

**KEDUDUKAN AKTA PPAT YANG TERLAMBAT DI DAFTARKAN DI
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN/KOTA KETIKA PPAT MENINGGAL
DUNIA**

Nicolas Erlich Hetmina
nicolas.hetmina@yahoo.co.id

Universitas Airlangga

Abstract

Land registration is a continuous, continuous and regular series of activities undertaken by the Government, including collection, processing, bookkeeping, presentation and maintenance of physical data and juridical data, in the form of maps and lists, on land parcels and units of houses, including the granting of a certificate of title to the existing landrights and the property rights of the apartment units as well as the specific rights that are subject to them. PPAT is a Public Official authorized to make authentic deeds concerning certain legal acts concerning the right to land or property of the apartment unit, or to make evidence of certain legal acts concerning the right to land which shall be the basis of its registration. The Deed Officers in performing their duties must be professional because they are vulnerable and tend to have problems or violations due to lack of accuracy and knowledge of the law (wealth) of the state in the form of land serving public needs (public service) in the field of civil law with the object of land as stated in BAL and it is concluded that PPAT has an important role in its authority to make evidence about certain Legal acts concerning the transfer, imposition of Land Rights as the basis for Registration of Land Rights at the Directorate General of Agrarian Affairs now in the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning of the Republic of Indonesia. The approaches used in this legal research are statute approach, conceptual approach, and case study. The results indicate that the delay in land registration is not explicitly regulated by the land certificate officials who are late in registering the deed due to death.

Keywords: *PPAT, Registration of Land, UUPA*

Abstrak

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, 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. PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu

mengenai hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun, atau membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah yang akan dijadikan dasar pendaftarannya. Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam melaksanakan tugasnya harus profesional karena rawan dan cenderung bermasalah atau terjadi pelanggaran karena kurangnya ketelitian dan pengetahuan tentang hukum (kekayaan) negara berupa tanah dalam melayani kebutuhan masyarakat (*public service*) dibidang hukum keperdataan dengan obyek tanah sebagaimana tercantum pada UUPA dan dapat disimpulkan PPAT mempunyai peranan penting dalam kewenangannya membuat alat bukti tentang perbuatan Hukum tertentu mengenai pengalihan, pembebanan Hak Atas Tanah yang dijadikan dasar Pendaftaran Hak Atas Tanah pada Direktorat Jenderal Agraria sekarang pada Kementrian Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian hukum ini adalah peraturan perundangan-undangan (*statute approach*), pendekatan konsep (*konseptual approach*), dan studi kasus (*case study*). Hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam keterlambatan pendaftaran tanah tidak diatur secara eksplisit terkait pejabat pembuat akta tanah yang terlambat mendaftarkan akta akibat meninggal dunia.

Kata Kunci : PPAT, Pendaftaran Tanah, UUPA.

A. PENDAHULUAN

Secara normatif, PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun, atau membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah yang akan dijadikan dasar pendaftarannya (Pasal 1 angka 1 PP Nomor 37 Tahun 1998 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016). Khusus mengenai PPAT tersebut telah diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah tentang perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa.

“PPAT adalah Pejabat Umum yang ditunjuk dengan Surat Keputusan Pemerintah dalam hal ini sekarang dikeluarkan oleh Kepala BPN untuk mewakili sebagian tugas negara yaitu membuat akta atau dokumen yang diperlukan oleh negara berkaitan dengan penerbitan pelaksanaan peraturan pertanahan dan pendaftaran aset (kekayaan) negara berupa tanah dalam melayani kebutuhan masyarakat (*public service*) dibidang hukum keperdataan dengan obyek tanah sebagaimana tercantum pada UUPA dan dapat disimpulkan PPAT mempunyai peranan penting dalam kewenangannya membuat alat bukti tentang Perbuatan Hukum tertentu mengenai pengalihan, pembebanan Hak Atas Tanah yang dijadikan dasar Pendaftaran Hak Atas Tanah pada

Direktorat Jendral Agraria sekarang pada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia”¹

Dalam menjalankan jabatannya, PPAT memformulasikan kehendak para pihak, dalam pembuatan perjanjian peralihan hak, pembebanan hak maupun surat kuasa membebaskan hak tanggungan yang dituangkan dalam akta PPAT yang bentuk dan redaksi telah ditentukan oleh Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 yang prinsipnya sama dengan peraturan yang lama yaitu mengisi blanko cetakan yang telah dipersiapkan oleh Pemerintah, sekarang membuat sendiri. Dengan demikian untuk menjamin kepastian hukum atas terjadinya suatu perbuatan hukum peralihan dan pembebanan oleh para pihak atas tanah harus dibuat dengan bukti yang sempurna yaitu harus dibuat dalam suatu akta otentik.

Dalam Pasal 1867 *Burgerlijk Wetboek* (selanjutnya disebut sebagai BW) disebutkan ada istilah Akta Otentik, dan Pasal 1868 BW memberikan batasan secara unsur yang dimaksud dengan akta otentik yaitu, akta itu harus dibuat oleh (*door*) atau dihadapan (*ten overstaan*) seorang pejabat umum, akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dan akta tersebut dibuat di tempat kewenangan dari pejabat umum tersebut.² Menurut Suprayitno : “Setiap pejabat umum mempunyai tiga ketentuan pembuktian yaitu ketentuan pembuktian lahiriah, ketentuan pembuktian formil dan ketentuan pembuktian materil”. Hal ini dimaksud untuk menjamin hak dan kewajiban serta akibat hukum atas perbuatan hukum atas tanah oleh para pihak.

Dibidang hukum keperdataan dengan obyek tanah sebagaimana tercantum pada UUPA dan dapat disimpulkan PPAT mempunyai peranan penting dalam kewenangannya membuat alat bukti tentang perbuatan Hukum tertentu mengenai pengalihan, pembebanan Hak Atas Tanah yang dijadikan dasar Pendaftaran Hak Atas Tanah pada Direktorat Jendral Agraria sekarang pada Kementrian Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia. Dalam prakteknya seringkali terjadi pembuatan akta yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT ataupun melanggar ketentuan perundang-undangan karena dapat menimbulkan risiko bagi kepastian hak atas tanah, maka PPAT yang bersangkutan berkewajiban untuk memenuhi segala persyaratan yang telah ditentukan, khususnya dalam pembuatannya agar akta yang dibuat itu memenuhi syarat sebagai akta otentik yang sah, apabila syarat-syarat yang telah ditentukan dan

¹ Andi Prajitno, *Pengetahuan Praktis Tentang Apa Dan Siapa PPAT*, Selaras, Malang, 2013, hlm. 33

² Habib, Adjie, *Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2011, hlm 5

dilaksanakan sesuai dengan prosedur yang telah diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan.

Oleh karena itu pendaftaran akta peralihan hak atas tanah harus dilakukan sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan dalam Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No 24 Tahun 1997) agar sengketa-sengketa dalam bidang pertanahan dapat diminimalisir. Namun bagaimana dengan PPAT yang telah meninggal dunia. Pasal 40 PP No 24 Tahun 1997 sama sekali tidak mengatur tentang hal tersebut akan tetapi dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pasal 27 angka 3 menyebutkan bahwa dalam hal PPAT berhenti karna meninggal dunia, maka ahli warisnya wajib menyerahkan protokol PPAT kepada PPAT yang di tunjuk oleh Kepala Kantor Wilayah dalam waktu paling lama 1 (satu) bulan setelah penunjukan tersebut. Namun dalam hal masih ada keterlambatan proses pendaftaran ke kantor pertanahan yang terjadi pada Notaris/PPAT Kabupaten, tentu menimbulkan permasalahan terkait dengan ketidakpastian hukum yang dapat menimbulkan kerugian bagi para pihak yang terlibat dalam akta tersebut. Merujuk pada permasalahan diatas maka penulis ingin menulis jurnal mengenai kedudukan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang terlambat didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota ketika Pejabat Pembuat Akta Tanah meninggal dunia.

1. Tujuan Penelitian

Untuk mengetahui dan menganalisis *Ratio Legis* Pendaftaran akta Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dan Untuk mengetahui dan menganalisis akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang terlambat didaftarkan di kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Ketika Pejabat Pembuat Akta Tanah meninggal dunia.

2. Manfaat Penelitian

Manfaat teoritis, menambah khasanah ilmu pengetahuan bagi penulis yang berkaitan dengan *Ratio Legis* pendaftaran akta Pejabat Pembuat Akta Tanah di kantor Pertanahan dan kedudukan akta pejabat pembuat akta tanah yang tidak didaftarkan di kantor pertanahan ketika PPAT meninggal dunia dan manfaat praktis, diharapkan dapat

dijadikan sebagai pedoman dan acuan bagi praktisi khususnya PPAT dalam melakukan pendaftaran akta peralihan hak atas tanah sesuai dengan aturan yang berlaku.

3. Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian normatif, dimana dilakukan penelusuran terhadap permasalahan yang telah dirumuskan dengan mempelajari ketentuan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas. Metode penelitian hukum normatif dipergunakan dengan titik tolak penelitian dan analisis terhadap peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*konseptual approach*), dan Pendekatan studi kasus (*case approach*).

B. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Ratio Legis Pendaftaran Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota

Pendaftaran tanah berdasarkan pada PP No 24 Tahun 1997, adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan 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 uraian diatas, bahwa kegiatan pendaftaran tanah memelihara data fisik dan data yuridis. Yang dimaksud dengan data fisik sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 1 PP No 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan diatasnya, sedangkan data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah atau satuan rusun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

Dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria (UUPA) ini, pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 19, pasal ini menyatakan

bahwa untuk menjamin kepastian hukum, oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah. Selanjutnya, dalam Pasal 23 UUPA di tentukan hak milik, demikian juga setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA pendaftaran tersebut merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut. Pada Pasal 32 juga mengatur pendaftaran hak guna usaha, dan Pasal 38 UUPA juga mengatur pendaftaran hak guna bangunan.

Secara yuridis, peraturan pelaksanaan tentang tanah menempatkan kedudukan hukum PP No 24 Tahun 1997 sebagai aturan pelaksana, dimana peraturan ini secara teknis mengatur berbagai persyaratan-persyaratan yang bersifat mengatur dalam pendafran tanah, sehingga kepastian hukum dalam proses pendaftaran tanah dapat terwujud.

Tujuan pendaftaran tanah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 3 PP No 24 Tahun 1997, yakni sebagaimana berikut:

- a. Untuk memberikan kepastian hukun dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, suatu rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. Untuk menyediakan informasi kepada 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.

Untuk penyajian data tersebut diselenggarakan oleh kantor pertanahan kabupaten atau kota tata usaha pendaftaran tanah dalam apa yang dikenal sebagai daftar umum, yang terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama. Para pihak berkepentingan, terutama calon pembeli dan kreditor sebelum melakukan suatu perbuatan hokum mengenai suatu bidang tanah atau satuan rusun tertentu perlu dan karenanya mereka berhak mengetahui data yang tersimpan dalam daftar-daftar di kantor pertanahan tersebut. Maka data tersebut bersifat terbuka untuk umum. Ini sesuai dengan asas pendaftaran yang terbuka sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 2 PP No 24 Tahun 1997. Karena terbuka untuk umum, maka daftra-daftar dan peta-peta tersebut disebut daftar umum, tidak dignakannya hak tersebut

menjadi tanggung jawab sendiri, dan bagi PPAT hal ini merupakan suatu kewajiban sebelum membuat akta.

Asas penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dengan Pasal 2 PP No 24 Tahun 1997 yang mengatur tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, mutakhir dan terbuka. Asas sederhana mengandung pengertian bahwa ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedur mengenai pendaftaran tanah dibuat dengan mudah agar dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama bagi pemegang hak atas tanah.

Asas-asas ini memberikan data yuridis terhadap prosedur pendaftaran tanah, sebagai dasar atau pondasi untuk mewujudkan keteraturan dalam pendaftaran tanah. Di dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, keberadaan asas menjadi urgen, karena asas adalah kacamata untuk melihat secara utuh bahwa aturan-aturan, ataupun prosedur-prosedur pendaftaran tanah harus sesuai dengan landasan yang koheren dengan aturan yang dibuat. sehingga keberadaan dari aturan itu sendiri dapat mewujudkan suatu keteraturan yang baik tentang pendaftaran tanah, baik itu secara historical, filosofis, maupun konseptual. Artinya bahwa asas adalah marwah dari aturan. Untuk itu perlu untuk dipahami bahwa asas adalah suatu keharusan yang utama di dalam membentuk aturan.

Dalam rangka memberikan kepastian hukum atas hak dan batas tanah tersebut, pasal 19 UUPA menugaskan pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah yang sangat penting artinya untuk mendapat ketenangan dan kepastian hukum bagi masyarakat yang mempunyai hak atas tanah. Landasan aturan pendaftaran akta pejabat pembuat akta tanah di kantor pertanahan. Landasan konstitusional kebijaksanaan pembangunan bidang pertanahan pada intinya bersumber pada ketentuan UUD NRI 1945 Pasal 33 ayat (3) yang berbunyi “ Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan penggunaan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat “.

Berdasarkan landasan konstitusional di atas, telah diundangkan Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang telah dikenal dengan UUPA. Dengan telah disahkan UU tersebut, berarti telah diletakkan landasan yang kokoh bagi penyelenggaraan Administrasi Pertanahan guna mewujudkan tujuan Nasional. Tapi apakah pengaturan tentang tanah telah menjawab segala kekosongan, ataupun tumpang tindihnya pengaturan yang ada. Berdasarkan hal ini, maka penulis melakukan analisis yang mendalam

dengan melihat undang-undang sebagai pijakan dalam menyempurnakan berbagai ketimpangan yang ada dalam pengaturan tentang pendaftaran tanah.

Keikhwalan dalam pengaturan diatas memberi satu tempat bahwa pengaturan pendaftaran tanah adalah dasar pengaturan tentang tanah, baik secara historis keberadaan, dan pengaturan yang normatif. Karena, dapat memberi jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia, yang menjadi salah satu tujuan diundangkan UUPA dapat terwujud melalui :

1. Tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan ketentuannya.
2. Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya, dan bagi pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditor, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang akan dilakukan serta bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahan.

UUPA mengatur pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Pendaftaran tanah ini menjadi kewajiban bagi pemerintah maupun pemegang hak atas tanah. Ketentuan tentang kewajiban bagi pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia diatur dalam Pasal 19 UUPA, yaitu selain mengatur kewajiban pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah, UUPA juga mengatur kewajiban bagi pemegang Hak Milik, pemegang hak guna usaha, dan pemegang hak guna bangunan untuk mendaftarkan hak atas tanahnya. Kewajiban bagi pemegang Hak Milik atas tanah untuk mendaftarkan tanahnya diatur dalam Pasal 23 UUPA, Kewajiban bagi Pemegang Hak Guna Bangunan untuk mendaftarkan tanah diatur dalam Pasal 38 UUPA.

Ketentuan lebih lanjut pendaftaran tanah menurut Pasal 19 Ayat (1) UUPA diatur dengan Peraturan Pemerintah. Peraturan Pemerintah yang dimaksud adalah PP No 24 Tahun 1997, peraturan ini mempunyai kedudukan yang sangat strategis dan menentukan, bukan hanya sekedar sebagai pelaksanaan ketentuan Pasal 19 UUPA, tetapi lebih dari itu PP No 24 Tahun 1997 menjadi tulang punggung yang mendukung berjalannya administrasi pertanahan sebagai salah satu program Catur Tertib pertanahan dan hukum pertanahan di Indonesia.

Penegasan yang diatur dalam PP No 24 Tahun 1997 merupakan upaya penyempurnaan terhadap peraturan yang ada sekaligus penyesuaian terhadap perkembangan kebutuhan masyarakat sebagaimana prinsip-prinsipnya telah diamanatkan oleh UUPA. Ketentuan baru pendaftaran tanah dimaksud secara substansial tetap menampung konsepsi-konsepsi hukum adat yang hidup dan berakar dalam masyarakat, sehingga dengan demikian memperkuat kerangka tujuan UUPA yaitu untuk menciptakan penyatuan hukum tanah nasional yang memang di dasarkan pada hukum adat.

Meskipun UUPA dan Peraturan pemerintah mengatur pendaftaran tanah, namun dalam penjabaran aturannya tidak memberikan suatu penekanan yang mendalam terkait konsekuensi pendaftaran tanah jika PPAT meninggal dunia, dan tenggat waktu telah lewat dari yang ditentukan.

Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 1 Tahun 2006 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang peraturan pejabat pembuat akta tanah, Pasal 27 angka 3 menyebutkan bahwa dalam hal PPAT berhenti karna meninggal dunia, maka ahli warisnya wajib menyerahkan protokol PPAT kepada PPAT yang di tunjuk oleh Kepala Kantor Wilayah dalam waktu paling lama 1 (satu) bulan setelah penunjukan tersebut. Dalam hal ini, aturan di atas hanya menggambarkan bahwa aturan tersebut tidak menjelaskan secara terperinci tentang konsekuensi dari pendaftaran akta PPAT, sedangkan jika kita memahami produk dari sebuah aturan adalah tentang hak, kewajiban dan sanksi bagi subjek hukum.

2. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Terlambat Didaftarkan Di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Karena Pejabat Pembuat Akta Tanah Meninggal Dunia

Di dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor. 3 Tahun 1997, Pasal 103 *Ayat (1)* PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan kepada kantor pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan. *Ayat (7)* Pendaftaran Peralihan hak karena pemindahan hak yang dibuktikan dengan akta PPAT harus juga dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan sesuai ketentuan yang berlaku walaupun penyampaian akta PPAT melewati batas waktu 7 (tujuh) hari sebagaimana dimaksud pada ayat (1). *Ayat (8)* Dalam hal

sebagaimana dimaksud pada ayat (7) kepada PPAT yang bersangkutan diberitahukan tentang pelanggaran ketentuan batas waktu penyerahan akta tersebut.

Terdapat batas waktu pendaftaran peralihan hak tersebut Pertanyaan lainnya lalu timbul, bagaimana dengan Ketentuan Pasal 40 PP No 24 Tahun 1997. Lalu pertanyaan lanjutannya adalah apakah ada ketentuan yang menyebutkan apabila PPAT melanggar ketentuan Pasal 40, maka akta yang dibuat PPAT tersebut itu menjadi batal?. Akibat hukum lewatnya batas waktu pendaftaran peralihan hak, tidak mengurangi ataupun mempengaruhi keabsahan Akta PPAT, belum terdaftarnya akta PPAT hanya menyebabkan tidak terikatnya pihak ketiga terhadap janji-janji yang diperjanjikan antara pihak para pihak, janji-janji tersebut hanya mengikat para pihak yang melakukan perjanjian. Dalam praktik apabila PPAT terlambat mendaftarkan akta yang dibuatnya, PPAT tetap dapat mendaftarkan akta tersebut dengan disertai surat keterlambatan dan tidak mengurangi keabsahan akta peralihan hak. “Dengan demikian akta PPAT tidak segera didaftarkan akan dapat menimbulkan permasalahan apabila pemilik obyek kehilangan kewenangannya terhadap obyek tersebut sehingga akta peralihan hak tidak dapat didaftarkan, serta apabila hak milik obyek tersebut telah berpindah pada pihak ketiga dan pihak ketiga tidak mengetahui apabila obyek tersebut telah dijaminakan atau dialihkan, hal ini dapat menimbulkan permasalahan dikemudian hari, sebab dengan tidak didaftarnya Akta PPAT maka pihak ketiga tidak terikat pada janji yang ada di dalam Akta PPAT tersebut. Berdasarkan teori, pembatalan akta PPAT dapat dilakukan dengan 2 cara, yakni:

1. Apabila akta jual beli itu belum didaftarkan maka akta dapat dibatalkan oleh para pihak dengan dihadiri para saksi.
2. Apabila akta tersebut telah didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat maka hanya dapat dibatalkan oleh Putusan Pengadilan.

Teorinya secara materil perbuatan hukum tersebut adalah tetap sah. Maka yang menjadi persoalan adalah, apakah Kantor Pertanahan akan menerima Akta PPAT tersebut dengan dasar argumen sudut pandang formil dan pula sampai saat ini belum ada ketentuan lain yang menyebutkan bahwa akta PPAT itu menjadi batal selain menerjang ketentuan pasal tersebut.

Dalam hal ini Pasal 40 dianggap bersifat preventif, Kantor Pertanahan tidak bisa menolak akta tersebut baik secara formil maupun materil. Apabila akta tersebut diterima,

bagaimana dengan warkah pendukungnya? sudah pasti sekarang warkah akta PPAT tidak berlaku (*kedaluwarsa/expired*). Ditambah lagi pada kasus ini PPAT telah meninggal dunia, PPAT dapat melakukan prosedur peralihan hak seperti biasa dengan ahli waris sebagai kuasa pengganti atas dasar akta yang telah dibuat.

Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata ada dua cara untuk mendapatkan warisan, yaitu sebagai ahli waris menurut Undang-Undang dan karena ditunjuk dalam surat wasiat (*testament*). Cara yang pertama dinamakan mewarisi menurut Undang-Undang atau “*ab intestato*” dan cara yang kedua dinamakan mewarisi secara “*testamentair*”. Dalam hukum waris berlaku suatu asas, bahwa hanyalah hak-hak dan kewajiban-kewajiban dalam lapangan hukum kekayaan harta benda saja yang dapat diwariskan. Dengan kata lain hanyalah hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang dapat dinilai dengan uang saja.³ Bila orang yang meninggal dunia tidak membuat testamen, maka dalam Undang-undang Hukum Perdata ditetapkan pembagian warisan sebagai berikut:

- a. Yang pertama berhak mendapat warisan yaitu suami atau isteri dan anak-anak, masing-masing berhak mendapat bagian yang sama jumlahnya (Pasal 852 BW).
- b. Apabila tidak ada orang sebagaimana tersebut di atas, maka yang kemudian berhak mendapat warisan adalah orang tua dan saudara dari orang tua yang meninggal dunia, dengan ketentuan bahwa orang tua masing-masing sekurang-kurangnya mendapat seperempat dari warisan (Pasal 854 BW).
- c. Apabila tidak ada orang sebagaimana tersebut di atas, maka warisan dibagi dua, separuh untuk keluarga pihak ibu dan separuh lagi untuk pihak keluarga ayah dari yang meninggal dunia, keluarga yang paling dekat berhak mendapat warisan. Jika anak-anak atau saudara-saudara dari pewaris meninggal dunia sebelum pewaris, maka tempat mereka diganti oleh keturunan yang sah (Pasal 853 BW).

Pada prinsipnya, setiap kali ada PPAT yang meninggal dunia, berdasarkan Pasal 27 ayat (3) Perkebunan No. 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka ahli warisnya wajib menyerahkan protokol PPAT kepada PPAT yang ditunjuk oleh Kepala Kantor Wilayah dalam waktu paling lama 1 (satu) bulan setelah penunjukan tersebut.

³ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993, hlm 95.

Melalui pasal ini dapat kita lihat bahwa PPAT lain yang akan menerima protokol PPAT yang telah meninggal dunia adalah PPAT yang ditunjuk oleh Kepala Kantor Wilayah. Penyerahan protokol tersebut dilakukan paling lama 30 (tiga puluh) hari dengan pembuatan berita acara penyerahan protokol PPAT yang diketahui/disaksikan Kepala Kantor Pertanahan setempat (Pasal 29 ayat (2) PP 37/1998).

Dalam hal PPAT sedang melakukan pengurusan atas suatu berkas, misalnya perpanjangan Hak Guna Bangunan, pemecahan atau kegiatan lain yang tidak terkait dengan penerbitan salinan akta-akta yang pernah dibuatnya. Jika sifatnya adalah pengurusan, siapa saja bisa melanjutkan atau melakukan pengurusan dari awal (sesuai permintaan klien yang memiliki berkas tersebut). Dalam artian bahwa klien tersebut dapat meminta berkasnya kembali dan melanjutkan pengurusan tersebut kepada PPAT lain. Ini karena jika sifatnya pengurusan, maka PPAT lain dapat melanjutkannya, tidak harus PPAT pengganti tersebut. Berbeda dengan sifat pengurusan, jika Dalam hal PPAT sedang melakukan pengalihan hak/kepemilikan atas suatu berkas, misalnya Akta Jual Beli, maka untuk melanjutkan tidak boleh diserahkan kepada sembarang pihak, melainkan kepada PPAT yang ditunjuk oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat.

Dalam hal juga terkait dengan pasal 4 huruf n kode etik PPAT yang menyatakan bahwa PPAT dilarang menahan berkas seseorang dengan maksud untuk “memaksa” orang itu agar membuat akta pada PPAT yang menahan berkas tersebut. Ini berarti bahwa klien bebas menentukan apakah ia akan tetap menggunakan jasa PPAT tersebut atau menggunakan jasa PPAT lain.

C. PENUTUP

1. Kesimpulan

Bahwa dengan didaftarkannya pemindahan hak tersebut yang didasari dengan akta yang dibuat oleh PPAT ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, maka asas publisitas pun terpenuhi, yaitu setiap orang dapat mengetahui data fisik berupa letak, ukuran, batas-batas tanah, dan data yuridis berupa subjek hak, status hak, dan pemindahan hak atas tanah yang bersangkutan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Setelah didaftarkan berubahlah alat bukti yang mempunyai kekuatan hukum yang berlaku juga baik kepada pihak ketiga dan diperoleh alat bukti berupa catatan dalam buku tanah dengan daya pembuktian lebih. sehingga

bersangkutan memperoleh juga alat pembuktian yang kuat yaitu berupa sertipikat hak atas tanah atas nama penerima hak (pembeli).

2. Saran

Bahwa dengan keterlambatan didaftarkannya Akta yang dibuat oleh PPAT ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota maka kepastian hukum kepada pihak pembeli tidak akan tercapai mengingat pendaftaran tanah bertujuan untuk memberi kepastian hukum dalam hal ini unsur kepastian terhadap kepemilikan tanah masih ada pada penjual karena proses Peralihan dalam pendaftaran tidak dilakukan. Di dalam sertipikat hak atas tanah kepemilikan masih atas nama penjual dengan ini unsur kepastian hukum jika Akta yang dibuat oleh PPAT tetapi terlambat didaftarkan tidak akan memberikan kepastian hukum kepada pihak pembeli karena peralihan atas hak atas tanah belum terjadi.

DAFTAR PUSTAKA

- Habib, Adjie, *Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2011;
- Prajitno, Andi, *Pengetahuan Praktis Tentang Apa Dan Siapa PPAT*, Selaras, Malang, 2013;
- Santoso, Urip, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Prenadamedia Group, Surabaya, 2010;
- Subekti, R. *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993;
- Burgerlijk Wetboek* (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia), Pradnya Paramita, Jakarta 2001;
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria;
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1916 Tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.