



Implikasi Hukum atas Ketidaksihinggaan Akta dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Konawe Selatan

Legal Implications of the Non-Compliance of Deeds with Government Regulation Number 24 of 1997 on Land Registration at the Land Office of South Konawe Regency

Maharani¹, La Ode Munawir², Hijriani³

¹PNS, Badan Pertanahan Nasional Konawe Selatan

Email: maharani_255@gmail.com

²Magister Hukum, Pascasarjana Universitas Sulawesi Tenggara

Email: munawir_ktc@yahoo.com

³Magister Hukum, Pascasarjana Universitas Sulawesi Tenggara

Email: hijriani@gmail.com

ABSTRAK

Tanah merupakan sumber daya strategis yang memerlukan kepastian hukum untuk mencegah konflik dan sengketa pertanahan. Pemerintah Indonesia mengatur pendaftaran tanah melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang mewajibkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menyampaikan akta ke Kantor Pertanahan dalam waktu tujuh hari kerja. Penelitian ini bertujuan menganalisis tanggung jawab hukum PPAT terkait kewajiban penyampaian akta dan implikasi hukum keterlambatan di Kantor Pertanahan Kabupaten Konawe Selatan. Metode yang digunakan adalah penelitian hukum empiris dengan pendekatan perundang-undangan dan kasus, serta analisis kualitatif deskriptif berdasarkan data wawancara dan dokumen. Hasil penelitian menunjukkan bahwa keterlambatan penyampaian akta disebabkan oleh hambatan teknis, seperti integrasi sistem digital yang belum optimal, dokumen pemohon yang tidak lengkap, dan keterlibatan pihak ketiga seperti bank. Implikasi hukum keterlambatan meliputi sanksi administratif (teguran, pembekuan akun, pemberhentian) dan potensi gugatan perdata atas kerugian yang timbul. Keterlambatan ini menimbulkan ketidakpastian hukum dan risiko sengketa pertanahan. Penelitian menegaskan pentingnya sinkronisasi regulasi dengan kesiapan teknologi serta peningkatan kapasitas PPAT dan pengawasan yang efektif untuk mewujudkan sistem pertanahan yang akuntabel, transparan, dan berkeadilan.

Kata Kunci: Pendaftaran Tanah; PPAT; Keterlambatan; Kepastian Hukum; Digitalisasi.

ABSTRACT

Land is a strategic resource that requires legal certainty to prevent conflicts and disputes over land rights. The Indonesian government regulates land registration through Law Number 5 of 1960 and Government Regulation Number 24 of 1997, which obligate the Land Deed Official (Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT) to submit deeds to the Land Office within seven working days. This study aims to analyze the legal responsibility of PPAT regarding the obligation to submit deeds and the legal implications of delays at the Land Office of Konawe Selatan Regency. The method used is empirical legal research with statutory and case approaches, supported by qualitative descriptive analysis based on interview and document data. The results show that delays in deed submission are caused by technical obstacles, such as suboptimal integration of digital systems, incomplete applicant documents, and involvement of third parties like banks. The legal implications of these delays include administrative sanctions (warnings, account suspension, dismissal) and potential civil lawsuits for resulting damages. Such delays lead to legal uncertainty and increase the risk of land disputes. The study emphasizes the importance of synchronizing regulations with technological readiness, enhancing PPAT capacity, and effective supervision to realize an accountable, transparent, and just land administration system.

Keywords: Land Registration; PPAT; Delay; Legal Certainty; Digitalization.

PENDAHULUAN

Tanah merupakan sumber daya alam yang sangat strategis dan memiliki dimensi multidisipliner dalam kehidupan masyarakat Indonesia. Tidak hanya sebagai faktor utama dalam kegiatan ekonomi seperti pertanian, perkebunan, pertambangan, industri, dan pembangunan infrastruktur, tanah juga berperan penting dalam aspek sosial, budaya, politik, dan pertahanan negara. Tanah menyediakan ruang untuk pemenuhan kebutuhan dasar manusia—pangan, papan, dan sandang—serta menjadi penopang utama bagi kelangsungan aktivitas ekonomi, sosial, dan budaya masyarakat. Selain itu, tanah juga memiliki nilai simbolik dan identitas (Sundawa, D., 2016), seringkali terkait erat dengan sejarah, adat istiadat, dan kearifan lokal, serta menjadi penanda batas wilayah dan kedaulatan suatu negara.

Seiring dengan meningkatnya kebutuhan dan tekanan terhadap sumber daya tanah akibat pertumbuhan penduduk, urbanisasi, dan ekspansi industri, potensi terjadinya konflik dan sengketa pertanahan semakin besar. Sengketa tanah dapat muncul akibat tumpang tindih klaim hak, ketidakjelasan batas, atau pemanfaatan tanah yang tidak sesuai peruntukan. Oleh karena itu, penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah di Indonesia sangat membutuhkan jaminan kepastian hukum agar hak-hak masyarakat dan negara atas tanah dapat terlindungi, serta mencegah terjadinya konflik horizontal maupun vertikal.

Untuk menjamin kepastian hukum tersebut, Pemerintah Indonesia telah menyusun kerangka hukum yang komprehensif melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) (Gau, L., 2017), yang menjadi landasan utama pengaturan pertanahan nasional. UUPA menegaskan bahwa seluruh tanah di Indonesia dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat (Sari, N.L.A., 2021.). Lebih lanjut, guna memastikan pelaksanaan prinsip-prinsip tersebut, diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam PP ini, pendaftaran tanah didefinisikan sebagai rangkaian kegiatan pemerintah yang dilakukan secara berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian, serta pemeliharaan data fisik dan yuridis mengenai bidang-

bidang tanah (Syarifuddin, M. and Yanti, F.R., 2024). Tujuannya adalah untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, menyediakan informasi yang akurat bagi pihak-pihak berkepentingan, serta mewujudkan tertib administrasi pertanahan di Indonesia.

Prinsip-prinsip pendaftaran tanah di Indonesia didasarkan pada asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka (Anna Yulianti, S.H., 2022), sebagaimana diatur dalam Pasal 2 PP No. 24 Tahun 1997. Implementasi sistem pendaftaran tanah yang efektif tidak hanya mencegah sengketa, tetapi juga mendukung pembangunan nasional yang berkelanjutan, memperkuat tata kelola sumber daya alam, dan meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum pertanahan nasional.

Dalam perkembangan terbaru, digitalisasi data pertanahan, pemanfaatan teknologi informasi, serta integrasi sistem pendaftaran tanah dengan sistem perencanaan tata ruang menjadi fokus utama reformasi agraria di Indonesia. Upaya ini diharapkan dapat meningkatkan transparansi, mempercepat pelayanan, dan memperkuat perlindungan hukum bagi seluruh pemegang hak atas tanah, sekaligus mendukung tercapainya tujuan pembangunan berkelanjutan (SDGs) di bidang pertanahan.

Pendaftaran tanah di Indonesia merupakan instrumen vital dalam sistem pertanahan nasional yang bertujuan utama untuk memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, menyediakan informasi yang andal bagi pihak-pihak berkepentingan, serta mewujudkan tertib administrasi pertanahan secara nasional. Perlindungan hukum ini sangat penting agar setiap pemegang hak atas tanah memiliki kepastian hukum dan terhindar dari berbagai risiko sengketa, tumpang tindih klaim, atau penyerobotan tanah yang sering terjadi di masyarakat (Soemardjan, 2022; BPN RI, 2024).

Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran tanah dilakukan melalui serangkaian kegiatan administrasi yang meliputi pengumpulan data fisik dan yuridis, pengukuran, pemetaan, pembukuan hak, penerbitan surat tanda bukti hak, serta pemeliharaan data pertanahan secara berkelanjutan. Proses ini tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga memiliki dampak yuridis yang signifikan dalam memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemilik tanah (Harsono, 2023).

Salah satu hasil konkret dari proses pendaftaran tanah adalah diterbitkannya sertifikat tanah oleh Kantor Pertanahan. Sertifikat tanah merupakan alat bukti otentik yang diakui secara hukum dan menjadi dasar utama dalam membuktikan kepemilikan atau hak atas sebidang tanah. Sertifikat ini memuat data yuridis dan data fisik tanah, termasuk identitas pemegang hak, letak, luas, dan batas-batas tanah. Dengan adanya sertifikat, pemegang hak memperoleh perlindungan hukum yang kuat, sehingga dapat melakukan berbagai transaksi seperti jual beli, hibah, waris, atau jaminan kredit dengan rasa aman dan kepastian hukum (BPN RI, 2024; Sari, 2023).

Selain itu, pendaftaran tanah juga berfungsi menyediakan informasi yang akurat dan mutakhir kepada pihak-pihak yang membutuhkan, seperti pemerintah, investor, perbankan, dan masyarakat umum. Informasi ini sangat penting dalam mendukung perencanaan pembangunan, investasi, penataan ruang, serta pengambilan keputusan di bidang pertanahan. Tertib administrasi pertanahan yang diwujudkan melalui sistem pendaftaran tanah juga menjadi fondasi bagi tata kelola pertanahan yang transparan, akuntabel, dan berkelanjutan.

Dalam perkembangan terbaru, pemerintah melalui Kementerian ATR/BPN terus mengembangkan sistem pendaftaran tanah berbasis digital (Sistem Elektronik Pendaftaran Tanah/SEPT), yang diharapkan dapat mempercepat proses pelayanan, meningkatkan transparansi, serta meminimalkan potensi sengketa dan praktik maladministrasi. Digitalisasi ini juga mendukung

tercapainya target Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang menargetkan seluruh bidang tanah di Indonesia terdaftar dan bersertifikat pada tahun-tahun mendatang (ATR/BPN, 2024).

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memegang peran sentral sebagai pejabat umum yang diberi wewenang oleh undang-undang untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu atas hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. PPAT bertanggung jawab memastikan bahwa setiap peralihan, pembebanan, atau pengakuan hak atas tanah dituangkan dalam akta otentik yang sah dan memiliki kekuatan pembuktian hukum yang kuat di hadapan pengadilan maupun dalam proses administrasi pertanahan.

Sesuai Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PPAT diwajibkan untuk menyampaikan akta beserta dokumen pendukungnya ke Kantor Pertanahan paling lambat tujuh hari kerja sejak tanggal penandatanganan akta. Setelah disampaikan (Maharani, L., 2023), PPAT juga harus memberikan pemberitahuan tertulis kepada penerima hak bahwa permohonan pendaftaran peralihan hak beserta akta dan berkasnya telah diterima oleh Kantor Pertanahan. Kewajiban ini bertujuan untuk menjamin kepastian hukum bagi para pihak, mempercepat proses administrasi pertanahan, serta menghindari potensi sengketa akibat keterlambatan atau kelalaian dalam proses pendaftaran.

Namun, dalam praktiknya, keterlambatan penyampaian akta oleh PPAT masih sering terjadi. Penelitian di berbagai daerah menunjukkan bahwa hingga 80% PPAT mengalami keterlambatan dalam penyampaian atau pendaftaran akta peralihan hak, seperti akta jual beli, hibah, atau pembagian hak bersama, ke Kantor Pertanahan. Faktor penyebab keterlambatan ini beragam, mulai dari kendala administratif, kelengkapan dokumen, beban kerja PPAT, hingga kurangnya pemahaman atau disiplin terhadap ketentuan yang berlaku. Selain itu, sistem pelaporan bulanan PPAT juga kerap mengalami keterlambatan, dengan rata-rata 10 hingga 15 PPAT setiap bulannya tidak menyampaikan laporan tepat waktu.

Implikasi hukum dari keterlambatan ini dapat bersifat administratif maupun perdata. Dari sisi administratif, PPAT yang terlambat menyampaikan akta dapat dikenakan teguran tertulis, pemberhentian sementara, atau sanksi lain sesuai ketentuan yang berlaku. Sanksi administratif ini bertujuan sebagai upaya pembinaan dan pengawasan agar PPAT menjalankan tugasnya secara profesional dan disiplin. Dari sisi perdata, keterlambatan pendaftaran akta dapat menimbulkan kerugian bagi para pihak, seperti tertundanya proses balik nama, munculnya sengketa kepemilikan, atau bahkan pembatalan akta jika terbukti ada unsur kelalaian atau kesengajaan dari PPAT. Dalam kasus tertentu, PPAT dapat dimintakan pertanggungjawaban ganti rugi oleh pihak yang dirugikan akibat keterlambatan tersebut.

Meskipun demikian, keterlambatan penyampaian akta ke Kantor Pertanahan tidak serta-merta menyebabkan akta tersebut batal demi hukum, namun dapat memperlemah posisi hukum para pihak dalam proses administrasi maupun jika terjadi sengketa di kemudian hari. Oleh karena itu, PPAT dituntut untuk selalu mematuhi ketentuan waktu penyampaian akta, meningkatkan profesionalisme, serta aktif mengikuti perkembangan regulasi pertanahan untuk menghindari risiko hukum dan menjaga kepercayaan masyarakat terhadap sistem administrasi pertanahan nasional.

Fenomena ini menjadi penting untuk ditelaah, mengingat fungsi PPAT yang krusial dalam menjaga kepastian hukum dalam pendaftaran tanah. Penelitian ini mengkaji tanggung jawab hukum PPAT terkait kewajiban penyampaian akta, serta implikasi hukum dari keterlambatan tersebut di Kantor Pertanahan Kabupaten Konawe Selatan.

METODE PENELITIAN

Tipe penelitian ini adalah penelitian hukum empiris atau disebut juga sebagai penelitian hukum sosiologis (Amiruddin & Zainal Asikin, 2010). Penelitian hukum empiris memiliki dua fokus utama, yaitu subjek penelitian dan sumber data. Subjek penelitian dalam pendekatan ini adalah perilaku hukum (*legal behavior*), sedangkan data yang digunakan terdiri dari data primer dan data sekunder.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*), yang bertujuan untuk menganalisis penerapan tanggung jawab hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta implikasi dari keterlambatan penyampaian akta dalam proses pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Konawe Selatan.

Analisis data dilakukan secara kualitatif deskriptif, dengan tujuan untuk menggambarkan fakta-fakta empiris yang ditemukan di lapangan, kemudian dikaitkan dengan teori-teori hukum yang relevan, serta mengevaluasi kesesuaian antara praktik dan ketentuan hukum positif. Analisis ini membantu peneliti dalam menginterpretasikan secara mendalam berbagai persoalan hukum yang timbul akibat pelanggaran kewajiban pendaftaran akta oleh PPAT, sekaligus memberikan pemahaman atas pentingnya kepatuhan terhadap aturan yang berlaku dalam menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Tanggung Jawab Hukum PPAT Terhadap Kewajiban Penyampaian Akta

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki kewajiban hukum yang tegas sebagaimana diatur dalam Pasal 40 Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal ini menyatakan bahwa PPAT wajib menyampaikan akta yang telah dibuat beserta dokumen pendukungnya ke Kantor Pertanahan paling lambat tujuh hari kerja sejak tanggal penandatanganan akta. Ketentuan ini diperkuat lebih lanjut melalui Pasal 101 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen ATR/BPN) No. 3 Tahun 1997, yang mengatur tata cara pelaksanaan tugas PPAT, serta Permen ATR/BPN No. 2 Tahun 2018 yang menegaskan aspek pembinaan dan pengawasan terhadap pelaksanaan kewajiban tersebut.

Kewajiban ini memiliki tujuan utama untuk memberikan kepastian hukum kepada para pihak yang melakukan perbuatan hukum atas tanah, serta mendukung tertib administrasi pertanahan di Indonesia. Akta PPAT berfungsi sebagai alat bukti autentik dalam setiap transaksi pertanahan, dan penyampaian tepat waktu ke Kantor Pertanahan menjadi syarat penting agar hak-hak atas tanah dapat segera didaftarkan dan memperoleh perlindungan hukum (Kaligis, C.C., Mawuntu, J.R. and Goni, C.J., 2025).

Beberapa faktor penyebab keterlambatan penyampaian akta oleh PPAT di antaranya:

- a) Proses validasi dokumen secara digital seringkali memerlukan waktu lebih lama karena adanya verifikasi berlapis dan sinkronisasi data dengan sistem elektronik pertanahan yang belum sepenuhnya stabil (Ario Purdianto, S.E. and MM, M., 2023).
- b) Dalam transaksi yang melibatkan lembaga keuangan, proses administrasi dan pencairan dana dari bank dapat memperlambat kelengkapan dokumen yang dibutuhkan untuk pendaftaran akta (Chairunnisa, S., 2025).
- c) Implementasi sistem elektronik di lingkungan ATR/BPN dan PPAT masih menghadapi kendala teknis seperti gangguan jaringan internet, server down, atau sistem aplikasi yang belum optimal, sehingga menghambat proses pengiriman dokumen secara daring (Margaret, A.T.P. and Sapardiyono, S., 2021).

Majelis Pembina dan Pengawas PPAT (MPPD) di tingkat daerah telah berupaya meningkatkan kepatuhan PPAT melalui pengawasan dan pembinaan (Adjie, H., 2020). Namun, efektivitas pengawasan ini masih terkendala oleh keterbatasan mekanisme, jumlah SDM, serta kecenderungan tindakan pengawasan yang bersifat reaktif (menunggu laporan/pengaduan masyarakat) daripada proaktif.

Secara normatif, pelanggaran terhadap kewajiban penyampaian akta dalam waktu tujuh hari dapat dikenakan sanksi administratif sesuai dengan Permen ATR/BPN No. 2 Tahun 2018, mulai dari teguran lisan, teguran tertulis, hingga pemberhentian dari jabatan PPAT dalam kasus pelanggaran berat. Namun, efektivitas penegakan sanksi ini masih menjadi tantangan tersendiri dalam praktik.

Dalam wawancara mendalam yang dilakukan terhadap Ketua Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) Konawe Selatan, Istianah, serta Kepala Kantor Pertanahan Konawe Selatan, terungkap sejumlah tantangan nyata yang dihadapi dalam proses digitalisasi sertifikat tanah di wilayah tersebut. Salah satu kendala utama yang diidentifikasi adalah hambatan integrasi sistem digital yang digunakan oleh PPAT dan Kantor Pertanahan.

Menurut Istianah, proses digitalisasi sertifikat tanah masih menghadapi berbagai hambatan teknis dan administratif, terutama terkait dengan sertifikat-sertifikat lama yang belum terpetakan secara digital. Banyak sertifikat tanah yang diterbitkan sebelum era digitalisasi belum memiliki data spasial yang terintegrasi dalam sistem elektronik pertanahan. Akibatnya, ketika dilakukan validasi atas dokumen-dokumen tersebut, prosesnya menjadi jauh lebih lambat dibandingkan dengan sertifikat yang telah terdigitalisasi penuh.

Kepala Kantor Pertanahan Konawe Selatan menambahkan bahwa proses validasi yang lambat ini berdampak langsung terhadap ketepatan waktu pelaporan akta oleh PPAT. Padahal, secara normatif, PPAT diwajibkan untuk melaporkan akta ke Kantor Pertanahan dalam waktu tujuh hari kerja sesuai dengan ketentuan Pasal 40 PP No. 24 Tahun 1997. Namun dalam praktiknya, keterlambatan seringkali tidak dapat dihindari karena proses validasi atas sertifikat lama memerlukan waktu ekstra untuk pengecekan manual, pemetaan ulang, dan penyesuaian data digital.

Temuan ini menunjukkan adanya ketimpangan antara regulasi normatif yang mengatur kewajiban pelaporan secara tepat waktu dengan kesiapan sistem digital yang tersedia di lapangan. Regulasi telah mengatur secara tegas tenggat waktu pelaporan, namun infrastruktur dan integrasi sistem digital di tingkat daerah belum sepenuhnya siap untuk mendukung pelaksanaan aturan tersebut secara optimal. Hal ini bukan hanya berdampak pada kinerja PPAT, tetapi juga berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum bagi masyarakat yang sedang melakukan transaksi pertanahan.

Lebih jauh, kondisi ini menegaskan pentingnya sinkronisasi antara kebijakan nasional dengan kesiapan teknologi di daerah, serta perlunya percepatan pemetaan dan digitalisasi seluruh sertifikat tanah, khususnya sertifikat lama. Tanpa upaya percepatan dan integrasi sistem yang menyeluruh, maka ketimpangan antara regulasi dan praktik di lapangan akan terus terjadi, dan tujuan utama dari digitalisasi pertanahan, yaitu mewujudkan layanan yang cepat, transparan, dan akuntabel, akan sulit tercapai.

Hasil wawancara ini memperkuat temuan riset sebelumnya bahwa transformasi digital di bidang pertanahan tidak hanya membutuhkan regulasi yang progresif, tetapi juga kesiapan infrastruktur, sumber daya manusia, dan komitmen bersama antara pemerintah, PPAT, dan seluruh pemangku kepentingan. Kolaborasi dan evaluasi berkelanjutan menjadi kunci untuk menutup kesenjangan antara aturan dan realitas, demi terciptanya sistem pertanahan yang modern dan berkeadilan.

B. Implikasi Hukum dari Keterlambatan Penyampaian Akta

Integrasi Sistem dan Tantangan Pelaporan Akta oleh PPAT

Sebagian besar Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menilai proses pelaporan dan penyampaian akta sebenarnya dapat dilakukan jauh lebih cepat apabila terdapat integrasi penuh antara sistem digital dan manual. Dalam praktiknya, dualisme sistem yang belum sepenuhnya terhubung seringkali menyebabkan redundansi proses, duplikasi data, dan memperlambat alur kerja administratif.

Faktor teknis seperti seringnya sistem down, lambatnya jaringan internet, serta ketidakpastian terhadap perubahan Standar Operasional Prosedur (SOP) menjadi hambatan utama yang dihadapi PPAT di berbagai daerah. Kondisi ini diperparah dengan belum meratanya infrastruktur teknologi informasi di seluruh wilayah, sehingga proses digitalisasi tidak berjalan optimal dan seringkali memaksa PPAT kembali menggunakan metode manual yang lebih lambat.

Menurut teori kewajiban dan tanggung jawab oleh Arthur L. Goodhart, profesi hukum, termasuk PPAT, mengharuskan adanya integritas dan kepatuhan penuh terhadap ketentuan yang berlaku. Dalam konteks ini, keterlambatan pelaporan akta oleh PPAT bukan sekadar persoalan administratif, melainkan juga merupakan pelanggaran terhadap kode etik dan tanggung jawab profesional. Goodhart menegaskan bahwa setiap pelanggaran terhadap kewajiban hukum, sekecil apapun, mencerminkan kegagalan dalam menjaga martabat profesi hukum dan kepercayaan masyarakat.

Selanjutnya, Gustav Radbruch dalam teorinya mengenai kepastian hukum menekankan bahwa hukum yang baik harus mampu menjamin tiga nilai utama secara simultan: keadilan, kepastian, dan kemanfaatan. Apabila PPAT gagal menyampaikan akta tepat waktu, maka elemen kepastian hukum menjadi terganggu. Hal ini tidak hanya berdampak pada tertundanya proses administrasi pertanahan, tetapi juga dapat menimbulkan kerugian bagi masyarakat sebagai pemegang hak atas tanah, seperti ketidakpastian status hak, keterlambatan proses balik nama, atau bahkan potensi sengketa di kemudian hari.

Berdasarkan riset terdahulu, beberapa implikasi yang dapat diidentifikasi antara lain:

- 1) Keterlambatan pelaporan akta oleh PPAT menimbulkan ketidakpastian hukum bagi masyarakat, sehingga tujuan utama pendaftaran tanah untuk memberikan perlindungan hukum tidak tercapai secara maksimal.
- 2) Kendala teknis dan ketidakpastian SOP menuntut adanya pembaruan dan sinkronisasi sistem digital secara menyeluruh, serta pelatihan berkelanjutan bagi PPAT agar mampu beradaptasi dengan perubahan regulasi dan teknologi.
- 3) Penguatan pengawasan dan penegakan kode etik menjadi penting untuk memastikan bahwa setiap PPAT menjalankan kewajibannya secara profesional dan bertanggung jawab.

Untuk mewujudkan sistem pertanahan yang modern, adil, dan memberikan kepastian hukum, diperlukan komitmen bersama antara pemerintah, PPAT, dan seluruh pemangku kepentingan untuk mempercepat integrasi sistem, memperjelas SOP, serta menegakkan standar profesionalisme berdasarkan prinsip-prinsip hukum yang telah digariskan oleh para ahli.

Dari wawancara dengan PPAT, ditemukan bahwa sebagian dari mereka memiliki beban administratif tambahan karena keterlibatan bank yang tidak segera mendaftarkan akta APHT. Hal ini menimbulkan dilema pertanggungjawaban, sebab secara hukum tanggung jawab pendaftaran seharusnya masih melekat pada PPAT.

Kewajiban dan Ketentuan Hukum

Implikasi hukum dari keterlambatan penyampaian akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ke Kantor Pertanahan Kabupaten Konawe Selatan dapat dianalisis secara komprehensif berdasarkan riset dan literatur terdahulu yang relevan, khususnya yang berkaitan dengan kewajiban PPAT dalam mendaftarkan akta peralihan hak atas tanah sesuai Pasal 40 PP No. 24 Tahun 1997.

Keterlambatan penyampaian akta memiliki implikasi hukum pada dua aspek utama:

- 1) Administratif: Teguran tertulis, pembekuan akun PPAT, serta potensi pemberhentian sebagaimana diatur dalam Pasal 62 PP No. 24 Tahun 1997.
- 2) Perdata: Jika keterlambatan tersebut menyebabkan kerugian terhadap pihak lain, PPAT dapat digugat berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata.

PPAT wajib menyampaikan akta yang telah dibuat beserta dokumen pendukungnya ke Kantor Pertanahan paling lambat tujuh hari kerja setelah penandatanganan akta. Ketentuan ini bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah bagi para pihak yang melakukan transaksi. Keterlambatan dalam penyampaian akta ini secara normatif merupakan pelanggaran terhadap kewajiban administratif PPAT.

1) Sanksi Administratif Terbatas

Berdasarkan hasil penelitian di beberapa daerah, termasuk Kabupaten Ponorogo yang dapat dijadikan analogi, keterlambatan PPAT dalam mendaftarkan akta ke Kantor Pertanahan umumnya tidak menyebabkan batalnya akta atau pembatalan pendaftaran hak atas tanah. Namun, PPAT yang terlambat biasanya akan dikenai sanksi administratif berupa teguran lisan dan tertulis dari Kantor Pertanahan dan organisasi profesi IPPAT. Sanksi ini bertujuan sebagai peringatan agar PPAT lebih disiplin dalam menjalankan kewajibannya.

2) Tidak Menghambat Proses Pendaftaran Hak

Meskipun terjadi keterlambatan, proses pendaftaran hak atas tanah tetap dilanjutkan oleh Kantor Pertanahan. Hal ini menunjukkan bahwa sistem hukum lebih mengutamakan perlindungan hak masyarakat daripada menjatuhkan sanksi berat yang dapat merugikan para pihak dalam transaksi.

3) Potensi Konflik dan Sengketa

Keterlambatan pendaftaran akta berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum yang dapat memicu konflik atau sengketa pertanahan. Sengketa ini biasanya muncul akibat ketidaktepatan waktu dalam pendaftaran yang menyebabkan hak atas tanah belum tercatat secara resmi sehingga rawan terjadi klaim ganda atau perselisihan kepemilikan.

Faktor Penyebab Keterlambatan

Riset menunjukkan bahwa keterlambatan disebabkan oleh berbagai faktor, seperti lambatnya pengumpulan dokumen dari para pihak, proses validasi pajak yang belum selesai, kesalahan penulisan dalam akta, dan keterbatasan waktu serta kesibukan PPAT. Faktor-faktor ini juga relevan di Konawe Selatan dan berkontribusi terhadap keterlambatan penyampaian akta.

Berdasarkan penelitian terkait kesadaran hukum masyarakat dan praktik jual beli tanah di Kecamatan Tinanggea, Kabupaten Konawe Selatan, keterlambatan pelaporan akta juga dipengaruhi oleh rendahnya pemahaman masyarakat terhadap prosedur hukum dan kewajiban PPAT. Hal ini memperkuat perlunya pembinaan hukum dan peningkatan kapasitas PPAT serta sosialisasi kepada masyarakat agar proses administrasi pertanahan berjalan lancar dan sesuai ketentuan.

KESIMPULAN

Keterlambatan PPAT dalam menyampaikan akta ke Kantor Pertanahan memiliki dua implikasi hukum utama: administratif dan perdata. Secara administratif, PPAT dapat dikenai teguran tertulis, pembekuan akun, hingga pemberhentian sesuai Pasal 62 PP No. 24 Tahun 1997, meskipun akta tidak menjadi batal dan proses pendaftaran hak tetap dilanjutkan. Namun, secara perdata, PPAT dapat digugat ganti rugi berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata jika keterlambatan tersebut menimbulkan kerugian bagi pihak lain.

Faktor-faktor penyebab keterlambatan bervariasi, termasuk beban administratif tambahan akibat keterlibatan bank dalam pendaftaran akta APHT, dokumen pemohon yang tidak lengkap, atau konflik perikatan jual beli yang belum terselesaikan. Tantangan ini diperparah oleh hambatan integrasi sistem digital di Kantor Pertanahan Konawe Selatan, di mana sertifikat lama yang belum terpetakan menghambat proses validasi, sehingga memperlambat pelaporan akta. Kondisi ini menunjukkan adanya ketimpangan antara regulasi yang mewajibkan pelaporan tepat waktu dan kesiapan sistem digital di lapangan, yang berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum dan sengketa di bidang pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

- Adjie, H., 2020. *Implikasi Hukum terhadap Notaris yang Memberikan Jasa Kenotariatan Diluar Kewenangannya*.
- Anna Yulianti, S.H., 2022. *Urgensi Digitalisasi Sistem Pendaftaran Tanah*. Penerbit Alumni.
- Ario Purdianto, S.E. and MM, M., 2023, *Transformasi Administrasi Publik Melalui Digitalisasi dan Kecerdasan Buatan*. Penerbit Adab.
- Chairunnisa, S., 2025. *Sistem Keuangan Dan Perbankan Indonesia*. Lembaga Keuangan Bank.
- Gau, L., 2017. *Pembatasan Hak Atas Kepemilikan Tanah dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria Perspektif Hukum Islam*.
- Harsono, Boedi, 2023, *Hukum Agraria Indonesia*
- Kaligis, C.C., Mawuntu, J.R. and Goni, C.J., 2025. *Perlindungan Hukum Pemegang Hak Milik Atas Tanah Melalui Proses Jual Beli dalam Peralihan Hak Atas Tanah*. *Lex Administratum*, 13(1).
- Maharani, L., 2023. *Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Peralihan Hak Atas Tanah yang Terlambat Didaftarkan Pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang*, (Doctoral dissertation, Universitas Islam Indonesia).
- Margaret, A.T.P. and Sapardiyono, S., 2021. *Pelaksanaan Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik*. *Widya Bhumi*, 1(2), pp.136-148.
- Sari, N.L.A., 2021. *Konsep Hak Menguasai Negara Terhadap Tanah Dalam Hukum Tanah (UUPA) dan Konstitusi*. *Ganec Swara*, 15(1), pp.991-998.
- Soemardjan, S, 2022. *Sosiologi Hukum Pertanahan*
- Sundawa, D., 2016. *Pelestarian Nilai-Nilai Civic Culture dalam Memperkuat Identitas Budaya Masyarakat: Makna Simbolik Ulos dalam Pelaksanaan Perkawinan Masyarakat Batak Toba di Sitorang*. *Journal of Urban Society's Arts*.
- Syarifuddin, M. and Yanti, F.R., 2024. *Pelaksanaan Penerbitan Sertifikat Pengganti Hak Milik Atas Tanah Karena Hilang*. *Jurnal Ilmu Hukum Katuruna Wolio*, pp.1-10.