantor Pertanahan di masing-masing wilayah. Akta PPAT yang terlambat didaftarkan ke kantor pertanahan, selama tidak ada syarat sah perjanjian yang dilanggar maka akta tersebut akan tetap sah dan diterima oleh BPN. Di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang sendiri, untuk keterlambatan tersebut PPAT harus memperbarui dokumen pendukung sesuai dengan ketentuan tahun berjalan dan disertakan surat pernyataan keterlambatan yang di dalamnya memuat alasan keterlambatan.

¹⁹ Subekti dan Tjitrosudibio. 2003. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Jakarta: Pradnya Paramita. Hlm.330

Surat pernyataan tersebut dikategorikan sebagai sanksi administrasi sebagai bentuk pelanggaran atas pasal 40 ayat (1) PP No.24 tahun 1997.

KESIMPULAN

1. Implementasi Pasal 40 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Oleh PPAT di Kantor Pertanahan/BPN termasuk tidak efektif karena hanya sedikit yang tepat waktu memenuhi tenggat waktu selama 7 (tujuh) hari kerja, seperti yang diamanatkan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Hal ini disebabkan utamanya karena menunggu dokumen lengkap. Beberapa faktor yang memengaruhi yakni, pertama, faktor sarana dan prasarana terkait sistem pengecekan sertipikat yang selalu mengalami pembaruan sehingga permohonan pengecekan sertipikat menjadi lama. Kedua, faktor waktu tandatangan akta yang kurang tepat karena berdekatan dengan hari libur juga merugikan PPAT karena memangkas waktu untuk menyiapkan dokumen pendukung. Ketiga, faktor kesadaran masyarakat yang masih awam dengan proses pendaftaran tanah yang mengakibatkan waktu pendaftaran akta semakin molor karena menunggu dokumen kedua belah pihak lengkap, baik dari identitas diri maupun bukti pelunasan pembayaran pajak terhutang.
2. Akibat hukumnya bagi PPAT apabila tidak melakukan pendaftaran tanah sesuai Pasal 40 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, adalah berupa teguran dan kewajiban membuat surat keterangan atau surat pernyataan keterlambatan. Kewajiban membuat surat keterangan atau surat pernyataan keterlambatan merupakan bentuk sanksi administrasi yang dijatuhkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Malang kepada PPAT. Penjatuhan sanksi dimaksudkan agar PPAT dapat melaksanakan kewajiban lebih baik pada masa yang akan datang.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

AP. Parlindungan I, (1993), *Komentor Atas Undang-undang Pokok Agraria*, Bandung: Mandar maju.

_____, II, (1999), *Pendaftaaran Tanah di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju,

Achmad Ali Chomza, (2004), *Hukum Agraria (Pertanahan di Indonesia)*, Jakarta: Prestasi Pustakaraya.

- Arie S. Hutagalung, 2005, *Teburan Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia.
- Boedi Harsono, (2003), *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Jakarta: Djambatan.
- Diyana Isnaeni, dan Suratman, (2016), *Reforma Hukum Agraria*, Malang: Intrans Publishing.
- Habib Adjie, (2007), *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Bandung: Refika Adhitama.
- Jimly Asshidiqie. 2009, *Pengantar Ilmu Hukum Tata Negara*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Muhammad. Yarnin Lubis dan Abdul Rahim Lubis, 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung: Mandar Maju.
- _____, 2011, *Pencabutan Hak, Pembebasan dan Pengadaan Tanah*, Bandung: Mandar Maju.
- Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, (2010), *Dualisme Penelitian Hukum' Normatif dan Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Peter Mahmud Marzuki, (2008), *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Soedikno Mertokusumo, (1988), *Hukum dan Politik Agraria*, Jakarta: Karunika-Universitas Terbuka.
- Soedharyo Soimin, (2001), *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Soerjono Soekanto, (1999), *Beberapa Permasalahan Hukum Dalam Kerangka Pembangunan di Indonesia (Suatu Tinjauan Secara Sosiologi)*, Cetakan Keempat, Jakarta: Universitas Indonesia.
- _____, 1988, *Efektivitas Hukum dan Penerapan Sanksi*, Bandung: CV Ramadja Karya.
- _____, (1986), *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press.
- Soeroso, R. (2011), *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Soetandyo Wiknyosubroto, (1995), *Sebuah Pengantar Kearah Perbincangan' Tentang Pembinaan Penelitian Hukum Dalam Pembangunan Jangka Panjang Tahap II*, BPHN Departemen Kehakiman RI.
- _____, (2002), *Hukum, Paradigma, Metode dan Dinamika Masalahnya'*, Elsam dan Huma Jakarta.

Subekti dan Tjitrosudibio, (2003), *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Pradnya Paramita.

Suratman dan Philips Dillah, (2020), *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Penerbit Alfabeta.

Umar Said Sugiarto, Suratman, Noorhudha Muchsin, (2015), *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Pra dan Pasca Reformasi*, Malang: Intrans Publishing.

Urip Santoso, (2011), *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Peraturan Perundang-undangan:

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Keppres Nomor 34 Tahun 2003 Tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan.

Peraturan Kepala BPN Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan.

Jurnal/Tesis/Skripsi/Makalah:

Didik Ariyanto. 2006. *Pelaksanaan Fungsi Dan Kedudukan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Di Kabupaten Gobrogan*. Tesis, Semarang: PPS Universitas Diponegoro.

Idiyana Kusuma Ayu, 2019 *Kepastian Hukum Penguasaan Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*, Jurnal Mumbur Hukum, Fakultas Hukum UGM, Volume 31 Nomor 3, 2019.

Maria S.W Sumardjono , 1997, “*Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Dalam Pendaftaran Tanah*”, Makalah, “Seminar Nasional Kebijakan Baru Pendaftaran Tanah dan Pajak-pajak Yang Terkait: Suatu Proses Sosialisasi dan Tantangannya,” Kerja sama Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada dan Badan Pertanahan Nasional, Yogyakarta, 13 September 1997.

Susilo Handoyo dan Muhammad Fakhriza, 2018, *Efektivitas Hukum Terhadap Kepatuhan Perusahaan Dalam Kepesertaan Bpjs Kesehatan*, Jurnal De Facto Vol. 4 No. 2 Januari 2018,

Wicipto Setiadi, et.al., 2019, *Implementasi Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Dikaitkan Dengan Model Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat Di Tanjungsari, Kabupaten Bogor*, Jurnal Rechtvinding, Volume 8, Nomor 1, April 2019.

Yanly Gandawidjaja. 2002. *Peran Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara Dalam Proses Pendaftaran Tanah*. Tesis, Bandung: PPS Universitas Katolik Parahyangan.

Internet

Dikutip dari <https://www.kantornotarisswi.com/> diakses pada 12 Mei 2022.