



ISSN Print: 2964-9617
ISSN Online: 2964-089X



Penerbit: Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Jl. Pemuda No.70, Kota Semarang, Jawa Tengah 50133
Telepon: +6281325544490
E-mail: aktanotaris@untagsmg.ac.id
Website: <https://jurnal2.untagsmg.ac.id/index.php/AktaNotaris> 240-248

Tanggung Jawab Dan Akibat Hukum Keterlambatan Pendaftaran Akta Peralihan Hak Atas Tanah Yang Didaftarkan Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Batang

Sukron Makmun^a Widyarini Indriasti Wardani^b

^a Fakultas Hukum, Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Indonesia. Korespondensi Penulis, E-mail: raeshaka.syukron@gmail.com

^b Fakultas Hukum, Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Indonesia. E-mail: widyorini-indriasti@untagsmg.ac.id

Article	Abstract
<p>Keywords: Determination; Absence; Sale and Purchase Deed.</p> <p>Kata Kunci: Penetapan; Ketidakhadiran; Akta Jual Beli.</p> <p>Artikel History Received: Des 02, 2024; Accepted: Des 04, 2024; Published: Des 10, 2024.</p> <p>DOI: 10.56444/aktanotaris.v3i2.2207</p>	<p><i>Delays in registering land transfer deeds at the Land Office of Batang Regency can occur for various reasons. These factors include limitations in human resources, complex administrative procedures, and errors in form filling or document requirements. The research questions addressed are: (1) Why do Land Deed Officials (PPAT) and the Land Office of Batang Regency experience delays in registering land transfer deeds? (2) What is the legal responsibility for delays in the registration of land transfer deeds at the Land Office of Batang Regency? and (3) What are the legal implications and consequences of the delay in registering the deed of transfer of rights in Batang Regency for the parties involved? The research method used is a juridical-empirical approach with a qualitative approach, through literature studies and interviews with relevant parties. The research findings indicate that PPAT and the Land Office of Batang Regency are legally responsible for delays in registration, which can lead to administrative and even criminal sanctions. The main factors causing delays include administrative inconsistencies, limited human resources at the Land Office, and low legal compliance among PPATs. Proposed solutions include improving PPAT capacity through training, optimizing the electronic registration system, and enhancing coordination between PPATs and the Land Office. These delays have significant impacts on the parties involved, including financial losses and legal uncertainties regarding ownership rights. Therefore, enhancing compliance and efficiency in the deed registration process is crucial to mitigate the negative impacts.</i></p> <hr/> <p>Abstrak</p> <p>Keterlambatan pendaftaran akta peralihan hak atas tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Batang dapat terjadi karena berbagai alasan. Faktor-faktor ini meliputi keterbatasan sumber daya manusia, prosedur administratif yang berbelit, hingga kesalahan dalam pengisian formulir atau persyaratan dokumen. Rumusan masalah yang diangkat meliputi: (1) Mengapa Pejabat</p>

Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Kantor Pertanahan Kabupaten Batang mengalami keterlambatan dalam Pendaftaran akta peralihan hak? (2) Bagaimana Tanggung Jawab dan Akibat Hukum keterlambatan akta peralihan hak yang didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Batang?, serta (3) Bagaimana implikasi hukum dan konsekuensi keterlambatan pendaftaran akta peralihan hak di Kabupaten Batang bagi pihak-pihak yang terlibat? Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris dengan pendekatan kualitatif, melalui studi kepustakaan dan wawancara dengan pihak terkait. Hasil penelitian menunjukkan bahwa PPAT dan Kantor Pertanahan Kabupaten Batang bertanggung jawab secara hukum atas keterlambatan pendaftaran akta, yang dapat menimbulkan sanksi administratif hingga pidana. Faktor utama penyebab keterlambatan adalah ketidaksesuaian administrasi, keterbatasan sumber daya manusia di Kantor Pertanahan, serta rendahnya tingkat kepatuhan hukum di kalangan PPAT. Solusi yang diusulkan meliputi peningkatan kapasitas PPAT melalui pelatihan, optimalisasi sistem pendaftaran elektronik, dan peningkatan koordinasi antara PPAT dan Kantor Pertanahan. Keterlambatan ini berdampak signifikan terhadap para pihak, termasuk kerugian finansial dan ketidakpastian hukum atas kepemilikan hak. Oleh karena itu, peningkatan kepatuhan dan efisiensi proses pendaftaran akta sangat diperlukan untuk mengurangi dampak negatif yang timbul.

©2024; This is an Open Acces Research distributed under the term of the Creative Commons Attribution Licencee (<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0>)

A. PENDAHULUAN

Peralihan hak atas tanah dalam konteks hukum Pertanahan melibatkan perubahan kepemilikan yang harus mengikuti ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berperan penting dalam proses ini, dengan tugas menyusun akta-akta terkait dan mendaftarkannya ke Kantor Pertanahan dalam waktu maksimal 7 hari kerja setelah penandatanganan.¹ Keterlambatan pendaftaran dapat menyebabkan sanksi dan berpotensi merugikan pihak-pihak yang terlibat, menciptakan ketidakpastian hukum dan mengurangi kepercayaan publik terhadap sistem pertanahan. PPAT memiliki kewenangan untuk menyusun berbagai jenis akta, seperti jual beli, tukar menukar, dan hibah. Tanggung jawab PPAT dan Kantor Pertanahan dalam memastikan proses peralihan hak sesuai dengan hukum sangatlah krusial.² Keterlambatan dalam pendaftaran dapat disebabkan oleh faktor administratif dan kurangnya sumber daya manusia di Kantor Pertanahan, yang dapat mengakibatkan masalah seperti pemblokiran sertifikat. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis tanggung jawab hukum PPAT dan dampak keterlambatan pendaftaran akta di Kantor Pertanahan Kabupaten Batang, serta memberikan rekomendasi untuk meningkatkan sistem pertanahan di Indonesia. Penelitian ini berjudul “**TANGGUNG JAWAB DAN AKIBAT HUKUM KETERLAMBATAN PENDAFTARAN AKTA PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG DIDAFTARKAN PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BATANG**”.

¹ Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

² Arief, Badawi, Barda. 2014. *Hukum Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Alumni, Bandung. Hlm 21

B. METODE PENELITIAN

Metode Penelitian 1. Metode Pendekatan: Penelitian ini menggunakan pendekatan Yuridis Empiris, yang tidak hanya menganalisis kerangka hukum secara teoritis tetapi juga perilaku masyarakat terkait topik penelitian. Fokusnya adalah pada penerapan hukum dalam konteks keterlambatan pendaftaran Akta Peralihan Hak Atas Tanah di Kabupaten Batang. 2. Spesifikasi Penelitian: Penelitian bersifat deskriptif analitis, menggambarkan fakta secara akurat mengenai keterlambatan pendaftaran akta dan hubungan antar data. 3. Sumber dan Jenis Data: Menggunakan data primer yang diperoleh dari wawancara langsung dan data sekunder dari literatur, termasuk peraturan perundang-undangan, buku, dan jurnal hukum. Data hukum primer mencakup Undang-Undang Dasar 1945 dan berbagai peraturan pemerintah terkait pendaftaran tanah. 4. Metode Pengumpulan Data: Data primer dikumpulkan melalui wawancara dengan narasumber dari Kantor Pertanahan, sedangkan data sekunder melalui studi pustaka. 5. Metode Analisis Data: Analisis dilakukan secara kualitatif dengan menguraikan dan menata data untuk mengidentifikasi pola dan tema, menghasilkan laporan yang sistematis dan informatif.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

Penyebab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Kantor Pertanahan Kabupaten Batang mengalami keterlambatan dalam Pendaftaran akta peralihan hak.

1. Hal-hal yang Mengakibatkan PPAT Terlambat Mendaftarkan Akta Peralihan Hak Atas Tanah

Keterlambatan dalam mendaftarkan akta peralihan hak atas tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) disebabkan oleh berbagai faktor, termasuk kesulitan dalam memenuhi persyaratan administratif dan kekhawatiran masyarakat terkait pajak. Meskipun PPAT menyadari konsekuensi dari keterlambatan, sanksi yang diberikan seperti teguran lisan tidak cukup menimbulkan efek jera. Hal ini mendorong pelanggaran terus berlanjut. Kesulitan dalam proses pendaftaran dapat dipicu oleh lambatnya pengumpulan dokumen, hambatan birokrasi, serta ketidaktahuan masyarakat mengenai kewajiban pajak, seperti Pajak Penghasilan dan Bea Perolehan Hak atas Tanah³. Proses yang panjang dan kompleks, serta kurangnya sosialisasi mengenai prosedur pajak, juga menyebabkan penundaan. Untuk mengatasi masalah ini, diperlukan perbaikan dalam penegakan sanksi dan evaluasi terhadap ketentuan jangka waktu pendaftaran agar lebih realistis dan efisien.

Kekhawatiran masyarakat tentang pajak tidak hanya bersifat finansial, tetapi juga terkait dengan ketidakpahaman terhadap aturan perpajakan, yang dapat memperlambat proses peralihan hak atas tanah dan pendaftaran akta oleh PPAT. Kegagalan dalam proses balik nama dapat menimbulkan risiko hukum, seperti sengketa kepemilikan. Oleh karena itu, penting untuk meningkatkan pemahaman tentang proses balik nama,

³ [Liza Mayanti Famaldiana](#), 2016, *Implikasi Hukum Keterlambatan Pendaftaran Akta Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Bima)*, Jurnalius Kajian Hukum dan Keadilan, DOI:[10.29303/ius.v4i3.409](#)

yang merupakan langkah vital untuk memastikan hak atas tanah diakui secara sah oleh negara dan terlindungi secara legal.

Pihak yang terlibat dalam peralihan hak atas tanah sering kali memilih untuk mendaftarkan sendiri daripada memberikan kuasa kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁴ Meskipun hal ini memberikan kendali dan menghemat biaya, tanggung jawab untuk memastikan kelengkapan dokumen tetap ada pada mereka, yang dapat menghambat proses pendaftaran jika tidak dilakukan sesuai prosedur. Kesibukan para pihak menghadapi tantangan dalam memenuhi persyaratan dokumen, yang seringkali tidak lengkap dan memerlukan waktu untuk verifikasi. Keterlambatan pendaftaran akta peralihan hak dapat memicu sengketa hukum, menciptakan risiko manipulasi, dan ketidakpastian kepemilikan. Pentingnya peran PPAT dalam menjamin keakuratan dan ketepatan waktu pendaftaran menjadi semakin jelas ditengah kendala tersebut. Selain itu, kurangnya kesadaran dari masyarakat tentang pentingnya pendaftaran dan a, serta kurangnya komunikasi antara PPAT dan para pihak, turut memperparah situasi ini. Data di Kantor Pertanahan menunjukkan keterlambatan dalam pendaftaran akta yang menyebabkan ketidakpastian hukum dan menandakan bahwa pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 masih belum efektif. Diperlukan evaluasi sistem dan upaya peningkatan pendidikan hukum kepada masyarakat untuk memastikan kepatuhan terhadap prosedur pendaftaran tanah yang ada.

2. Hal-hal yang menyebabkan Kantor Pertanahan Kabupaten batang mengalami Keterlambatan dalam pendaftaran peralihan hak

Keterlambatan pendaftaran akta peralihan hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan disebabkan oleh beberapa faktor, termasuk kurangnya pengetahuan dan keterampilan pegawai, keterbatasan pelatihan, kesalahan dalam pemrosesan dokumen, serta rendahnya motivasi dan fasilitas. Banyak pegawai tidak terlatih dalam sistem elektronik baru dan tidak memahami prosedur yang kompleks, yang menyebabkan efisiensi menurun. Selain itu, transisi dari sistem analog ke elektronik memperkenalkan tantangan teknis dan administratif, seperti kesalahan data dan gangguan kerja. Pemerintah telah menerapkan peraturan baru mengenai sertipikat elektronik dan dokumen pendaftaran tanah, namun implementasinya terhambat oleh kurangnya pelatihan dan resistensi terhadap perubahan. Keterbatasan sumber daya manusia, infrastruktur, dan dukungan teknis juga berkontribusi terhadap keterlambatan. Untuk memperbaiki situasi ini, diperlukan peningkatan pelatihan, manajemen perubahan, penyediaan infrastruktur yang memadai, serta evaluasi dan pengawasan yang konsisten dalam penerapan kebijakan.

⁴ Moch. Isnaeni, 2014, *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*, Reyka Petra Media, Surabaya, hlm. 24

3. Solusi Dari Keterlambatan Pendaftaran Akta Peralihan Atas Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Batang.

Keterlambatan pendaftaran akta peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Batang mengganggu kepastian hukum dan efisiensi transaksi. Beberapa langkah strategis yang diusulkan untuk mengatasinya meliputi: 1. Perbaikan Penegakan Sanksi : Pemberian sanksi tegas bagi PPAT dan Kantor Pertanahan yang gagal memenuhi tenggat waktu. 2. Evaluasi dan Revisi Ketentuan Jangka Waktu: Penetapan jangka waktu yang lebih realistis untuk meningkatkan efisiensi proses pendaftaran. 3. Peningkatan Efisiensi Administratif: Memperbaiki koordinasi dan sistem pengumpulan dokumen untuk memenuhi persyaratan tepat waktu. 4. Pemahaman Proses Balik Nama : Menekankan pentingnya proses balik nama untuk pengakuan sah atas hak atas tanah. 5. Koordinasi antara PPAT dan Para Pihak : Mendorong interaksi yang proaktif untuk memastikan kelengkapan dokumen. 6. Integrasi Sistem Pembaruan Real-Time: Menggunakan aplikasi untuk menghubungkan data lapangan dengan sistem pendaftaran, meningkatkan transparansi dan efisiensi. 7. Pengurangan Biaya dan Kontrol Langsung: Memberikan opsi pendaftaran mandiri untuk mengurangi biaya, meskipun melibatkan penjelasan tentang persyaratan. 8. Peningkatan Kualitas SDM : Melakukan pelatihan, rekrutmen, dan program insentif untuk meningkatkan kinerja pegawai. 9. Optimalisasi Proses Alih Media : Memperbaiki infrastruktur teknologi informasi dan memberikan dukungan teknis. 10. Pengawasan dan Evaluasi : Meningkatkan pengawasan dan evaluasi proses pendaftaran secara berkala. 11. Penyuluhan kepada Masyarakat : Meningkatkan kesadaran hukum melalui edukasi tentang pentingnya pendaftaran akta peralihan hak atas tanah. Langkah-langkah ini diharapkan dapat meningkatkan efisiensi dan kepatuhan dalam proses pendaftaran tanah.

Tanggung Jawab dan Akibat Hukum Keterlambatan Akta Peralihan Hak Yang Didaftarkan Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Batang.

Pendaftaran tanah di Indonesia sangat penting untuk memberikan kepastian hukum dan memfasilitasi transaksi. Namun, keterlambatan pendaftaran akta peralihan hak dapat menyebabkan masalah hukum dan sosial. Di Kantor Pertanahan Kabupaten Batang, keterlambatan terjadi karena berbagai faktor seperti sumber daya manusia yang terbatas dan prosedur administrasi yang rumit⁵. Tanggung jawab hukum atas keterlambatan ini melibatkan baik aspek administratif maupun perdata. PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) memiliki tanggung jawab untuk mendaftarkan akta dalam waktu tujuh hari, dan kelalaian dapat berakibat pada sanksi dan ganti rugi kepada pihak yang dirugikan. Tanggung jawab perdata dan pidana juga dapat diterapkan kepada PPAT jika keterlambatan menimbulkan kerugian, termasuk hilangnya peluang bisnis⁶. Kantor Pertanahan harus memastikan proses pendaftaran dilakukan tepat waktu untuk

⁵ Hildayanti B, 2022, *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Terhadap Akta Jual Beli Yang Tidak Disampaikan Ke Kantor Pertanahan*, Tesis, Universitas Hasanuddin Makassar. Makassar

⁶ Vanesia Ciayadi Kwang, *Pertanggungjawaban Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Itikad Baik (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 953/Pdt.G/2022/Pn Jkt.Brt) Indonesian Notary, Vol 6I, Iss 2, 2024*

menghindari dampak negatif bagi para pihak yang terlibat, dan jika terjadi keterlambatan, mereka perlu memberikan solusi. Tanggung jawab hukum Kantor Pertanahan mencakup penyediaan layanan yang efektif serta dapat dikenakan sanksi administratif jika terjadi kesalahan. Selain itu, pegawai dapat dikenakan sanksi pidana jika ada kesalahan yang disengaja atau kelalaian berat. Upaya untuk memperbaiki situasi ini meliputi peningkatan kapasitas sumber daya manusia, penyederhanaan prosedur, dan penggunaan teknologi informasi untuk mempercepat proses pendaftaran.

Implikasi hukum dan konsekuensi keterlambatan pendaftaran akta peralihan hak di Kabupaten Batang bagi pihak-pihak yang terlibat.

Keterlambatan pendaftaran akta peralihan hak atas tanah memiliki implikasi hukum yang signifikan, termasuk ketidakjelasan status hukum kepemilikan, potensi sengketa tanah, dan kesulitan dalam transaksi. Proses pendaftaran yang tidak tepat waktu dapat mengakibatkan ketidakpastian hukum, merugikan pihak yang seharusnya memiliki hak atas tanah. Hal ini dapat memicu sengketa hukum yang berkepanjangan, menghambat perkembangan ekonomi, dan menciptakan ketegangan sosial. Bagi penjual, keterlambatan dapat mengakibatkan kehilangan kontrol atas tanah dan merusak reputasi. Pembeli, di sisi lain, berisiko menghadapi kesulitan dalam membuktikan kepemilikan dan dapat kehilangan hak atas tanah yang sudah dibeli. Pihak ketiga, seperti kreditor, akan ragu memberikan pinjaman tanpa kejelasan status kepemilikan, yang dapat mengganggu transaksi ekonomi. Keterlambatan ini juga berdampak pada aspek sosial dan ekonomi, mengurangi daya tarik investasi dan mengakibatkan potensi konflik. Untuk mencegah konsekuensi ini, penting bagi semua pihak terkait untuk mematuhi prosedur pendaftaran dan menerapkan sanksi bagi pelanggar, serta meningkatkan edukasi masyarakat tentang pentingnya pendaftaran tepat waktu. Penanganan yang cepat dan efisien dalam pendaftaran akta peralihan hak akan mendukung stabilitas hukum dan pertumbuhan ekonomi di daerah tersebut.

D. PENUTUP

1. Kesimpulan

- a. Penyebab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Kantor Pertanahan Kabupaten Batang mengalami keterlambatan dalam Pendaftaran akta peralihan hak disebabkan oleh berbagai faktor yang saling berinteraksi. Pertama, penegakan sanksi yang lemah terhadap PPAT, yang sering kali hanya berupa teguran lisan, tidak cukup efektif untuk mencegah keterlambatan. Kedua, persyaratan administratif dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sulit dipenuhi karena kendala dalam pengumpulan dokumen. Ketiga, kurangnya pemahaman tentang pentingnya proses balik nama dan pendaftaran akta mengakibatkan langkah-langkah ini tidak diprioritaskan, berpotensi menimbulkan sengketa hukum. Keempat, kurangnya interaksi efektif antara PPAT dan pihak terkait menyebabkan ketidaksiapan dalam memenuhi persyaratan pendaftaran. Kelima, pegawai Kantor Pertanahan yang kurang terlatih dan transisi dari sistem analog ke elektronik memperlambat proses pendaftaran.
- b. Tanggung Jawab dan Akibat Hukum Keterlambatan Akta Peralihan Hak Yang Didaftarkan Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Batang merupakan masalah rumit

yang melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Kantor Pertanahan, dengan dampak hukum yang signifikan. PPAT memiliki tanggung jawab untuk mengirimkan akta tepat waktu dan menghadapi risiko sanksi administratif, tuntutan perdata, dan pidana jika terjadi kesengajaan atau kelalaian. Kantor Pertanahan juga memikul tanggung jawab dalam proses pendaftaran dan bisa menghadapi sanksi administratif, tuntutan ganti rugi, serta tuntutan pidana atas keterlambatan. Faktor penyebab meliputi keterbatasan sumber daya, prosedur yang kompleks, kesalahan dokumen, dan kelalaian.

- c. Implikasi Hukum dan Konsekuensi Keterlambatan Pendaftaran Akta Peralihan Hak di Kabupaten Batang Bagi Pihak yang Terlibat yaitu dapat menyebabkan berbagai implikasi hukum dan dampak yang signifikan. Keterlambatan ini menimbulkan ketidakjelasan status hukum kepemilikan tanah, memicu ketidakpastian hak dan kewajiban, serta meningkatkan risiko sengketa akibat dokumen hukum yang belum diakui secara sah oleh negara. Kondisi ketidakpastian ini menghambat proses transaksi tanah, menurunkan nilai jual properti, dan memperlambat penyelesaian transaksi. Lebih jauh lagi, keterlambatan pendaftaran berpotensi mengakibatkan sanksi administratif, seperti denda atau teguran, yang dapat memperpanjang waktu pengurusan dokumen tersebut.. Dampak negatif ini dirasakan tidak hanya oleh penjual yang terhambat dalam menyelesaikan transaksi dan pembeli yang menghadapi ketidakpastian, tetapi juga berdampak lebih luas secara sosial dan ekonomi dengan menurunkan kepercayaan masyarakat terhadap sistem administrasi pertanahan serta mempengaruhi stabilitas ekonomi lokal.

2. Saran

- a. Untuk mengatasi keterlambatan pendaftaran akta peralihan hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Batang, perlu diterapkan sanksi yang lebih tegas bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang terlambat, serta menyederhanakan persyaratan administratif dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk mempermudah pengumpulan dokumen. Selain itu, penting untuk meningkatkan pemahaman tentang pentingnya proses balik nama dan pendaftaran akta melalui program pendidikan dan pelatihan, memperkuat komunikasi antara PPAT dan pihak terkait, serta memberikan pelatihan intensif kepada pegawai Kantor Pertanahan mengenai sistem elektronik dan manajemen data agar mereka dapat beradaptasi dengan perubahan teknologi. Untuk memastikan akuntabilitas, sanksi yang setara juga perlu diterapkan bagi kantor pertanahan yang terlambat dalam proses pendaftaran, termasuk evaluasi kinerja dan penyediaan insentif bagi kantor yang menunjukkan kinerja baik. Penyederhanaan prosedur administratif juga harus dilakukan untuk meningkatkan efisiensi dalam pelayanan
- b. Tanggung jawab hukum keterlambatan akta peralihan hak yang didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Batang melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Kantor Pertanahan, dengan dampak hukum yang signifikan. PPAT harus mengirimkan akta tepat waktu dan berisiko menghadapi sanksi administratif, tuntutan perdata, atau pidana akibat kelalaian. Begitu pula, Kantor Pertanahan bertanggung jawab dalam proses pendaftaran dan dapat dikenakan sanksi serupa. Faktor penyebab keterlambatan meliputi keterbatasan sumber daya, prosedur kompleks, kesalahan dokumen, dan kelalaian. Untuk mengatasi masalah ini, diperlukan peningkatan efisiensi kerja, pelatihan, dan kolaborasi antara PPAT dan

Kantor Pertanahan agar kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah dapat terjamin.

- c. Untuk meningkatkan efisiensi pendaftaran akta peralihan hak di Kabupaten Batang, Kantor Pertanahan perlu mengoptimalkan prosedur dan layanan dengan memanfaatkan teknologi digital guna mempercepat proses serta mempermudah pemantauan dokumen. Sosialisasi kepada masyarakat juga harus ditingkatkan untuk memberikan pemahaman mengenai pentingnya pendaftaran tepat waktu, termasuk prosedur yang harus diikuti, waktu yang diperlukan, dan risiko sanksi jika terjadi keterlambatan. Penerapan sanksi yang tegas dan konsisten sangat penting untuk menumbuhkan kedisiplinan dalam memenuhi kewajiban pendaftaran. Selain itu, peningkatan kolaborasi antara Kantor Pertanahan, PPAT, dan instansi terkait melalui komunikasi dan koordinasi yang efektif akan membantu mengurangi hambatan dalam proses. Pemantauan dan evaluasi secara berkala terhadap pendaftaran akta diperlukan untuk mengidentifikasi masalah yang ada dan menemukan solusi perbaikan dalam sistem dan pelayanan.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir, Muhammad. 2014. *Hukum Pertanahan: Teori dan Praktik*. Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Adjie, Habib. 2019. *Sekilas Dunia Notaris & PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan)*. Mandar Maju, Bandung.
- Agusta, Ferry. 2017. *Hukum dan Praktik Pendaftaran Tanah*. Prestasi Pustaka, Jakarta.
- Arief, Badawi, Barda. 2014. *Hukum Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Alumni, Bandung.
- H, Salim, HS. 2019. *Peraturan Jabatan dan Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*. Rajawali Pers, Depok.
- Isnaeni, Moch. 2014. *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*. Reyka Petra Media, Surabaya.
- Maria, SW, Sumardjono. 2015. *Hukum dan Praktik Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Kencana, Jakarta.
- Parlindungan, P. 2009. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Mandar Maju, Bandung.
- Samsaimun. 2018. *Pengantar Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PPAT), PPAT Khusus, dan PPAT Sementara Dalam Peralihan Hak Atas Tanah di Indonesia*. Pustaka Reka Cipta, Bandung.
- Soerjono, Soekanto. 2013. *Hukum Agraria di Indonesia*. Sinar Grafika, Jakarta.
- Soeroso, R. 2014. *Hukum Pertanahan Nasional*. Gadjah Mada University Press, Yogyakarta.
- Soeparmono, R. 2004. *Hukum Pertanahan di Indonesia*. PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Subekti, R. 2012. *Hukum Agraria Indonesia*. Sinar Grafika, Jakarta.
- Suhartono. 2011. *Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Sinar Grafika, Jakarta.
- Widyarini, Rr. 2019. *Pengantar Hukum Agraria Indonesia*. Pustaka Cendekia Semarang, Semarang.
- Hildayanti B, 2022, *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Terhadap Akta Jual Beli Yang Tidak Disampaikan Ke Kantor Pertanahan*, Tesis, Universitas Hasanuddin Makassar, Makassar.
- Islina Yuliyanti, Yulia Qamariyanti, Mahyuni Mahyuni, 2018, *Akibat Hukum Keterlambatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah terhadap Akta yang Dibuat oleh Pejabat*

- Pembuat Akta Tanah*, Jurnal Lamlaj, Universitas Lambung Mangkurat, Banjarmasin.
DOI: 10.32801/lamlaj.v3i1.65
- Kartika Indah Siahaan, Prof. Dr. Moch Bakri, S.H., M.Hum, Imam Koeswahyono, S.H., M.Hum., 2020, *Tanggung Jawab Kantor Pertanahan Akibat Dikeluarkannya Sertipikat Ganda Yang Mengandung Cacat Hukum Administrasi (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo)*, Universitas Brawijaya, Malang.
- Mohammad Mudatsir Abdullah, 2021, *Pertanggung Jawaban Badan Pertanahan Nasional Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Hak Atas Tanah*, Officium Notarium, No. 2, Vol 1, UII, Yogyakarta, 294-304.
- Muh. Diswan R, 2013, *Fungsi dan Tanggung Jawab Badan Pertanahan Nasional (Bpn) Menurut Hukum Dan Perundang-Undangan Dalam Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Di Takalar*, Skripsi, Universitas Islam Negeri (UIN) Alauddin Makassar, Makassar.
- Vanesia Ciayadi Kwang, 2024, *Pertanggungjawaban Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Itikad Baik (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 953/Pdt.G/2022/Pn Jkt.Brt)*, Indonesian Notary, Vol 6I, Iss 2.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945)
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria
- 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 Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2011 tentang Pedoman Pendaftaran Peralihan Hak dan Pemberian Hak Tanggungan Atas Tanah dan Bangunan
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah