

**PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM
PERALIHAN HAK-HAK ATAS TANAH MENURUT
PP NOMOR 37 TAHUN 1998 TENTANG PPAT
DI KABUPATEN SLEMAN**

SKRIPSI



Oleh :

NIKEN SAVITRI

No. Mahasiswa : 05410332

Program Studi : Ilmu Hukum

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA
2012**

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

SKRIPSI

**PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM
PERALIHAN HAK-HAK ATAS TANAH MENURUT PP NOMOR 37
TAHUN 1998 TENTANG PPAT DI KABUPATEN SLEMAN**

Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing Skripsi untuk diajukan
ke muka Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran
pada tanggal 15 Februari 2012



Yogyakarta, 3 Januari 2012
Dosen Pembimbing Skripsi

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

(Masyhud Asyhari, SH., M.Kn.)



SKRIPSI

**PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM
PERALIHAN HAK-HAK ATAS TANAH MENURUT PP NOMOR 37
TAHUN 1998 TENTANG PPAT DI KABUPATEN SLEMAN**

Telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran
pada tanggal **15 Februari 2012** dan dinyatakan **LULUS**

Yogyakarta, 15 Februari 2012

Tim Penguji

Tanda Tangan

1. Ketua : Masyhud Asyhari, SH., M.Kn.
2. Anggota : Dr. Winahyu Erwiningsih, SH., M.Hum. Not
3. Anggota : E. Zainal Abidin, SH., MS, MPA.

Mengetahui:

Universitas Islam Indonesia Yogyakarta
Fakultas Hukum
Dekan



Dr. H. Rusli Muhammad, SH., M.H.
NIP. 195406121984031001

SURAT PERNYATAAN

ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH BERUPA TUGAS AKHIR MAHASISWA
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

Bismillahirrohman nirrohim

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : NIKEN SAVITRI

No. Mhs : 05.410.332

adalah benar-benar mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Skripsi/Legal Memorandum/Studi Kasus Hukum dengan judul :

**PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PERALIHAN HAK-HAK
ATAS TANAH MENURUT PP NOMOR 37 TAHUN 1998 TENTANG PPAT DI KABUPATEN
SLEMAN**

Karya ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum UII.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini Saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil karya ilmiah ini adalah benar-benar Asli (Orisinal), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan 'penjiplakan karya ilmiah (plagiat)';
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi untuk kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Fakultas Hukum UII dan perpustakaan dilingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama pernyataan pada butir no 1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi baik sanksi administratif, akademik bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya serta menanda-tangani Berita Acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya, di depan 'Majelis' atau 'Tim' Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan fakultas, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir ada/terjadi pada karya ilmiah saya ini oleh pihak Fakultas Hukum UII.

Demikian, Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Dibuat di : Yogyakarta

Pada Tanggal : 3 JANUARI 2012

Yang membuat Pernyataan



Nama Terang Ybs. (NIKEN SAVITRI)

MOTTO

Never give up. Failure and rejection are only the first step to succeeding.

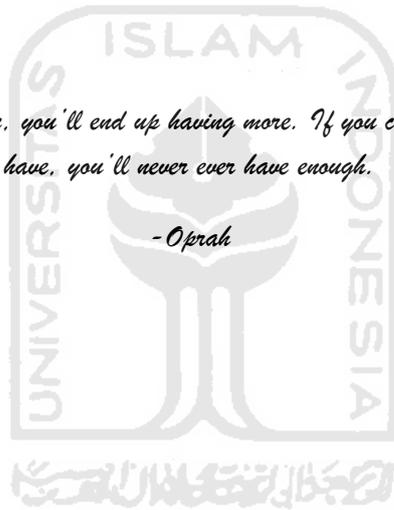
-Jimmy Valvano

Be happy in the moment, that's enough. Each moment is all we had, not more.

-Mother Teresa

Be thankful for what you have, you'll end up having more. If you concentrate on what you don't have, you'll never ever have enough.

-Oprah



PERSEMBAHAN

Skripsi ini ku persembahkan untuk Ibunda tercinta, mama Sulis, yang senantiasa selalu mendampingi dan mendoakan anaknya dengan penuh ketulusan dan ke-ikhlasan. Kepada alm. Papa, yang sudah membesarkan hingga akhir hayatnya. Terima kasih yang sebesar-besarnya dariku.



KATA PENGANTAR



Alhamdulillah, penulis memanjatkan puji dan syukur ke hadirat Allah SWT, karena berkat rahmat, taufiq, hidayah serta bimbingan dan kehendak-Nya, skripsi ini dapat terselesaikan walaupun dalam bentuk sederhana.

Skripsi ini diajukan sebagai salah satu syarat ketentuan akademik sebagai tugas akhir guna meraih gelar Sarjana Hukum pada Universitas Islam Indonesia di Yogyakarta. Terwujudnya skripsi ini tidaklah mudah, begitu penuh dengan berbagai rintangan, tantangan, dan hambatan yang harus penulis lewati dengan penuh kesabaran dalam proses penyusunan. Oleh karena itu dengan penuh ketulusan, keikhlasan, dan rasa hormat penulis menyatakan penghargaan dan ucapan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada berbagai pihak yang telah mengulurkan tangan membantu penulis selama mengikuti pendidikan sampai penyelesaian skripsi ini, antara lain:

1. Bapak Dr. Rusli Muhammad, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, atas kesempatan yang diberikan kepada penulis sampai terselesaikannya penulisan skripsi ini dengan baik.
2. Bapak H. Masyhud Asyhari, S.H., M.Kn., selaku Dosen Pembimbing Skripsi, yang telah meluangkan waktu dengan penuh kesabaran dan membagi ilmu, untuk mengarahkan penulisan dalam menyelesaikan skripsi.
3. Ibu Sefriani, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing akademik yang telah mengarahkan dalam menjalankan proses belajar mengajar di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

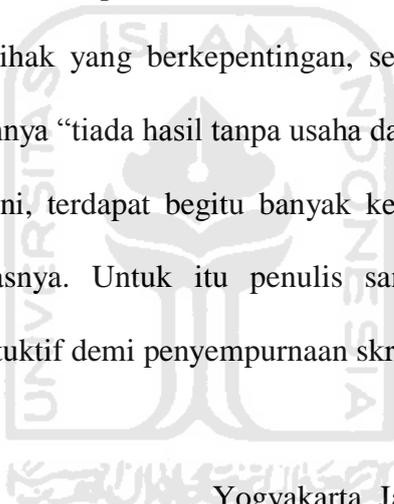
4. Segenap Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang dengan ketulusan hati membagi ilmunya kepada penulis melalui proses belajar mengajar dalam berbagai mata kuliah Ilmu Hukum.
5. Para staf administrasi, yang telah banyak membantu terselenggaranya proses belajar mengajar di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
6. Kepada mama, Hj. Sulistiyah, S.H., dan Alm papa H. Sudarmadi, sungguh semua budi dan pengorbanan yang tidak dapat terbalas oleh apapun. Terima kasih atas semangat, dorongan, dan kepercayaan selama ini. Tanpa doa dan restu dari mama tentu apa yang menjadi pencapaian saya ini tidak akan berhasil. Saudara-saudaraku semua di Trah Ngawiryan, terima kasih atas doa dan semangatnya.
7. Kepada Kunni Afifah, Wirasakti Ibrahim, Budi Budaya, terima kasih sudah menjadi sahabat dalam senang maupun sedih, dan yang selalu setia mendampingi dari awal dan terus memberikan semangat.
8. Kepada Nurilaini, Vita Damarsari, Annisa Sonya, Rani Amalia, Aning Hapsari, Uqie Rahmawati, sahabat yang telah ada sejak awal masa kuliah hingga sekarang, terima kasih atas kesabarannya menemani hingga saat ini.
9. Kepada Mutiara Ayu Saputri, Dimas Tyastono Amboro, sahabat yang terus mendampingi semenjak SMA, tidak banyak yang bisa diucapkan selain terima kasih.
10. Kepada teman-teman angkatan 2005, dan juga kakak-kakak dan adik-adik angkatan yang tidak bisa disebutkan satu persatu, terima kasih atas bantuannya selama ini, sungguh sangat beruntung dapat mengenal kalian.

11. Dan kepada semua pihak yang tidak penulis sebutkan satu persatu terima kasih atas doa dan dukungannya.

Tiada kemampuan penulis untuk membalas semua bantuan dan pertolongan yang telah diberikan, selain seuntai doa dan harapan kiranya uluran tangan yang tulus dari Bapak/Ibu dan Saudara, Saudari, semoga mendapat balasan pahala yang berlipat ganda dari Allah SWT, Amin Ya Rabal Alamin.

Dan di akhir kata, dengan segala kerendahan hati, penulis persembahkan skripsi ini. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat untuk menambah wawasan dan pengetahuan bagi pihak-pihak yang berkepentingan, serta penulis sendiri. Dan penulis menyadari sepenuhnya “tiada hasil tanpa usaha dan doa”.

Demikian skripsi ini, terdapat begitu banyak kekurangan baik dari segi kuantitas maupun kualitasnya. Untuk itu penulis sangat menghargai setiap masukan dan koreksi konstruktif demi penyempurnaan skripsi ini.



Yogyakarta, Januari 2012

Penulis

Niken Savitri

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI.....	viii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	10
C. Tujuan Penelitian	10
D. Tinjauan Pustaka.....	10
E. Metode Penelitian.....	17
BAB II TINJAUAN UMUM	
A. Tinjauan Umum Mengenai Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	20
1. Pengertian.....	20
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	21
B. Tinjauan Tentang Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.....	33
1. Pengumpulan dan Pengolahan Data Fisik.....	34
2. Pembuktian Hak dan Pembukuannya.....	36

3. Penerbitan Sertifikat.....	41
4. Penyajian Data Fisik dan Data Yuridis	42
5. Penyimpanan Daftar Umum dan Dokumen	43
BAB III PERANAN PPAT DALAM PERALIHAN HAK-HAK ATAS TANAH DI KABUPATEN SLEMAN MENURUT PP NOMOR 37 TAHUN 1998 TENTANG PPAT	
A. Peranan PPAT dalam Peralihan Hak Atas Tanah di Kabupaten Sleman	45
B. Kewajiban-kewajiban PPAT dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah	50
1. Kewajiban dalam Melakukan Pengecekan Data	50
2. Kewajiban dalam Menyampaikan Akta	52
3. Kewajiban dalam Membuat Daftar Akta	54
4. Kewajiban dalam Menyampaikan Laporan Bulanan	55
C. Hak-hak dari Pejabat Pembuat Akta Tanah	56
D. Implementasi Pelaksanaan Peralihan Hak-hak Atas Tanah di Kabupaten Sleman	57
E. Tanggungjawab PPAT Apabila Terjadi Pelanggaran	63
BAB IV PENUTUP	
A. Kesimpulan	69
B. Saran.....	70

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

ABSTRAK

Negara Republik Indonesia yang kehidupan rakyatnya masih bersifat agraris, di mana perekonomiannya masih bertumpu pada ekonomi pertanian, maka diperlukan aturan-aturan hukum yang mengatur tentang status kepemilikan tanah. Indonesia memiliki ketentuan khusus yang mengatur tentang pertanahan sebagaimana disebutkan dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria yang kemudian disebut UUPA, yang dinyatakan berlaku sejak tanggal 24 September 1960, termasuk di dalamnya tercakup hukum Agraria Administratif dan hukum Agraria Perdata.

Dalam bidang pertanahan terdapat kegiatan pendaftaran tanah, guna memberi kepastian hukum pada pemegang hak atas tanah, satuan rumah susun atau dalam peralihan hak lainnya, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk penyelenggaraan pendaftaran tanah ini Kepala Badan Pertanahan membutuhkan bantuan dari pejabat lain dalam penyediaan akta tanah, agar dapat lebih mudah dan ringan dalam melakukan pendaftaran tanah khususnya dalam proses peralihan hak atas tanah. Karena tidak sedikit orang yang memiliki tanah atau pemegang hak atas tanah ingin mendaftarkan tanahnya guna mendapat kepastian hukum atas tanahnya. Pejabat yang membantu Kepala Kantor Badan Pertanahan dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki tugas untuk membuat akta tanah, yang akta tanah tersebut bersifat otentik yakni sangat diakui keabsahannya.

Namun dalam praktek masih ditemukan beberapa masalah mengenai pelaksanaan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan oleh PPAT, di mana pendatangan akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan mendahului kewajiban pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Jika terjadi keadaan tersebut, maka akan menimbulkan permasalahan bagi PPAT yang telah membuat akta tersebut dengan akibat adanya sanksi administrasi dari Direktorat Jenderal Pajak. Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan/Kantor Pelayanan Pajak Pratama, disamping sanksi dari Kantor Pertanahan. Permasalahan lain yang timbul terkait dengan keabsahan dari akta yang telah dibuat oleh PPAT yang bersangkutan.

Untuk itu peneliti melakukan penelitian terhadap masalah yang berlangsung dengan melakukan wawancara dan penelitian terhadap pihak-pihak yang menyangkut masalah tersebut, terutama wawancara dan penelitian kepada PPAT. Dari wawancara dan penelitian yang dilakukan, maka dapat disimpulkan bahwa peran PPAT dalam peralihan hak atas tanah di Kabupaten Sleman mempunyai peran yang sangat strategis, khususnya dalam meneliti setiap dokumen sebelum dibuatnya akta. Kesalahan atau keteledoran dalam menjalankan tugas-tugas dan fungsinya dapat berakibat fatal. Oleh karena itu PPAT dituntut untuk bekerja sebagaimana yang di atur dalam peraturan perundang-undangan. Namun demikian, dengan ditemukan adanya praktek penyelenggaraan sebelum pembuatan akta yang tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Seperti contoh yang sering ditemui adalah adanya penandatanganan akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan mendahului kewajiban pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Dan juga bahwa pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT di Kabupaten Sleman telah dilakukan penindakan yaitu dengan peringatan tertulis, yang apabila dilakukan lagi pelanggaran tersebut, akan dikenakan sanksi yang lebih berat.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Negara Republik Indonesia yang kehidupan rakyatnya masih bersifat agraris, di mana perekonomiannya masih bertumpu pada ekonomi pertanian, maka diperlukan aturan-aturan hukum yang mengatur tentang status kepemilikan tanah. Indonesia memiliki ketentuan khusus yang mengatur tentang pertanahan sebagaimana disebutkan dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria yang kemudian disebut UUPA, yang dinyatakan berlaku sejak tanggal 24 September 1960, termasuk di dalamnya tercakup hukum Agraria Administratif dan hukum Agraria Perdata¹

Negara Indonesia sebagai bentuk organisasi kekuatan rakyat memiliki hak untuk mengatur tentang pendayagunaan tanah dan penguasaannya serta pemilikannya. Sehingga praktek-praktek yang merugikan kepentingan umum dapat dihindarkan. Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana ditentukan dalam Pasal 33 Ayat 3 UUD 1945, maka Pasal 2 Ayat 3 UUPA memberikan wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara untuk mencapai sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat, kesejahteraan, adil dan damai. Atas dasar hak menguasai sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 UUPA, maka dalam Pasal 4 Ayat 1 ditentukan macam-macam hak atas

¹ Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 *Peraturan Pokok-Pokok Agraria*, hlm. 1

tanah. Di antaranya adalah hak milik-hak milik atas tanah memberikan wewenang kepada pemegang hak untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, akan tetapi harus mengingat kepentingan umum.

Diundangkannya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria, maka mulai saat itu merupakan tanggal yang sangat penting bagi kehidupan hukum di Indonesia. Isi UUPA Pemerintah yang bertindak selaku wakil Negara dapat menentukan dan mengeluarkan suatu kebijaksanaan yang berkenaan dengan persediaan tanah yaitu mengenai peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa. Negara dapat mencabut hak seseorang atas dasar untuk kepentingan bersama dari masyarakat dengan ganti rugi yang tidak layak dengan cara yang telah diatur oleh undang-undang.

Hak atas tanah senditi sebagaimana telah disebutkan oleh Sudargo (2002) adalah macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama oleh orang lain serta badan-badan hukum. Pada Pasal 16 Ayat 1 UUPA ditetapkan macam-macam hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 16 Ayat 1 UUPA ialah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, dan hak-hak lain yang tidak disebutkan di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebut dalam Pasal 53 UUPA²

² Sudargo, 2002, *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers, hlm. 12

Untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia, seperti yang tercantum dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria yang pada intinya:

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”³

Pendaftaran dilaksanakan oleh BPN yang pelaksanaannya dilakukan oleh kepala kantor pertanahan. Pendaftaran tanah yang dilaksanakan meliputi pendaftaran untuk pertama kali (originair) maupun pendaftaran guna pemeliharaan data pendaftaran yang disebabkan adanya perubahan data fisik maupun perubahan data yuridis (derivatif). Perubahan hukum tersebut selanjutnya berlanjut pada perubahan akta yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data melalui PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas guna meningkatkan dukungan terhadap pembangunan nasional dan memberikan kepastian hukum dibidang pertanahan maka pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.⁴

³ Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

⁴ Penjelasan Umum PP No. 24 Tahun 1997)

Dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah ini menurut PP No 24 Tahun 1997 secara garis besar meliputi 2 kegiatan pendaftaran tanah secara sporadik dan pendaftaran tanah secara sistematis :

1. Secara sporadik, yaitu melayani masyarakat umum yang mana masyarakat sendiri dengan sukarela mendaftarkan tanahnya agar mendapatkan sertifikat dengan mengurus surat-suratnya maupun biaya-biaya yang dikeluarkan ditanggung sendiri.
2. Secara sistematis, yaitu pendaftaran tanah yang dibantu oleh pemerintah, yang mana tanah-tanah milik pemohon atau masyarakat lokasinya mengelompok dan hal ini lokasinya ditunjuk oleh pemerintah (Badan Pertanahan Nasional)
Sebagai contoh :
 - a. Prona (Proyek Nasional Agraria)
 - b. Proyek Pensertifikatan secara sistematis yang disebut Ajudikasi

Pendaftaran tanah yang selama ini diupayakan oleh pemerintah belum cukup memberikan hasil yang memuaskan. Hal ini dikarenakan adanya hambatan dari masyarakat yang belum tahu dan menganggap bahwa pendaftaran tanah itu prosesnya sulit sekali, biaya mahal, prosedur berbelit-belit dan takut jika tanahnya diukur atau dipetakan oleh petugas Kantor Pertanahan nantinya akan diambil pemerintah untuk kepentingan umum dan lain sebagainya.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang telah dilakukan selama ini adalah pendaftaran tanah sporadik yang mana pemilik tanah bersangkutan atas

kesadaran sendiri mendafarkan tanah miliknya ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya dengan maksud bisa memperoleh sertifikat sebagai alat bukti hak atas tanah dan mempunyai kepastian hukum yang kuat, namun pendaftaran tanah secara sporadik ini diras berat karena memerlukan biaya mahal dan memerlukan tenaga ekstra. Untuk itu pemerintah sebagai pihak yang bertanggung jawab dalam mengupayakan pendaftaran tanah telah melakukan suatu kebijakan dalam memberikan kemudahan kepada masyarakat pemilik tanah untuk dapat memiliki sertifikat sebagai alat bukti hak dan mempunyai kepastian hukum atas tanah yang dimiliki.

Mulai tahun 1981 sesudah dengan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 198 Tahun 1981 sampai sekarang tiap tahun mengadakan Proyek Operasional Agraria (PRONA) untuk membangun masyarakat ekonomi lemah, hal ini disesuaikan dengan Anggaran Pendapatan Belanja Negara.⁵

PRONA merupakan kebijaksanaan pemerintah untuk memberikan suatu kemudahan dalam memberikan pelayanan dibidang pertanahan kepada masyarakat, PRONA merupakan program pemerintah di dalam pelaksanaan pensertifikatan tanah secara masal yang ditujukan kepada penduduk desa terutama bagi golongan ekonomi lemah yang sebagian besar belummiliki sertifikat sebagai tanda bukti hak yang kuat bagi pemilik tanah.

Sebagai tindak lanjut dan bukti keseriusan pemerintah dalam mempercepat pensertifikatan hak atas tanah, mulai tahun 1995 pemerintah mengadakan Proyek Administrasi Pertanahan (PAP) yang lazim disebut

⁵ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Alokarya, Jakarta, hlm. 70

Ajudikasi di mana proyek ini menggunakan strategi “jemput bola” kepada masyarakat pemilik tanah.

Badan Pertanahan Nasional sebagai instansi pemerintah dan berwenang menyelenggarakan pendaftaran tanah dituntut untuk membantu dan lebih pro aktif kepada masyarakat agar mendaftarkan tanah yang dimiliki guna mendapatkan sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah. Melalui Proyek Administrasi Pertanahan ini secara mudah, murah, tepat waktu dan bisa dipertanggung jawabkan.

Pelayanan dibidang pertanahan (pendaftaran tanah) dalam rangka memperoleh kepastian hukum merupakan salah satu pelayanan dibidang publik di Indonesia, dan di dalamnya kita akan bersentuhan dengan pejabat umum dalam hal ini PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yaitu: pejabat umum yang diberi wewenang oleh pemerintah untuk membuat akta-akta otentik tertentu dibidang pertanahan dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 butir 24 PP Nomor 24 Tahun 1997 Jo. Pasal 1 (1) PP Nomor 37 Tahun 1998. Oleh karena dalam pelaksanaan tugas dan wewenangnya diatur secara jelas dalam suatu peraturan. Menurut Pasal 2 PP Nomor 37 Tahun 1998 Tugas Pokok dan Wewenang PPAT mencakup sebagai berikut:

1. PPAT bertugas pokok 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.

2. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
 - a. Jual beli;
 - b. Tukar menukar;
 - c. Hibah;
 - d. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
 - e. Pembagian hak bersama;
 - f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
 - g. Pemberian Hak Tanggungan;
 - h. Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Pasal 101 Peraturan Menagri/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 menyebutkan sebagai berikut:

1. Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang memuat ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak yang bersangkutan.
3. PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran harus dilaksanakan selanjutnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Atas Pasal 2 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998 maka tugas dari PPAT melakukan perekaman perbuatan hukum (*recording of deeds of conveyance*) sebagaimana diatur dalam ayat (2). Ada satu tambahan tugas dari PPAT tersebut, yaitu membuat akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan dan sebagai catatan Notaris juga berhak untuk membuat akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan tersebut dengan formulir yang sudah dibakukan oleh Menagri/KBPN. Namun PPAT juga dibebankan

untuk memeriksa dengan seksama bahwa pajak balik nama dan bea perolehan hak telah dibayar oleh yang bersangkutan sebelum PPAT membuat akta PPAT-nya.⁶

Dalam pasal tersebut terlihat jelas batas tugas dan wewenang PPAT dalam melaksanakan tugasnya, bahkan tugas-tugas tersebut disebutkan secara rinci dan limitatif, karena tidak ada kata-kata yang bersifat terbuka untuk diterjemahkan secara luas atau dengan interpretasi yang berbeda, sehingga sudah sangat jelas batasan tugas dan wewenangnya.

PPAT secara struktural tidak menjadi bawahan atau berada dalam struktur Badan Pertanahan Nasional. Hanya untuk PPAT oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN)/Kantor Pertanahan dinilai sebagai “pembantu/jongos” Badan Pertanahan Nasional/Kantor Pertanahan (Pasal 46 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997). Dengan kenyataan seperti itu, sudah tentu PPAT tidak sepenuhnya independen secara struktural. Semestinya dalam melaksanakan tugasnya sebagai PPAT dilakukan secara independen, yaitu independen dari fungsinya yang disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur tugas, wewenang dan jabatan PPAT. Fungsi ini dalam praktek sangat sulit untuk ditertibkan. Contohnya PPAT diberi tugas oleh lembaga lain (Departemen Keuangan qq Dirjen Pajak) untuk membantu memungut pajak yang berkaitan atas transaksi tanah dan bangunan, jika tidak dilakukan maka PPAT terkena sanksi dan denda administratif (lihat PP Nomor 48 Tahun 1994 dan UU Nomor 20 Tahun 2000). Dengan contoh-contoh ini

⁶ A.P. Parlindungan, 1999, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, hlm 181

sudah tentu PPAT dalam menjalankan fungsinya tidak sepenuhnya independen.⁷

Di Kabupaten Sleman pendaftaran tanah telah dilaksanakan selama 27 tahun, yaitu sejak Undang-Undang Pokok Agraria dilaksanakan sepenuhnya di Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta pada tanggal 24 September 1984 berdasarkan Keputusan Presiden RI Nomor 33 Tahun 1984 tentang pemberlakuan sepenuhnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 di Daerah Istimewa Yogyakarta. Jika dikaji lebih jauh maka timbul pertanyaan apakah PPAT dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya tersebut sudah berjalan sesuai dengan ketentuan Pasal 2 PP Nomor 37 Tahun 1998, oleh karena itu hal tersebut perlu dikaji lebih jauh dengan bertolak dari fakta-fakta di lapangan bahwa PPAT sering melaksanakan tugas/memberikan pelayanan kepada masyarakat di luar tugas pokok dan wewenangnya yang tersebut dalam Pasal 2 PP Nomor 37 Tahun 1998, seperti melayani untuk pemecahan/penggabungan sertifikat, memberikan pelayanan pengeringan tanah untuk dijadikan tanah pekarangan (pengurusan aspek), IMB, mengurus pembayaran pajak dan NPWP, PBB, penurunan hak/peningkatan hak, pengurusan izin lokasi/izin prinsip dan lain-lain. Untuk itu peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul: “PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PERALIHAN HAK-HAK ATAS TANAH MENURUT PP NOMOR 37 TAHUN 1998 TENTANG PPAT DI KABUPATEN SLEMAN”.

⁷ <http://habibadjie.com/content/view/31/29/>

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan diatas, maka permasalahan dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimana peranan PPAT dalam pelaksanaan peralihan hak-hak atas tanah di Kabupaten Sleman?
2. Bagaimana pelaksanaan penegakan hukum terhadap PPAT yang melakukan pelanggaran terhadap Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui sejauh mana peranan PPAT dalam pelaksanaan peralihan hak-hak atas tanah di Kabupaten Sleman.
2. Untuk mengetahui pelaksanaan penegakan hukum terhadap pelanggaran Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.

D. Tinjauan Pustaka

Penguasaan negara atas bumi dan kekayaan yang terkandung di dalamnya dimaksud memberi kewenangan kepada negara sebagai organisasi kekuasaan dari bangsa Indonesia, pada tingkat tertinggi mempunyai isi yaitu:

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan penggunaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa.
2. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa (dengan kata lain menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas bumi dan lain-lain).

3. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antar orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.⁸

Kebijakan dikembangkan berdasarkan ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi:

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

Sedangkan dalam UUPA yang memuat dasar-dasar pokok di bidang pertanian merupakan landasan bagi usaha pembaharuan hukum pertanahan guna dapat diharapkan bagi masyarakat dan memanfaatkan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan yang terkandung di dalamnya untuk kesejahteraan di mana masyarakat dapat secara aman melaksanakan hak dan kewajiban yang diperoleh sesuai dengan peraturan yang telah memberikan jaminan perlindungan terhadap hak dan kewajiban tersebut.⁹

Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT sudah dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan peraturan pelaksana dari Undang-Undang Pokok Agraria. Dalam PP Nomor 10 Tahun 1961, disebutkan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang membuat akta bagi pihak-pihak yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan hak baru atau membebaskan hak atas tanah. Menurut Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 10 Tahun 1961, mengenai siapa saja yang dapat ditunjuk menjadi PPAT, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 3 yaitu:

⁸ Hasan Wargakusumah, *Hukum Agraria I Buku Panduan Mahasiswa*, PT Prehalindo, Jakarta, 2001, hlm 53

⁹ Bahtiar Efendi, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni Cet, Satu Bandung, 1983 hlm7

- a. Notaris.
- b. Pegawai dan bekas pegawai dalam lingkungan Departemen Agraria yang dianggap cakap dan mempunyai pengetahuan yang cukup tentang peraturan pendaftaran tanah dan peraturan lainnya yang bersangkutan dengan persoalan peralihan hak atas tanah.
- c. Para pegawai Pamongpraja yang pernah melakukan tugas seorang Pejabat.
- d. Orang-orang yang telah lulus dalam ujian yang diadakan oleh Menteri Agraria.

Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyatakan:

Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Menurut Pasal 1 angka 34 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, memberikan pengertian yaitu: Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu. Kewenangan membuat akta-akta yang dimaksud adalah akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan.

Pengertian tentang PPAT terdapat dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pasal 1 angka 1,2, dan 3 menegaskan mengenai definisi PPAT, PPAT Khusus, dan PPAT Sementara yaitu:

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
2. PPAT Sementara adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT
3. PPAT Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu.

Lebih lanjut mengenai PPAT Khusus diatur dalam Pasal 3 ayat (2) yang berbunyi:

PPAT Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya. Kewenangan PPAT Khusus tersebut adalah pembuat akta PPAT yang secara khusus ditentukan, hal ini berkaitan dengan ditunjuknya Deputi IV, sebagai PPAT Khusus untuk mutasi hak-hak tanah HGU (Peraturan Menteri Dalam Negeri 13/DDA/1970 dan PP Nomor 28 Tahun 1997 sebagai PPAIW dalam hal pembuatan akta wakaf).¹⁰

Ketentuan yang mengatur mengenai siapa saja yang dapat diangkat menjadi PPAT Sementara dan PPAT Khusus, yaitu dalam Pasal 5 ayat (3) PP No 37/1998:

Untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat

¹⁰ A.P. Parlindungan, *Op.cit* hlm 182

tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu, Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat di bawah ini sebagai PPAT Sementara atau PPAT Khusus:

1. Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat sebagai PPAT Sementara.
2. Kepala Kantor Pertanahan untuk melayani pembuatan akta PPAT yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi negara sahabat berdasarkan asas resiprositas sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri, sebagai PPAT Khusus.

Penunjukan Camat atau Kepala Desa sebagai PPAT Sementara karena fungsinya di bidang pendaftaran tanah yang penting bagi masyarakat yang memerlukan, maka fungsi tersebut harus dilaksanakan di seluruh wilayah negara. Oleh karena itu di wilayah yang belum cukup terdapat PPAT, Camat perlu ditunjuk sebagai pejabat yang melaksanakan fungsi tersebut. Yang dimaksud dengan daerah yang belum cukup terdapat PPAT adalah daerah yang jumlah PPAT-nya belum memenuhi jumlah formasi yang ditetapkan Menteri sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14.

Kepala Kantor Pertanahan sebagai PPAT Khusus yaitu untuk melaksanakan program-program pelayanan masyarakat, misalnya program pensertifikatan tanah yang memerlukan adanya akta PPAT terlebih dahulu karena tanah yang bersangkutan belum atas nama pihak yang menguasainya. Oleh karena itu pekerjaan yang dilakukan oleh PPAT Khusus ini bersifat

pelayanan dan oleh karena itu pembuatan akta yang dimaksud tidak dipungut biaya.

Di dalam Pasal 7 PP Nomor 34 Tahun 1997 jo. Pasal 5 PP Nomor 37 Tahun 1998 ditetapkan bahwa PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri. Dalam penjelasan umum PP Nomor 34 Tahun 1997 dijelaskan bahwa akta PPAT merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah, yang pokok-pokok tugas PPAT serta cara melaksanakan diatur dalam Pasal 95 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Kantor Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya

Saat ini telah lahir Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang merupakan langkah awal untuk menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah. Tetapi sebelum melangkah lebih jauh lagi perlu dipelajari dulu makna Hukum Agraria sebagai aturan hukum yang menyusunnya.

Dalam Pasal 19 UUPA ditegaskan bahwa “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah

Republik Indonesia”. Untuk pelaksanaan pendaftaran tanah telah diterbitkan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian untuk lebih mendukung lebih cepatnya pencapaian hasil pembangunan nasional telah diganti dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sebagai pedoman pelaksanaan PP 24 / 1997, diterbitkan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997.

Sesuai dengan ketentuan dalam PP No. 24 / 1997 jo PMA / Ka BPN No. 3 /1997 pelaksanaan Pendaftaran Tanah berdasarkan azas : Sederhana, Aman, Terjangkau, dan Terbuka. Sedangkan tujuan pendaftaran tanah antara lain :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
2. 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.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan dengan mewajibkan pendaftaran bagi setiap bidang tanah termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah.

Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional yang pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Dalam

melaksanakan pendaftaran tanah ini Kepala Kantor Pertanahan juga dibantu oleh PPAT.

Sebagaimana dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24/1997 Pasal 39 Ayat (1) huruf c, d, e, dan g bahwa PPAT berfungsi sebagai pembuat Akta yang dapat digunakan :

1. Sebagai alat bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun
2. Sebagai dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum tertentu
3. PPAT mempunyai tanggung jawab yang wajib dilakukan adalah membuat Akta yang baik, dalam arti dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya baik mengenai isi dan keberadaan akta itu sendiri

E. Metode Penelitian

Metode Penelitian adalah cara untuk melaksanakan penelitian dalam taraf ilmu pengetahuan atau ilmiah dengan metode tertentu, agar data mempunyai validitas dan reliabilitas yang tinggi. Adapun metode yang akan dipergunakan dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Objek Penelitian

Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Peralihan Hak-Hak Atas Tanah di Kabupaten Sleman

2. Subjek Penelitian

- a. Kepala Kantor Pertanahan di Kabupaten Sleman

- b. Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Sleman
 - 1) Sulistiyah Sudarmadi, SH
 - 2) Daru Purwaningsih, SH
 - 3) Moh. Djaelani As'ad, SH
3. Bahan Hukum
 - a. Bahan hukum primer, terdiri dari :
 - 1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria
 - 2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
 - 3) Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pembertian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat
 - b. Bahan hukum sekunder, antara lain terdiri dari :
 - 1) Buku-buku yang terkait dan/atau relevan dengan tema skripsi;
 - 2) Pendapat para ahli;
 - 3) Yurisprudensi;
 - 4) Karya tulis;
 - 5) Literatur-literatur lainnya.
4. Teknik Pengumpulan Data

Sebagai langkah di dalam pengumpulan data penulis mempergunakan tehnik pengumpulan data sebgai berikut:

a. Data Primer

Wawancara yaitu pengumpulan data dengan cara mengadakan tanya jawab secara langsung dengan responden atau narasumber guna memperoleh data yang dibutuhkan dalam penelitian ini.

b. Data Sekunder

Studi Pustaka yaitu dengan mengumpulkan, membaca, dan mempelajari buku-buku peraturan perundang-undangan, dokumentasi-dokumentasi dan bahan pustaka lainnya yang berkaitan dengan masalah yang akan diteliti.

5. Metode Pendekatan

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis sosiologis, yakni pendekatan dari sudut pandang hukum yang berlaku dalam masyarakat.

6. Analisis Data

Penulis melakukan analisis data dengan metode penelitian yuridis empiris, yaitu penelitian terhadap identifikasi hukum (hukum tidak tertulis), dimaksudkan untuk mengetahui hukum yang tidak tertulis berdasarkan hukum yang berlaku dalam masyarakat. Penelitian ini juga membahas bagaimana hukum beroperasi dalam masyarakat.

BAB II

TINJAUAN UMUM

A. Tinjauan Umum mengenai Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

1. Pengertian Peranan

Pengertian peranan secara etimologi adalah merupakan perilaku atau bagian dari tugas utama yang harus dilakukan bagi pemegang jabatan tertentu dengan suatu pekerjaan atau posisi.¹¹

Secara sosiologis, setiap penegak hukum mempunyai kedudukan (status) sekaligus peranan (role). Kedudukan (sosial) merupakan posisi tertentu di dalam struktur kemasyarakatan yang mungkin tinggi, sedang atau rendah. Kedudukan tersebut sebenarnya merupakan suatu wadah, yang isinya adalah hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang merupakan peranan (role). Oleh karena itu maka seseorang yang mempunyai kedudukan tertentu, lazimnya dinamakan pemegang peranan (role occupant). Suatu hak sebenarnya merupakan wewenang untuk berbuat atau tidak berbuat, sedangkan kewajiban adalah beban atau tugas.

Suatu peranan tertentu dapat dijabarkan ke dalam unsur-unsur sebagai berikut:

¹¹ Salim, Peter, dan Yunni Salim, 1991, *Kamus Bahasa Indonesia Kontemporer*, Edisi Pertama, Modern English, Jakarta, hlm.113

- 1) Peranan yang ideal (ideal role)
- 2) Peranan yang seharusnya (expected role)
- 3) Peranan yang dianggap oleh diri sendiri (perceive role)
- 4) Peranan yang sebenarnya dilakukan (actual role)

Peranan yang ideal dan peranan yang seharusnya datang dari pihak lain, sedangkan peranan yang dianggap oleh diri sendiri serta peranan yang sebenarnya dilakukan (role performance) atau (role playing) berasal dari diri sendiri. Sudah barang tentu bahwa di dalam kenyataannya, peranan-peranan tadi berfungsi apabila seseorang berhubungan dengan pihak lain disebut (role sector) atau dengan beberapa pihak (role set).¹²

2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Demikian dengan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (Lembaran Negara Tahun 1960 No. 104) telah ditentukan, bahwa tanah-tanah diseluruh wilayah Negara Republik Indonesia, harus didaftarkan atau diinventariskan. Untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia, tanpa lagi membedakan penduduk asli atau turunan.

Salah satu tujuan dibentuknya UUPA juga untuk menjamin kepastian hukum yang menyangkut hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia makanda alam hal ini kemudian ditegaskan di dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan bahwa:

¹² Soejono Soekanto, 1986, *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm.19-20)

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”¹³
Instruksi kepada Pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran

tanah tersebut harus diatur dengan peraturan pelaksana berupa Peraturan Pemerintah. Untuk hal tersebut maka Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut adalah Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 (Diundangkan Dalam Lembaran Negara 2171) tentang Pendaftaran Tanah, dalam Pasal 19 berbunyi sebagai berikut:

“Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut Pejabat) Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria”.

Pejabat yang dimaksud adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah atau lebih dikenal dengan PPAT. Sebutan Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk pertama kali ditemui dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 tentang Bentuk Akta yang ditetapkan tanggal 7 September 1961, Peraturan Menteri tersebut diawali dengan pernyataan berkehendak menetapkan bentuk akta-akta yang harus dibuat oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

¹³ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria, Pasal 19 ayat (1)

Dengan keluarnya Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 (Diundangkan dalam Lembaran Negara Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3317) tentang Rumah Susun, istilah PPAT ini mendapat pengukuhan dengan sebutan istilah Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Rumah Susun tersebut yang berbunyi sebagai berikut:

“Pemindahan Hak sebagaimana yang dimaksud dalam ayat (1) dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dan didaftarkan pada kantor Agraria kabupaten atau kotamadya yang bersangkutan menurut Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 UUPA”

a. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah

Sebutan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) pertama kali ditemui dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Bentuk Akta yang ditetapkan tanggal 7 September 1961, Peraturan Menteri tersebut diawali dengan pernyataan berkehendak menetapkan bentuk akta-akta yang harus dibuat oleh seorang PPAT, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Kemudian mengenai bentuk dan jenis akta tersebut selanjutnya iatur dalam Pasal 96 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 2 ayat (2) PP 37 Tahun 1998 jo Pasal 2 ayat (2) 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.

Kemudian dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 (diundangkan Dalam Lembaran Negara Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3317) Tentang Rumah Susun. Istilah PPAT ini mendapat pengukuhan dengan sebutan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Rumah Susun tersebut yang berbunyi sebagai berikut:

“Pemindahan hak sebagaimana dimaksudkan dalam ayat (1) dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dan didaftarkan pada kantor Agraria kabupaten atau kota yang bersangkutan menurut Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.”¹⁴

Mengenai pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah diatur dalam:

- 1) Pasal 1 angka (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 (Diundangkan dalam Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3632) Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda yang berkaitan dengan tanah yang berbunyi sebagai berikut:

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, adalah Pejabat Umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, Akta Pembebanan Hak Atas Tanah, dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak

¹⁴ Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985, OP.Cit Pasal 10 ayat (2)

Tanggung jawab menurut peraturan Perundang-undangan yang berlaku.”¹⁵

- 2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berlaku sejak tanggal 8 Oktober 1997 (dengan berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah tidak berlaku lagi). Dalam Pasal 1 angka (24) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan sebagai berikut:

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.”

- 3) Pasal 1 angka (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang berbunyi sebagai berikut:

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.”

Pada umumnya pejabat yang diangkat sebagai PPAT adalah Notaris berkaitan dengan fungsi Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dalam bidang hukum, walaupun demikian berdasarkan kebutuhan maka pemerintah menunjuk beberapa pejabat lain sebagai PPAT Sementara dan PPAT Khusus. Pasal 1 angka (1), (2), dan (3) Peraturan Pemerintah Nomor

¹⁵ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Pasal 1 angka (4)

37 Tahun 1998 menjelaskan pengertian PPAT, PPAT Sementara dan PPAT Khusus, yaitu:

- 1) Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan, untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas satuan rumah susun.
- 2) PPAT Sementara adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
- 3) PPAT Khusus adalah Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu, khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu.

Menurut AP Parlindungan, PPAT Sementara ini adalah camat atau kepala desa tertentu yang ditunjuk untuk melaksanakan tugas PPAT, karena di daerah tersebut belum cukup PPAT.¹⁶ Sebagaimana diketahui pada ketentuan PP Nomor 10 Tahun 1961, PPAT Khusus yaitu pejabat yang dilindungi BPN terutama untuk pembuatan akta peralihan hak-hak atas tanah yang berstatus HGU (PMDN 13 Tahun 1970).

b. Pengangkatan dan Pemberhentian Pejabat Pembuat Akta Tanah

Dalam Pasal 5 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998 tersebut ditentukan bahwa PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri, yang dalam hal ini menteri yang bertanggung jawab di bidang Agraria/ Kepala Badan Pertanahan (Pasal 1 angka (9) PP Nomor 37 Tahun 1998).

¹⁶ A.P. Parlindungan, 1999, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, CV. Mandar Maju, Bandung, hlm.77.

Syarat-syarat untuk dapat diangkat sebagai PPAT sebagaimana ditentukan dalam Pasal 6 PP Nomor 37 Tahun 1998 tersebut antara lain adalah:

- 1) Berkewarganegaraan Indonesia,
- 2) Berusia sekurang-kurangnya 30 (tiga puluh) Tahun,
- 3) Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat yang dibuat oleh instansi Kepolisian setempat,
- 4) Belum pernah dihukum penjara karena melakukan kejahatan berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap,
- 5) Sehat rohani dan jasmani,
- 6) Lulusan program pendidikan Magister Kenotariatan atau program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi,
- 7) Lulus ujian yang diselenggarakan oleh kantor Menteri Negara/Agraria Badan Pertanahan Nasional.

Kemudian syarat-syarat PPAT berhenti menjabat sebagai PPAT diatur dalam Pasal 8 PP Nomor 37 Tahun 1998, yaitu:

- 1) Meninggal dunia, atau
- 2) Telah mencapai usia 65 (enam puluh lima) tahun, atau
- 3) Diangkat dan mengangkat sumpah jabatan atau melaksanakan tugas sebagai Notaris dengan tempat kedudukan di Kabupaten/Kota Daerah Tingkat II yang lain daripada daerah kerjanya sebagai PPAT, atau
- 4) Diberhentikan oleh menteri (catatan: dalam hal ini diberhentikan karena melakukan pelanggaran atau atas permohonan sendiri)

c. Wilayah Kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah

Sesuai dengan PP Nomor 34 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa pelaksanaan Pendaftaran Tanah adalah Kantor Pertanahan yang mempunyai wilayah kerja tertentu yaitu wilayah kabupaten/kotamadya; PPAT sebagai salah satu pejabat dalam rangka

pelaksanaan pendaftaran tanah juga diangkat untuk satu wilayah kerja Kantor Pertanahan tertentu sebagai daerah kerjanya (Pasal 6 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 dan Pasal 12 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998). Konsekuensi dari ketentuan tersebut adalah:

- 1) Untuk daerah kerja PPAT adalah salah satu wilayah kerja kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, sedangkan untuk PPAT Sementara dan PPAT Khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai pejabat pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya. Oleh karena itu tidak ada lagi ketentuan mengenai kepindahan kerja PPAT, tetapi yang ada hanyalah pemberhentian di satu wilayah dan pengangkatannya menjadi PPAT dengan daerah kerja yang lain.
- 2) Apabila suatu wilayah Kabupaten/Kota terjadi perubahan menjadi kecil karena sebagian dijadikan wilayah Kabupaten/Kota baru, maka wilayah kerja PPAT juga ikut berubah dan untuk itu PPAT diharuskan memilih salah satu Kabupaten/Kota sebagai daerah kerjanya dengan ketentuan bahwa apabila kepemilikan tersebut tidak dilakukan pada waktunya maka mulai satu tahun sejak diundangkannya Undang-Undang Pembentukan Kabupaten/Kota Daerah Tingkat II baru tersebut daerah kerja PPAT yang bersangkutan hanya meliputi wilayah Kabupaten/Kotamadya letak kantor PPAT yang bersangkutan.

d. Tugas Pokok dan Kewenangan PPAT

Tugas pokok PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukan suatu perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah/hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data, data pemeliharaan tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (1) dan (2) PP Nomor 37 tahun 1998, kewenangan PPAT untuk membuat akta terbatas pada 8 (delapan) jenis akta yang bentuknya telah ditetapkan, yaitu mengenai perbuatan hukum.

Dalam Pasal 2 ayat (1) menyatakan:

“PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu”.

Kemudian dalam ayat (2) dinyatakan:

“Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:

- a. Jual-beli
- b. Tukar menukar
- c. Hibah
- d. Pemasukan ke dalam Perusahaan (inbreng)
- e. Pembagian Hak Bersama
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik
- g. Pemberian Hak Tanggungan, dan
- h. Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

Tugas yang diberikan khusus kepada PPAT adalah dalam rangka melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah, yang oleh UUPA ditugaskan kepada pemerintah. Seperti dalam hal pendaftaran tanah sesuai yang dirumuskan dalam Pasal 1 angka (1) yang merupakan kegiatan PPAT sebagai yang disebut dalam UUPA secara eksplisit. Akta-akta tersebut berfungsi sebagai sumber data yang diperlukan dalam rangka memelihara data yang disimpan dalam Kantor Pertanahan, maka kegiatan PPAT merupakan Kegiatan Tata Usaha Negara.

Peraturan-peraturan yang langsung menyangkut tugas dan yang mengatur tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, antara lain sebagai berikut:

- 1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 194, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043).

Dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa:

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”

Instruksi kepada pemerintah untuk meaksanakan pendaftaran tanah tersebut harus diatur dengan peraturan pelaksana berupa Peraturan Pemerintah. Untuk hal tersebut maka pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut adalah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun

1961 (Diundangkan Dalam Lembaran Negara 2171) tentang Pendaftaran Tanah, dalam Pasal 19 berbunyi sebagai berikut:

“Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah memberikan sesuatu hak baru atas tanah, tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut Pejabat) Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria”.

Dengan demikian secara tidak langsung keberadaan PPAT merupakan amanat dari Pasal 19 ayat (1) UUPA untuk membantu dalam pendaftaran tanah.

- 2) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3318).

Dalam UU ini keberadaan PPAT diatur Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Rumah Susun tersebut yang berbunyi sebagai berikut:

“Pemindahan Hak sebagaimana yang dimaksud dalam ayat (1) dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dan didaftarkan pada kantor Agraria kabupaten atau kota yang bersangkutan menurut Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 UUPA”.

- 3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3632) Pasal 1 angka (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dinyatakan bahwa:

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, Akta Pembebanan Hak Atas Tanah, dan Akta Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan Perundang-undangan yang berlaku”.

- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696). Berikut peraturan pelaksanaannya (PMNA/Ka BPN Nomor 3 Tahun 1997).

Dalam Pasal 1 angka (24) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan sebagai berikut:

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tertentu”.

- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3746). Berikut peraturan pelaksanaannya (PMNA/Ka BPN Nomor 3 Tahun 1999).

Pada Pasal 1 angka (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang berbunyi sebagai berikut:

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun”.

Pasal 1 angka (1), (2), dan (3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 menjelaskan pengertian PPAT, PPAT Sementara, dan PPAT Khusus, yaitu:

- a) Pejabat Pembuat Akta tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan, untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
- b) PPAT Sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
- c) PPAT Khusus adalah Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu.

B. Tinjauan Tentang Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Dalam penyelenggaraan tugas sebagai penyelenggaraan pendaftaran tanah agar berjalan dengan tertib, maka hal ini perlu diatur dengan suatu peraturan perundang-undangan agar dalam pendaftaran terarah sesuai dengan sasaran yang ingin dicapai, dalam hal ini telah ditanggapi oleh pemerintah dengan keluarnya PP Nomor 10 Tahun 1961 yang kemudian disempurnakan dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Secara garis besar, pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali menurut Pasal 12 ayat

(1) PP Nomor 24 Tahun 1997 meliputi:

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
- b. Pembuktian hak dan pembukuannya;
- c. Penerbitan sertifikat;
- d. Penyajian data fisik dan data yuridis;
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen

Kegiatan pemeliharaan dan pendaftaran tanah menurut Pasal 12 ayat (2) meliputi:

- a. Pendaftaran peralihan dan pemberian hak;
- b. Pendaftaran perubahan dan pendaftaran tanah lainnya

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis. Kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri. Sementara itu pendaftaran tanah secara sporadis dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

Berikut ini merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, dimana kegiatan tersebut terdiri dari lima kegiatan yaitu:

1. Pengumpulan dan Pengolahan Data Fisik

Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan, kegiatan ini meliputi:

- a. Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran

Kegiatan ini dimulai dengan pembuatan peta dasar pendaftaran, dengan menyelenggarakan pemasangan patok, pengukuran, pemetaan,

dan pemeliharaan titik-titik dasar teknik nasional. Apabila titik dasar nasional tidak ada maka dapat digunakan titik dasar teknik lokal yang sifatnya sementara, kemudian diikatkan dengan titik dasar teknik nasional. Pengaturan lebih lanjut dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 14 sampai dengan Pasal 16.

b. Penetapan Batas Bidang-Bidang Tanah

Bidang tanah yang akan dipetakan, diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas disetiap sudut bidang tanah yang bersangkutan. Penetapan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan. Penempatan tanda batas dan pemeliharannya wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai adalah berdasarkan penunjukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, yang disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan (*contradictoire delimitatie*).¹⁷

Persetujuan tersebut dituangkan dalam suatu berita acara yang ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Apabila tidak diperoleh kesepakatan, maka dilakukan pengukuran sementara, di mana hasilnya dibubuhi catatan atau tanda bahwa hal-hal yang ada bersifat sementara. Dan apabila sudah ada kesepakatan maka diadakan penyesuaian terhadap hasil pengukuran atau data yang sementara

¹⁷ Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya, Jilid I*, Djambatan, Jakarta, hlm.75

tersebut. Dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 hal ini diatur dalam Pasal 17 sampai dengan Pasal 19.

c. Pengukuran dan Pemetaan Bidang-Bidang Tanah dan Pembuatan Peta Pendaftaran

Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya, diukur dan dipetakan dalam peta dasar pendaftaran. Apabila tidak ada peta dasar pendaftaran maka digunakan peta lain yang memenuhi syarat umpamanya peta dari instansi pekerjaan umum atau pajak, sepanjang peta tersebut memenuhi persyaratan teknis untuk pembuatan peta pendaftaran. Namun bila peta lain itupun tidak ada, maka pembuatan peta dasar dilakukan bersamaan dengan pengukuran dan pemetaan bidang tanah yang bersangkutan. Kemudian bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibubuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran, dibukukan dalam daftar tanah.

Kemudian untuk keperluan pendaftaran haknya, terhadap bidang tanah yang sudah diukur dan dipetakan dalam peta pendaftarannya dibuatkan surat ukurnya. Pengaturan lebih lanjut mengenai kegiatan ini dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 20.

2. Pembuktian Hak dan Pembukuannya

Dalam rangka memperoleh kebenaran data yuridis, maka untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah dibagi menjadi dua, yaitu pembuktian hak baru dan pembuktian hak lama. Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 23 PP Nomor 24 tahun 1997 yaitu:

- a) Hak atas tanah harus dibuktikan dengan:
 - 1. Penetapan pemberian hak dari Pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah negara atau tanah hak pengelolaan;
 - 2. Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik;
- b) Hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh Pejabat yang berwenang;
- c) Tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf;
- d) Hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan;
- e) Pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.

Terhadap hak-hak lama, pembuktian hak di atur dalam Pasal 24, yaitu untuk hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis dianggap cukup untuk mendaftar hak pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya. Alat-alat bukti tertulis yang dimaksud adalah:

- a) Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie, yang telah dibubuhi catatan bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik atau;
- b) Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie, sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut PP Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan atau;
- c) Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan atau;

- d) Surat keputusan pemberian hak milik dari pejabat yang berwenang, baik sebelum atau sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya atau;
- e) Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh kepala adatkepala desa/kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya PP Nomor 24 Tahun 1997 atau;
- f) Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT yang tanahnya belum dibukukan atau;
- g) Aka ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan PP No 28 Tahun 1977 atau;
- h) Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang yang tanahnya belum dibukukan atau;
- i) Surat penunjukan atau pembelian kavling tanah pengganti tanah yang diambil oleh pemerintah atau pemerintah daerah atau;
- j) Petuk pajak bumi /landrate, girik, pipil, kekitir, dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya PP Nomor 10 Tahun 1961 atau;
- k) Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh kanor pelayanan PBB atau;
- l) Lain-lain alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, Pasal IV, Pasal VII ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.¹⁸

Dalam hak bukti tertulis tersebut tidak lengkap atau tidak ada lagi pembuktian kepemilikan dapat dilakukan dengan keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan yang dapat dipercaya kebenarannya menurut Panitia Ajudikasi atau Kepala Kantor Pertanahan. Saksi adalah orang yang cakap memberi kesaksian dan mengetahui kepemilikan tersebut.

Apabila tidak tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian di atas, maka hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara

¹⁸ Santoso, Urip, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Media Kencana, Jakarta, hlm 39-40.

berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulunya, dengan syarat:¹⁹

- 1) Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya,
- 2) Penguasaan tersebut tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lain.

Untuk menilai kebenaran alat bukti tersebut, maka dilakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan oleh panitia adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis. Hasil penelitian alat-alat bukti tersebut dituangkan dalam suatu daftar isian.

Daftar isian tersebut beserta peta bidang tanah atau bidang-bidang tanah bersangkutan sebagai hasil pengukuran diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari untuk pendaftaran tanah secara sistematis atau 60 (enam puluh) hari untuk pendaftaran tanah secara sporadis. Pengumuman ini untuk memberikan kesempatan kepada pihak yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan. Pengumuman tersebut dilakukan di Kantor Panitia Adjudikasi dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan (Pendaftaran Tanah Sistematis) atau di Kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan

¹⁹ *Ibid*, hlm 41

(Pendaftaran Tanah Sporadik). Dalam pendaftaran tanah sporadik individual, pengumuman dapat dilakukan melalui media masa.

Apabila tidak ada yang berkeberatan, maka setelah jangka waktu pengumuman berakhir, maka data fisik dan data yuridis tersebut disahkan dengan suatu berita acara. Apabila masih ada kekurangan data atau masih ada keberatan yang belum diselesaikan, pengesahan disertai dengan catatan tentang hal-hal tersebut. Berita acara pengesahan menjadi dasar untuk:

- a) Membuat pembukuan hak atas tanah yang bersangkutan dalam Buku Tanah.
- b) Pengakuan hak atas tanah.
- c) Pemberian hak atas tanah.

Kemudian hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula dalam surat ukur tersebut.

Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah didaftar menurut PP Nomor 24 Tahun 1997.

Pelaksanaan pembukuan hak diatur dalam Pasal 30 PP Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan:

Atas dasar alat bukti dan berita acara pengesahan untuk hak atas bidang tanah:

- a) Yang data fisik dan data yuridisnya sudah lengkap dan tidak ada yang disengketakan dilakukan pembukuannya dalam buku tanah;
- b) Yang data fisik atau data yuridisnya belum lengkap dan tidak ada yang disengketakan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap;
- c) Yang data fisik atau data yuridisnya disengketakan tetapi tidak diajukan gugatan ke pengadilan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut dan kepada pihak yang berkeberatan diberitahukan oleh ketua panitia adjudikasi atau Kepala Kanpr Pertanahan untuk mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai data yang disengketakan dalam waktu 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis, dan 90 (sembilan puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadik terhitung sejak disampaikannya pemberitahuan tersebut;
- d) Yang data fisik atau data yuridisnya disengketakan dan diajukan ke pengadilan tetapi tidak ada perintah dari pengadilan untuk status quo dan tidak ada putusan penyitaan dari pengadilan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan adanya sengketa tersebut serta hal-hal yang disengketakan;
- e) Yang data fisik atau data yuridisnya disengketakan dan diajukan ke pengadilan serta ada perintah untuk status quo atau putusan penyitaan dari pengadilan dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan mengosongkan nama pemegang haknya dan hal-hal lain yang disengketakan serta mencatat di dalamnya adanya sita atau perintah status quo tersebut.²⁰

Untuk penghapusan catatan dalam poin c, d, dan e dilakukan apabila diperoleh penyelesaian secara damai atau dengan adanya putusan dari pengadilan mengenai sengketa yang dimaksud.

3. Penerbitan Sertifikat

Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar.

²⁰ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, *Op.Cit*, Pasal 30

hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau pihak lain yang dikuasakan olehnya. Apabila dalam buku tanah terdapat catatan sebagai yang diuraikan sebelumnya menyangkut data yuridis ataupun data fisik, penertiban sertifikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus (sudah tidak ada masalah lagi).

Sertifikat berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis. Bila sertifikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak sertifikat diterbitkan, tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat tersebut dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

4. Penyajian Data Fisik Dan Data Yuridis

Dalam rangka penyajian data fisik dan data yuridis, Kantor Pertanahan menyelenggarakan tata usaha pendaftaran tanah dalam daftar umum. Daftar umum terdiri dari:

- 1) Peta pendaftaran yaitu peta yang menggambarkan bidang atau bidang-bidang tanah untuk keperluan pembukuan;
- 2) Daftar tanah yaitu dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem penomoran;

- 3) Surat ukur yaitu dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian;
- 4) Buku tanah yaitu dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya;
- 5) Daftar nama yaitu dokumen dalam bentuk daftar yang memuat keterangan mengenai penguasaan tanah dengan suatu hak atas tanah atau hak pengelolaan dan mengenai pemilikan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun oleh perseorangan atau badan hukum

Setiap orang yang berkepentingan berhak mengetahui data fisik dan data yuridis yang tersimpan dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur dan buku tanah. Sedangkan data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam daftar nama hanya terbuka bagi instansi pemerintah tertentu untuk pelaksanaan tugasnya.

5. Penyimpanan Daftar Umum dan Dokumen

Peraturan Pemerintah ini memungkinkan pemanfaatan teknologi elektronika dan mikro film untuk menyimpan dan menyajikan data pendaftaran tanah. Rekaman dokumen yang dihasilkan alat elektronik atau mikrofilm tersebut mempunyai kekuatan pembuktian sesudah ditandatangani dan dibubuhi cap dinas oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan.

Dalam mewujudkan hal ini Badan Pertanahan Nasional dewasa ini sedang memulai upaya pemanfaatan teknologi informatika secara besar-besaran yang diujicobakan melalui Proyek Komputerisasi Kantor Pertanahan pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Pusat dan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Propinsi. Upaya pemanfaatan teknologi ini

selain untuk mendukung kegiatan pendaftaran tanah pertama kali juga untuk menyelenggarakan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Dokumen-dokumen yang merupakan alat pembuktian yang telah digunakan sebagai dasar pendaftaran diberi tanda pengenal dan disimpan pada Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau ditempat lain yang ditetapkan oleh Menteri, sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari daftar umum. Dengan izin tertulis dari Menteri atau pejabat yang ditunjuk dapat diberikan petikan, salinan atau rekaman dokumen kepada instansi yang memerlukan untuk pelaksanaan tugas (diatur dalam Pasal 35 ayat (1), (2), dan (3) PP Nomor 24 Tahun 1997).



BAB III
PERANAN PPAT DALAM PERALIHAN HAK-HAK ATAS TANAH
DI KABUPATEN SLEMAN MENURUT PP NOMOR 37
TAHUN 1998 TENTANG PPAT

A. Peranan PPAT Dalam Peralihan Hak-Hak Atas Tanah di Kabupaten Sleman

Dalam bidang pertanahan terdapat kegiatan pendaftaran tanah, guna memberi kepastian hukum pada pemegang hak atas tanah, satuan rumah susun atau dalam peralihan hak lainnya, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk penyelenggaraan pendaftaran tanah ini Kepala Badan Pertanahan membutuhkan bantuan dari pejabat lain dalam penyediaan akta tanah, agar dapat lebih mudah dan ringan dalam melakukan pendaftaran tanah khususnya dalam proses peralihan hak atas tanah. Karena tidak sedikit orang yang memiliki tanah atau pemegang hak atas tanah ingin mendaftarkan tanahnya guna mendapat kepastian hukum atas tanahnya. Pejabat yang membantu Kepala Kantor Badan Pertanahan dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki tugas untuk membuat akta tanah, yang akta tanah tersebut bersifat otentik yakni sangat diakui keabsahannya.

Untuk memudahkan rakyat melakukan perbuatan-perbuatan hukum mengenai tanah, dalam keadaan tertentu yang ditentukan oleh Menteri, yaitu di daerah-daerah yang terpencil dan belum ditunjuk PPAT Sementara, sebagai

perkecualian Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah Hak Milik yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia, yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan. Misalnya dibuktikan di bawah tangan yang dibuat oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum pemindahan hak, yang dikuatkan oleh Kepala Desa yang bersangkutan.²¹

Dalam wilayah Kabupaten Sleman terdapat 170 PPAT-Notaris dan 17 PPAT Sementara yang dalam hal ini Camat/Kepala Desa yang berkedudukan di wilayah Kabupaten Sleman. Saat ini di Kabupaten Sleman tidak ada lagi PPAT Khusus yang bertugas. Namun dulu pernah terdapat PPAT Khusus yakni dari pejabat Badan Pertanahan Nasional yang telah pensiun atau berakhir masa jabatannya sebagai pejabat Badan Pertanahan Nasional dan kemudian menjadi PPAT Khusus.

Camat sebagai PPAT Sementara mempunyai tugas yang sama seperti PPAT untuk pembuatan akta tanah. Akta yang dibuat oleh Camat sebagai PPAT Sementara juga bersifat otentik, artinya apabila terjadi suatu masalah atas akta PPAT tersebut pengadilan tidak perlu memeriksa kebenaran isi dari akta tanah tersebut, ataupun tanggal ditandatanganinya dan demikian pula keabsahan dari tanda tangan pihak-pihak, asal saja tidak dapat dibuktikan adanya pemalsuan, penipuan, maupun lain-lain kemungkinan akta tanah

²¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid I, Djambatan, Jakarta, 2005, hlm 506

tersebut dapat dinyatakan batal ataupun harus dinyatakan batal.²² Blanko akta PPAT dibuat dan diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang hanya boleh dibeli oleh PPAT, PPAT Pengganti, PPAT Sementara atau PPAT Khusus. Ketentuan ini dimuat dalam Pasal 51 Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.²³

Mengingat pentingnya fungsi dan tanggung jawab dari PPAT, maka perlu kiranya diadakan peraturan tersendiri yang mengatur tentang PPAT sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 7 ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dalam melaksanakan tugasnya, baik PPAT, PPAT Sementara maupun PPAT Khusus mempunyai tanggung jawab yang sama mengenai tugas dan kewajibannya. Tanggung jawab adalah kewajiban yang harus dipenuhi dan dilakukan. Tanggung jawab dari PPAT itu sendiri tidak lain adalah kewajiban-kewajiban dari PPAT yang telah ditetapkan dalam Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 yakni Pasal 45 yakni bahwa PPAT mempunyai kewajiban:

1. Menjunjung tinggi Pancasila, Undang-Undang Dasar 1945, dan Negara Kesatuan Republik Indonesia
2. Mengikuti pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT

²² A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah op. cit.*, hlm. 175

²³ Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, hlm.22

3. Menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan setempat paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya
4. Menyerahkan protokol PPAT dalam hal:
 - a. PPAT yang berhenti menjabat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (1) dan ayat (2) kepada PPAT di daerah kerjanya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan
 - b. PPAT Sementara yang berhenti sebagai PPAT Sementara kepada PPAT Sementara yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan
 - c. PPAT Khusus yang berhenti sebagai PPAT Khusus kepada PPAT Khusus yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan
5. Membebaskan uang jasa kepada orang yang tidak mampu, yang dibuktikan secara sah.
6. Membuka kantornya setiap hari kerja kecuali sedang melaksanakan cuti atau hari libur resmi dengan jam kerja paling kurang sama dengan jam kerja Kantor Pertanahan setempat.
7. Berkantor hanya di 1 (satu) kantor dalam daerah kerja sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pengangkatan PPAT.
8. Menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf dan teraan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah, Bupati/Walikota, Ketua Pengadilan Negeri dan Kepala Kantor Pertanahan

yang wilayahnya meliputi daerah kerjanya PPAT yang bersangkutan dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatan.

9. Melaksanakan jabatan segera setelah pengambilan sumpah jabatan.
10. Memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan.
11. Lain-lain sesuai peraturan perundang-undangan

Selain kewajiban-kewajiban yang menjadi tanggung jawab dari PPAT yang telah disebutkan dalam Pasal 45 Peraturan Kepala BPN No.1 Tahun 2006, tanggung jawab yang lain dari PPAT juga disebutkan dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1989 dan PP Nomor 37 Tahun 1998, telah ditekankan beberapa perubahan hukum yang menjadi tanggung jawab PPAT, yaitu:²⁴

1. Mengenai kebenaran dari kejadian yang termuat dalam akta, misalnya mengenai jenis perbuatan hukum yang dimaksud oleh para pihak, mengenai sudah dilakukannya pembayaran dalam jual-beli, dan lain sebagainya.
2. Mengenai objek perbuatan hukum, baik data fisik maupun data yuridisnya.
3. Mengenai identitas para penghadap yang merupakan pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum

B. Kewajiban-kewajiban PPAT dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah

²⁴ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, ctk. 1, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm. 93

Kewajiban-kewajiban dari PPAT selain yang telah disebutkan dalam pasal 45 Peraturan Kepala BPN No.1 Tahun 2006 di atas yang juga merupakan tanggung jawab dari seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah:

1. Kewajiban dalam Melakukan Pengecekan Data

Menurut Boedi Harsono, akta PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah, oleh karena itu PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan. Antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.²⁵

Dilihat dari hasil penelitian penulis di Kantor Pertanahan tidak semua PPAT di Kabupaten Sleman yang melakukan pencocokan atau pengecekan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan Sleman dengan alasan data tentang akta peralihan hak yang akan dilakukan sudah dicek terlebih dahulu oleh PPAT lain sehingga mereka beranggapan bahwa tidak perlu lagi dilakukan pengecekan kembali. Dan semestinya PPAT yang tidak melakukan pengecekan harus meminta surat kerelaan dari PPAT yang sudah melakukan pengecekan bahwa aktanya dibuat oleh PPAT yang tidak melakukan pengecekan tersebut.

Apabila sesudah dilakukan pengecekan sertifikat menurut pasal 97 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN 4/1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP 24/1997, terjadi perubahan data pendaftaran tanah yang

²⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia....op.cit.*, hlm.507

tercatat dalam buku tanah, akan tetapi tidak tercatat pada sertifikatnya, maka Kepala Kantor Pertanahan wajib memberitahukan secara tertulis kepada pemohon pendaftaran bahwa permohonannya ditolak.

Perubahan yang dimaksud bisa berupa:²⁶

- a. Hapusnya hak atas tanah yang akan dijadikan objek perbuatan hukum pemindahan hak
- b. Adanya catatan sebagai yang dimaksud dalam Pasal 126 atau Pasal 127 yang belum dihapus atau hapus dengan sendirinya karena lewatnya waktu
- c. Adanya perintah status quo atau peletakan sita oleh Pengadilan

Perubahan lain yang bisa terjadi setelah dilakukannya pengecekan sertifikat adalah apabila sertifikat tersebut merupakan dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan akan tetapi data fisik dan atau data yuridis yang termuat di dalamnya tidak sesuai lagi dengan data yang tercatat dalam buku tanah dan atau surat ukur yang bersangkutan, maka kepada PPAT yang bersangkutan diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah sesuai data yang tercatat di Kantor Pertanahan.

2. Kewajiban dalam Menyampaikan Akta

Pasal 61 ayat (1) Peraturan Kepala BPN RI No.1 Tahun 2006 menyebutkan bahwa:

“PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran akta pembuatan hukum yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan paling

²⁶ *Ibid.*

lambat 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatangani akta yang bersangkutan.”

Dari kewajiban PPAT tersebut di atas, menjadi tanggung jawab dari PPAT itu sendiri untuk menyampaikan akta dan dokumen-dokumen tersebut kepada Kantor Pertanahan, agar dapat segera dilaksanakan proses pendaftarannya.

Demikian ditentukan dalam Pasal 40 PP No.24 Tahun 1997 yang dalam penjelasan pasal tersebut menyatakan, bahwa kewajiban yang juga menjadi tanggung jawab PPAT itu hanya terbatas pada penyampaian akta yang bersangkutan berikut berkas-berkasnya kepada Kantor Pertanahan. Pendaftaran kegiatan selanjutnya serta penerimaan sertifikatnya menjadi urusan pihak yang berkepentingan sendiri.²⁷ Namun kenyataannya tanggung jawab dari PPAT yang tersebut di atas bukan hanya sampai pada penyampaian akta saja, namun terlebih pada sampai sertifikat tersebut terbit sehingga pihak yang memiliki hak atas tanah tersebut tinggal menerima sertifikat tanah yang sudah jadi saja. Hal ini dikarenakan pemegang hak PPAT tidak mau mengurus ke Kantor Pertanahan Nasional.

Dalam ketentuannya setelah PPAT menyampaikan akta dan dokumen-dokumen tersebut ke Kantor Pertanahan, oleh Kantor Pertanahan diberikan tanda penerimaan kepada PPAT mengenai pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta dan dokumen-dokumen tersebut kepada para pihak yang bersangkutan, bukan hanya kepada penerima hak. Ketentuan tersebut tidak berarti bahwa apabila berkas

²⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agrariaop.cit.*, hlm.511

disampaikan setelah 7 hari, pendaftarannya akan atau harus ditolak. Jika syarat-syarat dipenuhi pendaftarannya wajib dilakukan.²⁸

Namun bisa terjadi kemungkinan PPAT tidak menyampaikan akta dan dokumen tersebut dalam jangka waktu yang telah ditentukan, yakni dalam waktu setelah 7 hari sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan. Seperti PPAT yang ada di Kabupaten Sleman, sebagian dari mereka menyerahkan akta dan dokumen-dokumen tersebut bisa lebih dari 7 hari, dikarenakan berbagai alasan yang dikemukakan. Salah satunya karena akta atau dokumen tersebut dipegang oleh pemilik hak dan tidak disampaikan oleh pemilik hak ke BPN.

Menurut PPAT di Kabupaten Sleman, memang tanggung jawab mereka hanya terbatas pada pembuatan akta serta menyampaikan akta tersebut kepada Kepala Kantor Pertanahan. Namun tidak sedikit PPAT yang membuat akta sampai pada sertifikat itu terbit. Hal ini dikarenakan bukan saja dari keinginan pemegang hak yang tidak ingin repot seperti yang telah disebutkan di atas, namun juga PPAT tersebut tidak mau ambil resiko mendapat teguran dari Kepala Kantor Pertanahan. Karena kebanyakan dari pemegang hak tidak mengerti tindakan apa yang selanjutnya harus dilakukan oleh pemegang hak (pengguna jasa PPAT) tersebut setelah mereka menerima akta serta mendapat tanda terima dari PPAT tersebut. Sehingga akta yang telah diserahkan oleh PPAT kepada pemegang hak yang seharusnya sampai di tangan Kepala Kanor

²⁸ *Ibid.* Yang Adrian Sutedi

Pertanahan Nasional dalam waktu 7 hari, dapat melebihi batas waktu tersebut. Pelanggaran batas waktu yang dilakukan, bisa dalam jangka waktu pendek yakni 2 (dua) atau 3 (tiga) hari saja dari batas waktu yang ditentukan, dan bisa juga terjadi dalam waktu yang cukup lama yakni berbulan-bulan.

Apabila PPAT melakukan pelanggaran terhadap ketentuan mengenai waktu penyampaian akta peralihak hak kepada BPN, maka PPAT tersebut dikenakan sanksi administratif yakni berupa teguran tertulis.

3. Kewajiban dalam Mambuat Daftar Akta

Tanggung jawab lain dari seorang PPAT yang juga menjadi kewajiban PPAT adalah membuat daftar akta dengan menggunakan 1 (satu) buku daftar akta untuk semua jenis akta yang dibuatnya, yang di dalamnya dicantumkan secara berturut-turut nomor semua akta yang dibuat berikut data lain yang berkaitan dengan pembuatan akta. Hal ini tercantum dalam Pasal 56 Peraturan Kepala BPN No.1 Tahun 2006. Begitu juga yang dilakukan oleh semua PPAT di Kabupaten Sleman, mereka bertanggung jawab membuat daftar akta pada setiap hari kerja. Pembuatan daftar akta tersebut dilakukan PPAT guna untuk mempertanggungjawabkan ada berapa akta ang dibuat oleh PPAT dalam waktu satu hari.

4. Kewajiban dalam Menyampaikan Laporan Bulanan

PPAT juga bertanggung jawab dalam hal menyampaikan laporan bulanan mengenai semua akta yang dibuatnya paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya kepada Kepala Kantor Wilayah.

Laporan bulanan yang disampaikan oleh PPAT yakni antara lain mengenai akta jual-belim akta tukar menukar, akta hibah, akta pemasukan ke dalam perusahaan, akta pembagian hak bersama, akta pemberian hak guna bangunan atas tanah hak milik, dan akta pemberian hak pakai atas tanah hak milik kepada kantor pelayanan pajak bumi dan bangunan dan kepala kantor pelayanan pajak.

Untuk PPAT dalam wilayah Kabupaten Sleman sendiri masih ada 1 (satu) atau 2 (dua) PPAT yang menyerahkan laporan melebihi batas waktu yang ditetapkan. Dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman juga mengalami kesulitan dalam menghadapi PPAT yang masih saja terlambat dalam menyampaikan laporan bulanan tersebut. Padahal sudah ada ketetapan bahwa apabila terlambat dalam menyampaikan laporan bulanan tersebut akan dikenakan sanksi administratif berupa teguran tertulis. Tidak sedikit PPAT di Kabupaten Sleman yang telah mendapat teguran tertulis tersebut dari Kepala Kantor Pertanahan. Alasan yang diungkapkan oleh beberapa PPAT yang tidak menyampaikan laporan bulanan tepat pada waktunya yakni misalnya karena mereka sangat sibuk sehingga tidak sempat untuk mengantarkan laporan tersebut, atau akta yang dibuat oleh mereka dalam kurun waktu

yang telah ditetapkan sangat banyak sehingga mereka belum selesai menyelesaikan atau mengerjakan laporan tersebut.

Batasan tanggung jawab hukum PPAT dalam menjalankan tanggung jawab profesinya terkait erat dengan ketentuan hukum yang berlaku di mana ketentuan tersebut harus direalisasikan dalam pelaksanaannya secara hati-hati dan teliti dengan tidak mengabaikan sumpah jabatan yang telah dilakukan serta kaidah moral seorang PPAT. Seorang PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya harus disertai dengan tanggung jawab dan kepercayaan diri yang penuh, sehingga dapat melaksanakan tugasnya dengan baik dan benar serta siap untuk bertanggung jawab jika terjadi kesalahan baik yang disengaja maupun yang tidak disengaja dalam setiap tindakannya.

C. Hak-Hak dari Pejabat Pembuat Akta Tanah

Hak-hak dari PPAT yang juga terkait dengan tanggung jawab PPAT dalam pembuatan akta, tercantum dalam Pasal 36 Peraturan Kepala BPN No.1 Tahun 2006 yang menyebutkan bahwa hak dari PPAT salah satunya adalah memperoleh uang jasa atau honorarium dari pembuatan akta yang dibuatnya. Honorarium yang wajib diterima oleh PPAT adalah hanya 1% (satu persen) dari harga yang tercantum di dalam akta, ketentuan ini terdapat dalam Pasal 32 ayat (1) PP No.37 Tahun 1998.

Seperti yang telah disebutkan di atas mengenai tanggung jawab PPAT yang pada dasarnya hanya sebatas membuat aktanya saja, PPAT berhak

menerima uang jasa tidak boleh melebihi 1% (satu persen) dari harga yang tercantum di akta, dan dari hasil penelitian saya tidak ada PPAT yang menyalahi aturan tersebut.

D. Implementasi Pelaksanaan Peralihan Hak-hak Atas Tanah di Kabupaten Sleman

Berbicara mengenai PPAT, berarti berbicara mengenai pendaftaran tanah. Rumusan pendaftaran tanah dalam kaitannya dengan fungsi PPAT adalah sebagai berikut:

1. Terwujudnya kepastian perlindungan hak-hak atas tanah
2. Dimungkinkan terselenggaranya proses peralihan hak secara baik
3. Dapat beroperasinya pasar tanah yang lebih baik
4. Pementapan penggunaan tanah sebagai jaminan kehidupan
5. Dimungkinkannya pemantauan jual-beli tanah (land market)

Berdasarkan PP No.10 Tahun 1961 Pasal 19, ditetapkan bahwa perjanjian yang bermaksud mengalihkan hak dilakukan oleh pejabat yang diangkat oleh Menteri Agraria yang dikenal sebagai PPAT. Keberadaan PPAT diperlukan baik dalam rangka pengumpulan data tanah melalui akta-akta yang dibuatnya, maupun secara langsung berfungsi pula sebagai tangan kanan dari pemerintah yang berkewajiban untuk memberikan penyuluhan hak kepada para pihak yang menghadap. Apa yang boleh dan tidak boleh, apa yang melanggar dan tidak melanggar hak yang berlaku sebelum akta dibuat. Untuk

itu PPAT dituntut untuk berwawasan luas, agar dapat menjembatani kepentingan antara pemerintah, masyarakat dan PPAT sendiri.

Setelah para pihak menyatakan kerelaannya yang akan dituangkan dalam akta PPAT, maka haruslah dipenuhi syarat-syarat peralihan hak terlebih dahulu, yaitu:

1. Sertifikat asli
2. Identitas para pihak
3. Surat kuasa. Apabila dikuasakan, telah dicocokkan dengan aslinya.
4. Keterangan SPPT PBB tahun berjalan, penyerahan bukti SSB (BPHTB) dan bukti pembayarannya.

Dalam prakteknya kerap ditemui kejanggalan dalam bukti-bukti kepemilikan sertifikat tersebut. Sebagaimana dijelaskan oleh narasumber data pada sertifikat dan identitas para pihak kerap tidak cocok, sehingga menyulitkan dalam proses peralihak hak tersebut. Untuk itu sebelum proses peralihan hak harap dipastikan kejelasan identitas para pihak terutama oleh para pihak yang akan terlibat, sehingga tidak mempersulit proses.

Tugas pokok dan kewenangan dari PPAT sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, adalah 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. Perbuatan hukum dimaksud adalah sebagai berikut :

1. Jual Beli;
2. Tukar menukar;
3. Hibah;
4. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng)
5. Pembagian hak bersama;
6. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
7. Pemberian Hak Tanggungan;
8. Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.²⁹

Akta PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah. Maka wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak yang bersangkutan. Oleh karena itu PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan.³⁰

Kewenangan PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya erat kaitannya dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, karena seorang PPAT apabila telah menandatangani akta-akta peralihan hak atas tanah, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan harus menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kepala Kantor Pertanahan, agar dapat segera dilaksanakan proses pendaftarannya.

²⁹ Pasal 2 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998

³⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cet. 11, Jakarta: Djambatan, 2007, hlm. 507

Ketentuan tersebut sesuai dengan Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi: “Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftarkan”.³¹ Dokumen-dokumen yang disampaikan itu dirinci dalam Pasal 103 ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Salah satu dokumen yang wajib disampaikan dalam hal pemindahan hak atas bidang tanah yang sudah bersertifikat atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 103 ayat (2) huruf h adalah “bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000”.³²

Namun dalam praktek masih ditemukan beberapa masalah mengenai pelaksanaan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan oleh PPAT, di mana pendatanganan akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan mendahului kewajiban pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Jika terjadi keadaan tersebut, maka akan menimbulkan permasalahan bagi PPAT yang telah membuat akta tersebut dengan akibat

³¹ Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

³² Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Permen Agraria No. 3 Tahun 1997, Ps. 103.

adanya sanksi administrasi dari Direktorat Jenderal Pajak. Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan/Kantor Pelayanan Pajak Pratama, disamping sanksi dari Kantor Pertanahan. Permasalahan lain yang timbul terkait dengan keabsahan dari akta yang telah dibuat oleh PPAT yang bersangkutan.

PPAT dalam pelaksanaan Undang-undang Tentang BPHTB mempunyai tugas pokok dan fungsi membuat serta menandatangani akta peralihan hak atas tanah dan atau bangunan setelah subyek/wajib pajak BPHTB menyerahkan bukti penyetoran biaya pajak ke Kas Negara. Kemudian Pejabat Pembuat Akta Tanah melaporkan pembuatan akta Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan tersebut kepada Direktorat Jenderal Pajak selambat-lambatnya pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya. DPP / Dasar pengenaan Pajak BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak atau disingkat menjadi NPOP. NPOP dapat berbentuk harga transaksi dan nilai pasar. Jika nilai NPOP tidak diketahui atau lebih kecil dari NJOP PBB, maka NJOP PBB dapat dipakai sebagai dasar pengenaan pajak BPHTB. BPHTB yaitu merupakan pajak yang harus dibayar akibat perolehan hak atas tanah dan bangunan meliputi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak milik atas satuan rumah susun dan hak pengelolaan. Di dalam UU BPHTB pasal 24 ditetapkan ketentuan bagi pejabat PPAT/Notaris dan Kepala Kantor Lelang Negara bahwa:³³

1. PPAT/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan pada saat setelah WP menyerahkan bukti pembayaran pajak BPHTB berupa Surat Setoran BPHTB.

³³ Pasal 24, UU Nomor 20 tahun 2000 Tentang BPHTB.

2. Kepala Kantor Lelang hanya dapat menandatangani risalah lelang perolehan hak atas tanah dan atau bangunan setelah WP menyerahkan bukti pembayaran BPHTB berupa Surat Setoran BPHTB
(2a) Pejabat yang berwenang menandatangani dan menerbitkan surat keputusan pemberian hak atas tanah hanya dapat menandatangani dan menerbitkan surat dimaksud pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
3. Terhadap pendaftaran peralihan hak atas tanah karena waris atau hibah wasiat hanya dapat dilakukan oleh Pejabat Pertanahan Kabupaten/Kota pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Dalam Pasal 25 ditetapkan bahwa PPAT/Notaris dan Kepala Kantor Lelang Negara melaporkan pembuatan akta atau risalah lelang perolehan hak atas tanah dan atau bangunan kepada Dirjen Pajak selambat-lambatnya pada tanggal 10 bulan berikutnya.

Berdasarkan semua uraian yang dipaparkan diatas maka seorang wajib pajak yang menghadap PPAT ketika ingin melakukan perbuatan hukum yaitu berupa peralihan hak, maka harus terlebih dahulu menunjukkan bukti lunas pembayaran SSB. Karena Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Peran dari Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dalam pelaksanaan pemungutan terhadap BPHTB secara umum adalah sebagai perantara/membantu wajib pajak dalam melakukan pembayaran BPHTB, misalnya Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dapat menerima pembayaran BPHTB yang untuk selanjutnya akan dilakukan penyetoran ke kas negara.

Misalnya apabila wajib pajak memperoleh hak atas tanah dan bangunan maka dengan sendirinya dia akan terkena kewajiban untuk membayar BPHTB.

Tetapi peran dari PPAT dalam pemenuhan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan kerap melenceng sebagaimana mestinya, sehingga banyak PPAT yang terlibat kasus penggelapan pajak. Di Sleman sendiri ada beberapa PPAT yang menggelapkan uang pembayaran pajak yang dititipkan klien kepada PPAT. Sehingga menimbulkan banyaknya akta-akta yang tidak dapat diproses atau dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan.

E. Tanggung Jawab PPAT Apabila Terjadi Pelanggaran

PPAT sebagai pejabat umum yang membuat akta yang bersifat otentik dapat saja diberhentikan oleh Menteri baik diberhentikan secara terhormat maupun diberhentikan secara tidak hormat. Ketentuan tersebut juga berlaku bagi PPAT Sementara maupun PPAT Khusus.

Pasal 10 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menyatakan bahwa:³⁴

- (1) PPAT diberhentikan dengan hormat dari jabatannya karena:
 - a. Permintaan sendiri;
 - b. Tidak lagi mampu menjalankan tugasnya karena keadaan kesehatan badan atau kesehatan jiwanya, setelah dinyatakan oleh tim pemeriksa kesehatan yang berwenang atas permintaan Menteri atau pejabat yang ditunjuk;
 - c. Melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;
 - d. Diangkat sebagai pegawai negeri sipil atau ABRI.
- (2) PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya, karena:

³⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Djambatan*, Jakarta, 2006, hlm., 679

- a. Melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;
- b. Dijatuhi hukuman kurungan/penjara karena melakukan kejahatan perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Menurut Peraturan Kepala BPN No.1 Tahun 2006, yang dimaksud dengan pelanggaran ringan dan pelanggaran berat yang dilakukan PPAT seperti yang telah disebutkan dalam Pasal 10 ayat (1) dan (2) PP No. 37 Tahun 1998 di atas, maka yang termasuk dalam pelanggaran ringan adalah:

1. Memungut uang jasa melebihi ketentuan peraturan perundang-undangan
2. Dalam waktu 2 (dua) bulan setelah berakhirnya cuti tidak melaksanakan tugasnya kembali
3. Tidak menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya
4. Merangkap jabatan

Sedangkan pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT adalah:

1. Membantu melakukan pemufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan
2. Melakukan pembuatan akta sebagai pemufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan
3. Melakukan pembuatan akta di luar daerah kerjanya kecuali dalam Pasal 4 dan Pasal 6 ayat (3)
4. Memberikan keterangan yang tidak benar di dalam akta yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahana

5. Membuka kantor cabang atau perwakilan atau bentuk lainnya yang terletak di luar dan atau di dalam daerah kerjanya
6. Melanggar sumpah jabatan sebagai PPAT
7. Pembuatan akta PPAT yang dilakukan, sedangkan diketahui oleh PPAT yang bersangkutan bahwa para pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum atau kuasanya sesuai peraturan perundang-undangan tidak hadir dihadapannya.
8. Pembuatan akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang oleh PPAT yang bersangkutan diketahui masih dalam sengketa yang mengakibatkan penghadap yang bersangkutan tidak berhak untuk melakukan perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta.
9. PPAT tidak membacakan aktanya dihadapan para pihak yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum sesuai akta yang dibuatnya
10. PPAT membuat akta dihadapan para pihak yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum sesuai akta yang dibuatnya
11. PPAT membuat akta dalam masa dikenakan sanksi pemberhentian sementara atau dalam keadaan cuti.

Dari ketentuan tersebut di atas, pemberhentian PPAT ditetapkan oleh Kepala Badan berdasarkan usulan Kepala Kantor Pertanahan melalui Kepala Kantor Wilayah.

PPAT yang dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya mengabaikan ketentuan-ketentuan yang sudah ditetapkan oleh Menteri atau

pejabat yang ditunjuk dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut. Ketentuan ini terdapat dalam Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Dari hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis, pada wilayah Kabupaten Sleman belum ada PPAT yang diberhentikan baik dengan hormat maupun dengan tidak hormat. Namun, bukan berarti tidak ada PPAT yang melakukan pelanggaran, tetapi pelanggaran-pelanggaran yang dilakukan PPAT tersebut hanya sebatas pelanggaran ringan saja. Misalnya pelanggaran yang sering dilakukan PPAT, mengenai cara membuat akta yang di dalam akta tersebut banyak terdapat coretan dan hapusan yang ada di nomor akta atau tanggal pembuatan akta. Karena adanya coretan – coretan dan hapusan tersebut dapat membuat akta tersebut menjadi rancu atau ragu mengenai keabsahan datanya atau akta tersebut tidak dapat dipertanggungjawabkan sebagai bukti peralihan hak.

Pelanggaran yang lain yang dilakukan oleh beberapa PPAT di Kabupaten Sleman adalah terlambat lapor atau terlambat menyampaikan laporan bulanan yang pada dasarnya, waktu penyampaian laporan bulanan tersebut telah ditentukan dalam peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2006 Pasal 62 ayat (1) namun tetap saja dilanggar, ini

disebabkan oleh berbagai macam alasan, salah satunya akta yang dibuat sangat banyak sehingga belum selesai dibuatkan laporannya.

PPAT di Kabupaten Sleman juga ada yang tidak melakukan pencocokan data sertifikat dengan daftar – daftar data yang ada di Kantor Pertanahan, hal ini juga termasuk dalam kategori melakukan pelanggaran ringan. Maka dalam hal ini di Kantor Pertanahan atau PPAT tersebut harus memintakan surat kerelaan dari PPAT yang telah melakukan pengecekan sebelumnya bahwa aktanya dibuat oleh PPAT yang tidak melakukan pengecekan itu.

Mengenai pelanggaran yang dilakukan PPAT dan sanksi yang dikenakan kepada PPAT selain dijelaskan dalam Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dijelaskan pula dalam PP No. 37 Tahun 1998 Pasal 37.

Pasal 37 PP Nomor 37 Tahun 1998 menyebutkan bahwa:³⁵

- (1) Berdasarkan hasil pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36, pengamatan mengenai disiplin penyampaian akta dan laporan bulanan PPAT, dan informasi dari masyarakat maupun yang diketahui dalam pelaksanaan tugas sehari – hari Kepala Kantor Pertanahan memberikan teguran tertulis kepada PPAT yang melanggar larangan atau melalaikan kewajibannya sebagai PPAT dengan memberikan tembusan teguran tersebut kepada Menteri dan Kepala Kantor Wilayah yang bersangkutan.
- (2) Kepala Kantor Wilayah memberikan peringatan tertulis kepada PPAT yang masih melakukan pelanggaran larangan atau melalaikan kewajibannya sebagaimana dimaksud ayat (1), dan menyampaikan tembusan peringatan tersebut kepada Menteri dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan.
- (3) Kepala Kantor Wilayah dapat memberi peringatan tertulis kepada PPAT yang melanggar larangan atau melalaikan kewajibannya sebagai PPAT, walaupun yang bersangkutan

³⁵ *Ibid*, hlm. 723

tidak diberi teguran tertulis lebih dahulu oleh Kepala Kantor Pertanahan

- (4) PPPAT yang walaupun sudah diberi peringatan sebagaimana dimaksud ayat (2) dan (3) masih melakukan pelanggaran, larangan atau melalaikan kewajibannya yang serupa, diberhentikan untuk sementara atau diberhentikan secara definitif dari jabatannya sebagai PPAT
- (5) Menteri dapat memberhentikan PPAT yang melanggar larangan atau melalaikan kewajibannya sebagai PPAT, walaupun kepadanya tidak terlebih dahulu diberikan peringatan tertulis oleh Kepala Kantor Wilayah
- (6) PPAT yang menerima teguran tertulis, peringatan tertulis atau pemberhentian sementara sebagaimana dimaksud ayat (1), (2), (3), (4), dan (5) dapat menyampaikan penjelasan atau pembelaannya kepada pejabat yang bersangkutan dalam waktu 2 (dua) minggu terhitung mulai tanggal diterimanya teguran, peringatan atau pemberhentian sementara tersebut.

Sejauh ini PPAT di Kabupaten Sleman yang melakukan pelanggaran, dikenakan sanksi berupa teguran tertulis yang berupa peringatan terhadap pelanggaran atau kelalaian dalam menjalankan tanggung jawabnya. Agar pelanggaran yang dilakukan tersebut tidak terulang kembali. Namun, teguran tertulis yang dilayangkan kepada PPAT tersebut terkadang tidak terlalu diindahkan sehingga PPAT kerap melakukan kesalahan yang sama.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, maka dapat ditarik kesimpulan :

1. Bahwa peran PPAT dalam peralihan hak atas tanah di Kabupaten Sleman mempunyai peran yang sangat strategis, khususnya dalam meneliti setiap dokumen sebelum dibuatnya akta. Kesalahan atau keteledoran dalam menjalankan tugas-tugas dan fungsinya dapat berakibat fatal. Oleh karena itu PPAT dituntut untuk bekerja sebagaimana yang di atur dalam peraturan perundang-undangan.
Namun demikian, dengan ditemukan adanya praktek penyelenggaraan sebelum pembuatan akta yang tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Seperti contoh yang sering ditemui adalah adanya penandatanganan akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan mendahului kewajiban pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
2. Bahwa pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT di Kabupaten Sleman telah dilakukan penindakan yaitu dengan peringatan tertulis, yang apabila dilakukan lagi pelanggaran tersebut, akan dikenakan sanksi yang lebih berat.

B. Saran

1. PPAT sebaiknya sering mengikuti pembinaan oleh Dewan Pengurus Notaris/PPAT, sehingga dapat menjaga kualitas dan selalu mengikuti perkembangan peraturan baru yang dikeluarkan oleh pemerintah.
2. PPAT harus berhati-hati dalam melaksanakan tugas dan kewajibannya sehingga tidak menyimpang dari ketentuan undang-undang, baik undang-undang yang mengatur tentang PPAT itu sendiri dan undang-undang yang mendampingi lainnya.



DAFTAR PUSTAKA

- Adjie, Habib, 2009, *Sekilas Dunia Notaris dan PPAT Indonesia*, Mandar Maju, Bandung
- Ali, Zainuddin, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta
- Chomzah, Achmad, 2002, *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta
- Efendi, Bahtiar, 1983, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni Cet Satu, Bandung
- Harsono, Budi, 1999, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya) Jilid I Hukum Tanah Nasional*, Djambatan, Jakarta
- Harsono, Budi, 2008, *Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta
- Kamus Besar Bahasa Indonesia, 1994, *Departemen Pendidikan dan Kebudayaan*, Balai Pustaka, Jakarta
- Labis, Mhd. Yamin dan Lubis, Abd. Rahim, 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung
- Maria S.W. Sumardjono, 2008, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Kompas, Jakarta
- Muljadi, Kartini dan Widjaja, Gunawan, 2004, *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta
- Parlindungan, A.P., 1999, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung
- Salle, Aminuddin, 2007, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Kreasi Total Media, Yogyakarta
- Sutedi, Adrian, 2009, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta
- Sudargo, 2002, *Hukum Agraria Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta

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

Himpunan Peraturan Bidang Pendaftaran Tanah, BADAN PERTANAHAN
NASIONAL, Proyek Pengembangan Hukum Pertanahan, Tahun
Anggaran 2009



PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 37 TAHUN 1998
TENTANG
PERATURAN JABATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang:

- (1) bahwa untuk menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria memerintahkan kepada Pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah;
- (2) bahwa dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah ditetapkan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diberi kewenangan untuk membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar pendaftaran;
- (3) bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Akta Tanah perlu mengatur jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan suatu Peraturan Pemerintah.

Mengingat:

- a. Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945;
- b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);
- c. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3318);
- d. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3632);
- e. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3372);
- f. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan:
PERATURAN PEMERINTAH TENTANG PERATURAN JABATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam peraturan ini yang dimaksud dengan:

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
- (2) PPAT Sementara adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
- (3) PPAT Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu.
- (4) Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

- (5) Protokol PPAT adalah kumpulan dokumen yang harus disimpan dan dipelihara oleh PPAT yang terdiri dari daftar akta, akta asli, warkah pendukung akta, arsip laporan, agenda dan surat-surat lainnya.
- (6) Warkah adalah dokumen yang dijadikan dasar pembuatan akta PPAT.
- (7) Formasi PPAT adalah jumlah maksimum PPAT yang diperbolehkan dalam satu satuan daerah kerja PPAT.
- (8) Daerah kerja PPAT adalah suatu wilayah yang menunjukkan kewenangan seorang PPAT untuk membuat akta mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalamnya.
- (9) Menteri adalah Menteri yang bertanggungjawab dibidang agraria/pertanahan.

BAB II TUGAS POKOK DAN KEWENANGAN PPAT

Pasal 2

- (1) PPAT bertugas pokok 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.
- (2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
 - a. jual beli;
 - b. tukar menukar;
 - c. hibah;
 - d. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
 - e. pembagian hak bersama;
 - f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
 - g. pemberian Hak Tanggungan;
 - h. pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Pasal 3

- (1) Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.
- (2) PPAT khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

Pasal 4

- (1) PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.
- (2) Akta tukar menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan dan akta pembagian hak bersama mengenai beberapa hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang tidak semuanya terletak di dalam daerah kerja seorang PPAT dapat dibuat oleh PPAT yang daerah kerjanya meliputi salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang haknya menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta.

BAB III PENGANGKATAN DAN PEMBERHENTIAN PPAT

Pasal 5

- (3) PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri.
- (4) PPAT diangkat untuk suatu daerah kerja tertentu.
- (5) Untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu, Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat di bawah ini sebagai PPAT Sementara atau PPAT Khusus:

- a. Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, sebagai PPAT Sementara;
- b. Kepala Kantor Pertanahan untuk melayani pembuatan akta PPAT yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi negara sahabat berdasarkan asas resiprositas sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri, sebagai PPAT Khusus.

Pasal 6

Syarat untuk dapat diangkat menjadi PPAT adalah:

- (6) berkewarganegaraan Indonesia;
- (7) berusia sekurang-kurangnya 30 (tiga puluh) tahun;
- (8) berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh Instansi Kepolisian setempat;
- (9) belum pernah dihukum penjara karena melakukan kejahatan berdasarkan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
- (10) sehat jasmani dan rohani;
- (11) lulusan program pendidikan spesialis notariat atau program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi;
- (12) lulus ujian yang diselenggarakan oleh Kantor Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional.

Pasal 7

- a. PPAT dapat merangkap jabatan sebagai Notaris, Konsultan atau Penasihat Hukum.
- b. PPAT dilarang merangkap jabatan atau profesi:
 - i. pengacara atau advokat;
 - ii. pegawai negeri, atau pegawai Badan Usaha Milik Negara/Daerah.

Pasal 8

1. PPAT berhenti menjabat sebagai PPAT karena:
 - a. meninggal dunia; atau
 - b. telah mencapai usia 65 (enam puluh lima) tahun, atau
 - c. diangkat dan mengangkat sumpah jabatan atau melaksanakan tugas sebagai Notaris dengan tempat kedudukan di Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II yang lain daripada daerah kerjanya sebagai PPAT; atau
 - d. diberhentikan oleh Menteri.
- i. PPAT Sementara dan PPAT Khusus berhenti melaksanakan tugas PPAT apabila tidak lagi memegang jabatan sebagaimana dimaksud dalam pasal 5 ayat (3) huruf a dan b, atau diberhentikan oleh Menteri.

Pasal 9

PPAT yang berhenti menjabat sebagai PPAT karena diangkat dan mengangkat sumpah jabatan Notaris di Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II yang lain daripada daerah kerjanya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf c dapat diangkat kembali menjadi PPAT dengan wilayah kerja Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II tempat kedudukannya sebagai Notaris, apabila formasi PPAT untuk daerah kerja tersebut belum penuh.

Pasal 10

- c. PPAT diberhentikan dengan hormat dari jabatannya karena:
 - i. permintaan sendiri;
 - ii. tidak lagi mampu menjalankan tugasnya karena keadaan kesehatan badan atau kesehatan jiwanya, setelah dinyatakan oleh tim pemeriksa kesehatan yang berwenang atas permintaan Menteri atau pejabat yang ditunjuk;
 - iii. melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;
 - iv. diangkat sebagai pegawai negeri sipil atau ABRI.
- d. PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya, karena:
 1. melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;

2. dijatuhi hukuman kurungan/penjara karena melakukan kejahatan perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap.
- a. Pemberhentian PPAT karena alasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dan ayat (2) dilakukan setelah PPAT yang bersangkutan diberi kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri kepada Menteri.
- b. PPAT yang berhenti atas permintaan sendiri dapat diangkat kembali menjadi PPAT untuk daerah kerja lain daripada daerah kerjanya semula, apabila formasi PPAT untuk daerah kerja tersebut belum penuh.

Pasal 11

- (13) PPAT dapat diberhentikan untuk sementara dari jabatannya sebagai PPAT karena sedang dalam pemeriksaan pengadilan sebagai terdakwa suatu perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat.
- (14) Pemberhentian sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku sampai pada putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

BAB IV DAERAH KERJA PPAT

Pasal 12

- i. Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya.
- ii. Daerah kerja PPAT Sementara dan PPAT Khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai pejabat Pemerintah yang menjadi dasar penunjuknya.

Pasal 13

- (15) Apabila suatu wilayah Kabupaten/Kotamadya dipecah menjadi 2 (dua) atau lebih wilayah Kabupaten/Kotamadya, maka dalam waktu 1 (satu) tahun sejak diundangkannya Undang-undang tentang pembentukan Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II yang baru PPAT yang daerah kerjanya adalah Kabupaten/Kotamadya semula harus memilih salah satu wilayah Kabupaten/Kotamadya sebagai daerah kerjanya, dengan ketentuan bahwa apabila pemilihan tersebut tidak dilakukan pada waktunya, maka mulai 1 (satu) tahun sejak diundangkannya Undang-undang pembentukan Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II baru tersebut daerah kerja PPAT yang bersangkutan hanya meliputi wilayah Kabupaten/Kotamadya letak Kantor PPAT yang bersangkutan.
- (16) Pemilihan daerah kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku dengan sendirinya mulai 1 (satu) tahun sejak diundangkannya Undang-Undang pembentukan Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II yang baru.

Pasal 14

- a. Formasi PPAT ditetapkan oleh Menteri.
- b. Apabila formasi PPAT untuk suatu daerah kerja PPAT sudah terpenuhi, maka Menteri menetapkan wilayah tersebut tertutup untuk pengangkatan PPAT.

BAB V SUMPAH JABATAN PPAT

Pasal 15

- (17) Sebelum menjalankan jabatannya PPAT dan PPAT Sementara wajib mengangkat sumpah jabatan PPAT di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya di daerah kerja PPAT yang bersangkutan.
- (18) PPAT Khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (3) huruf b tidak perlu mengangkat sumpah jabatan PPAT.
- (19) PPAT yang daerah kerjanya disesuaikan karena pemecahan wilayah Kabupaten/Kotamadya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 tidak perlu mengangkat sumpah jabatan PPAT untuk melaksanakan tugasnya di daerah kerjanya yang baru.

Pasal 16

- (20) Untuk keperluan pengangkatan sumpah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 PPAT wajib melapor kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai pengangkatannya sebagai PPAT.
- (21) Apabila laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dilakukan dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal ditetapkannya surat keputusan pengangkatan tersebut batal demi hukum.
- (22) Kepala Kantor Pertanahan melaksanakan pengambilan sumpah jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 dalam waktu 1 (satu) bulan setelah diterimanya laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (23) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), (2), dan (3) juga berlaku untuk Camat yang karena jabatannya ditunjuk sebagai PPAT Sementara.
- (24) Pengambilan sumpah jabatan sebagai PPAT Sementara bagi Kepala Desa dilakukan oleh dan atas prakarsa Kepala Kantor Pertanahan di Kantor Kepala Desa yang bersangkutan setelah Kepala Kantor Pertanahan menerima tembusan penunjukan Kepala Desa tersebut sebagai PPAT sementara.

Pasal 17

- (25) Sumpah jabatan PPAT dan PPAT Sementara dituangkan dalam suatu berita acara yang ditandatangani oleh PPAT atau PPAT Sementara yang bersangkutan, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya dan para saksi.
- (26) Bentuk, susunan kata-kata berita acara pengambilan sumpah/janji diatur oleh Menteri.

Pasal 18

- a. PPAT atau PPAT Sementara yang belum mengucapkan sumpah jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 dilarang menjalankan jabatannya sebagai PPAT.
- b. Apabila larangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilanggar, maka akta yang dibuat tidak sah dan tidak dapat dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.

BAB VI PELAKSANAAN JABATAN PPAT

Pasal 19

Dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 PPAT wajib:

- c. menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf, dan teraan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi, Bupati/Walikota/Kotamadya Kepala Daerah Tingkat II, Ketua Pengadilan Negeri, dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan;
- d. melaksanakan jabatannya secara nyata.

Pasal 20

- i. PPAT harus berkantor di satu kantor dalam daerah kerjanya.
- ii. PPAT wajib memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 21

- 1. Akta PPAT dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh Menteri.
- 2. Semua jenis akta PPAT diberi satu nomor urut yang berulang pada permulaan tahun takwim.
- 3. Akta PPAT dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar yaitu:
 - iii. lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan, dan
 - iv. lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap atau lebih menurut banyaknya hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta, yang disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, atau dalam hal akta tersebut mengenai pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan, disampaikan kepada pemegang kuasa untuk dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.

Pasal 22

Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT.

Pasal 23

- (1) PPAT dilarang membuat akta, apabila PPAT sendiri, suami atau isterinya, keluarganya sedarah atau semenda, dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis ke samping sampai derajat kedua, menjadi pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan, baik dengan cara bertindak sendiri maupun melalui kuasa, atau menjadi kuasa dari pihak lain.
- (2) Di daerah kecamatan yang hanya terdapat seorang PPAT yaitu PPAT Sementara dan di wilayah desa yang Kepala Desanya ditunjuk sebagai PPAT Sementara, Wakil Camat atau Sekretaris Desa dapat membuat akta untuk keperluan pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) setelah mengucapkan sumpah jabatan PPAT didepan PPAT Sementara yang bersangkutan.

Pasal 24

Ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pembuatan akta PPAT diatur dalam peraturan perundang-undangan mengenai pendaftaran tanah.

Pasal 25

- (1) Setiap lembar akta PPAT asli yang disimpan oleh PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (3) harus dijilid sebulan sekali dan setiap jilid terdiri dari 50 lembar akta dengan jilid terakhir dalam setiap bulan memuat lembar-lembar akta sisanya.
- (2) Pasa sampul buku akta hasil penjilidan akta-akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dicantumkan daftar akta di dalamnya yang memuat lembar-lembar akta sisanya.

Pasal 26

- (1) PPAT harus membuat satu buku daftar untuk semua akta yang dibuatnya.
- (2) Buku daftar akta PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diisi setiap hari kerja PPAT dan ditutup setiap akhir hari kerja dengan garis tinta yang diparaf oleh PPAT yang bersangkutan.
- (3) PPAT wajib mengirim laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya, yang diambil dari buku daftar akta PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kepala Kantor Pertanahan dan kantor-kantor lain sesuai ketentuan Undang-undang dan Peraturan Pemerintah yang berlaku selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya.

Pasal 27

- (1) PPAT yang berhenti menjabat karena alasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf b, c, dan d, diwajibkan menyerahkan protokol PPAT kepada PPAT di daerah kerjanya.
- (2) PPAT Sementara yang berhenti sebagai PPAT Sementara menyerahkan protokol PPAT kepada PPAT Sementara yang menggantinya.
- (3) PPAT Khusus yang berhenti sebagai PPAT Khusus menyerahkan protokol PPAT kepada PPAT Khusus yang menggantikannya.
- (4) Apabila tidak ada PPAT penerima protokol sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dan (3), protokol PPAT diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat.

Pasal 28

- (1) Apabila PPAT meninggal dunia, salah seorang ahli waris/keluarganya atau pegawainya wajib melaporkannya kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari sejak PPAT meninggal dunia.
- (2) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya melaporkan meninggalnya PPAT berdasarkan laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atau karena pengetahuan yang diperoleh dari sumber lain kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi disertai usul penunjukan PPAT yang akan disertai protokol PPAT yang meninggal dunia.
- (3) Ahli waris, keluarga terdekat atau pihak yang menguasai protokol PPAT yang meninggal dunia wajib menyerahkan protokol PPAT yang bersangkutan kepada PPAT yang ditunjuk Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi.

Pasal 29

- (1) PPAT yang ditunjuk oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi untuk menerima protokol yang berhenti menjabat sebagai PPAT wajib menerima protokol PPAT tersebut.
- (2) Serah terima protokol PPAT dituangkan dalam berita acara serah terima protokol PPAT yang diketahui/disaksikan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat.

Pasal 30

- (1) PPAT dilarang meninggalkan kantornya lebih dari 6 (enam) hari kerja berturut-turut kecuali dalam rangka menjalankan cuti.
- (2) Permohonan cuti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis kepada pejabat yang berwenang yaitu:
 - a. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat untuk permohonan cuti kurang dari 3 (tiga) bulan;
 - b. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi untuk permohonan cuti lebih dari 3 (tiga) bulan tetapi kurang dari 6 (enam) bulan;
 - c. Menteri untuk permohonan cuti lebih dari 6 (enam) bulan.
- (3) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak berlaku bagi PPAT Sementara dan PPAT Khusus.

Pasal 31

- (1) Selama PPAT diberhentikan untuk sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 atau menjalani cuti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 tugas dan kewenangan PPAT dapat dilaksanakan oleh PPAT pengganti atas permohonan PPAT yang bersangkutan.
- (2) PPAT pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diusulkan oleh PPAT yang bersangkutan dan diangkat oleh pejabat yang berwenang menetapkan pemberhentian sementara atau persetujuan cuti di dalam keputusan mengenai pemberhentian sementara atau keputusan persetujuan cuti yang bersangkutan serta diambil sumpahnya oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat.
- (3) Persyaratan untuk menjadi PPAT pengganti adalah telah lulus program pendidikan strata satu jurusan hukum dan telah menjadi pegawai kantor PPAT yang bersangkutan sekurang-kurangnya selama 2 (dua) tahun.

Pasal 32

- (1) Uang jasa (honorarium) PPAT dan PPAT Sementara, termasuk uang jasa (honorarium) saksi tidak boleh melebihi 1 % (satu persen) dari harga transaksi yang tercantum di dalam akta.
- (2) PPAT dan PPAT Sementara wajib memberikan jasa tanpa memungut biaya kepada seseorang yang tidak mampu.
- (3) Di dalam melaksanakan tugasnya, PPAT dan PPAT Sementara dilarang melakukan pungutan diluar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (4) PPAT Khusus melaksanakan tugasnya tanpa memungut biaya.

BAB VII
PEMBINAAN DAN PENGAWASAN

Pasal 33

Menteri melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap pelaksanaan tugas PPAT.

BAB VIII
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 34

- (1) PPAT yang pada waktu berlakunya Peraturan Pemerintah ini juga menjabat sebagai Notaris dengan tempat kedudukan di luar daerah kerjanya sebagai PPAT berhenti dengan sendirinya sebagai PPAT 6 (enam) bulan sejak saat berlakunya Peraturan Pemerintah ini.

- (2) PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diangkat menjadi PPAT di daerah letak tempat kedudukannya sebagai Notaris apabila formasi PPAT untuk daerah tersebut masih tersedia.
- (3) PPAT yang pada waktu berlakunya Peraturan Pemerintah ini merangkap jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2) berhenti dengan sendirinya dari jabatannya sebagai PPAT 3 (tiga) bulan sejak saat berlakunya Peraturan Pemerintah ini.
- (4) PPAT yang pada saat berlakunya Peraturan Pemerintah ini mempunyai daerah kerja yang melebihi wilayah kerja satu Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya wajib memilih satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya sebagai daerah kerjanya dalam jangka waktu 2 (dua) tahun sejak ditetapkannya Peraturan Pemerintah ini, dengan ketentuan apabila dalam jangka waktu tersebut pilihan tersebut tidak dilakukan, maka daerah kerja PPAT tersebut adalah wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya yang meliputi letak kantornya.

Pasal 35

Para calon PPAT yang sudah diuji sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini, dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan setelah berlakunya Peraturan Pemerintah ini masih tetap dapat diangkat sebagai PPAT berdasarkan ketentuan yang berlaku sebelumnya.

Pasal 36

Dengan berlakunya Peraturan Pemerintah ini, semua peraturan perundang-undangan mengenai jabatan PPAT yang telah ada tetap berlaku, sepanjang tidak bertentangan atau diubah atau diganti berdasarkan Peraturan Pemerintah ini.

BAB IX
PENUTUP

Pasal 37

Ketentuan lebih lanjut untuk melaksanakan Peraturan Pemerintah ini diatur oleh Menteri.

Pasal 38

Peraturan ini mulai berlaku sejak tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Pemerintah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 5 Maret 1998.
PRESIDEN REPUBLIK
INDONESIA,

ttd.

SOEHARTO

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 5 Maret 1998
MENTERI NEGARA SEKRETARIS NEGARA
REPUBLIK INDONESIA,

ttd

MOERDIONO

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 1998 NOMOR 52

PENJELASAN
 ATAS
 PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA
 NOMOR 37 TAHUN 1998
 TENTANG
 PERATURAN JABATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

UMUM

Di dalam pelaksanaan administrasi pertanahan dan pendaftaran tanah yang tercatat di Kantor Pertanahan harus selalu sesuai dengan keadaan atau status sebenarnya mengenai bidang tanah yang bersangkutan, baik yang menyangkut data fisik mengenai bidang tanah tersebut, maupun mengenai hubungan hukum yang menyangkut bidang tanah itu, atau data yuridis ini, khususnya pencatatan perubahan data yuridis yang sudah tercatat sebelumnya, peranan PPAT sangatlah penting. Menurut ketentuan di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan dan pembebanan hak atas tanah hanya dapat didaftar apabila dibuktikan dengan akta PPAT.

PPAT sudah dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang merupakan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Di dalam peraturan tersebut PPAT disebutkan sebagai pejabat yang berfungsi membuat akta yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan hak baru atau membebankan hak atas tanah.

Fungsi PPAT lebih ditegaskan lagi dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, 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.

Dalam meningkatkan sumber penerimaan negara dari pajak, PPAT juga berperan besar karena mereka ditugaskan untuk memeriksa telah dibayarnya Pajak Penghasilan (PPh) dari penghasilan akibat pemindahan hak atas tanah dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebelum membuat akta.

Mengingat fungsi PPAT yang cukup besar dalam bidang pelayanan masyarakat dan peningkatan sumber penerimaan negara yang kemudian akan merupakan pendorong untuk peningkatan pembangunan nasional, perlu segera diterbitkan peraturan jabatan PPAT dalam bentuk Peraturan Pemerintah sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 7 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas

Pasal 2

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 3

Ayat (1)

Sesuai dengan jabatan PPAT sebagai pejabat umum, maka akta yang dibuatnya diberi kedudukan sebagai akta otentik.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 4

Ayat (1)

Pada dasarnya PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai tanah atau satuan rumah susun yang terletak dalam daerah kerjanya, kecuali kalau ditentukan lain menurut Pasal ini. Pelanggaran terhadap ketentuan ini mengakibatkan aktanya tidak sah dan tidak dapat digunakan sebagai dasar pendaftaran.

Ayat (2)

Pengecualian yang dimaksud pada ayat ini dapat dilakukan oleh PPAT tanpa izin terlebih dahulu.

Pasal 5

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Sebagai pejabat yang melaksanakan tugas di bidang pendaftaran tanah maka jabatan PPAT selalu dikaitkan dengan suatu wilayah pendaftaran tanah tertentu yang menjadi daerah kerjanya.

Ayat (3)

Huruf a

Karena fungsinya di bidang pendaftaran tanah yang penting bagi masyarakat yang memerlukan, maka fungsi tersebut harus dilaksanakan di seluruh wilayah negara. Oleh karena itu di wilayah yang belum cukup terdapat PPAT, Camat perlu ditunjuk sebagai pejabat yang melaksanakan fungsi tersebut. Yang dimaksud dengan daerah yang belum cukup terdapat PPAT adalah daerah yang jumlah PPATnya belum memenuhi jumlah formasi yang ditetapkan Menteri sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14. Di daerah yang sudah cukup terdapat PPAT dan merupakan daerah tertutup untuk pengangkatan PPAT baru, Camat yang baru tidak lagi ditunjuk sebagai PPAT Sementara.

Berdasarkan pertimbangan untuk memenuhi pelayanan kepada masyarakat di daerah-daerah terpencil, yang masyarakat akan merasakan kesulitan apabila harus pergi ke Kantor Kecamatan untuk melaksanakan transaksi mengenai tanahnya, Menteri juga dapat menunjuk Kepala Desa untuk melaksanakan tugas PPAT.

Huruf b

Program-program pelayanan masyarakat ini adalah misalnya program pensertifikatan tanah yang memerlukan adanya akta PPAT terlebih dahulu karena tanah yang bersangkutan belum atas nama pihak yang menguasainya. Pekerjaan yang dilakukan oleh PPAT Khusus ini adalah pekerjaan pelayanan dan karena itu pembuatan akta dimaksud tidak dipungut biaya.

Dalam praktek hubungan Internasional seringkali suatu negara memberikan kemudahan kepada negara lain diberbagai bidang, termasuk di bidang pertanahan. Atas dasar tersebut dipandang perlu ada ketentuan untuk memberi kemungkinan Indonesia memberikan kemudahan yang sama di bidang perubahan data pendaftaran hak atas tanah kepunyaan negara asing.

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 6

Cukup jelas

Pasal 7

Untuk menjaga dan mencegah agar PPAT dalam menjalankan jabatannya tersebut tidak menimbulkan akibat yang memberi kesan bahwa pejabat telah mengganggu keseimbangan kepentingan para pihak.

Ketentuan ini dibuat agar PPAT dapat menjalankan tugas sebaik-baiknya demi melayani kepentingan umum agar melaksanakan rasa kemandirian dan tidak memihak.

Pasal 8

Ayat (1)

Keadaan sebagaimana dimaksud pada huruf a, b, dan c menyebabkan PPAT yang bersangkutan berhenti dengan sendirinya sebagai PPAT dan untuk itu tidak lagi diperlukan keputusan pemberhentian. Yang bersangkutan tidak berhak lagi membuat akta.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 9

Karena pengangkatan PPAT dikaitkan dengan suatu wilayah pendaftaran tanah, maka tidak dikenal istilah "pindah daerah wilayah kerja". Untuk melaksanakan tugas dengan daerah kerja yang lain seorang PPAT berhenti sebagai PPAT di satu daerah kerja dan kemudian diangkat kembali sebagai PPAT untuk daerah kerja lainnya. Untuk pengangkatan kembali ini tidak diperlukan proses pengangkatan pertamanya sebagaimana diatur dalam Pasal 6.

Pasal 10

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Sebelum mengeluarkan keputusan pemberhentian seorang PPAT karena pelanggaran Menteri mendengarkan pihak-pihak yang bersangkutan.

Ayat (4)

Lihat Penjelasan Pasal 9.

Pasal 11

Ayat (1)

Selama diberhentikan untuk sementara pekerjaan PPAT dapat dilaksanakan oleh PPAT pengganti.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 12

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 13

Ayat (1)

PPAT yang memilih daerah kerja yang tidak meliputi letak kantornya perlu memindahkan kantornya ke dalam daerah kerjanya yang baru.

Ayat (2)

Dalam masa peralihan yang lamanya 1 (satu) tahun PPAT yang bersangkutan berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di wilayah Daerah Tingkat II yang baru maupun yang lama.

Pasal 14

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Dengan adanya penetapan formasi pada suatu daerah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II akan dapat dibatasi penempatan PPAT pada suatu daerah, sehingga daerah lain yang masih tersedia lowongannya dapat diisi, dengan demikian tujuan pemerataan penempatan PPAT dapat tercapai.

Pasal 15

Ayat (1)

PPAT yang pernah diambil sumpahnya dan kemudian berhenti untuk diangkat sebagai PPAT untuk daerah yang baru juga harus mengangkat sumpah.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 16

Ayat (4)

Camat yang sudah dilantik sebagai Kepala Kecamatan dan sudah ditunjuk sebagai PPAT Sementara harus segera melaporkan penunjukannya untuk diambil sumpahnya. Sebelum mengambil sumpah jabatan PPAT yang bersangkutan belum berhak membuat akta.

Ayat (5)

Karena mengenai daerah terpencil, maka tidak bisa diharapkan seorang Kepala Desa untuk melapor ke Kantor Pertanahan.

Pasal 17

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 18

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 19

Maksud dari penyerahan contoh tanda tangan, paraf dan stempel jabatan PPAT, adalah agar pada Kantor Pertanahan setempat tersedia pembanding jika terjadi perbedaan tanda tangan atau paraf atau stempel, apabila perkara mengenai keabsahan akta PPAT yang bersangkutan.

Pasal 20

Ayat (1)

PPAT hanya boleh mempunyai 1 (satu) kantor yang terletak dalam daerah kerjanya.

Untuk keperluan pelayanan masyarakat yang dapat menjangkau tempat yang jauh dari Kantor PPAT, PPAT dapat melaksanakan jabatannya di luar kantor sepanjang masih dalam daerah kerja PPAT.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 21

Ayat (1)

Untuk memenuhi syarat otentiknya suatu akta, maka akta PPAT wajib ditentukan bentuknya oleh Menteri.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 22

Untuk pemenuhan sifat otentik dari akta, pembacaan akta dilakukan sendiri oleh PPAT, Penandatanganan para pihak, saksi dan oleh PPAT, dilakukan segera setelah pembacaan akta dimaksud.

Pasal 23

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Untuk memungkinkan orang-orang yang dimaksud pada ayat (1) melakukan transaksi mengenai tanahnya perlu ditunjuk pejabat di kecamatan yang bersangkutan untuk membuat akta yang diperlukan mengingat dalam daerah kecamatan itu tidak ada orang lain yang berwenang membuat akta tersebut.

Khusus untuk desa yang Kepala Desanya ditunjuk sebagai PPAT Sementara Sekretaris Desa dapat membuat akta yang bersangkutan, walaupun Camat yang wilayahnya meliputi desa itu dapat juga membuat akta tersebut.

Ketentuan ini diadakan agar tidak mempersulit warga desa yang bersangkutan mengingat desa yang Kepala Desanya ditunjuk sebagai PPAT Sementara merupakan desa yang benar-benar terpencil letaknya.

Pasal 24

Ketentuan ini antara lain terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan peraturan pelaksanaannya.

Pasal 25

Cukup jelas

Pasal 26

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan Undang-undang atau Peraturan Pemerintah yang berlaku adalah misalnya Undang-undang atau Peraturan Pemerintah di bidang perpajakan yang mewajibkan PPAT mengirim laporan kepada instansi perpajakan.

Pasal 27

Ayat (1)

Penyerahan protokol ini diperlukan agar pemeliharaan warkah-warkah akta dapat berlanjut sehingga apabila sewaktu-waktu diperlukan dapat segera ditemukan.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 28

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 29

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 30

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud pada ayat ini dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari kerja menerbitkan surat persetujuan atau penolakannya.

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 31

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 32

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 33

Cukup jelas

Pasal 34

Ayat (1) dan ayat (2)

PPAT harus melaksanakan tugasnya di daerah kerjanya. Hal ini tidak akan secara efektif dilakukan apabila PPAT tersebut juga merangkap menjabat sebagai Notaris yang berkedudukan di luar daerah kerjanya sebagai PPAT.

Namun demikian keadaan ini berlangsung pada waktu ini. Oleh karena itu keadaan ini perlu segera dihentikan. Untuk itu diberi waktu 6 (enam) bulan. Dalam waktu tersebut PPAT yang bersangkutan dapat mengajukan permohonan berhenti dan permohonan pengangkatan dengan daerah kerja yang sesuai dengan kedudukannya sebagai Notaris. Permohonan itu akan dipertimbangkan oleh Menteri apabila formasi PPAT di daerah kerja yang meliputi kedudukannya sebagai Notaris masih belum penuh.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)



Dengan ketentuan ini, maka PPAT yang selama ini mempunyai wilayah kerja lebih dari 1 (satu) wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya, dalam jangka waktu 2 (dua) tahun setelah ditetapkannya Peraturan Pemerintah ini harus memilih salah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya sebagai wilayah kerjanya, misalnya PPAT di lingkungan wilayah DKI Jakarta.

Pasal 35

Dengan ketentuan ini maka terhadap calon PPAT yang sudah diuji sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini dalam pemrosesannya masih tetap mempergunakan ketentuan yang lama, namun apabila dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan tidak dapat diselesaikan sepenuhnya berlaku ketentuan Peraturan Pemerintah ini.

Pasal 36

Cukup jelas

Pasal 37

Cukup jelas

Pasal 38

Cukup jelas

TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA NOMOR 3746

