

Keterlambatan Penyampaian Dokumen Peralihan Hak Atas Tanah Kepada Kantor Pertanahan Selama Pandemi Covid-19

Siti Romlah, Eka Putri Fauzia Ikromi, Fairuz Zahirah Zihni Hamdan

siti.romlah-2019@fh.unair.ac.id

Universitas Airlangga

Abstract

This research is discussed by proposing the formulation of the problem what the legal consequences of the delay in submitting data on the transfer of land rights to the Land Office in during the Covid-19 pandemic and whether the Covid-19 pandemic conditions were used by PPAT from the obligation to sue based on force majeure. The research uses the method of approach to legislation/statutes approach and conceptual approach, a conclusion is obtained: The legal consequences of delays in PPAT submitting data on the transfer of land rights to the Land Office as referred to in Article 40 paragraph (1) PP No. 24 of 1997, during the Covid-19 pandemic, the deed of transfer of land rights still had the power of proof as an authentic deed. PPAT that does not fulfill the obligations as referred to in Article 40 paragraph (1) P No. 24 of 1997 was subject to administrative sanctions in the form of a written warning to dismissal from his position as PPAT, as stated in Article 62 paragraph (1) of PP. 24 of 1997. The condition of the Covid-19 pandemic cannot be used by PPAT from the obligation to sue based on Force Majeure, because as Article 102 of Permen ATR No. 7 of 2019, the PPAT deed was submitted to the Head of the Land Office can be in the form of an Electronic Document. PPAT ignores the provisions of Article 40 paragraph (1) PP No. 24 of 1997 may give the aggrieved party the right to claim compensation as stipulated in Article 62 paragraph (2) PP No. 24 of 1997, based on having committed an unlawful act as referred to in Article 1365 B.W.

Keywords: PPAT Liability; Retardation; Land Rights Transfer Documents; Covid-19.

Abstrak

Penelitian ini mengajukan rumusan masalah apa akibat hukum keterlambatan PPAT menyampaikan data-data peralihan hak atas tanah kepada Kantor Pertanahan pada masa pandemi Covid-19 dan apakah kondisi pandemi Covid-19 digunakan PPAT dari kewajiban bertanggung Gugat Atas Dasar Force majeure. Penelitian menggunakan metode pendekatan peraturan perundang-undangan/*statute approach* dan pendekatan konsep/*conceptual approach*, diperoleh suatu kesimpulan: Akibat hukum keterlambatan PPAT menyampaikan data-data peralihan hak atas tanah kepada Kantor Pertanahan sebagaimana Pasal 40 ayat (1) PP No. 24/1997, pada masa pandemi Covid-19 terhadap akta peralihan hak atas tanah tetap mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta otentik. PPAT yang tidak memenuhi kewajiban sebagaimana Pasal 40 ayat (1) P No. 24 Tahun 1997 dikenakan sanksi administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, sebagaimana Pasal 62 ayat (1) PP No. 24/1997. Kondisi pandemi Covid-19 tidak dapat digunakan oleh PPAT dari kewajiban bertanggung Gugat Atas Dasar *Force majeure*, karena sebagaimana Pasal 102 Permen ATR No. 7/2019, bahwa akta PPAT yang disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan dapat berupa Dokumen Elektronik. PPAT mengabaikan ketentuan Pasal 40 ayat (1) PP No. 24/1997 dapat memberikan hak kepada pihak yang dirugikan untuk menggugat ganti kerugian sebagaimana ketentuan Pasal 62 ayat (2) PP No. 24/1997, atas dasar telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana Pasal 1365 B.W.

Kata Kunci: Tanggung Gugat PPAT; Keterlambatan; Dokumen Peralihan Hak Atas Tanah; Covid-19.

Pendahuluan

Penyebaran Covid-19 menjadikan banyak bidang pekerjaan yang terpengaruh, dikarenakan adanya keharusan menjaga jarak fisik (*physical distancing*). Pemerintah dalam upaya memberikan suatu kepastian agar pekerjaan tidak terpengaruh oleh kondisi yang ada, menerbitkan Peraturan Presiden Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Penetapan Kedaruratan Kesehatan Masyarakat *Corona Virus Disease 2019 (Covid-19)* (selanjutnya disebut Perpres No. 11/2020). Kementerian Kesehatan turut mengeluarkan kebijakan terkait pandemi, yakni dengan mengeluarkan Peraturan Menteri Kesehatan Nomor 9 Tahun 2020 Tentang Pedoman Pembatasan Sosial Berskala Besar Dalam Rangka Percepatan Penanganan *Corona Virus Disease 2019 (Covid-19)* (selanjutnya disebut Permenkes No. 9/2020).

Pasal 13 ayat (1) dan (3) Permenkes No. 9/2020 mengatur bahwa segala kegiatan pelayanan oleh kantor maupun instansi strategis dilakukan dari jarak dan secara daring (dalam jaringan). Hal tersebut dikecualikan terhadap kegiatan yang tidak dapat dilakukan dari rumah, sehingga harus dilakukan dari kantor. Namun hal tersebut dibatasi secara personil dan waktu. Ketentuan tersebut secara otomatis berlaku terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang melakukan kegiatan pelayanan jasa pembuatan akta otentik.

Sebagai pejabat yang berwenang membuat akta otentik, maka dalam melaksanakan hal tersebut PPAT diberikan batas waktu. PPAT diberikan waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, untuk menyampaikan akta yang dibuatkannya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar, untuk terbit atau keperluan balik nama sertipikat. Batasan waktu tersebut tidak dapat dilanggar karena ketentuan tersebut adalah ketentuan yang memiliki kedudukan sebagai *dwingend recht*, ketentuan undang-undang yang bersifat memaksa tanpa ada perkenan guna menyimpanginya dan harus berlaku.¹

¹ Moch. Isnaeni, *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan* (Revka Petra Media 2014).[24].

Terjadinya pandemi Covid-19 turut mempengaruhi kegiatan layanan yang dilakukan oleh PPAT. Sebisa mungkin segala kegiatan dilaksanakan dari rumah dan secara daring. Hal ini tentu mempengaruhi proses dari kegiatan PPAT salah satunya proses dalam penyampaian akta peralihan hak atas tanah kepada kantor pertanahan. Sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka PPAT hanya memiliki waktu sebanyak maksimal 7 (tujuh) hari untuk menyampaikan peralihan hak atas tanah yang dibuatnya beserta dokumen-dokumen persyaratan pendaftaran hak atas tanah terhitung sejak akta dibuatnya kepada kantor pertanahan. Adanya pandemi Covid-19 berpotensi dijadikan sebagai alasan bagi PPAT untuk menyampaikan akta peralihan hak atas tanah tersebut lebih dari tenggat waktu yang ditentukan.

Ketentuan mengenai penyampaian akta peralihan hak atas tanah kepada kantor pertanahan tercantum dalam Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 24/1997). PPAT yang melanggar ketentuan dalam pasal tersebut, berdasarkan Pasal 62 PP No. 24/1997 dapat dikenakan sanksi. Sanksi tersebut berupa tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT. Pengenaan sanksi tersebut dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak yang menderita kerugian diakibatkan diabaikannya ketentuan Pasal 40 PP No. 24/1997 tersebut.

Penjelasan di atas membawa penulis untuk meneliti sekaligus memberikan solusi atas permasalahan yang ada. Permasalahan yang diangkat pertama adalah akibat hukum apa yang timbul dari keterlambatan PPAT menyampaikan data-data peralihan hak atas tanah kepada Kantor Pertanahan pada masa pandemi Covid-19. Permasalahan kedua adalah peletakan tanggung gugat kepada PPAT atas keterlambatan penyampaian data peralihan hak atas tanah kepada kantor pertanahan dengan dasar gugatan *force majeure*.

Metode Penelitian

Berdasarkan isu hukum yang telah diuraikan tersebut, maka penelitian normatif suatu prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran

berdasarkan logika ilmu hukum dari sisi normatifnya.² Penelitian hukum normatif meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma mengenai asas-asas-norma, kaidah dari peraturan perundang-undangan maupun putusan pengadilan guna menjawab permasalahan hukum yang sedang dihadapi.³ Penelitian hukum normatif sebagai suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi, yaitu akibat hukum keterlambatan PPAT dalam penyampaian dokumen peralihan hak atas tanah kepada Kantor BPN pada masa pandemi Covid-19 dan pengenaan tanggung gugat atas hal tersebut terhadap PPAT ditinjau dari peraturan perundang-undangan dalam hal ini PP No. 24/1997.

Akibat Hukum Keterlambatan PPAT Menyampaikan Data-Data Peralihan Hak Atas Tanah Kepada Kantor Pertanahan Pada Masa Pandemi Covid-19

PPAT mempunyai peranan selaku pejabat yang mempunyai fungsi dan tugas untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut peraturan perundang-undangan yang bersangkutan (pembuatan akta jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah, hak milik pemberian hak tanggungan).⁴ Selain itu Fungsi PPAT lebih ditegaskan lagi dalam PP No. 24/1997 yaitu sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah dan akta-akta lain yang diatur dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.⁵ Merujuk pada ketentuan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan

² Johnny Ibrahim, *Teori & Metode Penelitian Hukum Normatif* (Bayumedia 2005).[57].

³ Mukti Fajar and Achmad Yulianto, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris* (Pustaka Pelajar 2010).[180].

⁴ Ester Anastasiya Komaling, 'Tugas Dan Fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006' (2019) VII Lex Privatum.

⁵ Anna Ismudiyatun, 'Tugas Dan Fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pendaftaran Tanah' (Universitas Diponegoro 2009).

Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. (selanjutnya disebut PP No. 37/1998) mengatur tugas pokok dan kewajiban PPAT, yaitu melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat suatu akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

PPAT selain membuat akta pertanahan sebagaimana Pasal 37 ayat (1) PP No. 24/1997, PPAT bertugas pokok sebagaimana Pasal 2 PP No. 37/1998 yakni melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Tugas Pokok PPAT yaitu melaksanakan sebagian kegiatan Pendaftaran Tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.⁶

Akta peralihan hak atas tanah sebagaimana Pasal 37 PP No. 24/1997 bahwa, “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam 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”. Dari ketentuan Pasal 37 PP No. 24/1997 tersebut di atas maka dapat dikatakan bahwa hanya PPAT yang berwenang membuat akta jual beli hak atas tanah yang telah bersertipikat agar dapat diproses pendaftaran akta jual belinya sekaligus balik namanya di kantor pertanahan tempat dimana tanah tersebut berada.

⁶ Ade Kurniady Noor, ‘Tugas Dan Fungsi PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Hak Milik Dalam Rangka Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan’ (2016) Jurnal Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Pembuatan akta sebagaimana dimaksud di atas dihadiri oleh para pihak yang melakukan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam pembuatan hukum itu. Bentuk, isi dan cara pembuatan akta-akta PPAT sebagaimana Pasal 38 PP No. 24/1997. PPAT menolak membuat akta jika bidang tanah telah terdaftar tanpa menyertakan sertipikat aslinya, dikaitkan dengan hak atas tanah sebagaimana Pasal 40 ayat (1) PP No. 24/1997, bahwa Pendaftaran Hak atas tanah dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku-tanah Hak atas tanah dan mencatatnya dalam buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Atas tanah serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatkannya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar. PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana dimaksud di atas kepada para pihak yang bersangkutan. Menurut 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.

Penyerahan dokumen-dokumen tersebut 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 profesional 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.

Penyerahan dokumen pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftaran tersebut merupakan tugas dan fungsi dalam pendaftaran tanah, bahwa PPAT melaksanakan sebagian dari kegiatan pendaftaran tanah dengan tugas pembuatan akta otentik sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu di daerah kerjanya yang ditentukan oleh pemerintah (kompetensi *absolute*) yakni kabupaten atau kota satu wilayah dengan wilayah kerja Kantor pertanahan.⁷

Memperhatikan uraian dan pembahasan terkait dengan kewajiban PPAT setelah dibuatkan akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta ke Kantor Pertanahan untuk didaftar, agar dapat dilaksanakan proses pendaftarannya oleh Kepala Kantor Pertanahan. PPAT diwajibkan pula menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta kepada para pihak yang bersangkutan. Kewajiban PPAT tersebut hanya sebatas menyampaikan akta dengan berkas-berkasnya kepada Kantor Pertanahan. Pendaftaran kegiatan selanjutnya serta penerimaan sertifikatnya menjadi urusan pihak yang berkepentingan sendiri. Sebagai suatu kewajiban PPAT untuk menyampaikan akta yang dibuatkannya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar disertai dengan sanksi jika terlambat menyampaikan dokumen-dokumen tersebut. Akibat hukum keterlambatan PPAT menyampaikan data-data peralihan hak atas tanah kepada kantor pertanahan akan dikenakan sanksi administratif dan sanksi perdata jika akibat keterlambatan tersebut terdapat pihak lain yang dirugikan sebagaimana Pasal 62 PP No. 24/1997.

⁷ Prestiani Restuning, '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)' [2016] Kumpulan Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum.

Keterlambatan PPAT menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dari ketentuan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah ditandatanganinya akta terjadi pada masa pandemi Covid-19. Pada masa pandemi Covid-19 ada suatu pembatasan kerja sebagaimana Pasal 13 ayat (1) dan (3) Permenkes No. 9/2020 mengatur mengenai peliburan yang mengecualikan kantor atau instansi strategis yang memberikan pelayanan terkait, yang mana dikehendaki dilakukan dari jarak jauh, dilakukan melalui daring di rumah masing-masing, menyisakan hanya pekerjaan yang betul-betul tidak dapat dilakukan dari rumah, yang masih harus bekerja ke luar rumah.

Adanya keterlambatan tersebut sebetulnya dapat dihindari. Dikatakan demikian karena pada tahun 2019, berkaitan dengan layanan jasa pembuatan akta otentik oleh PPAT telah diatur mengenai adanya penyerahan dokumen secara elektronik. Hal ini dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 102 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut Permen ATR No. 7/2019), bahwa akta PPAT yang disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan dapat berupa Dokumen Elektronik.

Pandemi Covid-19 ditetapkan sebagai bencana non alam, bencana adalah sebuah kejadian luar biasa yang menyebabkan orang tidak mampu memenuhi prestasinya karena peristiwa yang di luar kemampuannya atau biasa disebut sebagai *Force majeure*. Keadaan tersebut menimbulkan perjanjian-perjanjian atau kontrak keperdataan secara otomatis dapat diubah atau dibatalkan. Hal inilah yang menyebabkan banyaknya pertanyaan dari masyarakat karena efek pandemi Covid-19 telah mengganggu aktivitas masyarakat termasuk dalam sektor bisnis, dan dapat digolongkan sebagai telah terjadi keadaan memaksa atau *Force majeure*.

Kewajiban PPAT segera mendaftarkan akta peralihan hak ke Kantor Pertanahan dalam melaksanakan Pasal 40 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 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.⁸

Sebagai suatu kewajiban, maka jika PPAT terlambat menyampaikan akta peralihan hak yang dibuatnya ke Kantor Pertanahan untuk kepentingan balik nama, maka akan dikenakan sanksi administratif sebagaimana Pasal 72 PP No. 24/1997. PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan Pasal 40 PP No. 24/1997 dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT. Pengenaan sanksi tersebut tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut.

Apabila hal sebagaimana tersebut di atas dikaitkan dengan ketentuan Pasal 13 ayat (1) dan (3) Permenkes No. 9/2020 tersebut terjadi suatu kekaburan pengertian “hanya pekerjaan yang betul-betul tidak dapat dilakukan dari rumah”, terhadap pelayanan jasa PPAT dalam pembuatan akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah, yang digunakan alasan bagi PPAT untuk tidak hadir secara fisik di Kantor dalam memberikan

⁸ Samia Alwi Assery, 'Pelaksanaan Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan Yang Melebihi Batas Waktu Pendaftaran (Studi Di Kantor Bpn Kabupaten Malang)' [2015] Kumpulan Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum.

pelayanan jasa membuat akta otentik. Namun sejatinya keterlambatan PPAT untuk menyampaikan akta yang dibuatkannya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar, mengingat sebagaimana Pasal 102 Permen ATR No. 7/2019, bahwa akta PPAT yang disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan dapat berupa Dokumen Elektronik. Hal ini berarti bahwa keterlambatan PPAT menyampaikan akta yang dibuatkannya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar pada masa pandemi Covid-19 sebenarnya tidak dapat digunakan sebagai dasar atau alasan untuk mengelak tanggung jawab atas keterlambatan menyampaikan akta tersebut ke Kantor Pertanahan.

Akibat yang dimaksud adalah akibat yang diatur oleh hukum, sedangkan tindakan yang dilakukan merupakan tindakan hukum yaitu tindakan yang sesuai dengan hukum yang berlaku.⁹ Keterlambatan PPAT dalam menyampaikan data-data peralihan hak atas tanah kepada Kantor Pertanahan pada masa pandemi Covid-19 untuk didaftar dapat menimbulkan kerugian. Kerugian tersebut merupakan akibat hukum yang dimaksud dalam konteks pembahasan permasalahan. Apabila mengakibatkan terjadinya kerugian, maka PPAT dapat dikenakan sanksi administratif dan sanksi gugat ganti kerugian. PPAT yang melakukan perbuatan melanggar kewajiban sebagaimana Pasal 40 ayat (1) PP No. 24/1997 termasuk tidak melaksanakan kewajiban yang diatur dalam peraturan perundang-undangan sebagaimana Pasal 12 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Permen ATR No. 2/2018).

Pihak yang haknya dilanggar dapat mengadukan yang disampaikan secara tertulis kepada Kementerian atau melalui website pengaduan, aplikasi Laporan atau sarana pengaduan lainnya yang disediakan oleh Kementerian. Dalam hal pengaduan dari masyarakat diterima oleh Kementerian, Kantor Wilayah BPN,

⁹Moch. Isnaeni (n 1).

Kantor Pertanahan, Majelis Pembina dan Pengawas PPAT atau Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) maka pengaduan diteruskan kepada Majelis Pembina dan Pengawas Pejabat Pembuat Akta Tanah Daerah (MPPD). Pengaduan yang disampaikan secara tertulis oleh pelapor harus memenuhi syarat harus jelas menyebutkan identitas pelapor dan terlapor; dan melampirkan bukti yang berkaitan dengan pengaduan. MPPD menindaklanjuti laporan dugaan pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT dengan melakukan pemeriksaan terhadap PPAT terlapor, sebagaimana Pasal 12 ayat (2), (3), (4), (5), (6) dan ayat (7) PP No. 2 Tahun 2018. Jika terbukti PPAT melakukan perbuatan melanggar Pasal 40 ayat (1) PP No. 24/1997, maka sebagaimana Pasal 13 ayat (1) Permen ATR No. 2/2018, akan dikenakan sanksi sebagaimana Pasal 62 ayat (1) PP No. 24/1997.

Pandemi Covid-19 Sebagai Dasar Pejabat Pembuat Akta Tanah Mengelak Tanggung Gugat dengan Alasan *Force Majeur*

Secara umum, *Force majeure* adalah suatu keadaan di mana salah satu pihak dalam suatu perikatan tidak dapat memenuhi seluruh atau sebagian kewajibannya sesuai apa yang diperjanjikan, disebabkan adanya suatu peristiwa di luar kendali salah satu pihak yang tidak dapat diketahui atau tidak dapat diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan, di mana pihak yang tidak memenuhi kewajibannya ini tidak dapat dipersalahkan dan tidak harus menanggung risiko.¹⁰ Mengenai risiko yang dimaksud, Subekti mengemukakan bahwa untuk dapat dikatakan suatu “keadaan memaksa” (*overmacht*), selain keadaan itu “diluar kekuasaannya” si debitur dan “memaksa”, keadaan yang telah timbul itu juga harus berupa keadaan yang tidak dapat diketahui pada waktu perjanjian itu dibuat, setidaknya-tidaknya tidak dipikul risikonya oleh si debitur.¹¹

Dasar hukum *overmacht* atau *Force majeure* Buku III BW mengaturnya secara fragmentaris (tersebar) dalam beberapa Pasal, yaitu Bagian IV Tentang

¹⁰ Niru Anita Sinaga, ‘Perspektif Force Majeure Dan Rebus Sic Stantibus Dalam Sistem Hukum Indonesia’ (2020) 11 Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara.

¹¹ Subekti, *Hukum Perjanjian* (Intermasa 1998).[84].

Penggantian Biaya, Rugi dan Bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan (Pasal 1244 - 1245 BW) dan Bagian VII Tentang Musnahnya Barang yang terutang (Pasal 1444 - 1445 BW).¹² Terbitnya Perpres No. 11/2020, ditindaklanjuti dengan terbitnya Permenkes No. 9/2020 Tentang PSBB Dalam Rangka Percepatan Penanganan Covid-19, diterbitkan dengan pertimbangan bahwa dalam usaha mencegah penyebaran Covid-19, yang semakin luas, Menkes dapat menetapkan PSBB. Pada Pasal 13 ayat (1) dan (3) Permenkes No. 9/2020 mengatur tentang pembebasan pengecualian kantor atau instansi strategis dalam memberikan pelayanan, sehingga termasuk ruang lingkup *overmacht/Force majeure*.

Force majeure berdasarkan ruang lingkup dibedakan antara *Overmacht* umum dan *Overmacht* khusus. *Overmacht* umum, dapat berupa iklim, kehilangan, dan pencurian, sedangkan *overmacht* khusus, dapat berupa berlakunya suatu peraturan (Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah). Dalam hal ini, tidak berarti prestasi tidak dapat dilakukan, tetapi prestasi tidak boleh dilakukan. Tidak boleh dilakukan dalam kaitannya pada masa pandemi, melihat pada ketentuan dalam Pasal 13 ayat (1) dan (3) Permenkes No. 9/2020 mengatur mengenai peliburan yang mengecualikan kantor atau instansi strategis yang memberikan pelayanan terkait, salah satunya adalah layanan jasa pembuatan akta otentik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya akan disebut PPAT.

Ketentuan Pasal 102 Permen ATR No. 7/2019 mengatur bahwa akta PPAT yang disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan dapat berupa Dokumen Elektronik. Dikaitkan dengan suatu akibat dapat diduga atau tidak, untuk mengetahui dugaan akibat itu dilihat dari unsur "objektif yaitu apabila kondisi normal akibat tersebut sudah dapat diduga, sedangkan unsur subjektif yaitu akibat yang diduga menurut penilaian seorang ahli,¹³ dan dikaitkan pula dengan teori *Inspanningsleer* mengemukakan bahwa debitur dinyatakan tidak dapat melakukan prestasinya karena *Overmacht* yang subjektif, dengan satu ketentuan yaitu Debitur

¹² Agus Yudha Hernoko, "Force Majeur Clause' Atau 'Hardship Clause' Problematika Dalam Perancangan Kontrak Bisnis' (2006) XI Perspektif.

¹³ Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian* (Alumni 1998).[60].

harus berusaha sekuat tenaga untuk memenuhi prestasi tersebut. Hal ini berarti bahwa PPAT dalam menjalankan jabatannya terkait kewajiban untuk segera menyerahkan dokumen pendaftaran tanah ke Kantor Agraria sebagaimana Pasal 40 PP No. 24/1997 masih memungkinkan PPAT dimintakan pertanggungjawaban ganti kerugian sebagaimana Pasal 62 PP No. 24/1997.

Berdasarkan uraian dan pembahasan sebagaimana di atas, dapat dijelaskan bahwa akta peralihan hak yang dibuat di hadapan PPAT selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak ditandatanganinya akta wajib diserahkan ke Kantor Pertanahan. Penyerahan tersebut dapat dilakukan dalam bentuk dokumen Pasal 102 Permen ATR No. 7/2019. Apabila PPAT lalai (terlambat) menyerahkan akta peralihan hak beserta dokumen lainnya ke Kantor Pertanahan, dan karena kelalaiannya mengakibatkan timbulnya kerugian, maka PPAT dapat digugat ganti kerugian atas dasar telah melakukan perbuatan melawan hukum selain diberikan sanksi administrasi sebagaimana Pasal 62 PP No. 24/1997. Ketentuan Pasal 62 PP No. 24/1997 menyebutkan “tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut”, yang berarti pihak-pihak yang dirugikan oleh PPAT yang tidak segera mendaftarkan akta peralihan hak ke Kantor Pertanahan untuk keperluan balik nama sertipikat dari nama penjual kepada nama pembeli.

Perihal ganti rugi atas dasar PPAT melakukan perbuatan melawan hukum, yakni karena kelalaiannya tidak segera mendaftarkan akta peralihan hak, meskipun seharusnya pendaftaran dapat diajukan secara elektronik (online) sebagaimana Pasal 102 Permen ATR No. 7/2019, dapat diselesaikan secara musyawarah untuk mencapai mufakat besarnya ganti kerugian, namun jika penyelesaian secara musyawarah tidak membawa hasil, pihak yang dirugikan oleh tindakan PPAT karena kelalaiannya tidak memenuhi ketentuan Pasal 40 PP No. 24/1997 dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri, untuk mendapatkan penggantian biaya, rugi dan bunga. Biaya, maksudnya segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh satu pihak. Rugi diartikan sebagai

kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan debitur yang diakibatkan oleh kelalaian debitur, sedangkan bunga adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan yang sudah dibayangkan atau dihitung oleh kreditur.¹⁴ Namun terkait dengan besarnya ganti kerugian tidak dipenuhinya prestasi akibat keadaan memaksa atau *Force majeure* sebagaimana Pasal 1246 B.W., pada masa pandemi Covid-19 termasuk sebagai *force majeure* yang bersifat relatif, dapat digunakan sebagai alasan oleh PPAT untuk membayar kerugian penuh yang diderita oleh pihak yang dirugikan akibat keterlambatan PPAT menyerahkan akta peralihan ke Kantor Pertanahan sebagaimana Pasal 40 PP No. 24/1997.

Kesimpulan

Akibat hukum keterlambatan PPAT menyampaikan data-data peralihan hak atas tanah kepada Kantor Pertanahan sebagaimana Pasal 40 ayat (1) PP No. 24/1997, pada masa pandemi Covid-19 terhadap akta peralihan hak atas tanah tetap mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta otentik. PPAT yang tidak memenuhi kewajiban sebagaimana Pasal 40 ayat (1) P No. 24 Tahun 1997 dikenakan sanksi administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, sebagaimana Pasal 62 ayat (1) PP No. 24/1997.

Kondisi pandemi Covid-19 tidak dapat digunakan oleh PPAT dari kewajiban bertanggung Gugat Atas Dasar *Force majeure*, karena sebagaimana Pasal 102 Permen ATR No. 7/2019, bahwa akta PPAT yang disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan dapat berupa Dokumen Elektronik. PPAT mengabaikan ketentuan Pasal 40 ayat (1) PP No. 24/1997 dapat memberikan hak kepada pihak yang dirugikan untuk menggugat ganti kerugian sebagaimana ketentuan Pasal 62 ayat (2) PP No. 24/1997, atas dasar telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana Pasal 1365 B.W.

¹⁴ Subekti (n 11).[47].

Daftar Bacaan

Buku

Johnny Ibrahim, *Teori & Metode Penelitian Hukum Normatif* (Bayumedia 2005).

Moch. Isnaeni, *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan* (Revka Petra Media 2014).

Mukti Fajar dan Achmad Yulianto, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris* (Pustaka Pelajar 2010).

Subekti, *Hukum Perjanjian* (Intermasa 1998).

Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian* (Alumni 1998).

Jurnal

Ade Kurniady Noor, 'Tugas Dan Fungsi PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Hak Milik Dalam Rangka Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan' (2016) Jurnal Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Agus Yudha Hernoko, 'Force Majeur Clause' Atau 'Hardship Clause' Problematika Dalam Perancangan Kontrak Bisnis' (2006) XI Perspektif.

Ester Anastasiya Komaling, 'Tugas Dan Fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006' (2019) VII Lex Privatum.

Niru Anita Sinaga, 'Perspektif Force Majeure Dan Rebus Sic Stantibus Dalam Sistem Hukum Indonesia' (2020) 11 Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara.

Prestiani Restuning, '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)' [2016] Kumpulan Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum.

Samia Alwi Assery, 'Pelaksanaan Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan Yang Melebihi Batas Waktu Pendaftaran (Studi Di Kantor Bpn Kabupaten Malang)' [2015] Kumpulan Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum.

Tesis

Anna Ismudiyatun, 'Tugas Dan Fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pendaftaran Tanah' (Universitas Diponegoro 2009).

Perundang-undangan

Peraturan Presiden Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Penetapan Kedaruratan Kesehatan Masyarakat *Corona Virus Disease* 2019 (Covid-19).

Peraturan Menteri Kesehatan Nomor 9 Tahun 2020 Tentang Pedoman Pembatasan Sosial Berskala Besar Dalam Rangka Percepatan Penanganan *Corona Virus Disease* 2019 (Covid-19).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

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

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

How to cite: Siti Romlah, Eka Putri Fauzia Ikromi, Fairuz Zahirah Zihni Hamdan, 'Keterlambatan Penyampaian Dokumen Peralihan Hak Atas Tanah Kepada Kantor Pertanahan Selama Pandemi Covid-19' (2022) Vol. 5 No. 2 Notaire.