

**KEWAJIBAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH UNTUK
MENYAMPAIKAN PEMBERITAHUAN TERTULIS MENGENAI TELAH
DISAMPAIKANNYA AKTA KE KANTOR PERTANAHAN**

(Pasal 40 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang
Pendaftaran Tanah, studi kasus di Kantor Pertanahan Kota Malang).

**Prestiani Restuning¹
Suhariningsih²
Rachmad Safa'at³**

Fakultas Hukum Universitas Brawijaya
JL. MT. Haryono 169 Malang
Email: prestianirestuning@gmail.com

Abstract

Land Deed Officer is a public official who is authorized to make an authentic deed regarding certain legal actions regarding land rights and property rights on apartment units. Certain legal actions are the sale and purchase, exchange, donation, distribution of collective rights, inclusion in the company (inbrens), giving Broking / Right of Use on the ground Hak, granting Mortgage and giving the authority to Mortgage. Besides having the authority to make the authentic act, also imposed obligations related to the deed he made. One of which is' written notice to the parties, has conveyed the deed to the Land Office for registration ". As set out in Article 40 paragraph (2) of Government Regulation No. 24 of 1997 on Land Registration. And for PPAT that do not implement these provisions, subject to administrative sanctions in the form of a written reprimand up to dismissal from his post as PPAT, as set out in Article 62 hereof.

Based on the research results, through interviews with respondents consisting of PPAT Malang, staff employee portion of Transfer of Rights and PPAT Land Office of Malang, Chairman IPPAT Malang and public service users PPAT concerned, data showed that many PPAT Malang who do not carry out obligations provide written notice to the parties, has conveyed the deed to the Land Office. PPAT the actions that ignore this provision, from the data obtained that PPAT concerned is not subject to any sanctions by the Land Office of Malang.

Key words: *liability ppat, written notice, sanctions*

¹Mahasiswa Program Pasca sarjana Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang Angkatan 2013

²Dosen Pembimbing I, Dosen Magister Kenotariatan Fajultas Hukum Universitas Brawijaya Malang

³Dosen Pembimbing II, Dosen Magister Kenotariatan Fajultas Hukum Universitas Brawijaya Malang

Abstrak

Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun. Perbuatan hukum tertentu tersebut adalah jual beli, tukar menukar, hibah, pembagian hak bersama, pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai di atas tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan dan pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan. Selain mempunyai kewenangan membuat akta otentik tersebut, juga dibebankan kewajiban-kewajiban yang terkait dengan akta yang dibuatnya. Yang salah satu diantaranya adalah “menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada para pihak, mengenai telah disampaikannya akta kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar”. Sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 40 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Dan bagi PPAT yang tidak melaksanakan ketentuan tersebut, dikenakan sanksi administratif berupa teguran tertulis sampai dengan pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 62 Peraturan Pemerintah ini. Pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan yuridis sosiologis. Dan bertujuan untuk mendeskripsikan, menganalisis dan menemukan hukum PPAT yang tidak melaksanakan kewajiban berupa pemberitahuan secara tertulis mengenai telah disampaikan akta ke Kantor Pertanahan kepada penerima hak.

Berdasarkan hasil penelitian, melalui wawancara dengan para responden yang terdiri dari PPAT Kota Malang, pegawai staf bagian Peralihan Hak dan PPAT Kantor Pertanahan Kota Malang, Ketua IPPAT Malang dan masyarakat pengguna jasa PPAT yang bersangkutan, diperoleh data bahwa banyak PPAT Kota Malang yang tidak melaksanakan kewajiban menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada para pihak, mengenai telah disampaikannya akta ke Kantor Pertanahan. Atas tindakan PPAT yang mengabaikan ketentuan ini, dari data yang diperoleh bahwa PPAT yang bersangkutan tidak dikenakan sanksi apapun oleh Kantor Pertanahan Kota Malang.

Kata kunci: kewajiban ppat, pemberitahuan tertulis, sanksi

Latar Belakang

Sejarah keberadaan pendaftaran tanah di Indonesia berawal sejak didirikannya Kantor Cadaster pada zaman penjajahan Hindia Belanda. Setelah merdeka, pendaftaran tanah mempunyai lembaga yang *uniform* dan berlaku secara Nasional sejak terbitnya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Ketentuan Pasal 19 ayat (1) nya memberikan amanat kepada Pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia, sebagaimana yang telah dinyatakan:

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Sebagai tindak lanjut atas ketentuan Pasal 19 ayat (1) tersebut, maka Pemerintah menerbitkan peraturan pendaftaran tanah yang pertama kali dalam sejarah pendaftaran tanah di Indonesia setelah kemerdekaan, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah. Seiring dengan berkembangnya zaman ternyata Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 sudah tidak mampu lagi untuk memenuhi tuntutan masyarakat dan tuntutan pembangunan, maka Peraturan Pemerintah tersebut diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Tujuan dengan diselenggarakan pendaftaran tanah-tanah di seluruh wilayah Indonesia adalah sebagaimana yang telah dinyatakan di dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi: “Pendaftaran tanah bertujuan: a. 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; b. 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; c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Tugas penyelenggaraan pendaftaran tanah yang berada di seluruh wilayah Indonesia merupakan kewenangan Pemerintah, yang ditugaskan kepada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia sebagaimana yang telah disebutkan di dalam Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan: “Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional”, *yuncto* Pasal 3 huruf e, Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2013 tentang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, BPN RI menyelenggarakan fungsi: Perumusan dan pelaksanaan kebijakan dibidang penetapan hak tanah, *pendaftaran tanah* dan pemberdayaan masyarakat”.

Menurut Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, BPN dalam menyelenggarakan pendaftaran tanah, tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain. Tugas PPAT dalam membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah adalah membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu yang berhubungan dengan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun untuk dijadikan dasar bagi perubahan data yuridis terhadap objek tanah yang didaftar.

Kewenangan PPAT adalah membuat akta otentik untuk dijadikan sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran tanah. Perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun tersebut, antara lain meliputi: jualbeli, tukar menukar; hibah, pembagian hak bersama; pemasukan dalam perusahaan (*inbreng*); pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik; akta pemberian Hak Tanggungan; dan pemberian Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.

Terkait dengan kewenangan PPAT dalam membuat akta-akta tersebut di atas, PPAT juga mempunyai kewajiban-kewajiban terhadap akta-akta yang dibuatnya, yang salah satu kewajiban tersebut disebutkan di dalam Pasal 40 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang berbunyi: “PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada para pihak yang bersangkutan”.

Penjelasan Pasal 40 ayat (2) menyatakan bahwa kewajiban PPAT hanya sebatas pada menyampaikan akta beserta dokumen-dokumen yang bersangkutan ke Kantor Pertanahan. Urusan setelah akta didaftarkan oleh PPAT, maka selanjutnya menjadi urusan pihak yang bersangkutan langsung. Kantor Pertanahan harus memberikan tanda penerimaan atas permintaan permohonan pendaftaran serta akta dari PPAT dan berkasnya yang diterima kepada PPAT yang bersangkutan. PPAT yang bersangkutan wajib memberitahukan kepada penerima hak mengenai telah diserahkannya permohonan pendaftaran peralihan hak beserta akta PPAT dan berkasnya tersebut kepada Kantor Pertanahan dengan menyerahkan tanda terima tersebut. Mengenai pengurusan tentang penyelesaian permohonan pendaftaran peralihan hak selanjutnya dilakukan oleh penerima hak atau oleh PPAT atau pihak lain atas tanah penerima hak.

Penelitian yang dilakukan dalam pembahasan tesis ini, difokuskan pada kewajiban PPAT dalam menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya Akta Jual Beli Ke Kantor Pertanahan Kota Malang. Akta Jual Beli ini penulis ambil sebagai sampel dari 8 jenis akta-akta yang lain yang merupakan kewenangan yang diberikan kepada PPAT untuk membuatnya. Penulis memfokuskan pada Akta Jual Beli dengan alasan bahwa jenis layanan pertanahan kepada masyarakat sebanyak 37 jenis pelayanan, pelayanan yang terbanyak yang diberikan Kantor Pertanahan Kota Malang kepada masyarakat adalah peralihan hak atas tanah.

Terkait dengan hal tersebut di atas, berdasarkan data prapenelitian, yang diperoleh dari salah satu karyawan kantor PPAT "A" yang berinisial "J", berupa foto kopi Akta Jual Beli Nomor xxx/2015 tertanggal 4 Maret 2015 dan bukti pendaftaran akta tersebut dari Kantor Pertanahan tertanggal 27 Maret 2015, telah terjadi sebuah transaksi jual beli hak atas tanah atas SHM Nomor 2750 seluas 375 m² antara BS (penjual) dengan W (pembeli) yang dilakukan di hadapan PPAT "A" yang didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kota Malang pada tanggal tanggal 27 Maret 2015.

Berdasarkan data tersebut diatas, penulis melakukan wawancara kepada salah satu karyawan PPAT "A", yang berinisial "J", untuk menanyakan apakah PPAT "A" menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya

akta ke Kantor Pertanahan kepada “W” (penerima hak/pembeli)? Berikut ini adalah jawaban yang disampaikan “J”:

“Selama saya bekerja 2 tahun di kantor ini, belum pernah melihat PPAT saya (seperti yang peneliti maksud) menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta ke Kantor Pertanahan kepada kliennya, contohnya seperti di akta jual beli itu (sambil menunjuk ke foto kopi akta yang penulis pegang hasil dari pemberian “J”), selama ini prakteknya memang begitu. Karena kebiasaannya klien itu menyerahkan urusannya semua sampai sertipikat selesai dipasrahkan di kantor ini”.⁴

Berdasarkan uraian dari latar belakang masalah tersebut di atas, yang menjadi permasalahan hukum yang akan diteliti adalah:

1. Mengapa dalam implementasinya PPAT tidak melaksanakan kewajiban menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta ke Kantor Pertanahan?
2. Bagaimana akibat hukum PPAT tidak melaksanakan kewajiban menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta ke Kantor Pertanahan?
3. Bagaimana upaya yang dilakukan agar PPAT melaksanakan kewajiban menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta ke Kantor Pertanahan?

Penelitian ini termasuk dalam jenis penelitian empiris. Secara yuridis penelitian ini memfokuskan pada Pasal 40 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sedangkan secara sosiologis penelitian ini fokus mengkaji tentang implementasi kewajiban PPAT menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta ke Kantor Pertanahan kepada para pihak yang bersangkutan. Lokasi penelitian di Kota Malang, khususnya di Kantor Pertanahan Kota Malang.

Pembahasan

A. Implementasi PPAT Dalam Melaksanakan Kewajiban Menyampaikan Pemberitahuan Tertulis Mengenai Telah Disampaikannya Akta Ke Kantor Pertanahan Kota Malang

Ketentuan yang terdapat di dalam Pasal 40 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah,

⁴ Wawancara dengan J (karyawan PPAT), Kantor PPAT Malang, 28 Maret 2015.

menyebutkan: “PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada pihak yang bersangkutan.

Pasal tersebut di atas di jelaskan dalam Penjelasan Pasal 40 ayat (2) menyatakan bahwa kewajiban PPAT hanya sebatas pada menyampaikan akta beserta dokumen-dokumen yang bersangkutan ke Kantor Pertanahan. Urusan setelah akta didaftarkan oleh PPAT, maka selanjutnya menjadi urusan pihak yang bersangkutan langsung. Kantor Pertanahan harus memberikan tanda penerimaan atas permintaan permohonan pendaftaran serta akta dari PPAT dan berkasnya yang diterima kepada PPAT yang bersangkutan. PPAT yang bersangkutan wajib memberitahukan kepada penerima hak mengenai telah diserahkannya permohonan pendaftaran peralihan hak beserta akta PPAT dan berkasnya tersebut kepada Kantor Pertanahan dengan menyerahkan tanda terima tersebut. Mengenai pengurusan tentang penyelesaian permohonan pendaftaran peralihan hak selanjutnya dilakukan oleh penerima hak atau oleh PPAT atau pihak lain atas tanah penerima hak.

Sebelum PPAT menyampaikan akta jual beli beserta dokumen-dokumen yang bersangkutan ke Kantor Pertanahan untuk didaftar dan menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta jual beli yang dibuatnya ke Kantor Pertanahan kepada penerima hak, maka harus melalui tahapan-tahapan yang harus diperhatikan oleh PPAT yang bersangkutan dalam membuat akta jual beli.

Untuk mengetahui proses transaksi jual beli hak atas tanah antara penjual dan pembeli yang dilakukan di hadapan seorang PPAT sampai dengan pendaftaran ke Kantor Pertanahan Kota Malang, berikut penjelasan yang disampaikan oleh PPAT “A” kepada penulis, tahapan-tahapan dalam pembuatan akta jual beli yang dilakukan oleh PPAT, terdiri dari:⁵

1. Tahap persiapan

Terlebih dahulu melakukan pengecekan sertipikat yang asli di Kantor Pertanahan untuk menyesuaikan dengan daftar-daftar yang ada di

⁵ Wawancara dengan PPAT A, Kantor PPAT Malang, 12 Desember 2015.

Kantor Pertanahan setempat. Apabila sertipikat tersebut telah terbukti sesuai dengan semua daftar yang ada di dalam Kantor Pertanahan, maka Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk membubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat “telah diperiksa dan disesuaikan dengan daftar di Kantor Pertanahan”.

Sertipikat yang sudah diperiksa kesesuaiannya dengan daftar-daftar di Kantor Pertanahan tersebut dikembalikan kepada PPAT yang bersangkutan. Pengecekan sertipikat membutuhkan waktu paling lama 8 jam.

Beberapa hal yang harus diperhatikan dalam membuat akta jual beli setelah pengecekan sertipikat yang telah dinyatakan bersih, antara lain:⁶ Para pihak diminta kelengkapan berkas-berkas kelengkapan, yang antara lain:

- a. Sertipikat asli;
- b. Foto kopi KTP dan KK pihak penjual, apabila tanah tersebut merupakan harta bersama dengan istrinya maka dilampirkan pula foto kopi KTP istri dan foto kopi surat nikah;
- c. Foto kopi KTP dan KK pihak pembeli;
- d. Foto kopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) tahun berjalan/tahun terakhir;
- e. Bukti pembayaran pajak PPh final/Surat Setoran Pajak (SSP);
- f. Bukti pembayaran pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/Bangunan (SSB BPHTB).

2. Tahap Pembuatan Akta

Akta PPAT adalah merupakan akta otentik, maka susunannya sebagaimana syarat-syarat akta-akta otentik lainnya, yang terdiri dari:

- a. Awal akta, yang berisi:
 - 1) Judul akta atau kepala akta;
 - 2) Nomor akta (nomor urut akta/tahun pembuatan akta)
 - 3) Hari, tanggal, bulan dan tahun dibuatnya akta;

⁶ S. Chandra, **Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah**, Grasindo, Jakarta, 2005, hlm. 7.

- 4) Nama lengkap PPAT, dasar hukum kewenangan PPAT, dituliskan pula jabatan dari pejabat yang mengeluarkan Keputusan pengangkatan PPAT, nomor serta tanggalnya;
 - 5) Daerah kerja sesuai pengangkatan;
 - 6) Alamat lengkap letak kantor PPAT
- b. Badan Akta, terdiri dari:
- 1) Komparisi, berisi tentang:
 - a) Kedudukan bertindak penghadap;
 - b) Kedudukan bertindak menunjukkan apa yang menjadikewenangan/apayang menjadi dasar dalam perbuatan/tindakanyang dilakukan oleh penghadap.

Selain identitas penghadap, kecakapan dan kewenangan bertindak penting dicantumkan karena berkaitan dengan Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat sahnya suatu perjanjian. Setelah pencantuman para penghadap dikenal atau diperkenalkan maka dicantumkan kesepakatan para pihak terhadap/atas obyek tersebut, misal dalam hal ini adalah peralihan hak karena jual beli, dilanjutkan dengan penulisan obyek yang diperjanjikan atau obyek yang diserahkan (diisi data tanahnya), yang terdiri dari nomor hak, tanggal dan nomor Surat Ukur/Gambar Situasi, luas tanah, Nomor Induk Bidang (NIB), atas nama, alat bukti yang digunakan sebagai dasar perbuatan hukum tersebut.

2) Isi akta

Isi akta memuat kehendak dan keinginan dari para pihak. Pada bagian isi akta diuraikan dan dijelaskan apa yang disaksikan oleh PPAT untuk diuraikan dan/atau dicatatkan (dikonstatir) kehendak para pihak yang menghendaki dibuatnya akta tersebut.

PPAT tersebut harus tetap memperhatikan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, juga harus memperhatikan akta tersebut tidak boleh bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan, ketertiban dan kesusilaan.

Bagian isi memuat kehendak dan kesepakatan-kesepakatan para pihak terhadap perbuatan hukum diantara para pihak yang dituangkan dalam ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat.

c. Akhir atau penutup akta,

Akta ditandatangani/dibubuhi cap ibu jari tangan kiri, dimulai dengan menghadap Pihak Pertama di atas meterai, kemudian berturut-turut menghadap lainnya, pemberi persetujuan (kalau ada), saksi-saksi dan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Penandatanganan dilakukan segera setelah akta dibacakan, segera mempunyai arti bahwa akta dibacakan pada saat itu juga.

3. Tahap pendaftaran

Pendaftaran akta kepada Kantor Pertanahan, perlu diperhatikan kelengkapan dokumen-dokumen yang harus dilampirkan beserta akta yang bersangkutan.

Persyaratan kelengkapan dokumen-dokumen yang dilengkapi mengenai peralihan hak atas tanah karena jual beli, antara lain:

- a. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya apabila dikuasakan di atas meterai cukup;
- b. Surat Kuasa apabila dikuasakan;
- c. Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT;
- d. Sertipikat asli;
- e. Foto kopi KTP dan KK pihak penjual;
- f. Foto kopi KTP dan KK pihak pembeli;
- g. Foto kopi KTP dan KK penerima kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;
- h. Fotokopi KTP dari para pihak kuasanya dan/atau pihak penjual-pembeli;
- i. Fotokopi SPPT-PBB tahun berjalan;
- j. Bukti pelunasan pembayaran SSB (BPHTB);
- k. Bukti pelunasan pembayaran SSP/PPh;

Setelah dokumen-dokumen persyaratan tersebut di atas telah lengkap, dan para pihak dan saksi-saksi telah tanda tangan, selanjutnya akta tandatangani oleh PPAT, kemudian PPAT wajib menyampaikan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal akta ditandatangani ke Kantor Pertanahan untuk didaftarkan.

Menurut Pasal 40 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, setelah akta disampaikan ke Kantor Pertanahan, maka PPAT berkewajiban menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta ke Kantor Pertanahan kepada penerima hak.

Berdasarkan hasil penelitian, yang berawal dari data pra penelitian berupa foto kopi akta jual beli dan bukti pendaftaran akta ke Kantor Pertanahan yang telah diuraikan dalam latar belakang masalah di atas, maka penulis melakukan penelusuran data lebih lanjut dengan cara melakukan wawancara kepada pihak-pihak yang terkait dalam akta jual beli tersebut, yakni pihak pembeli “W” (klien), PPAT “A”, dan pihak Kantor Pertanahan Kota Malang.

Untuk mengetahui apakah PPAT “A” menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta ke Kantor Pertanahan Kota Malang kepada kliennya, dari wawancara dengan PPAT “A” penulis mendapat jawaban sebagai berikut: “Tidak pernah mba.....memang praktiknya dari dulu ya seperti ini, sebelumnya saya pernah bekerja di kantor PPAT kurang lebih 10 tahun, praktiknya juga tidak pernah menyampaikan pemberitahuan tertulis seperti yang anda maksudkan itu”.⁷

Untuk mendapatkan validitas tentang apa yang telah disampaikan PPAT “A” dan “W” sebagai pihak dari masyarakat yang menggunakan jasa PPAT “A” tersebut, maka melakukan wawancara kepada pihak yang terkait dari Kantor Pertanahan Kota Malang.

Untuk memperoleh data dan informasi dari Kantor Pertanahan yang berkaitan dengan apakah PPAT Kota Malang melaksanakan kewajiban menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada para pihak yang

⁷ Wawancara dengan PPAT A, Kantor PPAT Malang, 12 Desember 2015.

bersangkutan mengenai telah disampaikannya akta ke Kantor Pertanahan, maka penulis melakukan wawancara kepada bagian Pendaftaran Hak dan PPAT, dengan mengajukan pertanyaan apakah pihak Kantor Pertanahan mengetahui bahwa PPAT Kota Malang, melaksanakan kewajiban menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada para pihak yang bersangkutan mengenai telah disampaikannya akta ke Kantor Pertanahan? Beliau memberikan jawaban sebagai berikut:

“Kami tentu sulit untuk mengetahui apakah PPAT Kota Malang melaksanakan kewajiban menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada kliennya mengenai telah disampaikannya akta klien yang bersangkutan ke Kantor Pertanahan Kota Malang, apabila klien yang bersangkutan tidak melaporkan kepada kami. Berbeda dengan kewajiban PPAT yang harus menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada Kantor Pertanahan, sehingga pengawasannya lebih mudah”⁸.

Antara PPAT yang membuat akta dengan para pihak yang meminta jasanya untuk dibuatkan akta, mempunyai hubungan hukum. Setiap hubungan hukum yang diciptakan oleh hukum selalu mempunyai dua sisi. Sisi yang satu ialah hak dan sisi lainnya adalah kewajiban. Tidak ada hak tanpa kewajiban, begitu juga sebaliknya tidak ada kewajiban tanpa hak.

Hak adalah suatu kewenangan atau kekuasaan yang diberikan oleh hukum. Suatu kepentingan yang dilindungi oleh hukum. Baik pribadi maupun umum. Sehingga dapat diartikan bahwa hak adalah sesuatu yang patut atau layak diterima. Sedangkan kewajiban adalah suatu beban atau tanggungan yang bersifat kontraktual. Dengan kata lain kewajiban adalah sesuatu yang sepatutnya diberikan.

Terkait dengan hubungan PPAT dengan kliennya, yang terdapat dalam Pasal 40 ayat (2), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, bahwa: “PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada pihak yang bersangkutan.”

Ketentuan Pasal tersebut di atas, terdapat hubungan hukum antara PPAT dengan kliennya yang yang diciptakan oleh hukum yaitu

⁸ Wawancara dengan Suhartoyo, Kantor Pertanahan Kota Malang, 16 Desember 2015.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sehingga mempunyai dua sisi yaitu timbulnya hak dan kewajiban.

PPAT mempunyai hak dan kewajiban terhadap kliennya, begitu sebaliknya seorang klien mempunyai hak dan kewajiban juga. Para pihak yang meminta dibuatkan akta jual beli kepada PPAT, maka para pihak mempunyai kewajiban membayar uang honorarium tertentu kepada PPAT yang merupakan haknya. Kewajiban PPAT dalam hal ini adalah menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta ke Kantor Pertanahan kepada para pihak yang bersangkutan.

Terkait dengan tindakan PPAT yang tidak melaksanakan kewajiban menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta ke Kantor Pertanahan kepada kliennya, jika dikaji dengan teori efektifitas hukum, maka untuk mengetahui efektifitas ketentuan Pasal tersebut adalah dengan cara mengukur sejauh mana ketentuan itu ditaati atau tidak ditaati oleh subyek hukumnya, dalam hal ini adalah PPAT. Jika ketentuan tersebut ditaati oleh sebagian besar PPAT, maka dapat dikatakan ketentuan tersebut efektif, dan juga sebaliknya jika ketentuan tersebut tidak ditaati sebagian besar PPAT, maka dapat dikatakan ketentuan tersebut tidak efektif.

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan menunjukkan bahwa sebagian besar PPAT mengabaikan ketentuan Pasal 40 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka dapat dikatakan ketentuan tersebut tidak efektif. Hal ini dapat dilihat dari data hasil wawancara yang disampaikan oleh PPAT "X", pihak klien dari PPAT yang bersangkutan dan staff Kantor Pertanahan Kota Malang yang telah disebutkan di atas.

Ketentuan Pasal tersebut tidak berlaku efektif berarti bahwa PPAT benar-benar tidak melaksanakan kewajiban yang sesuai ketentuan Pasal 40 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Berbicara mengenai efektifitas hukum, Soerjono Soekanto berpendapat tentang pengaruh hukum. Salah satu fungsi hukum baik

sebagai kaidah maupun sebagai sikap tindak atau perilaku teratur adalah membimbing perilaku manusia. Dengan demikian dengan adanya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah suatu kaidah hukum untuk mengatur Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam melaksanakan sebagian kegiatan Pendaftaran Tanah di Indonesia. Pasal 40 ayat (2) mewajibkan kepada PPAT untuk menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada pihak yang bersangkutan mengenai telah disampaikannya akta ke Kantor Pertanahan. Kewajiban tersebut tidak hanya akan menimbulkan pengaruh terhadap timbulnya ketaatan atau kepatuhan pada hukum tapi mencakup efek total dari hukum terhadap sikap tindak atau perilaku PPAT, baik yang bersifat positif maupun negatif.⁹

Ketaatan PPAT dalam melaksanakan Pasal 40 ayat (2) PP 24/1997 sesuai dengan harapan pembentuk undang-undang, maka dapat diklasifikasikan sebagai ketaatan (*compliance*). Apabila PPAT tidak melaksanakan ketentuan tersebut di atas dapat diklasifikasikan sebagai ketidaktaatan atau penyimpangan (*deviance*) dan pengelakan (*evasion*). Konsep-konsep ketaatan, ketidaktaatan atau penyimpangan dan pengelakan sebenarnya berkaitan dengan hukum yang berisikan larangan atau perintah.

Philipus M. Hadjon yang mengutip dari Tan Berg, menyatakan bahwa dalam penegakan hukum administrasi terdapat dua instrumen penting yaitu pengawasan sebagai langkah preventif, dan penegakan sanksi yang merupakan langkah represif. Kedua instrumen tersebut bertujuan untuk memaksakan kepatuhan.¹⁰

Efektifitas penegakan hukum dibutuhkan ketegasan dan kemauan yang kuat untuk menegakkan kaidah-kaidah hukum tersebut menjadi kenyataan berdasarkan wewenang yang sah. Sanksi merupakan aktualisasi dari norma hukum *threats* dan *promises*, yaitu suatu

⁹ Muchamad Efendy, **Efektivitas Hukum**, <http://www.negarahukum.com/hukum/efektivitas-hukum.html>, diakses 17 Desember 2015 pukul 19.30 WIB.

¹⁰Ridwan HR, **Hukum Administrasi Negara**, Rajawali Pers, Jakarta, 2010, hlm. 310-311.

ancaman tidak akan mendapatkan legitimasi bila tidak ada faedahnya untuk dipatuhi atau ditaati. *Internal values* merupakan penilaian pribadi menurut hati nurani dan ada hubungan dengan yang diartikan sebagai suatu sikap tingkah laku.

Efektifitas penegakan hukum amat berkaitan erat dengan efektifitas hukum. Agar hukum itu efektif, maka diperlukan aparat penegak hukum untuk menegakkan sanksi tersebut. Suatu sanksi dapat diaktualisasikan kepada masyarakat dalam bentuk ketaatan (*compliance*), dengan kondisi tersebut menunjukkan adanya indikator bahwa hukum tersebut adalah efektif.

Menurut Satjipto Rahardjo: “penegakan hukum pada hakekatnya merupakan penegakan ide-ide atau konsep-konsep yang abstrak itu. Penegakan hukum merupakan usaha untuk mewujudkan ide-ide tersebut menjadi kenyataan¹¹ Soerjono Soekanto mengatakan bahwa: “penegakan hukum adalah kegiatan menyeraskan hubungan nilai-nilai yang terjabarkan di dalam kaidah-kaidah/pandangan-pandangan nilai yang mantap dan mengejawantah dan sikap tindak sebagai rangkaian penjabaran nilai tahap akhir untuk menciptakan (sebagai *social engineering*), memelihara dan mempertahankan (*sebagai social control*) kedamaian pergaulan hidup”.¹²

Peranan penegak hukum dalam arti fungsi dan maknanya merupakan bagian dari konsep struktur hukum. Menurut Friedmann mengemukakan bahwa sebuah sistem hukum, *pertama* mempunyai struktur. *Kedua* memilikisubstansi, meliputi aturan, norma dan perilaku nyata manusia yang berada didalam sistem itu. Termasuk pula dalam pengertian substansi ini adalah semua produk, seperti keputusan, aturan baru yang disusun dan dihasilkan oleh orang yang berada di dalam sistem itu pula. Aspek *ketiga*, budaya hukum meliputi kepercayaan, nilai, pemikiran serta harapannya. Struktur dapat diibaratkan sebagai mesin. Substansi adalah apa yang dihasilkan atau dikerjakan oleh mesin itu.

¹¹Satjipto Rahardjo, **Penegakan Hukum**, Genta Publishing, Yogyakarta, 2009, hlm. 15.

¹²Soerjono Soekanto, **Faktor- faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum**, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2014, hlm. 13.

Budaya hukum (*legal culture*) adalah apa saja atau siapa saja yang memutuskan untuk menghidupkan dan mematikan mesin itu, serta bagaimana mesin itu harus digunakan

Komponen-komponen dari sistem hukum yang tersebut diatas (substansi hukum, struktur hukum, budaya/kultur hukum) mempunyai keterkaitan yang tidak dapat dilepaskan satu sama lain. Pelaksanaan ketiga komponen diatas harus terjadi hubungan yang saling mendukung antar komponen agar timbul pola hidup aman, tertib, tentram dan damai

B. Akibat Hukum PPAT Mengabaikan Kewajiban menyampaikan Pemberitahuan Tertulis Mengenai Telah Disampaikannya Akta Ke Kantor Pertanahan Kota Malang

Akibat hukum terhadap PPAT yang mengabaikan kewajiban menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta ke Kantor Pertanahan sudah diatur dalam Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, mengenai sanksi administratif berupa teguran tertulis sampai dengan pemberhentian PPAT dari jabatannya.

Suatu transaksi tanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli di hadapan seorang PPAT untuk dibuatkan akta jual beli hak atas tanah adalah merupakan suatu peristiwa hukum. Peristiwa hukum adalah semua peristiwa atau kejadian yang dapat menimbulkan akibat hukum, antara pihak-pihak yang mempunyai hubungan hukum. Seperti misalnya para pihak yang menghadap PPAT untuk dibuatkan akta jual beli, akan membawa bersama dari peristiwa itu hak-hak dan kewajiban-kewajiban baik untuk penjual, pembeli dan PPAT yang bersangkutan. Pihak penjual dengan serangkaian hak-hak dan kewajiban-kewajibannya. Pihak pembeli dengan serangkaian hak-hak dan kewajiban-kewajibannya. Demikian pula pihak PPAT dengan serangkaian hak dan kewajibannya. Maka transaksi ini hakikatnya adalah suatu peristiwa hukum, walaupun apabila dilihat dari sudut lain misalnya dapat dinamakan sebagai lembaga-hukum (institusi hukum).

Peristiwa hukum tersebut di atas, akan pula membawa berbagai akibat hukum, seperti di bidang hukum perdata akan membawa akibat peralihan hak

atas tanah dari penjual kepada pembeli. Pihak pembeli akan menerima uang dengan beralihnya hak atas tanah tersebut. Seandainya terjadi wanprestasi dari salah satu pihak tersebut akibat perbuatan seseorang, maka orang bersangkutan terkena akibat hukum berupa pertanggung jawaban hukum.

Pokok peristiwa hukum ini dapat mengenai berbagai segi hukum baik hukum publik ataupun hukum privat, hukum tata negara, hukum tata usaha negara, hukum publik dan perdata internasional, hukum pidana, niaga, sipil dan sebagainya.

Suatu akibat yang ditimbulkan oleh adanya suatu hubungan hukum. Suatu hubungan hukum memberikan hak dan kewajiban yang telah ditentukan oleh undang-undang, sehingga kalau dilanggar akan berakibat, bahwa orang yang melanggar itu dapat dituntut di muka pengadilan atau sanksi administrasi bila mengenai hukum tata negara.

Peristiwa hukum ialah suatu kejadian biasa dalam kehidupan sehari-hari yang akibatnya diatur oleh hukum. Peristiwa hukum ialah perbuatan dan tingkah laku subyek hukum yang membawa akibat hukum, karena hukum mempunyai kekuatan mengikat bagi subyek hukum atau karena subyek hukum itu terikat oleh kekuatan hukum.

Menurut Apeldoorn peristiwa hukum ialah peristiwa yang berdasarkan hukum menimbulkan atau menghapuskan hak. Menurut Bellefroid peristiwa hukum ialah peristiwa sosial yang tidak secara otomatis dapat merupakan/menimbulkan hukum. Suatu peristiwa dapat merupakan peristiwa hukum apabila peristiwa itu oleh peraturan hukum dijadikan sebagai peristiwa hukum.

Akibat hukum adalah akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum. Tindakan yang dilakukannya merupakan tindakan hukum yakni tindakan yang dilakukan guna memperoleh sesuatu akibat yang dikehendaki hukum.

Lebih jelas lagi bahwa akibat hukum adalah segala akibat yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subyek hukum terhadap obyek hukum atau akibat-akibat lain yang disebabkan karena kejadian-

kejadian tertentu oleh hukum yang bersangkutan telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum.

PPAT melaksanakan kewajibannya tidak terlepas dari hukum administrasi. Hukum tata usaha (administrasi) negara adalah hukum yang mengatur kegiatan administrasi negara. Yaitu hukum yang mengatur tata pelaksanaan pemerintah dalam menjalankan tugasnya. Hukum Administrasi Negara memiliki kemiripan dengan Hukum Tata Negara, kesamaannya terletak dalam hal kebijakan Pemerintah, sedangkan dalam hal perbedaan Hukum Tata Negara lebih mengacu kepada fungsi konstitusi/hukum dasar yang digunakan oleh suatu negara dalam hal pengaturan kebijakan pemerintah, untuk Hukum Administrasi Negara dimana negara dalam "keadaan yang bergerak". Hukum Administrasi Negara juga sering disebut HTN dalam arti sempit.

Administrasi dalam Hukum Administrasi Negara adalah aparatur penyelenggara dan aktivitas-aktivitas penyelenggaraan dari kebijaksanaan-kebijaksanaan, tugas-tugas, kehendak-kehendak dan tujuan-tujuan pemerintah atau negara. Maladministrasi sangat dimungkinkan dapat terjadi, mengingat Pejabat Tata Usaha Negara hanyalah manusia biasa.

Tujuan dari penyerahan akta PPAT berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan adalah untuk didaftar. Tujuan didaftarkannya akta dan dokumen-dokumen tersebut adalah untuk menjaga konsistensi kepastian hukum kepada masyarakat dan melakukan tertib administrasi. Tertib adalah perilaku yang memang sulit untuk dijalankan bagi makhluk yang dikendalikan oleh hasrat saja tanpa menggunakan logika atau cara berpikir yang benar, maka untuk melakukan tertib administrasi pertanahan adalah sangat sulit, oleh karena itu diperlukan tenaga-tenaga professional yang siap membantu Kantor Pertanahan dengan penuh dedikasi dan profesionalisme dalam bekerja. Mengingat pentingnya akta-akta yang dibuat oleh pejabat umum di atas bagi masyarakat yang menginginkan sebuah kepastian hukum, maka sudah seharusnya PPAT bertindak professional dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat.

Ketentuan di dalam Pasal 40 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan: “PPAT Wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada para pihak yang bersangkutan”. Melihat ketentuan Pasal 40 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mewajibkan PPAT menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada kliennya mengenai telah disampaikannya akta ke Kantor Pertanahan. Tujuan hal ini dilakukan adalah untuk menjamin hak seorang klien yang telah diamankan oleh PP 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Kemungkinan sanksi yang akan diterima PPAT atas pelanggaran Pasal 40 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 adalah dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak atau klien yang menderita kerugian atas perbuatan yang dilakukan PPAT.

Mengingat tegasnya peraturan tersebut di atas seharusnya PPAT segan untuk melakukan pelanggaran administratif tersebut. Berdasarkan isu yang beredar di masyarakat tidak sedikit PPAT yang mengabaikan kepentingan kliennya, misalnya PPAT tidak menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada kliennya mengenai telah disampaikannya akta ke Kantor Pertanahan. Hal ini merupakan pelanggaran hak terhadap klien. Tentunya hal ini sangat merugikan kepentingan klien yang menghadap ke PPAT.

Terkait dengan akibat hukum bagi PPAT yang mengabaikan ketentuan Pasal 40 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dikaji menggunakan teori sistem hukum, maka ketaatan seorang PPAT berperilaku diharapkan sesuai dengan pembuat peraturan perundang-undangan.

Friedman menyatakan bahwa: “pengaruh hukum terhadap sikap tindak atau perilaku, dapat diklasifikasikan sebagai ketaatan, ketidaktaatan atau penyimpangan dan pengelakan. Terdapat juga tentang konsep ketaatan,

ketidaktaatan maupun penyimpangan dan pengelakan yang berhubungan dengan larangan atau suruhan dalam hukum.¹³

Terkait dengan akibat hukum terhadap PPAT yang tidak melaksanakan kewajiban menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada para pihak mengenai telah disampaikannya akta ke Kantor Pertanahan dikaji dengan teori sistem hukum yang dikemukakan oleh Friedman terdapat 3 (tiga) komponen dari sistem hukum, ketiga komponen dimaksud adalah:

1) Substansi Hukum:

Substansi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sudah sangat jelas bahwa di dalam Pasal 40 ayat (2) memberikan kewajiban kepada PPAT untuk melaksanakan kewajibannya menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada para pihak yang bersangkutan mengenai telah disampaikannya akta ke Kantor Pertanahan. Apabila PPAT mengabaikan ketentuan tersebut akan mempunyai konsekuensi hukum yaitu berupa sanksi administratif dari teguran tertulis sampai dengan pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, sebagaimana juga telah diatur dalam Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Akan tetapi masih terjadi pengabaian terhadap ketentuan tersebut yang dilakukan oleh PPAT.

2) Struktur Hukum/Pranata Hukum:

Ketentuan Pasal 40 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bisa atau tidaknya hukum itu dijalankan dengan baik apabila ada penegakan hukum terhadap pengabaian ketentuan tersebut. Meskipun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 telah mengatur mengenai sanksi bagi yang mengabaikan ketentuan Pasal 40 ayat (2), tetapi penegakan hukum atau pemberian sanksi tidak dijalankan dan penegakan hukum yang baik maka keadilan hanya sebatas angan-angan belaka.

Lemahnya petugas penegak hukum dalam menegakkan ketentuan Pasal 40 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sehingga

¹³*Ibid.*, hlm. 20.

pelanggaran terhadap ketentuan tersebut tetap terus dilakukan oleh PPAT. Maka dalam hal ini dapat ditegaskan bahwa faktor penegak hukum mempunyai peran yang penting dalam memfungsikan atau menjalankan hukum. Meskipun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sudah baik, akan tetapi kualitas yang dimiliki oleh penegak hukum masih rendah maka akan timbul masalah. Demikian pula sebaliknya apabila aturan yang dibuat buruk, sedangkan kualitas penegak hukum baik, bisa dimungkinkan tetap timbul masalah.

3) Budaya Hukum:

Pengabaian terhadap ketentuan Pasal 40 ayat (2) oleh PPAT, berdasarkan hasil penelitian dapat dikatakan sudah merupakan kultur hukum/budaya hukum masyarakat, baik PPAT sendiri maupun masyarakat umum yang menggunakan jasa PPAT yang bersangkutan.

Budaya hukum/kultur hukum memiliki hubungan yang erat dengan sebuah kesadaran hukum dalam kehidupan masyarakat sehari-hari. Apabila semakin tinggi kesadaran hukum yang dimiliki oleh masyarakat, maka akan timbul budaya/kultur hukum yang baik dan bisa merubah tingkah laku atau pola pikir masyarakat tentang keberadaan hukum selama ini. Secara sederhana dapat diartikan tingkat ketaatan masyarakat kepada hukum merupakan salah satu faktor berfungsinya hukum dalam kehidupan sehari-hari.

Terdapat 3 (tiga) komponendarisistem hukum yang tersebut diatas (substansi hukum, struktur hukum, budaya/kultur hukum) mempunyai keterkaitan yang tidak dapat dilepaskan satu sama lain. Pelaksanaan ketiga komponen diatas harus terjadi hubungan yang saling mendukung antar komponen agar timbul pola hidup aman, tertib, tentram dan damai.¹⁴

C. Upaya Kantor Pertanahan Kota Malang Agar PPAT Melaksanakan Kewajiban Menyampaikan Pemberitahuan Tertulis Mengenai Telah Disampaikannya Akta Ke Kantor Pertanahan

¹⁴*Ibid.*, hlm. 17.

Definisi upaya adalah usaha; ikhtiar (untuk mencapai suatu maksud, memecahkan persoalan, mencari jalan keluar, dan lain sebagainya); daya upaya. Terkait upaya yang dilakukan Kantor Pertanahan Kota Malang agar PPAT melaksanakan kewajiban menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta ke Kantor Pertanahan kepada penerima hak, maka, diperoleh data hasil wawancara dengan, pegawai Staff Peralihan Hak, Hak Tanggungan dan PPAT, sebagai berikut:

“Selama saya di posisi yang sekarang ini kurang lebih dua tahun, melihat bentuk draft pemberitahuan tertulis dari PPAT itu seperti apa bentuknya kami saja tidak tahu, karena kami belum pernah menerima salinan/kopi dari pemberitahuan tertulis tersebut dari PPAT dan juga Pimpinan kami juga belum pernah memberikan arahan atau petunjuk mengenai pemberitahuan tertulis yang anda maksudkan itu. Jadi bagaimana mau memberikan teguran tertulis kepada PPAT yang tidak melaksanakan kewajiban tersebut. Sedangkan pihak kami sendiri saja tidak mengetahui mana PPAT yang menyampaikan pemberitahuan tertulis atau PPAT yang tidak menyampaikan pemberitahuan tertulis tersebut. Kecuali para pihak melaporkan kepada kami bahwa dirinya tidak diberikan pemberitahuan tertulis oleh PPAT yang bersangkutan dimana dia membuat akta tersebut. Kantor kami masih fokus pada peningkatan mutu pelayanan kepada masyarakat, sehingga untuk memberikan teguran kepada PPAT yang tidak melaksanakan kewajiban yang anda maksud tersebut belum dilakukan, tetapi pembinaan tetap dilakukan, setiap 6 bulan sekali kami mengundang seluruh PPAT ke Kantor Pertanahan untuk diberikan petunjuk, arahan-arahan dan sosialisasi program-program Kantor Pertanahan oleh Kepala Kantor Pertanahan, tetapi tidak secara khusus pembinaan mengenai kewajiban PPAT dalam menyampaikan pemberitahuan tertulis tersebut”.¹⁵

Menurut penulis, tindakan yang dilakukan pihak Kantor Pertanahan Kota Malang merupakan tindakan pembiaran, padahal Kantor Pertanahan mempunyai kewenangan untuk melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT sebagaimana yang telah diatur Pasal 66 ayat (3) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang menyatakan:

“Pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan sebagai berikut:

¹⁵Wawancara Dengan Suhartoyo, Kantor Pertanahan Malang, 16 Desember 2015.

- a. Membantu menyampaikan dan menjelaskan kebijakan dan peraturan pertanahan serta petunjuk teknis pelaksanaan tugas PPAT yang telah ditetapkan oleh Kepala Badan dan peraturan perundang-undangan;
- b. Memeriksa akta yang dibuat PPAT dan memberitahukan secara tertulis kepada PPAT yang bersangkutan apabila ditemukan akta yang tidak memenuhi syarat untuk digunakan sebagai dasar pendaftaran haknya;
- c. Melakukan pemeriksaan mengenai pelaksanaan kewajiban operasional PPAT.

Kewenangan untuk memberikan sanksi kepada PPAT berada pada Kepala Badan Pertanahan Nasional, tetapi Kantor Pertanahan dapat mengusulkan melalui Kepala Kantor Wilayah, sebagaimana yang telah diatur di dalam Pasal 29 ayat (1) Perkabtan No. 1 tahun 2006:

Teori kewenangan merupakan sumber kewenangan yang berasal dari Pemerintah dalam menjalankan atau melaksanakan perbuatan hukum dalam kaitannya dengan hukum dibidang publik atau dengan hukum privat. Kewenangan Badan Pertanahan Nasional untuk memberikan sanksi terhadap PPAT yang mengabaikan ketentuan Pasal 40 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah merupakan kewenangan atribusi. Sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2015 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

Indroharto, berpendapat bahwa terdapat 3 (tiga) bentuk kewenangan yang berasal dari Undang-Undang. Kewenangan itu, terdiri:

1) Atribusi,

Merupakan kewenangan yang diberikan oleh pembuat undang-undang sendiri kepada organ pemerintahan, baik yang sudah berdiri maupun yang baru berdiri sama sekali. Legislator yang memiliki kewenangan dalam memberikan atribusi kewenangan itu, dibedakan antara:

- a. Majelis Permusyawaratan Rakyat (MPR), yang bertindak sebagai original legislator di tingkat pusat merupakan pembentuk dari konstitusi dan Dewan Perwakilan Rakyat (DPR) bersama Pemerintah sebagai yang menciptakan atau melahirkan undang-undang, sedangkan pada tingkat

daerah terdapat Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) yang membuat peraturan pada suatu daerah.

- b. Presiden bertindak sebagai *deleged* legislator yang didasarkan atas suatu ketentuan dalam peraturan perundang-undangan berhak sebuah peraturan pemerintah yang berisikan wewenang-wewenang pemerintahan kepada Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara.

2) Delegasi

Merupakan penyerahan kewenangan yang dimiliki oleh suatu organ dalam pemerintah kepada suatu organ lainnya. Pada delegasi terdapat suatu penyerahan, adalah apa yang awalnya wewenang yang dimiliki oleh A, kemudian wewenang tersebut diserahkan kepada si B. Wewenang yang telah diserahkan oleh pemberi delegasi selanjutnya merupakan tanggung jawab sepenuhnya dari penerima wewenang tersebut.

3) Mandat

Merupakan suatu penyerahan kewenangan baru atau pelimpahan kewenangan dari Badan atau Pejabat TUN yang satu ke pejabat yang lainnya. Mengenai tanggung jawab kewenangan yang diberikan atas dasar mandat masih tetap terdapat pada pemberi mandat, dalam artian tidak berpindah ke penerima mandat tersebut.

Simpulan

1. Faktor-faktor PPAT tidak melaksanakan kewajiban menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada para pihak mengenai telah disampaikannya akta kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar, antara lain:
 - a. Tidak diberikannya sanksi atas pengabaian ketentuan tersebut;
 - b. Tindakan pembiaran terhadap PPAT yang mengabaikan ketentuan tersebut oleh Kantor Pertanahan;
 - c. Katidaktahuan klien dan/atau ketidakpedulian klien akan haknya untuk mendapatkan pemberitahuan tertulis tersebut;
 - d. Mengikuti kebiasaan praktik PPAT terdahulu.
2. Akibat hukum PPAT yang tidak melaksanakan kewajiban menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada para pihak yang bersangkutan mengenai telah

disampaikannya akta ke Kantor Pertanahan adalah memberikan ketidakpastian hukum terhadap klien yang bersangkutan;

3. Upaya yang dilakukan agar PPAT melaksanakan kewajiban menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada para pihak, mengenai telah disampaikannya akta ke Kantor Pertanahan hanya berupa pembinaan secara umum yang tidak terkait dengan kewajiban tersebut atau bisa dikatakan tidak ada upaya yang dilakukan agar PPAT melaksanakan kewajiban tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

S. Chandra, 2005, **Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah**, Grasindo, Jakarta.

Ridwan HR, 2010, **Hukum Administrasi Negara**, Rajawali Pers, Jakarta.

Satjipto Rahardjo, 2009, **Penegakan Hukum**, Genta Publishing, Yogyakarta.

Soerjono Soekanto, 2014, **Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum**, RajaGrafindo Persada, Jakarta.

Naskah Internet

Muchamad Efendy, **Efektivitas Hukum**,
<http://www.negarahukum.com/hukum/efektivitas-hukum.html>.