

**EFEKTIFITAS PASAL 62 PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24  
TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH TERKAIT  
TINDAKAN ADMINISTRATIF PPAT YANG TIDAK MENYAMPAIKAN  
AKTA TEPAT WAKTU KEPADA KANTOR PERTANAHAN  
( Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kota Malang )**

Megawati Candra, Dr.Iwan Permadi, S.H,M.H., Dr.Istislam, S.H,M.Hum  
Fakultas Hukum, Universitas Brawijaya Malang  
Email: mega\_992@hotmail.com

**ABSTRAK**

Tidak sedikit PPAT yang mengabaikan kepentingan kliennya, misalnya akta tersebut terbengkalai sampai dengan 4 (empat) minggu hingga 2 bulan baru di daftar. Tentunya hal ini sangat merugikan kepentingan klien yang menghadap ke PPAT. Menyikapi hal tersebut, Kantor Pertanahan harus lebih fokus untuk melaksanakan amanat Pasal 40 ayat 1 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan memberikan sanksi administrasi kepada PPAT.

Kata kunci: PPAT, Pendaftaran Tanah, Sanksi administrasi

**ABSTRACT**

Not a bit of PPAT that ignores the interests of his client, for example, the deed undone up to four (4) weeks to 2 months in the new list. Obviously this is very detrimental to the interests of clients facing PPAT. In response, the Land Office should be more focused to carry out the mandate of Article 40 paragraph 1 of Government Regulation No. 24 of 1997 on Land Registration, by giving administrative sanction to PPAT.

Keywords: PPAT, Land Registration, administrative sanctions

**I. PENDAHULUAN**

Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota. PPAT sering kali diidentikkan dengan pertanahan. Peran PPAT dalam pertanahan sangatlah besar, yakni untuk peralihan hak atas tanah.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Effendi Perangin, **Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum**, Rajawali, Jakarta, 1986, hlm.122

Arti penting tanah bagi manusia sebagai individu maupun negara sebagai organisasi masyarakat yang tertinggi, secara konstitusi diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa:

“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat”.

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 administarasi negara memiliki kemiripan dengan hukum tata negara. kesamaanya 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 tata usaha negara juga sering disebut HTN dalam arti sempit.<sup>2</sup> Di dalam hukum administrasi Negara, administrasi 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.<sup>3</sup>

Tujuan dari penyerahan akta PPAT berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada kantor Pertanahan adalah untuk didaftar. Tujuan didaftarnya 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 BPN dengan penuh dedikasi dan profesionalisme dalam bekerja. Mengingat pentingnya akta-

---

<sup>2</sup> <http://id.wikipedia.org/> . Diunduh pada 29 September 2013

<sup>3</sup> <http://medianotaris.com>. Diunduh pada 28 September 2013

akta yang dibuat oleh pejabat umum di atas bagi masyarakat yang menginginkan sebuah kepastian hukum, maka sudah sewajarnya jika PPAT bertindak professional dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat.

Di dalam Pasal 40 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan: “Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada kantor Pertanahan untuk didaftar.” Melihat ketentuan Pasal 40 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mewajibkan PPAT untuk Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada kantor Pertanahan. Tujuan hal ini dilakukan adalah untuk menjamin kepastian hukum kepada masyarakat mengingat konflik dan sengketa pertanahan sering terjadi di dalam masyarakat.

Kemungkinan sanksi yang akan diterima PPAT atas pelanggaran Pasal 38, Pasal 39 dan pasal 40 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 kilen 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 akta tersebut terbengkalai sampai dengan 4 (empat) minggu hingga 2 bulan baru di daftar. Tentunya hal ini sangat merugikan kepentingan klien yang menghadap ke PPAT.

## II. MASALAH/ ISU HUKUM

1. Bagaimanakah efektifitas Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah terkait tindakan administratif PPAT yang tidak menyampaikan akta tepat waktu kepada Kantor Pertanahan ?
2. Apa saja faktor penghambat yang dihadapi Kantor Pertanahan Kota Malang dalam pelaksanaan Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan apa upaya untuk mengatasi faktor penghambat tersebut?

## III. PEMBAHASAN

### A. Metode Penelitian

Penelitian ini termasuk dalam jenis penelitian empiris. Secara yuridis penelitian ini memfokuskan pada Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran, sedangkan secara sosiologis penelitian ini fokus mengkaji tentang efektifitas pelaksanaannya di lokasi penelitian. Dengan menggunakan pendekatan yuridis sosiologis. Secara yuridis penelitian ini memfokuskan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sedangkan secara sosiologis penelitian ini fokus mengkaji tentang pelaksanaannya di lokasi penelitian, yakni Kantor Pertanahan Kota Malang. Penelitian ini dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Malang, yang terletak di Jalan Danau Jonge I/IA, Sawojajar, Kota Malang. Alasan pemilihan Kota Malang, karena di Kota Malang memiliki Jumlah penduduk 1.220.243 (2012), dengan tingkat pertumbuhan 3,9% per tahun. Luas Kota Malang adalah 110,06 KM<sup>2</sup> (Kilo Meter Persegi).<sup>4</sup> Penambahan akan jumlah penduduk di kota Malang tersebut akan sangat dimungkinkan kebutuhan akan PPAT, sehingga perlu adanya penertiban atas dokumen dokumen PPAT, agar tertib administrasi dapat terselenggara. Jumlah PPAT di Kota Malang sendiri saat ini sudah mencapai 140 PPAT. Sehingga wajib diselenggarakan penertiban.

---

<sup>4</sup> [http://id.wikipedia.org/wiki/Kota\\_Malang](http://id.wikipedia.org/wiki/Kota_Malang), diunduh pada 15 Agustus 2013

Data dalam penelitian ini terdiri dari data primer dan data sekunder. Data primer dalam penelitian ini meliputi dari pengalaman dari pegawai kantor Pertanahan, khususnya Kepala subseksi peralihan, pembebanan hak dan PPAT, Pengalaman PPAT dalam melakukan pelaporan dan pendaftaran protokol PPAT. Sedangkan data Sekunder diperoleh dari dokumen-dokumen terkait dari kantor Pertanahan Kota Malang.

Adapun sumber data dalam penelitian ini terdiri dari data primer dan data sekunder. Data primer dalam penelitian ini diperoleh dari hasil wawancara dengan Kepala subseksi peralihan, pembebanan hak dan PPAT Kantor Pertanahan Kota Malang. Sedangkan Data sekunder dalam penelitian ini diperoleh dari dokumen-dokumen di Kantor Pertanahan Kota Malang.

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam mengumpulkan data primer dalam penelitian ini adalah dengan melalui wawancara (*interview*). Interview dilakukan dengan wawancara dengan Kepala subseksi peralihan, pembebanan hak dan PPAT Kantor Pertanahan Kota Malang. Kemudian data Sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan. Studi kepustakaan dilakukan melalui penelusuran bahan pustaka, penelusuran internet, dan studi dokumentasi berkas-berkas penting dari Kantor pertanahan, yakni brosur-brosur pendaftaran Akta-akta PPAT.

Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh pihak yang terkait dalam rangka Efektifitas Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Terkait Tindakan Administratif PPAT Yang Tidak Menyampaikan Akta Tepat Waktu Kepada Kantor Pertanahan. Sedangkan sampel dalam penelitian ini diambil dengan cara *purposive sampling*. Sampel responden tersebut adalah pihak yang mewakili pejabat di Kantor Pertanahan kota Malang, yakni Kepala subseksi peralihan, pembebanan hak dan PPAT, sampel responden dalam penelitian ini juga meliputi PPAT Kota Malang.

Hasil wawancara dengan responden yang telah diperoleh peneliti diolah kemudian di analisis menggunakan metode *deskriptif Analisis* melalui proses editing, proses tabulasi data primer, serta proses interpretasi dari data tersebut yang mengungkapkan suatu masalah atau keadaan atau peristiwa sebagaimana adanya dalam bentuk uraian kalimat. Dengan mendeskripsikan dan menganalisis

data-data yang diperoleh di lapangan kemudian ditarik sebuah kesimpulan sesuai dengan permasalahan yang dikaji. Penelitian diskriptif dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya.<sup>5</sup>

## **B. HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **1. Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kota Malang**

Kantor Pertanahan Kota Malang, yang terletak di Jalan Danau Jonge I/IA, Sawojajar, Kota Malang adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah. Organisasi kantor pertanahan ini posisinya telah terisi oleh seluruh sarjana. Hal ini harus dipertahankan agar kinerja instansi tetap efektif.

### **2. Efektifitas Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah**

Efektifitas diartikan sebagai sesuatu atau kondisi telah sesuai dengan target atau tujuan yang akan ditempuh atau diharapkan. Indikator untuk menentukan efektifitas penegakan hukum atau tidak efektif dapat dilihat atau diukur melalui beberapa hal berikut :

- a. indikator hukum tertulis, hukum tertulis tersebut mencakup: terdapat peraturan pusat yang berlaku untuk semua warga negara atau suatu golongan tertentu saja yang dimaksudkan disini adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- b. Peranan penegak hukum, yang disebut penegak hukum disini yakni pihak-pihak yang menerapkan hukum. Peran penegak hukum dikatakan efektif apabila : fokus utamanya dinamika masyarakat.
- c. Sarana dan fasilitas, penegakan hukum tanpa adanya sarana dan fasilitas tertentu maka tidak mungkin penegakan hukum tersebut dikatakan efektif. Sarana dan fasilitas tersebut antara lain mencakup tenaga manusia yang berpendidikan, organisasi yang baik.

---

<sup>5</sup> Soerjono Soekanto, **Pengantar Penelitian Hukum**, UI-Press, Jakarta, 2010, hlm 10.

- d. Masyarakat, yakni lingkungan dimana hukum tersebut diterapkan atau dijalankan. Masyarakat yang dimaksud disini adalah PPAT itu sendiri.
- e. Kebudayaan yang Sudah membudaya dikalangan PPAT, Dari hasil survey di atas dapat disimpulkan bahwa pelanggaran Pasal 40 ayat 1 Peraturan Pemerintah nomer 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. PPAT sudah biasa terlambat, karena tidak ada sanksinya, dan ini juga dilakukan oleh rekan PPAT Kota Malang yang lain.

### **3. Faktor Penghambat yang Dihadapi BPN Dalam Pelaksanaan Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah**

- 1) Belum ada perintah dari Kantor Pertanahan Wilayah untuk melakukan penertiban PPAT dsebagaimana diamanatkan Pasal 40 ayat 1 Peraturan Pemerintah nomer 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yakni tentang Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada kantor Pertanahan untuk didaftar.
- 2) Fokus utama BPN adalah bukan menertibkan PPAT yang tidak mendaftarkan akta ke Kantor Pertanahan dalam 7 hari kerja, akan tetapi terkait konversi hak atas tanah dalam program larasita, selain itu fokus utama BPN saat ini adalah kasus besar yang dilakukan PPAT, PPAT ada yang terbukti menjaminkan sertifikat kliennya

### **4. Upaya BPN Untuk Mengatasi Faktor Penghambat Dalam Pelaksanaan Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah**

Definisi Upaya adalah usaha; ikhtiar (untuk mencapai suatu maksud, memecahkan persoalan, mencari jalan keluar, dsb); daya upaya: -- menegakkan keamanan patut dibanggakan;

Terkait Upaya BPN untuk mengatasi Faktor penghambat dalam pelaksanaan Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Dari hasil interview dengan Bpk Suri Hadiyanto, Kepala seksi hak atas tanah dan pendaftaran tanah, ditemukan data sebagai berikut:<sup>6</sup>

”upaya yang sudah kami lakukan antara lain: saat sosialisasi mengenai program-program kantor pertanahan sering kali oleh Kakan (kepala kantor) disinggung masalah ini penertiban ini, sejauh ini hanya itu dulu, dan menunggu himbauan dari Kantor Wilayah dan BPN pusat ”

Dari interview di atas dapat disimpulkan bahwa Upaya BPN untuk mengatasi Faktor penghambat dalam pelaksanaan Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah adalah dengan cara sosialisasi. Meski sosialisasi tersebut tidak fokus pada permasalahan penegakan Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, namun usaha BPN ini harus terus dikembangkan untuk mendukung terciptanya tertib administrasi pertanahan. Dalam hal ini, BPN juga telah berusaha dengan cara memberikan sosialisasi. Sosialisasi BPN ini harus didahului oleh Kakan (Kepala kantor) melalui kantor pertanahan saat membahas atau rapat mengenai program-program di kantor pertanahan.

#### **IV. PENUTUP**

##### **A. KESIMPULAN**

Berdasarkan pembahasan dan analisa diatas dapat disimpulkan bahwa:

1. Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah terkait tindakan administratif PPAT yang tidak menyampaikan akta tepat waktu kepada Kantor Pertanahan adalah tidak efektif, karena dalam 5 indikator efektifitas penegakan hukum, hanya faktor substansi dan fasilitas dan sarana saja yang memenuhi. Faktor substansi, terkait asas, peraturan dan sanksinya sudah diatur secara implisit dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan faktor fasilitas dan sarana, terkait susunan organisasi kantor pertanahan sudah diisi oleh para sarjana.

---

<sup>6</sup> Hasil wawancara dengan Bpk Suri Hadiyanto, Kepala seksi hak atas tanah dan pendaftaran tanah, Kantor Pertanahan Kota Malang, 11 september 2013.

2. Faktor penghambat yang dihadapi oleh kantor pertanahan kota Malang adalah dari aspek-aspek sebagai berikut :
- a) Peranan penegak hukum, yaitu kurangnya perhatian atau kurang fokusnya Kantor Pertanahan kota Malang mengenai masalah pemberian sanksi administrasi dalam menegakan ketentuan Pasal 40 PP 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
  - b) Masyarakat, PPAT cenderung mengabaikan ketentuan Pasal 40 PP 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, hal mengenai alasan PPAT yang sibuk menjadi rekanan bank, tidak dapat dibenarkan dan hal tersebut sangat jelas merupakan tindakan pelanggaran administrasi.
  - c) Budaya, disebabkan dikalangan PPAT sudah biasa terlambat karena tidak ada sanksinya, dan ini juga dilakukan oleh rekan PPAT Kota Malang yang lain.

## **B. Saran**

- 1) Kantor Pertanahan Kota Malang harus lebih fokus untuk melaksanakan amanat Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, khususnya Pasal 40 ayat 1 dengan memberikan sanksi administrasi yang tegas kepada PPAT, mengingat akta PPAT adalah dokumen negara yang harus dijaga dan dirawat, bagaimana jika dokumen tersebut Musnah, jika BPN memiliki akta PPAT juga setidaknya masih terdapat copynya.
- 2) Dari pihak PPAT seharusnya lebih memperhatikan peraturan Pasal 40 ayat 1 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, karena hal ini terkait peraturan per Undang-undangan. Dengan mengingat PPAT adalah jabatan kepercayaan untuk memberikan kepastian hukum kepada masyarakat.
- 3) Budaya terlambat menyampaikan akta PPAT kepada BPN oleh PPAT harus dihilangkan, mengingat akta PAT adalah Dokumen Negara, bukan milik PPAT yang bisa dikesampingkan oleh PPAT.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku :

Effendi Perangin, **Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum**, Rajawali, Jakarta, 1986, hlm.122

Soerjono Soekanto, **Pengantar Penelitian Hukum**, UI-Press, Jakarta, 2010, hlm 10.

### Internet :

[http://id.wikipedia.org/wiki/Kota\\_Malang](http://id.wikipedia.org/wiki/Kota_Malang), diunduh pada 15 Agustus 2013

<http://id.wikipedia.org/> . Diunduh pada 29 September 2013

<http://medianotaris.com>. Diunduh pada 28 September 2013

### Undang-Undang

*Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan dasar Pokok-pokok Agraria, (Pasal 19 ayat 1), 1960.*

### Peraturan Pemerintah

*Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, 1997*

*Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, 1998*