

**PENDAFTARAN AKTA JUAL BELI
YANG MELEBIHI JANGKA WAKTU PENDAFTARAN TANAH
DI KANTOR AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KOTA SEMARANG**

Kusmaryanto, Gunarto**

* Mahasiswa Program Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum UNISSULA email: koesmaryanto68@gmail.com

** Dosen Fakultas Hukum UNISSULA

ABSTRACT

Implementation Land registration in society is now the task of the State. Land registration is carried out by the government for the benefit of the people, as an effort to provide legal certainty in the field of land. The Land Registration is carried out by the Land Office, and in carrying out the tasks the Land Office is assisted by The Land Deed Official, to carry out the activities set forth in PP 24/1997.

The formulation of the problem in this research are: 1) How is the regulation of the registration of the Deed of Sale and Purchase exceeding the period of registration of land for the realization of legal certainty ?; 2) What are the obstacles faced by the Land Deed Officer in relation to the deed of sale and purchase that exceeds the period of land registration, which is shown for the realization of legal certainty and how is the solution to the settlement?

This research method using research approach that is juridical normative. The specifications of this study were descriptively analyzed. Methods of data collection in this study, can be obtained by library research.

The result of the research says that 1. The legal arrangement of registration of Deed of Sale and Purchase exceeding the time period specified for the realization of legal certainty is where if the registration of sale and purchase certificate exceeds 7 days then it is requested more clearly to the local Land Office. 2. The obstacles faced by the Land Deed Authority in relation to the deed of sale and purchase that exceeds the period of land registration such as the lack of public awareness, the bad image of the National Land Agency and the rights base is different from the field data. To overcome these obstacles then the National Land Agency made a program such as doing counseling to the public and through the PRONA program.

The conclusion of the research results suggests that the legal arrangement of registration of Sale and Purchase Deed beyond the time period specified for the realization of legal certainty is where if the registration of the deed of sale and purchase exceeds 7 days then applied more clearly to the local Land Office. Although the submission of the deed of sale and purchase of land to the Land Office as practiced by most of the Land Deed Officials is not in accordance with the applicable laws but does not result in the cancellation of the land and there is no legal provision stating that With the delay of submission of the deed of sale and purchase of the land makes the relevant deed null and void.

Keywords: Deed of Sale and Purchase, Land Registration

PENDAHULUAN

Meningkatnya laju pembangunan di negara Indonesia tidak bisa dilepaskan dari adanya kepastian pendaftaran tanah. Aspek pertanahan menjadikan yang paling utama dan begitu penting demi berjalannya aspek pembangunan, dimana seluruh aktivitas pembangunan yang dilakukan oleh masyarakat memerlukan tanah untuk

melakukan kegiatan tersebut. Demi terwujudnya kepastian pendaftaran tanah tersebut maka dalam hali ini, Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 (selanjutnya disebut dengan PP 10/1961) yang telah berlaku sejak tahun 1961 dipandang memiliki substansi yang sudah tidak dapat lagi memenuhi tuntutan zaman untuk

memberikan kepastian atas pendaftaran tanah tersebut.

Penyelenggaraan Pendaftaran tanah dalam masyarakat saat ini menjadi tugas Negara. Pendaftaran tanah dilaksanakan oleh pemerintah untuk kepentingan rakyat, sebagai upaya memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan. Pelaksanaan Pendaftaran tanah dilakukan oleh Kantor Pertanahan, dan dalam menjalankan tugas tersebut Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut PP 24/1997.

Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah pada pelaksanaan pendaftaran tanah, berfungsi sebagai alat perpanjangan tangan pemerintah dalam melaksanakan tujuan pendaftaran tanah. Akta-akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai Pejabat Umum tersebut harus dapat dipertanggung jawabkan secara hukum, terutama sekali pada saat pendaftaran aktanya dalam proses penerbitan sertipikat. Pasal 1 angka 24 PP No. 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa "Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tertentu."

Pelayanan PPAT sebagai pejabat yang diberi kewenangan sangat membantu bagi sebagian masyarakat, apalagi bagi masyarakat yang awam hukum. Sebagian masyarakat yang tidak paham hukum merasa tidak mampu untuk menyelesaikan permasalahan hukum yang mereka hadapi, karena keterbatasan masyarakat akan pengetahuan hukum. Sebagian masyarakat menganggap keberadaan PPAT sangat berguna dan sangat membantu untuk mencari solusi atas permasalahan hukum masyarakat, khususnya hukum pertanahan.

Masyarakat yang menggunakan jasa PPAT biasanya dikarenakan mereka tidak mampu dihadapkan dengan berbagai faktor yang menjadi penghambatnya. Hambatan tersebut seperti pemilik tanah tidak memahami prosedur pengurusannya, pemilik tanah mengalami kesulitan dalam persyaratan yang harus dipenuhi pada proses permohonan sertipikat. Sebagian masyarakat juga beranggapan bahwa persyaratan tersebut cenderung lebih rumit bahkan terkadang

berbelit-belit. Keadaan seperti ini membuat sebagian masyarakat tidak sanggup untuk melakukan pengurusannya sendiri. Untuk itu dari berbagai hambatan yang ada para pemilik tanah yang akan mensertipikatkan tanahnya biasanya menunjuk PPAT, sebagai kuasanya untuk melakukan penyelesaian pengurusan permohonan penerbitan sertipikat atas tanah.

Dari latar belakang diatas maka dapat diidentifikasi beberapa permasalahan sebagai berikut : Bagaimanakah pengaturan Hukum pendaftaran Akta Jual Beli yang melebihi jangka waktu pendaftaran tanah demi terwujudnya kepastian hukum? Apa saja hambatan-hambatan yang dihadapi oleh PPAT berkaitan dengan akta jual beli yang melebihi jangka waktu pendaftaran tanah, yang ditunjukan demi terwujudnya kepastian hukum dan bagaimana solusi penyelesaiannya?

PEMBAHASAN

Pengaturan Hukum Pendaftaran Akta Jual Beli Yang Melebihi Jangka Waktu Yang Ditentukan Demi Terwujudnya Kepastian Hukum

Pengaturan tentang pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Dalam pelaksanaan administrasi pertanahan, data pendaftaran tanah yang tercatat di Kantor Pertanahan harus sesuai dengan keadaan bidang tanah yang bersangkutan baik yang menyangkut data fisik maupun data yuridis tanah. Dalam pencatatan data yuridis ini khususnya pencatatan perubahan data yang sudah tercatat sebelumnya maka peranan PPAT sangatlah penting.

PPAT sebagai pejabat umum yang diberi wewenang oleh negara untuk membuat akta-akta dalam peralihan hak atas tanah, akta pembebanan serta surat kuasa pembebanan hak tanggungan, juga bertugas membantu Kepala Kantor Pertanahan Nasional dalam melaksanakan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta tertentu sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan atau bangunan yang akan dijadikan

dasar bagi bukti pendaftaran tanah.¹ Akta PPAT merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan pendaftaran tanah di Indonesia.² PPAT sudah dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang merupakan peraturan tanah sebagai pelaksana UUPA.

Dalam memberi pelayanan kepada masyarakat seorang PPAT bertugas untuk melayani permohonan-permohonan untuk membuat akta-akta tanah tertentu yang disebut dalam peraturan-peraturan berkenaan dengan pendaftaran tanah serta peraturan Jabatan PPAT. Dalam menghadapi permohonan-permohonan tersebut PPAT wajib mengambil keputusan untuk menolak atau mengabulkan permohonan yang bersangkutan.³ PPAT sebagai pejabat umum, maka akta yang dibuatnya diberi kedudukan sebagai akta otentik, yaitu akta yang dibuat untuk membuktikan adanya perbuatan hukum tertentu yang mengakibatkan terjadinya peralihan hak atas tanah dan bangunan.

Dalam hal pembuatan akta PPAT, salah satu tahap yang harus dilakukan oleh PPAT adalah:

1. Sebelum dibuat akta mengenai pemindahan hak atas tanah, calon pembeli atau penerima hak harus membuat pernyataan yang menyatakan:⁴
 - a. Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - b. Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi

pemegang hak atas tanah *absentee* (guntai) menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

- c. Bahwa yang bersangkutan menyadari bahwa apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tersebut tidak benar maka tanah kelebihan atau tanah *absentee* tersebut menjadi obyek landreform;
 - d. Bahwa yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya, apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tidak benar.
- PPAT wajib menjelaskan kepada calon pembeli atau penerima hak maksud dan isi pernyataan sebagaimana dimaksud di atas.
2. Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT, sebagaimana ketentuan Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
 3. Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatkannya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.

Menurut Bapak Sriyono, S.H., M.Kn, selaku Kepala Kantor Pertanahan jika pendaftaran akta jual beli melebihi 7 hari maka dimohonkan lebih jelas ke Kantor Pertanahan. Sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, ditentukan bahwa pendaftaran tanah di Indonesia diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional, yaitu lembaga pemerintah non departemen yang bidang tugasnya meliputi bidang pertanahan.⁵

Meskipun penyerahan akta jual beli tanah ke Kantor Pertanahan sebagaimana yang dipraktekkan oleh sebagian besar PPAT tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan

¹Hasil wawancara dengan Joko Sutanto, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Semarang, pada tanggal 11 Juli 2017.

²Boedi Harsono, 2002, Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Djambatan, Jakarta.

³Hasil wawancara dengan Sriyati Sartopo Putri, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Semarang, pada tanggal 12 Juli 2017.

⁴Pasal 99 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

⁵Hasil wawancara dengan Bapak Sriyono, S.H., M.Kn., kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang, pada tanggal 14 Juli 2017.

yang berlaku, namun tidak mengakibatkan batalnya akta jual beli tanah yang dimaksud dan memang tidak ada satu ketentuan hukum pun yang menyatakan bahwa dengan keterlambatan penyerahan akta jual beli tanah tersebut menjadikan akta yang bersangkutan batal demi hukum.

Walaupun pengirimannya terlambat, Kepala Kantor Pertanahan tetap wajib memprosesnya. Tetapi PPAT yang bersangkutan bertanggungjawab terhadap semua akibat, termasuk kerugian yang diderita pihak-pihak yang bersangkutan, yang disebabkan oleh keterlambatan pengiriman berkas tersebut. Contohnya adalah akta jual beli tanah tidak dapat didaftar, karena tanah yang menjadi obyek akta jual beli tanah telah kedahuluannya terkena sita jaminan atau adanya masalah hukum dengan pihak lain.

Dalam ketentuan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 tahun 1997, yaitu tergantung pada keadaan obyek akta jual beli tanah. Penyampaiannya dilakukan dengan surat pengantar PPAT, yang dibuat rangkap dua dan menyebut secara jelas jenis surat-surat dokumen yang disampaikan.

Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional, tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 atau Peraturan perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain. Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah Kabupaten atau Kota, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.

Hal ini juga disampaikan dalam Pasal 91 ayat 1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, secara tegas menyatakan: "Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak", dimana sebelum dilakukannya penandatanganan akta jual beli, PPAT harus terlebih dahulu meminta bukti pembayaran pajak.

Konsekuensi yang akan diterima oleh PPAT, terhadap pelanggaran sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 91 ayat (1) akan dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp.7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.⁶

Atas penolakan itu PPAT harus menyampaikan secara tertulis kepada para pihak dengan disertai alasan-alasannya. Menurut Bapak SRIYONO, S.H., M.Kn., kepala Kantor Pertanahan Semarang, mengatakan bahwa didalam pengaturan hukum pendaftaran Akta Jual Beli atau peralihan pemindahan hak adanya penolakan pendaftaran Akta Jual Beli atau peralihan hak. Dalam Pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, diadakan ketentuan yang mewajibkan Kepala Kantor Pertanahan menolak melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang dimohon.⁷ Penolakan itu harus dilakukan secara tertulis, yang disampaikan kepada yang berkepentingan, dengan menyebut alasan-alasannya, disertai pengembalian berkas permohonannya, dengan tembusan kepada PPAT atau Kepala Kantor Lelang yang bersangkutan.⁸

Hambatan-hambatan yang Dihadapi oleh PPAT Berkaitan dengan Akta Jual Beli yang Melebihi Jangka Waktu yang Ditentukan Demi Terwujudnya Kepastian Hukum dan Solusi Penyelesaian Masalah Atas Hambatan tersebut

Berkaitan dengan pembuatan akta yang tidak dibuat sesuai dengan ketentuan dan syarat-syarat formil pembuatan akta ini, merupakan kekurangcermatan PPAT dalam membuat akta, karena sesungguhnya akta PPAT secara formil telah disediakan dalam bentuk blangko oleh Badan Pertanahan Nasional dan PPAT hanya diberi tugas untuk mengisinya dengan data mengenai perbuatan hukum peralihan hak atas tanah

⁶Pasal 93 ayat 1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

⁷Hasil wawancara dengan Bapak Sriyono, S.H., M.Kn., kepala Kantor Pertanahan Semarang, pada tanggal 14 Juli 2017.

⁸Hasil wawancara dengan Bapak Sriyono, S.H., M.Kn., Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang, pada tanggal 14 Juli 2017.

tersebut antara lain mengenai subyek dan obyeknya serta memastikan tanggal pembuatan/penandatanganan akta, kebenaran tanda tangan para pihak termasuk isi aktanya setelah dibacakan isi akta itu kepada para pihak.⁹

Sebagai akta otentik, akta PPAT berfungsi sebagai kekuatan pembuktian yang sempurna dapat terdegradasi kekuatan pembuktian menjadi seperti akta di bawah tangan. Degradasi kekuatan bukti akta otentik menjadi kekuatan bukti dibawah tangan, dan cacat yuridis akta otentik yang mengakibatkan akta otentik dapat dibatalkan atau batal demi hukum, terjadi jika ada pelanggaran terhadap ketentuan perundang-undangan.

Tata cara terbitnya akta PPAT sebagai akta otentik sangatlah menentukan, karenanya apabila pihak yang berkepentingan dapat membuktikan adanya cacat dalam bentuknya karena adanya kesalahan atau ketidaksesuaian dalam tata cara pembuatannya maka akan mengakibatkan timbulnya risiko bagi kepastian hak yang timbul atau tercatat atas dasar akta tersebut. Selain itu, akibat tidak dipenuhinya persyaratan formal, maka konsekwensi yuridis dan logis yang timbul adalah berupa kemungkinan gugatan dari para pihak atau pendaftaran peralihan haknya baru sampai di loket pelayanan Kantor Pertanahan dan petugas pemeriksa sudah menyatakan berkas permohonan ditolak dan perlu dilengkapi.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai pendaftaran peralihan hak atas tanah, telah diatur serta telah ditunjuk instansi maupun pejabat-pejabat yang diberi tugas dan wewenang dalam pelaksanaan pelayanan pendaftaran peralihan hak atas tanah, termasuk juga cara-cara yang ditempuh bagi setiap pemohon maupun syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam memperoleh suatu hak atas tanah yang dimilikinya. Untuk waktu penyelesaian pendaftaran peralihan hak atas tanah untuk tanah hak milik yang bersertifikat ini sekitar 11-20 hari.

Tetapi kenyataannya, waktu yang dipergunakan untuk menyelesaikan tersebut sampai berbulan-bulan lamanya. Hal ini

dikarenakan dalam pelaksanaannya terdapat berbagai macam hambatan-hambatan yang menyebabkan pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah ini selesai tidak tepat pada waktunya, baik dari faktor intern maupun faktor ekstern.

Hambatan-hambatan yang berasal dari faktor intern, mengakibatkan masyarakat merasa kecewa karena pelayanan pendaftaran peralihan hak atas tanah ini berkesan lambat, tidak sesuai dengan waktu yang telah ditentukan dan membutuhkan waktu yang lebih lama dari yang sebenarnya.

Sedangkan hambatan yang berasal dari faktor ekstern, masih banyak masyarakat yang dalam melakukan peralihan hak atas tanahnya tidak dibuat dihadapan PPAT sekaligus tidak dilakukannya pendaftaran peralihannya pada Kantor Pertanahan. Hambatan-hambatan yang terjadi antara lain :

1. Hambatan-hambatan yang timbul dari faktor intern, dalam hal ini pada Kantor Pertanahan Kota Semarang. Hambatan yang ada pada Kantor Pertanahan, dibedakan menjadi dua yakni hambatan dalam segi teknis atau pelaksana dan hambatan dalam segi pembukuan.
 - a. Hambatan dalam segi teknis atau pelaksana, maksudnya hambatan yang dilihat dari segi pelaksana, dalam hal ini menyangkut sumber daya manusia, diantaranya :
 - 1) Kurangnya sumber daya manusia, dalam hal ini tenaga ahli di bidang pertanahan, yang menangani pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut pada Sub Seksi peralihan hak pembebanan dan PPAT. Pelaksanaan pelayanan pendaftaran peralihan hak atas tanah bukan merupakan pekerjaan yang ringan akan tetapi merupakan pekerjaan yang berat yang banyak membutuhkan tenaga ahli di bidangnya. Di Kantor Pertanahan, jumlah tenaga ahli yang menangani pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli ini masih sangat terbatas. Hal ini dilihat

⁹Hasil wawancara dengan Joko Sutanto, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Semarang, pada tanggal 11 Juli 2017.

dari menumpuknya pekerjaan pendaftaran peralihan hak atas tanah ini, yang menyebabkan pelayanan menjadi sangat lambat dan tidak tepat waktu. Begitu juga pada petugas pengukuran, jika dalam hal tanah yang dialihkan tersebut belum bersertipikat, walaupun sudah ada petugas ukur keliling yang sudah terjadwal, sering juga terlambat dalam melakukan pengukuran, dikarenakan jumlah tenaga ukur sangat terbatas. Keterlambatan ini dikarenakan banyaknya pekerjaan dari petugas ukur yang lebih penting dari pada pengukuran di lapangan yang akhirnya pekerjaan pengukuran menjadi tertunda.

- 2) Benturan kepentingan pegawai antara kepentingan pekerjaan dengan kepentingan pribadinya, yang keduanya sama-sama penting. Kurangnya tenaga ahli dalam pekerjaan ini menyebabkan terjadinya benturan kepentingan antara kepentingan pribadi pegawai dengan kepentingan pekerjaan, yang keduanya dirasakan terlihat penting. Hal ini pula yang menyebabkan pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah ini tidak lancar, dan menghambat waktu penyelesaiannya.
 - 3) Kesibukan Kepala Kantor Pertanahan. Pekerjaan Kepala Kantor Pertanahan sangat padat. Kesibukannya terkadang menunda pekerjaan ini untuk beberapa waktu lamanya, karena dirasakan ada sesuatu kepentingan yang harus diselesaikan terlebih dahulu, yang sangat penting dari pekerjaan lain.
- b. Dari segi pembukuan, maksudnya hambatan yang dilihat dari segi pembukuannya atau pencatatannya, diantaranya :
- 1) Pencarian buku tanah yang tidak ditemukan Ketika PPAT akan melakukan pendaftaran peralihan hak

atas tanah tersebut, terlebih dahulu harus dicari buku tanah yang sesuai dengan sertipikat yang bersangkutan, untuk mengetahui apakah data-data yang ada dalam sertipikat sesuai dengan data-data yang ada dalam buku tanah yang bersangkutan sekaligus untuk mencatat adanya peralihan dan hapusnya hak atas tanah khususnya karena jual beli. Dalam pencarian buku tanah tersebut kadang-kadang mengalami hambatan, diantaranya tidak ditemukannya buku tanah pada almari arsip buku tanah, hal ini dikarenakan buku tanah yang bersangkutan sedang dipakai/digunakan oleh bagian lain dan belum dikembalikan pada almari arsip buku tanah. Hal ini mengakibatkan pencocokan dan pencatatan pada buku tanah mengenai telah terjadinya peralihan hak atas tanah tersebut mengalami keterlambatan, karena menunggu buku tanah tersebut selesai diproses oleh bagian lain. Begitu juga buku tanah yang akan digunakan, ternyata hilang. Hilangnya buku tanah ini pada Kantor Pertanahan, dapat juga dikarenakan ketidakteraturan para pegawai dalam menyimpan kembali buku tanah tersebut dalam almari arsip atau buku tanah tersebut telah usang termakan oleh waktu. Di mana hilangnya buku tanah tersebut harus melalui berita acara kehilangan, untuk dibuatkan buku tanah yang baru lagi yang memakan proses yang sangat lama. Hal inilah yang menghambat proses penyelesaian pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut yang tidak selesai tepat pada waktunya.

- 2) Pengisian akta-akta khususnya jual beli yang dibuat oleh PPAT yang kurang lengkap, kurang teliti dan cenderung tidak sempurna dalam pembuatan aktanya. Hal ini terletak pada banyaknya halaman-halaman

yang berisi pasal-pasal dalam akta jual beli yang tidak terpakai, tidak dilakukan pencoretan. Pada setiap perubahannya/penambahannya pada akta jual beli tersebut tidak dibubuhkan paraf oleh PPAT maupun para pihak serta tidak dibubuhkan cap stempel PPAT yang bersangkutan. Sehingga harus dikembalikan pada PPAT yang bersangkutan, untuk segera melengkapinya. Hal inilah yang menyebabkan pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah ini menjadi tertunda dan berkesan sangat lambat.

- 3) Berkas-berkas yang diperlukan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli tersebut, tidak lengkap atau kurang lengkap. Hal ini dilihat dari foto copy KTP yang sudah tidak berlaku lagi ataupun belum dilegalisir oleh pejabat yang berwenang, begitu pula sertipikat yang akan dilakukan peralihan haknya belum dilakukan pengecekan terlebih dahulu pada Kantor Pertanahan. Di mana pengecekan sertipikat tersebut dilakukan oleh PPAT sebelum melakukan pembuatan akta jual beli tanah. Berkas yang kurang lengkap inilah yang nantinya dikembalikan kepada pemohon untuk dilengkapi terlebih dahulu. Hal ini akan memperpanjang waktu pendaftaran peralihannya sehingga berkesan pelaksanaannya sangat lambat.
- 4) Tanah yang akan dilaksanakan pendaftaran peralihannya tersebut ternyata dalam keadaan sengketa. Dalam hal ini Kantor Pertanahan menolak untuk diadakan pendaftaran peralihan karena jual beli tersebut, selama tanah tersebut masih bersengketa dengan pihak lain.¹⁰

Faktor-faktor yang mengakibatkan terhambatnya pelaksanaan pendaftaran akta jual beli di Kantor Pertanahan di Kota Semarang antaralain :

1. Adanya kesalahan informasi dari pihak pemohon.

Kesalahan informasi yang diberikan oleh pemohon disebabkan kurang proaktifnya masyarakat sebagai pemohon untuk datang langsung ke kantor pertanahan menanyakan hal-hal apa saja yang menjadi persyaratan administrasi yang harus disiapkan dalam proses awal pendaftaran tanah, sehingga kebanyakan dari masyarakat yang datang untuk melakukan pendaftaran tanahnya syarat-syarat administrasinya yang harus dipenuhi tidak lengkap sehingga dikembalikan berkasnya dan tidak diproses lebih lanjut oleh panitia bagian pemeriksaan berkas.

Kesalahan informasi awal yang diberikan juga kadang kala terjadi dari pihak kantor pertanahan, hal ini terjadi akibat kurangnya sosialisasi kemasyarakatan dengan penyuluhan-penyuluhan yang dilakukan di masyarakat sehingga informasi yang didapat oleh pemohon kurang yang berakibat pada saat pemohon mendaftarkan tanahnya, berkas administrasi yang diserahkan oleh pemohon tidak lengkap. Hal ini menjadi dasar dari informasi yang kurang lengkap diberikan oleh pihak kantor pertanahan.

2. Adanya sanggahan/keberatan dari pihak lain pada saat proses pendaftaran tanah berlangsung.

Sanggahan/keberatan dari pihak lain disebabkan karena tanah yang didaftarkan pemohon adalah tanah sengketa sehingga pada saat prosesnya tanah tersebut tidak dilanjutkan oleh panitia yang melakukan pengukuran dan pemetaannya dikembalikan terlebih dahulu kepada pemohon untuk menyelesaikan sengketa tanah tersebut dan apabila sengketa permasalahan tanah tersebut telah selesai maka panitia akan melanjutkan kembali pengukuran dan pemetaan yang

¹⁰Hasil wawancara dengan Joko Sutanto, S.H., PejabatPembuatAkta Tanah Kota Semarang, padatanggal 11 Juli 2017.

pernah dilakukannya.¹¹ Namun, kadang kala yang terjadi apabila sengketa hak atas tanah telah diselesaikan oleh pihak pemohon maka yang seharusnya adalah dilanjutkan prosedur pendaftaran. Akan tetapi pemohon harus mendaftarkan kembali lagi dari tahap awal pendaftaran tanah.

3. Pemohon menggunakan jasa orang lain.

Pemohon menggunakan jasa orang lain (calo) disebabkan karena pemohon tidak mau susah dalam hal pengurusan administrasinya sehingga mereka menggunakan jasa orang lain, ini dikarenakan pemohonnya menginginkan kemudahannya saja tanpa harus bolak balik ke kantor pertanahan untuk mendaftarkan tanahnya. Penggunaan jasa orang lain diakibatkan oleh berbelit-belitnya prosedur administrasi pada pendaftaran yang menyebabkan pemohon ingin segera menyelesaikan proses dengan menggunakan jasa calo. Penggunaan jasa calo juga menimbulkan konsekuensi seperti adanya biaya diluar pendaftaran.¹²

Dengan berbagai permasalahan-permasalahan yang timbul dalam melaksanakan pendaftaran peralihan hak milik yang terjadi akibat berbagai faktor, ada beberapa upaya yang dilakukan PPAT maupun Kantor Pertanahan untuk memperkecil hambatan-hambatan tersebut yang rutin dilakukan oleh pihak Kantor Pertanahan. Upaya untuk memperkecil hambatan-hambatan itu antara lain :

1. Dari segi interen

- a. Membuat pengumuman-pengumuman kepada setiap kecamatan yang berada di wilayah kota/Kabupaten, tentang informasi-informasi baik mengenai pendaftaran peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli maupun pendafrtan tanah untuk pertama kalinya.
- b. Selalu memanggil setiap Kepala Desa/Kepala Kelurahan untuk mendapat

bimbingan dari pihak Badan Pertanahan tentang pendaftaran tanah. Agar setiap kepala desa selalu melakukan peralihan hak miliknya melalui pejabat yang berwenang demi menjamin kepastian hukumnya.

- c. Memberikan pemahaman-pemahaman kepada masyarakat lewat kepala desa tentang informasi pendaftaran tanah dan besar biaya pendaftaran tanah tidak akan lari dari peraturan pemerintah yang berlaku.

2. Dari segi eksteren

- a. Penyuluhan langsung oleh pihak Pegawai Kantor Pertanahan. Seperti yang disebutkan diatas, dimana kantor pertanahan dalam melakukan peralihan hak milik terlebih dahulu melakukan sosialisasi kepada kepala desa setempat, dan apabila perlu ada beberapa pegawai kantor pertanahan yang ikut mendampingi kepala desa untuk mensosialisasikan mengenai pentingnya pendaftaran peralihan hak milik. Dimana selain sudah menjadi tanggung jawab dari setiap Kepala Desa untuk kembali mensosialisasikan hal tersebut kepada warganya, namun berdasarkan data yang ada dilapangan perbandingan pendaftaran peralihan hak milik yang dilakukan masyarakat antara PPAT Camat 80% dengan PPAT sekitar 20% saja.
- b. PRONA APBN Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA) mulai berlaku tanggal 15 Agustus 1981 sejak dikeluarkannya keputusan Menteri dalam Negeri Nomor 189 Tahun 1981. Dengan adanya PRONA ini diharapkan permasalahan tanah yang marak terjadi dapat diatasi dengan penuh pengertian dan kesadaran dari masyarakat.

Pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya agar orang dalam melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dengan tanah mendapat jaminan

¹¹Hasil wawancara dengan Bapak Sriyono, S.H., M.Kn,, kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang, pada tanggal 14 Juli 2017.

¹²Hasil wawancara dengan Bapak Sriyono, S.H., M.Kn,, kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang, pada tanggal 14 Juli 2017.

kepastian hukum dan jaminan kepastian hak atas tanah.¹³

Pendaftaran disini bukan merupakan syarat terjadinya pemindahan hak karena pemindahan hak telah terjadi setelah dilakukan jual belinya dihadapan PPAT. Dengan demikian jual beli tanah telah sah dan selesai dengan pembuatan akta PPAT dan akta PPAT tersebut merupakan bukti bahwa telah terjadi jual beli, yakni bahwa pembeli telah menjadi pemiliknya dan pendaftaran peralihan hak di Kantor Agraria bukanlah merupakan syarat bagi sahnya transaksi jual beli tanah dan pendaftaran di sini hanya berfungsi untuk membuat pembuktiannya terhadap pihak ketiga atau umum.

PENUTUP

Simpulan

Berpijak dari keseluruhan hasil penelitian dan pembahasan seperti telah diuraikan dalam bab-bab sebelumnya, penulis dapat mengemukakan kesimpulan sebagai berikut:

1. Pengaturan hukum pendaftaran Akta Jual Beli yang melebihi jangka waktu yang ditentukan demi terwujudnya kepastian hukum adalah dimana jika pendaftaran akta jual beli melebihi 7 hari maka dimohonkan lebih jelas ke Kantor Pertanahan setempat. Sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, ditentukan bahwa pendaftaran tanah di Indonesia diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional, yaitu lembaga pemerintah non departemen yang bidang tugasnya meliputi bidang pertanahan. Meskipun penyerahan akta jual beli tanah ke Kantor Pertanahan sebagaimana yang dipraktekkan oleh sebagian besar PPAT tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, namun tidak mengakibatkan batalnya akta jual beli tanah yang dimaksud dan memang tidak ada satu ketentuan hukum pun yang menyatakan bahwa dengan keterlambatan penyerahan akta jual beli tanah tersebut menjadikan akta yang bersangkutan batal demi hukum.

2. Hambatan-hambatan yang dihadapi oleh PPAT berkaitan dengan akta Akta Jual Beli yang melebihi jangka waktu yang ditentukan demi Terwujudnya Kepastian Hukum dan solusi penyelesaian masalah atas hambatan tersebut

Hambatan-hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut, baik itu dari faktor intern (dalam hal ini Kantor Pertanahan) maupun hambatan dari faktor ekstern (dalam hal ini dari masyarakat) adalah :

- a. Faktor intern, dibedakan menjadi 2 yakni :
 - 1) Segi teknis (pelaksana), diantaranya kurangnya sumber daya manusia/ tenaga ahli, benturan kepentingan pegawai antara kepentingan pekerjaan dengan kepentingan pribadinya, yang keduanya sama-sama penting, serta kesibukan Kepala Kantor Pertanahan.
 - 2) Segi pembukuan, diantaranya pencarian buku tanah yang tidak diketemukan, pengisian akta-akta jual beli yang kurang lengkap dan kurang sempurna, berkas-berkas yang diperlukan tidak lengkap atau kurang lengkap, serta tanah yang akan dialihkan haknya tersebut dalam keadaan sengketa.
- b. Faktor ekstern, dalam hal ini dari masyarakat itu sendiri, diantaranya:
 - 1) Banyaknya peralihan hak atas tanah yang dilakukan di bawah tangan yang hanya bermodalkan materai.
 - 2) Masih minimnya pengetahuan masyarakat akan arti pentingnya pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut.
 - 3) Bagi masyarakat pedesaan, biaya untuk melakukan peralihan hak atas tanah sampai didaftarkan peralihan hak tersebut sangat mahal.
 - 4) Banyak masyarakat di pedesaan yang dalam melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanahnya melalui Kepala Desa, yang terkadang karena kesibukan Kepala Desa mengakibatkan

¹³Boedi Harsono, *ibid.*

pendaftaran peralihan hak atas tanah menjadi tertunda.

Dalam pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan dihadapi adanya berbagai kendala baik yang dihadapi oleh kantor Pertanahan seperti kurangnya kesadaran masyarakat, citra buruk BPN serta alas hak berbeda dengan data dilapangan. Kendala yang dihadapi masyarakat seperti pemahaman masyarakat kurang, mahal biaya pendaftaran dan adanya Investasi Undang-undang perpajakan (BPHTB dan biaya lain). Untuk mengatasi kendala tersebut maka BPN membuat program-program yang dapat menunjang terlaksananya pendaftaran tanah seperti melakukan penyuluhan-penyuluhan kepada masyarakat dan melalui program PRONA dan bekerjasama dengan pihak Dinas Penindustrian dan Koperasi Kota/Kabupaten.

Saran

Berdasarkan hasil penelitian dan kesimpulan di atas, maka penulis menyarankan hal-hal sebagai berikut:

1. Untuk PPAT.

Sebagai PPAT, hendaknya dalam melakukan pembuatan akta jual beli selalu bersandar kepada ketentuan-ketentuan yang ada oleh karena yang akan dibuat adalah akta otentik yang sangat mempengaruhi kepastian hukum atas peralihan hak atas tanah. PPAT juga perlu lebih memahami ketentuan-ketentuan yang ada untuk menghindarkan PPAT dari sanksi

pemberhentian baik dengan hormat maupun dengan tidak hormat maupun tuntutan ganti rugi dari para pihak. PPAT dalam menjalankan tugasnya harus selalu berlandaskan pada moralitas dan integritas yang tinggi terhadap profesi dan jabatannya selaku PPAT.

2. Untuk para pihak.

Bagi para pihak sebaiknya mematuhi prosedur pembuatan akta yang benar sehingga terhindar dari kemungkinan terancamnya kepastian hak atas tanah yang diperoleh. Para pihak harus dapat bekerjasama dengan PPAT dalam melaksanakan pembuatan akta jual beli sehingga akta yang dihasilkan dapat menjamin kepastian hak atas tanah yang diperjual belikan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

Boedi Harsono, 2002, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta.

Perundang-Undangan:

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

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