



**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH  
SEMENTARA ATAU PPATS TERHADAP BATAS WAKTU  
PENDAFTARAN AKTA JUAL BELI TANAH BERDASARKAN PASAL 40  
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG  
PENDAFTARAN TANAH  
(Studi di Kota Depok)**

**Mega Mentari\*, Ana Silviana, Mira Novana Ardani**  
Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro  
Email: [mmentari4@gmail.com](mailto:mmentari4@gmail.com)

**Abstrak**

Salah satu kewajiban dari Pembuat Akta Tanah baik itu PPAT maupun PPATS adalah melaksanakan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, namun dalam implementasinya di Kota Depok belum terlaksana. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan meneliti penyebab keterlambatan PPATS dalam menyerahkan Akta Jual Beli tanah untuk didaftarkan ke Kantor Pertanahan sesuai Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Tanggung Jawab PPATS di Kota Depok Terhadap batas waktu pendaftaran peralihan hak. Hasil penelitian menunjukkan penyebab terjadinya keterlambatan PPATS dalam menyerahkan Akta Jual Beli tanah untuk didaftarkan ke Kantor Pertanahan pada intinya karena kurangnya pengetahuan PPATS mengenai kewajibannya dalam pendaftaran peralihan hak, tidak ada sanksi yang diberikan kepada PPATS, pembuatan Akta Jual Beli berdasarkan tanah yang belum bersertipikat. Tanggung Jawab PPATS dalam menjalankan kewajibannya menyerahkan Akta Jual Beli ke Kantor Pertanahan Kota Depok untuk didaftarkan dalam batas waktu 7 hari tidak terlaksana dengan baik sehingga untuk meningkatkan mutu dan kualitas PPATS, pelatihan kepada calon PPATS serta pengawasan terhadap kewajiban PPATS harus lebih di tingkatkan lagi.

**Kata Kunci:** Tanggung Jawab; PPATS; Keterlambatan; Pendaftaran Peralihan Hak

**Abstrak**

*One of the obligations of the Land Deed Makers, both PPAT and PPATS, is to carry out Article 40 of Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration, but in its implementation in Depok City has not been implemented. Buy land to be registered with the Land Office in accordance with Article 40 of Government Regulation No. 24 of 1997 concerning Land Registration and PPATS Responsibilities in the City of Depok Against the deadline for registration of the transfer of rights. The results of the study showed the cause of the PPATS delay in submitting the Land Purchase Deed to be registered with the Land Office in essence because of the lack of PPATS knowledge regarding its obligations in the transfer of rights registration, no sanctions were given to PPATS, making Deed of Sale based on uncertified land. The responsibility of PPATS in carrying out its obligations in submitting the Sale and Purchase Deed to the Depok City Land Office to be registered within the 7 day deadline is not implemented properly so as to improve the quality and quality of PPATS, training to PPATS candidates and supervision of PPATS obligations must be further increased.*

**Keywords:** Responsibility; PPATS; Delayed; Registration of Transfer of Rights

**I. PENDAHULUAN**

Indonesia adalah negara yang memiliki corak sebagai negara

agraris sehingga tanah menjadi hal yang sangat penting dalam kehidupan. Negara agraris itu sendiri

memiliki pengertian bahwa setiap kegiatan yang dilakukan oleh sebagian besar rakyat Indonesia melibatkan tanah. Seiring dengan pertambahan jumlah penduduk, kebutuhan tanah untuk keperluan rumah tempat tinggal dan keperluan pembangunan semakin meningkat, sedangkan luas tanah adalah relatif tetap. Disamping itu, saat ini tanah merupakan obyek investasi dan mengakibatkan nilai harga tanah akan semakin menjulang tinggi.<sup>1</sup> Dengan nilai harga tanah yang semakin tinggi sehingga menarik masyarakat untuk memperoleh tanah tersebut dapat dilakukan dengan cara jual beli tanah. Dapat diketahui bahwa dalam melakukan proses transaksi jual beli tanah terdapat 3 (tiga) tahapan yang harus dilakukan, yaitu tahap persiapan sebelum melakukan proses jual beli tanah, tahap pembuatan Akta Jual Beli (AJB), tahap balik nama sertifikat atas tanah yang di perjual belikan.<sup>2</sup>

Peralihan hak karena jual beli dibutuhkan akta atau disebut juga Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT untuk memberikan jaminan kepastian hukum sesuai Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menentukan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan

dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Berdasarkan pasal tersebut dapat diartikan bahwa untuk pendaftaran peralihan hak karena jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuatkan akta oleh PPAT, karena akta PPAT merupakan salah satu syarat mutlak untuk adanya pendaftaran peralihan hak atas tanah, adapun tujuan pendaftaran akta peralihan hak atas tanah pada kantor pertanahan adalah untuk memperoleh kepastian hukum berupa sertipikat atas nama pemegang hak baru. Hal tersebut dilakukan agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak baru dan dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah tertentu dan yang sudah terdaftar sehingga dapat terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Akta Jual Beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selamanya dan pembayaran harganya. Karena perbuatan hukum

<sup>1</sup>Kertasapoetra, dkk, *Hukum Tanah Jaminan UUPA bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, (Jakarta: Bina Aksara, 1984), Cet.1, hal.1.

<sup>2</sup>Sabrina Ayu Andini, "*Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Dalam Jual Beli Tanah*", tugas akhir Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2015, hal. 2.

yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan, bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang haknya yang baru.<sup>3</sup>

PPAT sendiri dibagi menjadi tiga berdasarkan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT, yaitu 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, PPAT Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu, dan PPAT Sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.

Pengangkatan PPATS berdasarkan Pasal 5 Ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu untuk melayani masyarakat dalam pembuatan Akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT

<sup>3</sup>Andrian sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*,(Jakarta: Sinar Grafika,2011), Cet.1, hal. 127.

atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat dibawahnya ini sebagai PPAT Sementara yaitu Camat atau Kepala Desa. Namun, dalam penelitian ini penulis hanya membahas tentang Camat Sebagai PPATS. Berdasarkan Pasal 5 Ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT dapat diketahui makna kata “ belum cukup” yaitu PPATS hanya bisa diadakan apabila disuatu daerah atau wilayah tidak terdapat PPAT yang nantinya bisa melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT.<sup>4</sup>

Penelitian yang akan saya lakukan yaitu di Wilayah Kota Depok yang merupakan kota satelit dari Kota Jakarta.<sup>5</sup> Letak geografis yang berbatasan langsung dengan Kota Jakarta merupakan modal/potensi perkembangan Kota Depok sebagai kota pemukiman. Kita mengetahui bahwa Jakarta adalah Ibu Kota Indonesia inilah saya tertarik untuk lebih dalam mengkaji dan memilih Kota Depok sebagai tempat saya melakukan penelitian. PPATS itu seharusnya ditempatkan di wilayah-wilayah terpencil namun malah sebaliknya PPATS masih ada di Kota Depok, hal ini juga yang membuat saya lebih ingin mendalami lagi penelitian

<sup>4</sup>Jamani Eko Sukei, Tesis: “*Makna Kata Sementara Bagi Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara*”, ( Jember: Fakultas Hukum Universitas Jember 2019), hal. 53.

<sup>5</sup>Badan Pusat Statistik Kota Depok, *Kota Depok Dalam angka*,( Depok:BPS Kota Depok, 2018),hal.3.

yang akan saya bahas. Kota Depok yang awalnya hanya terdiri dari 6 Kecamatan, pada tahun 2007 berkembang menjadi 11 kecamatan dan 63 kelurahan, dengan luas wilayah 200.29 km<sup>2</sup> serta jumlah Penduduk 2,3 juta jiwa.<sup>6</sup> Seiring dengan bertambahnya jumlah kecamatan, maka kedudukan PPATS di setiap wilayah Kecamatan di Kota Depok pada tahun 2007 menjadi sangat penting yaitu untuk mengisi kekosongan PPAT di wilayah Kota Depok, tetapi pada tahun 2019 PPAT sudah ada di wilayah Kota Depok. Diketahui kuota PPAT di Kota Depok sejumlah 200 PPAT dan yang baru terpenuhi sejumlah 120 PPAT, sehingga Kuota PPAT yang belum terpenuhi sejumlah 80 PPAT di Kota Depok<sup>7</sup> maka dengan adanya kuota yang belum terpenuhi Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok masih melakukan pengangkatan PPATS walaupun sudah ada PPAT di Kota Depok, untuk lebih memudahkan akses pelayanan masyarakat yang mengurus akta tanah sehingga Camat-camat di 11 Kecamatan tersebut difungsikan pula oleh Pemerintah sebagai PPATS.<sup>8</sup>

Para Camat tersebut difungsikan oleh pemerintah sebagai PPATS untuk melaksanakan pembuatan akta-akta, salah satunya adalah penandatanganan Akta Jual Beli oleh PPATS, kemudian PPATS

wajib menyampaikan Akta Jual Beli kepada Kantor Pertanahan Kota Depok untuk didaftarkan. Hal di atas berdasarkan Pasal 40 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu : “selambat-lambatnya 7 hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar”. Akan tetapi PPATS Kota Depok di dalam mendaftarkan akta peralihan hak atas tanah seringkali tidak sesuai dengan jangka waktu yang ditentukan sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan uraian di atas maka penulis tertarik melakukan penelitian dengan tujuan untuk mengetahui dan memahami penyebab terjadinya keterlambatan pendaftaran Akta Jual Beli ke Kantor Pertanahan dan tanggung jawabnya terhadap batas waktu pendaftaran Akta Jual Beli tanah dengan judul “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Atau PPATS Terhadap Batas Waktu Pendaftaran Akta Jual Beli Tanah Berdasarkan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ( Studi di Kota Depok)”.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penulis merumuskan pokok permasalahan berkenaan dengan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Atau PPATS Terhadap Batas Waktu Pendaftaran Akta Jual Beli Tanah Berdasarkan Pasal 40 Peraturan

<sup>6</sup>*Ibid*, hal. 15.

<sup>7</sup>Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, “Daftar Pejabat Pembuat Akta Tanah”, di akses dari <http://www.atrbpn.go.id/Publikasi/Daftar-PPAT> pada tanggal 18 November 2019 pukul 20.08.

<sup>8</sup>Sutanto, Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok, *Wawancara*, Depok, 10 Februari 2020

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Studi di Kota Depok), sebagai berikut :

1. Mengapa masih terjadi keterlambatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dalam menyerahkan Akta Jual Beli tanah untuk didaftarkan ke Kantor Pertanahan sesuai Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah?
2. Bagaimana Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Kota Depok Terhadap batas waktu pendaftaran Akta Jual Beli Tanah berdasarkan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah?

## II. METODE

Metode Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan *yuridis empiris*.<sup>9</sup>Spesifikasi penelitian dalam penulisan hukum ini adalah *deskriptif analitis*.*deskriptif analitis* yaitu dengan menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang berkaitan dengan permasalahan diatas.<sup>10</sup>

Subjek dalam penelitian ini sebagai narasumber dan informan adalah :

- a) Narasumber:
  1. Camat Beji
  2. Camat Bojongsari
  3. Camat Cilodong
  4. Camat Cimanggis

5. Camat Cinere
6. Camat Cipayung
7. Camat Limo
8. Camat Pancoran Mas
9. Camat Sawangan
10. Camat Sukmajaya
11. Camat Tapos

- b) Informan:

Kepala Seksi Pendaftaran Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Kota Depok. Objek penelitian ini adalah batas waktu menyerahkan Akta jual beli kepada Kantor Pertanahan di Kota Depok untuk di daftarkan berdasarkan Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Guna mengumpulkan data penelitian, Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu penelitian lapangan dan penelitian pustaka. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu data primer dengan teknik wawancara atau studi lapangan (*field reaserch*). Data primer ini diperoleh melalui wawancara bebas terpimpin, yaitu dengan mempersiapkan terlebih dahulu pertanyaan-pertanyaan sebagai pedoman, tetapi tidak menutup kemungkinan adanya variasi pertanyaan sesuai dengan situasi ketika wawancara berlangsung.<sup>11</sup>Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini antara lain:

1. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan yang memiliki kekuatan yuridis seperti Undang-undang maupun peraturan yang berkaitan

<sup>9</sup>Ronny Hanitijo, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: Ghalia Indonesia. 1982), hal. 34.

<sup>10</sup>*Ibid*, hal.. 97-98

<sup>11</sup>Ronny Hanitijo Soemitro, *Op.cit*, hal. 24.

dengan PPAT dan Pendaftaran Tanah.

2. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa dan memahami bahan hukum primer, bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini seperti buku-buku, jurnal, dan hasil karya ilmiah.

Metode analisis data yang penulis lakukan adalah menggunakan metode kualitatif. Metode kualitatif yaitu metode yang menganalisis terhadap data kualitatif yaitu data-data yang terdiri dari rangkaian kata-kata.<sup>12</sup> Metode ini memusatkan diri pada pemecahan masalah-masalah yang ada pada masa sekarang, pada masalah-masalah yang aktual. Data yang dikumpulkan mula-mula disusun, dijelaskan dan kemudian dianalisis.<sup>13</sup>

### III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- #### A. Penyebab Keterlambatan PPATS Dalam Menyerahkan Akta Jual Beli Tanah untuk Didaftarkan ke Kantor Pertanahan sesuai Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- Penyebab terjadinya keterlambatan PPATS dalam menyerahkan Akta Jual Beli tanah untuk didaftarkan ke Kantor

Pertanahan sesuai Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dapat diketahui melalui tabel-tabel berikut ini yang merupakan hasil penelitian lapangan di semua Kecamatan di Kota Depok yang berjumlah 11 Kecamatan, antara lain :<sup>14</sup>

**Tabel.1**  
**Keterlambatan Penyerahan Akta Jual Beli Oleh PPATS ke Kantor Pertanahan Kota Depok**

N o	Pendaftara n AJB	Frekuensi	Persentase
1	Melebihi batas waktu	10	91%
2	Tidak melebihi batas Waktu	1	9%
<b>Jumlah</b>		11	100%

Sumber: Data Primer Tahun 2019

Waktu penyerahan Akta Jual Beli sebagian besar melebihi batas waktu 7 hari. Hal ini terlihat sebanyak 10 PPATS atau 91% yang mengatakan penyerahan Akta Jual Beli melebihi batas waktu, sedangkan penyerahan Akta Jual Beli yang tidak melebihi batas waktu hanya 1 PPATS atau 9% sehingga Penyebab keterlambatan PPATS dalam menyerahkan Akta Jual Beli untuk didaftarkan ke Kantor Pertanahan dalam batas waktu 7 hari sesuai Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, menunjukkan bahwa berdasarkan keterangan 10 PPATS di Kota Depok bahwa penyerahan Akta Jual Beli melebihi jangka waktu 7 hari disebabkan karena di kecamatan masih banyak

<sup>12</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012), hal. 7.

<sup>13</sup> *Ibid*, hal. 28.

<sup>14</sup> Hasil Penelitian Wawancara Terhadap 11 Camat di Kota Depok

pembuatan Akta Jual Beli dengan alas hak belum bersertipikat, untuk kasus seperti itu penjual diwajibkan mendaftarkan tanahnya terlebih dahulu. Setelah diperoleh sertipikat atas nama penjual, pembeli dapat mendaftarkan tanahnya kepada Kantor Pertanahan Kota Depok untuk dilakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat oleh pejabat yang berwenang. Sedangkan pendaftaran tanah pertama kali pelaksanaannya menurut keterangan 10 PPATS membutuhkan waktu 8 bulan hingga paling lama 1 tahun baru diperoleh sertipikat, akan tetapi Akta Jual Beli yang telah ditandatangani harus segera didaftarkan kepada Kantor Pertanahan paling lambat 7 hari, sehingga Akta Jual Beli dengan alas hak belum bersertipikat akan mengalami keterlambatan pendaftaran peralihan hak atas tanah ke Kantor Pertanahan Kota Depok karena untuk diperoleh sertipikat membutuhkan waktu yang cukup lama.

Pelaksanaan pendaftaran Akta Jual Beli yang tidak melebihi batas waktu berjumlah 1 PPATS, berdasarkan keterangan 1 PPATS tersebut yaitu Anis Fatoni, S.Sos selaku PPATS Kecamatan Beji yang menyatakan bahwa di Kecamatan Beji pendaftaran peralihan hak atas tanah kerap kali tidak melebihi batas waktu yang telah ditentukan karena untuk tanah di Kecamatan Beji 95% sudah bersertipikat sehingga bisa langsung dilakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Depok, dan biasanya untuk tanah bersertipikat masyarakat lebih memilih untuk

melakukan pembuatan Akta Jual Beli ke PPAT pada umumnya.<sup>15</sup>

Akan tetapi pernyataan tersebut berbeda dengan keterangan ibu Oshi selaku Kepala Seksi Pendaftaran Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Kota Depok bahwa tidak ada PPATS atau PPAT pada umumnya yang menyerahkan AJB ke Kantor Pertanahan Kota Depok untuk didaftarkan dalam waktu 7 hari berdasarkan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan pemaparan hasil penelitian lapangan penulis menganalisis bahwa semua PPATS di Kota Depok mengalami keterlambatan pendaftaran peralihan hak atas tanah. Untuk mengetahui data keterlambatan tersebut penulis mencoba menghitung keterlambatan berdasarkan data pembuatan Akta Jual Beli dari semua PPATS di Kota Depok maka diperoleh hasil yaitu selama Tahun 2019 Keterlambatan Penyerahan Akta Jual Beli oleh PPATS sebanyak 2.337 AJB.

Menurut penulis seharusnya sebelum dilakukan pembuatan Akta Jual Beli oleh PPATS, pemohon atau pembeli memperhatikan hak atas tanah tersebut bersertipikat atas nama penjual atau belum bersertipikat, sebab apabila sudah bersertipikat tidak akan menimbulkan kesulitan karena setelah penandatanganan Akta Jual Beli bisa langsung dilakukan balik nama atas nama pembeli dan tidak membutuhkan waktu yang lama sampai terbit sertipikat atas nama pemohon atau pembeli. Apabila pembuatan Akta

---

<sup>15</sup>Anis Fantoni, Camat Beji, *Wawancara*, Beji, 03 Januari 2020.

Jual Beli dengan alas hak belum bersertipikat.

**Tabel.2**  
**Tingkat Pengetahuan PPATS**  
**Dalam Penyerahan Akta dan**  
**dokumen lainnya ke Kantor**  
**Pertanahan Kota Depok**

No	Pengetahuan PPATS	Frekuensi	Persentase
1	Mengetahui	0	0%
2	Tidak mengetahui	11	100%
Jumlah		11	100%

Sumber: Data Primer Tahun 2019

Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa semua PPATS di Kota Depok tidak mengetahui kewajibannya melakukan penyerahan akta dan dokumen lainnya ke Kantor Pertanahan Kota Depok untuk didaftarkan sesuai Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Hal ini terlihat sebanyak 11 PPATS atau 100% yang tidak mengetahui mengenai kewajibannya dalam penyerahan akta yang telah ditandatangani dan dokumen lainnya ke Kantor Pertanahan dalam batas waktu 7 hari.

Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dikatakan bahwa sebelum Camat di tunjuk sebagai PPATS yang bersangkutan wajib untuk mengikuti pendidikan dan pelatihan yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang penyelenggaraannya dapat bekerja sama dengan profesi PPAT dalam waktu 7 hari.

Berlandaskan peraturan ini maka sebetulnya ketidaktahuan PPATS itu tidak mendasar karena apabila sesuai dengan Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 semestinya sudah dilaksanakan. hal ini diperkuat bahwa di wilayah Kota Depok setiap Calon PPATS sudah pernah melakukan pendidikan dan pelatihannya.

Menurut penulis hal tersebut disebabkan karena pengetahuan hukum PPATS yang masih rendah terhadap proses pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui jual beli ke Kantor Pertanahan, oleh karena itu pendidikan dan pelatihan kepada calon PPATS dalam waktu 7 hari yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang penyelenggaraannya dapat bekerja sama dengan organisasi profesi PPAT berdasarkan Pasal 18 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 harus lebih di tingkatkan mutu, kualitas, waktu pelatihan dan pendidikan kepada calon PPATS.

**Tabel.3**  
**Kewajiban PPATS dalam**  
**menyerahkan Akta Jual Beli**  
**ke Kantor Pertanahan Kota**  
**Depok**

No	Penyerahan AJB	Frekuensi	Persentase
1	Dilakukan oleh PPATS	0	0%
2	Dilakukan oleh pemohon atau pembeli	11	100%
<b>Jumlah</b>		11	100%

Sumber: Data Primer Tahun 2019

Berdasarkan Hasil penelitian diketahui bahwa penyerahan Akta Jual Beli dilakukan oleh pemohon atau pembeli. Hal ini terlihat sebanyak 11 PPATS atau 100% yang penyerahan Akta Jual Beli dilakukan oleh pemohon atau pembeli, sedangkan penyerahan Akta Jual Beli oleh PPATS di Kota Depok berjumlah 0 atau 0% sehingga penulis menganalisis bahwa penyerahan Akta Jual Beli yang seharusnya dilakukan PPATS, melainkan Penyerahan Akta Jual Belidilakukan oleh pemohon atau pembeli karena PPATS menganggap bahwa tanggung jawabnya selesai sampai penandatanganan Akta Jual Beli dan juga membuat laporan bulanan pembuatan akta-akta PPATS.

Penulis memberikan kesimpulan bahwa penyerahan Akta Jual Beli ke Kantor Pertanahan oleh semua PPATS di Kota Depok tidak terlaksana karena Akta Jual Beli yang telah di tandatangani tidak langsung diserahkan ke Kantor Pertanahan untuk didaftarkan, melainkan diberikan kepada pemohon sebab semua PPATS di

Kota Depok beranggapan bahwa tanggung jawabnya dalam pembuatan akta selesai sampai penandatanganan Akta Jual Beli dan membuat laporan bulanan pembuatan akta PPATS ke Kantor Pertanahan. Kemudian menjadi beban bagi PPATS apabila penyerahan akta ke Kantor Pertanahan harus dilakukan oleh PPATS yang memiliki kesibukan lain diluar jabatannya membuat akta yaitu sebagai kepala wilayah untuk melaksanakan tugas otonomi daerah. Sehubungan dengan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli tidak terlaksana maka mengakibatkan pembeli tidak memperoleh kepastian hukum berupa sertipikat hak atas tanah sebagai bukti kepemilikannya dan sertipikat masih atas nama pihak penjual.

#### **B. Tanggung Jawab PPATS di Kota Depok Terhadap Batas Waktu Pendaftaran Akta Jual Beli Tanah Berdasarkan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah**

Berdasarkan hasil penelitian tanggung jawab PPATS di Kota Depok terhadap penyerahan Akta Jual Beli yang sudah di tandatangani ke Kantor Pertanahan Kota Depok untuk didaftarkan, pada pelaksanaannya semua PPATS Kota Depok tidak menjalankan kewajibannya melakukan pendaftaran peralihan hak melalui jual beli atau Akta Jual Beli dalam batas waktu yang telah di tentukan yaitu 7 hari kerja sebagaimana telah disebutkan dalam Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Diketahui juga dalam Peraturan tersebut tercantum kalimat bahwa Akta PPAT wajib diserahkan oleh PPAT karena PPATS mengacu pada peraturan yang sama dengan PPAT maka seharusnya akta yang dibuat PPATS disampaikan sendiri ke Kantor Pertanahan Kota Depok bukan diserahkan kepada pemohon atau pembeli. Hal tersebut terjadi karena PPATS tidak mengetahui mengenai kewajibannya dalam penyerahan akta yang telah ditandatangani dan dokumen lainnya ke Kantor Pertanahan dalam batas waktu 7 hari.

Berlandaskan pemaparan diatas menurut penulis semua PPATS di Kota Depok tidak bertanggung jawab dalam hal menyerahkan Akta Jual Beli ke Kantor Pertanahan Kota Depok karena Akta Jual Beli yang sudah di tandatangi di berikan kepada pemohon atau pembeli yang berakibat mayoritas pemohon atau pembeli banyak yang tidak melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah ke Kantor Pertanahan Kota Depok sehingga tidak memperoleh kepastian hukum dan perlindungan atas suatu bidang tanah yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan, 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 yang sudah terdaftar, dan untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Adanya keterlambatan pendaftaran Akta Jual Beli ke Kantor Pertanahan Kota Depok yang

seharusnya dilakukan oleh PPATS ini tentu melanggar asas pelayanan publik yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 Tentang Pelayanan Publik, yaitu asas ketepatan waktu dan asas akuntabilitas. Asas ketepatan waktu adalah target waktu pelayanan dapat diselesaikan dalam waktu yang telah ditentukan oleh unit penyelenggara pelayanan. Asas akuntabilitas adalah asas proses penyelenggaraan pelayanan harus dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Semua PPATS Kota Depok dalam hal ini tidak bisa mempertanggungjawabkan pelayanan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dimana waktu yang ditentukan untuk pencatatan peralihan hak atas tanah adalah 7 hari, namun pelaksanaannya tidak tepat waktu.

PPATS juga sepatasnya bertanggung jawab untuk menyerahkan laporan bulanan pembuatan akta PPATS ke Kantor Pertanahan Kota Depok sesuai Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, tetapi pada pelaksanaannya penyerahan laporan bulanan dilakukan oleh petugas PPAT Kecamatan yang diberikan surat perintah untuk melaksanakan tugas selaku protokoler PPATS Camat.

Bentuk tanggung jawab PPATS dalam menanggung akibat atas tidak terselenggaranya tertib

administrasi pertanahan yaitu dengan memperoleh sanksi yang diatur dalam Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yaitu atas pelanggaran Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yaitu PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39, Pasal 40 dapat dikenakan tanggung jawab administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti rugi oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut. Namun penerapan sanksi kepada PPATS di Kota Depok tidak terlaksana sesuai dengan peraturan.

#### IV. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian yang sudah diuraikan maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Penyebab Keterlambatan PPATS dalam menyerahkan Akta Jual Beli tanah untuk didaftarkan ke Kantor Pertanahan sesuai Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah disebabkan karena:
  - a. Penyerahan Akta Jual Beli oleh PPATS ke Kantor Pertanahan Kota Depok melebihi batas waktu 7 hari karena masih banyak pembuatan Akta Jual Beli atas tanah yang belum bersertipikat.

- b. Tingkat pengetahuan PPATS yang masih rendah mengenai kewajibannya melakukan penyerahan akta dan dokumen lainnya ke Kantor Pertanahan Kota Depok untuk didaftarkan sesuai Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
  - c. Kewajiban PPATS menyerahkan Akta Jual Beli ke Kantor Pertanahan tidak terlaksana sesuai dengan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, melainkan dilakukan oleh pemohon atau pembeli.
2. PPATS di Kota Depok belum cukup bertanggung jawab dalam menjalankan kewajibannya untuk menyerahkan Akta Jual Beli yang sudah di tandatangani, selambat-lambatnya 7 hari kerja ke Kantor Pertanahan Kota Depok untuk didaftarkan sebagaimana telah disebutkan dalam Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

#### V. DAFTAR PUSTAKA

##### A. Buku

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004).  
Andrian sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011)

- Badan Pusat Statistik Kota Depok, Kota Depok Dalam angka, (Depok: BPS Kota Depok, 2018)
- Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, ( Bandung; Refika Aditama, 2008)
- Kertasapoetra, dkk., *Hukum Tanah Jaminan UUPA bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, (Jakarta: Bina Aksara, 1984)
- Madjloes, *Beberapa Petunjuk Bagi Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah*, (Jakarta: Departemen Hukum Institut Ilmu Pengetahuan , 1977)
- Ronny Hanitijo, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: Ghalia Indonesia. 1982)
- Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2010)
- Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta: Rajawali Press, 2013)
- dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif- Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Rajawali Press, 1985)
- Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermedia, 1985)
- Suteki dan Galang Taufani, *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktik)*, ( Depok: PT RajaGrafindo Persada, 2018)
- Sugiyono, *Metode Penelitian Administratif* (Bandung; Alfabeta, 2007)
- B. Jurnal, Skripsi, dan Website**
- Adhi Nugroho Prasetya, *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Tentang Kebenaran Fakta Peristiwa Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah ( Analisis Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor: 86/Pdt.G/2009/PN.Dpk)*, (Semarang: Skripsi Universitas Diponegoro, 2016) Anwar Borahimah . 2017. *Kekuatan Hukum Akta Jual Beli yang Dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara*. *Rechtldee Jurnal Hukum*. Vol.8. No. 1, Juni 2013.
- Bambang widyantoro dan Evi Rumapat P, *Das Sein dan Das Sollen Dalam Sistem Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) di Indonesia*, diakses dari (<https://www.unsika.ac.id/sites/default/files/upload/DAS%20SOLL%20&%20DAS%20SOLL%20EN.pdf>.) pada tanggal 27 Januari 2020 pukul 16.40.
- Dhea Tri Febriana & Ahars Sulaiman. 2019. *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang PPAT*. *Jurnal Petita*, Vol. 1. No. 1, Juni 2019.
- Irene eka Sihombing, *Segi-segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, (Jakarta:

- Skripsi Universitas Trisakti, 2005)
- Jamin Potabuga. 2015. *Peranan Camat Dalam Menunjang Keberhasilan Pembangunan di Kecamatan Madidir*, E-jurnal "Acta diurnal". Vol. IV. No. 2, 2015.
- Kadek Cahya Susila Wibawa. 2019. *Menakar Kewenangan dan Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Perspektif Bestuur Bevoegdheid*. Jurnal Crepido. Vol. 1, No. 1, Juni 2019.
- Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional, *Daftar Pejabat Pembuat Akta Tanah*, diakses dari (<http://www.atrbpn.go.id/Publikasi/Daftar-Ppat>) pada tanggal 18 November 2019 pukul 20.08.
- Liza Mayanti Famaldiana . 2016. *Implikasi Hukum Keterlambatan Pendaftaran Akta Peralihan Hak Atas Tanah (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Bima)*. Jurnal IUS, Vol. IV. No. 3, Desember 2016.
- Napoleon Tampubolon & Gunawan Djajaputra. 2019. "Tanggung Jawab Camat Sebagai PPAT Sementara Dalam Hal Menandatangani Akta Jual Beli (Contoh Kasus Nomor Putusan 44/Pdt.G/2014/Pn Kwg)", Jurnal Hukum Adigama, 2019.
- Rahmat Tegila, *Peranan Camat Sebagai Koordinator Dalam Menunjang Keberhasilan Pembangunan Fisik di Kecamatan Bolangitang Kabupaten Bolaang Mongondow Utara*, (Manado: Skripsi Fakultas Ilmu sosial dan Ilmu Politik Universitas Sam ratulangi, 2015)
- R. Zanuardi (2010), *Pengertian Analisis*, diakses dari (<http://repository.widyatama.ac.id/xmlui/bitstream/handle/123456789/2667/Bab%202.pdf?sequence=5>.) pada tanggal 29 Oktober 2019 pukul 17.20.
- Sabrina Ayu Andini, *Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Dalam Jual Beli Tanah*, (Surakarta: Tugas Akhir Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2015)
- Sandra Septiani, *Pelaksanaan Tertib administrasi Pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan*, (Bandar Lampung: Skripsi Universitas Lampung, 2016)
- Upik Hamidah. 2012. *Peran Kecamatan Sebagai Perangkat Daerah Dalam Pelayanan Pertanahan (Studi pada Kecamatan Tanjung Karang Timur*. Fiat Justitia Jurnal Ilmu Hukum, Volume 5. No. 2, Mei-Agustus 2012.
- Uun Kartika Rohadi, *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) dan Pejabat Pembuat akta Sementara (PPAT Sementara) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli tanah Beserta Akibat Hukumnya* (Studi Kasus di Kabupaten



Sukoharjo),(Surakarta: Skripsi  
Fakultas Hukum Universitas  
Sebelas Maret Surakarta ,  
2008)

**C. Peraturan Perundang-  
Undangan**

Undang-Undang No. 32 Tahun 2004  
Tentang Pemerintahan Daerah

Undang-Undang Nomor 25 Tahun  
2009 Tentang Pelayanan publik

Peraturan Pemerintah Nomor 24  
Tahun 1997 Tentang  
Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 37  
Tahun 1998 tentang Peraturan  
Jabatan Pejabat Pembuat Akta  
Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24  
Tahun 2016 Tentang  
Perubahan Atas Peraturan  
Pemerintah Nomor 37 Tahun  
1998 Tentang Peraturan  
Jabatan Pejabat Pembuat Akta  
Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 38  
Tahun 2007 Tentang

Pembagian Urusan  
Pemerintahan Antara  
Pemerintah, Pemerintahan  
daerah Provinsi, dan  
Pemerintahan Daerah Otonomi

Peraturan Pemerintah Nomor 19  
Tahun 2008 Tentang  
Kecamatan

Peraturan Pemerintah Nomor 128  
Tahun 2015 Tentang Jenis dan  
Tarif atas Jenis Penerimaan  
Negara Buka Pajak

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

Peraturan Kepala Badan Pertanahan  
Nasional Republik Indonesia  
No.1 Tahun 2006 tentang  
ketentuan Pelaksanaan  
Peraturan Pemerintah Nomor  
37 Tahun 1998 tentang  
Peraturan Jabatan Pejabat  
Pembuat Akta Tanah