

**ANALISIS TANGGUNG JAWAB YURIDIS PPAT DAN PPAT-  
SEMENTARA TERHADAP TERLAKSANANYA CATUR TERTIB  
PERTANAHAN DI KABUPATEN BLITAR**

**TESIS**

**NAMA : ARGO WAHYU JATI K., S.H.**

**NPM : 0606007062**



**UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
JULI 2008**

**ANALISIS TANGGUNG JAWAB YURIDIS PPAT DAN PPAT-  
SEMENTARA TERHADAP TERLAKSANANYA CATUR TERTIB  
PERTANAHAN DI KABUPATEN BLITAR**

**TESIS**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar  
Magister Kenotariatan**

**NAMA : ARGO WAHYU JATI K., S.H.**

**NPM : 0606007062**



**UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
JULI 2008**

## PERNYATAAN ORISINALITAS

**Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar**

**Nama : Argo Wahyu Jati K., S.H.**

**NPM : 0606007062**

**Tanda Tangan : **

**Tanggal : 24 Juli 2008**

## PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :

Nama : Argo Wahyu Jati K., S.H.  
NPM : 0606007062  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul : "Analisis Tanggung Jawab Yuridis PPAT dan PPAT-Sementara Terhadap Terlaksananya Catur Tertib Pertanahan Di Kabupaten Blitar."

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

### DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Darwani Sidi Bakaroedin, S.H.

(  )

Penguji : Farida Prihatini, S.H., M.H., C.N.

(  )

Penguji : Eni Koeswami, S.H., M.Kn.

(  )

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 16 Juli 2008

**PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK  
KEPENTINGAN AKADEMIS**

---

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Argo Wahyu Jati K., S.H.  
NPM : 0606007062  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Fakultas : Hukum  
Jenis Karya : Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*None-exclusive Royalty-Free Right*) atas hasil karya ilmiah saya yang berjudul :

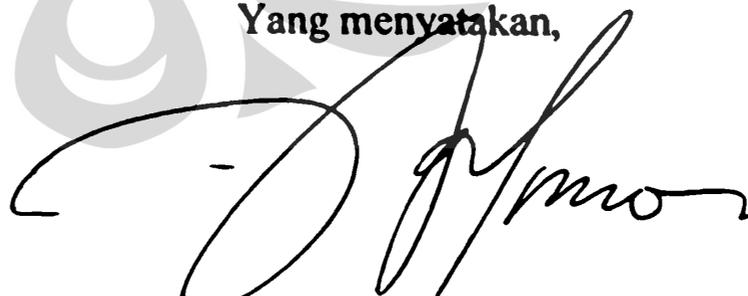
**“Analisis Tanggung Jawab Yuridis PPAT dan PPAT-Sementara Terhadap Terlaksananya Catur Tertib Pertanahan Di Kabupaten Blitar.”**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian Pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok  
Pada tanggal : 24 Juli 2008

Yang menyatakan,



(Argo Wahyu Jati K., S.H.)

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirabbil'alamin, puji syukur Penulis panjatkan kepada Allah SWT, karena atas kehendak dan rahmat-Nya penulis dapat menyelesaikan penyusunan Tesis ini, yang berjudul **“ANALISA TANGGUNG JAWAB YURIDIS PPAT DAN PPAT-SEMENTARA TERHADAP TERLAKSANANYA CATUR TERTIB PERTANAHAN DI KABUPATEN BLITAR”**. Adapun maksud dan tujuan penulisan tesis ini adalah dalam rangka memenuhi salah satu syarat guna meraih gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Besar harapan penulis agar tesis ini dapat diterima sebagai sumbangsih dari penulis kepada almamater agar nantinya dapat dipergunakan sebagai bahan bacaan atau referensi bagi siapa saja yang menimba ilmu di Fakultas Hukum di Indonesia.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna dan tesis ini tidak selesai tanpa adanya bantuan, motivasi dan dorongan semangat berbagai pihak. Untuk itu penulis mengucapkan terimakasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada:

1. Ibu Darwani Sidi Bakaroesin, S.H. selaku dosen pembimbing, yang telah banyak memberikan bimbingan serta mengarahkan penulis dalam menyelesaikan tesis ini.
2. Ibu Farida Prihatini, S.H., M.H., C.N., selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
3. Seluruh Staf Pengajar pada Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia dan seluruh Staf Administrasi Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

4. Ayahanda dan ibunda penulis bapak Rijanto dan ibu Ninik Tjatur Anggraini serta adinda penulis Ayu Mahardhika yang tiada henti memberikan segala doa, dorongan serta segala perhatian kepada penulis untuk menyelesaikan tesis ini.
5. Yang teristimewa untuk Laksmi Dian Hapsari, S.H. yang tiada henti mendoakan serta memberikan motivasi kepada penulis dalam menyelesaikan tesis ini, serta sahabat-sahabat penulis, Ronald Gorga Sitorus, Anri Rienal Siregar, Parnando Soliaton Tambunan, Agung Anugrahanto, Greito Hari Pramono, Julius Mario, Muhammad Iqbal, Vianey Andro Prasetyo, Benediktus Arden, Harries Konstituanto, Victor Yonathan, mas Pandu Nugroho, Putu Dima Indra, Suko Jenar Prayogie, H. Budi Prasetyo, Irfaul Endri, Desario, Sofyan, Danil Arif Priyanto, Rizky Bagus Adrianto, Andy, parlindungan, Ryan, Rino, Pak Yudi, Rois.
6. Kawan-Kawan Penulis di Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia angkatan 2006.

Akhir kata, dengan segala kerendahan hati, penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari para pembaca.

Depok, Juli 2008

Penulis

## ABSTRAK

Nama : Argo Wahyu Jati K., S.H.  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul : Analisis Tanggung Jawab Yuridis PPAT dan PPAT-Sementara Terhadap Terlaksananya Catur Tertib Pertanahan Di Kabupaten Blitar.

Sebagai Pejabat Umum yang bertugas 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, PPAT dan PPAT-Sementara dituntut untuk melaksanakan tugasnya secara profesional, mandiri serta bertanggungjawab dengan mengedepankan pelayanan kepada Masyarakat. Namun, pada kenyataannya masih ada kondisi-kondisi dimana kinerja PPAT dan PPAT-Sementara dalam satu daerah kedudukan tidak seperti yang diharapkan yaitu melaksanakan tugasnya secara profesional, mandiri serta bertanggung jawab. Beberapa faktor telah mempengaruhi kondisi tersebut, antara lain adanya jabatan PPAT-Sementara pada daerah-daerah yang sudah terdapat PPAT sehingga terdapat tumpang tindih pelaksanaan tugas sebagai Pejabat Umum. Hal ini mengakibatkan terciptanya keadaan catur tertib Pertanahan menjadi terhambat, terutama tertib di Bidang administrasi pertanahan yang dicita-citakan. Dengan metode penelitian Yuridis-Normatif, penelitian ini menganalisa pelaksanaan tugas PPAT dan PPAT-Sementara dalam satu wilayah kedudukan, yaitu di wilayah Kabupaten Blitar. Hingga saat ini dengan adanya PPAT yang bertugas dalam wilayah Kabupaten Blitar kedudukan PPAT-Sementara tetap dapat dipertahankan mengingat peran PPAT-Sementara masih banyak dibutuhkan.

## DAFTAR ISI

<b>KATA PENGANTAR</b>		<b>i</b>
<b>ABSTRAK</b>		<b>iii</b>
<b>DAFTAR ISI</b>		<b>iv</b>
<b>BAB I</b>	<b>PENDAHULUAN</b>	
	A. Latar Belakang Masalah	1
	B. Pokok Permasalahan	8
	C. Metode Penelitian	9
	D. Sistematika Penulisan	10
<b>BAB II</b>	<b>LANDASAN TEORI</b>	
	A. Pengertian PPAT dan PPAT-Sementara	13
	1. Tugas dan Wewenang PPAT dan PPAT-Sementara	21
	2. Pengangkatan PPAT dan PPAT-Sementara	32
	3. Daerah Kerja PPAT dan PPAT-Sementara	35
	4. Hak dan Kewajiban PPAT Dan PPAT-Sementara	36
	5. Pelaksanaan Jabatan PPAT dan PPAT-Sementara	41
	6. Akta yang dibuat PPAT dan PPAT-Sementara merupakan akta otentik	46
	7. Kode Etik Profesi PPAT dan PPAT-Sementara	48
	B. Catur Tertib Pertanahan	50
	1. Tertib Hukum Pertanahan	50
	2. Tertib Administrasi Pertanahan	53
	3. Tertib Penggunaan Tanah	55
	4. Tertib Pemeliharaan Tanah dan Lingkungan Hidup	57

<b>BAB III</b>	<b>Tanggung Jawab Yuridis PPAT dan PPAT-Sementara Terhadap Terlaksananya Catur Tertib Pertanahan Di Kabupaten Blitar . . . . .</b>	<b>60</b>
<b>BAB IV</b>	<b>PENUTUP</b>	
	<b>A. Kesimpulan . . . . .</b>	<b>80</b>
	<b>B. Saran . . . . .</b>	<b>82</b>
	<b>DAFTAR PUSTAKA . . . . .</b>	<b>84</b>

## LAMPIRAN



# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah.

Indonesia merupakan salah satu Negara dengan struktur perekonomian yang bercorak agraris; sebagian besar dari penduduk Indonesia bermata pencaharian di bidang agraria (pertanian) baik sebagai petani yang memiliki tanah maupun yang tidak memiliki tanah (buruh tani). Tanah merupakan faktor yang sangat penting bagi kelangsungan hidup bangsa.<sup>1</sup>

Menimbang bahwa di dalam Negara Republik Indonesia susunan kehidupannya, termasuk perekonomiannya, terutama masih bercorak agraris, bumi, air dan ruang angkasa, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat adil dan makmur, maka diundangkanlah Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang juga dapat disebut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pada tanggal 24 September 1960. Dengan berlakunya UUPA maka telah terjadi perubahan fundamental pada hukum agraria di Indonesia, terutama hukum dibidang pertanahan yang biasa disebut dengan Hukum Tanah.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> I Nyoman Budi Jaya, S.H., C.N., Tinjauan yuridis tentang redistribusi tanah pertanian dalam rangka pelaksanaan landreform. (Yogyakarta: Liberty Yogyakarta, 1989), hal 1.

<sup>2</sup> Boedi Harsono., Hukum agraria Indonesia, sejarah pembentukan UUPA, isi dan Pelaksanaannya, (Jakarta: Djambatan, 2005), hal 1.

Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 ditetapkan dan diundangkannya pada tanggal 8 Juli 1997, namun baru berlaku secara efektif 3 (tiga) bulan sejak diundangkannya, yaitu tanggal 8 Oktober 1997. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pelaksanaannya diatur dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen Agraria/Kepala BPN) No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Yang dimaksud dengan pendaftaran tanah menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 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.”

Untuk membantu masyarakat memperoleh jaminan kepastian hukum terhadap penguasaan dan pemilikan tanah, serta membantu pemerintah untuk melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah maka pemerintah mengangkat Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu atas tanah sebagai dasar Pendaftaran tanah. Pejabat Umum yang memiliki kewenangan untuk membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu atas tanah ada pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 ditegaskan bahwa :

akta tanah adalah akta yang membuktikan dilakukannya perbuatan-perbuatan hukum tertentu di bidang hukum tanah.<sup>3</sup>

Akta tanah yang dibuat oleh PPAT merupakan Akta otentik, merupakan alat pembuktian yang sempurna bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta sekalian orang yang mendapat hak darinya tentang apa yang dimuat dalam akta tersebut. Sebagaimana Pasal-Pasal 1870, 1871 dan 1874 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*) membedakan antara suatu akta otentik dengan suatu akta dibawah tangan, yang mana masing-masing Pasal tersebut berbunyi :

- 1870: Suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya.<sup>4</sup>
- 1871: Suatu akta otentik namunlah tidak memberikan bukti yang sempurna tentang apa yang termuat didalamnya sebagai suatu penuturan belaka, selainnya sekedar apa yang dituturkan itu ada hubungan langsung dengan pokok isi akta. Jika apa yang termuat disitu sebagai suatu penuturan belaka tidak ada hubungannya langsung dengan pokok isi akta, maka itu hanya dapat berguna sebagai permulaan pembuktian dengan tulisan.<sup>5</sup>
- 1874 ayat (1): Sebagai tulisan-tulisan dibawah tangan dianggap akta-akta yang ditandatangani dibawah tangan, surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga dan lain-lain tulisan yang dibuat tanpa perantaraan seorang pegawai umum.<sup>6</sup>

<sup>3</sup> Boedi Harsono, PPAT, Akta PPAT, dan Permasalahannya, Makalah, Temu Ilmiah Mahasiswa Notariat se Indonesia, Candra Wilwatikta, Pandaan, Jawa Timur, 25- 6 Agustus 1989, hal. 2

<sup>4</sup> Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Edisi Revisi, Cet. Ke-27, (Jakarta:Paramita, 1987), Pasal 1870.

<sup>5</sup> *Ibid.*, Pasal 1871

<sup>6</sup> *Ibid.*, Pasal 1874 ayat (1)

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah guna mewujudkan terlaksananya Catur tertib pertanahan yang meliputi, tertib hukum pertanahan, tertib administrasi pertanahan, tertib penggunaan tanah, dan tertib pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup, peran serta tanggung jawab yuridis PPAT dan PPAT-Sementara mengambil bagian yang sangat penting didalamnya. Sejalan dengan kondisi itu, di era otonomi daerah, di beberapa daerah telah banyak dibentuk kabupaten/kota yang baru yang mempengaruhi secara langsung maupun tidak aktivitas perbuatan hukum terhadap tanah-tanah yang terletak di wilayah tersebut, Perkembangan ini tentu menuntut ketersediaan tenaga PPAT yang profesional. Jika permasalahan tersebut tidak diantisipasi dan diatasi dengan tuntas akan banyak menimbulkan masalah dalam pembuatan akta tanah sehingga menimbulkan efek terhambatnya pelaksanaan catur tertib pertanahan.

Sebagai salah satu wilayah otonomi di Indonesia, Pemerintah daerah Kabupaten Blitar berusaha untuk menciptakan kondisi tertib di bidang pertanahan; melalui pelaksanaan catur tertib pertanahan diharapkan masyarakat Kabupaten Blitar yang sebagian besar berada di daerah pedesaan dan bermata pencaharian di sektor agraris dapat memperoleh kepastian Hukum serta memahami peruntukan dan kegunaan tanah bagi mereka. Untuk itu peran serta dan tanggung jawab yuridis PPAT dan PPAT-sementara sangat besar bagi terlaksananya catur tertib pertanahan di wilayah Kabupaten Blitar.

1. Bagaimana pelaksanaan kewenangan Yuridis PPAT-Sementara di Kabupaten Blitar dengan adanya PPAT dalam daerah kedudukannya (Kabupaten Blitar)?
2. Bagaimana pelaksanaan tanggung jawab yuridis PPAT dan PPAT sementara terhadap akta yang dibuatnya, dalam rangka terlaksananya catur tertib pertanahan di Kabupaten Blitar?

### C. Metode Penelitian

Dalam melakukan penelitian ini, penulis menggunakan metode penelitian kepustakaan yang bersifat yuridis-normatif yang mengacu kepada peraturan-peraturan yang tertulis atau hukum positif serta bahan-bahan hukum lain, yang berkaitan dengan permasalahan. Data yang dipergunakan dalam penyusunan penulisan ini adalah data primer yang diperoleh melalui wawancara dengan pihak-pihak yang bersangkutan dan data sekunder diperoleh melalui literatur-literatur kepustakaan.

Adapun alat pengumpulan data yang dipergunakan adalah :

1. Studi kepustakaan.

Bahan hukum primer yang digunakan yaitu antara lain Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah berikut peraturan pelaksanaannya, Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah berikut peraturan pelaksanaannya, dengan tujuan memperoleh ketentuan yuridis tentang masalah-masalah yang akan dibahas. Bahan hukum sekunder antara lain buku-buku tentang pertanahan.

## BAB II LANDASAN TEORI

Bab ini terdiri atas dua sub bab yang meliputi:

### A. pengertian PPAT dan PPAT-Sementara,

Sub bab ini menerangkan pengertian PPAT dan PPAT-Sementara, tugas serta kewenangan PPAT dan PPAT-Sementara menurut Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

### B. Catur tertib pertanahan

Pada Sub bab ini dibahas mengenai pengertian catur tertib pertanahan, dasar hukum pelaksanaan catur tertib pertanahan.

## BAB III TANGGUNG JAWAB YURIDIS PPAT DAN PPAT SEMENTARA DALAM RANGKA TERLAKSANANYA CATUR TERTIB PERTANAHAN DI KABUPATEN BLITAR

Pada bab ini membahas bagaimana seorang PPAT dan PPAT-Sementara melaksanakan tugasnya di daerah kedudukannya (di lokasi penelitian) serta akibat hukum yang timbul terhadap PPAT dan PPAT-Sementara dalam melaksanakan tanggung jawabnya sebagai pejabat umum dihubungkan dengan pelaksanaan catur tertib pertanahan di kabupaten Blitar.

## BAB II

### LANDASAN TEORI

#### A. Pengertian PPAT dan PPAT-Sementara

Demi terlaksananya tertib administrasi pertanahan, serta menjamin terlaksananya kepastian Hukum di bidang pertanahan maka sesuai Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, Pemerintah melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Negara Republik Indonesia. Ketentuan pelaksanaan Pendaftaran Tanah sesuai Pasal 19 ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Sebagai pelaksanaan ketentuan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria tersebut, maka pada tanggal 23 Maret 1961 melalui Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 1961 nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2344, diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Sesuai perkembangan, Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah dipandang tidak dapat sepenuhnya mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata pada pembangunan nasional, sehingga perlu adanya penyempurnaan,<sup>1</sup> sehingga pada tanggal 8 Juli 1997 diterbitkanlah Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Nomor 1997-59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696.

---

<sup>1</sup> Indonesia (a), *Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Lembaran Negara Nomor 1997-59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696.

- b. Pegawai-Pegawai dan bekas pegawai dalam lingkungan Departemen Agraria yang dianggap mempunyai pengetahuan yang cukup tentang Peraturan-Peraturan Pendaftaran Tanah dan Peraturan lainnya yang bersangkutan dengan persoalan peralihan hak atas Tanah.
- c. Para pegawai Pamong Praja yang pernah melakukan tugas sebagai seorang Pejabat.
- d. Orang-orang lain yang telah lulus dalam ujian yang diadakan oleh Menteri Agraria.

Dengan demikian secara *defacto* maupun *dejure*, menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 telah diakui kedudukan Pejabat yang bertugas membuat akta tentang peralihan hak atas Tanah sebagai pejabat yang bertugas membantu jalannya Pendaftaran Tanah, namun demikian Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 dan Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 tahun 1961 mengenai Penunjukan pejabat yang dimaksud dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961, tidak menyebutkan secara eksplisit mengenai pengertian PPAT sebagai pejabat umum yang bertugas membantu penyelenggaraan Pendaftaran Tanah.

Dalam Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun telah disebutkan mengenai tugas PPAT, yaitu sebagai Pejabat yang berwenang untuk membuat akta pemindahan hak milik atas satuan ruma Susun dan akta pembebanan hak Tanggungan atas satuan Rumah Susun.

Pada tanggal 9 April 1996 berlaku Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Serta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan

hanya boleh dibuat oleh seorang PPAT. Dalam memutuskan akan membuat atau menolak membuat akta mengenai perbuatan hukum yang akan dilakukan di hadapannya PPAT mempunyai kedudukan yang mandiri, bukan sebagai pembantu pejabat lain.<sup>11</sup>

Sehubungan dengan kegiatan Pendaftaran Tanah tersebut, secara jelas pengertian PPAT termuat Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah 24 tahun 1997 yang menyatakan:

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.”<sup>12</sup>

Yang dimaksud dengan akta-akta tertentu merupakan akta-akta yang bentuknya diatur oleh Undang-Undang yang bersangkutan, yaitu, akta pemindahan dan pembebanan hak atas Tanah dan hak milik atas satuan Rumah Susun, serta akta pemberian Kuasa untuk membebaskan hak Tanggungan.

Menurut *Profesor Boedi Harsono*, yang dimaksud dengan Pejabat Umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu;<sup>13</sup> PPAT bukanlah Pegawai Negeri sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 8 tahun 1974 tentang Pokok-Pokok Kepegawaian, PPAT bukanlah Pegawai Negeri yang tersusun dalam jaringan birokrasi yang hierarkis.

---

<sup>11</sup> *Ibid.*, hal 485.

<sup>12</sup> Indonesia (a), *Op.cit.*, Pasal 1 angka 24.

<sup>13</sup> Boedi Harsono, *Op.Cit.*, hal 483.

pada tanggal 16 Mei 2006 Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia menerbitkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 menyebutkan 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.”<sup>16</sup>

Terdapat 3 (tiga) macam PPAT menurut Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998, yaitu :

1. **Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).** PPAT adalah pejabat umum yang diberikan 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 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998). Yang menjadi PPAT disini adalah seseorang yang merangkap menjadi Notaris atau mantan pejabat dari Badan Pertanahan Nasional setelah lulus ujian yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional dan selanjutnya diangkat menjadi PPAT.
2. **PPAT-Sementara.** PPAT-Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta

<sup>16</sup> Indonesia (c), *Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Lembaran Negara Nomor 1998-52, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3746.

- b. Akta yang dibuatnya adalah akta yang otentik, yang hanya PPAT lah yang berhak membuatnya;
- c. PPAT adalah pejabat Tata Usaha Negara, karena tugasnya di bidang penyelenggaraan Pendaftaran Tanah yang merupakan kegiatan di bidang Tata Usaha Negara;
- d. Akta PPAT bukan surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara, karena akta adalah *relaas*, yaitu suatu laporan tertulis dari pembuat akta berupa pernyataan mengenai telah dilakukannya oleh pihak-pihak tertentu suatu perbuatan hukum di hadapannya pada suatu waktu yang disebut dalam akta yang bersangkutan;
- e. Yang merupakan keputusan PPAT sebagai Pejabat Tata Usaha Negara adalah keputusan menolak atau mengabulkan permohonan pihak-pihak yang datang kepadanya untuk dibuatkan akta mengenai perbuatan hukum yang mereka akan lakukan di hadapannya. Memberi keputusan menolak atau mengabulkan permohonan tersebut merupakan kewajiban PPAT. Dalam hal syaratnya dipenuhi wajib ia mengabulkan permohonan. Sebaliknya dalam hal ada syarat tidak dipenuhi PPAT wajib menolak.

### **1. Tugas dan Wewenang PPAT dan PPAT-Sementara**

Tugas dan wewenang pokok PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan Pendaftaran Tanah dengan membuat akta yang sifatnya Otentik sebagai bukti telah dilakukannya kegiatan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas Tanah atau hak milik atas satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi

yang akan dijadikan sebagai dasar Pendaftaran, perubahan data Pendaftaran Tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Kegiatan Pendaftaran Tanah yang dilakukan oleh Pemerintah menurut Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria, meliputi:

- a. pengukuran, perpetaan, dan pembukuan Tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak atas Tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Kegiatan Pendaftaran Tanah dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA dijabarkan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu:

- A. Kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali (*Opzet* atau *Initial Registration*). Yang dimaksud dengan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali menurut Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, adalah kegiatan Pendaftaran Tanah yang dilakukan terhadap objek Pendaftaran Tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 atau Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Pendaftaran Tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui Pendaftaran Tanah secara sistematis dan Pendaftaran Tanah secara sporadis. Pendaftaran Tanah secara sistematis dilakukan secara massal, ada yang dilaksanakan atas inisiatif dari Pemerintah dan ada yang atas swadaya masyarakat (inisiatif dari pemegang hak atas Tanah). Pendaftaran Tanah secara sistematis dilakukan melalui Ajudikasi, yang dalam pelaksanaannya dibentuk Panitia Ajudikasi oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk Pendaftaran Tanah secara

B. Kegiatan pemeliharaan data Pendaftaran Tanah (*Bijhouding* atau *Maintenance*). Yang dimaksud kegiatan pemeliharaan data Pendaftaran Tanah menurut Pasal 1 angka 12 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, adalah kegiatan Pendaftaran Tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta Pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Pemeliharaan data Pendaftaran Tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis objek Pendaftaran Tanah yang telah terdaftar. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan data fisik atau data yuridis tersebut kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku Tanah. Kegiatan pemeliharaan data Pendaftaran Tanah, terdiri atas:

a). Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak. Kegiatannya meliputi:

- 1). Pemindahan hak;
- 2). Pemindahan hak melalui lelang;
- 3). Peralihan hak karena pewarisan;
- 4). Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi;
- 5). Pembebanan hak;
- 6). Penolakan Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak;

b). Pendaftaran perubahan data Pendaftaran Tanah. Kegiatannya, meliputi:

- 1). Perpanjangan jangka waktu hak atas Tanah;

- 18). pemecahan bidang Tanah;
- 19). pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang Tanah;
- 20). penggabungan dua atau lebih bidang Tanah.

Dari dua macam kegiatan Pendaftaran Tanah, yaitu kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data Pendaftaran Tanah sebagaimana ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, maka kegiatan yang menjadi tugas utama Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pada kegiatan pemeliharaan data Pendaftaran Tanah. Pada kegiatan pemeliharaan data Pendaftaran Tanah terdapat perbuatan hukum mengenai hak atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, berupa pemindahan hak, pembagian hak bersama, pembebanan Hak Tanggungan, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik, dan pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan. Dalam perbuatan hukum mengenai hak atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dibutuhkan bantuan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membuat akta.

Perbuatan Hukum dalam bidang Pertanahan yang harus dibuktikan dengan akta PPAT adalah sebagai berikut:<sup>22</sup>

- a. Jual Beli;
- b. Tukar Menukar;
- c. Hibah;
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
- e. Pembagian hak bersama;

---

<sup>22</sup> Indonesia (c), *Loc.cit.*, Pasal 2 ayat (2).

- penguasaan Tanah menurut ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;
- 2). yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas Tanah absentee (guntai) menurut ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;
  - 3). yang bersangkutan menyadari bahwa apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada 1 dan 2 tersebut tidak benar, maka Tanah kelebihan atau Tanah absentee tersebut menjadi objek landreform;
  - 4). yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada 1 dan 2 tidak benar.
- d. PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur Pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku.
- e. PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan Pendaftaran pemindahan dan pembebanan Hak Tanggungan atas hak atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan.

Rumah Susun yang terletak dalam daerah kerja PPAT yang bersangkutan. Ketiga macam PPAT yang ada (PPAT, PPAT-Sementara dan PPAT Khusus) memiliki kewenangan yang berbeda dalam pembuatan akta PPAT yang sifatnya Otentik, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 3 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pasal 3 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2006 menyebutkan sebagai berikut :

- (1):PPAT mempunyai kewenangan membuat akta Tanah yang merupakan 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 dalam daerah kerjanya.<sup>24</sup>
- (2):PPAT-Sementara mempunyai kewenangan membuat akta Tanah yang merupakan akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas Tanah dan hak milik atas Satuan Rumah Susun dengan daerah kerja di dalam wilayah Kerjanya.<sup>25</sup>
- (3):PPAT Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.<sup>26</sup>

Daerah Kerja dalam rangka pembuatan akta oleh PPAT dan PPAT-Sementara adalah berbeda; sesuai dengan Pasal 5 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006, bagi PPAT, daerah kerjanya adalah meliputi satu wilayah Kerja Kantor Pertanahan sedangkan Daerah kerja PPAT-

<sup>24</sup> Indonesia (d), *Loc.cit.*, Pasal 3 ayat (1).

<sup>25</sup> *Ibid.*, Pasal 3 ayat (2).

<sup>26</sup> *Ibid.*, Pasal 3 ayat (3).

- f. lulusan program spesialis notariat atau program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi;<sup>28</sup>
- g. lulus ujian yang diselenggarakan oleh Kantor Menteri Negara Agraria / Badan Pertanahan Nasional;<sup>29</sup>

PPAT diangkat untuk daerah kerja tertentu yaitu wilayah Kantor Pendaftaran Tanah tertentu (di daerah Kabupaten/Kota tertentu yang merupakan daerah Kerja Kantor Badan Pertanahan Kabupaten/Kota) yang merupakan Daerah Kerjanya.

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:<sup>30</sup>

- a. Camat atau Kepala desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, sebagai PPAT-Sementara;
- b. Kepala Badan 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.

---

<sup>28</sup> Pasal 15 ayat (2) huruf g Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006 menyatakan bahwa lulusan Program Magister Kenotariatan dapat diangkat sebagai PPAT.

<sup>29</sup> Pasal 11 ayat (3) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006 menyatakan bahwa Ujian dimaksudkan untuk mengisi formasi PPAT di Kabupaten/Kota yang formasi PPATnya belum terpenuhi.

<sup>30</sup> Indonesia (c), *Loc. Cit.*, Pasal 5 ayat (3).

dilaksanakan dengan mengangkat sumpah jabatan PPAT dihadapan Kepala Kantor Pertanahan setempat dan didampingi oleh Rohaniawan.<sup>32</sup>

### **3. Daerah Kerja PPAT dan PPAT-Sementara.**

Menurut Pasal 12 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998, Daerah Kerja PPAT adalah satu wilayah Kerja Kantor Pertanahan, yaitu di daerah Kabupaten/Kota, sedangkan daerah kerja PPAT-Sementara dan PPAT Khusus meliputi wilayah Kerjanya sebagai Pejabat Pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya. Bagi Seorang Camat, daerah kerjanya sebagai PPAT-Sementara adalah di daerah kecamatan dimana Camat yang bersangkutan menjabat sebagai pejabat Pemerintah.

Untuk dapat melaksanakan tugas dan wewenang sebagai PPAT dan PPAT-Sementara di daerah kerjanya, maka harus diperhatikan mengenai Formasi Jabatan PPAT dan PPAT-Sementara, sesuai ketentuan Pasal 14 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998, apabila formasi PPAT untuk suatu daerah kerja PPAT sudah terpenuhi, maka Menteri menetapkan wilayah tersebut tertutup untuk pengangkatan PPAT. Dengan adanya penetapan formasi pada suatu daerah Kabupaten/Kota akan dapat dibatasi penempatan PPAT pada suatu daerah, sehingga daerah lain yang masih tersedia lowongan bagi PPAT dan PPAT-Sementara dapat diisi; dengan demikian tujuan pemerataan penempatan PPAT dan PPAT-Sementara dapat tercapai. Pasal 7 ayat (1) dan Pasal 9 ayat(2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006 menyatakan bahwa Formasi atau

---

<sup>32</sup> *Ibid.*, Pasal 33.

PPAT-Sementara tersebut, antara lain sehubungan dengan sifat akta PPAT yang otentik, PPAT memiliki kewajiban menolak untuk membuat akta jika:<sup>33</sup>

- a. Mengenai bidang Tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan Rumah Susun, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di kantor Pertanahan;
- b. Mengenai bidang Tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:
  - 1) Surat bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang Tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan
  - 2) Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang Tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau
- c. salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau

---

<sup>33</sup> Indonesia (a), *Loc.cit.*, Pasal 39.

- a. Menjunjung tinggi Pancasila, Undang-Undang Dasar 1945, dan Negara Kesatuan Republik Indonesia;
- b. Mengikuti pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT;
- c. 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 (sepuluh) bulan berikutnya;
- d. Menyerahkan protokol PPAT dalam hal:
  - 1). PPAT yang berhenti menjabat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (1) dan ayat (2) kepada PPAT di daerah kerjanya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan;
  - 2). PPAT-Sementara yang berhenti sebagai PPAT-Sementara kepada PPAT-Sementara yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan;
  - 3). PPAT Khusus yang berhenti sebagai PPAT Khusus kepada PPAT khusus yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan.
- e. Membebaskan uang jasa kepada orang yang tidak mampu, yang dibuktikan secara sah;
- f. 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;

Permohonan cuti sebagaimana tersebut diatas diajukan secara tertulis kepada Pejabat yang berwenang yaitu:

- a. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk permohonan cuti kurang dari 3 (tiga) bulan;
- b. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi untuk permohonan cuti 3 (tiga) bulan atau lebih tapi kurang dari 6 (enam) bulan;
- c. Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk permohonan cuti yang lamanya 6 (enam) bulan atau lebih.

Bagi PPAT-Sementara, dalam melaksanakan tugas jabatannya sebagai PPAT-Sementara, juga memiliki peranan meningkatkan sumber penerimaan Negara dari pajak dan bukan pajak (PPh/Pajak Penghasilan) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) serta meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD).<sup>34</sup>

##### **5. Pelaksanaan Jabatan PPAT dan PPAT-Sementara.**

Dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatan, PPAT wajib:<sup>35</sup>

- a. Menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf, dan teraan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi, Bupati/Walikota/madya Kepala Daerah Tingkat II, Ketua Pengadilan Negeri, dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan;

<sup>34</sup> Hotman H Hutagaol, *Etika Profesi*, Makalah disampaikan dalam Pembinaan eknis Calon PPAT-Sementara Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur, Surabaya, 2007, hal 16.

<sup>35</sup> Indonesia (c), *Op.cit.*, Pasal 19.

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; hal ini sesuai ketentuan dalam Pasal 23 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998.

PPAT wajib membuat daftar akta yang dibuatnya dengan menggunakan 1 (satu) buku daftar akta untuk semua jenis akta yang dibuat PPAT tersebut, yang di dalamnya dicantumkan secara berurut nomor semua akta yang dibuat berikut data lain yang berkaitan dengan pembuatan akta. Setiap bulan, PPAT wajib mengirim laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya yang diambil dari buku daftar akta PPAT kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan setempat dan kantor-kantor lain sesuai ketentuan Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah yang berlaku (misalnya pada instansi perpajakan) selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya.

Sesuai ketentuan Pasal 27 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998, bagi PPAT yang berhenti menjabat karena alasan yang dimaksud pada Pasal 8 ayat (1) huruf b, c, dan d yaitu karena telah mencapai usia 65 (enam puluh lima) tahun atau 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 diberhentikan oleh Menteri, maka diwajibkan menyerahkan protokol PPAT kepada PPAT di daerah kerjanya.

Bagi PPAT-Sementara yang berhenti menjabat sebagai PPAT-Sementara, sesuai ketentuan Pasal 27 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998, wajib menyerahkan Protokol PPAT kepada PPAT-Sementara yang menggantikannya.

- a. menyampaikan dan menjelaskan kebijakan dan Peraturan Pertanahan serta petunjuk teknis pelaksanaan tugas PPAT yang telah ditetapkan oleh Kepala Badan dan Peraturan Perundang-undangan lainnya;
- b. membantu melakukan sosialisasi, diseminasi kebijakan dan Peraturan Perundang-undangan Pertanahan atau petunjuk teknis;
- c. secara periodik melakukan pengawasan ke kantor PPAT guna memastikan ketertiban administrasi, pelaksanaan tugas dan kewajiban sesuai dengan ketentuan peraturan Perundang-undangan ke-PPAT-an.

Sedangkan, pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sesuai ketentuan Pasal 66 ayat (3) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006 adalah sebagai berikut:

- a. membantu menyampaikan dan menjelaskan kebijakan dan Peraturan Pertanahan serta petunjuk teknis pelaksanaan tugas PPAT yang telah ditetapkan oleh Kepala Badan dan Peraturan Perundang-undangan;
- b. memeriksa akta yang dibuat PPAT dan memberitahukan secara tertulis kepada PPAT yang bersangkutan apabila ditemukan akta yang tidak memenuhi syarat untuk digunakan sebagai dasar Pendaftaran haknya;
- c. melakukan pemeriksaan mengenai pelaksanaan kewajiban operasional PPAT.

Pejabat Umum, maka diakhiri keraguan mengenai penamaan, status hukum, tugas dan kewenangan para pejabat tersebut.<sup>38</sup>

Dalam implementasinya, ketiga hal pokok tersebut harus ada atau nampak dalam setiap pembuatan akta PPAT agar akta tersebut memiliki bobot sebagai akta Otentik, untuk itu harus dilakukan antara lain:

- a. Akta PPAT menggunakan blanko yang sudah dicetak oleh Pemerintah dan PPAT dilarang membuat Akta tanpa menggunakan blanko akta cetakan Pemerintah tersebut serta bentuk, isi dan cara pembuatan akta PPAT diatur oleh menteri (sesuai ketentuan Pasal 38 ayat(2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah);
- b. PPAT dalam menjalankan tugas membuat akta, ditinjau dari aspek Yuridisnya adalah mengesahkan adanya keinginan para pihak untuk membuat perjanjian (bentuk) khusus. Oleh karenanya berdasarkan rumusan "Otentik" menurut Pasal 1868 KUHPerdara, bahwa keinginan tersebut dituangkan dalam bentuk akta yang dibuat dihadapan PPAT;
- c. Agar Akta PPAT memiliki bobot otentik, pembuatannya harus dilakukan diwilayah kewenangan PPAT yang bersangkutan.

Secara Hukum , Akta Otentik merupakan alat bukti yang sempurna; Akta Otentik memberikan kepada para Pihak termasuk Ahli Warisnya atau orang yang mendapat hak dari para Pihak tersebut suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dinyatakan dalam akta tersebut. Dengan demikian barang siapa yang menyatakan bahwa akta otentik tersebut palsu, maka ia harus membuktikan tentang kepalsuan

---

<sup>38</sup> Boedi Harsono, *Loc.cit.*, hal 435.

2006 telah menyusun Kode etik Profesi PPAT dan/atau PPAT-Sementara sebagai pedoman bersama untuk pengembangan profesi PPAT dan PPAT-Sementara.

Kode etik profesi PPAT merupakan aturan-aturan dan pedoman yang harus ditaati, yang mengatur tingkah laku lahiriah, maupun sikap batiniah, baik dalam rangka menjalankan profesi maupun dalam tingkah laku sehari-hari dalam kehidupan bermasyarakat.<sup>39</sup>

Organisasi Profesi bagi PPAT di Indonesia saat ini adalah Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT). IPPAT merupakan perkumpulan/organisasi bagi para PPAT. IPPAT berdiri sejak 24 September 1987 dan Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia tanggal 13 April 1989 Nomor.C.2.3281.HT.01.03 tahun 1989, menegaskan sebagai Badan Hukum yang merupakan satu-satunya wadah pemersatu bagi semua dan setiap orang yang mengaku dan menjalankan tugas jabatan selaku PPAT yang menjalankan fungsi sebagai Pejabat Umum.

Untuk menegakkan pelaksanaan Kode etik Profesi PPAT, IPPAT memiliki Majelis Kehormatan, yang merupakan suatu badan atau lembaga yang berdiri sendiri dan bebas dari keberpihakan yang berada pada lingkungan IPPAT. Majelis Kehormatan memiliki tugas dan/atau kewajiban sebagai berikut:

- a. Melakukan pembinaan, pengawasan dan penertiban maupun pembenahan;
- b. Berwenang memanggil, memeriksa dan menjatuhkan putusan, sanksi atau hukuman kepada seseorang anggota perkumpulan yang melakukan pelanggaran kode etik profesi;

---

<sup>39</sup> Hotman H Hutagaol, *Loc.cit.*, hal 1.

- b. Penguasaan tanah pertanian secara melampaui batas yang diperbolehkan atau absentee yakni Tanah-Tanah diluar kecamatan tempat tinggal dari pemilik atau penguasa tanah pertanian tersebut;
- c. Penguasaan tanah yang berkedok jual beli Tanah diluar Prosedur yang berlaku (seperti jual beli Tanah tidak di hadapan PPAT);
- d. Penguasaan tanah tanpa hak.

Adanya pelanggaran-pelanggaran terhadap Peraturan Perundang-undangan Agraria yang berlaku ini disebabkan karena Peraturan Perundang-undangan Agraria tersebut belum dipahami sepenuhnya oleh masyarakat. Adanya penguasaan, pemilikan dan mutasi-mutasi (pemindahan hak) Tanah yang tidak sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan Agraria yang berlaku sehingga menimbulkan keguncangan ekonomi terutama di wilayah pedesaan.<sup>42</sup>

Keadaan tidak tertibnya bidang hukum Pertanahan dimaksud dapat terjadi karena:<sup>43</sup>

- a. Belum dipahami Peraturan Perundang-undangan agraria oleh sebagian masyarakat Indonesia;
- b. Kurang penerangan / Penyuluhan tentang arti pentingnya hak-hak atas tanah, hak dan kewajiban anggota masyarakat terhadap tanah;
- c. Kurang pengawasan terhadap pelaksanaan hukum;
- d. Adanya unsur kesengajaan dari sementara oknum, karena didorong oleh hasrat untuk mengadakan spekulasi dan manipulasi di bidang Pertanahan;

---

<sup>42</sup> *Ibid.*, hal 72.

<sup>43</sup> *Ibid.*, hal 72.

## 2. Tertib Administrasi Pertanahan.

Masyarakat di Indonesia dewasa ini belum sepenuhnya merasakan pelayanan yang baik dan maksimal dari pejabat / aparat Pertanahan, khususnya dalam hal urusan Pertanahan yang berbelit-belit, memerlukan waktu pengurusan yang lama, biaya yang cukup mahal, serta kemungkinan adanya pungutan-pungutan liar yang dilakukan oleh pejabat pertanahan. Hal ini menimbulkan rasa enggan pada masyarakat untuk mengurus hak atas Tanah. Untuk itu maka perlu diciptakan keadaan dimana Administrasi Pertanahan harus dijalankan dengan tertib yang dikenal dengan istilah tertib administrasi Pertanahan. Yang disebut tertib Administrasi Pertanahan adalah merupakan keadaan dimana:<sup>45</sup>

- a. Untuk setiap bidang Tanah telah tersedia ketentuan mengenai aspek-aspek data fisik, penguasaan dan penggunaan Tanah, jenis hak dan kepastian hukumnya yang dikelola dalam sistem informasi Pertanahan yang lengkap;
- b. Terdapat mekanisme prosedur, tata kerja pelayanan di bidang Pertanahan yang sederhana, cepat, murah, berlaku umum, tetapi menjamin kepastian hukum yang dilaksanakan secara tertib dan konsisten;
- c. Penyimpanan warkah-warkah yang berkaitan dengan pemberian hak dan pemanfaatan Tanah dilaksanakan secara tertib, beraturan dan terjamin keamanannya.

Untuk mewujudkan keadaan tertib administrasi Pertanahan maka langkah-langkah yang perlu diambil antara lain:<sup>46</sup>

---

<sup>45</sup> *Ibid.*, hal 74.

<sup>46</sup> *Ibid.*, hal 73.

- b. Penyusunan data dan daftar pemilik tanah, tanah-tanah kelebihan dari batas maksimum yang ditentukan, tanah-tanah absentee dan tanah-tanah negara;
- c. Menyempurnakan daftar-daftar kegiatan baik di kantor-kantor Pertanahan maupun pada kantor PPAT dan PPAT-Sementara (misal:penyimpanan buku daftar pembuatan akta PPAT);
- d. Mengadakan program Pendaftaran Tanah secara sistematis(misal : melakukan pengukuran Tanah dan pengumpulan data yuridis Tanah di desa-desa dalam rangka penerbitan sertipikat hak atas Tanah).

Pemerintah terus berusaha mewujudkan kondisi tertib administrasi Pertanahan; bentuk nyata dari usaha Pemerintah tersebut adalah dengan diselenggarakannya Pendaftaran Tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997. Pasal 3 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 menyebutkan bahwa tujuan Pendaftaran Tanah salah satunya adalah untuk terselenggaranya tertib administrasi Pertanahan.

Pada dasarnya tugas PPAT dan PPAT-Sementara dalam Pendaftaran Tanah adalah membantu Badan Pertanahan Nasional dalam mencapai salah satu tujuan Pendaftaran Tanah sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 3 ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu untuk terselenggaranya tertib administrasi Pertanahan.

### **3. Tertib Penggunaan Tanah.**

Hingga saat ini, masih banyak Tanah-Tanah yang belum diusahakan/dipergunakan sesuai dengan peruntukan sebagaimana mestinya, sehingga

- c. Menyusun petunjuk-petunjuk teknis tentang peruntukan tanah dan penggunaan tanah pedesaan dan perkotaan termasuk prosedur pembuatan rencana tata guna tanah;
- d. Melakukan survey sebagai bahan pembuatan peta penggunaan Tanah, peta kemampuan dan peta daerah-daerah kritis.

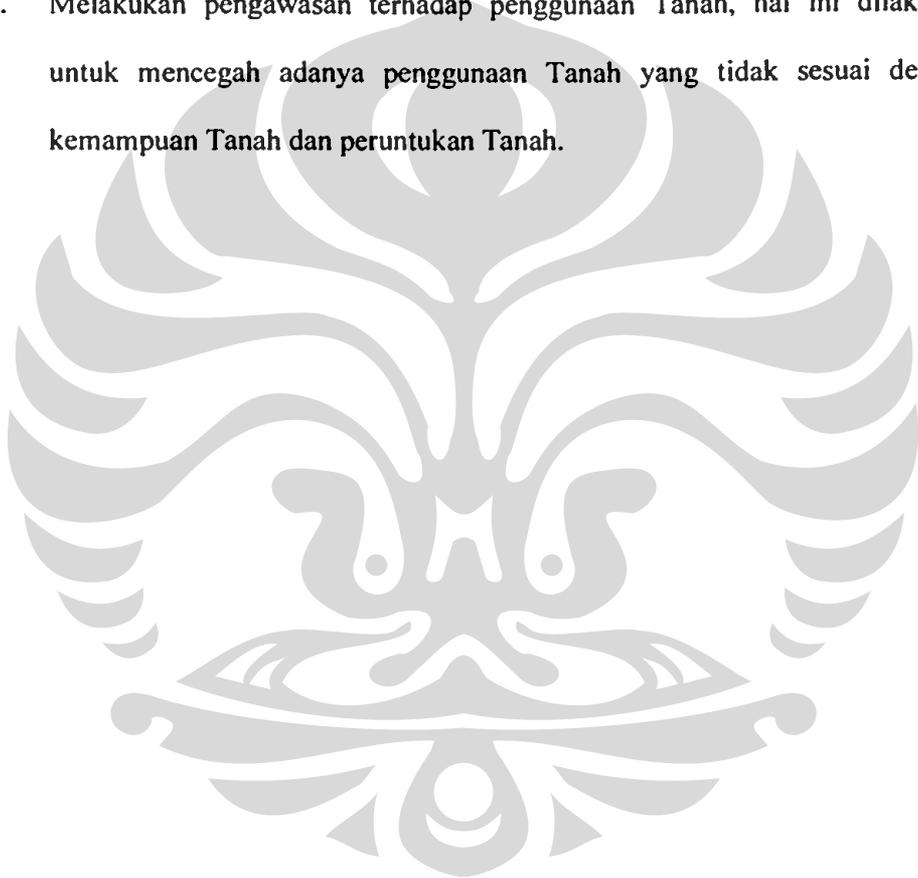
#### **4. Tertib Pemeliharaan Tanah dan Lingkungan Hidup.**

Tidak semestinya Tanah sebagai modal pokok dalam pembangunan digunakan dengan tanpa disertai usaha untuk memelihara dan mencegah terjadinya kerusakan. Pada kenyataannya banyak sekali orang perorangan ataupun badan-badan hukum yang mempunyai atau menguasai Tanah dengan tidak memperhatikan dan melakukan usaha-usaha untuk mencegah kerusakan-kerusakan tanah, meskipun beberapa Peraturan Perundang-undangan mensyaratkan bagi pihak-pihak yang memiliki ataupun menguasai tanah untuk melakukan usaha-usaha pencegahan kerusakan atas tanah dan lingkungan hidup, misalnya ketentuan Pasal 74 ayat (1) Undang-Undang Nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas. Pasal 74 ayat (1) Undang-Undang Nomor 40 tahun 2007 menyebutkan:

(1) "Perseroan yang menjalankan kegiatan usahanya di bidang dan/atau berkaitan dengan sumber daya alam, wajib melaksanakan tanggung jawab sosial dan lingkungan."

Undang-Undang Pokok Agraria juga mengatur bagaimana agar penggunaan tanah jangan sampai merusak tanah dan lingkungan hidup, Pasal 15

- a. **Penyadaran masyarakat bahwa pemeliharaan Tanah termasuk penambahan kesuburannya merupakan kewajiban setiap pemegang hak atas Tanah;**
- b. **Melakukan analisa dampak lingkungan (AMDAL) sebelum suatu usaha industri atau pabrik di dirikan. AMDAL akan dapat memberikan gambaran dampak yang dapat ditimbulkan oleh suatu kegiatan industri terhadap lingkungan hidup;**
- c. **Melakukan pengawasan terhadap penggunaan Tanah, hal ini dilakukan untuk mencegah adanya penggunaan Tanah yang tidak sesuai dengan kemampuan Tanah dan peruntukan Tanah.**



### BAB III

## TANGGUNG JAWAB YURIDIS PPAT DAN PPAT SEMENTARA DALAM RANGKA TERLAKSANANYA CATUR TERTIB PERTANAHAN DI KABUPATEN BLITAR

Dalam praktiknya, bukan rahasia lagi bahwa banyak masyarakat yang mengalami kesulitan untuk mendaftarkan tanahnya. Prosesnya lama dan biaya juga mahal. Pelayanan kantor pertanahan dilihat dari aspek administrasinya juga belum mampu memberikan kinerja yang diharapkan, yaitu pelayanan yang sederhana, aman, terjangkau dan transparan. Kenyataan yang terjadi adalah pelayanan yang masih lambat, sulit, mahal dan berbelit-belit serta memungkinkan terjadinya malpraktik. Sebagian pelayanan administrasi pertanahan yang diinginkan oleh masyarakat tidak sesuai yang diberikan oleh pegawai kantor pertanahan.<sup>53</sup> Padahal Pendaftaran tanah dengan jalan melakukan pensertipikatan tanah merupakan realisasi dari catur tertib di bidang pertanahan, sehingga pensertipikatan tanah merupakan jaminan kepastian hukum bagi penguasaan dan pemilikan tanah sebagai tanda bukti hak yang kuat.<sup>54</sup> Untuk itu dalam rangka mewujudkan catur tertib pertanahan, terutama tertib di

---

<sup>53</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, (Jakarta.Sinar Grafika:2007). hal 164.

<sup>54</sup> *Ibid.*, hal 180.

menguasai ilmu di bidang Pertanahan; sebab jika tidak mengerti dan memahami isi peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan dan menguasai ilmu di bidang pertanahan, maka peluang untuk menyelewengkan kewenangan dan tanggung jawab dari PPAT sangat besar.

Konsekwensi yuridis dengan dilanggarnya peraturan perundang-undangan oleh PPAT sangat berat. Sebagai contoh adalah bagi PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan 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 yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut.

Selain PPAT, pelaksanaan tanggung jawab moral serta tanggung jawab hukum profesi PPAT tersebut diatas juga diemban oleh Camat yang ditunjuk untuk menjabat sebagai PPAT-Sementara; sama halnya dengan peranan PPAT, sebagai Pejabat Umum yang memberikan pelayanan pembuatan akta-akta otentik dibidang pertanahan maka Camat selaku PPAT-Sementara wajib mengerti serta memahami peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang pertanahan dan menguasai ilmu di bidang pertanahan sehingga diharapkan Camat sebagai PPAT-Sementara dapat melaksanakan tanggung jawab moral dan tanggung jawab hukum dengan benar.

Oleh karena itu di wilayah yang belum cukup terdapat PPAT, Camat perlu ditunjuk sebagai pejabat yang melaksanakan fungsi tersebut.

Menurut Penjelasan Pasal 5 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998, yang dimaksud dengan daerah yang belum cukup terdapat PPAT adalah daerah yang jumlah PPATnya belum memenuhi jumlah formasi yang ditetapkan Menteri / Kepala Badan Pertanahan Nasional dengan mempertimbangkan faktor-faktor sebagai berikut:<sup>55</sup>

- a. jumlah Kecamatan di daerah Kabupaten/Kota yang bersangkutan;
- b. tingkat perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;
- c. tingkat perkembangan ekonomi daerah yang bersangkutan;
- d. jumlah permohonan untuk dapat diangkat sebagai PPAT di daerah Kabupaten/Kota yang bersangkutan;
- e. jumlah PPAT yang sudah ada pada setiap daerah Kabupaten/Kota yang bersangkutan;
- f. lain-lain faktor yang dianggap penting oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Sedangkan bagi daerah yang sudah cukup terdapat PPAT dan merupakan daerah tertutup untuk pengangkatan PPAT baru, maka Camat yang baru tidak lagi ditunjuk sebagai PPAT-Sementara.

Camat sebagai Kepala Kecamatan, merupakan pejabat pemerintah yang pengangkatannya sebagai Pegawai Negeri Sipil yang memenuhi persyaratan diangkat

---

<sup>55</sup> Indonesia (d), *Loc. cit.*, Pasal 7 ayat (1).

di suatu daerah, maka dapat ditunjuk Camat yang merupakan Pegawai Negeri sebagai PPAT-Sementara yang menjalankan tugas jabatan sebagai pejabat yang membuat akta-akta perbuatan hukum di bidang pertanahan.

Untuk dapat ditunjuk sebagai PPAT-Sementara, seorang Camat tidak memerlukan keahlian khusus seperti halnya lulusan program Spesialis Notariat ataupun lulusan program Magister Kenotariatan yang telah dibekali ilmu mengenai pembuatan akta selama pendidikan berlangsung. Sebelum ditunjuk sebagai PPAT-Sementara, yang bersangkutan diwajibkan untuk mengikuti pendidikan dan pelatihan yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang penyelegaraannya dapat bekerjasama dengan organisasi Profesi PPAT. Hal ini sesuai dengan ketentuan pada Pasal 18 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2006. Menurut Pasal 18 ayat (3) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia Nomor 1 tahun 2006, kewajiban untuk mengikuti pendidikan dan pelatihan tersebut dapat dikecualikan bagi Camat yang akan ditunjuk sebagai PPAT-Sementara, apabila di daerah Kabupaten/kota yang bersangkutan belum ada PPAT. Hal ini sangat ironis, karena akta yang dibuat oleh PPAT-Sementara merupakan akta otentik yang memiliki daya pembuktian yang kuat sebagai salah satu sumber data dalam rangka pendaftaran tanah, yang seharusnya dibuat oleh pejabat yang benar-benar memiliki keahlian dalam bidang pembuatan akta.

Dengan kurangnya pendidikan dan pelatihan yang diterima oleh Camat sebagai bekal penunjukan yang bersangkutan sebagai PPAT-Sementara, maka dimungkinkan timbulnya kekeliruan dalam rangka pembuatan akta-akta PPAT yang

a. Kepastian tanggal pembuatan Akta.

Kepastian tanggal penting dan menentukan bagi otentisitas Akta apabila diamati pada awal akta, adanya kalimat “pada hari ini.....tanggal.....,menghadap kepada saya,.....” kalimat baku yang demikian dimaksudkan agar adanya kepastian tanggal dibuatnya akta PPAT. Tanggal maupun nomor akta harus dicantumkan pada saat bersamaan ditandatanganinya akta PPAT di hadapan PPAT-Sementara yang bersangkutan. Hal lain yang harus diperhatikan adalah identitas para penghadap. PPAT-Sementara harus jeli terhadap kebenaran identitas para penghadap yang dapat diteliti dari Kartu Tanda Penduduk para penghadap.

b. Persetujuan suami/isteri pihak yang mengalihkan hak.

Persetujuan suami/isteri diperlukan apabila objek yang dialihkan merupakan harta bersama (harta yang diperoleh selama perkawinan); untuk mengetahui apakah sebidang tanah itu merupakan harta bersama atau harta asal (bawaan), maka diteliti tanggal perkawinan, tanggal sertipikat dan pernyataan pemilik tanah yang dialihkan merupakan harta bersama atautkah harta bawaan. Hal ini dilakukan untuk memenuhi ketentuan dalam Pasal 36 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 tahun 1974 tentang Perkawinan, yang menyatakan sebagai berikut:

(1):”Mengenai harta bersama, suami atau isteri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak.”

(2):”Mengenai harta bawaan masing-masing, suami dan isteri mempunyai hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum mengenai harta bendanya.”

e. Pengisian blanko PPAT.

Blanko akta PPAT yang saat ini dipergunakan, sesuai contoh dalam lampiran Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor:3 tahun 1997; ruang kosong yang terdapat dalam blanko akta, sekiranya menurut para pihak dan pula menurut pertimbangan PPAT tidak perlu diisi, agar dibubuhi garis hitam. Demikian pula coretan pada cetakan kalimat (kelebihan kalimat) yang bukan renvoi cukup dibubuhi paraf PPAT. PPAT wajib membacakan dan menjelaskan seperlunya isi akta yang dibuat para pihak sebelum para pihak dan para saksi membubuhkan tanda tangan/cap jempol pada akhir akta.

d. Tertib Pembuatan Protokol PPAT.

Protokol PPAT adalah sekumpulan bundel asli akta PPAT serta buku/arsip/daftar lain yang berhubungan dengan pembuatan akta. Protokol PPAT merupakan arsip Negara, oleh karena itu wajib dikelola sebaik mungkin dan penyimpanannya agar dijauhkan dari kemungkinan kerusakan. Bagi Camat sebagai PPAT-Sementara yang akan dipindah tugaskan atau diberhentikan, maka serah terima protokol PPAT wajib dilakukan kepada Camat yang menggantikannya pada waktu pelantikanya sebagai Camat setempat dengan disaksikan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Pada praktiknya, tugas seorang Camat selaku PPAT-Sementara seringkali berbeda dengan tugas PPAT yang dirangkap oleh seorang Notaris; sebagai contoh adalah ketika sudah berurusan dengan akta-akta khususnya akta jual beli yang berkaitan dengan tanah hak adat, justru Camat sebagai PPAT-Sementara yang lebih

Dari data yang diperoleh di Kantor Pertanahan Kabupaten Blitar, hingga tahun 2007 terdapat 24 (duapuluh empat) PPAT dan PPAT-Sementara. Dari total 24 (duapuluh empat) PPAT dan PPAT-Sementara yang ada, terdapat 22 (duapuluh dua) PPAT-Sementara yang kesemuanya dijabat oleh Camat, dan 2 (dua) PPAT yang di rangkap jabatannya oleh Notaris. Jumlah PPAT-Sementara di wilayah Kabupate Blitar adalah lebih besar daripada jumlah PPAT yang dijabat oleh Notaris. Penunjukan Camat sebagai PPAT-Sementara di Kabupaten Blitar tetap berlangsung, karena dinilai formasi untuk jabatan PPAT yang dijabat oleh Notaris belum terpenuhi.

Penunjukan Camat sebagai PPAT-Sementara yang berlangsung di Kabupaten Blitar dikarenakan adanya kebutuhan masyarakat atas pelayanan pembuatan akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu di bidang pertanahan. Dilihat dari jumlah PPAT-Sementara tersebut, nampak bahwa peran serta PPAT-Sementara terhadap pelaksanaan sebagian kegiatan pendaftaran tanah di kabupaten Blitar sangat mutlak diperlukan. Masyarakat Di Kabupaten Blitar, terutama di daerah pedesaan, lebih cenderung memilih PPAT-Sementara untuk membuat akta-akta perbuatan hukum di bidang pertanahan di banding memilih PPAT. Dengan asumsi bahwa PPAT-Sementara lebih mengenal wilayah Kecamatan dimana objek transaksi tanah berada dan mengingat masih banyaknya tanah-tanah di Kabupaten Blitar yang belum bersertipikat.

Pada praktiknya, di Kabupaten Blitar terdapat pembagian tugas antara PPAT dan PPAT-Sementara. PPAT membuat akta-akta perbuatan hukum tertentu di bidang pertanahan bagi tanah-tanah yang sudah bersertipikat. Dan bagi tanah-tanah

bidang pertanahan tidaklah mudah, karena bagi seorang PPAT-Sementara, yang bersangkutan lebih banyak melakukan pembuatan akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu di bidang pertanahan dimana objeknya merupakan tanah-tanah yang belum bersertipikat. Sesuai dengan hasil wawancara yang penulis lakukan dengan Camat Kecamatan Wlingi, selaku PPAT-Sementara, diketahui bahwa agar akta yang dibuat oleh seorang Camat selaku PPAT-Sementara dapat berkekuatan pembuktian yang kuat/sepurna dan dapat diterima oleh kantor pertanahan untuk didaftarkan maka ketika dilakukan pembuatan akta tersebut harus dilampiri dengan:

- a. Surat Kartu Kendali Pekerjaan;
- b. Surat Permohonan Model A;
- c. Bukti Petok D/girik/pipil pajak/kekitir;
- d. Surat Pernyataan Petok hilang;
- e. Fotocopy/salinan letter C;
- f. Segel Peralihan Hak (sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997)
- g. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga;
- h. Berita acara kesaksian;
- i. Surat keterangan Sejarah tanah;
- j. Surat Pernyataan penggunaan tanah.

Dokumen-dokumen tersebut harus dilengkapi, jika tidak lengkap maka akta yang dibuat oleh PPAT-Sementara tidak dapat diterima sebagai dokumen bagi kelengkapan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Blitar. Sepanjang bulan November tahun 2007, dari jumlah 24 (duapuluh empat) PPAT dan PPAT-

mengenai fungsi, tugas serta mengenai Jabatan PPAT dan PPAT-Sementara hanya diatur dengan Peraturan Pemerintah yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang dianggap kurang memadai untuk pelaksanaan peranan PPAT dan PPAT-Sementara.

Untuk lebih jelas dan lebih pasti, dimana keberadaan, kedudukan dan apa yang menjadi tugas, kewajiban, kewenangan dan tanggung jawab PPAT dan PPAT-Sementara, demikian pula mengenai kedudukan dan fungsi serta manfaat dari akta PPAT, seyogyanya sangat tepat jika diatur dalam peraturan perundangan dalam bentuk Undang-Undang.<sup>67</sup>

Untuk menjamin adanya kepastian hukum dan untuk dipenuhinya rasa keadilan, serta demi tercapainya tertib hukum sesuai dengan sistem hukum yang dianut dan berlaku, maka dengan pendekatan yang objektif, ilmiah dan argumentatif, maka perlu segera dibentuk atau dibuat undang-undang yang mengatur tentang jabatan PPAT. Undang-Undang tersebut paling tidak memuat:<sup>68</sup>

- a. Tentang pengangkatan PPAT, termasuk penentuan syarat-syarat dan kriteria yang harus dipenuhi oleh seorang agar dapat diangkat sebagai PPAT;
- b. Peraturan yang mengatur pelaksanaan jabatan sebagai PPAT;
- c. Pengaturan tentang kewenangan, kewajiban serta tanggung jawab PPAT, baik di dalam menjalankan jabatan atau diluar jabatannya sebagai PPAT;

---

<sup>67</sup> Wawan Setiawan, *Riwayat singkat Sejarah Perjalanan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Indonesia*, Jurnal Renvoi, Nomor. 04-September 2003, hal 53.

<sup>68</sup> *Ibid.*, hal 52.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. KESIMPULAN**

Sesuai ketentuan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998, tugas pokok seorang PPAT (dan PPAT-Sementara) adalah membantu pelaksanaan sebagian kegiatan Pendaftaran Tanah dengan membuat akta mengenai 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. Pelaksanaan tugas PPAT dan PPAT-Sementara ini merupakan salah satu usaha untuk mewujudkan kondisi Tertib di Bidang Administrasi Pertanahan yang menjadi bagian dari Catur Tertib Pertanahan.

Namun, pada kenyataannya pelaksanaan tugas PPAT dan PPAT-Sementara belum mencerminkan kondisi tertib di Bidang Administrasi Pertanahan dengan indikasi adanya tumpang tindih tugas PPAT yang dijabat oleh Notaris dan PPAT-Sementara yang dijabat oleh Camat pada satu wilayah Kabupaten/Kota bahkan dalam satu wilayah Kecamatan, serta adanya pelanggaran-pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT dan PPAT-Sementara terhadap pembuatan akta PPAT yang digunakan sebagai dasar bagi Pendaftaran Tanah.

belum bersertipikat, sehingga mereka lebih memilih PPAT-Sementara untuk membuat akta perbuatan hukum tertentu di bidang pertanahan bagi setiap transaksi pertanahan mereka.

2. Berbeda dengan PPAT yang telah mendapat cukup pendidikan di bidang pertanahan, PPAT-Sementara dipandang masih belum cukup menerima pendidikan mengenai Pertanahan. Dengan kurangnya pengetahuan dan pendidikan bagi PPAT-Sementara, menimbulkan adanya kesalahan dan penyimpangan yang diakibatkan kekurang tahuan PPAT-Sementara terhadap prosedur pembuatan akta PPAT. Hal ini menghambat terciptanya kondisi Catur Tertib Pertanahan terutama tertib di bidang Administrasi Pertanahan.

## **B. SARAN**

1. Hendaknya pemenuhan Formasi jabatan PPAT diutamakan bagi Notaris yang dapat menjabat sebagai PPAT karena yang bersangkutan dipandang telah mendapat cukup pengetahuan dan pendidikan di bidang Pertanahan. Kedudukan Camat selaku PPAT-Sementara hendaknya ditiadakan bagi daerah Kecamatan yang sudah terdapat PPAT yang dijabat oleh Notaris agar tidak terjadi tumpang tindih kewenangan antara PPAT yang dijabat oleh Notaris dan PPAT-Sementara yang dijabat oleh Camat, sehingga diharapkan dapat tercipta Kondisi Catur Tertib Pertanahan terutama tertib di bidang Administrasi Pertanahan.
2. Mengingat masih pentingnya peranan Camat selaku PPAT-Sementara di Kabupaten Blitar, maka Camat selaku PPAT-Sementara seharusnya terus

## DAFTAR PUSTAKA

### I. BUKU

- Abdurrahman. *Tentang dan Sekitar UUPA*, Alumni, Bandung: 1984.
- Chomzah, Ali Achmad. *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia ) Jilid I*, Prestasi Pustakarya, Jakarta: 2003.
- Effendi, Bachtiar. *Kumpulan Tentang Hukum Tanah*, Alumni, Bandung: 1981.
- Gautama, Sudargo. *Hukum Agraria Antar Golongan*, Penerbit Universitas, Jakarta: 1959.
- \_\_\_\_\_. *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, Citra Aditya Bakti, Bandung: 1990.
- Hanitijo Soemitro, Ronny. *Metode Penelitian Hukum*, cetakan IV. Ghalia Indonesia, Jakarta: 1960.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta: 1994.
- \_\_\_\_\_. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta: 2005.
- Jaya, I Nyoman Budi dkk. *Tinjauan Yuridis tentang Redistribusi Tanah Pertanian Dalam Ragka Pelaksanaan Landreform*, Liberty, Yogyakarta: 1989.
- Parlindungan, A.P. *Komentor Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung: 1990
- \_\_\_\_\_. *Pendaftaratan Tanah di Indonesia Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997*, Mandar Maju, Bandung: 1999
- Soerodjo, Irawan. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya: 2003.
- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, jakarta: 2207.
- Tanpa Penulis, *SANKRI (Sestem Administrasi Negara Kesatuan Indonesia)*, Lembaga administrasi Negara, jakarta: 2003.

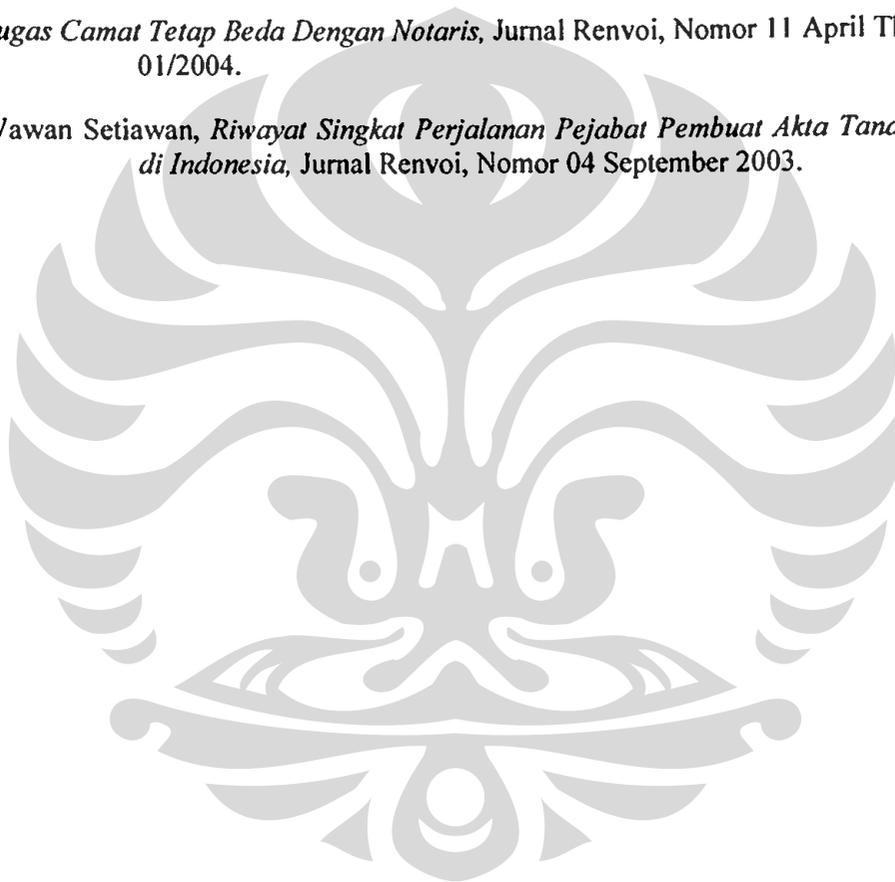
### III. Makalah/Artikel

Hotman H Hutagaol, *Etika Profesi*, Makalah disampaikan dalam pembinaan teknis calon PPAT dan PPAT-Sementara di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur, Surabaya, 2007.

Sugijanto, *Hal-hal yang perlu diperhatikan oleh Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Makalah disampaikan pada acara konsultasi teknis bidang Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah di Surabaya 28 dan 29 Juni 2007, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur, 2007.

*Tugas Camat Tetap Beda Dengan Notaris*, Jurnal Renvoi, Nomor 11 April Th. 01/2004.

Wawan Setiawan, *Riwayat Singkat Perjalanan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Indonesia*, Jurnal Renvoi, Nomor 04 September 2003.





# LAMPIRAN



PEMERINTAH KABUPATEN BLITAR  
BADAN KESATUAN BANGSA DAN  
PERLINDUNGAN MASYARAKAT  
Jl. Dr. Soetomo No. 25 Telp. / Fax. ( 0342 ) 801243  
BLITAR 66133

**SURAT KETERANGAN**

Untuk melakukan survey / research  
Nomor : 072 / 20 / 409.202 / 2008

**Membaca** : Surat dari Fakultas Hukum Universitas Indonesia tanggal 25 Februari 2008 Nomor : 073 / PN – FHUI / 02 / 2008 perihal Permohonan izin memperoleh data.

**Mengingat** : 1. Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 3 Tahun 1972  
2. Surat Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur tanggal 17 Juli 1972 No. Gu / 187 / 1972  
Dengan ini menyatakan **TIDAK KEBERATAN** dilakukan survey / research oleh :

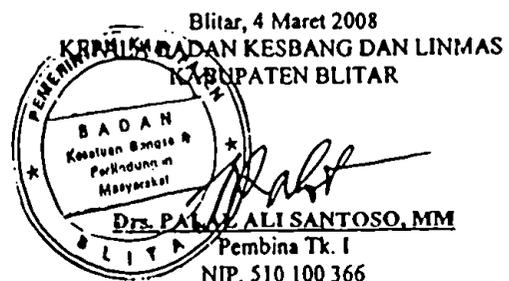
**Nama Penanggung Jawab** : FARIDA PRIHATINI, S.H., M.H., C.N.  
**Alamat** : Kampus Baru UI, Depok 16424 Indonesia  
**Thema / Acara survey / reseach** : *Analisa Tanggung Jawab Yuridis PPAT dan PPAT Sementara Terhadap Terlaksananya Catur Tertib di Kabupaten Blitar.*  
**Daerah / Tempat dilakukan survey / research** : Kecamatan Nglegok, Wlingi, Sutojayan Kabupaten Blitar  
**Lamanya survey / research** : 2 ( dua ) bulan t.m.t 4 Maret 2008.  
**Pengikut / peserta survey / reserch** : ARGO WAHYU JATI K., S.H

**Dengan ketentuan – ketentuan sebagai berikut :**

1. Dalam jangka 1 X 24 jam setelah tiba ditempat yang dituju diwajibkan melaporkan kedatangannya kepada Camat setempat.
2. Menaatikan ketentuan – ketentuan yang berlaku dalam Daerah Hukum Pemerintah setempat
3. Menjaga tata tertib, keamanan, kesopanan, dan kesusilaan serta menghindari pernyataan – pernyataan baik dengan lisan ataupun tulisan / lukisan yang dapat melukai / menyinggung perasaan atau menghina Agama, Bangsa dan Negara dari suatu golongan penduduk.
4. Tidak diperkenankan menjalankan kegiatan – kegiatan diluar ketentuan yang telah ditetapkan sebagai tersebut diatas.
5. Setelah berakhirnya dilakukan survey / research diwajibkan terlebih dahulu melaporkan kepada Bupati Cq. Kepala Badan Kesatuan Bangsa dan Perlindungan Masyarakat Kabupaten Blitar mengenai selesainya pelaksanaan survey / research sebelum meninggalkan daerah tempat survey / research.
6. Dalam jangka waktu 1 bulan setelah selesai dilakukannya survey / research diwajibkan memberikan laporan tentang pelaksanaan dan hasil – hasilnya kepada :
  - a. Dinas / Instansi yang bersangkutan
  - b. Bupati Blitar
7. Surat Keterangan ini akan dicabut dan dinyatakan tidak berlaku apabila ternyata bahwa pemegang Surat Keterangan ini tidak memenuhi ketentuan – ketentuan sebagai tersebut diatas.
8. Penyimpangan / Penyalahgunaan terhadap Surat Keterangan ini yang berakibat kerugian pihak lain adalah diluar tanggung jawab Kepala Badan Kesatuan Bangsa dan Perlindungan Masyarakat Kabupaten Blitar.

**Tembusan** disampaikan kepada Yth :

1. Sdr. Kepala BAPPEDA Kab. Blitar
2. Sdr. Camat Nglegok
3. Sdr. Camat Wlingi
4. Sdr. Camat Sutojayan



COPI BLANKO

12-29 0314

STAH DIPEROLAHKAN  
 A/n KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN  
 PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI  
 JAWA-TIMUR  
 Kepala Kantor Pertanahan  
 Kabupaten Blitar  
 Drs. ZIERI TANJUNG  
 NIP. 010 068 386



### AKTA JUAL BELI

No: /  
Lembar Pertama/Kedua

Pada hari ini, tanggal ( )  
 bulan tahun ( )

hadir dihadapan saya **K I D A Y A T, B A** -----  
 yang berdasarkan surat Keputusan **Kakanwil Badan Pertanahan Nasional** —  
**Propinsi Jawa Timur** tanggal **30-09-2002** nomor **SK.11A.35/2002**  
 diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya  
 disebut **PPAT**, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24  
 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja **Wilayah Kea-**  
**natan Wlingi** dan berkantor di **Jl. Panglima Sudirman No 73 Tele-**  
**pon 691008 Kecamatan Wlingi, Kabupaten Blitar** dengan dihadiri oleh  
 saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini:-----

- I. N a m a : S W R I P T O**  
 Tempat tgl. lahir : **Blitar, 12 Agustus 1936**  
 Kewarganegaraan : **Indonesia**  
 Nomor K.T.P : **09.5105.120836.0122**  
 Pekerjaan :  
 A l a m a t : **Kempl Dwa Kembar A/140 RT.004 RW.001 Sen-**  
**per Timur, Kecamatan Cilibing, Kota Jakar**  
**ta Utara.**  
 " SELAKU PENJUAL, SELANJUTNYA DISEBUT PIRAK PERTAMA ( I ) -----
- II. N a m a : J O K O T R I W A N T O N O**  
 Tempat tgl. lahir : **Blitar, 02 Februari 1970**  
 Kewarganegaraan : **Indonesia**  
 Nomor K.T.P : **350517 020270 0002**  
 Pekerjaan : **Karyawan Swasta**  
 A l a m a t : **Jl. Blimbing RT.001 RW.002 Kelurahan Tang-**  
**kil, Kecamatan Wlingi, Kabupaten Blitar.--**  
 " SELAKU PEMBELI, SELANJUTNYA DISEBUT PIRAK KEDUA ( II ) -----



03 : 04 . 161.871 : PP



Para penghadap dikenal oleh saya/penghadap Pihak Pertama dan Pihak Kedua saya kenal dan yang lain diperkenalkan olehnya kepada saya/Para penghadap diperkenalkan kepada saya oleh saksi pengenal yang akan disebutkan pada akhir akta ini.

Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari Pihak Pertama

Setuju menerangkan : Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai :  
1. Nomor atas sebidang tanah sebagaimana  
2. diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal  
3. Nomor seluas m<sup>2</sup> (  
4. meter persegi ) dengan  
5. Nomor Identifikasi Bidang Tanah ( NIB )  
6.

*Handwritten signature*

Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas sebagian tanah Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Nomor dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah ( NIB ) yaitu seluas kurang lebih m<sup>2</sup> ( meter persegi ), dengan batas-batas :

sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/peta tanggal

Nomor yang dilampirkan pada akta ini

Hak Milik atas sebidang tanah :  
Persil Nomor Blok Kohir Nomor  
seluas kurang lebih 160 m<sup>2</sup> ( Seratus Enam Puluh meter persegi ), dengan batas-batas :

Utara :  
Timur :  
Selatan :  
Barat :



00:34.161.671:PP

c. Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut : .....

..... Pasal 1 .....

Mulai hari ini obyek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas obyek jual beli tersebut di atas menjadi hak/beban Pihak Kedua. ....

..... Pasal 2 .....

Pihak Pertama menjamin, bahwa obyek jual beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertipikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun. ....

..... Pasal 3 .....

Mengenai jual beli ini telah diperoleh izin pemindahan hak dari tanggal .....

Nomor .....

..... Pasal 4 .....

Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa, dengan jual beli ini kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tercantum dalam pernyataannya tanggal ..... 2007. ....

..... Pasal 5 .....

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi obyek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak menghitung kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan:

Setahu pencoretan : .....

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.

99.170.101.48: CA

Setuju pemerosetan :

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.

..... Pasal 6 .....

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kedudukan hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Blitar.

..... Pasal 7 .....

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi, dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh pihak Kedua selaku pembeli.

Akhirnya hadir juga di hadapan saya, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang sama dan akan disebutkan pada akhir akta ini:

- Nama / Umur : S E M I M A H / 65 tahun  
 Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga  
 Alamat : RT.004 RW.001 Sempur Timur, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara.

yang menerangkan telah mengetahui apa yang diuraikan di atas dan menyetujui jual beli dalam akta ini.

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan:

- 1. Nama / Umur : S H A T H I , S.Sos / 50 tahun  
 Pekerjaan : Kepala Kelurahan Tangkil  
 Alamat : Kel. Tangkil, Keo. Wlingi.
- 2. Nama / Umur : D W I I B I A N T O / 40 tahun  
 Pekerjaan : Perangkat Kel. Tangkil  
 Alamat : Kel. Tangkil, Keo. Wlingi.

03.10.2011

sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani/cap ibu jari oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Blitar, ----- untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat jual beli dalam akta ini. -----

Pihak Pertama



SUNRIPTO

Pihak Kedua

GOGO TRI WANGHO

Persetujuan Interi.....

SUNBUNIAH

Saksi

SURIATI, S.Sos

Saksi

DWI IRLANTO

Pejabat Pembuat Akta Tanah

HIDAYAT, IA

NIP. 010 090 449

## KARTU KENDALI PEKERJAAN.



Nama Pemohon :  
 Jenis Permohonan : Konversi, Pengakuan / Penegasan Hak  
 Status dan Nomor Hak : Petok No.  
 Desa / Kelurahan :  
 Kecamatan :  
 DI 305 No. : N I B :  
 DI 301 No. : Blanko Stpk No :  
 DI 302 No. : Surat Ukur No :  
 Pengumuman : tgl. No. 600.135.29-  
 DI 202 : tgl. No.  
 Surat Keputusan : tgl. No.

No.	Jenis Kegiatan	Petugas	Diterima / diserahkan kepada		CATATAN
			Tanggal (Paraf)	Tanggal (Paraf)	
1	Petugas Loker II				
2	Petugas DI 301				
3	Petugas DI 302				
4	Petugas Loker III				
5	Petugas Pelaksana (Pemroses)				
6	Koordinator Pengukuran (Distribusi)				
7	Petugas Ukur				
8	Koordinator Pengukuran (Pemeriksaan)				
9	Kurusi I ( P P K )				
10	Kasi PDPT ( Surat Ukur )				
11	Petugas DI 302 ( Pencoretan )				
12	Pantai A				
13	Petugas Pengumuman				
14	Petugas Pelaksana ( Pemroses )				
15	Kurusi II ( P H I )	Surat Keputusan Buku Tanah & STPK			
16	Kasi PDPT ( Buku Tanah & STPK )				
17	Kepala Kantor				
18	Petugas DI 307 -				
19	Petugas DI 208				
20	Petugas DI 305 ( Pencoretan )				
21	Petugas DI 301 ( Pencoretan )				
22	Petugas Loker IV				
23	Penibendelan	DI 208 BT dan SU			

Kepada Yth.  
Sdr. Kepala Kantor Pertanahan  
Kabupaten Blitar  
di Blitar



Dengan Hormat,

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : .....  
Umur : .....  
Pekerjaan : .....  
Nomor KTP : .....  
Alamat : .....

Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama diri sendiri / selaku kuasa dari :

Nama : .....  
Umur : .....  
Pekerjaan : .....  
Nomor KTP : .....  
Alamat : .....

Berdasarkan surat kuasa Nomor ..... Tanggal ....., dengan ini mengajukan permohonan :

- |                                  |  |
|----------------------------------|--|
| 1. Pengukuran                    | 8. Pemecahan / Penggabungan Hak        |
| 2. Pengakuan Hak/Pendaftaran Hak | 9. Pendaftaran Hak Tanggungan          |
| 3. Pendaftaran Hak Milik Sarusun | 10. Roya atas Hak Tanggungan           |
| 4. Pendaftaran Tanah Wakaf       | 11. Penerbitan Sertipikat Pengganti    |
| 5. Pendaftaran Peralihan Hak     | 12. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah |
| 6. Pendaftaran Pemindahan Hak    | 13. Pengecekan Sertipikat              |
| 7. Pendaftaran Perubahan Hak     | 14. Pencatatan .....                   |

Atas bidang tanah hak / tanah negara :

Terletak di : .....  
Desa / Kelurahan : .....  
Kecamatan : .....  
Kabupaten : Blitar  
Nomor Hak : .....

Selengkapnya permohonan dimaksud, bersama ini kami lampirkan :

1. ....
2. ....
3. ....
4. ....

Hormat kami,

(.....)

## SURAT PERNYATAAN



Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : JOKO TRI WARYONO

Pekerjaan : Karyawan Swasta

Nomor KTP : 350517 020270 0002

Alamat : Jalan Blimbing RT. 001 RW. 002 Kel.-Tangkil Lingk. Tangkil,  
Desa/Kel.....Tangkil..... Kecamatan Wlingi.....  
Kabupaten Blitar

Dengan ini menyatakan sebenarnya :

1. Kami yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Kami yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah absentee (guntai) menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Kami yang bersangkutan menyadari bahwa apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada 1 dan 2 tersebut tidak benar, maka tanah kelebihan maksimum atau tanah absentee (guntai) tersebut menjadi obyek landreform.
4. Kami yang bersangkutan bersedia menanggung akibat hukumnya, apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada 1 dan 2 tidak benar.

Surat Pernyataan ini kami buat dalam rangka permohonan balik nama / pendaftaran atas nama kami dari tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor..... yang terletak di Desa/Kel.....Tangkil..... Kecamatan Wlingi..... Kabupaten Blitar, yang diuraikan lebih lanjut dalam surat ukur tanggal..... No..... Luas.....M<sup>2</sup> (.....meter persegi) pada :

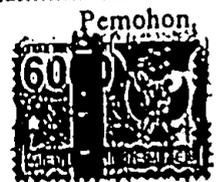
PPAT : Kecamatan Wlingi ( H I D A Y A T, SA )

Tanggal : - - 2007

Memor : / / 2007

Demikian Surat Pernyataan ini kami buat dengan sebenarnya dan sanggup dituntut dihadapan Pengadilan Pidana, apabila ternyata keterangan kami ini tidak benar.

Blitar.....



JOKO TRI WARYONO.....

# SURAT KETERANGAN

Nomor : 594.4/ /056.176/2007



Yang bertanda tangan di bawah ini Kepala Desa / Kelurahan...Tangkil.....Kecamatan ..Wlingi.....  
Kabupaten Blitar menerangkan dengan sebenarnya bahwa :

1. Sebidang tanah terletak di :

Jalan : ..Manggis.....  
Desa / Kelurahan : ..Tangkil.....  
Kecamatan : ..Wlingi.....  
Kabupaten : ..Blitar.....

Berdasarkan Surat bukti Hak / Petok D / Léter C Desa No. .... Persil .....Kelas .....  
Luas .....M<sup>2</sup> tertulis atas nama .....

2. Batas - batas tanah yang bersebelahan adalah :

Utara : ..~~tanah milik Warsini~~ Jalan ..  
Timur : ..tanah milik Warsini.....  
Selatan : ..tanah milik Kamidi Kartomedjo (..sisa nya..).....  
Barat : ..tanah milik Kasradji.....

3. Tanah yang dimaksud sampai saat ini :

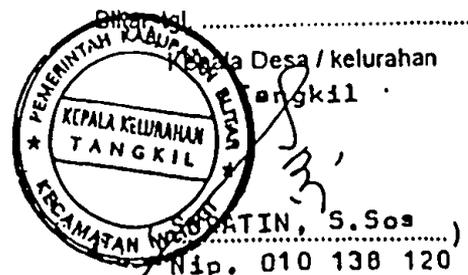
- a. Belum pernah diterbitkan sertipikatnya.
- b. Tidak dalam sengketa.
- c. Tidak dibawah sita.
- d. Tidak dijadikan Jaminan hutang piutang
- e. Bukan tanah negara, tanah bengkok, dan tanah kas desa.
- f. Tidak dibebani hak tanggungan.

4. Riwayat Tanah :

- a. ~~Pemilik tanah pada tanggal 24 September 1960~~ atas nama Sdr. KARTOMEDJO.....  
Berdasarkan Buku C Desa No. .... Persil No. .... Luas + ..455.....
- b. Dialihkan kepada Sdr. JOKO TRI WAHYONO bagian / seluruhnya, atas dasar ..jual beli da  
telah/belum diterbitkan dan didaftar dalam Buku C Desa No. .... Persil No. .... Luas + ..160.....
- c. Dialihkan kepada Sdr. .... Sebagian / seluruhnya, atas dasar ..... da  
telah/belum diterbitkan dan didaftar dalam Buku C Desa No. .... Persil No. .... Luas + .....M
- d. Dialihkan kepada Sdr. .... Sebagian / seluruhnya, atas dasar ..... da  
telah/belum diterbitkan dan didaftar dalm Buku C Desa No. .... Persil No. .... Luas + .....M

Surat keterangan ini dibuat untuk kelengkapan pendaftaran sertipikat atas permohonan :

Nama : ..JOKO TRI WAHYONO.....  
Umur : ..37 tahun.....  
Pekerjaan : ..Karyawan Swasta.....  
Alamat : ..Jl. Blimbing RT.001/RW.002 Kel. Tangkil, Kec. Wlingi.....



# BERITA ACARA PEMASANGAN TANDA - TANDA BATAS

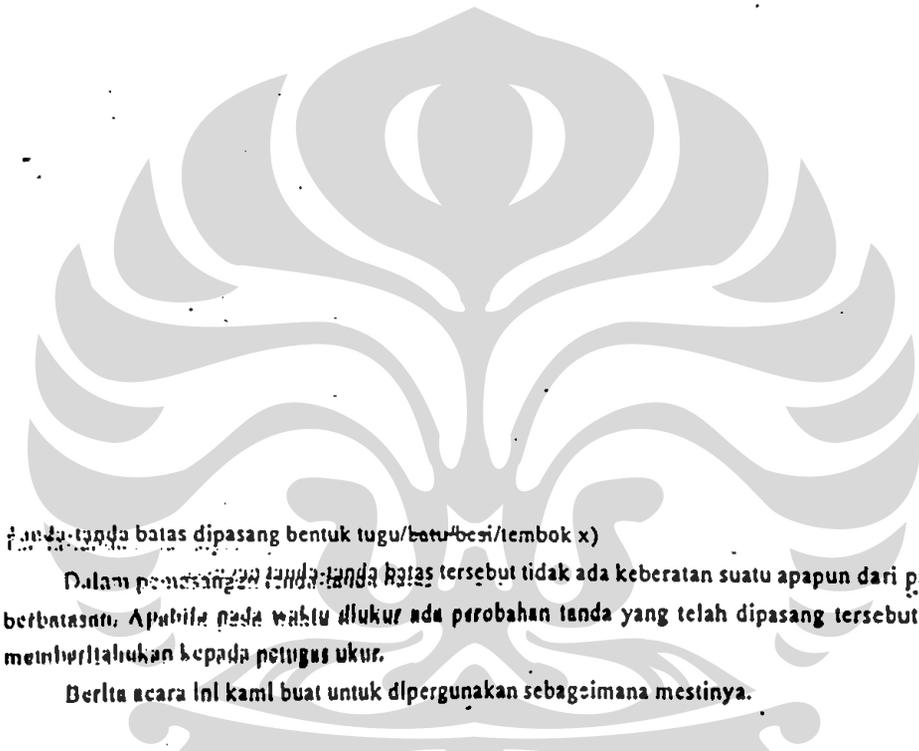
Nomor :

20



Yang bertanda tangan dibawah ini : Pemilik / Pemegang hak tanah yang tersebut dibawah ini , menyatakan dengan sebenarnya bahwa pada hari, .....tanggal .....telah kami adakan pemasangan tanda-tanda batas menurut ketentuan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997, bersama-sama para pemilik tanah yang berbatasan, pada sudut-sudut batas tanah milik JOKO TRI WAHYONO tersebut dalam petok / C Desa Nomor 757 Persil No 4 Kelas d.I Luas  $\pm$  160 M<sup>2</sup> ,Setipikat Hak Milik / Hak Guna Bangunan / Hak Pakai No.....-..... yang terletak di Rt 002 /Rw 01 Desa /Kelurahan Tangkil Kec Wlingi Kabupaten Blitar.

## Gambar kasar tanah yang bersangkutan



Tanda-tanda batas dipasang bentuk tugu/batu/besi/tembok x)

Dalam pemasangan tanda-tanda batas tersebut tidak ada keberatan suatu apapun dari para pemilik tanah yang berbatasan. Apabila pada waktu dilukur ada perubahan tanda yang telah dipasang tersebut diatas, pemilik akan memberitahukan kepada petugas ukur.

Berita acara ini kami buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Blitar, tgl

a. Pemilik tanah :

(..... JOKO TRI WAHYONO )



Menguatkan

Kepala Desa Kelurahan:

Tangkil

( SARATIN, S.Sos. )

NIP. 010 138 120

b. Para pemilik tanah yang berbatasan :

1. WARSINI (.....)

4. .... (.....)

2. KASRADJI (.....)

5. .... (.....)

3. KARTOMEDJO (.....)  
( SURIPTO )

6. .... (.....)

Catatan :

\*) Coret yang tidak perlu

# SURAT PERNYATAAN



Yang bertanda tangan/cap jempol di bawah ini :

Nama : JOKO TRI WAHYONO  
Umur : 37 tahun  
Pekerjaan : Karyawan Swasta  
Nomor KTP : 350517 020270 0002  
Alamat : RT.001 RW.002 Kel. Tangkil, Kec. Wlingi  
Kabupaten Blitar.

Selaku pemohon pengukuran dan pemilik tanah yang terdaftar dalam :  
Letter C/Petok D No. 757 Persil No.: 4 Klas D. I  
Luas: 160 M<sup>2</sup>.

Dan tanah tersebut terletak di:  
Jalan/Blok : Manggis / Blok- 001  
Desa/Kelurahan : Tangkil  
Kecamatan : Wlingi

Menyatakan bahwa :

1. Atas sebidang tanah tersebut telah saya pasang tanda-tanda batas sebanyak 4 ( empat ) buah, dan telah memperoleh persetujuan dari pemilik tanah berbatasan.
2. Tanda-tanda batas tersebut dari beton/besi/pagar tembok.
3. Atas sebidang tanah tersebut saat ini tidak dijaminakan hutang dan tidak dalam keadaan sengketa.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya dan penuh tanggung jawab. Apabila ternyata pernyataan ini tidak benar, saya bersedia dituntut sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Blitar, tgl.

Yang membuat pernyataan



..... JOKO TRI WAHYONO .....

Mengetahui

Kepala Desa / Lurah

Tangkil



..... S. Sos .....

NIP. 010 138 120

# SURAT PERNYATAAN PEMILIKAN / PENGUASAAN TANAH



Yang bertanda tangan dibawah ini, saya :

Nama : ...JOKO TRI WAHYONO.....  
Umur : ...37...tahun.....  
Pekerjaan : ...Karyawan Swasta.....  
Kewarganegaraan : ...Indonesia.....  
Nomor KTP : ...350517 020270 0002.....  
Alamat : ...RT.001/RW.002 Jl. Blimbing Kel. Tangkil  
Kecamatan Wlingi, Kabupaten Blitar.

Dengan ini menyatakan dengan sebenarnya :

1. Bahwa sampai dengan saat ini benar-benar menguasai / memiliki sebidang tanah yang

terletak di :

Jalan/Gang : ...Manggis..... RT/RW 002/ 01  
Letter C No. : ...757..... Persil 4 kelas d. I  
SPPT No. : .....  
Desa : ...Tangkil..... Kecamatan Wlingi  
Luas : .....160.....M2

dengan batas-batas sebelah :

Utara : ...Jalan.....  
Timur : ...Tanah milik Warsini.....  
Selatan : ...Tanah milik Kartomedjo.....  
Barat : ...Tanah milik Kasradji.....

Yang telah saya peroleh berdasarkan : ~~Jual beli secara lisan / tertulis~~  
...lewat PPAT Kecamatan Wlingi ( HIDAYAT, BA )

2. Bahwa tanah tersebut sedang/ tidak dalam keadaan sengketa.
3. Bahwa tanah tersebut sedang / tidak dijadikan jaminan hutang.
4. Bahwa tanahnya masih / bukan merupakan harta warisan yang belum dibagi.
5. Bahwa tanah tersebut sampai saat ini belum bersertifikat.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya dan bilamana tidak benar saya bersedia dituntut sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Blitar, .....

Yang membuat pernyataan



Saksi - saksi :

1. Dji IRIANTO ..... ( ..... )
2. MARIONO SETYOBUDI ..... ( ..... )

JOKO TRI WAHYONO

Mengetahui :

..... Desa / Kelurahan

Tangkil.....



S U H A T I N S S o p

# SURAT PERNYATAAN



Yang bertanda tangan/cap jempol di bawah ini :

Nama : JOKO TRI WAHYONO.....  
Umur : 37 tahun.....  
Alamat : RT. 001..... RW. 002..... Kelurahan/Desa Tangkil.....

Dengan ini menyatakan bahwa girik No. D ..... 757..... tertulis atas nama ..... KARTOMEDJO..... mengenai sebidang tanah pada persil ..... 4..... klas ..... D. I..... luas ..... 455..... M2 adalah telah hilang dan sampai saat ini tidak dapat kami temukan lagi.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya dan apabila ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar, maka saya bersedia dituntut sesuai dengan peraturan dan perundang - undangan yang berlaku baik perdata maupun pidana.

Blitar, ..... 200

Mengetahui :

Kepala Desa / Kelurahan

..... Tangkil.....



..... T. I. N. S. S. (e)

..... 010 138 120

Yang membuat pernyataan



(..... JOKO TRI WAHYONO.....)

## SURAT PERNYATAAN PENGGUNAAN TANAH



Yang bertanda tangan dibawah ini saya,

Nama : JOKO TRI WAHYONO  
Tgl. Lahir / Umur : Blitar, 02-02-1970  
Alamat : RT.001 RW.002 Kel. Tangkil, Kec. Wlingi  
Pekerjaan : Karyawan Swasta

Dengan ini menyatakan bahwa sebidang tanah yang saya kuasai/memiliki terdaftar dalam letter C/Petok D/sertifikat No....157.....Persil .....4..... Klas ..d.I..... Terletak Di Desa ....Tangkil..... Kecamatan ....Wlingi..... Kabupaten Blitar.  
Luas Tanah : .....160.....m2.

Penggunaan tanahnya adalah sebagai berikut :

1. Penggunaan Tanah saat ini : sawah / tegalan / tanah kosong / rumah / .....
2. Penggunaan Tanah sebelumnya : ..Rumah.....
3. Rencana Penggunaan Tanah selanjutnya : ..untuk..Rumah.....

Penggunaan tanah sekitarnya berupa :

Utara : Jalan  
Timur : Rumah milik Warsini  
Selatan : Rumah milik Kartomedjo  
Barat : Rumah milik Kasradji Kasradji

Asses jalan/jalan penghubung ke lokasi tanah : ada /-tidak-ada-

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya dan bilamana tidak benar saya bersedia dituntut sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Blitar,  
Yang membuat pernyataan,



JOKO TRI WAHYONO

Mengetahui,



URATIN, S.Sos  
Nip. 010 138 120

# BERITA ACARA KESAKSIAN



Pada hari ini..... tanggal ..... kami yang bertanda tangan di bawah ini :

1. Nama : DWI IRIANTO  
Umur : 40 tahun  
Alamat : Kel. Tangkil, Kecamatan Wlingi  
Pekerjaan : Perangkat Kelurahan Tangkil

2. Nama : MARIONO SETYOBUDI, SE  
Umur : 32 tahun  
Alamat : Kel. Tangkil, Kecamatan Wlingi  
Pekerjaan : Perangkat Kelurahan Tangkil

Dengan ini kami memberikan kesaksian atas kepemilikan / penguasaan sebidang tanah yang terletak di RT. : 002 / RW. : 01 / Kel / Desa : Tangkil  
Letter C No..... Persil..... Klas..... Luas..... M<sup>2</sup>  
dengan batas - batas :

Utara : Jalan  
Timur : Tanah milik Warsini  
Selatan : Tanah milik Kartomedjo  
Barat : Tanah milik Kasradji

Bahwa tanah tersebut sejak tahun ..... 1960 ..... dikuasai oleh KARTOMEDJO kemudian diahlikan kepada SURIPTO, CS karena Pembagian Waris pada tahun - 2007... dan... sebagian... dijual... kepada JOKO TRI WAHYONO seluas 100 m<sup>2</sup> (...Seratus enam puluh meter persegi...) sampai saat ini dikuasai oleh ..... JOKO TRI WAHYONO ..... orang yang sebenarnya berhak atas tanah dimaksud.

Demikian Berita Acara ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Mengetahui :

Kepala Desa / Kelurahan

Tangkil



(..... S. A. T. I. N., S. S. O. P.  
No. 010 138 120

Yang memberi kesaksian :

1. DWI IRIANTO  
2. MARIONO SETYOBUDI, SE

**KUTIPAN DARI BUKU HURUF C DESA**  
**BUKU C No. 757**



Nama : KARTOMEDJO Desa : Tangkil  
 Bin/alias : \_\_\_\_\_ Kecamatan : Wlingqi  
 Alamat : RT.002/ RW.01 Kabupaten : Blitar

Sebagai bukti tanah - tanah tersebut dibawah ini didalam huruf C Desa atas namanya

Jenis tanah	Persil No.	Kelas	Luas (M <sup>2</sup> )	Keterangan
Darat	4	d. I	455	

Tangkil tgl. \_\_\_\_\_



\_\_\_\_\_/Kelurahan Tangkil

URATIN, S.Sos  
 NIP. 010 138 120

**KUTIPAN DARI BUKU HURUF C DESA**  
**BUKU C No.**

Nama : \_\_\_\_\_ Desa : \_\_\_\_\_  
 Bin/alias : \_\_\_\_\_ Kecamatan : \_\_\_\_\_  
 Alamat : \_\_\_\_\_ Kabupaten : \_\_\_\_\_

Sebagai bukti tanah - tanah tersebut dibawah ini didalam huruf C Desa atas namanya

Jenis tanah	Persil No.	Kelas	Luas (M <sup>2</sup> )	Keterangan

\_\_\_\_\_ tgl. \_\_\_\_\_

Kepala Desa \_\_\_\_\_

NO.	Nama PPAT	Tgl. Lahir	No. SK dan tgl Pengesahan	Alamat Kantor	Wilayah Kerja	Tgl. Laporan Diterima	Desah Pembinaan Hubung dan Abs yang dibuat						SSB (Rp.000,-)		SSP (Rp.000,-)		Keterangan
							Jual Beli	Hibah	FHD	TAM	MT	Bidang	Bidang				
1	KUSMA LINDARTI, S Sm	11 Mei 1972	SK 83-33 Tahun 2007 08 Mei 2007	Jl. Raya No 17 Telp. (0342) 331810	Kec. Kesambi	1-Oct-2007	5	1	N	N	N	N	N	N	N		
2	HIDAYAT, BA	20 Desember 1953	SK 83-33 Tahun 2007 08 Mei 2007	Jl. Panglima Sudirman 73 Telp. (0342) 691008	Kec. Wings	5-Oct-2007	3	2	N	N	N	2	957.000	N	N		
3	PURWADI, S M Si	11 Juni 1958	SK 83-33 Tahun 2007 08 Mei 2007	Jl. Abdul Salam 09 Telp. (0342) 692678	Kec. Jaka	3-Oct-2007	N	N	N	N	N	N	N	N	N		
4	SOEKARI, S M	06 Juni 1956	SK 83-33 Tahun 2007 08 Mei 2007	Jl. Raya Kawi No 37 Telp. (0342) 692822	Kec. Gandusari	1-Nov-2007	X	X	A	A	X	X	X	X	X		
5	MAHIN ARDULLAH, S M Si	06 Februari 1959	SK 83-33 Tahun 2007 08 Mei 2007	Jl. Raya Tahun 37 Telp. (0342) 692809	Kec. Tahun	5-Oct-2007	2	N	N	N	N	1	800.000	N	N		
6	Drs PURWANTO	27 September 1963	SK 83-33 Tahun 2007 08 Mei 2007	Jl. Merdeka 20 Telp. (0342) 331114	Kec. Wates	10-Oct-2007	N	N	N	N	N	N	N	N	N		
7	Drs EKO SUPRIYADI	07 Januari 1963	SK 83-33 Tahun 2007 08 Mei 2007	Jl. Supriyadi 18 Telp. (0342) 531116	Kec. Ungaran		X	X	X	X	X	X	X	X	X		
8	S ANANG PRABOWO, S P M M	12 September 1968	SK 83-33 Tahun 2007 08 Mei 2007	Jl. Prambala No. 7 Telp. (0342) 807648	Kec. Panggungrajo	1-Oct-2007	4	N	N	N	N	N	N	N	N		
9	Drs BIDDY SUSETYO	05 Februari 1953	SK 83-33 Tahun 2007 08 Mei 2007	Jl. Raya Utara No. 148 Telp. (0342) 441603	Kec. Sragen		X	X	X	X	X	X	X	X	X		
10	DICKY COBANDONO, S Sos, M S	12 September 1970	SK 83-33 Tahun 2007 08 Mei 2007	Jl. Raya Triwala No. 12 Telp. (0342) 807189	Kec. Kadungan	10-Oct-2007	4	N	N	N	N	1	609.500	N	N		
11	HENDY BAGUS DWITANTO, S I	05 Agustus 1973	SK 83-33 Tahun 2007 08 Mei 2007	Jl. Raya Triwala No. 12 Telp. (0342) 807643	Kec. Bukung		X	X	X	X	X	X	X	X	X		
12	SITWADI, S Sm	02 Oktober 1953	SK 83-33 Tahun 2007 08 Mei 2007	Jl. Kora Baru No. 17 Telp. (0342) 441809	Kec. Karang	2-Oct-2007	8	1	N	N	N	4	1.182.000	N	N		
13	BASIKI RUMAHATI, M Si	19 Desember 1962	SK 83-33 Tahun 2007 08 Mei 2007	Jl. Supriyadi No 1 Telp. (0342) 807643	Kec. Sanan Kutan	4-Oct-2007	6	N	1	N	N	2	2.294.480	N	N		
14	TRISPTYOKO, S Sos, M S	26 Desember 1953	SK 83-33 Tahun 2007 08 Mei 2007	Jl. Penataran No. 16 Telp. (0342) 561626	Kec. Gunung		X	X	X	X	N	X	X	X	X		
15	SUMARSONO, S Sos, M S	05 Mei 1958	SK 83-33 Tahun 2007 08 Mei 2007	Jl. Penataran No. 8 Telp. (0342) 561009	Kec. Nglegok		X	X	X	X	X	X	X	X	X		
16	Drs FDY SURADJI, M Si	08 Agustus 1954	SK 83-33 Tahun 2007 08 Mei 2007	Jl. Mantri No 2 Telp. (0342) 531012	Kec. Sragen		X	X	X	X	X	X	X	X	X		
17	WIYAKTO, SH M Si	12 November 1961	SK 83-33 Tahun 2007 08 Mei 2007	Jl. Jend. Sudirman No 1 Telp. (0342) 531083	Kec. Punggal	5-Oct-2007	13	N	1	N	N	7	5.187	N	N		
18	IONA MASHURI, S Sos, M M	19 Februari 1970	SK 83-33 Tahun 2007 08 Mei 2007	Jl. Raya Kodim No 104 Telp. (0342) 531005	Kec. Udanawu	4-Oct-2007	17	N	1	N	N	7	6.317.500	N	N		
19	Drs MUJIANTO	13 Agustus 1962	SK 83-33 Tahun 2007 08 Mei 2007	Jl. Pamban No 1 Telp. (0342) 531014	Kec. Wungah	5-Oct-2007	11	N	N	N	N	3	1.552.700	N	N		
20	FAVIP, WIYONO SE, MM	11 Maret 1972	SK 83-33 Tahun 2007 08 Mei 2007	Jl. Raya Mamban Telp. (0342) 807646	Kec. Klaten	9-Oct-2007	1	N	N	N	N	N	N	N	N		
21	HERU PRABOWO, SE, MM	24 Maret 1957	SK 83-33 Tahun 2007 08 Mei 2007	Jl. Raya Selanjaja No 23 Telp. (0342) 331350	Kec. Selanjaja		X	X	X	N	X	X	X	X	X		
22	ABU GANI, S Sos, M Si	10 April 1957	SK 83-33 Tahun 2007 08 Mei 2007	Jl. A. Yani Telp. (0342) 694589	Kec. Sragen	24-Oct-2007	2	1	N	N	N	2	1.202.500	N	N		
23	Mrs SAMSUL FCHWANI, SH	22 Februari 1962	SK 83-33 Tahun 2007 08 Mei 2007	Jl. Panglima Sudirman 83 Telp. (0342) 891254	Kab. Blitar	14-Oct-2007	21	N	1	N	62	13	17.516.300	4	15.467.000		
24	CAENAL ARIFIN SH	10 Agustus 1964	SK 83-33 Tahun 2007 08 Mei 2007	Jl. Panglima Sudirman 88 Telp. (0342) 692633	Kab. Blitar	14-Oct-2007	10	N	N	2	31	3	4.140.300	N	N		
Jumlah							114	5	4	2	63	64	41.478.647	4	15.467.000		

NETERANGAN

- N. Hibah
- X. Tidak Terdaftar Laporan
- TM. Tukar Memutar
- IT. Pembelian IIA Tanggungan



# BADAN PERTANAHAN NASIONAL KANTOR WILAYAH PROPINSI JAWA TIMUR

KEPUTUSAN KEPALA KANTOR WILAYAH  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI JAWA TIMUR

NOMOR : SK. 85.35 Tahun 2007

TENTANG

PENUNJUKAN CAMAT SEBAGAI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA

KEPALA KANTOR WILAYAH  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI JAWA TIMUR

- Membaca** : Surat permohonan dari Camat Kepala Wilayah Kecamatan Kesamben, Doko, Selopuro, Talun, Gandusari, Binangun, Sutojayan, Wates, Ponggok, Udanawu, Wonodadi, Srengat, Garum, Nglegok, Kanigoro, Sanankulon, Kademangan, Bakung, Wonotirto dan Selorejo, Kabupaten Blitar tanggal 2 Maret 2007 Nomor 100/87/409.011/07, beserta surat-surat yang berhubungan dengan permohonan tersebut;
- Menimbang** : a. bahwa pemohon mengajukan permohonan untuk ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dengan daerah kerja wilayah Kecamatan yang dipimpinnya;  
b. bahwa di Kabupaten Blitar, Camat masih dapat ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara;  
c. bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka permohonan tersebut dapat dipertimbangkan untuk dikabulkan;
- Memperhatikan** : Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor : 114-340.3 tanggal 10 April 2007;
- Mengingat** : 1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);  
2. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2000 (Lembaran Negara Tahun 2000 Nomor 127, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3985);  
3. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Republik Indonesia Nomor 3318);  
4. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Republik Indonesia Nomor 3632);  
5. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 130, Tambahan Lembaran Republik Indonesia Nomor 3988);  
6. Peraturan.....

6. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Republik Indonesia Nomor 3372);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Republik Indonesia Nomor 3696);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Republik Indonesia Nomor 3746);
9. Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional;
10. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
11. 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;
12. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia;
13. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan

**M E M U T U S K A N :**

- Menetapkan** : KEPUTUSAN KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI JAWA TIMUR TENTANG PENUNJUKAN CAMAT SEBAGAI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA.
- PERTAMA** : Menunjuk Camat Kepala Wilayah Kecamatan Kesamben dkk (20 orang) sebagaimana tersebut pada daftar lampiran Keputusan ini sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dengan daerah kerja wilayah Kecamatan yang dikepalainya.
- KEDUA** : a. Pejabat sebagaimana dimaksud pada Diktum PERTAMA wajib mengangkat sumpah/janji sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara sebelum melaksanakan tugas jabatannya sebagai PPAT Sementara;
- b. Untuk keperluan pelantikan dan pengangkatan sumpah/janji sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, yang bersangkutan wajib melaporkan Keputusan Penunjukan ini kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat paling lambat 3 (tiga) bulan sejak tanggal Keputusan ini;
- c. Apabila Camat yang ditunjuk sebagai PPAT Sementara sebagaimana dimaksud pada Diktum PERTAMA tidak melaksanakan kewajiban melapor dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada huruf b, maka Keputusan Penunjukan yang bersangkutan batal demi hukum.

**KETIGA.....**

- KETIGA** :
- a. Setelah mengangkat sumpah sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, Camat yang ditunjuk wajib memasang papan nama jabatan PPAT di kantornya;
  - b. Sebelum melaksanakan tugas sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, yang bersangkutan wajib menyampaikan contoh tanda tangan, paraf dan teraan cap/stempel jabatan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat;
  - c. Contoh tanda tangan, paraf dan teraan cap/stempel jabatan sebagaimana dimaksud pada huruf b berikut Berita Acara Pengangkatan Sumpah yang bersangkutan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara wajib disampaikan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi, Bupati/Walikota dan Ketua Pengadilan Negeri setempat;
- KEEMPAT** :
- a. Dalam melaksanakan tugas dan jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, yang bersangkutan wajib melaksanakan peraturan perundang-undangan, khususnya yang menyangkut pelayanan kepada masyarakat dalam pembuatan akta tanah;
  - b. Apabila dalam melaksanakan tugasnya yang bersangkutan tidak mentaati peraturan perundang-undangan dan menimbulkan kerugian bagi masyarakat akan dikenakan sanksi sesuai peraturan perundang-undangan;
- KELIMA** :
- a. Keputusan Penunjukan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara iri tidak berlaku lagi terhitung sejak tanggal penyerahan jabatan yang bersangkutan kepada Camat yang menggantikannya atau karena yang bersangkutan meninggal dunia;
  - b. Sejak tidak berlakunya Keputusan Penunjukan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara sebagaimana dimaksud pada huruf a, yang bersangkutan tidak berwenang membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah;
  - c. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara yang berhenti karena tidak lagi menjabat sebagai Camat, yang bersangkutan wajib menyerahkan protokol Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara penggantinya;
  - d. Apabila Camat Penggantinya tidak dapat ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara karena Kabupaten/Kota letak Wilayah Kecamatan tersebut menjadi daerah tertutup untuk pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, protokol Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara yang berhenti tersebut wajib diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat;

**KEENAM** : Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, dengan ketentuan bahwa apabila di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan akan diadakan perbaikan seperlunya.

Ditetapkan di : SURABAYA  
Pada tanggal : 8 Mei 2007

AN. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
KEPALA KANTOR WILAYAH  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
PROPINSI JAWA TIMUR



H. GEDE ARIYUDA, SH  
NIP. 010 153 122

**TEMBUSAN** : Keputusan ini disampaikan kepada Yth :

1. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia , di Jakarta ;
2. Gubernur Jawa Timur, di Surabaya ;
3. Kepala Kantor Wilayah Pajak Propinsi Jawa Timur, di Surabaya ;
4. Bupati Blitar , di Blitar;
5. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Blitar, di Blitar;
6. Yang bersangkutan untuk diketahui dan digunakan sebagaimana mestinya ;

07 kab blitar 20 orng

LAMPIRAN

KEPUTUSAN KEPALA KANTOR WILAYAH

BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI JAWA TIMUR

Tanggal : 8 Mei 2007

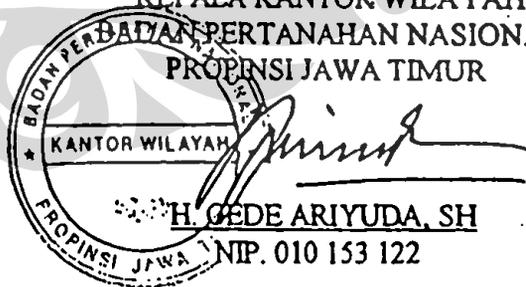
Nomor : SK. 85.35 Tahun 2007

Tentang : Penunjukan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara

NO	N A M A	DAERAH KERJA	KETERANGAN
1	2	3	4
1.	KUSNA LINDARTI, S.Sos	Kecamatan Kesamben Kabupaten Blitar	
2.	PURWADI, SE, MSi	Kecamatan Doko Kabupaten Blitar	
3.	ABU DARIN, S.Sos, M.Si	Kecamatan Selopuro Kabupaten Blitar	
4.	MAHIN ABDULLAH, S.Sos, M.Si	Kecamatan Talun Kabupaten Blitar	
5.	SOEKARI, S.Sos	Kecamatan Gandusari Kabupaten Blitar	
6.	Drs. EKO SUPRIADI	Kecamatan Binangun Kabupaten Blitar	
7.	Drs. BUDDY SUSETYO	Kecamatan Sutojayan Kabupaten Blitar	
8.	Drs. PURWANTO	Kecamatan Wates Kabupaten Blitar	
9.	WIYAKTO, SH	Kecamatan Ponggok Kabupaten Blitar	
10.	TOHA MASHURI, S.Sos, MM	Kecamatan Udanawu Kabupaten Blitar	
11.	Drs. MUJLANTO	Kecamatan Wonodadi Kabupaten Blitar	
12.	Drs. EDY SURADJI, M.Si.	Kecamatan Srengat Kabupaten Blitar	
13.	TRI SETYOKO, S.Sos, MM	Kecamatan Garum Kabupaten Blitar	

1	2	3	4
14.	SUMARSONO, S.Sos	Kecamatan Nglegok Kabupaten Blitar	
15.	SUWADI, S.Sos	Kecamatan Kanigoro Kabupaten Blitar	
16.	Drs. BASUKI RAHMAD	Kecamatan Sanankulon Kabupaten Blitar	
17.	DICKY COBANDONO, S.Sos, M.Si	Kecamatan Kademangan Kabupaten Blitar	
18.	HENDRI BAGUS DWITANTO, AP	Kecamatan Bakung Kabupaten Blitar	
19.	TAVIP WIYONO, SE, M.M.	Kecamatan Wonotirto Kabupaten Blitar	
20.	HERU PRABOWO, SE, M.Si	Kecamatan Selorejo Kabupaten Blitar	

AN. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
KEPALA KANTOR WILAYAH  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
PROVINSI JAWA TIMUR



07 Kab blitar 20 orang



Oktober 2006

Nomor : 630.135.9- *1221/14* Kepada  
Lampiran :  
Perihal : Tegoran PPAT  
*Ke. nomor I (Peraturan)*

Berdasarkan hasil penelitian Permohonan Peralihan Hak Bp. No 1491 Tahun 2006 dengan Sertipikat Hak Milik No. 160 / Tumpang atas nama GATOT WIYONO, dan Sdr. KALMINAH sebagai Pemohon dengan Akta Jual Beli tanggal 03 - 09 - 2002 Nomor 232+233 / Galun / 2002 yang dibuat oleh GAMBOEH SOEPONO Selaku PPAT Wilayah Kecamatan Talun, terdapat hal - hal sebagai berikut :

- a. Bahwa ada kelalaian Administrasi dalam melaksanakan kewajibannya sebagai PPAT, yaitu Akta yang dibuat telah mendahului tanggal pengecekan Sertipikatnya, maka kami mohon sebelum akta dibuat harus diadakan pengecekan dulu di Kantor Pertanahan.
- b. Bahwa agar terwujudnya Tata Pelaksanaan Catur Tertib Pertanahan yang riil, kami mohon dengan hormat semua aturan mengenai PPAT yang ada supaya diperhatikan.

Demikian Surat Tegoran ini harap dimaklumi dan atas kerjasamanya disampaikan terima kasih.

KEPALA KANTOR PERTANAHAN

Tembusan disampaikan kepada :

1. Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi Jawa Timur
2. Arsip sebagai Laporan

**DAFTAR PERTANYAAN BAGI PPAT-SEMENTARA DI WILAYAH  
KABUPATEN BLITAR**

1. Apa yang dimaksud dengan "Camat sebagai PPAT-Sementara"?

JAWABAN:

Sehubungan jabatan Camat tidak tetap maka dari itu jabatan sebagai PPAT sementara pun tidak tertentu.

2. Apa Dasar Hukum pengangkatan camat sebagai PPAT-Sementara? (mohon diberikan fotokopi SK pengangkatan camat sebagai PPAT-Sementara)

JAWABAN:

Dasar hukumnya SK Pengangkatan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur No. SK. 118. 35 Tahun 2002 tanggal 30-09-2002.

3. Berapa lama camat menjabat selaku PPAT-Sementara? kapan ditunjuk? kapan berakhir? bagaimana cakupan wilayah kerjanya?

JAWABAN:

- selama menjabat sebagai Camat
- sejak ditunjuk SK Pengangkatan SK PPAT
- Berakhir apabila Camat dimutasi/dibekukukan
- Wilayah kerjanya sewilayah Kecamatan.

4. Untuk bisa menjalankan jabatan selaku PPAT-Sementara, pendidikan apa yang harus diikuti?

JAWABAN:

- Diklat tentang Pertanahan.

5. Tugas dan Kewenangan apa yang melekat kepada Camat selaku PPAT-Sementara dalam rangka pembuatan akta peralihan hak atas tanah?

JAWABAN:

- Sebagai pejabat masyarakat di bidang pertanahan (Peralihan Hak, Pengakuan Hak)
- Peralihan karena jual-beli
- karena hibah
- dan karena waris (hanya berlaku untuk WNI Pribumi)

6. Akta-akta pertanahan bagi tanah-tanah yang bagaimana yang dibuat oleh Camat sebagai PPAT-Sementara?

JAWABAN:

- Tanah Hak Milik
- Tanah Hak Guna Bangunan
- Tanah Lahan

7. Menurut sepengetahuan kami, Camat selaku PPAT-Sementara disamping menangani peralihan hak atas tanah yang sudah pernah didaftarkan/bersertifikasi/sudah melekat sesuatu hak atas tanah tersebut juga menangani peralihan Hak atas tanah yang belum bersertifikasi/belum pernah didaftarkan/belum ada hak yang melekat atas tanah tersebut.apakah benar demikian?

- benar

JAWABAN:

8. Jika benar, apa yang dijadikan sebagai dasar hukumnya?

JAWABAN:

- Pengakuan Hak
- Saksi - saksi
- Tanah teb. telah dikelola dengan baik / tidak di peruntukan.

9. Selanjutnya ini menurut pendapat bapak, lebih mudah menangani permasalahan tanah yang sudah bersertifikasi atau yang belum bersertifikasi? jenis2 tanah apa saja yang belum bersertifikasi yang dilangani cemat selaku PPAT sementara?

JAWABAN:

- a. yang sudah bersertifikasi
- b. jenis tanah :
1. tanah yasan
  2. tanah Redis
  3. tanah negara belia berkebunan milik Penjajah Belanda.

10. Jika menangani pembuatan akta peralihan hak atas tanah yang belum bersertifikasi, permasalahan apa yang sering timbul?

JAWABAN:

1. Batas - batas tanah yg kurang jelas
2. Bukti kepemilikan yg sangat sederhana
3. Saksi yg kurang kuat / kurang mengerti sejarah tanah dimetred.

11. di wilayah kecamatan Bapak, Selain adanya Camat selaku PPAT-sementara, juga ada notaris/ PPAT, bagaimana kecenderungan masyarakat dalam pengurusan pembuatan akta peralihan hak atas tanah? memilih ke Camat selaku PPAT-Sementara atau ke notaris/ PPAT?

JAWABAN:

- Sama saja, karena Camat juga menggunakan Pelayanan Prima dan biaya yg. bisa dijangkau masyarakat.

12. Bagaimana proses perandatangan pembuatan akta2 peralihan hak atas tanah (khususnya tanah-tanah yang belum bersertifikat) yang dihadiri pata pihak di hadapan Camat selaku PPAT-Sementara? siapa saja yang dapat menjadi saksi dalam perandatangan akta?

JAWABAN:

- Selain Akta yang dibuat oleh PPAT juga dilampiri surat-surat keterangan yang diketahui oleh Kepala Desa/ Kepala Kelurahan (Lampiran Sporadik)

- a. Surat Kartu Kendali Pekerjaan.
- b. Surat Perumahan Model A
- c. Petok D, Girik, Pipil Pajak, kekafir
- d. Surat Pernyataan Petok Hilang
- e. Foto copy / salinan letter c.
- f. Segel peralihan Hak (sebelum berlakunya PP. 24/1997)
- g. SPPT dan pelunasannya tahun berjalan
- h. Foto copy KTP dan KK.
- i. Dokumen kewarganegaraan yg. di legalisasi oleh Pemerintah Negeri setempat (bagi WNI Keturunan)
- j. Bukti Pembayaran Pajak Perolehan Hak (PPH) BPHTB.
- k. Berita Acara Kesaksian.
- l. Surat

13. bagaimana proses pendaftaran tanah ( atas peralihan hak atas tanah ) ke kantor Pertanahan? apakah dilakukan oleh pemohon/masyarakat ataukah oleh staf PPAT-Sementara? bagaimana mekanismenya?

JAWABAN:

- dilakukan oleh pemohon.

PPAT hanya membantu di bidang Administrasi khususnya pembuatan Akta dsb.

14. Apa perbedaan antara proses pensertifikasian/pendaftaran tanah2 yang sudah pernah didaftarkan dengan tanah2 yang belum pernah didaftarkan?(waktu, proses, pengumuman)

JAWABAN:

- Proses lebih cepat apabila tanah sudah sertipikat

- Persyaratan kelengkapan administrasi cukup foto copy KTP + KK.

-- SPPH + STTS.

-- sertipikat

Tanda batas / batas tanah apabila dipecah.

15. Hubungan/permasalahan apa yang sering dihadapi oleh Camat selaku PPAT-Sementara dalam menjalankan tugasnya selaku pejabat umum?

JAWABAN:

16. Bagaimana hubungan antara Camat selaku PPAT-Sementara dengan Notaris / PPAT di wilayah kecamatan bapak? bagaimana pembagian kewenangannya?

JAWABAN:

- Hubungan tetap baik
- Kewenangan Camat selaku PPAT Sementara ialah daerah kerjanya Wilayah Kecamatan.
- Dan khususnya ttg pembagian Waris dari WNI keturunan yg berwenang menanda tangani Surat Keterangan Waris ialah Notaris PPAI.
- Adapun untuk WNI pribumi Surat Keterangan Waris dikuatkan oleh Camat.

17. Berapa banyak Akta peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh camat selaku PPAT-Sementara?

JAWABAN:

- Per tahun ± 125 Akta.

18. Bagaimana sistem pengaturan mengenai Honorarium PPAT-Sementara?

JAWABAN:

- Sesuai Petunjuk (1 persen untuk Camat dan Sal di - Sal di)

19. Sesuai dengan aturan yang ada mengenai pendaftaran tanah (PP 24/1997) PPAT-Sementara baru ada jika di suatu wilayah Kabupaten/kota belum cukup terdapat PPAT, apa dasar kewenangan PPAT-Sementara untuk membuat akta2 pertanahan? Apa dasar hukum dari BPN menerima pendaftaran akta2 yang dibuat oleh PPAT-Sementara?

JAWABAN:

- Dasar kewenangannya ialah SK. Kakanwil Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jatim.

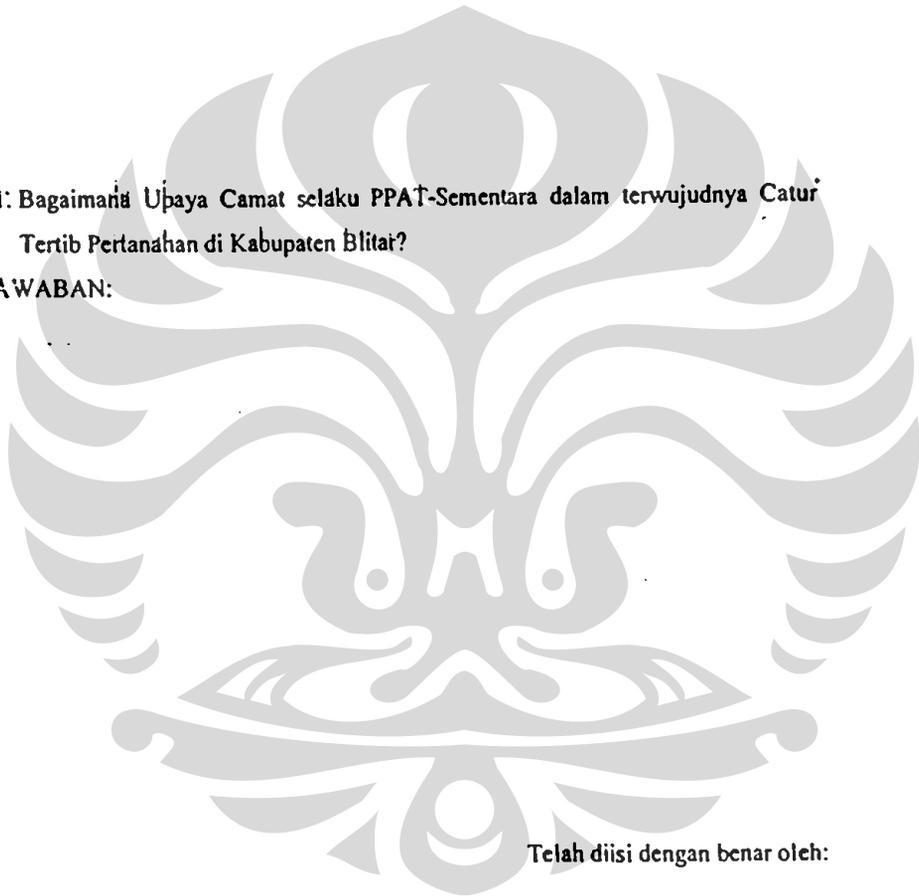
20. Bagaimana Pengawasan terhadap kinerja Camat selaku PPAT-Sementara? siapa yang melaksanakan fungsi pengawasan tersebut?

JAWABAN:

- Kepala Kantor Pertanahan
- Bupati

21: Bagaimana Upaya Camat selaku PPAT-Sementara dalam terwujudnya Catur  
Tertib Pertanahan di Kabupaten Blitar?

JAWABAN:



Telah diisi dengan benar oleh:

MENGETAHUI  
CAMAT WLINGI

HIDAYAT  
Pembina  
NIP. 010 090 449

The block contains an official stamp and a signature. The stamp is circular with the text 'KABUPATEN BLITAR' around the perimeter and 'CAMAT WLINGI' in the center. To the right of the stamp is a handwritten signature. Below the signature, the name 'HIDAYAT' is printed in bold, followed by the title 'Pembina' and the NIP number '010 090 449'.

## DAFTAR PERTANYAAN BAGI PPAT DI WILAYAH KABUPATEN BLITAR

1. Apa yang dimaksud dengan "PPAT"?

JAWABAN: PEJABAT yg diberikan tugas dan wewenang membuat akta tanah kepada masyarakat/badan hukum yg memerlukan Bantuan PPAT. → Contoh: Akta Perhutanan → akta pembebasan. - akta hibah dll

2. Apa Dasar Hukum pengangkatan sebagai PPAT? (mohon diberikan fotokopi SK pengangkatan sebagai PPAT)

JAWABAN: PP. 37./1998

3. Berapa lama menjabat selaku PPAT? kapan ditunjuk? kapan berakhir? bagaimana cakupan wilayah kerjanya?

JAWABAN: Ditunjuk menjadi PPAT. 4 Juni 1998  
Berakhir sampai umur. GSKH.

4. Untuk bisa menjalankan jabatan selaku PPAT, pendidikan apa yang harus diikuti?

JAWABAN: SARJANA Hukum → NOTARIAT. ~~dan~~  
dan HARUS lulus ujian yg diadakan oleh  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL

5. Tugas dan Kewenangan apa yang melekat kepada selaku PPAT dalam rangka pembuatan akta peralihan hak atas tanah?

JAWABAN:

MEMBANTU MEMBUATKAN akta peralihan HAK. hingga peralihan HAK tsb benar benar terlaksana dan bisa dipertanggung jawabkan secara hukum.

6. Akta-akta pertanahan bagi tanah-tanah yang bagaimana yang dibuat oleh PPAT?

JAWABAN:

akta Cenal. yg lagi laka di Buat oleh PPAT. ~~adalah~~ bagi tanah-tanah yg tdk BERUMURAH lebih dari itu lain objek maupun subyeknya harus jelas

7. Menurut sepengetahuan kami, selaku PPAT disamping menangani peralihan hak atas tanah yang sudah pernah didaftarkan/bersertifikasi/sudah melekat sesuatu hak atas tanah tersebut juga menangani peralihan Hak atas tanah yang belum bersertifikasi/belum pernah didaftarkan/belum ada hak yang melekat atas tanah tersebut.apakah benar demikian?

JAWABAN:

ya (Benar)

8. Jika benar, apa yang dijadikan sebagai dasar hukumnya?

JAWABAN:

Karena setiap peralihan hak atas tanah harus dg akta PPAT.

9. Selama ini menurut pendapat bapak, lebih mudah menangani permasalahan tanah yang sudah bersertifikasi atau yang belum bersertifikasi? jenis2 tanah apa saja yang belum bersertifikasi yang ditangani selaku PPAT?

JAWABAN:

- mudah menangani yg sudah bersertifikasi
- yg kami tangani yg belum bersertifikat adalah tanah hak milik yg belum di daftar kan (masih dalam bentuk Ceter @ Desa)

10. Jika menangani pembuatan akta peralihan hak atas tanah yang belum bersertifikasi, permasalahan apa yang sering timbul?

JAWABAN:

Masalah. Sejarah tanah (diperoleh dari mana th berapa) dari ushraf dan jual beli → disini kami kesulitan apabila datanya tdk lengkap

11. di tempat kedudukan Bapak, Selain adanya selaku PPAT-Sementara, juga ada notaris/PPAT, bagaimana kecenderungan masyarakat dalam pengurusan pembuatan akta peralihan hak atas tanah? memilih PPAT-Sementara atau ke notaris/PPAT?

JAWABAN: Cenderung ke Notaris/PPAT  
biaya lebih murah dan diuruskan sampai selesai

12. Bagaimana proses pehandatangan pembuatan akta-akta peralihan hak atas tanah (khususnya tanah-tanah yang belum bersertifikat) yang dihadiri para pihak di hadapan PPAT? siapa saja yang dapat menjadi saksi dalam penandatanganan akta?

JAWABAN:

Jumlah ORANG dewasa dan capak bisa  
banyak. Saksi yg penting tak ada  
kalah. Solutora

13. bagaimana proses pendaftaran tanah ( atas peralihan hak atas tanah ) ke kantor Pertanahan? apakah dilakukan oleh pemohon/masyarakat ataukah oleh staf PPA? bagaimana mekanismenya?

JAWABAN:

Di BKKU oleh Staf PPA / Kadang juga oleh pemohon sendiri atau perantara

14. Apa perbedaan antara proses pensertifikasian/pendaftaran tanah2 yang sudah pernah didaftarkan dengan tanah2 yang belum pernah didaftarkan?(waktu, proses, pengumuman)

JAWABAN:

Yg sudah didaftar (berasal dari pital) prosesnya lebih cepat

Yg. Belum didaftar prosesnya lama ada pengumuman - ada pengumuman

Yg Mering - Mering Amalan Maba  
selingnya prosesnya amat lama.

15. Hambatan/permasalahan apa yang sering dihadapi oleh PPAT dalam menjalankan tugasnya selaku pejabat umum?

JAWABAN:

HAMBATAN : Apabila Canal TSB. Ptnah waris yaitu apa bila Alh. Warisnya BERPENCAR PENCAR. jauh. dan sudah ada yg meninggal

16. Bagaimana hubungan antara selaku PPAT-Sementara dengan Notaris / PPAT ditempat kedudukan bapak?bagaimana pembagian kewenangannya?

JAWABAN:

Sesuai mitra kerja -  
kekuasaan ~~tidak~~ PPAT Sementara hanya  
meloyal' keamtu, tapi. untuk PPAT  
meloyal' ke seluru KORBASTEN / KORBASTEN

17. Berapa banyak Akta peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh selaku PPAT?

JAWABAN: TDK. Cmlu → *berkaitan* ORANG/Badan  
Hukum yg memerlukan.

18. Bagaimana sistem pengaturan mengenai Honorarium PPAT?

JAWABAN: Honorarium - 1% dari harga transaksi

19. Sesuai dengan aturan yang ada mengenai pendaftaran tanah ( PP 24 /1997)

PPAT -Sementara baru ada jika di suatu wilayah Kabupaten/kota belum cukup terdapat PPAT, apa dasar kewenangan PPAT untuk membuat akat2 pertanahan? Apa dasar hukum dari BPN menerima pendaftaran akta2 yang dibuat oleh PPAT dan PPAT-Sementara? Bagaimana menurut bapak selaku PPAT dengan tetap dibuatnya akta-akta pertanahan di tempat kedudukan PPAT oleh PPAT-Sementara?

JAWABAN:



20. Bagaimana Pengawasan terhadap kinerja selaku PPAT? siapa yang melaksanakan fungsi pengawasan tersebut?

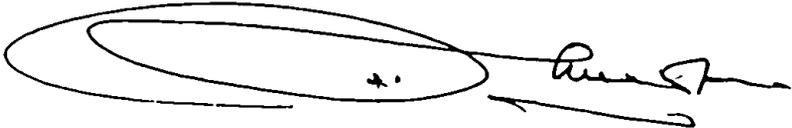
JAWABAN:

Yg Melakukan pengawasan adalah BPN  
FotB/Borng - Selengkap - dalam tanggung  
usaha dan tdk tdk.

21. Bagaimana Upaya selaku PPAT dalam terwujudnya Catur Tertib Pertanahan di Kabupaten Blitar?

JAWABAN:





C.H. Jantel [Signature]

**DAFTAR PERTANYAAN BAGI PPAT-SEMENTARA DI WILAYAH  
KABUPATEN BLITAR**

✓1. Apa yang dimaksud dengan "Camat sebagai PPAT-Sementara"?

**JAWABAN:**

✓2. Apa Dasar Hukum pengangkatan camat sebagai PPAT-Sementara? (mohon diberikan fotokopi SK pengangkatan camat sebagai PPAT-Sementara)

**JAWABAN:**

✓3. Berapa lama camat menjabat selaku PPAT-Sementara? kapan ditunjuk? kapan berakhir? bagaimana cakupan wilayah kerjanya?

**JAWABAN:**

4. Untuk bisa menjalankan jabatan selaku PPAT-Sementara, pendidikan apa yang harus diikuti?

**JAWABAN:**

5. Tugas dan Kewenangan apa yang melekat kepada Camat selaku PPAT-Sementara dalam rangka pembuatan akta peralihan hak atas tanah?

JAWABAN:

6. Akta-akta pertanahan bagi tanah-tanah yang bagaimana yang dibuat oleh Camat sebagai PPAT-Sementara?

JAWABAN:

7. Menurut sepengetahuan kami, Camat selaku PPAT-Sementara disamping menangani peralihan hak atas tanah yang sudah pernah didaftarkan/bersertifikasi/sudah melekat sesuatu hak atas tanah tersebut juga menangani peralihan Hak atas tanah yang belum bersertifikasi/belum pernah didaftarkan/belum ada hak yang melekat atas tanah tersebut.apakah benar demikian?

**JAWABAN:**

**8. Jika benar, apa yang dijadikan sebagai dasar hukumnya?**

**JAWABAN:**

**9. Selama ini menurut pendapat bapak, lebih mudah menangani permasalahan tanah yang sudah bersertifikasi atau yang belum bersertifikasi? jenis? tanah apa saja yang belum bersertifikasi yang ditangani Camat selaku PPAT sementara?**

**JAWABAN:**

**10. Jika menangani pembuatan akta peralihan hak atas tanah yang belum bersertifikasi, permasalahan apa yang sering timbul?**

**JAWABAN:**

11. di wilayah kecamatan Bapak, Selain adanya camat selaku PPAT-sementara, juga ada notaris/ PPAT, bagaimana kecenderungan masyarakat dalam pengurusan pembuatan akta peralihan hak atas tanah? memilih ke camat selaku PPAT-Sementara atau ke notaris/ PPAT?

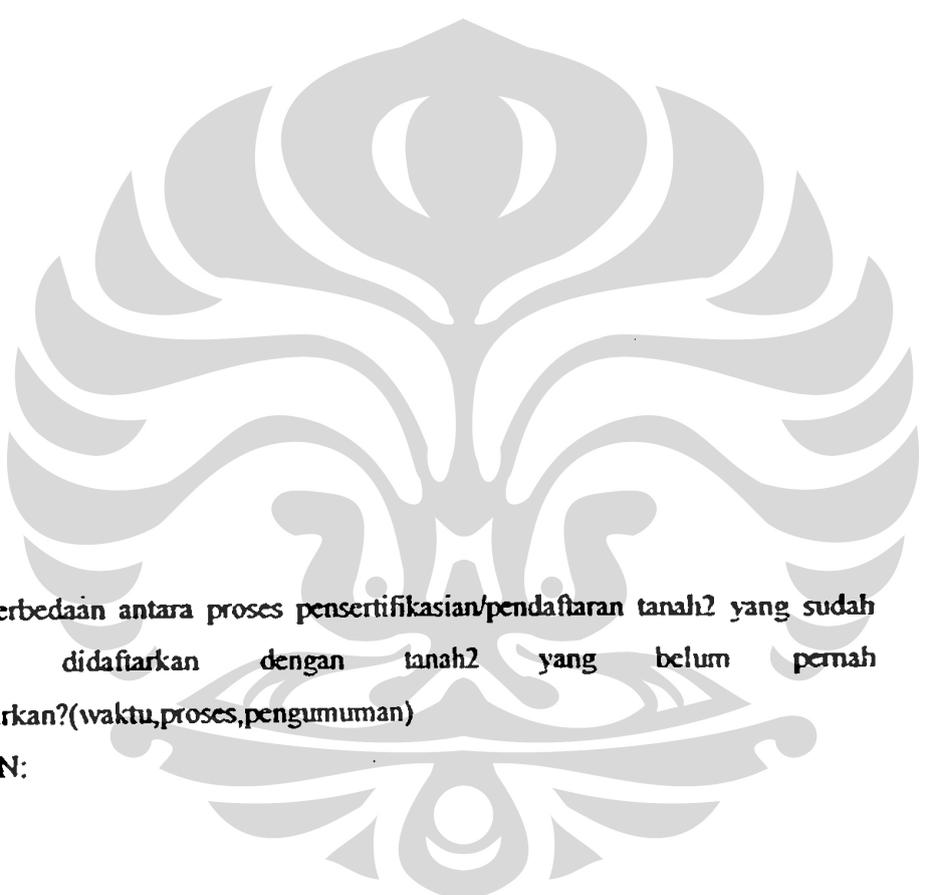
JAWABAN:

12. Bagaimana proses penandatanganan pembuatan akta2 peralihan hak atas tanah (khususnya tanah-tanah yang belum bersertifikat) yang dihadiri para pihak di hadapan camat selaku PPAT-Sementara? siapa saja yang dapat menjadi saksi dalam penandatanganan akta?

JAWABAN:

13. bagaimana proses pendaftaran tanah ( atas peralihan hak atas tanah ) ke kantor Pertanahan?apakah dilakukan oleh pemohon/masyarakat ataukah oleh staf PPAT-Sementara?bagaimana mekanismenya?

JAWABAN:



14. Apa perbedaan antara proses pensertifikasian/pendaftaran tanah2 yang sudah pernah didaftarkan dengan tanah2 yang belum pernah didaftarkan?(waktu,proses,pengumuman)

JAWABAN:

15. Hambatan/permasalahan apa yang sering dihadapi oleh camat selaku PPAT-Sementara dalam menjalankan tugasnya selaku pejabat umum?

JAWABAN:

16. Bagaimana hubungan antara camat selaku PPAT-Sementara dengan Notaris / PPAT diwilayah kecamatan bapak?bagaimana pembagian kewenangannya?

JAWABAN:

17. Berapa banyak Akta peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh camat selaku PPAT-Sementara?

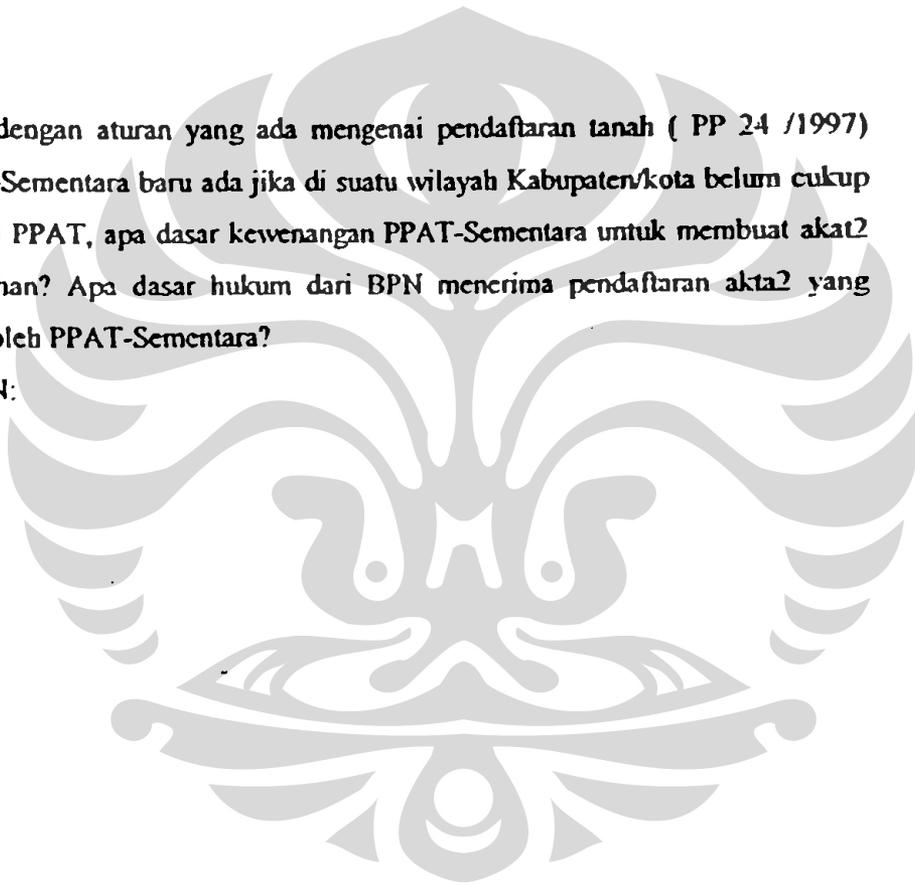
JAWABAN:

18. Bagaimana sistem pengaturan mengenai Honorarium PPAT-Sementara?

JAWABAN:

19. Sesuai dengan aturan yang ada mengenai pendaftaran tanah ( PP 24 /1997) PPAT –Sementara baru ada jika di suatu wilayah Kabupaten/kota belum cukup terdapat PPAT, apa dasar kewenangan PPAT-Sementara untuk membuat akat2 pertanahan? Apa dasar hukum dari BPN menerima pendaftaran akta2 yang dibuat oleh PPAT-Sementara?

JAWABAN:



20. Bagaimana Pengawasan terhadap kinerja Camat selaku PPAT-Sementara?siapa yang melaksanakan fungsi pengawasan tersebut?

JAWABAN:

21. Bagaimana Upaya Camat selaku PPAT-Sementara dalam terwujudnya Catur Tertib Pertanahan di Kabupaten Blitar?

JAWABAN:

Telah diisi dengan benar oleh:

KELOMPOK NO I.

"PERJABAT"

PPATS: JALAS KEPANJANGANNYA ADALAH PERALBATAN KOTA TANGGUNG  
ADALAH PERJABAT UMUM JO DIBERI KEWAJIBAN UNTUK  
MEMBUAT AKTA TANGGUNG OTENTIK ATAS PERUBAHAN HUKUM  
TERSEBUT MEMERANGI HAK ATAS TANGGUNG ATAU HAK MILIK  
ATAS SATUAN RUMAH SUSUN;

BERIKUT DARI RUMAH SUSUN TERSEBUT AKAN DISUMPAH AKRIBAS  
ERIKAWAN DALAM JABATAN (PPAT) S. DITUNJUKAN PULA MENDE  
DITUNJUKAN HUKUM KHUSUS ATAS HUKUM PERJABATAN BUKA JALAS  
TUNJUK DALAM BUKU III KUH PERDATA. HUKUM ADAT MAUPUN PERA  
TERSEBUT CEBASIK KAN JO MENJALASKAN STATUS TANGGUNG :

"SALAT SEBASAT PPAT - SEBANTARA"

SEBANTARA. JALAS DITUNJUK MEMBUAT PERAPUNGAN PERUNDANGAN  
DITUNJUKAN SALAT "SEBANTARA" DALAM KANTON SALAT JO DILAKUKAN  
DITUNJUKAN CEBASAT "PERJABAT PEMBUAT AKTA TANGGUNG" SEBANTARA  
INI BERLAKU SELAMA SALAT DAERAH, TINGKAT II KABUPATEN / KOTA  
JALAS FORMASI PPAT SEMUA TERBUKUKAN DAN DITUNJUKAN SALAT  
JALAS SEBASAT PPATS DALAM SALAT KILAYAT KERTAJAYA DI KOTA  
DAN DALAM KURUN BAKU TERSEBUT SELAMA SALAT MEMERANGI PERAN /  
DITUNJUKAN DITUNJUKAN KERTAJAYA JO BANTUK. SALAT BERLAKU LAKS.  
S JO DITUNJUKAN DITUNJUKAN DAN KILAYAT LAIN / KOTA LAIN  
JALAS SALAT JO DITUNJUKAN KERTAJAYA / DITUNJUKAN KERTAJAYA  
DITUNJUKAN LAIN. (SALAT SEBASAT PPATS NYA SEBUR).

"SEBANTARA" DALAM KANTON DITUNJUKAN DITUNJUKAN TERDASAR DAN OK  
DITUNJUKAN PERAN PERAN JALATIMUR DAN KILAYAT KERTAJAYA

PPATS: DITUNJUKAN PERAN PERAN SALAT SEBASAT PPATS.  
KERTAJAYA SEBASAT (MEMERANGI AKRIBAS + 7 KERTAJAYA)  
DITUNJUKAN KERTAJAYA SEBASAT.

KIKIRU NO 5;

APAN CAHAT DITOLONG SEBESAR PPTS;  
KAT DITOLONG/ DITOLONG SEBESAR PPTS APARILA CAHAT YES BAKU MENDAPAT  
MINTAS SEBESAR CAHAT (MINK CAHAT BAKU DARI UNIT LAIN KARENA PROMOSI  
MUNDI CAHAT JO KARENA ALIH TUGAS/ MURASI ANTAR KECAMATAN) CAHAT  
ELALU/ MENDAPATI PUKAT SIKRAT TERUSKUS KE PPT AN/ KODE FPK  
OFFISI/ PROFESI PPT & KUDAH MORAL JO DISELENGKAPKAN  
EPI BIAN PROPUSI/ KUDAH MORAL DAN MENDAPATIKAN SEBESAR/ KES  
TARAH PERLUAN BAKU JABATAN CAHAT SEBESAR "PEJABAT PERUBAH ALTA PATA  
ZUMUTAKA.

APAN PERAKOR JABATAN CAHAT SEBESAR PPTS;  
APARILA CAHAT YES SUDAH TIDAK LAGI MENDAPATI CAHAT/ MENJABAT CAHAT  
TARAH ALIH TUGAS/ MURASI KE MUNDI LAIN APAN ALIH TUGAS/ MURASI  
KUDAH CAHAT DI KECAMATAN LAIN.

TETAN: CAHAT JO KUDAH DI MUNDI LAIN (PANGKALAN CAHAT) JABATAN PPTS  
SEBESAR STORATIS GUBUR (PPTS PERAKOR SEJAK ITU).  
KEBESAR CAHAT JO ALIH TUGAS/ MURASI DI KECAMATAN LAIN ADA  
PERALIHAN JO MENDAPATKAN BAKU CAHAT YES OKAN MURASI  
KUDAH DUKAT SIKRAT LAGI SEBESAR BINTI/ MUNDI NO 1.  
EPI MURASI/ MUNDI OK, PERALIHAN LAGI JO KEPALA  
KANDOR BIAN PROPUSI/ KUDAH MORAL MUNDI MELAKSANAKAN  
PPTS DI BILAJAH KUDAH (KECAMATAN) JO BAKU.

APAN KELAJAH KUDAH "CAHAT DI KELAJAH PPTS" NYA.  
TAN MELAKSANAKAN TUGAS SEBESAR "PPTS" TERUSKUS HANYA  
LAKAN KUDAH MUNDI KUDAH JO MUNDI NYA.  
MUNDI SEBESAR TERUSKUS BAKU 11 DESA DAN KUDAH NYA.  
BA ~> DESA PONDOK ARUM; DESA PACEM; DESA SURABAYO; DESA KULON.  
KUDAH NYA/ ~> KUDAH BAKU KUDAH; KUDAH NYA SEBESAR NYA;  
KUDAH NYA KUDAH PACEM; KUDAH NYA SURABAYO  
KUDAH NYA KUDAH ARUM; KUDAH NYA JERU;  
KUDAH NYA JIN KUDAH.





**HAL-HAL YANG PERLU DIPERHATIKAN  
OLEH CAMAT SELAKU  
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH**

Disampaikan pada acara :

Konsultasi Teknis Bidang Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah

Di SURABAYA

28 – 29 Juni 2007



Oleh :

**SUGIJANTO, S.H., M.H., M.Kn.**

**Kepala Seksi Pendaftaran, Peralihan, Pembebanan Hak  
dan PPAT**

**KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
PROPINSI JAWA TIMUR  
2007**

## HAL-HAL YANG PERLU DIPERHATIKAN OLEH CAMAT SELAKU PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

### 1. Pendahuluan

Sebagai tindak lanjut pelantikan Pejabat Eselon IV dan III dilingkungan Pemerintah Kabupaten Pasuruan beberapa waktu yang lalu, kepada Kantor Pertanahann diminta agar ikut serta memberikan pembekalan khususnya bagi Camat yang baru dilantik baik sebagai pengangkatan (Camat) baru maupun yang mutasi ditempat baru, dalam materi ke PPAT an .

Camat yang ditunjuk sebagai PPAT. Menurut ketentuan peraturan perundangan yang ada mempunyai sifat "sementara", yaitu berlaku selama suatu Daerah Tingkat II Kabupaten / Kotamadya jumlah formasi PPAT. belum tercukupi.

PPAT. yang kepanjangannya adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah. adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat Akta Otentik atas perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Menilik dari rumusan tadi maka di samping adanya kewenangan dalam jabatan<sup>1</sup>, diwajibkan pula menguasai persoalan hukum khususnya hukum perjanjian baik yang dimuat dalam Buku III KUH Perdata, Hukum Adat maupun peraturan organik lain yang menyangkut status tanah.

Apabila kita amati lebih cermat lagi, Akta Pejabat PPAT dari segi bentuk formal maupun isinya (cara pengisian Aktanya) syarat dengan persoalan - persoalan hukum, dimana apabila terjadi ketidak cermatan dalam pengisian maupun pengelolaan arsip (pasca pembuatan Akta) dapat menimbulkan malapetaka bukan hanya diderita para Pihak pembuat Akta, akan tetapi bisa berakibat fatal bagi Jabatan Camat selaku PPAT, misalnya sampai pada dijatuhkannya Putusan Pidana kepada salah satu Camat PPAT di Wilayah Kabupaten Pasuruan.

---

<sup>1</sup> Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Camat diangkat melalui SK Kakamwil BPN berdasarkan PERMENAG / Ka BPN No. 1 Th. 1998 tgl. 16-02-1998

Mencermali perkembangan Hukum (Pertanahan) yang begitu pesat pada akhir-akhir ini, mau tidak mau PPAT. dituntut agar selalu menyesuaikan diri mengikuti dinamika Hukum yang ada agar dalam pembuatan Akta-aktanya tidak dinilai cacat hukum.

Untuk itu dalam kesempatan pembekalan yang serba singkat ini di sampaikan uraian berkaitan dengan tugas Camat sebagai PPAT. Sementara, pengertian Akta Otentik serta hal-hal yang harus di perhatikan dalam pembuatan Akta PPAT. Oleh karena materi yang terbatas tersebut, diharapkan agar PPAT dapat mengembangkan secara inovatif materi-materi yang dimuat dalam tulisan ini agar kepentingan para pihak pembuat Akta terlindungi oleh hukum.

## 2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). sebagai Pejabat Umum.

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,

Berdasarkan Rumusan tersebut, pengertian "Pejabat Umum" ternyata tidak ada penjelasan lebih lanjut. Hanya saja ada pakar yang menyatakan bahwa Pejabat Umum bukanlah Pegawai Negeri sebagaimana di maksud dalam UU. Nomor 8 Tahun 1974 tentang Pokok Pokok Kepegawaian, PPAT. bukanlah Pegawai Negeri yang tersusun dalam jaringan birokrasi yang hierarkhis, karena PPAT, merupakan "Pejabat " yang tidak menerima gaji dari Pemerintah. Penghasilan PPAT. semata-mata hanya mengandalkan Honor dari masyarakat yang menggunakan jasanya, manakala mereka membuat perjanjian peralihan/pembebanan Hak Atas Tanah<sup>2</sup>

Sekalipun bukan Pegawai Negeri maka sebagai ciri-ciri selaku Pejabat Umum, PPAT. sebelum melaksanakan tugas di syarakan Pengangkatan maupun Pemberhentian melalui Keputusan Menteri serta mengucapkan sumpah Jabatan.

Kiranya dari kriteria diatas dapat memberikan gambaran kepada kita apa yang disebut Pejabat Umum, guna membedakan dengan Camat selaku Pejabat Pemerintah yang melaksanakan tugas berbeda dengan tugas dan wewenang dan PPAT, yang secara khusus diberi wewenang membuat Akta PPAT dalam bidang hukum perdata.

3. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). merupakan Akta Otentik.

Akta PPAT. adalah akta otentik. Akta Otentik dalam pengertian awam adalah Akta baik itu asli maupun foto copy asal ada stempel instansi tertentu, masyarakat menganggap "Otentik" merupakan Akta Resmi atau sah, padahal secara hukum tidak demikian Menurut ketentuan pasal 1868 KUH. Perdata, yang dimaksud Akta Otentik adalah :

"Suatu Akta yang didalam bentuknya menurut ketentuan Undang-undang dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu, ditempat dimana Akta itu dibuat".

Dari Rumusan Pasal 1868 KUH. Perdata tersebut terdapat 3 (tiga) hal pokok agar suatu Akta memiliki kualifikasi "Otentik" yakni :

- a. Dibuat dalam bentuk menurut ketentuan Undang-undang (Peraturan Perundang-undangan);
- b. Dibuat "oleh" atau "dihadapan" Pejabat Umum;
- c. Pembuatan Akta itu di Wilayah wewenang Pejabat Umum.

Dalam implementasinya, ketiga unsur diatas harus nampak dalam setiap pembuatan Akta PPAT dan agar Akta tersebut memiliki bobot Otentik, hal tersebut dilakukan antara lain :

- a. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). mempergunakan blangko yang sudah dicetak oleh Pemerintah dan PPAT dilarang membuat Akta tanpa menggunakan Akta cetakan tersebut.
- b. PPAT dalam menjalankan tugas membuat Akta, ditinjau dari aspek Juridisnya adalah mengesahkan adanya keinginan (akad) para

---

<sup>2</sup> Honor PPAT sebesar 0,5 % dari harga penjualan / harga taksiran hak yang bersangkutan berdasarkan peraturan Menteri Agraria No. 10 Tahun 1961

pihak untuk membuat perjanjian dalam format (bentuk) khusus. Oleh karenanya berdasarkan rumusan "Otentik" menurut Pasal 1868 KUH. Perdata, akta PPAT adalah Akta yang dibuat "dihadapan" PPAT, sedangkan Akta yang dibuat "oleh" Pejabat dapat ditemukan, misal Akta Waris yang di buat oleh Notaris (ini bukan Akta yang dibuat oleh para Pihak dihadapan Notaris), demikian pula Akta Kelahiran dibuat "oleh" Pejabat Catatan Sipil.

- c. Agar Akta PPAT memiliki bobot Otentik, pembuatannya "harus" di Wilayah kewenangan PPAT yang bersangkutan. Camat sebagai PPAT. Sementara hanya berwenang membuat Akta yang Obyeknya di Wilayah Kecamatan yang bersangkutan.

Akta PPAT sebagai Akta Otentik yang berisi suatu perjanjian, maka oleh karenanya disyaratkan adanya kewenangan dan kesepakatan untuk membuat perjanjian<sup>3</sup>, dan "saksi" yang akan menyaksikan adanya peristiwa perbuatan hukum dalam Akta tersebut.

Secara hukum, Akta Otentik merupakan alat bukti yang sempurna, ia memberikan kepada para pihak termasuk Ahli Warisnya atau orang yang mendapat hak dari para pihak itu suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dinyatakan dalam Akta itu. Dengan demikian barang siapa yang menyatakan bahwa Akta Otentik itu palsu, maka ia harus membuktikan tentang kepalsuan Akta itu. Akta Otentik mempunyai kekuatan pembuktian baik lahiriah, formil dan materil.

#### 4. Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Bila Akta yang dibuat di hadapan PPAT ternyata dikemudian hari terbukti mengandung cacat yuridis yang semata-mata disebabkan karena kesalahan PPAT tersebut, sehingga karenanya Akta itu kemudian dinyatakan tidak Otentik atau tidak sah, maka PPAT yang bersangkutan haruslah bertanggung jawab baik Kepada Pemerintah (Tanggung Jawab Administratif) maupun terhadap kliennya.

<sup>3</sup> Menurut pasal 1320 KUH Perdata, untuk Syahnya persetujuan diperlukan syarat : Sepakat, Kecakapan, Untuk melakukan perbuatan Hukum, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang Halal

Bentuk sanksi Administratif yang bisa dijatuhkan kepada PPAT adalah mulai dari diperingatkan/tegoran sampai pada pemecatan. Sedangkan bentuk tanggung jawab terhadap kliennya bisa berupa pembayaran ganti rugi berdasarkan pada Pasal 1365 KUH Perdata<sup>4</sup>, disamping sanksi Pidana Penjara apabila PPAT tersebut membuat atau membantu melakukan pemalsuan dalam Akta yang dibuatnya. Pemalsuan yang seringkali terjadi adalah pemalsuan data Subyek/ para pihak yang melakukan transaksi maupun pemalsuan data Obyek perjanjian.

Untuk itu agar terhindar dari masalah-masalah hukum yang mungkin terjadi, kepada para PPAT agar memperhatikan dan mempelajari Peraturan-peraturan yang berkaitan tugas Jabatannya diantaranya :

- Undang-undang Nomor : 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria ;
- Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan PP. No. 24 Tahun 1997;
- Peraturan Pemerintah Nomor : 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 4 Tahun 1999 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah .

**5. Beberapa hal penting yang harus diperhatikan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah:**

- a. Kepastian tanggal pembuatan Akta

---

<sup>4</sup> Pasal 1365 KUH Perdata berbunyi: Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut

Kepastian tanggal ini penting dan menentukan bagi otentisitas Akta. Apabila diamati pada awal Akta, adanya kalimat pada hari ini ..... tanggal ....., menghadap kepada saya, kalimat baku yang demikian dimaksudkan agar adanya kepastian tanggal dibuatnya Perjanjian dalam Akta PPAT.

Oleh karena dituntut adanya kepastian waktu Pembuatan Perjanjian, maka tanggal maupun Nomor Akta harus telah dicantumkan pada saat yang bersamaan ditanda tangannya Akta PPAT di hadapan Pejabat yang bersangkutan. Hal lain yang perlu diperhatikan adalah mengenai identitas para penghadap. PPAT harus jeli dan boleh sedikit curiga terhadap kebenaran identitas apakah sama dengan orang yang menghadap, hal itu bisa diteliti dari foto pada Kartu Tanda Penduduk maupun bentuk kemiripan tanda tangan yang bersangkutan yang ada di Kartu Tanda Penduduk maupun yang di bubuhkan pada Akta.

**b. Persetujuan isteri/suami pihak yang mengalihkan hak.**

Persetujuan isteri/suami diperlukan apabila obyek yang dialihkan merupakan harta bersama (harta yang diperoleh selama perkawinan), untuk mengetahui apakah sebidang tanah itu merupakan harta bersama atau harta asal (bawaan), agar saudara teliti tanggal perkawinan, tanggal sertipikat dan pernyataan Pemilik apakah tanah yang dialihkan merupakan harta bersama atau harta bawaan<sup>5</sup>.

Persetujuan isteri/suami seyogyanya diberikan dihadapan PPAT dengan cara turut serta hadir pada waktu dibuatkan Akta PPAT dan yang bersangkutan turut serta menanda tangani Akta ditempat yang disediakan (pada halaman terakhir). Apabila surat persetujuan dibuat secara tertulis sebelum dibuat Akta PPAT hendaknya dibubuhi meterai, diketahui oleh Pejabat yang berwenang dan disaksikan 2 (dua) orang saksi.

**c. Penggunaan Surat Kuasa:**

Para pihak dalam membuat perjanjian dapat diwakili oleh pihak lain melalui surat kuasa dalam bentuk kuasa notariel, dibawah tangan ataupun

derengan lisan (pasal 1793 KUH Perdata). Akan tetapi dalam hal surat kuasa tadi dipergunakan untuk mewakili pihak yang "mengalihkan" Hak Atas Tanah, hendaknya kuasa dibuat secara notariel atau kuasa dibawah tangan yang dilegalisasi pejabat yang berwenang (bukan waarmedt). Dalam hal surat kuasa tadi dibuat dibawah tangan agar diuraikan secara jelas kedudukan penghadap dalam komparasi Akta, kuasa tersebut dijahit menjadi satu kesatuan dengan asli Akta yang disimpan sebagai arsip Akta PPAT, sedangkan kuasa notariel, dalam komparasi cukup disebut tanggal, Nomor Akta dan nama Notaris dimana surat kuasa dibuat.

Surat Kuasa mutlak seperti dimaksud dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri No : 14 Tahun 1982 tetap tidak dibenarkan untuk dasar proses peralihan hak.

d. Tentang Dewasa Hukum.

Kecakapan seseorang untuk melakukan perbuatan hukum penting diperhatikan dengan melihat usia dari para pihak. Didalam pembuatan perjanjian yang obyeknya tanah, maka dewasa perdata harus benar-benar diperhatikan. Menurut Surat Direktur Pendaftaran Tanah tanggal 13 - 7 - 1977 Nomor : DPT.7/539/7-77, antara lain bahwa umur 19 atau 20 tahun dianggap cakap untuk melakukan perbuatan hukum.

Berkenaan dengan dewasa perdata tersebut, kami cenderung mengikuti ketentuan pasal 330 jo. 1330 KUH Perdata (BW), terutama bagi pihak yang mengalihkan hak yang sudah berusia 21 tahun atau sudah pernah menikah sebelumnya, dianggap cakap melakukan perbuatan hukum.

e. Pengisian Blangko Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Blangko Akta PPAT yang saat ini dipergunakan, sesuai contoh dalam lampiran Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 tahun 1997 agar dipahami dan dilaksanakan sesuai petunjuk Peraturan dimaksud. Ruang kosong yang terdapat dalam blangko Akta, sekiranya menurut para pihak dan pula menurut pertimbangan PPAT tidak perlu diisi, agar dibubuhi garis hitam. Demikian pula coretan pada

---

<sup>5</sup> Pasal 36 ayat (1) UU No. 1 Tahun 1974 berbunyi : Mengenal Harta bersama, suami atau istri dapat bertindak atas

cetakan kalimat (kelebihan kalimat) yang bukan renvoi cukup dibubuhi paraf PPAT khususnya terhadap Akta yang akan digunakan sebagai arsip PPAT. PPAT wajib membacakan dan menjelaskan seperlunya isi Akta yang dibuat para pihak sebelum para pihak dan para saksi membubuhkan tanda tangan/cap jempol pada akhir Akta.

f. Tertib Perbuatan Protokol Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Protokol PPAT adalah sekumpulan bendel asli Akta PPAT serta buku / arsip / daftar lain yang ada hubungannya dengan pembuatan Akta tersebut. Protokol PPAT sebenarnya merupakan arsip Negara, oleh karena itu wajib dikelola sebaik mungkin dan penyimpanannya agar dijauhkan dari kemungkinan kerusakan karena bahaya api, terkena air/lembab serta serangga perusak lainnya. Bagi Camat yang dapat bertindak karena jabatannya selaku pejabat sementara pembuat akta tanah yang akan dipindahkan atau diberhentikan, maka serah terima protokol PPAT wajib dilakukan kepada Camat yang menggantinya pada waktu pelantikannya sebagai Camat selempat dengan diketahui/disaksikan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pasuruan.

Pasuruan,

KEPALA SEKSI HAK HAK ATAS  
TANAH

SUGIJANTO, SH, CN, M.Hum  
NIP. 010090137

Makalah PPAT/Comp 3/Arka

# ETIKA PROFESI / KODE ETIK PPAT

## I. PENGERTIAN KODE ETIK PPAT

### 1. KODE ETIK PROFESI

Aturan-aturan yang merupakan panduan yang harus ditaati, yang mengatur tingkah laku, lahiriah, maupun sikap batiniah, baik dalam rangka menjalankan profesi maupun dalam tingkah laku sehari-hari.

### 2. PROFESI PPAT

Tugas jabatan yang wajib dijalankan oleh PPAT, melayani masyarakat dibidang pertanahan sesuai Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan terima Honorarium.

3. Seluruh *Kaidah Moral* yang ditentukan oleh perkumpulan berdasarkan keputusan Kongres dan / atau yang ditentukan oleh dan diatur dalam peraturan Perundang-undangan yang mengatur tentang *Hal Itu* dan yang berlaku bagi serta *Wajib Ditaati* oleh *Setiap* dan *Semua Anggota Perkumpulan PPAT* dan semua orang yang menjalankan *Tugas Jabatan Sebagai PPAT*, termasuk didalamnya para PPAT pencahanti.



**PEMBINAAN TEKNIS CALON PPAT  
SEMENTARA**

**“ETIKA PROFESI”**

**OLEH :**

**HOTMAN H HUTAGAOL, SH.CN.**

**NIP. 010183057**

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN  
TRENGGALEK**

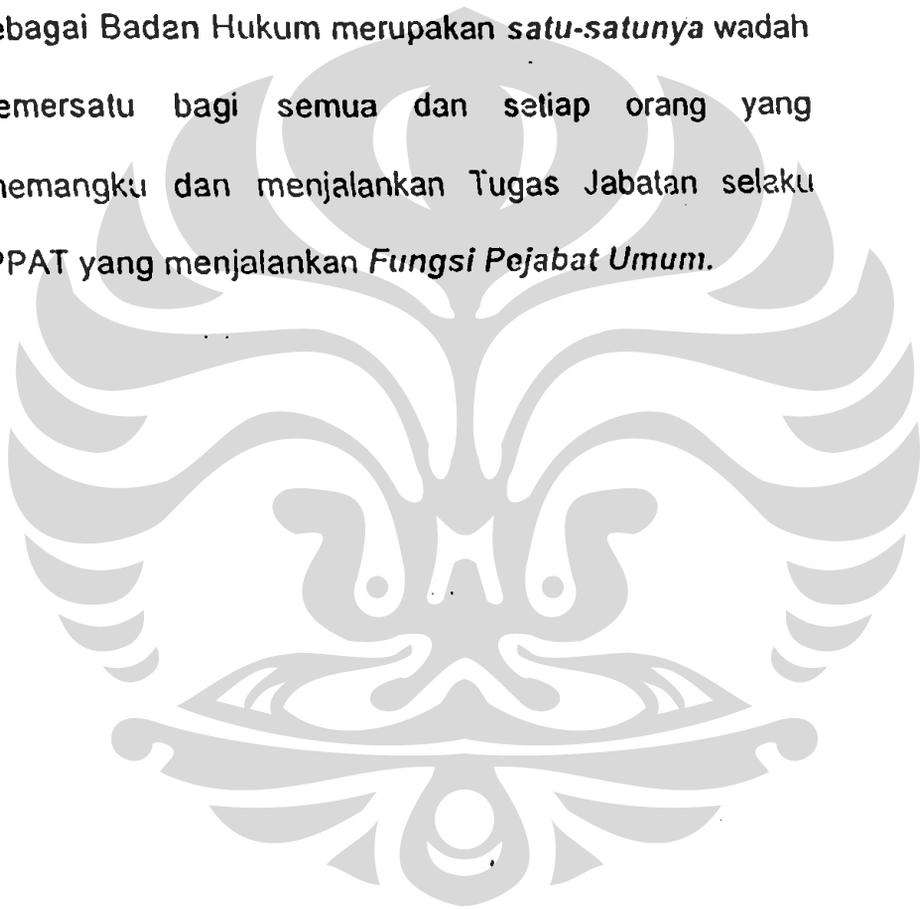
**KANTOR WILAYAH BPN PROPINSI JAWA TIMUR**

**2007**

**SURABAYA**

## II. ORGANISASI / WADAH PPAT

- ↳ IPPAT adalah Perkumpulan / Organisasi bagi para PPAAT, berdiri sejak 24 September 1987, Keputusan Menteri Kehakiman RI tanggal 13 April 1989 No.C.2.3281.HT.01.03. Tahun 1989 menegaskan sebagai Badan Hukum merupakan *satu-satunya* wadah pemersatu bagi semua dan setiap orang yang memangku dan menjalankan Tugas Jabatan selaku PPAT yang menjalankan *Fungsi Pejabat Umum*.



### III. PENGURUS ORGANISASI IPPAT

#### A. Pengurus Pusat / Nasional

Tugas, kewajiban serta kewenangannya :

- Mewakili dan bertindak atas nama perkumpulan, baik diluar maupun dimuka pengadilan.

#### B. Pengurus Daerah

- Meliputi wilayah kepengurusan tempat kedudukan dan / atau tempat tinggal anggota perkumpulan.

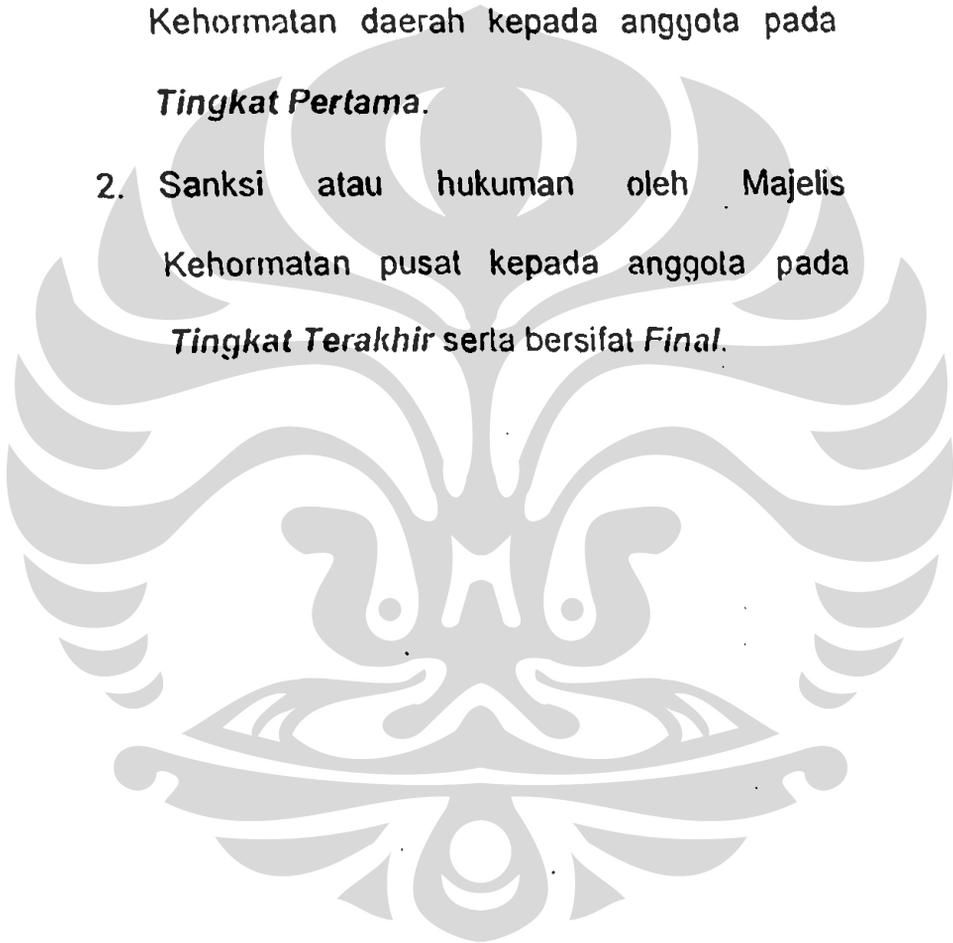
#### C. Pengurus Cabang

- Meliputi wilayah kepengurusan tempat kedudukan dan / atau tempat tinggal anggota pengurusan.

#### D. Majelis Kehormatan (Pusat dan Daerah)

- Suatu badan atau lembaga yang berdiri dan bebas dari keberpihakan dalam perkumpulan IPPAT.
- Tugas dan / atau kewajiban Majelis Kehormatan :
  - a. Melakukan pembinaan, pengawasan dan penertiban maupun pembenahan.

- b. Berwenang memanggil, memeriksa dan menjatuhkan putusan, sanksi atau hukuman kepada seseorang anggota perkumpulan yang melakukan *Pelanggaran* kode etika profesi.
- c. 1. Sanksi atau hukuman oleh Majelis Kehormatan daerah kepada anggota pada *Tingkat Pertama*.
2. Sanksi atau hukuman oleh Majelis Kehormatan pusat kepada anggota pada *Tingkat Terakhir* serta bersifat *Final*.



#### IV. PENGERTIAN DAN MACAM PPAT

A. PPAT : *Pejabat Umum* yang diberi kewenangan untuk membuat *Akta - akta Otentik* mengenai perbuatan Hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau HM Rusun.

Misal : Notaris, pensiunan BPN, \*) Lulus ujian PPAT dan Diklat.

B. PPAT Sementara : Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah *Yang Belum Cukup* terdapat PPAT.

Misal : Camat atau Kades, Lurah \*) Mengikuti Diklat

C. PPAT Khusus : Pejabat BPN yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat *Akta PPAT Tertentu* khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu.

Misalnya : Pembuatan akta tertentu  
*Bagi Negara Sahabat* berdasarkan  
*Azas Resiprositas* sesuai  
pertimbangan Departemen Luar  
Negeri RI.

Misalkan : Akta pelepasan hak atau  
tanah dalam rangka pengadaan tanah  
untuk Instansi Pemerintah / BUMN /  
BUMD.

Misal : Deputi HT & PT ; Direktur pendaftaran tanah.  
Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota.

D. PPAT Pengganti : Seseorang yang untuk sementara  
diangkat sebagai PPAT untuk  
menggantikan PPAT yang sedang  
cuti, sakit atau untuk sementara  
berhubungan menjalankan  
jabalanya sebagai PPAT.

## V. ISI DARI KODE ETIK PPAT

- A. **KEWAJIBAN** : Sikap, prilaku dan perbuatan atau tindakan berupa apapun oleh seliap dan semua anggota perkumpulan untuk *Menjaga dan Memelihara Citra* serta *Wibawa* lembaga IPPAT dan menjunjung tinggi *Keluhuran Harkat* dan *Martabat* jabatan PPAT.
- B. **LARANGAN** : Sikap, perilaku dan perbuatan atau tindakan berupa apapun yang *Harus Ditingyalkan (Tidak Boleh Dilakukan)* oleh seliap dan semua anggota IPPAT yang dapat atau *Setidak - Tidaknya Dikhawatirkan* dapat *Menurunkan Citra* serta *Wibawa* lembaga IPPAT ataupun keluhuran harkat dan martabat jabatan PPAT.

C. **PELANGGARAN**: Semua jenis perbuatan atau tindakan yang dilakukan oleh *Setiap* dan *Semua* anggota perkumpulan yang *Dapat* menurunkan *Keluhuran Harkat* dan *Martabat* jabatan PPAT sebagai mana yang *Tersurat* maupun *Tersirat* dalam ketentuan Kode Etik Profesi.

D. **SANKSI** : Suatu hukuman sebagai sarana, upaya dan alat pemaksa ketaatan dan disiplin anggota perkumpulan dalam menegakkan kode etik.

1. Bentuk Sanksi :
  - a. Teguran lisan maupun tertulis
  - b. Peringatan
  - c. Skorsing (pemecatan sementara)
  - d. Pemecatan dari keanggotaan (ontzeeting)
  - e. Pemberhentian dari keanggotaan secara tidak terhormat
2. Penjaluhan Sanksi : Disesuaikan dengan kuantitas dan kualitas pelanggaran yang dilakukan anggota PPAT

**E. EKSEKUSI** : Pelaksanaan atas sanksi atau hukuman yang dijatuhkan oleh dan berdasarkan putusan majelis kehormatan daerah / pusat yang telah mempunyai kekuatan hukum dan pasti untuk dijalankan.



## VI. RUANG LINGKUP BERLAKUNYA KODE ETIK PPAT

- Berlaku bagi seluruh PPAT dan bagi para PPAT pengganti
- Dalam rangka melaksanakan tugas jabatan PPAT ataupun dalam kehidupan sehari-hari.



## VII. KEWAJIBAN PPAT/IS MAUPUN PRAT PENGGANTI

1. Berkepribadian baik dan menjunjung tinggi martabat dan kehormatan PPAT.
2. Senantiasa menjunjung tinggi Negara dan Hukum yang berlaku serta bertindak sesuai dengan makna sumpah jabatan, kode etik dan berbahasa Indonesia yang baik dan benar.
3. Mengutamakan pengabdian kepada kepentingan masyarakat dan negara.
4. Memiliki perilaku profesional dan ikut berpartisipasi dalam pembangunan nasional, khususnya bidang hukum.
5. Memberikan pelayanan dengan sebaik-baiknya kepada masyarakat yang memerlukan jasanya.
6. Memberikan penyuluhan hukum.
7. Jasa pelayanan secara cuma-cuma kepada masyarakat kurang mampu.
8. Sikap saling menghormati serta mempercayai dalam suasana kekeluargaan dengan sesama rekan sejawat.

9. Menjaga dan membela kehormatan serta nama baik Korps PPAT atas dasar rasa solidaritas dan sikap tolong-menolong secara konstruktif.
10. Sikap ramah terhadap setiap pejabat dan mereka yang ada *Hubungannya* dengan pelaksanaan tugas jabatannya.
11. Menetapkan suatu kantor, dan kantor tersebut merupakan satu-satunya kantor bagi PPAT yang dalam melaksanakan tugas jabatan sehari-hari.
12. Melakukan perbuatan-perbuatan lain yang secara umum disebut sebagai kewajiban untuk ditaati dan dilaksanakan antara lain tidak terbatas pada ketentuan-ketentuan yang tercermin dalam :
  - a. Peraturan per UU-an yang mengatur jabatan PPAT.
  - b. Isi sumpah jabatan PPAT.
  - c. AD / ART ataupun keputusan lain yang telah ditetapkan oleh IPPAT misalnya :
    1. Iuran, uang duka
    2. Tarif pembuatan akta
    3. Kesepakatan yang dibuat oleh dan mengikat anggota IPPAT.

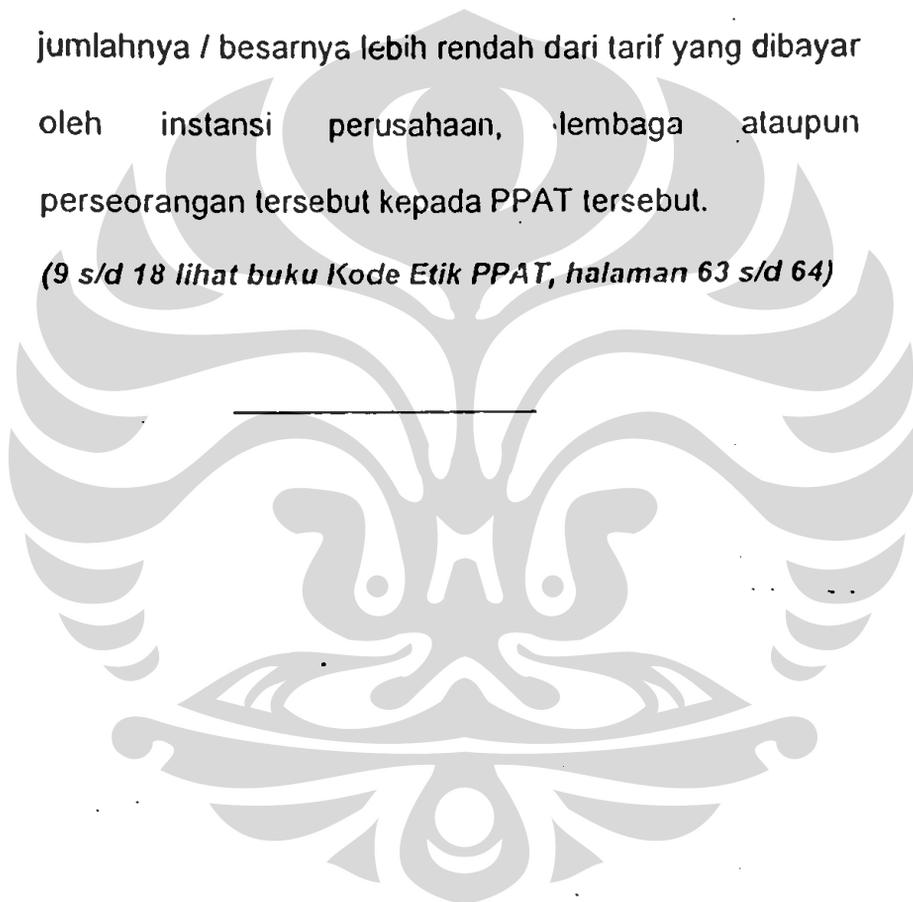
## VIII. LARANGAN BAGI PPAT

1. Membuka / punya kantor cabang atau perwakilan.
2. Secara langsung mengikutsertakan atau menggerakkan perantara-perantara dengan mendasarkan pada kondisi-kondisi tertentu.
3. Mempergunakan mass media yang bersifat promosi
4. Melakukan tindakan-tindakan yang pada hakekatnya mengiklankan diri antara lain tidak terbatas pada tindakan berupa pemasangan iklan untuk keperluan pemasaran atau propaganda, yaitu :
  - a. Memasang iklan dalam surat kabar, majalah berkala atau terbitan perdana suatu kantor, perusahaan, biro jasa, biro iklan; baik berupa pemuatan nama, alamat, nomor telepon maupun berupa ucapan-ucapan selamat, dukungan, sumbangan uang atau apapun, pensponsoran kegiatan apapun, baik sosial, pemuatan dalam buku – buku yang disediakan untuk pemasangan iklan dan / atau alat promosi pemasaran.

- b. Mengirim karangan bunga atas kejadian ataupun dan kepada siapapun yang dengan itu nama tersebut terpampang kepada umum, baik umum terbatas maupun umum tidak terbatas.
  - c. Mengirim orang-orang selaku *Salesman* ke berbagai tempat / lokasi untuk mengumpulkan klien dalam rangka pembuatan akta.
5. Memasang papan nama dengan cara dan / atau bentuk diluar batas-batas kewajaran dan /atau memasang papan namun dibeberapa tempat diluar lingkungan tempat PPAT yang bersangkutan.
  6. Mengadakan usaha-usaha menuju persaingan yang tidak sehat dengan sesama rekan PPAT termasuk namun tidak terbatas pada penetapan jumlah biaya pembuatan Akta.
  7. Melakukan perbuatan ataupun persaingan yang merugikan sesama rekan PPAT, baik moral maupun material ataupun melakukan usaha-usaha untuk mencari keuntungan bagi dirinya semata-mata.

8. Mengajukan permohonan baik lisan maupun tulisan kepada instansi, perusahaan lembaga ataupun perseorangan untuk ditetapkan sebagai PPAT dari instansi, perusahaan atau lembaga tersebut, baik tanpa apalagi disertai pemberian *Intensif Tertentu*, termasuk jumlahnya / besarnya lebih rendah dari tarif yang dibayar oleh instansi perusahaan, lembaga ataupun perseorangan tersebut kepada PPAT tersebut.

*(9 s/d 18 lihat buku Kode Etik PPAT, halaman 63 s/d 64)*



## IX. PERANAN PPAT/S

1. Melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan *Membuat Akta* sebagai *Bukti* telah dilakukannya perbuatan Hukum tertentu, mengenai HAT atau HM Rusun, yang akan dijadikan *Dasar* bagi *Pendaftaran Perubahan* data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan Hukum itu. Dalam pendaftaran tanah (Membantu Kepala Kantor Pertanahan).
2. Meningkatkan sumber penerimaan Negara dari pajak dan bukan pajak (PPH / Pajak Penghasilan) dan (SSB / Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) peningkatan PAD.
  - (SE No. 09/Pj. 3/2003 tgl 04 April 2003 tentang Penerapan NJOP sama dengan nilai pasar).
  - Mengoptimalkan kegiatan penilaian secara berkala sesuai Kep. 533/PJ/2000 tgl 20 Desember 2000. (Pemeliharaan data Sisniop).
  - Penerapan Assement Sales Ratio pada tingkat minimal 80%.
  - Memanfaatkan data penawaran properti semaksimal mungkin (SE Pajak No. SE. 40/PJ.6/2002 tgl 20 November 2002).

## X. PENGANGKATAN DAN PEMBERHENTIAN PPAT/S

1. Diangkat dan diberhentikan oleh Menteri/Kepala BPN RI
2. Lulus ujian PPAT yang diselenggarakan BPN RI
3. Wajib mengikuti Pendidikan dan Pelatihan PPAT untuk mendapatkan Calon PPAT yang *Profesional* dan memiliki kemampuan dalam melaksanakan Tugas Jabatannya (sebelum ujian PPAT)
4. Materi Ujian PPAT meliputi :
  - a. Hukum Pertanahan Nasional
  - b. Organisasi dan kelembagaan Pertanahan
  - c. Pendaftaran Tanah
  - d. Pembuatan Akta PPAT dan
  - e. Etika Profesi (PPAT / Notaris)
5. Sebelum menjalankan Jabatan PPAT/S wajib mengangkat sumpah jabatan PPAT dihadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kabupaten / Kota di daerah kerja PPAT yang bersangkutan

## **XI. PERBUATAN HUKUM YANG DIBUAT OLEH PPAT/S**

- **Pembuatan Hukum tersebut sebagai berikut :**

1. Akta Pembeli
2. Akta Tukar Menukar
3. Akta Hibah
4. Akta Pemasukan Kedalam Perusahaan (Imbreg)
5. Akta Pembagian Hak Bersama
6. Pembagian HGB / HP Atas Tanah Hak Milik
7. Pemberian Hak Tanggungan
8. Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).

## XII. HAK PPAT

Hak PPAT ada 4 antara lain :

1. Cuti
2. Memperoleh uang Jasa (Honorarium) dari pembuatan Akta sesuai Pasal 32 (1) PP No. 37 Tahun 1998 (tidak boleh melebihi 1% (satu persen) dari harga transaksi yang tercantum dalam akta termasuk uang jasa saksi minimal 2 orang. Dilarang melakukan Pungutan (pungli) diluar ketentuan sebagaimana tersebut diatas.
3. Memperoleh Informasi serta perkembangan Peraturan Perundang – undangan Pertanahan
4. Memperoleh kesempatan untuk mengajukan Pembelaan diri sebelum ditetapkannya keputusan pemberhentian sebagai PPAT

### XIII. Kewajiban PPAT ada 11 antara lain :

1. Menjunjung tinggi Pancasila UUD 1945, dan NKRI
2. Mengikuti Pelantikan dan Pengangkatan Sumpah Jabatan PPAT
3. Menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi, Kepala Kantor Pelayanan PBB setempat paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya.
4. Menyerahkan Protokol PPAT dalam hal :
  - a. PPAT yang berhenti menjabat sebagai dimaksud dalam Pasal 28 ( 1) dan (2) kepada PPAT di daerah kerjanya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan.
  - b. PPAT/S yang berhenti sebagai PPATS kepada PPATS 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 Honorarium 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 BPN Propinsi, Bupati / Walikota, Ketua PN dan Kepala Kantor Pertanahan yang diwilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan dalam waktu 1 (satu) bulan setelah Pengambilan Sumpah Jabatan.
9. Melaksanakan Jabatan secara nyata setelah pengambilan sumpah jabatan.
10. Memasang Papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala BPN.

11. Lain - lain sesuai peraturan perundang mislanya :

- a. Melakukan pengecekan Sertifikat tanah ke Kantor Pertanahan setempat sebelum membuat Akta PPAT.
- b. Membacakan Akta dihadapan para pihak dan saksi-saksi.
- c. Mengecek kebenaran pelunasan Pajak penghasilan (SSP) dan pajak BPHTB.
- d. Mencantumkan harga jual beli (Transaksi) yang benar dan senyatanya dan dibuktikan dengan kuitansi pelunasan dari penjual.
- e. Menghindarkan Harga Transaksi sama dan atau dibawah NJOP.
- f. Mencantumkan dasar perikatan Hutang - Piutang dan / atau Nilai Hutang serta Nilai Hak Tanggungan dalam Akta Hak Tanggungan dan Peringkat Hak Tanggungannya.
- g. Wajib mengirimkan Akta yang dibuat dihadapannya selambat - lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak Akta dibuat / ditanda tangani disertai dokumen pendukungnya kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat (Pelanggaran Administratif), Pasal 66 (3).

## 12. Kewajiban PPAT hal - hal khusus bersifat Teknis

- a. PPAT/S Wajib membuat daftar Akta dengan menggunakan 1 (satu) Buku daftar Akta : untuk semua jenis Akta yang dibuatnya yang didalamnya dicantumkan secara berurut Nomor semua Akta yang dibuat berikut data lain yang berkaitan dengan Pembuatan Akta dengan kolom-kolom sebagaimana dimaksud dalam contoh pada lampiran IX
- b. Buku daftar Akta PPAT diisi setiap hari kerja PPAT dan ditutup setiap akhir hari kerja yang sama dengan Garis Tinta Hitam dan diparaf oleh PPAT pada kolom terakhir dibawah Garis Penutup
- c. Apabila pada hari kerja yang bersangkutan tidak terdapat Akta yang dibuatnya, maka dicantumkan kata NIHIL disamping tanggal pencatatan dimaksud
- d. Pada Akhir kerja setiap bulan, daftar Akta PPAT ditutup dengan Garis Merah dan tanda tangan serta nama jelas PPAT, dengan Catatan diatas tanda tangan tersebut yang berbunyi sebagai berikut :  
  
Pada hari ini ..... tanggal ..... daftar Akta ini ditutup oleh saya, dengan catatan bahwa dalam buku ini telah dibuat ..... ( .....) buah Akta.

- e. Buku daftar Akta harus diisi secara lengkap dan jelas sesuai kolom yang ada selengkapanya dapat diketahui hal-hal yang berkaitan dengan pembuatan akta termasuk mengenai surat-surat yang berkaitan.
- f. Pengisian Buku Daftar Akta dilakukan tanpa Baris Kosong yang lebih dari 2 (dua ) Baris.
- g. Dalam hal terdapat Basis Kosong lebih dari 2 ( dua ) baris maka Sela Kosong tersebut ditutup dengan garis berbentuk Z ( Zigzak ).
- h. Akta Otentik, Surat di bawah tangan atau Dokumen lainnya yang dipakai sebagai Dasar Penghadap sebagai pihak dalam perbuatan hukum yang dibuatkan aktanya, dinyatakan dalam akta yang bersangkutan dan DILEKATKAN atau DIJAHITKAN pada akta yang disimpan dalam PPAT tersebut.
- i. Akta PPAT berikut Akta Otentik, Surat dibawah tangan, atau Dokumen lainnya wajib dijilid dalam 1 (satu) sampul yang berisi 50 (lima puluh ) akta.
- j. Warkah yang merupakan Dokumen yang dijadikan dasar Pembuatan Akta, dijilid tersendiri dalam boendel warkah Pendukung yang masing-masing berisi warkah pendukung untuk 25 ( dua puluh lima ) akta dan dituliskan Nomor-Nomor. Akta yang telah dibuat pada Punggung Sampul Boendel Warkah Pendukung.

## XV. PENTING

Deberapa dari aspek perbuatan Hukum yang kejelasannya merupakan *Tanggung jawab PPAT* :

A. Mengenai kebenaran dari kejadian yang termuat dalam akta

Misalnya :- Jenis perbuatan Hukum yang dimaksud para pihak.

- Mengenai sudah dilakukannya pembayaran dalam jual beli, dll.

B. Mengenai obyek pembuatan Hukum, baik data fisik (NIB) maupun data yuridis (Akta / Surat / Dokumen penting).

C. Mengenai Identitas para penghadap yang merupakan pihak-pihak yang melakukan perbuatan Hukum dan saksi-saksi.

D. Meneliti kebenaran mengenai kewajiban para pihak apa telah dilaksanakan sesuai ketentuan dalam perbuatan Hukum tersebut.

Misal : 1. Wajib bayar SSP dan SSB BPHTB sebelum akta ditanda tangani.

2. Wajib pengecekan sertifikat tanah ke kantor pertanahan dan buku C ke kantor Kelurahan / Desa.

Dengan diundangkannya UUPA sebagai dasar jaminan Hukum di bidang pertanahan, maka peranan tanah bagi pemenuhan berbagai keperluan akan meningkat, baik sebagai tempat bermukim maupun untuk kegiatan usaha; sehubungan dengan itu akan meningkat pula kebutuhan akan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan,<sup>2</sup> yang mengacu pada ketentuan-ketentuan yang ada dalam UUPA. Pasal 19 ayat (1) UUPA menyebutkan :

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur oleh Peraturan Pemerintah.

Pelaksanaan pendaftaran tanah atas bidang-bidang tanah yang ada di seluruh wilayah Indonesia bersifat *Rechts Cadaster*, yaitu pendaftaran tanah yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum, bukan *fiscaal Cadaster*, yaitu pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menetapkan wajib pajak atas tanah.

Ketentuan lebih lanjut tentang pendaftaran tanah menurut Pasal 19 ayat (1) UUPA diatur dengan Peraturan Pemerintah. Peraturan Pemerintah yang diperintahkan semula adalah Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1961 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor. 2344. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59,

<sup>2</sup> *Ibid.*, hal 470.

- (2) Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Pengangkatan PPAT oleh pemerintah (dalam hal ini adalah kepala Badan Pertanahan Nasional) merupakan wujud nyata dari pemerintah untuk menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah; UUPA memerintahkan kepada Pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah. Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta tanah, menyebutkan:

“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.”

Tanggung jawab yang diemban PPAT sangat besar dalam memberikan kepastian hukum dalam bidang hukum tanah kepada masyarakat, sebab akta yang dibuat oleh PPAT mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun merupakan alat bukti dan dijadikan sebagai dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Untuk melaksanakan tugas pokoknya sebagai pembuat akta perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum berkenaan dengan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Akta yang dibuat oleh PPAT adalah akta tanah. Yang dimaksud dengan

Berdasarkan paparan diatas, menimbulkan minat penulis untuk membuat tesis dengan judul “Analisa tanggung jawab Yuridis PPAT dan PPAT-Sementara terhadap terlaksananya catur tertib pertanahan di wilayah Kabupaten Blitar.”

## **B. Pokok Permasalahan**

Salah satu upaya terciptanya kondisi catur tertib pertanahan menurut Pasal 19 UUPA adalah dengan dilaksanakannya pendaftaran tanah; sebagai pengaturannya maka pemerintah menerbitkan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; tujuan di terbitkannya aturan tersebut adalah untuk menjamin kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanah. Akan tetapi pada praktiknya masih banyak masyarakat di daerah yang belum memahami arti penting pendaftaran tanah sebagai salah satu perwujudan catur tertib pertanahan.

Di Kabupaten Blitar, sebagai salah satu wilayah otonomi, masih begitu banyak tanah-tanah yang tidak didaftarkan dan tidak bersertipikat sebagaimana harusnya, sehingga jaminan kepastian hukum terhadap tanah dinilai tidak memadai; hal ini diakibatkan dari pengetahuan masyarakat Kabupaten Blitar yang belum memahami arti penting jaminan kepastian hukum terhadap tanah dan kurang pahamnya PPAT serta PPAT-Sementara terhadap mekanisme pelaksanaan pendaftaran tanah guna menjamin kepastian hukum terhadap tanah dan arti pentingnya catur tertib pertanahan.

Berdasarkan uraian tersebut, maka penulis di dalam tesis ini bermaksud meneliti pokok-pokok permasalahan sebagai berikut:

Berdasarkan paparan diatas, menimbulkan minat penulis untuk membuat tesis dengan judul “Analisa tanggung jawab Yuridis PPAT dan PPAT-Sementara terhadap terlaksananya catur tertib pertanahan di wilayah Kabupaten Blitar.”

## **B. Pokok Permasalahan**

Salah satu upaya terciptanya kondisi catur tertib pertanahan menurut Pasal 19 UUPA adalah dengan dilaksanakannya pendaftaran tanah; sebagai pengaturannya maka pemerintah menerbitkan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; tujuan di terbitkannya aturan tersebut adalah untuk menjamin kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanah. Akan tetapi pada praktiknya masih banyak masyarakat didaerah yang belum memahami arti penting pendaftaran tanah sebagai salah satu perwujudan catur tertib pertanahan.

Di Kabupaten Blitar, sebagai salah satu wilayah otonomi, masih begitu banyak tanah-tanah yang tidak didaftarkan dan tidak bersertipikat sebagaimana harusnya, sehingga jaminan kepastian hukum terhadap tanah dinilai tidak memadai; hal ini diakibatkan dari pengetahuan masyarakat Kabupaten Blitar yang belum memahami arti penting jaminan kepastian hukum terhadap tanah dan kurang pahamiannya PPAT serta PPAT-Sementara terhadap mekanisme pelaksanaan pendaftaran tanah guna menjamin kepastian hukum terhadap tanah dan arti pentingnya catur tertib pertanahan.

Berdasarkan uraian tersebut, maka penulis di dalam tesis ini bermaksud meneliti pokok-pokok permasalahan sebagai berikut:

Bahan hukum tersier antara lain kamus mengenai istilah-istilah hukum sebagai penunjang untuk mendapatkan data mengenai masalah yang akan dibahas.

2. Melakukan wawancara dengan informan yaitu pihak yang terlibat seperti PPAT yang berkedudukan di Kabupaten Blitar, PPAT-Sementara yang dijabat oleh Camat yang berkedudukan di beberapa kecamatan di Kabupaten Blitar dan pejabat Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Blitar, serta Pejabat Badan Pertanahan Nasional di tingkat propinsi Jawa Timur dan Pusat. Wawancara adalah salah satu dari alat pengumpulan data yang menggali secara mendalam dengan tujuan untuk mendapatkan informasi atau data guna mendukung serta memperoleh pengetahuan tentang topik yang akan dibahas.

#### **D. SISTEMATIKA PENULISAN**

##### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini merupakan pengantar untuk memasuki bab-bab selanjutnya yang menjelaskan hal-hal yang ada kaitannya dengan masalah pokok. Bab ini dibagi menjadi empat sub bab. Pertama mengenai latar belakang masalah yang menjadi pendorong bagi penulis untuk membahasnya, Kedua mengenai pokok permasalahan. Ketiga mengenai metode penelitian. Keempat mengenai sistematika penulisan yang berisi pembabakan tesis secara menyeluruh mengenai isi tesis ini.

## BAB IV      PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan dan saran.



Berbeda dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tidak secara tegas mengungkapkan mengenai arti dari PPAT sebagai Pejabat Umum yang bertugas membantu pelaksanaan Pendaftaran Tanah; Pasal 19 Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961 menyatakan:

“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 sebagai Pejabat), akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.”<sup>8</sup>

Sebagai pelaksanaan ketentuan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 diterbitkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 tahun 1961 tentang Penunjukan Pejabat yang dimaksud dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961. Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 tahun 1961 menyebutkan bahwa untuk setiap Kecamatan atau daerah yang disamakan dengan itu (selanjutnya dalam Peraturan ini disebut Kecamatan), diangkat seorang Pejabat yang bertugas membuat akta perjanjian yang dimaksudkan dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961.

Menurut Pasal 3 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 tahun 1961 yang dapat diangkat sebagai Pejabat tersebut adalah:

a. Notaris.

---

<sup>8</sup> Indonesia'(b), *Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah*. Lembaran Negara Nomor 28 tahun 1961, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2344, Pasal 19.

Tanah. Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 menyatakan, Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sebagai 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. Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tersebut secara jelas telah menyebutkan status dan kedudukan PPAT sebagai Pejabat Umum.

Sebagai pengganti Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, Pemerintah pada tanggal 8 Juli 1997 telah mengundangkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mulai berlaku pada tanggal 8 Oktober 1997.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 mensyaratkan bahwa dalam melaksanakan Pendaftaran Tanah, PPAT melaksanakan tugas membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam rangka pelaksanaan kegiatan Pendaftaran Tanah. Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 menyatakan:

“Dalam melaksanakan Pendaftaran Tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan.”<sup>9</sup>

Ketentuan Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tersebut menimbulkan salah pengertian pada sementara PPAT, seakan-akan PPAT merupakan pembantu dalam arti bawahan Kepala Kantor Pertanahan.<sup>10</sup> Kantor Pertanahan mutlak memerlukan data yang harus disajikan dalam bentuk akta yang

<sup>9</sup> Indonesia (a), *Op.cit.*, hal 6 ayat (2)

<sup>10</sup> Boedi Harsono., *Loc.cit.*, hal 484.

Pendaftaran Tanah merupakan kegiatan Tata Usaha Negara, sebagaimana yang dirumuskan dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Kegiatan PPAT dalam kegiatan Pendaftaran Tanah adalah pembuatan akta-akta Tanah tertentu sebagai yang disebut dalam Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Akta-akta tersebut berfungsi sebagai sumber data yang diperlukan dalam rangka pemeliharaan data yang disimpan dikantor Pertanahan. Maka kegiatan PPAT merupakan kegiatan Tata Usaha Negara, yang dilaksanakan berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku. Menurut ketentuan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, PPAT adalah Pejabat Tata Usaha Negara, dengan demikian terhadap PPAT berlaku juga ketentuan yang ada dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.<sup>14</sup>

Ketentuan Pasal 7 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan:

“Peraturan Jabatan PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah.”<sup>15</sup>

Peraturan Pemerintah sebagai perwujudan Pasal 7 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang diundangkan pada tanggal 5 Maret 1998 (Lembaran Negara Nomor 1998-52, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3746). Sebagai Pelaksanaan ketentuan-ketentuan yang ada di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998,

<sup>14</sup> *Ibid.*, hal 436.

<sup>15</sup> Indonesea (a), *OP.Cit.*, Pasal 7 ayat (3)

PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT (Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah 37 tahun 1998). PPAT-Sementara ini dijabat oleh Camat atau Kepala Desa atau Lurah yang telah mengikuti pendidikan dan pelatihan yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.<sup>17</sup>

3. **PPAT Khusus.** PPAT Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional, dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu (Pasal 1 angka 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998).<sup>18</sup> PPAT Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.<sup>19</sup>

Ditinjau dari pengertian PPAT menurut Peraturan Perundang-undangan, dapat diketahui bahwa hakikat jabatan PPAT adalah:<sup>20</sup>

- a. PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi tugas dan wewenang khusus memberikan pelayanan kepada masyarakat berupa pembuatan akta yang membuktikan, bahwa telah dilakukan di hadapannya perbuatan hukum pemindahan hak atas Tanah, atau hak milik atas satuan Rumah Susun dan pemberian hak atas Tanah;

<sup>17</sup> Indonesia (d), *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Pasal 18 ayat (2)

<sup>18</sup> Sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Pendaftaran Tanah, dengan Keputusan Menteri Agraria No. Sk. 13/Depag/66, ditunjuk beberapa Pejabat Departemen Agraria sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus untuk pembuatan akta pemindahan hak mengenai Tanah-Tanah tertentu, antara lain Hak Guna Usaha Perkebunan.

<sup>19</sup> Indonesia (c), *Loc.cit.*, Pasal 3 ayat (3)

<sup>20</sup> Boedi Harsono., *Loc.cit.*, hal 485.

Pendaftaran perubahan data Pendaftaran Tanah yang diakibatkan oleh perbuatan Hukum tersebut.

*A.P. Parlindungan* menyatakan bahwa tugas PPAT adalah melaksanakan suatu *recording of deeds of conveyance*, yaitu suatu perekaman pembuatan akta Tanah yang meliputi mutasi hak, pengikatan jaminan dengan hak atas Tanah sebagai Hak Tanggungan, memberikan hak baru di atas sebidang Tanah (Hak Guna Bangunan di atas Hak Milik atau Hak Pakai di atas Hak Milik) ditambah membuat surat kuasa memasang Hak Tanggungan.<sup>21</sup>

Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun mensyaratkan bahwa penjualan atas satuan Rumah Susun wajib dilakukan dihadapan PPAT yang bertugas membuat akta jual beli tersebut. Jual beli tersebut diikuti dengan Pendaftaran Pemindahan Hak pada kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang bersangkutan. Demikian pula halnya dengan ketentuan Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang memberikan wewenang kepada PPAT 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.

Menurut Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998 tugas pokok PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan Pendaftaran Tanah dengan membuat akta yang berhubungan dengan Tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun sebagai bukti yang bersifat Otentik bahwa telah dilakukannya perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun

---

<sup>21</sup> *A.P. Parlindungan. Pendaftaran Tanah di Indonesia berdasarkan PP No.24 tahun 1997, (Mandar Maju, Bandung: 1999), hal 83.*

sistematik atas inisiatif dari Pemerintah, atau Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk Pendaftaran Tanah secara sistematik atas swadaya masyarakat (inisiatif dari pemegang hak atas Tanah). Pendaftaran Tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, ada yang bersifat perseorangan (individual), dan ada yang bersifat massaal. Kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali, meliputi:

a).Pengumpulan dan pengolahan data fisik.Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan. Kegiatannya, meliputi:

- 1). pembuatan peta dasar Pendaftaran;
- 2). penetapan batas bidang-bidang Tanah;
- 3). pengukuran dan pemetaan bidang-bidang Tanah dan pembuatan peta Pendaftaran;
- 4). pembuatan daftar Tanah;
- 5). pembuatan surat ukur.

b).Pembuktian hak dan pembukuannya. Kegiatannya, meliputi:

- 1). pembuktian hak baru;
- 2). pembuktian hak lama;
- 3). pembukuan hak.

c).Penerbitan sertipikat.

d).Penyajian data fisik dan data yuridis.

e).Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

- 2). Pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang Tanah;
- 3). Pembagian hak bersama;
- 4). Hapusnya hak atas Tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
- 5). Peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan;
- 6). Perubahan data Pendaftaran Tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan;
- 7). Perubahan nama.
- 8). Peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya;
- 9). Peralihan hak karena pewarisan;
- 10). Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perusahaan atau koperasi;
- 11). pembebanan Hak Tanggungan;
- 12). peralihan Hak Tanggungan;
- 13). hapusnya hak atas Tanah, Hak Pengelolaan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan Hak Tanggungan;
- 14). pembagian hak bersama;
- 15). perubahan data Pendaftaran Tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan Ketua Pengadilan;
- 16). perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama;
- 17). perpanjangan jangka waktu hak atas Tanah.

- f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
- g. Pemberian Hak Tanggungan;
- h. Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Tugas PPAT dalam membuat akta yang berkaitan dengan Pertanahan dalam rangka pemeliharaan data Pendaftaran Tanah, antara lain yaitu:

- a. Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota setempat mengenai kesesuaian sertipikat hak atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota setempat dengan memperlihatkan sertipikat asli.
- b. PPAT hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun pada saat wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, bukti pelunasan pembayaran PPh (Pajak Penghasilan) serta bukti pelunasan PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) tahun yang berjalan.
- c. PPAT wajib menjelaskan kepada calon penerima hak dalam pemindahan hak atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun mengenai Surat Pernyataan yang menyatakan bahwa :
  - 1). yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas Tanah yang melebihi ketentuan maksimum

PPAT dalam melaksanakan tugasnya harus mandiri dan tidak memihak kepada salah satu pihak. *Irawan Soerodjo* menyatakan bahwa jabatan PPAT merupakan suatu profesi yang mandiri, yaitu:<sup>23</sup>

- a. Mempunyai fungsi sebagai pejabat umum yang berdasarkan Peraturan Perundang-undangan mendapat kewenangan dari Pemerintah melalui Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk membuat akta pemindahan hak dan pembebanan Hak Tanggungan atas Tanah yang merupakan alat bukti yang otentik;
- b. Mempunyai tugas sebagai *recording of deed conveyance* (perekaman dari perbuatan-perbuatan) sehingga wajib mengkonstatir kehendak para pihak yang telah mencapai suatu kesepakatan di antara mereka;
- c. Mengesahkan suatu perbuatan hukum diantara para pihak yang bersubstansi mengesahkan tanda tangan pihak-pihak yang mengadakan perbuatan hukum dan menjamin kepastian tanggal penandatanganan akta.

Untuk melaksanakan tugas pokok PPAT, yaitu melaksanakan sebagian kegiatan Pendaftaran Tanah dengan membuat akta sebagai bukti yang bersifat Otentik bahwa telah dilakukannya perbuatan hukum mengenai hak atas Tanah yang akan dijadikan sebagai dasar Pendaftaran Tanah dan perubahan data Pendaftaran Tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu; seorang PPAT memiliki kewenangan untuk membuat akta Otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998. Akta Otentik tersebut mengenai hak atas Tanah dan hak milik atas satuan

---

<sup>23</sup> Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, (Arkola, Surabaya, Februari: 2003), hal 149-150

Sementara dan PPAT Khusus adalah meliputi wilayah kerjanya sebagai pejabat Pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya. Bagi seorang Camat selaku PPAT-Sementara, hanya berwenang membuat akta yang Objeknya berada pada wilayah kecamatan dimana Camat tersebut bertugas.

## 2. Pengangkatan PPAT dan PPAT-Sementara.

Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 menyebutkan bahwa PPAT diangkat oleh Menteri, dalam hal ini yang dimaksud Menteri adalah Menteri Yang bertanggung jawab dibidang Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Untuk dapat diangkat sebagai PPAT, maka yang bersangkutan terlebih dahulu harus lulus ujian PPAT yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia sesuai ketentuan pada Pasal 11 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006. Syarat-syarat Untuk dapat diangkat sebagai PPAT antara lain adalah sebagai berikut:<sup>27</sup>

- a. berkewarganegaraan Indonesia;
- b. berusia sekurang-kurangnya 30 (tigapuluh tahun);
- c. berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh instansi Kepolisian setempat;
- d. belum pernah dihukum penjara karena melakukan kejahatan berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
- e. sehat jasmani dan rohani;

---

<sup>27</sup> Indonesia (c) . *Loc. cit.*, Pasal 6.

Menurut Penjelasan Pasal 5 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998, karena fungsinya di bidang Pendaftaran Tanah yang penting bagi masyarakat yang memerlukan, maka fungsi tersebut harus dilaksanakan di seluruh wilayah Negara Republik Indonesia. Oleh karena itu, 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. Di daerah yang sudah cukup terdapat PPAT dan merupakan daerah tertutup untuk pengangkatan PPAT baru, Camat yang baru tidak ditunjuk sebagai PPAT-Sementara.

Pengangkatan Camat sebagai PPAT-Sementara dasarnya adalah Penunjukan, melalui Keputusan penunjukan Camat selaku PPAT-Sementara yang ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional yang pelaksanaannya didelegasikan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional. Untuk keperluan penunjukan Camat sebagai PPAT-Sementara, Camat yang bersangkutan wajib mengajukan permohonan penunjukan sebagai PPAT-Sementara kepada Kepala Badan Pertanahan dengan melampirkan salinan atau fotocopy keputusan pengangkatan sebagai Camat melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional.<sup>31</sup>

Sebelum melakukan tugasnya, PPAT dan PPAT-Sementara, terlebih dahulu dilakukan pelantikan yang dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan Setempat (Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota. Pelantikan

---

<sup>31</sup> Indonesia (d), *Loc.cit.*, Pasal 19 ayat (3)

kebutuhan dan pengadaan PPAT dan formasi akan kebutuhan dan penunjukan PPAT-Sementara ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk setiap daerah kerja PPAT dengan mempertimbangkan faktor-faktor sebagai berikut:

- a. jumlah kecamatan di daerah Kabupaten/Kota yang bersangkutan;
- b. tingkat perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;
- c. tingkat perkembangan ekonomi daerah yang bersangkutan;
- d. jumlah permohonan untuk dapat diangkat sebagai PPAT di daerah Kabupaten/Kota yang bersangkutan;
- e. jumlah PPAT yang sudah ada pada setiap daerah Kabupaten/Kota yang bersangkutan;
- f. lain-lain faktor yang dianggap penting oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Pasal 9 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006 menyatakan dalam hal di daerah Kabupaten/Kota yang telah ditetapkan oleh Kepala Badan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 PPAT-nya telah terpenuhi, maka terhadap Camat yang baru dilantik tidak lagi ditunjuk sebagai PPAT, kecuali jumlah PPAT yang telah ada berkurang dari jumlah formasi yang telah ditetapkan atau formasinya diadakan berubah.

#### **4. Hak dan Kewajiban PPAT dan PPAT-Sementara.**

Selain tugas dan kewenangan yang dimiliki PPAT dan PPAT-Sementara berdasarkan Undang-Undang, ada lagi lain-lain kewajiban-kewajiban PPAT dan

- d. salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak;atau
- e. untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum memperoleh izin pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut Peraturan Perundang-undangan;atau
- f. objek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridis;atau
- g. tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan.

· Penolakan untuk membuat akta tersebut oleh PPAT dan PPAT-Sementara wajib diberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan disertai dengan alasan-alasannya. Disamping kewajiban tersebut diatas, PPAT dan PPAT-Sementara juga berkewajiban untuk selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggai ditandatanganinya akta yang bersangkutan, menyampaikan akta yang dibuatnya kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk didaftarkan. PPAT dan PPAT-Sementara wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada para pihak yang bersangkutan mengenai telah disampaikannya akta yang dibuat oleh PPAT dan PPAT-Sementara untuk didaftar pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.

Pasal 45 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006 menyebutkan Kewajiban bagi PPAT antara lain:

- g. Berkantor hanya di 1 (satu) kantor dalam daerah kerja sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pengangkatan PPAT;
- h. Menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf dan teraan cap/setempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah, Bupati/Walikota, Ketua Pengadilan Negeri dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatan;
- i. Melaksanakan jabatan secara nyata setelah pengambilan sumpah Jabatan;
- j. Memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan;
- k. Lain-lain sesuai Peraturan Perundang-undangan.

Selain kewajiban menurut Peraturan Perundang-undangan, PPAT dan PPAT-Sementara juga mendapatkan hak sesuai dengan yang diatur dalam Peraturan Perundang-undangan; menurut Pasal 36 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006, hak-hak PPAT dan PPAT-Sementara antara lain:

- a. Cuti;
- b. Memperoleh uang jasa (honorarium) dari pembuatan akta sesuai Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998;
- c. Memperoleh informasi serta perkembangan Peraturan Perundang-undangan Pertanahan;
- d. Memperoleh kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri sebelum ditetapkannya keputusan pemberhentian sebagai PPAT.

b. Melaksanakan jabatannya secara nyata.

PPAT dalam melaksanakan jabatannya wajib berkantor hanya pada 1 (satu) kantor dalam daerah kerjanya sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pengangkatannya atau penunjukan dari Kepala Badan atau pejabat yang ditunjuk.<sup>36</sup> Dalam hal PPAT merangkap jabatan sebagai Notaris, maka Kantor tempat melaksanakan tugas jabatan sebagai PPAT wajib di tempat yang sama dengan kantor Notarisnya.

Pelaksanaan jabatannya dalam rangka pembuatan akta, maka akta PPAT tersebut dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu:<sup>37</sup>

- a. lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan, dan;
- b. lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap atau lebih menurut banyaknya hak atas Tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang menjadi Objek 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.

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. PPAT dilarang membuat akta, apabila PPAT sendiri, suami atau isterinya, keluarganya sedarah atau semenda,

---

<sup>36</sup> Indonesia (d), *Loc.cit.*, Pasal 46 ayat (1)

<sup>37</sup> Indonesia (a), *Op.cit.*, Pasal 21 ayat (3)

Apabila tidak ada yang menggantikan, maka sesuai ketentuan Pasal 27 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998, maka Protokol PPAT diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat.

Pembinaan dan Pengawasan terhadap pelaksanaan tugas PPAT dilakukan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional, Sesuai ketentuan Pasal 65 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006; pembinaan dan pengawasan PPAT dalam pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Badan, Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pertanahan setempat. Pasal 66 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional menyatakan bahwa Pembinaan dan Pengawasan terhadap PPAT yang dilakukan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional itu meliputi:

- a. memberikan kebijakan mengenai pelaksanaan tugas jabatan PPAT;
- b. memberikan arahan pada semua pemangku kepentingan yang berkaitan dengan ke-PPAT-an;
- c. melakukan pembinaan dan pengawasan atas organisasi profesi PPAT agar tetap berjalan sesuai dengan arah dan tujuannya;
- d. menjalankan tindakan-tindakan lain yang dianggap perlu untuk memastikan pelayanan PPAT tetap berjalan sebagaimana mestinya;
- e. melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT dan PPAT-Sementara dalam rangka menjalankan kode etik profesi PPAT.

Pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT oleh Kepala Kantor Wilayah Pertanahan sesuai ketentuan Pasal 66 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional tersebut diatas adalah meliputi:

## **6. Akta Yang Dibuat oleh PPAT dan PPAT-Sementara Merupakan Akta Otentik.**

Sebagai Pejabat Umum yang berwenang membuat akta-akta dibidang Pertanahan, akta-akta PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data Pendaftaran Tanah. Fungsi akta yang dibuat oleh PPAT adalah sebagai bukti bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan. Akta PPAT merupakan akta otentik; dalam pengertian awam, akta otentik adalah baik akta yang asli maupun fotokopi asal ada stempel instansi tertentu. Namun, secara yuridis, yang dimaksud sebagai akta otentik menurut ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara adalah:

“Suatu akta yang di dalam bentuknya yang ditentukan oleh Undang-Undang dibuat oleh atau di hadapan Pegawai Umum yang berwenang untuk itu, ditempat dimana akta itu dibuatnya.”

Dari rumusan Pasal 1868 KUHPerdara tersebut terdapat 3 (tiga) hal pokok agar suatu akta dapat dikwalifikasikan sebagai akta otentik, yaitu:

- a. Dibuat dalam bentuk menurut ketentuan Undang-Undang (Peraturan Perundang-undangan);
- b. Dibuat oleh atau dihadapan Pegawai Umum;
- c. Pembuatan akta tersebut di wilayah kewenangan Pegawai Umum.

Dalam penjelasan umum angka 7 (tujuh) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996, dijelaskan bahwa akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik. Dengan dinyatakan PPAT oleh Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut sebagai

akta tersebut. Akta Otentik memiliki kekuatan pembuktian baik lahiriah, formil dan materiil.

Bila akta yang dibuat di hadapan PPAT ternyata dikemudian hari terbukti mengandung cacat yuridis yang semata-mata disebabkan karena kesalahan PPAT tersebut, sehingga akta tersebut kemudian dinyatakan tidak otentik atau tidak sah, maka PPAT yang bersangkutan haruslah bertanggung jawab kepada Pemerintah (tanggung jawab administratif) maupun bertanggung jawab kepada para pihak yang bersangkutan.

Sesuai ketentuan Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, bentuk sanksi Administratif yang bisa dijatuhkan kepada PPAT adalah mulai dari peringatan/teguran tertulis hingga pada pemecatan. Sedangkan bentuk tanggung jawab terhadap para pihak yang bersangkutan bisa berupa pembayaran ganti rugi berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara, disamping sanksi Pidana penjara apabila PPAT tersebut membuat atau membantu melakukan pemalsuan dalam akta yang dibuatnya. Pemalsuan yang seringkali terjadi adalah pemalsuan para pihak yang melakukan transaksi maupun pemalsuan data objek perjanjian.

#### **7. Kode Etik Profesi PPAT dan PPAT-Sementara.**

Pasal 69 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006 mensyaratkan untuk menjaga martabat dan kehormatan profesi PPAT dan/atau PPAT-Sementara, wajib dibentuk organisasi profesi PPAT dan/atau PPAT-Sementara. Organisasi profesi PPAT dan PPAT-Sementara sebagaimana dimaksud pada Pasal 69 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun

- c. Sanksi atau hukuman oleh Majelis Kehormatan Daerah kepada anggota merupakan tingkat pertama, sedangkan sanksi atau hukuman oleh Majelis Kehormatan Pusat kepada anggota merupakan tingkat terakhir yang bersifat Final.

## B. Catur Tertib Pertanahan

Dalam era pembangunan, khususnya pembangunan di bidang Pertanahan, maka sasaran pembangunan di bidang Pertanahan adalah terwujudnya Catur Tertib Pertanahan yang meliputi:<sup>40</sup>

1. Tertib Hukum Pertanahan
2. Tertib Administrasi Pertanahan
3. Tertib Penggunaan tanah
4. Tertib Pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup.

### 1. Tertib Hukum Pertanahan

Dewasa ini banyak sekali terjadi penguasaan, pemilikan dan penggunaan Tanah oleh orang perorangan dan Badan Hukum yang tidak sesuai dan bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan Agraria yang berlaku yakni Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 beserta Peraturan pelaksanaannya. Termasuk dalam pelanggaran-pelanggaran ini antara lain:<sup>41</sup>

- a. Instansi Pemerintah yang menguasai tanah tanpa dilandasi sesuatu hak, sehingga sering timbul sengketa mengenai penguasaan atas Tanah;

<sup>40</sup> Ali Achmad Chomzah; *Hukum Agraria (Pertanahan di Indonesia) Jilid I*; (Jakarta. Prestasi Pustakarya, 2003 ); hal 71.

<sup>41</sup> *Ibid.*, hal 72.

- e. Kurang tegasnya pelaksanaan sanksi hukum terhadap pelanggaran-pelanggaran hukum;
- f. Sebagian besar hak atas tanah belum didaftarkan di kantor Pertanahan Kabupaten / Kota.

Atas keadaan tersebut, maka usaha untuk mewujudkan tertib hukum pertanahan, perlu segera diambil langkah-langkah:<sup>44</sup>

- a. Mengadakan penyuluhan/penerangan kepada masyarakat mengenai tertib hukum Pertanahan guna tercapainya kepastian hukum yang meliputi penertiban penguasaan dan kepemilikan Tanah berdasarkan Peraturan Perundang-undangan Agraria yang berlaku, hak dan kewajiban anggota masyarakat terhadap Tanah dalam pengertian pelaksanaan tertib dokumentasi dan administrasi Pertanahan;
- b. Mengenai sanksi hukum atas pelanggaran-pelanggaran yang terjadi;
- c. Meningkatkan pengawasan intern pelaksanaan tugas keagrariaan;
- d. Mengambil tindakan tegas terhadap oknum yang sengaja melakukan penyelewengan;
- e. Kebersamaan mengadakan introspeksi.

Dengan usaha-usaha tersebut diatas, diharapkan akan terwujud tertib hukum Pertanahan yang akhirnya tercipta kepastian hukum Pertanahan dan hak-hak serta penggunaannya, yang kesemuanya itu akan menciptakan suasana ketenteraman dalam masyarakat dan pengayoman masyarakat dari tindakan-tindakan semena-mena serta sengketa.

---

<sup>44</sup> *Ibid.*, hal 73.

- a. Tata cara penyelesaian pemilikan hak atas Tanah sampai penerbitan sertipikat harus sederhana dan lancar, dengan biaya relatif terjangkau (murah);
- b. Diusahakan agar setiap pelayanan urusan Pertanahan berjalan tertib dan lancar;
- c. Meningkatkan kesadaran hukum dan disiplin dengan cara melakukan pembinaan aparat Pertanahan secara terus menerus dan dengan pemberian penerangan-penerangan secara luas menyangkut tugasnya;
- d. Untuk ketertiban dan kelancaran tugas di bidang Pertanahan diperlukan adanya tertib organisasi dan tertib pelaksanaan tugas, sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan Agraria, tidak dibenarkan adanya penambahan jalur organisasi dan tata cara yang menyimpang dari ketentuan yang ada;
- e. Dicegah adanya pungutan-pungutan yang tidak berdasar pada Peraturan yang ada.

Selain langkah-langkah tersebut diatas, usaha guna mewujudkan tertib administrasi Pertanahan juga dilakukan dengan usaha-usaha :

- a. Menyediakan peta dan data penggunaan Tanah, keadaan sosial ekonomi masyarakat sebagai bahan dalam menyusun rancangan penggunaan Tanah bagi kegiatan-kegiatan pembangunan. Peta dan data tersebut hendaknya tersedia pada instansi yang berhubungan dengan Pertanahan (misal: pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota);

bertentangan dengan fungsi/kegunaan Tanah tersebut yang sesungguhnya. Untuk itu perlu adanya usaha-usaha menertibkan penggunaan Tanah. Keadaan tertib penggunaan Tanah merupakan keadaan dimana:<sup>47</sup>

- a. Tanah telah digunakan secara lestari, serasi, seimbang sesuai dengan potensi guna berbagai kegiatan kehidupan dan pengharapan diperlukan untuk menunjang terwujudnya tujuan Nasional;
- b. Penggunaan Tanah di daerah perkotaan dapat menciptakan suasana aman, tertib, lancar dan sehat;
- c. Tidak terdapat benturan kepentingan antar sektor dalam hal peruntukan Tanah.

Kantor Badan Pertanahan Nasional telah mempersiapkan dan mengumpulkan data-data tanah untuk mewujudkan tertib penggunaan Tanah, misalnya menerbitkan petunjuk-petunjuk teknis untuk menentukan peruntukan/penggunaan tanah dan menerbitkan pedoman penggunaan Tanah sesuai dengan kepentingan-kepentingan keadaan lereng dan topografi tanah.<sup>48</sup>

Dengan demikian program untuk menertibkan penggunaan Tanah diarahkan pada usaha untuk:<sup>49</sup>

- a. Menumbuhkan pengertian mengenai arti pentingnya penggunaan Tanah secara berencana dan sesuai dengan kemampuan Tanah;
- b. Menyusun rencana penggunaan tanah baik tingkat nasional maupun tingkat daerah;

---

<sup>47</sup> *Ibid.*, hal 75.

<sup>48</sup> *Ibid.*, hal 76.

<sup>49</sup> *Ibid.*, hal 75.

Undang-Undang Pokok Agraria menyebutkan bahwa memelihara tanah termasuk menambah kesuburan Tanah serta mencegah kerusakannya adalah kewajiban tiap-tiap orang/Badan Hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah tersebut serta mencegah agar jangan terjadi kerusakan tanah dan lingkungan hidup.

Di lain pihak, kepadatan penduduk yang melampaui batas tampung wilayah telah mendorong untuk mempergunakan tanah tanpa mengindahkan batas kemampuan keadaan tanah dan faktor lingkungan hidup; unsur-unsur yang berhubungan dengan azas-azas tata guna Tanah dan keselamatan hidup sudah benar-benar ditinggalkan guna mengejar kebutuhan hidup yang mendesak dan bersifat sementara.<sup>50</sup>

Pada prinsipnya, yang disebut dengan tertib pemeliharaan Tanah dan lingkungan hidup, adalah keadaan dimana:<sup>51</sup>

- a. Penanganan bidang Pertanahan telah dapat menunjang kelestarian lingkungan hidup;
- b. Pemberian hak atas tanah dan pengarahannya telah dapat menunjang terwujudnya pembangunan yang berkelanjutan dan bernuansa lingkungan;
- c. Semua pihak yang mempunyai hubungan hukum dengan Tanah melaksanakan kewajiban sehubungan dengan pemeliharaan Tanah tersebut.

Untuk itu, program menertibkan Tanah dan lingkungan hidup diarahkan pada usaha-usaha:

---

<sup>50</sup> *Ibid.*, hal 77.

<sup>51</sup> *Ibid.*, hal 77.

bidang administrasi pertanahan, tugas dan peran serta PPAT dan PPAT-Sementara untuk melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah sangat mutlak diperlukan.

Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan 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. Sesuai ketentuan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998, tugas pokok PPAT dalam rangka menjalankan jabatannya 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 dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum tersebut.

Pada prakteknya, untuk menjalankan jabatan sebagai PPAT tidaklah mudah, sebagai Pejabat umum yang memiliki kewenangan membuat akta-akta otentik yang berhubungan dengan perbuatan hukum dibidang pertanahan, PPAT dituntut untuk mengedepankan pelayanan kepada masyarakat. Dalam rangka pelayanan kepada masyarakat tersebut, dituntut adanya tanggung jawab moral dan tanggung jawab hukum pada diri seorang PPAT. Tanggung jawab moral adalah berkaitan dengan Sumpah Jabatan ketika yang bersangkutan hendak memulai tugas jabatannya sebagai PPAT, dan tanggung jawab hukum mengacu kepada ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Agar tanggung jawab yang diemban seorang PPAT dapat terlaksana dengan baik maka seorang PPAT dituntut untuk benar-benar mengerti dan memahami isi peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan dan

Menurut Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998, yang dimaksud dengan PPAT-Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dari ketentuan Pasal 1 angka 2 tersebut diketahui bahwa penunjukan PPAT-Sementara dimaksudkan untuk melayani masyarakat dalam rangka pembuatan akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 5 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998, yang menyebutkan sebagai berikut:

“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 resprosititas sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri, sebagai PPAT Khusus.”<sup>54</sup>

Karena fungsinya di bidang pendaftaran tanah yang penting bagi masyarakat yang memerlukan, maka fungsi tersebut (melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT) harus dilaksanakan di seluruh wilayah Negara Indonesia.

<sup>54</sup> Indonesia (c), *Loc. cit.*, Pasal 5 ayat (3).

oleh Bupati/Walikota atas usul Sekretaris Daerah. Camat sebagai Pegawai Negeri Sipil, dapat menerima pelimpahan maupun penyerahan sebagian kewenangan pemerintahan dari Bupati/Walikota dan bertanggung jawab kepada Bupati/Walikota.<sup>56</sup> Pada prinsipnya, bahwa pembentukan wilayah dan pemerintahan Kecamatan adalah dalam rangka memperpendek jalur hierarki dan birokrasi dalam penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan dan pelayanan publik bagi masyarakat.<sup>57</sup> Dari uraian tersebut jelas bahwa peranan seorang Camat yang terutama adalah sebagai Pegawai Negeri Sipil yang harus menjalankan jabatannya secara hierarkis sebagai pejabat Administrasi Pemerintahan sesuai dengan ketentuan Perundang-Undangan yang berlaku.

Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 menyatakan bahwa PPAT dilarang merangkap antarlain sebagai Pegawai Negeri; secara lengkap ketentuan Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 menyebutkan sebagai berikut:

- (1) "PPAT dapat merangkap jabatan sebagai Notaris, Konsultan atau Penasihat Hukum."
- (2) "PPAT dilarang merangkap Jabatan atau Profesi:
  - a. Pengacara atau advokat;
  - b. Pegawai Negeri, atau pegawai Badan Usaha Milik Negara/Daerah."

Untuk jabatan PPAT-Sementara, ketentuan pasal 7 Peraturan Pemerintah Tahun 1998 tersebut dikesampingkan, sebab dengan belum cukupnya jumlah PPAT

<sup>56</sup> Lembaga Administrasi Negara; *SANKRI (Sistem Administrasi Negara Kesatuan Republik Indonesia)*; (Jakarta:Lembaga Administrasi Negara, 2003), hal 120.

<sup>57</sup> *Ibid.*, hal 121.

dibuat oleh PPAT-Sementara, sehingga dimungkinkan adanya cacat hukum terhadap akta yang dibuat oleh PPAT-Sementara tersebut akibat kurangnya pendidikan dan pelatihan yang diberikan kepada Camat selaku PPAT-Sementara.

Berkaitan dengan tugas PPAT-Sementara dalam rangka pembuatan akta PPAT, akta PPAT yang dibuat oleh PPAT-Sementara merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah. Oleh karena itu wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak yang bersangkutan. 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.<sup>58</sup>

Penjelasan Pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 menyebutkan dalam rangka mewujudkan fungsi dan tanggung jawab PPAT sebagai pelaksana pendaftaran tanah, maka akta PPAT wajib dibuat sedemikian rupa, sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan.

Dalam rangka meminimalisasi kesalahan yang seringkali terjadi dalam pembuatan akta, sehingga akta yang dibuat PPAT-Sementara menjadi dapat disebut sebagai akta tentik dan memiliki kekuatan pembuktian yang kuat, maka beberapa hal penting yang harus diperhatikan oleh PPAT-Sementara antara lain adalah sebagai berikut:<sup>59</sup>

---

<sup>58</sup> Boedi Harsono, *Loc.cit.*, hal 510.

<sup>59</sup> Sugijanto, *Hal-hal yang perlu diperhatikan oleh Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah*; Makalah disampaikan pada acara Konsultasi Teknis Bidang Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah di Surabaya 28,29 Juni 2007; Kantor Wiayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur 2007.

c. Penggunaan Surat Kuasa.

Sesuai ketentuan Pasal 1793 KUHPerdara, para pihak dalam membuat perjanjian dapat diwakili oleh pihak lain melalui surat kuasa dalam bentuk kuasa notariil, kuasa dibawah tangan ataupun dengan lisan. Akan tetapi dalam hal surat kuasa tersebut dipergunakan untuk mewakili pihak yang mengalihkan hak atas tanah, hendaknya surat kuasa dibuat secara Notariil. Dalam hal surat kuasa tersebut dibuat secara dibawah tangan agar diuraikan secara jelas tentang kedudukan penghadap dalam komparasi Akta PPAT; Surat Kuasa tersebut dijahitkan pada minuta akta, sedangkan surat kuasa yang dibuat secara notariil, dalam komparasi akta hanya cukup disebutkan tanggal, nomor akta dan nama Notaris dihadapan siapa surat kuasa dibuat. Surat Kuasa Mutlak seperti yang dimaksudkan dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor:14 thun 1982 tetap tidak dapat dibenarkan dan tidak dapat digunakan sebagai dasar proses peralihan Hak atas tanah.

d. Tentang Dewasa Hukum.

Kecakapan seseorang untuk melakukan perbuatan hukum penting diperhatikan dengan melihat usia dari para pihak. Dalam pembuatan perjanjian yang objeknya adalah tanah, maka syarat dewasa sesuai hukum perdata harus benar-benar diperhatikan. Berknaan dengan usia dewasa perdata tersebut, menurut ketentuan Pasal 330 juncto Pasal 1330 KUHPerdara para pihak harus sudah berusia 21 tahun atau sudah pernah menikah sebelumnya, dianggap cakap untuk melakukan perbuatan hukum.

mengetahui, termasuk masalah Pajak Bumi dan Bangunan, sebab Camat terbebani dengan tanggung jawab secara moral untuk memenuhi target pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan oleh masyarakat.<sup>60</sup>

Sesuai ketentuan mengenai formasi jabatan PPAT dan PPAT-Sementara yaitu ketentuan Pasal 7 ayat (1) dan Pasal 9 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006, dimungkinkan dalam satu wilayah kerja kantor pertanahan kabupaten/kota terdapat PPAT dan PPAT-Sementara; hal ini dikarenakan pada daerah Kabupaten/Kota tersebut formasi jabatan PPAT belum terpenuhi, sehingga oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional dinilai perlu untuk menunjuk PPAT-Sementara.

Kabupaten Blitar dengan luas 1.588,79 km<sup>2</sup>, dan jumlah penduduk 1.297.335 juta jiwa, serta terbagi atas 22 (duapuluh dua) Kecamatan<sup>61</sup>, merupakan salah satu wilayah otonomi di Indonesia yang tengah menggalakkan berbagai bidang pembangunan; salah satunya adalah pembangunan di bidang pertanahan yang meliputi pembangunan fisik maupun di bidang tertib administrasi pertanahan. Hingga saat ini, masyarakat di Kabupaten Blitar, terutama di wilayah-wilayah pedesaan belum banyak mengetahui arti pentingnya Pendaftaran Tanah sebagai sarana mencapai tertib Administrasi Pertanahan. Masyarakat di daerah pedesaan di kabupaten Blitar belum memahami bahwa dengan adanya pendaftaran tanah, maka hak-hak mereka terhadap tanah dapat dilindungi dari sisi hukum.

---

<sup>60</sup> "Tugas Camat Tetap Beda Dengan Notaris", Jurnal Renvoi, No 11 April Th. 01 / 2004, hal 31.

<sup>61</sup> *Blitar Dalam Angka 2007* (Badan Pusat Statistik dan Pemerintah Daerah Kabupaten Blitar; 2007) hal 53.

yang belum bersertipikat, akta-akta mengenai perbuatan hukum tertentu di bidang pertanahan dibuat oleh PPAT-Sementara. Untuk itu, banyak masyarakat di kabupaten Blitar yang memilih PPAT-Sementara untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu di bidang pertanahan.

Alasan lain masyarakat di Kabupaten Blitar memilih PPAT-Sementara untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu di bidang pertanahan adalah dikarenakan PPAT yang dijabat oleh Notaris berkedudukan/berkantor di pusat kota saja; saat ini dari kedua PPAT yang dijabat oleh Notaris yang ada di kabupaten Blitar kesemuanya berkantor di Kecamatan Wlingi sebagai “ibukota” Kabupaten Blitar. Di Kecamatan Wlingi, selain terdapat 2 (dua) PPAT yang dijabat oleh Notaris, juga terdapat 1(satu) PPAT-Sementara yang dijabat oleh Camat Kecamatan Wlingi.

Dengan demikian di Kabupaten Blitar, peranan dan fungsi PPAT-Sementara masih sangat dibutuhkan, terutama untuk membuat akta-akta mengenai perbuatan hukum tertentu di bidang pertanahan terutama untuk tanah-tanah yang terletak di wilayah pedesaan yang belum bersertipikat. Selain menjabat sbagai PPAT-Sementara yang bertugas melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu di bidang pertanahan, seorang Camat juga memiliki fungsi sebagai kepala wilayah Kecamatan untuk membuat dan memberikan surat keterangan mengenai bagaimana keadaan tanah dan status tanah di wilayah dimana Camat tersebut menjabat.

Bagi Camat yang merangkap jabatan sebagai PPAT-Sementara di Kabupaten Blitar, Pembuatan akta otentik megenai perbuatan hukum tertentu di

Sementara yang ada di Kabupaten Blitar, sebanyak 7(tujuh) PPAT-Sementara tidak membuat dan menyerahkan laporan Bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Blitar.<sup>62</sup>

Ketidak tertiban PPAT-Sementara yang tidak menyerahkan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada Kantor Pertanahan merupakan indikasi bahwa tanggung jawab Yuridis PPAT dan PPAT-Sementara (khususnya PPAT-Sementara) demi terlaksananya catur tertib pertanahan di Kabupaten Blitar tidak terlaksana dengan baik. Sebab dengan tidak mengirimkan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya, PPAT-Sementara yang bersangkutan melanggar ketentuan Pasal 26 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 yang menyatakan :

“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 atau Peraturan Pemerintah yang berlaku selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya.”

Ketentuan Pasal 62 ayat (i) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006 menyatakan :

“PPAT wajib menyampaikan laporan bulanan mengenai semua akta yang dibuatnya paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya kepada Kepala Kantor Pertanahan dan Kepala Kantor Wilayah.”

---

<sup>62</sup> Rekapitulasi Laporan Bulanan PPAT Bulan Nopember 2007, Kantor Pertanahan Kabupaten Blitar.

PPAT yang memiliki kemampuan yang andal dan profesional sudah sangat banyak dan semakin bertambah tiap tahunnya.<sup>66</sup>

Dengan dipatuhinya segala peraturan mengenai hukum tanah oleh PPAT dan PPAT-Sementara dalam rangka pelaksanaan tugas sebagai Pejabat yang membantu sebagian kegiatan Pendaftaran Tanah, maka kondisi Tertib Administrasi Petanahan sebagai tujuan kegiatan Pendaftaran Tanah dapat terlaksana dengan baik. Hal ini dapat memberikan dampak positif bagi terwujudnya kondisi Catur Tertib Pertanahan. Dengan adanya kegiatan Pendaftaran Tanah yang terlaksana baik dan benar, maka tertib administrasi pertanahan dapat terlaksana, dengan terlaksananya tertib administrasi pertanahan, maka kondisi tertib hukum pertanahan akan tercapai, karena masyarakat akan merasa mendapatkan jaminan hukum terhadap tanah-tanah yang mereka kelola dan/atau mereka kuasai.

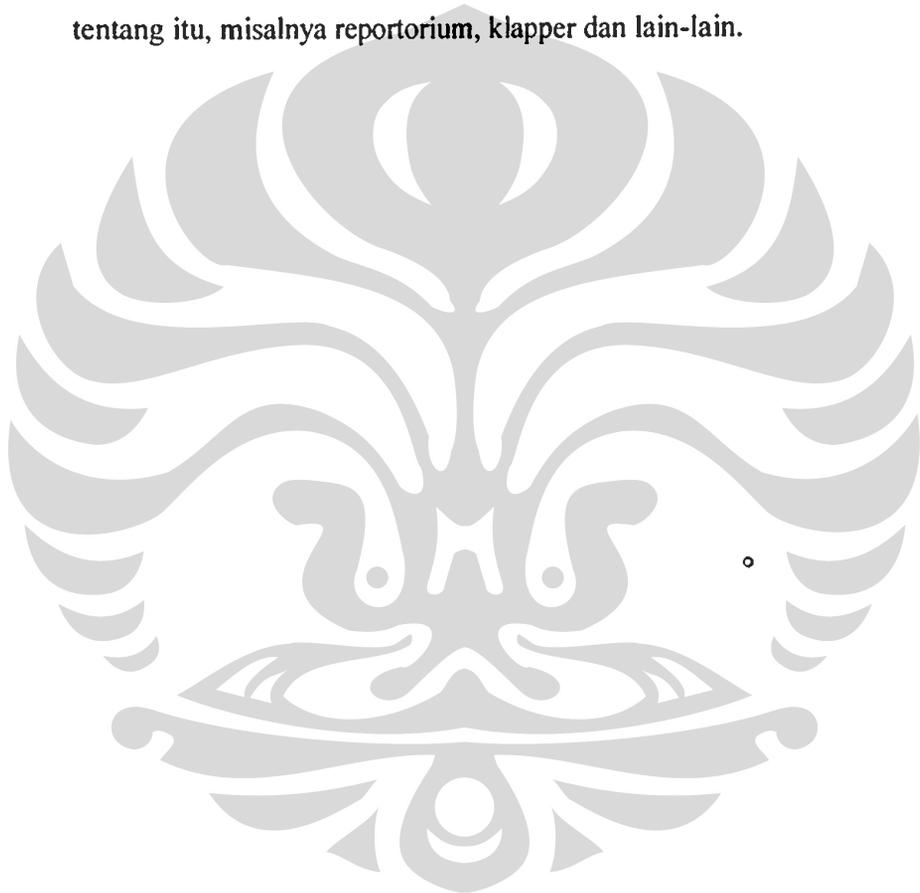
Kondisi tertib administrasi pertanahan juga memberikan dampak yang sangat positif terhadap terlaksananya tertib penggunaan tanah, dimana dengan adanya tertib administrasi pertanahan, penggunaan tanah akan sesuai dengan apa yang sudah ditentukan pada saat pendaftaran tanah.

Dengan adanya segala permasalahan yang dihadapi oleh PPAT dan PPAT-Sementara baik masalah profesionalitas maupun masalah yuridis pembuatan akta PPAT, ketentuan-ketentuan mengenai PPAT dan PPAT-Sementara untuk saat ini dinilai belum cukup memadai, meskipun mengenai kedudukan serta status PPAT telah dicantumkan dalam Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun, dan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, namun

---

<sup>66</sup> *Ibid.*, hal 181.

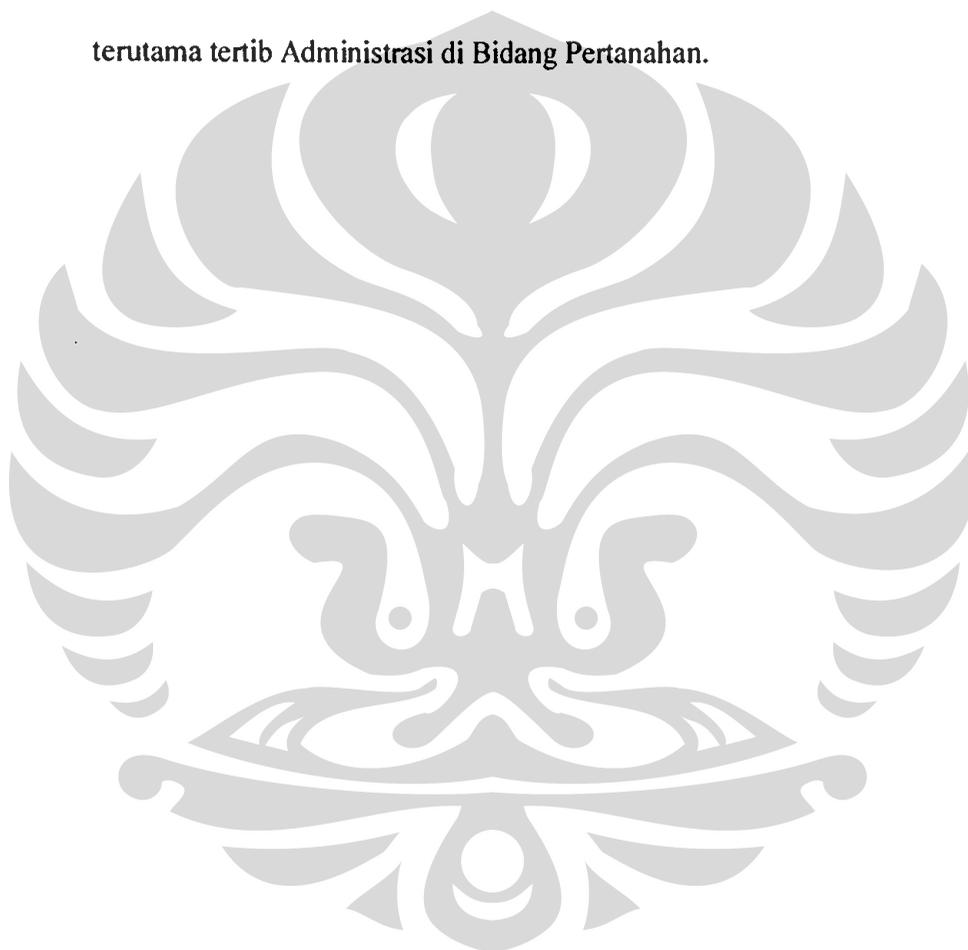
- d. Peraturan yang mengatur tentang akta-akta PPAT yang dibuat oleh atau dibuat dihadapannya, didalamnya antara lain diatur tentang bentuk akta, kekuatan pembuktian, syarat sahnya menurut hukum di dalam pembuatan akta tersebut;
- e. Pengaturan tentang sumpah jabatan, tentang cuti dan tentang pemberhentian termasuk sanksi dan tindakan atau hukuman baginya;
- f. Pengaturan tentang protokol, demikian pula yang berkenaan dengan register tentang itu, misalnya reportorium, klapper dan lain-lain.



Di wilayah Kabupaten Blitar dapat dijumpai contoh mengenai tumpang tindihnya pelaksanaan tugas PPAT dan PPAT-Sementara dalam satu wilayah Kabupaten bahkan dalam satu wilayah Kecamatan serta dapat pula dijumpai adanya pelanggaran – pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT dan PPAT-Sementara (terutama dilakukan oleh PPAT-Sementara) terhadap akta PPAT yang dibuatnya; salah satunya adalah tidak rutinnya penyampaian laporan bulanan oleh PPAT-Sementara mengenai akta yang dibuatnya kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Blitar sesuai ketentuan Pasal 26 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998. Tentunya hal ini menghambat terwujudnya kondisi Catur Tertib Pertanahan terutama Tertib Administrasi Pertanahan di Kabupaten Blitar. Dengan demikian dari penelitian ini, penulis dapat menyimpulkan bahwa :

1. Dengan adanya PPAT dan PPAT-Sementara pada satu wilayah Kabupaten/Kota telah menimbulkan berbagai persoalan. Sehingga timbul pembagian tugas antara PPAT dan PPAT-Sementara. Diantaranya dalam hal pembuatan akta PPAT. PPAT yang dijabat oleh Notaris lebih banyak membuat akta PPAT bagi tanah-tanah yang telah bersertipikat. Sedangkan bagi PPAT-Sementara yang dijabat oleh Camat, yang bersangkutan lebih banyak membuat akta PPAT bagi tanah-tanah yang belum bersertipikat. Di Kabupaten Blitar, bagi Camat yang menjabat sebagai PPAT-Sementara, ternyata memiliki peranan yang sangat penting bagi pembuatan akta mengenai perbuatan hukum tertentu di bidang pertanahan di Kecamatan sebagai wilayah kerjanya; hal ini dikarenakan penduduk di Kabupaten Blitar yang mayoritas bertempat tinggal di Wilayah Pedesaan banyak yang menguasai tanah yang

meningkatkan pengetahuannya di bidang Hukum Pertanahan, menjalankan jabatannya secara tertib dan profesional serta mengutamakan pelayanan kepada masyarakat agar kesalahan dan penyimpangan dalam rangka menjalankan jabatan sebagai PPAT-Sementara terutama dalam rangka pembuatan akta perbuatan hukum tertentu di bidang Pertanahan dapat dihindari sehingga diharapkan tercipta kondisi Catur Tertib Pertanahan terutama tertib Administrasi di Bidang Pertanahan.



Tanpa Penulis, *Blitar Dalam angka 2007*, Badan Pusat Statistik dan Pemerintah Daerah Kabupaten Blitar: 2207.

## II. PEERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Indonesia, *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA)*.

\_\_\_\_\_ *.Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.*

\_\_\_\_\_ *.Peraturan Pemerintah Nomor 10 / 1961 jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.*

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

\_\_\_\_\_ *.Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.*

\_\_\_\_\_ *.Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 Tahun 1997 tentang Pedoman Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.*

\_\_\_\_\_ *.Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997 jo Nomor 15 Tahun 1997 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah.*

\_\_\_\_\_ *.Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Tinggal yang dibeli oleh Pegawai Negeri dai Pemerintah.*

\_\_\_\_\_ *.Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Tinggal masih dimiliki oleh Perseorangan Warga Negara Indonesia dengan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.*