

TINJAUAN YURIDIS KEDUDUKAN NOTARIS SEBAGAI PEJABAT
PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PERALIHAN HAK MILIK ATAS
TANAH MELALUI JUAL BELI DI KANTOR NOTARIS DAN
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
KABUPATEN JEMBER

SKRIPSI



1973 1971 Perpustakaan
UNIVERSITAS JEMBER

Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi syarat-syarat
untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum (SI)
dan mencapai Gelar Sarjana Hukum



Oleh :

SOFI ANDRIANI

NIM : 000710101060

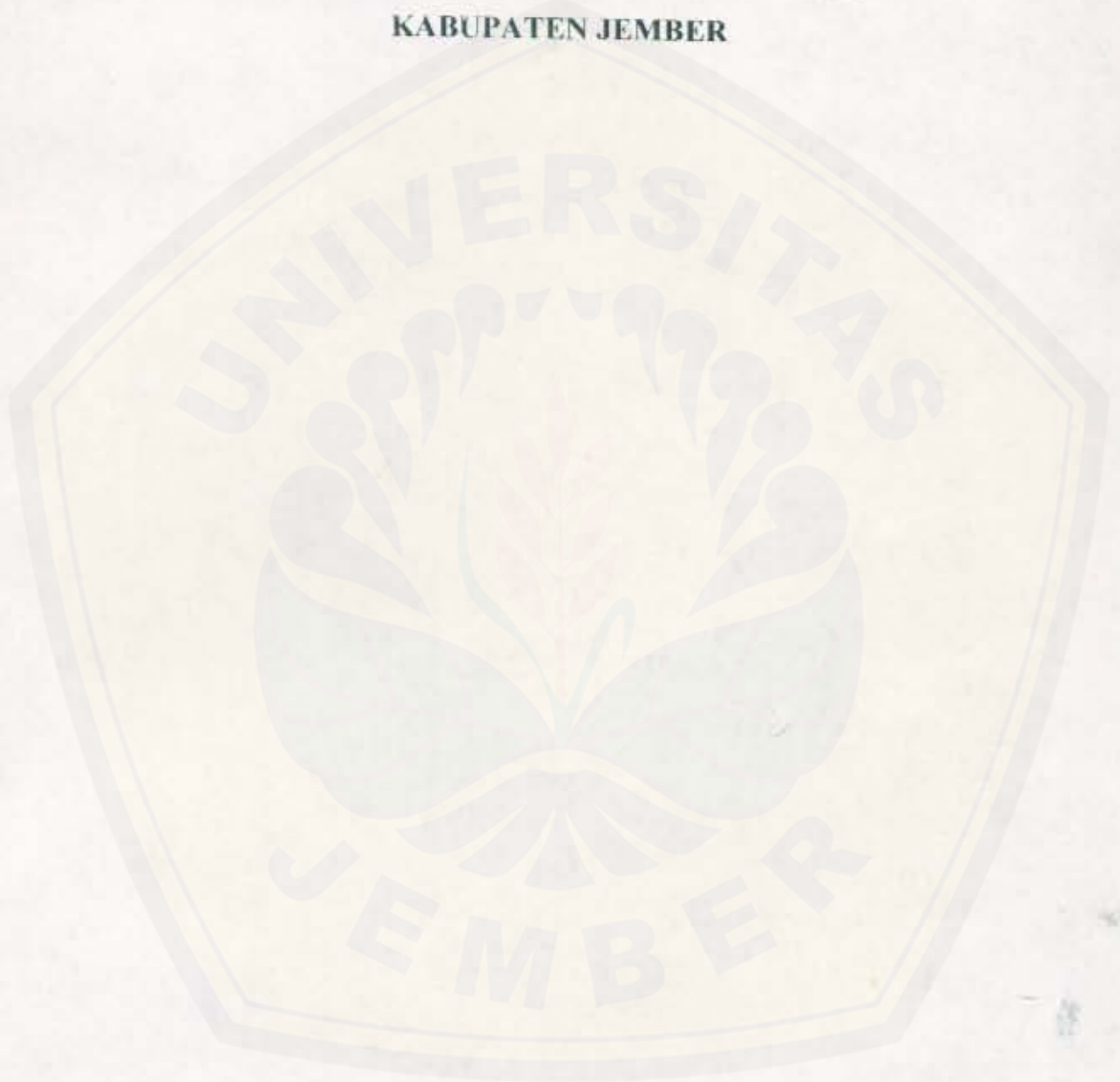
170.1 035

pdj

347.016
AND
t

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2004

**TINJAUAN YURIDIS KEDUDUKAN NOTARIS SEBAGAI PEJABAT
PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PERALIHAN HAK MILIK ATAS
TANAH MELALUI JUAL BELI DI KANTOR NOTARIS
DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
KABUPATEN JEMBER**



**TINJAUAN YURIDIS KEDUDUKAN NOTARIS SEBAGAI PEJABAT
PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PERALIHAN HAK MILIK ATAS
TANAH MELALUI JUAL BELI DI KANTOR NOTARIS
DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
KABUPATEN JEMBER**

Oleh :

SOFI ANDRIANI
NIM. 000710101060

Pembimbing

I KETUT SUANDRA, S.H
NIP. 130 889 547

Pembantu Pembimbing

TOTOK SUDARYANTO, S.H, M.S
NIP. 131 120 332

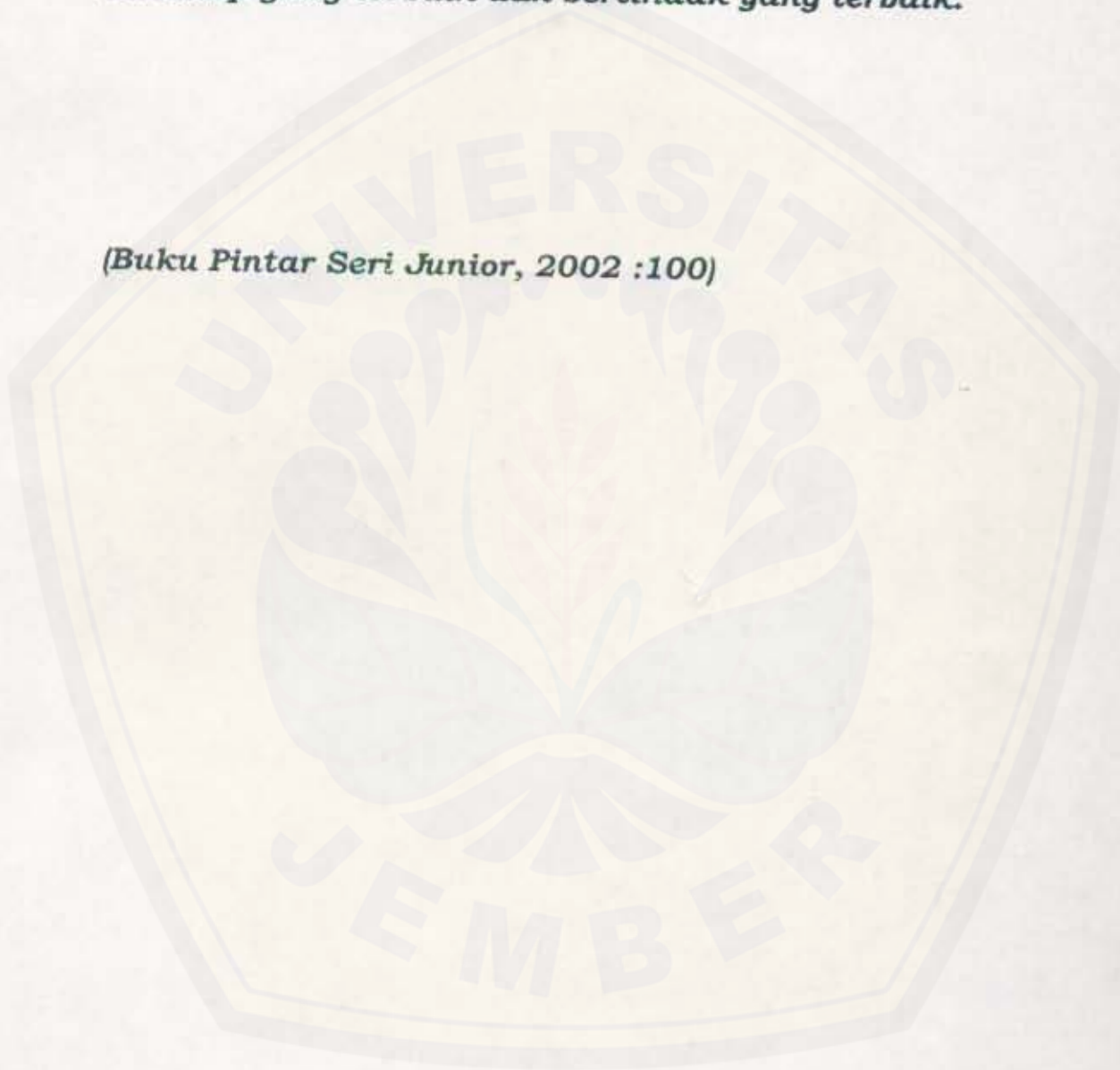
**DEPATEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

2004

MOTTO

***Profesionalisme adalah berpikir yang terbaik,
bersikap yang terbaik dan bertindak yang terbaik.***

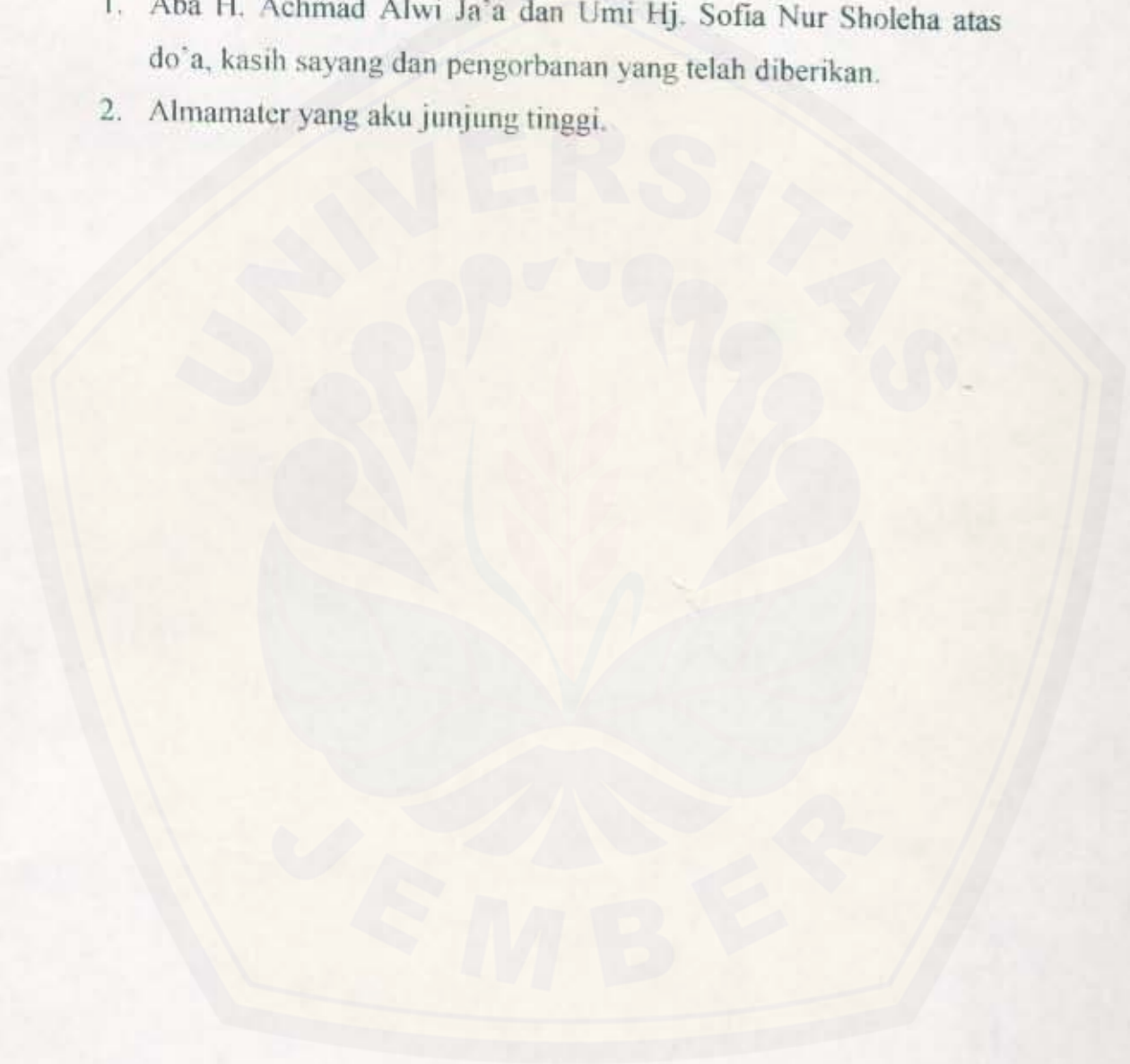
(Buku Pintar Seri Junior, 2002 :100)



PERSEMBAHAN

Skripsi ini penyusun persembahkan kepada :

1. Aba H. Achmad Alwi Ja'fa dan Umi Hj. Sofia Nur Sholeha atas do'a, kasih sayang dan pengorbanan yang telah diberikan.
2. Almamater yang aku junjung tinggi.



PERSETUJUAN

Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji :

Hari : Jum'at

Tanggal : 29


Bulan : Oktober

Tahun : 2004


Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember.

Panitia Penguji

Ketua,


IRDIMAN, S.H
NIP. 130 808 983

Sekretaris,


IDA BAGUS OKA ANA, S.H., M.M
NIP. 131 832 297

Anggota Panitia Penguji

1. I KETUT SUANDRA, S.H
NIP. 130 889 547

2. TOTOK SUDARYANTO, S.H., M.S
NIP. 131 120 332

PENGESAHAN

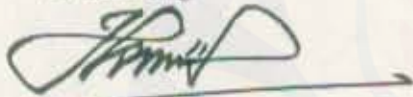
SKRIPSI dengan judul :

“TINJAUAN YURIDIS KEDUDUKAN NOTARIS SEBAGAI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI DI KANTOR NOTARIS DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH KABUPATEN JEMBER”

Oleh :

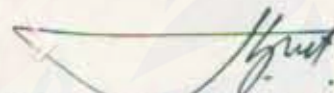
SOFI ANDRIANI
NIM. 000710101060

Pembimbing



I. KETUT SUANDRA, S.H.
NIP. 130 889 547

Pembantu Pembimbing



TOTOK SUDARYANTO, S.H., M.S.
NIP. 131 120 332

Mengesahkan
Departemen Pendidikan Nasional RI
Universitas Jember
Fakultas Hukum
Dekan



KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.
NIP. 130 808 985

KATA PENGANTAR

Puji syukur Alhamdulillah penyusun panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan Rahmat dan Hidayah-Nya kepada penyusun, sehingga penyusun dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini, yang berjudul :

“ TINJAUAN YURIDIS KEDUDUKAN NOTARIS SEBAGAI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI DI KANTOR NOTARIS DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH KABUPATEN JEMBER”.

Penyusunan skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi persyaratan guna memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

Penyusun menyadari, bahwa dalam penyusunan skripsi ini, penyusun banyak mendapatkan bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, sehingga pantaslah jika penyusun dalam kesempatan ini menyampaikan rasa hormat dan terima kasih yang setinggi-tingginya kepada :

1. Bapak I Ketut Suandra, S.H, selaku pembimbing yang telah dengan sabar dan dengan senang hati meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan serta petunjuk dan motivasi hingga selesainya penyusunan skripsi ini.
2. Bapak Totok Sudaryanto, S.H., M.S., selaku pembantu pembimbing dan sekaligus sebagai Pembantu Dekan III, yang telah banyak memberikan bimbingan dan pengarahan dalam penyelesaian penyusunan skripsi ini.
3. Bapak Hardiman, S.H., selaku Ketua Panitia Penguji yang telah memberikan bimbingan dalam ujian pendadaran skripsi guna kesempurnaan skripsi ini.
4. Bapak Ida Bagus Oka Ana, S.H., M.M., selaku Sekretaris Panitia Penguji yang telah memberikan bimbingan dalam ujian pendadaran skripsi guna kesempurnaan skripsi ini.
5. Bapak Kopong Paron Pius, S.H., S.U., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember dan Bapak Multazam Muntaha, S.H, selaku Pembantu Dekan II.

6. Bapak Hardiman, S.H, selaku Dosen Wali dan sekaligus sebagai Pembantu Dekan I, yang telah banyak memberikan bimbingan dan motivasi dalam masa perkuliahan sampai dengan penyelesaian penyusunan skripsi ini.
 7. Bapak dan Ibu Dosen serta seluruh staf di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Jember, atas segala keikhlasan hati membantu penyusun selama masa perkuliahan.
 8. Bapak Bambang Firmanto, S.H dan Ibu Elok Sunaringtyas Mahanani, S.H selaku PPAT di Kabupaten Jember yang telah banyak membantu penyusun dalam melakukan penyusunan skripsi ini.
 9. Aba H. Achmad Alwi Ja'a, Umi Sofia Nur Sholeha dan Adinda Dini Andriana, yang telah banyak memberikan bantuan moril dan materiil, do'a serta kasih sayang.
 10. Aris Sugiarto tercinta atas segala bantuan, dukungan, perhatian dan kasih sayang yang diberikan.
 11. Sahabat-sahabatku sen...a yang telah banyak membantu : Dwi Wahyuning Chairani, Siti Asfihana Rahmawati, Santi Sofyan, Fadholi Hernanto, Asis Budianto, Aida Fitriyah, Marini Rahmawati dan Rike Dwi Wahyuni.
- Semoga segala amal kebaikan dan bantuannya menjadi amal shaleh dan mendapatkan balasan dari Allah SWT.

Penyusun berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semuanya.

Jember, Oktober 2004

SOFI ANDRIANI

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAM PERSETUJUAN	v
HALAM PENGESAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR LAMPIRAN	xi
RINGKASAN	xii
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Ruang Lingkup	3
1.3 Rumusan Masalah	4
1.4 Tujuan Penulisan	4
1.5 Metodologi	4
1.5.1 Pendekatan Masalah	5
1.5.2 Sumber Data	5
1.5.3 Metode Pengumpulan Data	5
1.5.4 Analisis Data	6
BAB II FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI	
2.1 Fakta	7
2.2 Dasar Hukum	8
2.3 Landasan Teori	11
2.3.1 Pengertian Notaris	11
2.3.2 Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	12
2.3.3 Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah	13
2.3.4 Pengertian Hak Milik	15
2.3.5 Pengertian Jual Beli	16

2.3.6 Pengertian Keputusan Tata Usaha Negara----- 19

BAB III PEMBAHASAN

3.1 Kedudukan Notaris sebagai Pejabat Pembuat
Akta Tanah dalam Peralihan Hak Milik Atas Tanah
Melalui Jual Beli ----- 22

3.2 Kewenangan Notaris sebagai Pejabat Pembuat
Akta Tanah dalam Peralihan Hak Milik
Atas Tanah----- 28

3.3 Akta Jual Beli yang Dibuat oleh Notaris sebagai
Pejabat Pembuat Akta Tanah Bukan Merupakan
Suatu Keputusan Tata Usaha Negara ----- 35

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

4.1 Kesimpulan----- 43

4.2 Saran----- 44

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

JEMBER

LAMPIRAN-LAMPIRAN

- Lampiran I : Surat Pengantar Melakukan Konsultasi ke Kantor Notaris dan PPAT Bambang Hermanto, SH.
- Lampiran II : Surat Keterangan Telah Melakukan Konsultasi ke Kantor Notaris dan PPAT Bambang Hermanto, SH.
- Lampiran III : Surat Pengantar Melakukan Konsultasi ke Kantor Notaris dan PPAT Elok Sunaringtyas Mahanani, SH.
- Lampiran IV : Surat Keterangan Telah Melakukan Konsultasi ke Kantor Notaris dan PPAT Elok Sunaringtyas Mahanani, SH.
- Lampiran V : Contoh Akta Jual Beli.
- Lampiran VI : Contoh Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Pengangkatan sebagai PPAT dan Penunjukan Daerah Kerjanya.
- Lampiran VII : Contoh Surat Keputusan Menteri Hukum dan Perundang-undangan Republik Indonesia tentang Pengangkatan Notaris.
- Lampiran VIII : Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.
- Lampiran IX : Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Lampiran X : Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Lampiran XI : Peraturan Menteri Nomor 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

RINGKASAN

Hukum yang berlaku di Indonesia bertujuan untuk mencapai cita-cita luhur bangsa Indonesia yaitu mewujudkan masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945. Hukum tersebut didasarkan pada tujuan dan sendi-sendi pemerintahan negara Indonesia seperti yang tercantum dalam Pembukaan Undang-undang Dasar 1945 alenia keempat yaitu melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum dan mencerdaskan kehidupan bangsa.

Seiring dengan meningkatnya pelaksanaan pembangunan dewasa ini, aspek kebutuhan masyarakat akan semakin kompleks, tanpa terkecuali permasalahan yang ditimbulkannya, termasuk permasalahan di bidang pertanahan. Peralihan hak atas tanah melalui jual beli diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, khususnya dalam Pasal 37 ayat (1) yang menyatakan :

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dari ketentuan diatas menunjukkan bahwa setiap perjanjian akan sah bila dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang tersebut. Dan secara nyata masyarakat masih sering tidak mengikuti ketentuan tersebut. Masyarakat sering melakukan jual beli tidak dengan akta pejabat yang berwenang sebagaimana yang diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Penierintah Nomor 24 Tahun 1997. Hal ini terjadi karena kurangnya pemahaman masyarakat terhadap pentingnya akta pejabat dalam hal ini yang dimaksud dengan adalah akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang memiliki wewenang untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum peralihan hak atas tanah sebagaimana yang diatur

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

Adapun permasalahan yang dikemukakan dalam penyusunan skripsi ini adalah mengenai kedudukan dan kewenangan Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli serta Akta Jual Beli yang dibuat oleh Notaris sebagai Pejabat Pembuat apakah merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara.

Tujuan dari penyusunan skripsi ini adalah disamping untuk mencapai gelar Sarjana Hukum, juga untuk mengetahui ketiga masalah di atas. Untuk mencapai tujuan yang diinginkan, maka diperlukan metode penulisan untuk membahas permasalahan yang ada, dalam hal ini penyusun menggunakan metode Pendekatan Yuridis Normatif. Sumber data yang digunakan adalah Bahan Hukum Utama dan Bahan Hukum Penunjang, sedangkan prosedur Pengumpulan Data dan Pengolahan Data yang digunakan adalah studi literatur dan interview yaitu dengan cara wawancara secara langsung dengan pihak Notaris dan PPAT yang berkedudukan di Kabupaten Jember. Setelah data terkumpul dilakukan analisis data dengan metode deskriptif kualitatif.

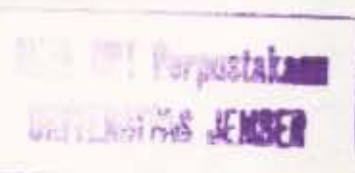
Berdasarkan pembahasan yang telah dikemukakan dalam skripsi ini maka dapat diambil kesimpulan bahwa :

Kedudukan Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli dapat digolongkan menjadi 2 berdasarkan peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai Pejabat dan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai Pejabat Umum. Pengaturan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat untuk pertama kali diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961. Sedangkan kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai Pejabat Umum ditegaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang menetapkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta – akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu menyangkut hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Kewenangan Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam peralihan hak milik atas tanah ditegaskan dalam Pasal 2 jo Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, pemberian wewenang kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pembuatan akta otentik tersebut dimaksudkan agar Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat melaksanakan fungsinya sebagai Pejabat Umum dibidang pelayanan masyarakat yang melaksanakan tugas membuat akta pemindahan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah, dan akta – akta lain yang diatur dalam peraturan perundang – undangan yang berlaku. Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah juga diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang terletak didalam daerah kerjanya. Mengenai pengertian daerah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah dirumuskan dalam Pasal 1 angka 8 jo Pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.

Akta jual beli yang dibuat oleh Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah bukan merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara. Hal ini dikarenakan :

- a. Perbuatan hukum yang dituangkan dalam akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (Akta Jual Beli) bukan tindakan Tata Usaha Negara, melainkan tindakan hukum dibidang hukum perdata.
- b. Walaupun akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (Akta Jual Beli) dibingkai dalam bentuk Penetapan (Keputusan), tetap tidak dapat dianggap sebagai Keputusan Tata Usaha Negara karena jangkauan Keputusan semacam itu adalah untuk melahirkan (atau Menolak) terjadinya perbuatan hukum perdata.
- c. Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pembuatan Akta Jual Beli tidak menunjukkan kewenangan hukum publik, karena Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak dapat memaksakan kewenangan yang dimilikinya kepada para pihak. Jadi kehendak untuk membuat Akta Jual Beli berasal dari inisiatif para pihak yang melakukan jual beli dan bukannya kehendak Pejabat Pembuat Akta Tanah.



I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Hukum yang berlaku di Indonesia bertujuan untuk mencapai cita-cita luhur bangsa Indonesia yaitu mewujudkan masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945. Hukum tersebut didasarkan pada tujuan dan sendi-sendi pemerintahan negara Indonesia seperti yang tercantum dalam Pembukaan Undang-undang Dasar 1945 alenia keempat yaitu melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum dan mencerdaskan kehidupan bangsa. Hal ini tercermin pula dalam Hukum Agraria Nasional yang berpangkal tolak pada Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang lebih dikenal dengan Undang-undang Pokok Agraria.

Undang-undang Pokok Agraria merupakan suatu produk legislatif nasional yang pertama sebagai landasan bagi pengaturan soal-soal keagrarian menuju masyarakat adil dan makmur, meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kederhanaan dalam hukum pertanahan serta menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia. Mengingat hal itu perlu adanya suatu pemahaman nilai-nilai yang terkandung dalam peraturan tersebut, yang berguna sekali untuk membahas serta menyelesaikan persoalan-persoalan agraria dalam kenyataan hidup sehari-hari.

Seiring dengan meningkatnya pelaksanaan pembangunan dewasa ini, aspek kebutuhan masyarakat akan semakin kompleks, tanpa terkecuali permasalahan yang ditimbulkannya, termasuk permasalahan di bidang pertanahan. Hal ini mendapat perhatian yang sangat luas dan mendalam di kalangan masyarakat Indonesia, mengingat kenyataan bahwa tanah merupakan sumber daya alam yang sangat terbatas dan tidak dapat diperbaharui serta merupakan tumpuan harapan rakyat guna dapat terus melangsungkan tata kehidupan.

Eksistensi Undang-undang Pokok Agraria dalam kondisi yang demikian sangat penting. Setiap permasalahan yang timbul perlu sekali dikaitkan kembali

pada nilai-nilai yang terkandung dalam Undang-undang Pokok Agraria. Selama ini sering terjadi permasalahan dalam pelaksanaannya, sehingga perlu adanya peninjauan kembali mengenai peraturan-peraturan pelaksana Undang-undang Pokok Agraria, apakah benar-benar sesuai dengan nilai-nilai Undang-undang Pokok Agraria yang pada hakikatnya untuk memakmurkan rakyat, dalam hal ini khususnya mengenai peralihan hak atas tanah yaitu jual beli tanah.

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, khususnya dalam Pasal 37 ayat (1) yang menyatakan :

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dari ketentuan diatas menunjukkan bahwa setiap perjanjian akan sah bila dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang tersebut. Dan secara nyata masyarakat masih sering tidak mengikuti ketentuan tersebut. Masyarakat sering melakukan jual beli tidak dengan akta pejabat yang berwenang sebagaimana yang diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Hal ini terjadi karena kurangnya pemahaman masyarakat terhadap pentingnya akta pejabat dalam hal ini yang dimaksud dengan adalah akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang memiliki wewenang untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum peralihan hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Menurut Soedjendro (2001 : 26) secara fungsional, jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Notaris adalah ibarat dua sisi dari satu mata uang. Artinya, walaupun jabatannya berbeda, namun mempunyai fungsi dan kedudukan yang sama selaku Pejabat Umum membuat akta yang saling terkait. Dikatakan demikian karena perbedaan jenis akta yang dibuat masing-masing tidak terletak pada bobot keabsahan dan kekuatan hukumnya, tetapi hanya terletak pada

hukum yang mereka tangani. Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta-akta otentik yang khusus berhubungan dengan tanah, baik dalam bentuk pemberian hak, pemindahan hak, dan pembebanannya, sedangkan Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta-akta otentik secara umum (*regele*) selama itu tidak dikecualikan atau ditugaskan kepada pejabat lain.

Kekhasan yang merupakan unsur pembeda antara Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berasal dari Notaris dibandingkan dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah selain Notaris terletak pada pendidikan keahlian, tanggungjawab yang bersifat ganda (Pejabat Pembuat Akta Tanah sekaligus Notaris), dan jenis hak atas tanah yang dibuatkan aktanya Pejabat Pembuat Akta tanah selain Notaris diangkat berdasarkan kualifikasi jabatan dan pengalaman seperti Camat, Pensiunan dan beberapa pejabat tertentu dari Badan Pertanahan Nasional (BPN), sedangkan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berasal dari Notaris lebih didasarkan pada pendidikan keahlian khusus dalam bidang perjanjian dan pembuatan akta.

Berkenaan dengan uraian diatas dan bertitik tolak pada ketentuan-ketentuan yang ada, maka penyusun terdorong untuk memilih judul :

“ TINJAUAN YURIDIS KEDUDUKAN NOTARIS SEBAGAI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI DI KANTOR NOTARIS DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH KABUPATEN JEMBER “

1.2 Ruang Lingkup

Dalam membahas suatu permasalahan tentunya harus disebutkan ruang lingkup pembahasan, agar pembahasan permasalahan berkembang kearah yang tepat. Hal ini dilakukan supaya pembahasan tidak keluar dari kerangka yang telah ditentukan.

Untuk menjaga konsistensi pembahasan dalam penulisan skripsi ini maka diperlukan adanya batasan-batasan terhadap permasalahan yang akan dibahas. Ruang lingkup penulisan skripsi ini terbatas pada : kedudukan dan kewenangan

Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam peralihan hak milik atas tanah serta Akta Jual Beli yang dibuat oleh Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah apakah merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara.

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka penulis membatasi permasalahan dalam penulisan skripsi ini sebagai berikut :

1. Bagaimana kedudukan Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli ?
2. Apakah Notaris memiliki kewenangan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli ?
3. Apakah Akta Jual Beli yang dibuat oleh notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara ?

1.4 Tujuan Penulisan

Dalam suatu penulisan diperlukan adanya arah yang jelas mengenai hasil yang akan dicapai, untuk itulah perlu ditetapkannya suatu tujuan. Adapun tujuan penulisan skripsi ini adalah sebagai sarana untuk menerapkan dan mengembangkan ilmu yang diperoleh dalam perkuliahan dengan praktek yang terjadi dilapangan, selain itu penulisan skripsi ini juga bertujuan untuk mengkaji dan menganalisis kedudukan dan kewenangan notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli serta untuk mengetahui bahwa apakah Akta Jual Beli yang dibuat oleh notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara.

1.5 Metodologi

Untuk memberikan kebenaran dari penelitian maka diperlukan suatu metode penulisan yang tepat, karena metode penulisan sangat penting dalam penulisan karya ilmiah sebagai pedoman dalam melaksanakan analisa terhadap data-data dari penelitian untuk menghasilkan jawaban-jawaban atas permasalahan yang dibahas. Metodologi yang pada hakikatnya memberikan pedoman tentang cara

seorang ilmuwan mempelajari, menganalisa dan memahami lingkungan-lingkungan yang dihadapinya (Soekanto, 1986:6)

1.5.1 Pendekatan Masalah

Untuk mendapatkan pembahasan yang terarah maka penulisan ini menggunakan metode Yuridis Normatif. Metode Yuridis Normatif adalah suatu kajian terhadap permasalahan dengan menelaah peraturan perundang-undangan yang berlaku yang ada hubungannya dengan permasalahan yang dibahas. (Soemitro, 1998:10).

1.5.2 Sumber Data

Dalam penyusunan skripsi ini, sumber data yang dipergunakan adalah :

1. Bahan Hukum Utama

Bahan hukum utama diperoleh dari :

- a. Peraturan perundang-undangan yang berlaku yang berkaitan dengan masalah yang akan dibahas dalam penulisan skripsi ini.
- b. Surat-surat keputusan maupun surat-surat lain yang berhubungan langsung maupun tidak langsung dengan permasalahan yang akan dibahas.
- c. Sumber bahan yang diperoleh dari hasil karya tulis ilmiah para sarjana dan ahli yang berupa literatur sehingga dapat mendukung, membantu dan melengkapi dalam membahas masalah-masalah yang timbul dalam rangka penyusunan skripsi ini.
- d. Sumber bahan yang diperoleh dari majalah, laporan, brosur serta data-data penunjang lainnya yang berkaitan dengan masalah dalam penyusunan skripsi ini.

2. Bahan Hukum Penunjang

Sumber bahan ini diperoleh dengan wawancara bebas terpimpin, yaitu suatu wawancara yang dilakukan dengan mempersiapkan terlebih dahulu pertanyaan-pertanyaan sebagai pedoman tetapi masih dimungkinkan adanya variasi pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi ketika wawancara dilaksanakan.

1.5.3 Metode Pengumpulan Data

Adapun metode pengumpulan data yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Studi Literatur

Studi literatur ini dilaksanakan dengan cara mempelajari dan memahami berbagai peraturan perundang-undangan yang terkait dengan permasalahan yang dibahas serta mempelajari buku literatur untuk dijadikan landasan teori dalam penyusunan skripsi ini.

2. Interview

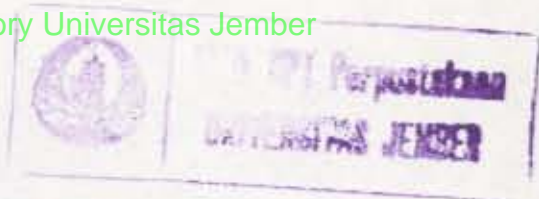
Interview adalah cara untuk memperoleh informasi dengan bertanya langsung pada yang diwawancarai (Soemitro, 1988:57).

Secara sederhana wawancara diartikan sebagai alat pengumpul data dengan mempergunakan tanya jawab antara pencari informasi dengan sumber informasi. Ciri utama dari suatu wawancara adalah adanya kontak langsung dengan tatap muka antara kedua belah pihak tersebut.

Dalam pengumpulan data dengan wawancara, penyusun melakukan wawancara dengan pihak yang terkait, yaitu Notaris dan PPAT di Kabupaten Jember untuk memberikan data dan informasi terhadap permasalahan yang akan dibahas dalam penulisan skripsi ini

1.5.4 Analisis Data

Metode analisa data yang akan digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah menggunakan metode deskriptif kualitatif, yaitu metode untuk memperoleh gambaran singkat mengenai suatu permasalahan yang tidak didasarkan atas bilangan statistik akan tetapi berdasarkan atas analisa yang telah diuji dengan kaidah-kaidah atau norma-norma hukum yang berkaitan dengan masalah yang akan dibahas. (Soemitro, 1998:138). Setelah data dianalisa dan dibahas kemudian ditarik suatu kesimpulan menggunakan metode deduktif, yaitu suatu proses penarikan kesimpulan yang dimulai dari suatu permasalahan yang bersifat umum menuju permasalahan yang bersifat khusus atau dari hal-hal yang umum ke hal-hal yang bersifat khusus. (Ashsofa, 1998:15).



II. FAKTA, DASAR HUKUM, DAN LANDASAN TEORI

2.1 Fakta

Fakta yang dipergunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah fakta yang diperoleh dari penelitian di Kantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Bambang Hermanto, SH yang berkantor di Jalan Letnan Jendral Suprpto Nomor 49 Jember. Fakta ini penulis gunakan sebagai landasan dalam membahas permasalahan yang telah ditentukan dalam penyusunan skripsi ini.

Pada Hari Rabu tanggal 7 April 2004, dibuat Akta Jual Beli bernomor 46/Sbr/IV/2004 dihadapan Bambang Hermanto, SH yang diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 18-10-2000 nomor 33-XI tahun 2000. Dengan para pihak yaitu :

1. Penjual (disebut juga pihak kesatu) adalah Nyonya Hajjah Siti Nadirah alias Bok Sugeng bernama juga Hajjah Siti Nadirah , lahir tahun 1958, Warga Negara Indonesia, ibu rumah tangga, bertempat tinggal di Jalan Karimata Gang Marron 18, Rukun Tetangga 03, Rukun Warga IV, Kelurahan Summersari, Kecamatan Summersari, Kabupaten Jember, pemegang Kartu Tanda Penduduk yang dikeluarkan oleh Camat Summersari Nomor : 000058/00682/72.1004/2001, dimana menurut keterangannya dalam melakukan perbuatan hukum tidak memerlukan persetujuan suami karena objek jual beli bukan merupakan harta bersama (gono-gini).
2. Pembeli (disebut juga pihak kedua) adalah Tuan Idris Sharief, tanggal lahir 10-10-1946, Warga Negara Indonesia, swasta, bertempat tinggal di jalan Karimata Gang Pajak, Rukun Tetangga 01, Rukun Warga I, Kelurahan Summersari, Kecamatan Summersari, Kabupaten Jember, pemegang Kartu Tanda Penduduk yang dikeluarkan oleh Camat Summersari Nomor : 101046/19224/72.1004/2001.

Objek dari jual beli yang tertuang dalam Akta Jual Beli ini adalah merupakan Hak Milik bernomor 3086/Summersari, Gambar Situasi tanggal 22-06-

1992, nomor 1456/ 1992, dengan luas 1.142 m² (seribu seratus empat puluh dua meter persegi), berupa tanah tegal untuk pertanian, yang terletak di Kelurahan Sumbersari, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember, Propinsi Jawa Timur, dengan harga Rp. 22.500.000.- (dua puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) dibayar tunai.

Dalam Akta Jual Beli ini diterangkan bahwa pihak yang ikut menandatangani Akta Jual Beli untuk memberikan persetujuan dan sebagai saksi adalah :

1. Wowong Adi Nata, Pelajar, bertempat tinggal di Jalan Karimata II Nomor 18 Jember, yang merupakan anak dari Penjual (pihak kesatu).
2. Tuan Dodik Kusumo alias Pak Holis, Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Karimata, Gang Marron 161, RT 02, RW IV, Kelurahan Sumbersari, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember.
3. Tuan Mardjani, Swasta, bertempat tinggal di Sumbersari, Jember.
4. Tuan Moh. Mufid, SH, Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Dr. Soetomo III, Nomor 88 RT 3, RW II, Kelurahan Kepatihan , Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember.
5. Tuan Budiman, Swasta, bertempat tinggal di Jember.

2.2 Dasar Hukum

Dasar hukum yang digunakan dalam menganalisa permasalahan sebagai landasan yuridis dalam penulisan skripsi ini adalah :

1. Kitab Undang-undang Hukum Perdata

a. Pasal 1457

“Jual-beli adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.

b. Pasal 1458

“Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut

dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar”.

c. Pasal 1868

“akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat mana akta dibuatnya”.

2. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

a. Pasal 16 ayat 1

Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat 1 ialah :

- a. Hak milik,
- b. Hak guna usaha
- c. Hak guna bangunan,
- d. Hak pakai,
- e. Hak sewa,
- f. Hak membuka tanah,
- g. Hak memungut hasil hutan,
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

b. Pasal 20 ayat 1

“Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6”.

c. Pasal 20 ayat 2

“Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”.

3. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara

a. Pasal 1 angka 2

“Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

b. Pasal 1 angka 3

Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, bersifat konkret, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.

4. Peraturan Jabatan Notaris (Ord. Stbl 1860 No.3)

Pasal 1

Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semua sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain”.

5. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

Pasal 19

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 akte yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut: pejabat) Akte tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.

6. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Pasal 37 ayat (1)

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

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

a. Pasal 1 angka 1

Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik

mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

b. Pasal 1 angka 4

“Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”.

c. Pasal 5

1. PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri.
2. PPAT diangkat untuk suatu daerah kerja tertentu.
3. 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 dibawah ini sebagai PPAT Sementara atau PPAT Khusus :
 - a. Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT sebagai PPAT Sementara;
 - b. Kepala Kantor Pertanahan untuk melayani pembuatan akta PPAT yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi negara sahabat berdasarkan asas resiprositas sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri, sebagai PPAT Khusus.

2.3 Landasan Teori

Dalam membahas permasalahan penyusunan skripsi ini, maka landasan teori yang digunakan adalah sebagai berikut :

2.3.1 Pengertian Notaris

Menurut Pasal : Peraturan Jabatan Notaris, merumuskan pengertian notaris, yaitu :

Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semua sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.

Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris ini bersumber pada Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa :

“akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat mana akta dibuatnya”.

Dari kedua pasal tersebut dapat dijelaskan bahwa wewenang Notaris itu bersifat umum (*regel*), sedangkan wewenang dari pejabat lainnya merupakan pengecualian, artinya wewenang itu tidak meliputi lebih dari pada pembuatan akta otentik yang secara tegas ditugaskan kepada mereka oleh undang-undang.

Apabila menurut peraturan umum, disebut secara umum tentang akta otentik itu berarti harus diartikan adalah akta notaris, kecuali memang secara tegas dikecualikan kepada – dan menjadi wewenang pejabat lain, atau oleh peraturan umum, ditegaskan bahwa juga diberikan kewenangan untuk itu kepada pejabat yang lain.(Setiawan,1999).

2.3.2 Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menyatakan bahwa :

“Pejabat Pembuat Akta Tanah yang 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”.

Menurut Effendie (1993:78), mengemukakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang khusus berwenang membuat dan menandatangani akta dalam hal memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah, meminjamkan uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, terhadap mereka yang menghendaki adanya akta sebagai bukti, serta menyelenggarakan administrasinya, sebagaimana yang ditentukan dan dibenarkan oleh peraturan perundang-undangan.

Menurut Effendie (1993:78) Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah berwenang khusus untuk membuat akta otentik dalam setiap perjanjian yang bermaksud :

1. Memindahkan hak atas tanah;
2. Memberikan sesuatu hak baru atas tanah;
3. Menggadaikan tanah;
4. Meminjamkan uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan.

Dari keempat macam perjanjian tersebut diatas yang penting untuk diketengahkan adalah berkenaan dengan perjanjian memindahkan hak atas tanah yang menurut ketentuan dapat berupa :

1. Jual beli;
2. Hibah;
3. Tukar menukar;
4. Pemisahan dan pembagian biasa;
5. Pemisahan dan pembagian harta warisan;
6. Penyerahan hibah wasiat atau legaat.
7. Peralihan dalam Perseroan Terbatas.
8. Hipotik dan credit verband.

2.3.3 Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah

Dalam Pasal 20 ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria dirumuskan bahwa "Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain".

Peralihan atau pemindahan hak mengandung pengertian, berpindahnya atau beralihnya suatu hak atas tanah dari seseorang kepada seseorang yang lain (beberapa orang), dari seseorang kepada suatu Badan Hukum, dari suatu Badan Hukum yang satu kepada Badan Hukum yang lainnya.

Menurut Harsono (2003:332) dalam uraiannya menjelaskan, bahwa peralihan hak atas tanah bisa terjadi karena pewarisan tanpa wasiat ("beralih") dan perbuatan hukum pemindahan hak ("dialihkan").

1. Pewarisan tanpa wasiat ("beralih")

Menurut Pasal 833 ayat 1 Kitab Undang-undang Hukum Perdata jika pemegang sesuatu hak atas tanah meninggal dunia, hak tersebut karena hukum beralih kepada ahli warisnya. Peralihan hak tersebut kepada ahli waris, yaitu siapa-siapa yang termasuk ahli waris, berapa bagian masing-masing dan

bagaimana cara pembagiannya diatur oleh hukum waris almarhum pemegang hak yang bersangkutan, bukan oleh hukum tanah.

Dengan demikian beralihnya hak kepada pihak lain karena pewarisan menurut hukum (pewarisan tanpa wasiat), bukan termasuk bidang hukum yang diatur dalam hukum tanah. Dalam hal ini, hukum tanah memberikan ketentuan mengenai penguasaan tanah yang berasal dari warisan oleh para ahli waris dan hal-hal mengenai pemberian surat tanda bukti pemilikannya oleh para ahli warisnya. (Harsono,1999:317).

2. Perbuatan hukum pemindahan hak ("dialihkan").

Berbeda dengan beralihnya hak atas tanah karena pewarisan tanpa wasiat yang terjadi karena hukum dengan meninggalnya pemegang hak, dalam perbuatan hukum pemindahan hak, hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain. (Harsono,2003:333).

Menurut Undang-undang Pokok Agraria, peralihan hak merupakan suatu perbuatan hukum. Dengan adanya perbuatan hukum tersebut, maka hak atas tanah beralih kepada pihak lain atau orang lain.

Menurut Harsono (2003:333) bentuk pemindahan hak antara lain :

- a. Jual beli,
- b. Tukar menukar,
- c. Hibah
- d. Pemberian menurut adat,
- e. Pemasukan dalam perusahaan atau inbreng dan
- f. Hibah wasiat atau legat.

Perbuatan-perbuatan hukum tersebut dilakukan pada waktu pemegang haknya masih hidup dan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat tunai, kecuali hibah wasiat. Artinya, bahwa dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain. Dalam hibah wasiat hak atas tanah yang bersangkutan beralih kepada penerima wasiat pada saat pemegang haknya meninggal dunia. (Harsono,2003:333).

2.3.4 Pengertian Hak Milik

Menurut ketentuan Pasal 20 Ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria, "Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6".

Menurut Notonegoro (1974:79) ciri-ciri hak milik adalah sebagai berikut :

- a. Merupakan hak atas tanah terkuat, sesuai dengan rumusan yang tercantum dalam Pasal 20 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, yang memiliki arti tidak mudah hapus dan dapat dipertahankan terhadap gangguan pihak lain;
- b. Merupakan hak turun temurun, artinya dapat beralih kepada ahli warisnya;
- c. Dapat menjadi hak induk tetapi tidak dapat berinduk pada hak-hak atas tanah lainnya. Ini berarti bahwa hak milik dapat dibebani dengan hak-hak atas tanah lainnya seperti Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Gadai, Hak Usaha, Bagi hasil dan Hak Menumpang;
- d. Dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hipotik atau credit Verband (sekarang hak tanggungan);
- e. Dapat dialihkan yaitu dijual, ditukar dengan benda lain, dihibahkan dan diberikan dengan wasiat;
- f. Dapat dilepaskan oleh yang punya sehingga tanahnya menjadi milik Negara;
- g. Dapat diwakafkan.

Menurut Pasal 16 ayat 1 Undang-undang Pokok Agraria dapat diketahui bahwa jenis-jenis hak atas tanah, yang berbunyi :

Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat 1 ialah :

- a. Hak milik,
- b. Hak guna usaha
- c. Hak guna bangunan,
- d. Hak pakai,
- e. Hak sewa,
- f. Hak membuka tanah,
- g. Hak memungut hasil hutan,
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

Menurut Muljadi dan Widjaja (2004:30) Hak milik merupakan hak yang paling kuat atas tanah, yang memberikan kewenangan kepada pemiliknya untuk

memberikan kembali suatu hak yang lain diatas bidang tanah hak milik yang dimilikinya tersebut (dapat berupa hak guna bangunan atau hak pakai, dengan pengecualian hak guna usaha), yang hampir sama dengan kewenangan negara (sebagai penguasa) untuk memberikan hak atas tanah kepada warganya. Hal ini, meskipun tidak mutlak sama tetapi dapat dikatakan mirip dengan eigendom atas tanah menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang memberikan kewenangan yang luas pada pemiliknya, dengan ketentuan harus memperhatikan ketentuan Pasal 6 Undang-undang Pokok Agraria, yang menyatakan bahwa "Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial".

Suatu Hak Milik dapat hapus, artinya dapat hilang atau terlepas dari yang berhak atasnya seperti ditentukan oleh Pasal 27 Undang-undang Pokok Agraria, apabila :

- a. Tanahnya jatuh kepada negara :
 1. karena pencabutan hak (berdasarkan Pasal 18 Undang-undang Pokok Agraria);
 2. karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
 3. karena diterlantarkan;
 4. karena ketentuan Pasal 21 ayat 3 dan 26 ayat 2.
- b. Tanahnya musnah.

2.3.5 Pengertian Jual Beli

Jual beli, menurut Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yaitu "persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan".

Dari rumusan Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata mengandung pengertian jual beli adalah perjanjian konsensuil yang ditemukan dalam rumusan Pasal 1458 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi :

"Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar".

(Widjaja dan Muljadi, 2003:48).

Dalam pengertian Hukum Adat, jual beli tanah adalah merupakan suatu perbuatan hukum yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selama-lamanya, pada waktu pembeli membayar harga (walaupun sebagian) tanah tersebut kepada penjual. Sejak itu, hak atas tanah telah beralih dari penjual kepada pembeli. Dengan kata lain bahwa sejak itu pembeli telah mendapatkan Hak Milik atas tanah tersebut. Jadi, jual beli menurut Hukum Adat tidak lain adalah suatu perbuatan pemindahan hak antara penjual kepada pembeli. Maka biasa dikatakan bahwa jual beli menurut Hukum Adat itu bersifat tunai dan nyata (konkrit). (Saleh,1982:30).

Oleh sebab itu pengertian jual beli tanah menurut Undang-undang Pokok Agraria harus diartikan sebagai perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual. Jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli itu termasuk Hukum Agraria atau Hukum Tanah. (Haryanto,1981:10-11).

Menurut Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa :

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dari ketentuan pasal ini dapat dijelaskan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, harus dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jual beli hak atas tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dimana fungsi akta PPAT tersebut adalah sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli suatu hak atas tanah dan PPAT membuat akta jual belinya.

Menurut Harsono (2003:435), bentuk dari akta yang dibuat oleh PPAT ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional. PPAT diangkat oleh Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional

dan masing-masing diberi daerah kerja tertentu, ia hanya berwenang membuat akta mengenai tanah yang ada di wilayah daerah kerjanya, kecuali dalam hal khusus yang memerlukan ijin Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi. Jadi dapat disimpulkan bahwa akta PPAT harus :

1. Dibuat oleh Pejabat Umum (PPAT);
2. Dibuat di wilayah atau daerah kerja PPAT;
3. Memuat tentang perbuatan hukum tertentu (Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998);
4. Bentuknya ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, untuk dapat didaftar, perbuatan-perbuatan hukum dibidang hukum tanah harus dibuktikan dengan suatu akta. Akta-akta yang membuktikan dilakukannya perbuatan-perbuatan hukum dibidang hukum tanah itulah yang merupakan akta tanah.

Berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dapat diketahui bahwa tugas utama PPAT adalah membuat akta tanah yang membuktikan telah dilakukan perbuatan hukum tertentu. Perbuatan hukum tertentu ini menurut Pasal 2 ayat (2) meliputi :

- a. jual beli;
- b. tukar menukar;
- c. hibah;
- d. pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*);
- e. pembagian hak bersama;
- f. pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- g. pemberian Hak Tanggungan;
- h. pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Berdasarkan rumusan Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 pengertian Akta PPAT yaitu : "Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Harsono (1989) menyatakan bahwa fungsi Akta PPAT adalah merupakan bukti adanya suatu perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah oleh para pihak,

disamping itu juga sebagai syarat untuk dapat dilakukan pendaftaran pada Kantor Pertanahan.

2.3.6. Pengertian Keputusan Tata Usaha Negara

Keputusan Tata Usaha Negara menurut Pasal 1 angka 3 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 yaitu:

Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, bersifat konkret, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.

Dari ketentuan Pasal 1 angka 3 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 dapat diketahui unsur-unsur Keputusan Tata Usaha Negara adalah :

- a. Bentuk penetapan itu harus tertulis;
- b. Ia dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;
- c. Berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara
- d. Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- e. Bersifat konkret, individual dan final.
- f. Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.

Dari unsur-unsur Keputusan Tata Usaha Negara tersebut yang dimaksud dengan :

- (a) Bentuk penetapan itu harus tertulis.

Pasal 1 angka 3 dari Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 menentukan bahwa Penetapan Tertulis itu harus dalam bentuk tertulis. Persyaratan tertulis itu diharuskan untuk memudahkan bagi pembuktiannya.

- (b) Ia dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara

Sebagai suatu Keputusan Tata Usaha Negara, Penetapan Tertulis itu juga merupakan salah satu instrumen yuridis pemerintahan yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dalam rangka pelaksanaan sesuatu bidang urusan pemerintah. Yang dimaksud dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1 angka 2 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 yaitu "Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah Badan atau

Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

(c) Berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara

Suatu Penetapan Tertulis adalah salah satu bentuk dari Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dan keputusan semacam itu selalu merupakan suatu tindakan Tata Usaha Negara. Jadi untuk dapat dianggap sebagai suatu Penetapan Tertulis, maka Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara itu harus merupakan suatu tindakan hukum, artinya dimaksudkan untuk menimbulkan suatu akibat hukum Tata Usaha Negara. (Indroharto, 1996:163).

(d) Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dimaksudkan bahwa setiap pelaksanaan urusan pemerintah yang dilakukan oleh Pejabat Tata Usaha Negara harus berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku terhadap kasus yang bersangkutan. Unsur ini menunjukkan perwujudan legalitas dari perbuatan Pejabat Tata Usaha Negara artinya bahwa wewenang untuk melaksanakan urusan pemerintahan mengandung pengertian yaitu melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. (Ibid: 81).

(e) Bersifat konkret, individual dan final.

Maksudnya bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang bersangkutan tidak ditujukan sebagai Peraturan Umum, melainkan bersifat tertentu, baik terhadap alamat yang dituju oleh Keputusan Tata Usaha Negara itu maupun hal yang ditentukan didalamnya. Sifat final ini diartikan bahwa akibat hukum yang ditimbulkan serta yang dimaksudkan dengan dikeluarkannya Penetapan Tertulis tersebut harus merupakan akibat hukum yang definitif dan tidak terbuka lagi upaya lain untuk mengajukan keberatan. (Ibid: 173).

(f) Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.

Menimbulkan akibat hukum dalam hal ini berarti menimbulkan suatu perubahan dalam suasana hubungan hukum yang ada. Karena Penetapan Tertulis itu merupakan suatu tindakan hukum, maka sebagai tindakan hukum ia selalu dimaksudkan untuk menimbulkan suatu akibat hukum. Apabila ia tidak dapat

menimbulkan suatu akibat hukum, maka ia bukan suatu tindakan hukum dan karenanya juga bukan suatu Penetapan Tertulis sebagaimana dimaksudkan oleh Pasal 1 angka 3 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986.





III. PEMBAHASAN

3.1 Kedudukan Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli.

Salah satu tugas utama, hak dan kewajiban negara adalah memberikan pelayanan kepada masyarakat umum. Pelayanan negara kepada masyarakat umum dibagi menjadi dua bagian besar yang mendasar, yaitu :

1. Pelayanan Negara kepada masyarakat umum dalam bidang hukum publik, dan
2. Pelayanan Negara kepada masyarakat umum dalam bidang hukum perdata.

Dalam menjalankan fungsinya yaitu memberikan pelayanan kepada masyarakat umum mutlak diperlukan adanya organ negara karena tanpa adanya hal ini mustahil suatu negara dapat menjalankan tugas dan fungsinya, hak dan kewajibannya; kewenangan dan kekuasaannya.

Menurut Setiawan (1999), organ negara yang mewakili serta bertindak untuk dan atas nama negara, didalam memberikan pelayanan kepada masyarakat umum, maka :

1. Pelayanan kepada masyarakat umum di bidang hukum publik dilakukan oleh organ negara, yang disebut dengan Pemerintah atau Eksekutif, juga dikenal dengan istilah Pejabat Tata Usaha Negara atau Pejabat Administrasi Negara atau dalam arti yang khusus adalah Pegawai Negeri. Organ negara yang disebut dengan Pemerintah atau Pejabat Tata Usaha Negara, mempunyai kewenangan, hak dan kewajiban serta kekuasaan untuk memberikan pelayanan kepada dan untuk kepentingan masyarakat umum, yang terbatas di bidang hukum publik saja.
2. Pelayanan kepada masyarakat di bidang hukum perdata atas nama negara dilakukan juga oleh organ negara yang disebut dengan Pejabat Umum.

Baik Eksekutif atau Pemerintah atau Pejabat Tata Usaha Negara maupun Pejabat Umum, sama-sama sebagai organ negara dan sama-sama menjalankan tugas publik, tetapi terdapat perbedaan kewenangan dimana Pejabat Tata Usaha Negara memberikan pelayanan kepada masyarakat umum di bidang hukum publik

sedangkan Pejabat Umum mempunyai kewenangan memberikan pelayanan kepada masyarakat umum dibidang hukum perdata. Karenanya Pejabat Umum bukan dan tidak termasuk sebagai Pejabat Tata Usaha Negara dan sebaliknya Pejabat Tata Usaha Negara bukan Pejabat Umum.

Berdasarkan sistem hukum nasional dan bersumber pada Undang-undang Dasar 1945 khususnya menurut Peraturan Peralihan Pasal II maka Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan Kitab Undang-undang Hukum Dagang berlaku sebagai hukum positif. Dalam hukum perdata dikenal berbagai macam alat pembuktian, sebagaimana tercantum dalam Pasal 1866 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang berbunyi :

Alat-alat bukti terdiri atas :

- a. bukti tulisan;
- b. bukti dengan saksi-saksi,
- c. persangkaan-persangkaan;
- d. pengakuan;
- e. sumpah.

Dimana pembuktian dengan tulisan dilakukan tulisan otentik atau dibawah tangan (Pasal 1867 Kitab Undang-undang Hukum Perdata), sedangkan akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat didalamnya (Pasal 1870 Kitab Undang-undang Hukum Perdata).

Dalam Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata ditegaskan bahwa: "Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya".

Menurut Pasal 1869 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan :

Suatu akta yang karena tidak berkuasa atau tidak cakupnya pegawai dimaksud diatas, atau karena cacat dalam bentuknya, tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, namun demikian mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan jika ia ditandatangani oleh para pihak.

Artinya bahwa suatu akta otentik tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, antara lain karena tidak berwenang atau tidak cakupnya Pejabat Umum yang bersangkutan.

Jika mengacu kepada ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang merupakan sumber lahirnya dan keberadaan Pejabat Umum, mengingat bahwa pasal tersebut merupakan definisi yang sekaligus tafsir resmi akta otentik, mengandung 3 unsur utama termasuk ciri yang dimilikinya, sehingga terwujud suatu akta otentik yaitu :

1. Bentuk akta otentik, harus ditentukan oleh Undang-undang,
2. Dibuat oleh atau dihadapan "Pejabat Umum" dan
3. Akta tersebut dibuat atau dihadapan pejabat umum dalam wilayah jabatan kewenangan yang membuatnya.

Dari ketentuan-ketentuan tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa sumber lahirnya akta otentik adalah jika akta itu dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Umum. Dan sumber lahirnya akta otentik itu bukan berdasarkan Undang-undang, tetapi lahir karena dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Umum. Dengan demikian bagi yang mempersoalkan apakah akta itu otentik atau bukan akta otentik, hanya bisa dibantah dengan pembuktian akta tersebut bukan berasal dari Pejabat Umum.

Berikut ini akan dijelaskan kedudukan PPAT berdasarkan peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, yaitu :

- A. Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai "Penjabat" berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.

Pengaturan PPAT sebagai Penjabat untuk pertama kali diatur dalam Peraturan Menteri Nomor 10 Tahun 1961. Khusus yang mengatur tentang bentuk akta dibuat dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961 yang menyebutkan PPAT sebagai Penjabat. Kedua peraturan itu menunjuk pada Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang menetapkan bahwa :

- a. Berbagai perbuatan hukum harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Penjabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria, dan bahwa
- b. Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.

Menurut Soedjendro (2001:83), dengan sebutan Penjabat, hal-hal yang bersangkutan dengan pelaksanaan tugas pembuatan akta, mendapat pengaturan lebih lanjut ditaur dalam Pasal 22 ayat 1,2,3, Pasal 22 ayat 1, Pasal 28 ayat 4, Pasal 25 ayat 1, Pasal 28 ayat 4, Pasal 35 huruf a, Pasal 38, 39, 40, 43 dan 44 dari

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Dalam pelbagai pengaturan itu, sistem pertanggungjawaban tugas PPAT terarah pada pejabat utama dan bersifat administratif, yakni pejabat agraria.

Melalui penyebutan pejabat, maka hal-hal yang terkait dengan pengangkatan, pemberhentian, penetapan daerah kerja, hak-hak dan kewajiban PPAT cukup diatur melalui Peraturan Menteri (Peraturan Menteri Nomor 10 Tahun 1961). Pengaturan lewat perangkat Peraturan Menteri seperti ini secara hukum memang sesuatu yang wajar karena seorang pejabat, PPAT tidak lebih dari seseorang yang memegang jabatan, dan bukan sebagai pejabat yang mandiri. Artinya, sebagai pejabat ia hanya sebagai seorang yang diperbantukan dalam menjalankan tugas Menteri Agraria sebagai pejabat utama dalam pembuatan akta. Hal ini secara jelas dapat disimpulkan dari Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang menyatakan :

Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberi sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah, atau meminjamkan uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria. Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.

Dengan demikian tugas pokok PPAT adalah membantu Menteri Agraria membuat akta :

1. Pemindehan hak atas tanah,
2. Pemberian sesuatu hak baru atas tanah,
3. Penggadaian tanah, dan
4. Pemberian Hak Tanggungan atas tanah.

Selain tugas pokok tersebut, Peraturan Pemerintah yang sama menentukan kewajiban PPAT sebagai pelaksana tugas :

1. Membantu mengisi formulir permohonan ijin pemindahan hak atas tanah dan pengirimannya kepada instansi agraria yang berwenang seperti yang ditentukan dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961.
2. Membantu membuat surat permohonan penegasan konversi hak-hak adat Indonesia atas tanah dan pendaftaran hak-hak bekas konversi tersebut sebagai

dimaksud dalam Peraturan Menteri Pertanian Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1962.

Mencermati kedua kewajiban PPAT tersebut di atas, maka terlihat bahwa ia menjalankan tugas administratif yang menjadi lingkup tugas instansi agraria. Dalam kaitan dengan pendaftaran tanah, kedudukan membantu instansi agraria nyata dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, khusus yang mengatur jenis dan bentuk akta tanah. (Soedjendro, 2001:85).

Dikaitkan dengan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, maka PPAT-pun tidak kurang dari sebuah lembaga yang timbul sebagai pelaksana pendaftaran tanah. Akta-akta hak yang dibuatnya, merupakan kelengkapan berkas dalam rangka pendaftaran tanah dimaksud. Dalam bagian pertimbangan dari setiap peraturan yang mengatur PPAT, misalnya Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 dijadikan sebagai dasar rujukan pengaturan itu. Untuk jelasnya perlu dicermati Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, sebagai berikut :

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum, oleh pemerintah akan diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi :
 - a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak atas tanah tersebut;
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Dalam konteks tugas yang demikian itulah dapat dimengerti mengapa menurut peraturan yang pertama kali mengatur tentang PPAT, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 merupakan peraturan pelaksanaan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960. Khusus terhadap PPAT, Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang menentukan kedudukannya sebagai pejabat mendapat pengaturan lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 dan Nomor 15 Tahun 1961. (Soedjendro, 2001:89).

B. Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai Pejabat Umum Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998

Menurut Soedjendro (2001:91-93), berbeda dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 beserta peraturan pelaksanaannya, maka secara tegas dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah disebutkan bahwa :

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

Dengan demikian, dalam kedudukan seperti itu lingkup tugas seorang PPAT bertambah satu jenis lagi (di luar Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961), yaitu pemberian kuasa pembebankan hak tanggungan. Untuk tugas yang terakhir ini, cakupan objeknyapun cukup luas, seperti yang diperintahkan oleh Pasal 37 Undang-undang Pokok Agraria, yaitu yang menyangkut semua tanah yang dikuasai oleh negara dan yang menyangkut semua tanah hak milik.

Kedudukan PPAT sebagai pejabat umum mempunyai implikasi pada bentuk akta yang dibuatnya, yakni akta otentik. Penegasan kedudukan sebagai pejabat dari seorang PPAT beserta akta yang dibuatnya itu diperoleh penegasan kembali lewat Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 1 angka 1 yang menetapkan bahwa :

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.

Pergeseran kedudukan PPAT sebagai seorang Pejabat menjadi seorang Pejabat Umum, membawa posisi yang sama dengan Notaris sebagai *openbaar ambtenaar*. Akta yang dibuat oleh PPAT tidak sekedar *relaas* akta sebagaimana halnya suatu berita acara tentang kejadian atau urutan peristiwa yang disaksikannya untuk disampaikan kepada instansi agraria, tetapi sudah berbobot *partij* akta. Dalam hal ini, PPAT dalam aktanya memuat persyaratan-persyaratan atau ketentuan-ketentuan dari perjanjian yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak. Ia harus memastikan bahwa perjanjian itu berikut persyaratan-persyaratannya benar seperti apa yang dituntut dalam perjanjian itu.

Jika sebelum berlakunya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, jabatan PPAT terkesan sebagai “jabatan ikutan” Notaris, maka dalam kedua ketentuan tersebut Notaris dan PPAT itu sama posisinya. Dalam Pasal 15 ayat 1 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 ditegaskan bahwa surat kuasa pembebanan hak tanggungan wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT. Sementara itu, dalam Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dari sekian syarat umum untuk menjadi PPAT, maka terdapat syarat khusus terutama ditentukan dalam huruf f, yang menetapkan bahwa seseorang harus merupakan lulusan program pendidikan spesialis notariat atau program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi.

3.2 Kewenangan Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Peralihan Hak Milik Atas Tanah.

Didalam Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, sebagai dasar dan yang dijadikan landasan hukum, ditegaskan bahwa :

“akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat mana akta dibuatnya”.

Menurut Pasal 1869, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, apabila suatu akta dibuat bukan oleh atau dihadapan Pejabat Umum, atau pejabat yang tidak berwenang menurut Undang-undang untuk itu maka akta itu bukan akta otentik. Karena pada dasarnya sumber lahirnya akta otentik adalah Pejabat Umum. Jadi sumber lahirnya akta otentik bukan Undang-undang akan tetapi adalah Pejabat Umum.

Menurut Setiawan (2001), kewenangan Pejabat Umum langsung diperoleh dari kekuasaan tertinggi yaitu negara bukan dari Pemerintah atau Eksekutif atau Pejabat Tata Usaha Negara. Dapat dengan mudah dipahami dan dimengerti, mengapa Pejabat Umum menurut sistem hukum Indonesia tidak mungkin dibawah pengaruh atau kekuasaan Eksekutif. Demikian pula tidak dibawah pengaruh kekuasaan Yudikatif bahkan tidak dibawah Legislatif. Oleh karena

Pejabat Umum itu adalah organ negara demikian pula Eksekutif adalah organ negara, hanya berbeda bidangnya, yang satu dalam hal ini Pejabat Umum khusus bidang Hukum Perdata, sedangkan yang lainnya yang dalam hal ini Eksekutif dalam bidang Hukum Publik. Hal yang sangat prinsip didalam Sistem Hukum Nasional, khususnya didalam Hukum Ketatanegaraan dan Administrasi Negara adalah apabila seorang pejabat atau penguasa akan mengangkat, yang menurut sistem hukum Indonesia, mengandung arti juga termasuk melimpahkan (sebagian) kekuasaan dan kewenangannya kepada pejabat atau pegawai lain yang diangkatnya, yang ditunjuk olehnya maka prinsip yang harus dipegang teguh adalah, apabila pejabat yang mengangkat itu memang memiliki atau mempunyai kewenangan atau kekuasaan untuk melakukan perbuatan hukum seperti kewenangan dan kekuasaan yang (akan) dimiliki oleh pejabat atau pegawai yang menerima pelimpahan kewenangan atau kekuasaan tadi.

Dikatakan berwenang menjalankan "sebagian" dari kekuasaan negara, oleh karena tidak seluruh kekuasaan negara dilimpahkan kepada Pejabat Umum, dalam hal ini wewenang yang dilimpahkan oleh negara kepada Pejabat Umum hanya dalam bidang Hukum Perdata saja. Selain daripada itu, Pejabat Umum hanya salah satu dari organ negara, bukan satu-satunya. Masih ada organ negara yang lain, dengan kewenangan dan kekuasaan yang lain pula, yaitu kekuasaan negara dalam bidang Hukum Publik. Yang memperoleh kewenangan dan kekuasaan dari negara dalam bidang Hukum Publik adalah organ negara yang disebut Pemerintah atau Eksekutif, atau Pejabat Tata Usaha Negara.

Baik Pemerintah maupun Pejabat Umum, mempunyai persamaan tapi sama sekali tidak sama atau berbeda. Persamaannya adalah kedua-duanya adalah organ negara. Perbedaan yang sangat nyata adalah bahwa Pejabat Umum itu bukan termasuk dalam atau bagian dari Pemerintah atau Eksekutif karena organ negara yang seperti itu adalah Pejabat Tata Usaha Negara. Untuk memahami hal tersebut memang memerlukan pemahaman dan adanya kesediaan untuk melakukan koreksi serta memperbaiki kekeliruan didalam mengambil keputusan selama ini.

Jika mengacu pada ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang merupakan sumber lahirnya dan keberadaan Pejabat Umum,

mengingat bahwa pasal tersebut merupakan definisi yang sekaligus tafsiran resmi tentang akta otentik, mengandung 3 unsur utama terwujudnya suatu akta otentik, yaitu :

1. Bentuk akta otentik harus ditentukan oleh Undang-undang; artinya tidak boleh ditentukan oleh peringkat peraturan perundang-undangan dibawah Undang-undang, misalnya Peraturan Pemerintah, apalagi Peraturan Menteri atau Surat Keputusan Menteri, lebih-lebih memuat Hukum Administrasi Negara dan Hukum Tata Negara, jika Menteri Non-Departemental;
2. Dibuat oleh atau dihadapan "Pejabat Umum", dan
3. Akta tersebut dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum dalam wilayah jabatan kewenangannya.

Kehadiran Pejabat Umum karena dikehendaki oleh masyarakat umum sebagaimana Undang-undang mengisyrakatkannya demikian. Oleh karena itu, keberadaan Pejabat Umum yang diangkat oleh penguasa yang berwenang untuk itu berdasarkan Undang-undang, bukan untuk kepentingan pribadi demi orang yang diangkat sebagai Pejabat Umum tadi, akan tetapi untuk kepentingan masyarakat yang harus dilayani olehnya. Salah satu tugas utamanya adalah membuat alat bukti tertulis dan otentik, yang diminta oleh masyarakat sebagai perwujudan adanya perbuatan hukum dari yang berkepentingan.

Keberadaan akta otentik, lebih karena Undang-undang mengharuskannya alat bukti untuk perbuatan hukum tertentu itu (dengan diancam kebatalan jika tidak dibuat dengan akta otentik). Atau karena pihak-pihak yang berkepentingan, menghendakinya agar perbuatan hukum mereka itu dituangkan dan diwujudkan dalam bentuk akta tertulis. Namun baik karena memenuhi perintah Undang-undang maupun karena permintaan pihak-pihak yang berkepentingan, terwujudnya atau lahirnya akta otentik, mutlak itu adalah kehendak dan merupakan (bukti) perbuatan hukum pihak-pihak yang berkepentingan, bukan perbuatan hukum Pejabat Umum. Dengan kata lain, bahwa akta otentik dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum, hanya mungkin dan akan terjadi atau terwujud, apabila atau karena :

1. Adanya permintaan pihak-pihak yang berkepentingan, yang meminta atau menghendaki agar perbuatan hukum mereka itu dinyatakan dalam bentuk (secara) otentik, dan/ atau
2. Disamping adanya permintaan dan dikehendaki oleh pihak-pihak yang berkepentingan, juga oleh karena pihak-pihak yang berkepentingan, juga oleh karena perbuatan hukum itu Undang-undang mengharuskannya dibuat dalam bentuk (secara) otentik; jika tidak dengan demikian maka perbuatan hukum itu batal demi hukum, artinya dianggap tidak pernah ada.

Menurut rumusan Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menyatakan bahwa :

Pejabat Pembuat Akta Tanah yang 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.

Menurut Pasal 2 Jo Pasal 3 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Kewenangan membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tersebut secara konkrit meliputi pembuatan akta-akta otentik untuk perbuatan hukum dibidang :

1. Jual beli;
2. Tukar menukar;
3. Hibah;
4. Pemasukan kedalam perusahaan (*inbreng*);
5. Pembagian Hak Bersama;
6. Pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik;
7. Pemberian Hak Tanggungan;
8. Pemberian Kuasa Pembebanan Hak Tanggungan.

Pemberian wewenang kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pembuatan akta-akta otentik tersebut, adalah dimaksudkan agar Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat melaksanakan fungsinya sebagai Pejabat Umum di bidang pelayanan masyarakat yang melaksanakan tugas membuat akta pemindahan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah dan akta-akta lain yang diatur dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan membantu Kepala Kantor

Pertanahan daiam melaksanakan Pendaftaran Tanah dengan membuat akta-akta yang akan dijadikan dasar Pendaftaran Perubahan Data Pendaftaran Tanah.

Bahkan dalam hubungannya dengan pencatatan data yuridis ini, khususnya pencatatan perubahan data yuridis yang sudah tercatat sebelumnya, peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah sangat penting karena peralihan dan pembebanan hak atas tanah hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (Penjelasan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998).

Menurut Harsono (1989), Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai Pejabat Umum yang atas kuasa peraturan perundang-undangan yang berwenang untuk membuat akta-akta peralihan hak atas tanah dan pembebanannya, dituntut agar selalu memberi kejelasan data tanah dalam setiap pembuatan akta-akta peralihan haknya dan hal ini merupakan syarat pokok yang harus diperhatikan, mengingat bahwa terdapat bermacam-macam status hak atas tanah, dan sebagian besar bidang-bidang tanah tersebut belum terdaftar pada Kantor Pertanahan. Proses penguasaan tanah terjadi melalui bermacam-macam cara, sehingga dalam menetapkan siapa pemilik yang benar dan dimana letak batasnya, terutama atas tanah-tanah bekas milik adat, perlu diteliti bukti-bukti pemiliknya, sebelum dilakukan pembuatan akta peralihan haknya. Dengan demikian Pejabat Pembuat Akta Tanah dituntut pula untuk memahami dan mengikuti peraturan perundang-undangan pertanahan, dan lebih-lebih tentang sejarah tanah-tanah adat yang ada di wilayah kerjanya. Demikian juga pengetahuan Hukum Perdata, baik hukum perjanjian atau perikatan, kuasa, warisan, kewenangan bertindak dan lain-lain perlu pula ditingkatkan dan dikembangkan terus yang memang sangat diperlukan untuk kesempurnaan dalam pembuatan akta peralihan haknya.

Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib memberi penjelasan kepada pihak-pihak yang menghadap, apa yang boleh dan apa yang tidak boleh, apa yang melanggar dan apa yang tidak melanggar hukum, sebelum akta dibuat. Dalam Akta Jual Beli, pembeli harus merasa terjamin dan aman atas kepastian hukum mengenai peralihan hak atas tanah dimaksud, melalui pelayanan pembuatan akta yang cepat, murah dan sederhana, sampai akta tersebut didaftarkan dan dibalik nama atas nama penerima hak yaitu pembeli. Hal ini akan sangat membantu penerima hak

untuk segera mengembangkan usahanya, yang secara tidak langsung akan membantu Pemerintah dalam upaya mewujudkan kesejahteraan masyarakat.

Oleh karena setiap peralihan hak harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah harus dapat memenuhi keinginan para pihak yang memerlukan bantuannya. Namun demikian, Pejabat Pembuat Akta Tanah pun diharapkan supaya tidak terpengaruh oleh kehendak pihak yang nyata-nyata sengaja bermaksud untuk mendapat keuntungan besar dengan tidak meneliti surat-surat tanah. Identitas yang mengaku memilikinya dan lain-lain sehingga dapat menimbulkan kesulitan dan masalah dikemudian hari. Untuk itu Pejabat Pembuat Akta Tanah dituntut selalu memperhatikan ketentuan serta petunjuk-petunjuk yang diberikan Pemerintah.

Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah seperti yang tercantum dalam Pasal 2 jo Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, juga dirumuskan dalam Pasal 4 Peraturan Pemerintah tersebut yang menegaskan bahwa : “ Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang terletak didalam daerah kerjanya “. Dijelaskan dalam Ketentuan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 1 angka 8 bahwa : “ Daerah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah suatu wilayah yang menunjukkan kewenangan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk membuat akta mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak didalamnya “.

Berdasarkan rumusan Pasal 5 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dinyatakan bahwa : “ Pejabat Pembuat Akta Tanah diangkat untuk suatu daerah kerja tertentu “. Hal ini berarti bahwa sebagai pejabat yang melaksanakan tugas dibidang pendaftaran tanah maka jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah selalu dikaitkan dengan suatu wilayah pendaftaran tanah tertentu yang menjadi daerah kerjanya. Sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 12 ayat (1) yang mengatur tentang daerah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah, bahwa : “ Daerah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan atau Kotamadya “.

Menurut penjelasan dari Bapak Bambang Hermanto, SH selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah tanggal 18 September 2004 kewenangan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah jika dihubungkan dengan daerah kerjanya, akan dapat diketahui secara jelas dalam Surat Keputusan dari Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang pengangkatan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Dalam Surat Keputusan tersebut diatur antara lain mengenai :

- a. Mengangkat seseorang yang namanya tercantum pada lampiran Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah,
- b. Daerah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu satu wilayah kerja Kantor Pertanahan (Kabupaten) atau Kotamadya,
- c. Kewajiban mengangkat sumpah atau janji sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah sebelum melaksanakan tugasnya,
- d. Kewajiban untuk melapor kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota selambatnya 3 (tiga) bulan sejak tanggal ditetapkannya Surat Keputusan,
- e. Dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pengangkatan sumpah atau janji sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib :
 1. Memasang papan nama jabatan,
 2. Menyampaikan alamat kantornya,
 3. Menyampaikan contoh tanda tangan, parap, cap atau stempel jabatannya.Semuanya itu disampaikan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional (pusat), Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi, Bupati atau Walikota, Ketua Pengadilan Negeri dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota yang meliputi daerah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan.
- f. Larangan merangkap jabatan sebagai Pegawai Negeri Sipil/ TNI/ Polisi/ Pegawai BUMN/ BUMD/ Pengacara/ jabatan lain yang dapat mengakibatkan pemihakan kepada kepentingan salah satu pihak atau mengganggu keseimbangan kepentingan para pihak,
- g. Masa berakhirnya jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah,

- h. Sanksi jika Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan dalam melaksanakan tugas jabatannya tidak mentaati peraturan perundang-undangan yang berlaku yang dapat menimbulkan kerugian seseorang, masyarakat, Pemerintah atau Negara, atau melakukan pelanggaran disiplin terhadap larangan atau kewajiban sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah.

3.3 Akta Jual Beli yang Dibuat oleh Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Bukan Merupakan Suatu Keputusan Tata Usaha Negara.

Pengertian Keputusan Tata Usaha Negara terdapat dalam ketentuan Pasal 1 angka 3 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986, yaitu :

Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan Peraturan perundang-undangan, yang bersifat konkrit, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau Badan Hukum Perdata.

Dari batasan pengertian pasal tersebut diatas, dapat kita lihat bahwa, yang dimaksud dengan keputusan Tata Usaha Negara yang dapat digugat di PTUN menunjukkan ciri-ciri khusus yang terdiri dari beberapa elemen, yaitu :

1. Penetapan tertulis,
2. Dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara,
3. Berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara,
4. Berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku,
5. Bersifat konkrit, individual, dan final, dan
6. Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau Badan hukum perdata.

Keenam elemen tersebut harus dipenuhi semuanya secara kumulatif, baru Keputusan Tata Usaha Negara tersebut dapat menjadi objek gugatan di PTUN.

Pasal 1 angka 3 dari Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 menentukan penetapan tertulis itu harus dalam bentuk tertulis. Dengan demikian tindakan hukum yang pada dasarnya juga merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan secara lisan, seperti yang dilakukan anggota Polantas pada waktu mengatur lalu lintas di Jalan Raya, tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara ini. Seperti disebutkan dalam penjelasan Undang-undang,

maka syarat bahwa harus dalam bentuk tertulis itu bukan mengenai syarat-syarat bentuk formalnya seperti surat pengangkatan dan sebagainya, tetapi asal tampak tertulis. Mengenai syarat tertulis sebagaimana dimaksud dalam unsur kesatu, lebih ditekankan pada isinya dan tidak semata-mata pada bentuknya.

Persyaratan tertulis itu diharuskan untuk memudahkan bagi pembuktiannya. Karenanya sebuah memo atau notapun dapat merupakan suatu Penetapan Tertulis yang dapat diganggu gugat apabila sudah jelas :

1. Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkannya;
2. Maksud serta mengenai hal apa isi tulisan itu;
3. Kepada siapa tulisan itu ditujukan dan apa yang ditetapkan didalamnya jelas bersifat individual, konkret dan final;
4. Serta menimbulkan suatu akibat hukum bagi seseorang atau suatu badan hukum perdata. (Indroharto, 1996:163).

Terhadap unsur kedua, yaitu dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara. Maka mengenai apa dan siapa yang dimaksud dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara menurut rumusan Pasal 1 angka 2 ukurannya ditentukan oleh fungsi yang dilaksanakan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara pada saat tindakan hukum itu dilakukan. Apabila yang diperbuat itu berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku merupakan suatu pelaksanaan dari urusan pemerintahan, maka apa saja dan siapa saja yang melaksanakan fungsi demikian itu pada saat itu dianggap sebagai Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara.

Jadi yang menjadi ukuran untuk dapat disebut sebagai Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah fungsi yang dilaksanakan, bukan nama sehari-hari yang digunakan, bukan pula kedudukan strukturalnya dalam salah satu lingkungan kekuasaan dalam negara (Ibid:165)

Mengenai unsur ketiga, yaitu berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara, maksudnya adalah tindakan dalam bentuk Penetapan Tertulis tersebut harus dimaksudkan untuk menimbulkan suatu akibat hukum Tata Usaha Negara. Bentuk dari tindakan hukum Tata Usaha Negara ini menurut Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986, konkritnya adalah berupa Keputusan Tata Usaha Negara yang

menciptakan, menghapuskan, atau menentukan mengikatnya suatu hubungan hukum Tata Usaha Negara yang telah ada.

Jadi untuk dapat dianggap sebagai suatu Penetapan Tertulis, maka Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara itu harus merupakan suatu tindakan hukum, artinya dimaksudkan untuk menimbulkan suatu akibat hukum Tata Usaha Negara.

Apabila suatu perbuatan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara itu bukan merupakan suatu tindakan hukum artinya tidak dimaksudkan untuk menimbulkan suatu akibat hukum Tata Usaha Negara, maka sudah tentu tidak dapat digugat ke PTUN. (Indroharto, 1996:163).

Terhadap unsur keempat yaitu berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dimaksudkan bahwa setiap pelaksanaan urusan pemerintahan yang dilakukan oleh Pejabat Tata Usaha Negara harus berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku terhadap kasus yang bersangkutan. Unsur keempat Keputusan Tata Usaha Negara ini menunjukkan perwujudan asas legalitas dari perbuatan Pejabat Tata Usaha Negara, artinya bahwa wewenang untuk melaksanakan urusan pemerintahan itu hanya bersumber atau berasal atau diberikan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku (mencerminkan perwujudan prinsip-prinsip negara hukum).

Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku mengandung pengertian yaitu melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Yang dimaksud dengan ketentuan itu adalah :

1. Dalam kata "berdasarkan" pada rumusan itu dimaksudkan adalah bahwa setiap pelaksanaan urusan pemerintahan yang dilakukan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara itu harus ada dasarnya dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku; karena hanya peraturan yang berlaku tersebut sajalah yang memberikan dasar keabsahan (dasar legalitas) urusan pemerintahan yang mereka laksanakan;
2. Dalam kata "berdasarkan" itu juga dimaksudkan bahwa wewenang Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara untuk melaksanakan suatu bidang urusan

pemerintahan itu hanya berasal atau bersumber ataupun diberikan oleh suatu ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

3. Kedua maksud tersebut pada dasarnya merupakan salah satu perwujudan dari berlakunya ide (cita) negara hukum dan negara kita (Indroharto, 1996:81).

Mengenai unsur kelima, yaitu bersifat konkrit, individual dan final ; menunjukkan bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang bersangkutan tidak ditujukan sebagai Peraturan Umum, melainkan bersifat tertentu, baik terhadap alamat yang dituju oleh Keputusan Tata Usaha Negara itu maupun hal yang ditentukan didalamnya.

Penetapan Tertulis sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 3 itu harus bersifat konkrit. Dalam penjelasan undang-undang dikatakan bersifat konkrit artinya objek yang diputuskan dalam Keputusan Tata Usaha Negara tidak abstrak, tetapi berwujud, tertentu atau dapat ditentukan.

Bersifat individual artinya keputusan Tata Usaha Negara itu tidak ditujukan untuk umum, tetapi tertentu baik alamat maupun hal yang dituju. Kalau yang dituju itu lebih dari seorang, tiap-tiap nama orang yang terkena keputusan itu harus disebutkan, sehingga keputusan demikian itu lalu dapat disebut suatu kumpulan Penetapan Tertulis. Selain itu keputusan kepada masing-masing nama tersebut dalam lampiran sebenarnya dapat berdiri sendiri-sendiri, jadi sifat individual itu berarti secara langsung mengenai hak atau keadaan tertentu yang nyata ada.

Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan itu harus bersifat final, artinya akibat hukum yang ditimbulkan serta dimaksudkan dengan mengeluarkan Penetapan Tertulis itu harus benar sudah merupakan akibat hukum yang definitif. Jadi dengan dikeluarkan suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang definitif itu hanya ditentukan posisi hukum dari satu subyek atau objek hukum. Hanya pada saat itulah dikatakan bahwa suatu akibat hukum itu telah ditimbulkan oleh Keputusan Tata Usaha Negara yang bersangkutan secara final. (Ibid:173).

Terhadap unsur keenam, pengertian tentang harus menimbulkan akibat hukum itu hendaknya dibedakan dengan Keputusan yang sekedar berisi rekomendasi, usulan atau yang bersifat memberi informasi. Harus pula dibedakan

dengan perbuatan-perbuatan yang bersifat tindakan persiapan sekalipun dituangkan dalam bentuk Keputusan, harus dianggap sebagai belum dapat menimbulkan akibat hukum, karenanya tidak dapat diartikan sebagai Keputusan Tata Usaha Negara.

Apabila ia tidak dapat menimbulkan suatu akibat hukum, maka ia bukan suatu tindakan hukum dan karenanya juga bukan suatu Penetapan Tertulis sebagaimana dimaksudkan oleh Pasal 1 angka 3 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986. Sebagai suatu tindakan hukum, Penetapan Tertulis harus mampu menimbulkan suatu perubahan dalam hubungan-hubungan hukum yang telah ada, misalkan melahirkan hubungan hukum baru, menghapuskan hubungan-hubungan hukum yang telah ada, menetapkan suatu status dan sebagainya. Juga apabila suatu Penetapan Tertulis itu melahirkan suatu wewenang bagi suatu Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang lain untuk berbuat sesuatu, atau menyebabkan diubahnya atau dicabutnya wewenang yang pernah dimiliki oleh suatu Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, maka disitu dapat dikatakan bahwa Penetapan Tertulis tersebut telah menimbulkan suatu akibat hukum.

Dengan demikian apa yang dimaksud dengan keputusan Tata Usaha Negara menurut Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang bentuk dan isi serta ciri-cirinya sebagaimana diuraikan diatas.

Kembali pada permasalahan, yaitu dapatkah produk Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu akta jual beli yang berkaitan dengan penggunaan wewenang berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tersebut dapat digolongkan sebagai Keputusan Tata Usaha Negara.

Maka jawabannya adalah produk Pejabat Pembuat Akta Tanah (akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun) tersebut harus memenuhi elemen kumulatif yang ada dalam ketentuan Pasal 1 angka 3 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986.

Ternyata akta Pejabat Pembuat Akta Tanah bukan berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara, karena akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai bukti adanya perbuatan hukum tertentu tersebut berasal dari perbuatan hukum perdata, yaitu dari perbuatan hukum jual beli, tukar menukar, hibah, dan

sebagainya. (Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998). Sehingga dalam akta Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak mengandung elemen ketiga dari ketentuan Pasal 1 angka 3 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986, maka tidak memenuhi ciri-ciri suatu Keputusan Tata Usaha Negara menurut Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986.

Disamping itu kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam proses pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak menunjukkan ciri-ciri kewenangan hukum publik, karena Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak dapat memaksakan kewenangan yang dimilikinya dalam membuat akta-akta Pejabat Pembuat Akta Tanah kepada pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum tertentu dimana disyaratkan harus dituangkan kedalam bentuk akta Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut. Jadi kehendak untuk membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah datangnya (inisiatif) berasal dari para pihak yang melakukan perbuatan hukum tertentu itu, dan bukannya kehendak Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya membuat aktanya jika pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum tersebut datang kepadanya dengan menunjukkan bukti-bukti (fakta hukum) telah terjadinya perikatan keperdataan mengenai tanah yang bersangkutan.

Lebih jelasnya lagi, oleh karena yang dituangkan dalam akta otentik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah hasil dari perbuatan hukum keperdataan (misalnya jual beli) yang sifatnya bilateral, hasil dari kesepakatan pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum jual beli tanah tersebut, maka akta Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak dapat disebut sebagai Keputusan Tata Usaha Negara, karena untuk dapat digolongkan sebagai Keputusan Tata Usaha Negara ciri utamanya :

1. merupakan hasil dari tindakan hukum Tata Usaha Negara (hukum publik),
2. bersifat otonom – unilateral,
3. bersifat memaksa.

Ketiga unsur ini tidak terdapat pada akta Pejabat Pembuat Akta Tanah karena akta Pejabat Pembuat Akta Tanah hasil dari kesepakatan pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum tersebut, dan sukarela, karena Pejabat Pembuat

Akta Tanah tidak dapat memaksakan kepada pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum tertentu dibidang pertanahan tersebut untuk datang kepadanya dan dibuatkan akta Pejabat Pembuat Akta Tanahya. Jadi Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak mempunyai kekuasaan untuk memaksakan secara hukum (legal Enforcement) terhadap kewenangan yang dimilikinya dalam membuat akta-akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.

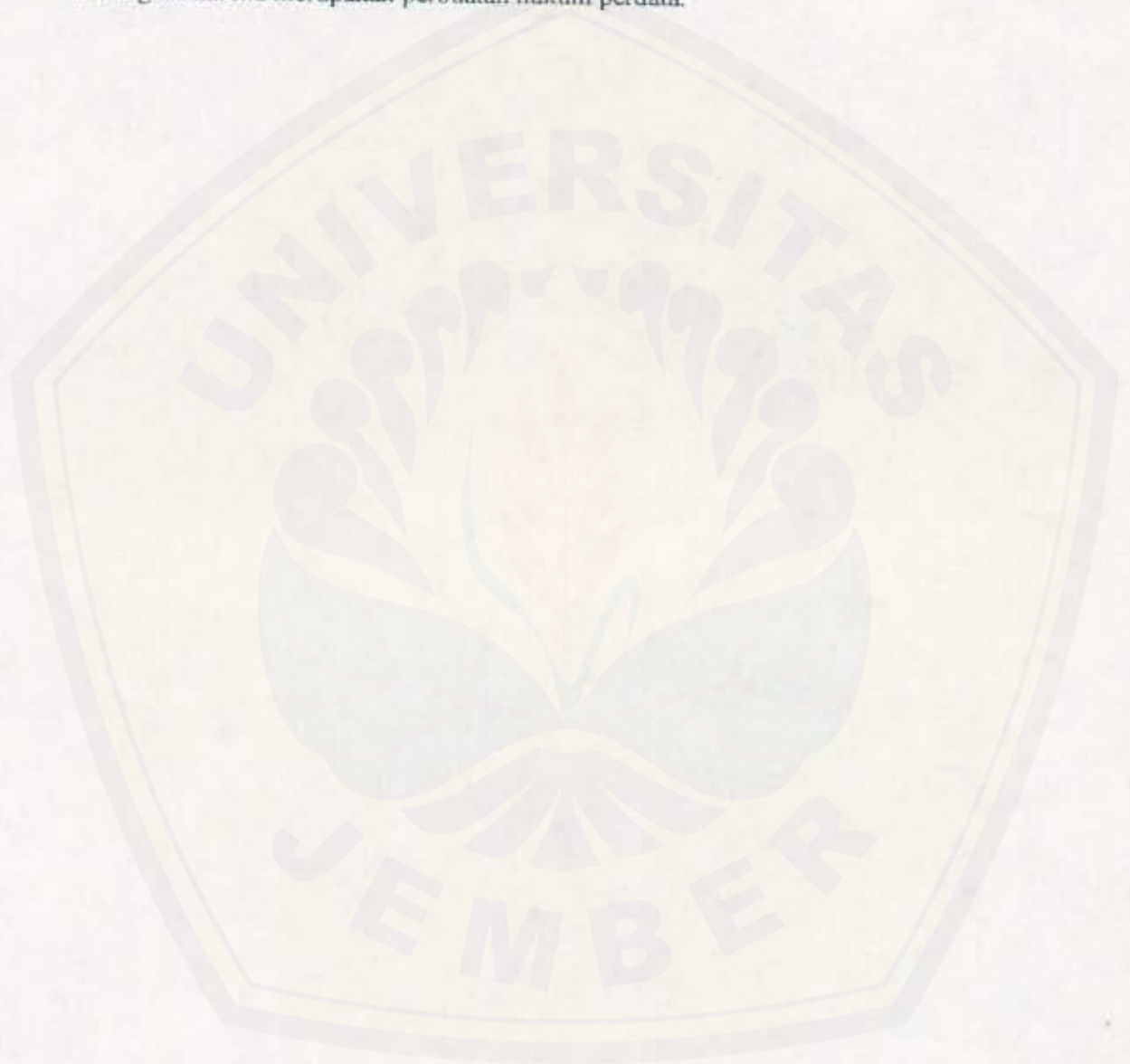
Walaupun pada akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (misalnya : akta jual beli) ada dirumuskan kata-kata : "Demikianlah akta ini dibuat ... dan seterusnya ", yang menunjukkan adanya konstataasi Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap adanya peristiwa hukum jual beli tanah yang dilakukan oleh para pihak yang datang menghadap kepadanya, bukan berarti akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat disebut Keputusan Tata Usaha Negara.

Rumusan kata-kata : " Demikianlah akta ini dibuat ...", benar merupakan pernyataan mengenai konstataasi adanya peristiwa hukum yang dimaksudkan, sehingga formulasi (bentuk) akta Pejabat Pembuat Akta Tanah terkesan sebagai suatu Penetapan Tertulis (Keputusan Tata Usaha Negara), namun isi penetapan tersebut secara keseluruhannya adalah hasil (produk) dari perbuatan hukum perdata. Sehingga walaupun dibingkai dalam bentuk penetapan tetap saja dianggap melebur dalam perbuatan hukum perdatanya (opplossing theorie), karena perbuatan hukumnya lebih besar bobot keperdataan dari pada hukum publiknya.

Disamping itu jangkauan keputusan semacam itu adalah untuk melahirkan (atau menolak) terjadinya suatu perbuatan hukum perdata, misalnya jual beli tanah. Bilamana setelah dibuatkan akta jual beli, ternyata kemudian perbuatan jual belinya tidak jadi dilanjutkan atau tidak mau dilakukan oleh pihak pembeli dan penjual maka Pejabat Pembuat Akta Tanahpun tidak bisa memaksakan pengesahannya dalam akta yang diformulasikan dalam bentuk "keputusan" tersebut.

Jika salah satu pihak dalam perjanjian jual beli tersebut dikemudian hari melakukan wanprestasi, Pejabat Pembuat Akta Tanah pun tidak dapat memaksakan kepada pihak yang wanprestasi tersebut untuk merealisasi perikatan

jual beli yang telah mereka sepakati bersama. Jadi disinilah justru nampak karakter hukum perdatanya dari suatu akta jual beli, sehingga “Keputusan” dalam akta Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut masuk (digolongkan) sebagai pengecualian oleh Pasal 2 huruf a Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 yaitu tidak termasuk pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut Undang-undang ini karena merupakan perbuatan hukum perdata.






IV. PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan mengenai kedudukan Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli di Kantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Jember dapat ditarik kesimpulan :

1. Kedudukan Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli dapat digolongkan menjadi 2 berdasarkan peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai Pejabat dan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai Pejabat Umum. Pengaturan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat untuk pertama kali diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961, khusus yang mengatur tentang bentuk akta dimuat dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961 yang menyebutkan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat. Kedua peraturan ini menunjuk pada Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Jadi dapat diartikan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat ia hanya sebagai seorang yang diperbantukan dalam menjalankan tugas Menteri Agraria sebagai pejabat utama dalam pembuatan akta (Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961). Sedangkan kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai Pejabat Umum ditegaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang menetapkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta – akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu menyangkut hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun (Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998).
2. Kewenangan Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam peralihan hak milik atas tanah ditegaskan dalam Pasal 2 jo Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, pemberian wewenang kepada Pejabat Pembuat Akta

Tanah dalam pembuatan akta otentik tersebut dimaksudkan agar Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat melaksanakan fungsinya sebagai Pejabat Umum dibidang pelayanan masyarakat yang melaksanakan tugas membuat akta pemindahan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah, dan akta – akta lain yang diatur dalam peraturan perundang – undangan yang berlaku. Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah juga diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang terletak didalam daerah kerjanya. Mengenai pengertian daerah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah dirumuskan dalam Pasal 1 angka 8 jo Pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.

3. Akta jual beli yang dibuat oleh Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah bukan merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara. Hal ini dikarenakan : Perbuatan hukum yang dituangkan dalam akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (Akta Jual Beli) bukan tindakan Tata Usaha Negara, melainkan tindakan hukum dibidang Hukum Perdata. Walaupun akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (Akta Jual Beli) dibingkai dalam bentuk Penetapan (Keputusan), tetap tidak dapat dianggap sebagai Keputusan Tata Usaha Negara karena jangkauan Keputusan semacam itu adalah untuk melahirkan (atau Menolak) terjadinya perbuatan hukum perdata. Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pembuatan Akta Jual Beli tidak menunjukkan kewenangan hukum publik, karena Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak dapat memaksakan kewenangan yang dimilikinya kepada para pihak. Jadi kehendak untuk membuat Akta Jual Beli berasal dari inisiatif para pihak yang melakukan jual beli dan bukannya kehendak Pejabat Pembuat Akta Tanah.

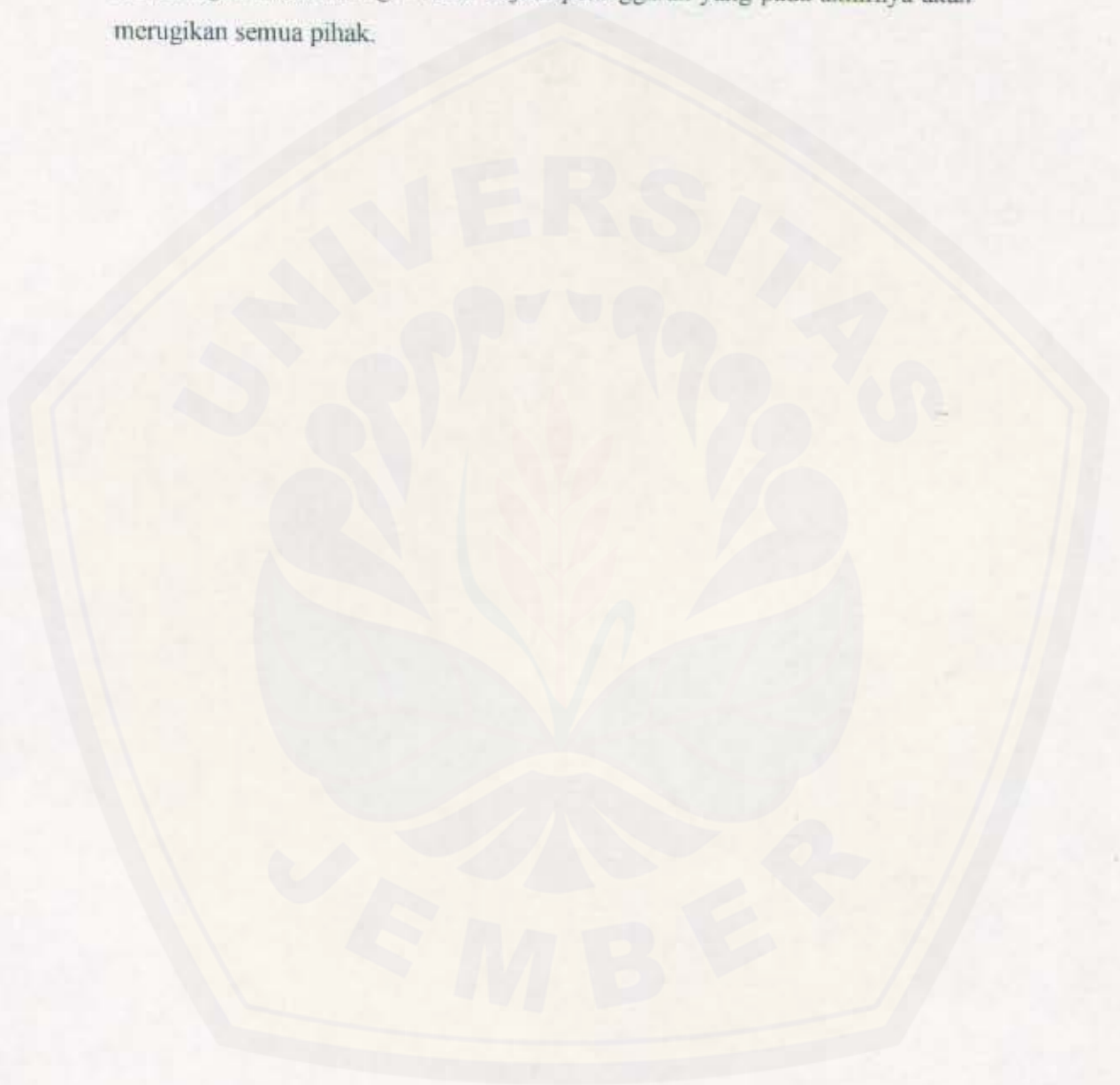
4.2 Saran

Berdasarkan pembahasan diatas dapat diberikan saran sebagai berikut :

1. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam menjalankan tugas dan fungsinya untuk memberikan pelayanan terhadap masyarakat diharuskan memiliki kinerja dan profesionalisme yang tinggi sehingga benar – benar dapat

dirasakan manfaatnya oleh masyarakat khususnya dalam upaya menjamin adanya kepastian hukum bagi para pihak yang berkepentingan.

2. Perlu diadakan upaya pembinaan dan pengawasan secara intensif terhadap profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah oleh pihak yang memiliki kewenangan untuk itu agar tidak terjadi pelanggaran yang pada akhirnya akan merugikan semua pihak.



DAFTAR PUSTAKA

- Ashshofa, Burhan. 1998. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta : Rineka Cipta.
- Harsono, Boedi. 1999. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria Ist dan Pelaksanaannya*. Jakarta : Djambatan.
- . 2000. *Hukum Agraria Indonesia dan Himpunan Peraturan – Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta : Djambatan.
- Harsono, Soni. 1989. *Kebijaksanaan Badan Pertanahan Nasional dalam Hubungan dengan PPAT*. Makalah (Belum Diterbitkan) pada Temu Ilmiah Notariat Se-Indonesia.
- Indroharto. 2000. *Usaha Memahami Undang-undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Buku I*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan.
- Muljadi, Kartini. 2002. *Jual Beli Seri Hukum Perikatan*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada.
- Parlindungan. 1999. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung : Mandar Maju.
- Pedoman Penulisan Karya Ilmiah Edist Pertama*. 1998. Jember : Badan Penerbit Universitas Jember.
- Prangin, Effendi. 1986. *Mencegah Sengketa Tanah*. Jakarta : Rajawali Pers.
- . 1996. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada.
- Saleh, Wantjik. 1977. *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Setiawan, Wawan. 1999. *Kedudukan dan Keberadaan serta Fungsi dan Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah Menurut Sistem Hukum di Indonesia*. Makalah (Belum Diterbitkan) pada Seminar Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- . 2001. *Kedudukan dan Keberadaan Pejabat Umum serta PPAT Dibandingkan dengan Kedudukan Pejabat Tata Usaha Negara Menurut Sistem Hukum Nasional*. Makalah (Belum Diterbitkan) pada Acara/ Forum Upgrading/ Refreshing Course bagi Anggota Ikatan Notaris Indonesia dan PPAT.

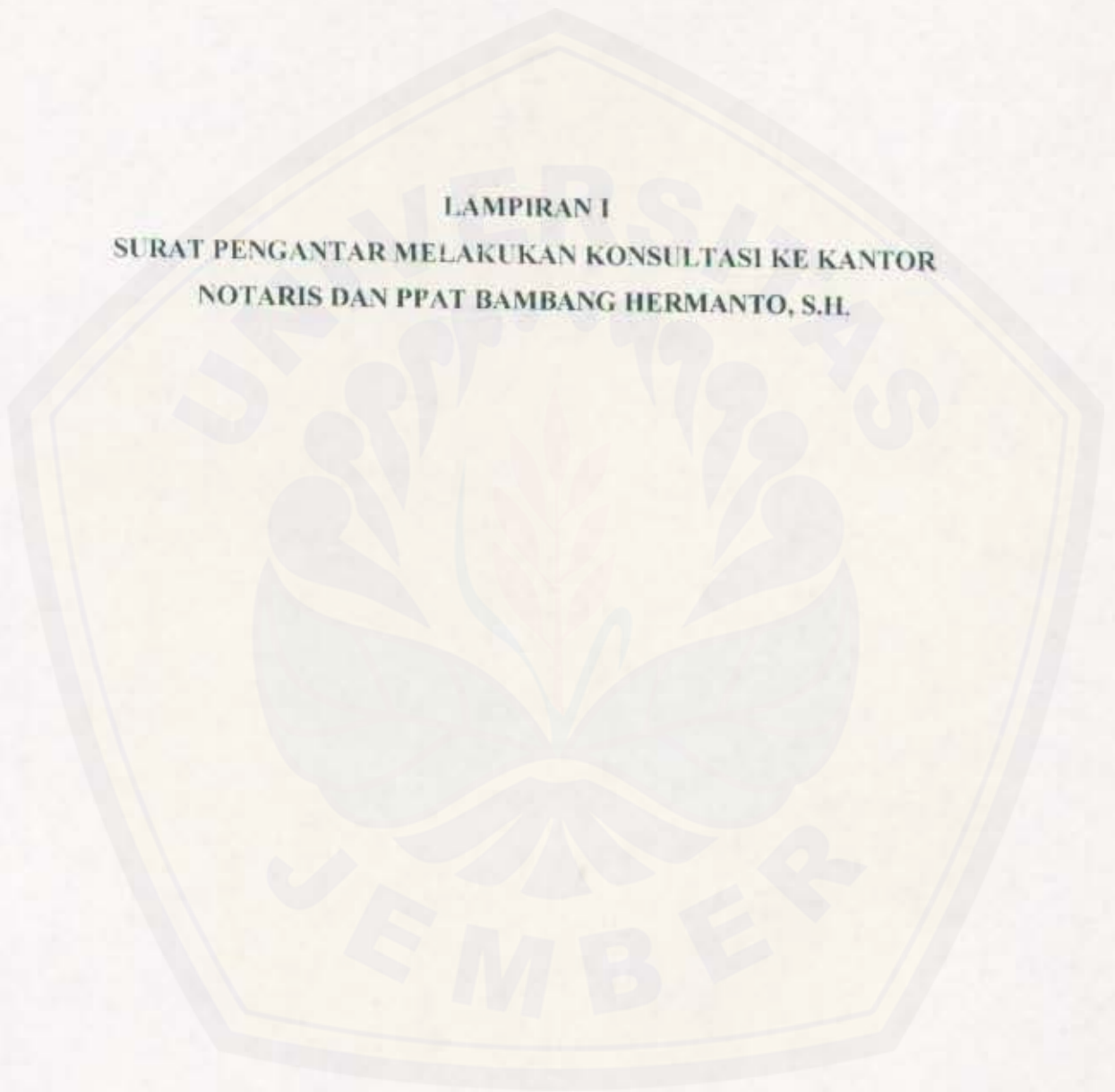
- Soekanto, Soerjono. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta : Universitas Indonesia Pers.
- Soemitro. 1998. *Metode Penelitian Hukum Jurimetri*. Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Subekti, R dan R. Tjitrosudibio. 1999. *Kitab Undang – Undang Hukum Perdata*. Jakarta : PT. Pradnya Paramita.
- T, Haryanto. 1981. *Cara Mendapatkan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah*. Surabaya : Usaha Nasional.
- Tobing, Lumban. 1996. *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta : Erlangga.
- Wijdaja, Gunawan. 2003. *Hak – Hak Atas Tanah Seri Hukum Harta Kekayaan*. Jakarta : Prenada Media.

Perundang-undangan

- Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

LAMPIRAN I

**SURAT PENGANTAR MELAKUKAN KONSULTASI KE KANTOR
NOTARIS DAN PPAT BAMBANG HERMANTO, S.H.**





DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM

Jl. Kalimantan 37 Kampus Tegalboto Kotak Pos 9 Jember 68121
☎ (0331) 335462 - 330482 Fax 330482

nomor : 4252 /J25.1.1/PP.9/2004
inspirasi :
jenis : KONSULTASI

Jember, 30 Agustus 2004

Yth. Notaris dan PPAT
BAMBANG HERMANTO, S.H.
Jl. Letjen Suprpto
Jember.

Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember bersama ini dengan hormat
menghadapkan kepada Saudara seorang mahasiswa :

Nama : SOFI ANDRIANI
NIM : 000710101060
Program : S1 Ilmu Hukum
Alamat : Jl. Bungur 15 No. 11 Jember.
Keperluan : Konsultasi tentang Masalah

"TINJAUAN YURIDIS KEDUDUKAN NOTARIS SEBAGAI PEJABAT
PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PERALIHAN HAK MILIK ATAS-
TANAH MELALUI JUAL BELI DI KANTOR NOTARIS DAN PEJA-
BAT PEMBUAT AKTA TANAH KABUPATEN JEMBER".

Sehubungan dengan hal tersebut diatas kami mohon bantuan secukupnya,
Karena hasil dari konsultasi ini digunakan untuk melengkapi bahan
penyusunan Skripsi
Atas bantuan dan kerjasama yang baik kami ucapkan terimakasih.

Dekan,

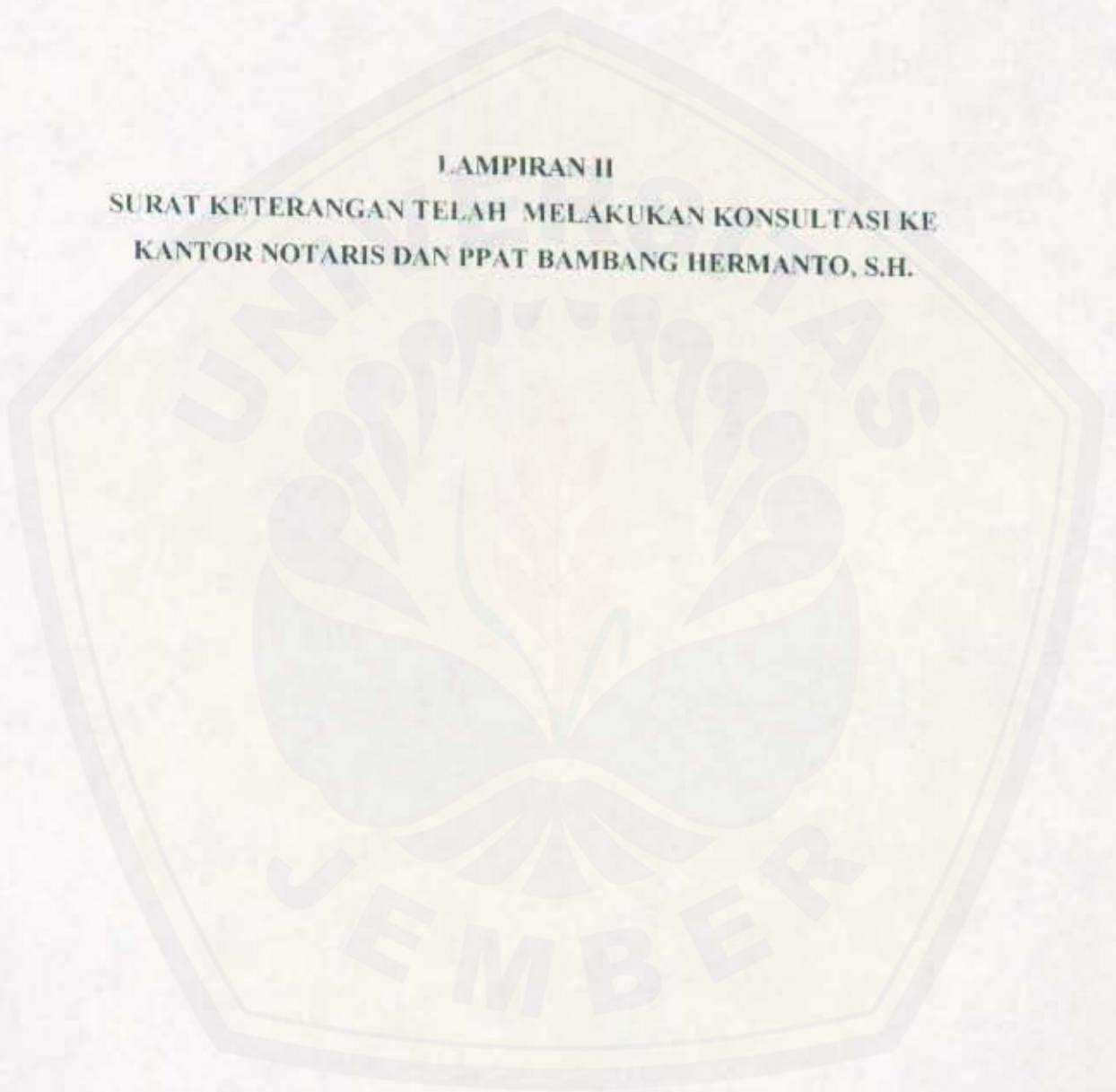


ARON PIUS, S.H., S.U.

NIP. 130 808 985

diusulkan Kepada :
h. Ketua Bagian Kajur. H. T. N.
ng bersangkutan
sip

LAMPIRAN II
SURAT KETERANGAN TELAH MELAKUKAN KONSULTASI KE
KANTOR NOTARIS DAN PPAT BAMBANG HERMANTO, S.H.



BAMBANG HERMANTO, SH.
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

L. Letjen Suprpto No. 49 Jember 68122
Telp. (0331) 339855

SURAT KETERANGAN

Nomor : ...427/IX/PPAT/2004

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Bambang Hermanto, S.H.
Pekerjaan : Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Dengan ini menerangkan bahwa :

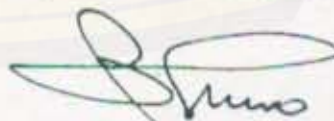
Nama : Sofi Andriani
NIM : 000710101060
Fakultas : Hukum – Universitas Jember

Telah selesai melakukan wawancara atau konsultasi untuk bahan skripsi yang bersangkutan, yang berjudul :

TINJAUAN YURIDIS KEDUDUKAN NOTARIS SEBAGAI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI DI KANTOR NOTARIS DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH KABUPATEN JEMBER.

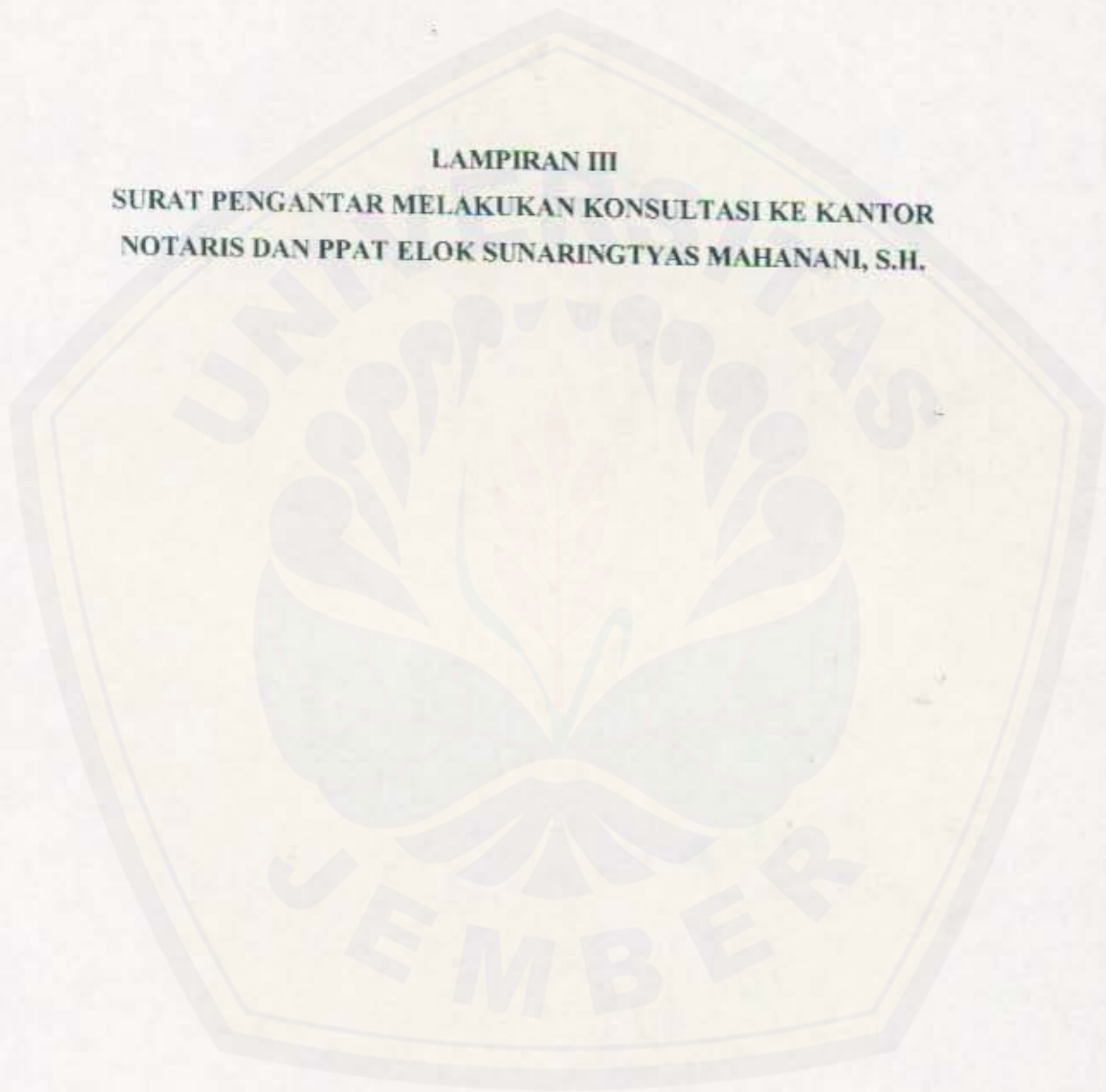
Demikian surat keterangan ini dibuat, agar dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jember, 30 September 2004
Pejabat Pembuat Akta Tanah



Bambang Hermanto, S.H.

LAMPIRAN III
SURAT PENGANTAR MELAKUKAN KONSULTASI KE KANTOR
NOTARIS DAN PPAT ELOK SUNARINGTYAS MAHANANI, S.H.





DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM

Jl. Kalimantan 37 Kampus Tegalboto Kotak Pos 9 Jember 68121
☎ (0331) 335462 - 330482 Fax. 330482

Nomor : 4252/J25.1.1/PP.9/2004
Tempor :
Perihal : KONSULTASI

Jember, 30 Agustus 2004

Yth. Notaris dan PPAT
ELOK SUNARINGTYAS MAHANANI, S.H.
Jl. Penjahitan 79 Jember
di -
J E M B E R

Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember bersama ini dengan hormat
menghadapkan kepada Saudara seorang mahasiswa :

Nama : SOFI ANDRIANI
NIM : 000710101060
Program : S 1 Ilmu Hukum
Alamat : JL. Bangur 15 No. 11 Jember.
Keperluan : Konsultasi tentang Masalah
"TUNJUAN YURIDIS KEDULUKAN NOTARIS SEBAGAI PEJABAT
PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PERALIHAN HAK MILIK ATAS-
TANAH MELALUI JUAL BELI DI KANTOR NOTARIS DAN PEJA-
BAT PEMBUA AKTA TANAH KABUPATEN JEMBER".

Sehubungan dengan hal tersebut diatas kami mohon bantuan secukupnya,
Karena hasil dari konsultasi ini digunakan untuk melengkapi bahan
penyusunan Skripsi.

Atas bantuan dan kerjasama yang baik kami ucapkan terimakasih.

Dekan,

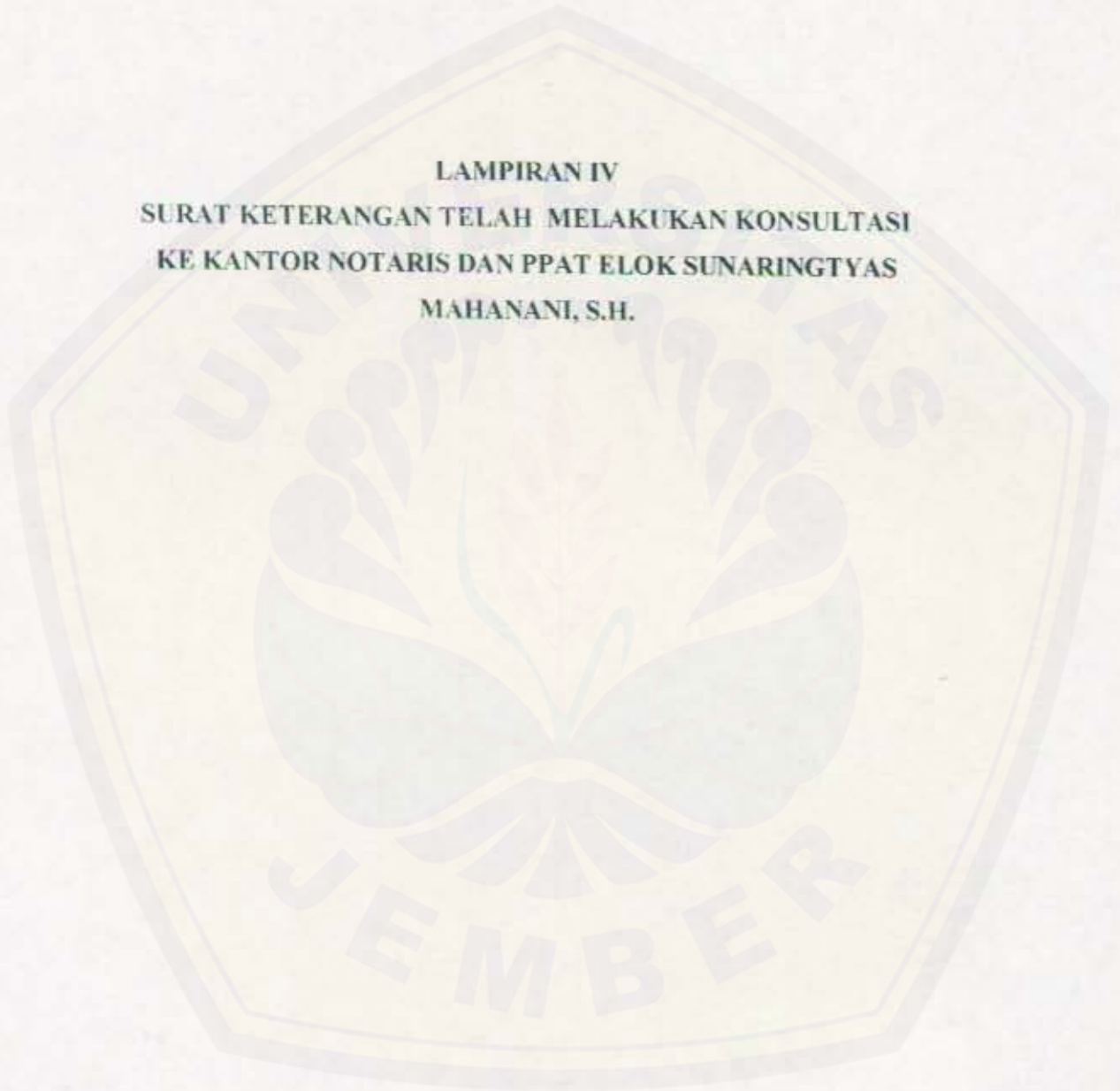


KOPONG PARON PIUS, S.II., S.U.

NIP. 130 808 985

busan Kepada :
Yth. Ketua Bagian Kejur. H.T.N.....
yang bersangkutan
rsip

LAMPIRAN IV
SURAT KETERANGAN TELAH MELAKUKAN KONSULTASI
KE KANTOR NOTARIS DAN PPAT ELOK SUNARINGTYAS
MAHANANI, S.H.



SUNARINGTYAS MAHANANI, SH.

PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) KAB. JEMBER

PERJEN PANJAITAN NO. 79

(0331) 337920

(0331) 337920

JEMBER

SURAT KETERANGAN

Nomor : 723/13M/PPAT/IX/2004.

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Elok Sunaringtyas Mahanani, S.H.

Pekerjaan : Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : Sofi Andriani

NIM : 000710101060

Fakultas : Hukum – Universitas Jember

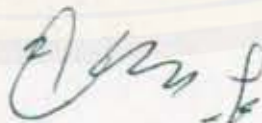
Telah selesai melakukan wawancara atau konsultasi untuk bahan skripsi yang bersangkutan, yang berjudul :

TINJAUAN YURIDIS KEDUDUKAN NOTARIS SEBAGAI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI DI KANTOR NOTARIS DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH KABUPATEN JEMBER.

Demikian surat keterangan ini dibuat, agar dipergunakan sebagaimana mestinya.

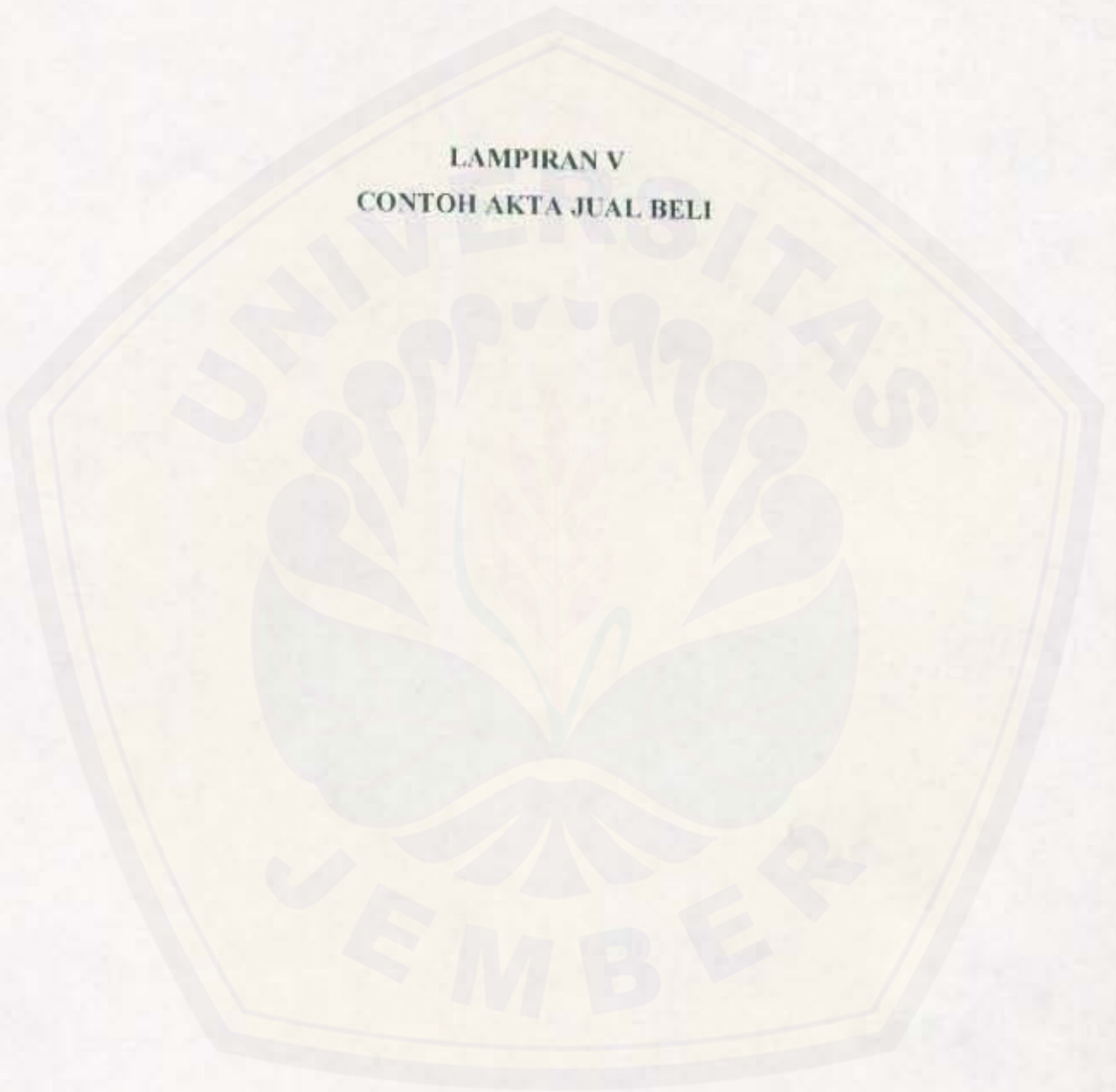
Jember, 30 September 2004

Pejabat Pembuat Akta Tanah



Elok Sunaringtyas Mahanani, S.H.

LAMPIRAN V
CONTOH AKTA JUAL BELI



AKTA JUAL BELI

No: 46/Sbr/IN/2004.

Lembar Pertama/Kedua

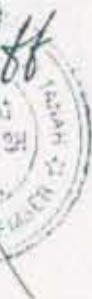
Pada hari ini, Rabu, tanggal 7 (tujuh -----)
 bulan April, - tahun 2004 (dua ribu empat --
 -----)

hadir dihadapan saya **BAMBANG HERMANTO**, Sarjana Hukum, -----
 yang berdasarkan surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan -----
Nasional, - tanggal 18-10-2000 nomor 33-XI-2000 --
 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 Kabupaten --
Jember, - dan berkantor di Jalan Letnan Jendral Suprpto
 Nomor : 49, **Jember**, - ----- dengan dihadiri oleh
 saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini :-----

I. Nyonya **HAJJAH SITI NADIRAH** alias **BOK SUGENG** bernama
 juga **Hajjah SITI NADIRAH**, lahir tahun 1958, Warga --
 Negara Indonesia, Ibu Rumah Tangga, bertempat -----
 tinggal di Jalan Karimata Gang Marron 18, Rukun ---
 Tetangga 03, Rukun Warga IV, Kelurahan Sumbersari, --
 Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember, pemegang --
 Kartu Tanda Penduduk yang dikeluarkan oleh Camat --
 Sumbersari Nomor : 000058/00682/72.1004/2001 ; ----
 - menurut keterangannya dalam melakukan perbuatan
 hukum tersebut dibawah ini tidak memerlukan ----
 persetujuan suami karena merupakan bukan harta --
 bersama (gono-gini) ; -----
 - Selaku **PENJUAL**, untuk selanjutnya disebut : ----
 ----- **PIHAK KESATU** -----

II. Tuan **IDRIS SHARIEP**, tanggal lahir 10-10-1946, Warga
 Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di Jalan
 Karimata Gang Pajak, Rukun Tetangga 01, Rukun Warga
 I, Kelurahan Sumbersari, Kecamatan Sumbersari, ---
 Kabupaten Jember, pemegang Kartu Tanda Penduduk ---
 yang dikeluarkan oleh Camat Sumbersari Nomor : ----
 101046/19224/72.1004/2001 ; -----
 - Selaku **PEMBELI**, untuk selanjutnya disebut : ----
 ----- **PIHAK KEDUA** -----

an
i.



Para penghadap dikenal oleh saya/~~Penghadap~~
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:

• Hak Milik/~~Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai~~ :
Nomor **3086/Sumbersari**, - atas sebidang tanah sebagaimana
diuraikan dalam ~~Surat Ukur~~/Gambar Situasi tanggal **22 - 6 - 1992** --
Nomor **1456/1992**, seluas **1.142** m² (**seribu** ----
seratus empat puluh dua ---- meter persegi) dengan
Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) ----

• ~~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 m² (.....
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 m² (.....
meter persegi), dengan batas-batas :



sebagaimana diuraikan dalam peta tanggal
Nomor yang dilampirkan pada akta ini.

berdasarkan alat-alat bukti berupa :

- Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun :
- Nomor

terletak di:

- Propinsi - : Jawa Timur ;
- Kabupaten/Kota : Jember ;
- Kecamatan : Sumpersari ;
- Desa/Kelurahan : Sumpersari ;
- Jalan :

Jual beli ini meliputi pula :

- Tanah tegal untuk pertanian. -

selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut "Obyek Jual Beli".

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa :

- Jual beli ini dilakukan dengan harga Rp. 22.500.000,- (dua puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) ; -
- Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut di atas dari Pihak kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi).

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 -----

----- 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 memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan.

sahkan
retan.



Pasal 6

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

Pasal 7

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh **Pihak Kedua**.

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

- WOWONG ADI NATA, pelajar, bertempat tinggal di Jalan Karimata II/18, Jember, -

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. Tuan DODIK KUSUMO alias Pak HOLIS, Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Karimata Gang Marron 161, RT.02, RW.04, Kelurahan Sumbersari, Kecamatan Sumbersari Kabupaten Jember,
2. Tuan MARDJANI, Swasta, bertempat tinggal di Sumbersari, Jember,
3. Nyonya Hajjah SITI NADIRAH, Swasta, bertempat tinggal di Jalan Karimata Gang Marron 18, RT.03, RW.IV, Sumbersari, Jember,
4. Tuan MOH. MUFID, SH, Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Dr. Subono 3/88, RT.03, RW.II, Kelurahan Kapatihan, Kec. Kaliwates, Kabupaten Jember dan 4. Tuan BUDIMAN, Swasta, bertempat tinggal di Jember, kesemuanya -

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 **Jember**,
untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat jual beli dalam akta ini. -----

Pihak Pertama



HJ: SITI NADIRAH

Persetujuan anak,
WOWONG ADI NATA

Pihak Kedua

IDRIS SHARIEF

K KUSUMO alias
POLIS

BUDIMAN

Saksi
MARDJANI

MARDJANI

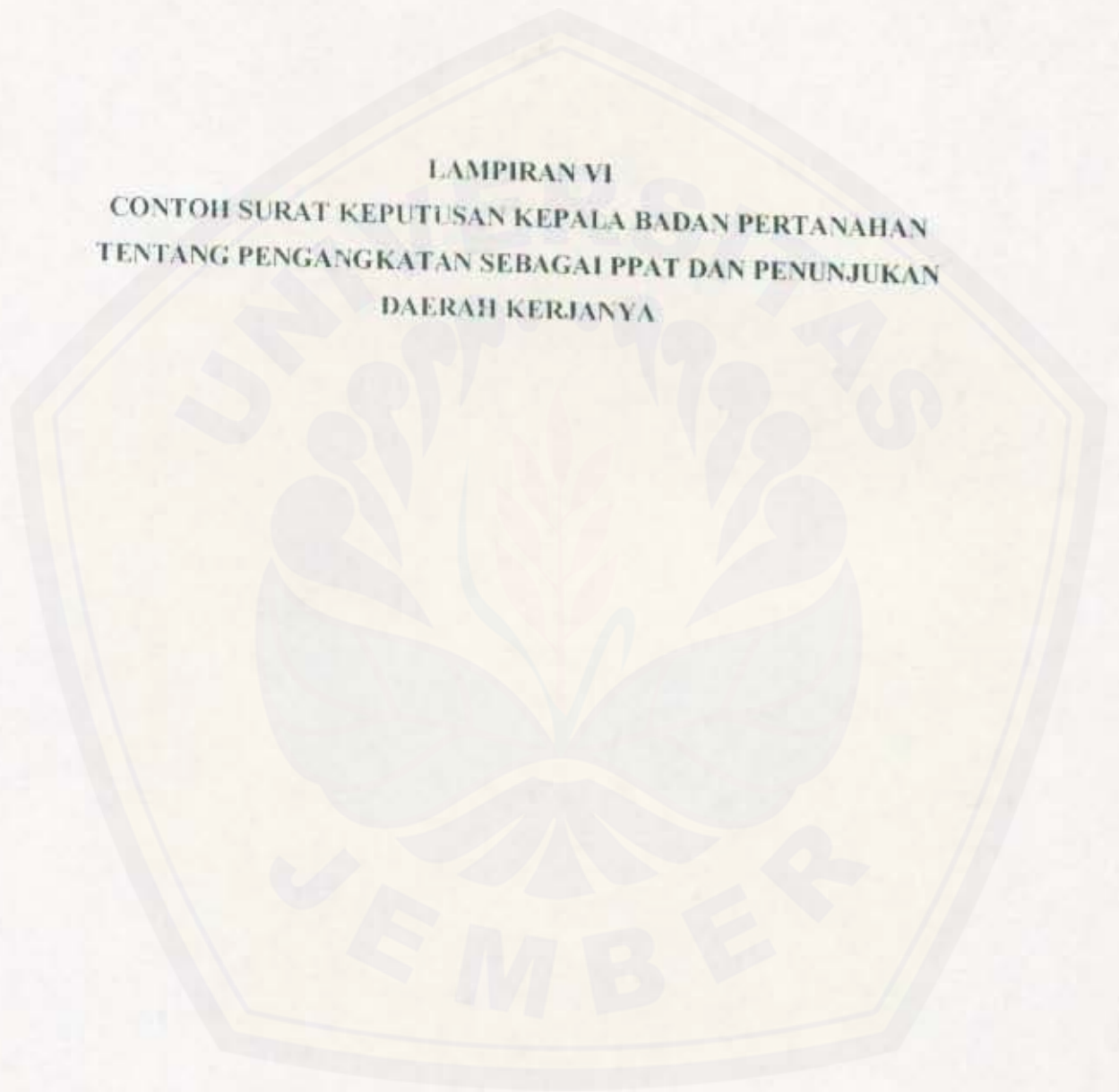
Saksi

MOH. MUFID, SH.

Pejabat Pembuat Akta Tanah

BAMBANG HERMANTO, SH.

LAMPIRAN VI
CONTOH SURAT KEPUTUSAN KEPALA BADAN PERTANAHAN
TENTANG PENGANGKATAN SEBAGAI PPAT DAN PENUNJUKAN
DAERAH KERJANYA



BADAN PERTANAHAN NASIONAL

Jl. Sisingamangaraja No. 2 Jakarta 12110 Telp. 7393939 (Kotak Pos No. 1403/Jks. Jakarta 12014)

Nomor : 640-3324-D.IV.2

Jakarta, 1 Nopember 2000

Lampiran : 1 (satu) berkas

Kepada Yth.

Perihal : Pengangkatan sebagai PPAT. Sdr. BAMBANG HERMANTO, SH

di-

Kabupaten Jember.

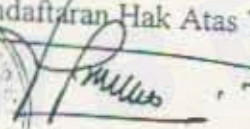
Berkenaan dengan permohonan Saudara untuk dapat diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dengan ini disampaikan kepada Saudara Petikan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 33-XI-2000 tanggal 18 Oktober 2000, tentang Pengangkatan dan Penunjukan Daerah Kerja PPAT atas nama Saudara untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Selubungan dengan pengangkatan tersebut, Saudara wajib :

1. Melapor kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat selambat-lambatnya dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal ditetapkannya Surat Keputusan pengangkatan tersebut di atas, untuk keperluan pengambilan Sumpah Jabatan PPAT.
2. Menyampaikan fotokopi Naskah Pelantikan dan Berita Acara Pengambilan Sumpah Jabatan PPAT kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi dengan tembusan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional dan Kepala Kantor Pertanahan setempat.
3. Memenuhi ketentuan pasal 19 P.P. No. 37 Tahun 1998 yaitu : dalam jangka waktu selambat-lambatnya 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah, Saudara wajib :
 - a. menyampaikan alamat kantor, contoh tanda tangan, paraf dan teraan cap/stempel jabatan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi, Bupati/Walikota, Ketua Pengadilan Negeri dan Kepala Kantor Pertanahan setempat.
 - b. melaksanakan jabatan secara nyata.
4. Memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat dengan tembusan Kakanwil BPN Propinsi dan BPN Pusat, apabila pindah lokasi kantor.

Demikian untuk menjadikan maklum.

Direktur Pendaftaran Hak Atas Tanah


Ir. Supardji M. Uno

NIP. 010071439

Tembusan, disampaikan kepada Yth.

1. Bapak Kepala Badan Pertanahan Nasional (sebagai laporan).
2. Bapak Wakil Kepala Badan Pertanahan Nasional (sebagai laporan).
3. Bapak Deputi Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah (sebagai laporan).
4. Sdr. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur
5. Sdr. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.



KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

P E T I K A N

KEPUTUSAN
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
NOMOR : 33 - XI - 2000

TENTANG

PENGANGKATAN 163 (SERATUS ENAM PULUH TIGA) ORANG PEJABAT
PEMBUAT AKTA TANAH DAN PENUNJUKAN DAERAH KERJANYA

KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

Membaca : d.s.b.
Menimbang : d.s.b.
Mengingat : d.s.b.

MEMUTUSKAN :

MENETAPKAN
PERTAMA

a. Mengangkat pemohon sebanyak 163 (seratus enam puluh tiga) orang yang namanya tercantum pada kolom 2 (dua) Lampiran Surat Keputusan ini sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dan menunjuk daerah kerjanya sebagaimana tercantum dalam kolom 3 (tiga) Lampiran Keputusan ini.

b. Pengangkatan dimaksud huruf a bersifat pribadi.

KEDUA

a. Pemohon sebagaimana dimaksud pada Diktum PERTAMA di atas wajib mengangkat sumpah/janji sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah sebelum melaksanakan tugasnya;

b. Untuk keperluan pengangkatan sumpah/janji sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, pemohon wajib melapor kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sejak tanggal ditetapkannya Keputusan ini.

KETIGA

Dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pengangkatan sumpah/janji sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah pemohon wajib :

a. Memasang papan nama jabatan, menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf dan terapan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi, Papua/Walikota, Ketua Pengadilan Negeri dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang meliputi daerah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan.

/b. Melaksanakan

b. Melaksanakan jabatannya secara nyata.

KEEMPAT

2. Pemohon dilarang merangkap jabatan sebagai Pegawai Negeri Sipil/TNI/Polisi, atau pegawai BUMN/BUMD atau Advokat/ Pengacara, atau jabatan lain yang dapat mengakibatkan penihakan kepada kepentingan salah satu pihak atau mengganggu keseimbangan kepentingan para pihak.

KELIMA

3. a. Pengangkatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah atas nama pemohon batal demi hukum apabila :

1. pemohon tidak memenuhi diktum KEDUA dan diktum KETIGA, atau,

2. kemudian hari terbukti bahwa pemohon telah merangkap jabatan sebagaimana disebut pada diktum KEEMPAT, dan batalnya berlaku sejak yang bersangkutan ditetapkan/diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah atau sejak yang bersangkutan merangkap jabatan jika perangkapannya dilakukan setelah menjabat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah.

3. pemohon dalam tenggang waktu 3 (tiga) bulan terhitung sejak pengangkatan ini atau sampai melaksanakan sumpah jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah masih belum pensiun/berhenti sebagai Pegawai Negeri Sipil/TNI/Polisi, atau pegawai BUMN/BUMD.

b. Batainya jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana disebut angka 1 di atas tidak mengurangi kemungkinan adanya tuntutan pihak lain yang merasa dirugikan.

c. Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah atas nama pemohon berakhir dengan sendirinya karena :

1. Meninggal dunia, atau

2. Telah mencapai usia 65 (enam puluh lima) tahun atau

3. Diangkat dan mengangkat sumpah jabatan atau melaksanakan tugas jabatan Notaris dengan tempat kedudukan di Kabupaten/Kota yang lain daripada daerah kerjanya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah.

KEENAM

4. a. Pemohon setelah menjabat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah harus bersedia menerima protokol Pejabat Pembuat Akta Tanah lain.

b. Selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sebelum tanggal berhenti sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana tercantum pada kolom 5 (lima) Lampiran Keputusan ini, pemohon wajib melapor dan mengusulkan Pejabat Pembuat Akta Tanah penerima protokolnya kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.

KETUJUH

5. Dengan ditetapkannya keputusan ini, segala sesuatu yang berkaitan dengan tugas jabatan selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah menjadi tanggung jawab penuh dari yang bersangkutan.

/KEDELAPAN

KEDELAPAN

: Apabila yang bersangkutan dalam melaksanakan tugas jabatannya tidak mentaati peraturan perundangan yang berlaku yang menimbulkan kerugian seseorang, masyarakat, Pemerintah atau Negara atau melakukan pelanggaran disiplin terhadap larangan atau kewajiban sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, akan dikenakan sanksi sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.

KESEMBILAN

: Keputusan ini berlaku sejak tanggal ditetapkan.

DENGAN CATATAN :

Apabila dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan dalam Keputusan ini, akan diadakan perbaikan seperlunya.

DITETAPKAN DI : JAKARTA
PADA TANGGAL : 18 Oktober 2000

Detikan sesuai dengan aslinya
DEPUTI BIDANG UMUM

MENTERI DALAM NEGERI DAN
OTONOMI DAERAH
SELAKU
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

t.t.d.

SURJADI SOEDIRDJA


Ir. MASHI ASYIK
N.P. 010070395

epada :

dr. BAMBANG HERMANTO, SH

JEMBER

Lampiran : Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional
 Nomor : 33 - XI - 2000
 Tanggal : 18 Oktober 2000

No	Nama Tempat dan Tanggal Lahir	Daerah Kerja	Kode Wilayah	Berakhir sampai dengan Tanggal
1	2	3	4	5
135	d.s.b.	d.s.b.		d.s.b.
136	BAMBANG HERMANTO, SH Bondowoso, 10 Oktober 1955	Kabupaten Jember.	12 34	10 Oktober 2020
137	d.s.b.	d.s.b.		d.s.b.

Petikan sesuai dengan aslinya
 DEPUTI BIDANG UMUM

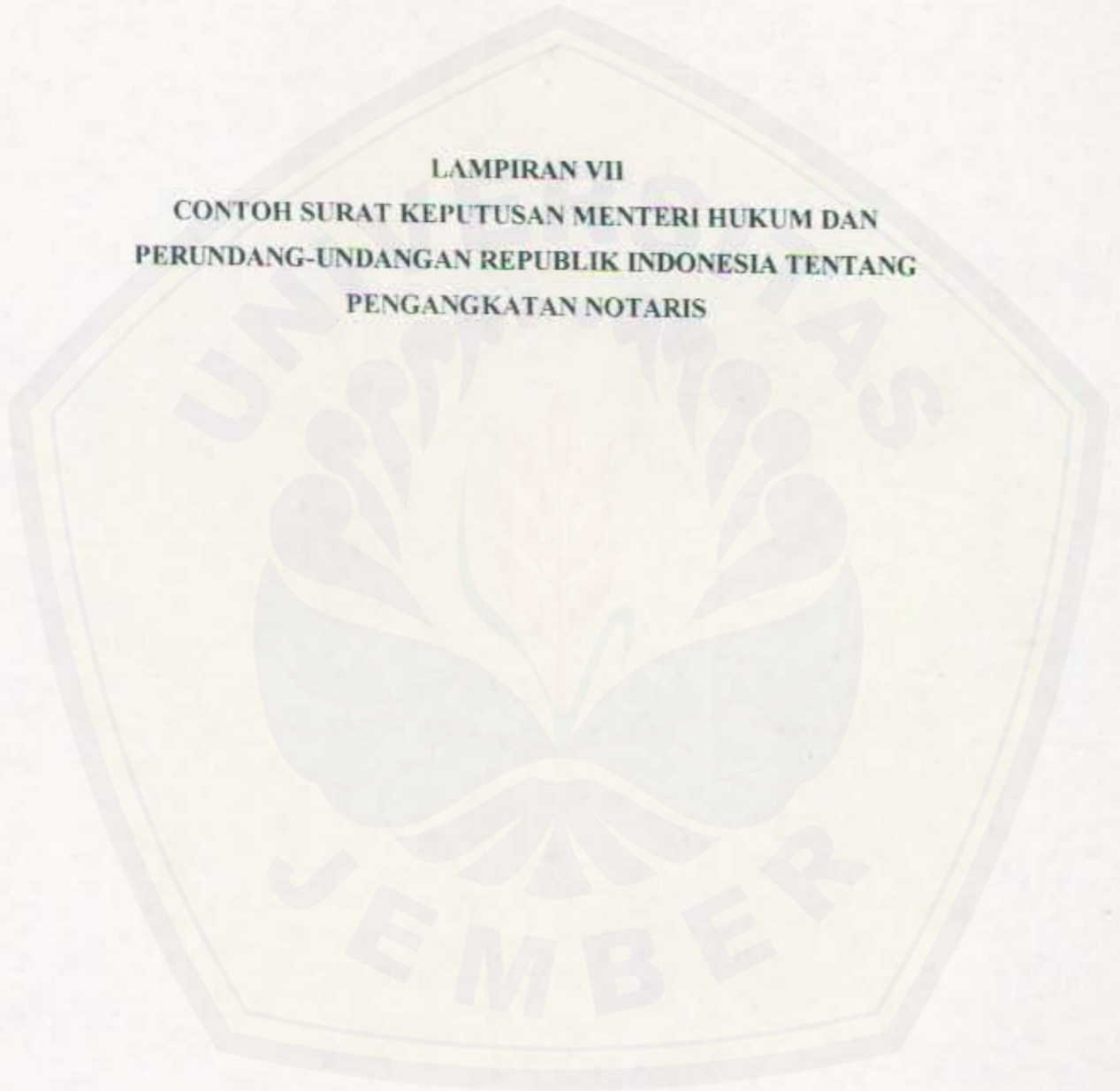


t.t.d.

SURJADI SOEDIRDJA

MENTERI DALAM NEGERI DAN OTONOMI DAERAH
 SELAKU
 KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

LAMPIRAN VII
CONTOH SURAT KEPUTUSAN MENTERI HUKUM DAN
PERUNDANG-UNDANGAN REPUBLIK INDONESIA TENTANG
PENGANGKATAN NOTARIS



WAJIB BAYAR
MATA

: BAMBANG HERMANTO, SH
: JEMBER

N PUNGUTAN PER
ANGGARAN (MAP) 0583

PENG. NOT. NO. C-490/03-01-TH. 2000 TGL. 29
06. 2000

JUMLAH Rp. 200.000,00

LANG: (dua ratus ribu rupiah)

R HUKUM PUNGUTAN
TUSAN MENTERI KEHAKIMAN R.I
01 - UM. 01.06 TAHUN 1993
l : 28 Januari 1993

Jakarta, 02 Nopember 2000

BENDAHAKAWAN i Pengirim

PENGAYON



Davit Sutrisno
NIP. 040054417





KEPUTUSAN MENTERI HUKUM DAN PERUNDANG-UNDANGAN
REPUBLIK INDONESIA

NOMOR : C-490.HT.03.01-Th.2000

TENTANG
PENGANGKATAN NOTARIS

MENTERI HUKUM DAN PERUNDANG-UNDANGAN REPUBLIK INDONESIA

- Membaca : Surat permohonan Saudara BAMBANG HERMANTO, S.H. tanggal 5 Januari 2000, bertempat tinggal di Jalan Manggar 57, RT.01 RW.03, Kelurahan Gebang, Kecamatan Patrang, Kabupaten Dati II Jember, yang maksudnya mohon diangkat sebagai Notaris di KABUPATEN DAERAH TINGKAT II JEMBER yang berkedudukan di JEMBER.
- Menimbang :
- a. bahwa dalam rangka pemerataan dan penyebaran Notaris di seluruh Indonesia, pengangkatan Notaris perlu memperhatikan penentuan formasi yang ada di setiap Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II seluruh Indonesia;
 - b. bahwa dalam rangka meningkatkan pelayanan jasa hukum di bidang kenotariatan, Pengadilan Negeri melakukan pembinaan, penertiban dan pengawasan terhadap Notaris di daerah hukum masing-masing;
 - c. bahwa setelah dilakukan penelitian dengan seksama atas permohonan Saudara BAMBANG HERMANTO, S.H. beserta lampirannya ternyata memenuhi persyaratan untuk diangkat sebagai Notaris;
 - d. bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut pada butir a, b dan c, maka permohonan Saudara BAMBANG HERMANTO, S.H. untuk diangkat sebagai Notaris di KABUPATEN DAERAH TINGKAT II JEMBER yang berkedudukan di JEMBER dapat dikabulkan.

- Ingat : 1. Reglemen tentang Jabatan Notaris di Indonesia (Staatsblad 1860 Nr 3 sebagaimana telah heberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1945 Nr 94);
2. Undang-undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung (Lembaran Negara Tahun 1985 Nomor 73, Tambahan Lembaran Negara Nomor : 3316);
3. Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum (Lembaran Negara Tahun 1986 Nomor 20, Tambahan Lembaran Negara Nomor : 3327);
4. Keputusan Bersama Ketua Mahkamah Agung dan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor : KMA/006/SKB/VII/1987 dan Nomor : M.04-PR.08.05 Tahun 1987 tentang Tata Cara Pengawasan, Penindakan dan Pembelaan Diri Notaris;
5. Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor : M.01-HT.03.10 Tahun 1996 tentang Penentuan Tempat Kedudukan dan Wilayah Jabatan Notaris;
6. Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor : M.04-HT.03.10 Tahun 1998 tentang Pembinaan Notaris;
7. Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor : M.05-HT.03.10 Tahun 1998 tentang Pengangkatan dan Perpindahan Wilayah Kerja Notaris.

M E M U T U S K A N :

etapkan :

RTAMA : Mengangkat Saudara BAMBANG HERMANTO, S.H. lahir di Bondowoso, pada tanggal 10 Oktober 1955 sebagai Notaris di KABUPATEN DAERAH TINGKAT II JEMBER yang berkedudukan di JEMBER terhitung mulai ia menjalankan jabatannya.

E D U A : Mewajibkan kepada pemohon untuk melaksanakan tugas jabatan dan membuat berita acara pelaksanaan tersebut, yang turunannya dikirim kepada Menteri Hukum dan Perundang-undangan R.I. dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak tanggal Keputusan pengangkatan ini.

TIGA : Apabila dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan dalam Keputusan ini, akan diadakan perbaikan seperlunya.

Keputusan ini disampaikan kepada yang bersangkutan untuk diketahui dan dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di J a k a r t a
pada tanggal 29 Juni 2000.

A.n. MENTERI HUKUM DAN PERUNDANG-UNDANGAN
REPUBLIK INDONESIA

DIREKTUR JENDERAL
HUKUM DAN PERUNDANG-UNDANGAN,

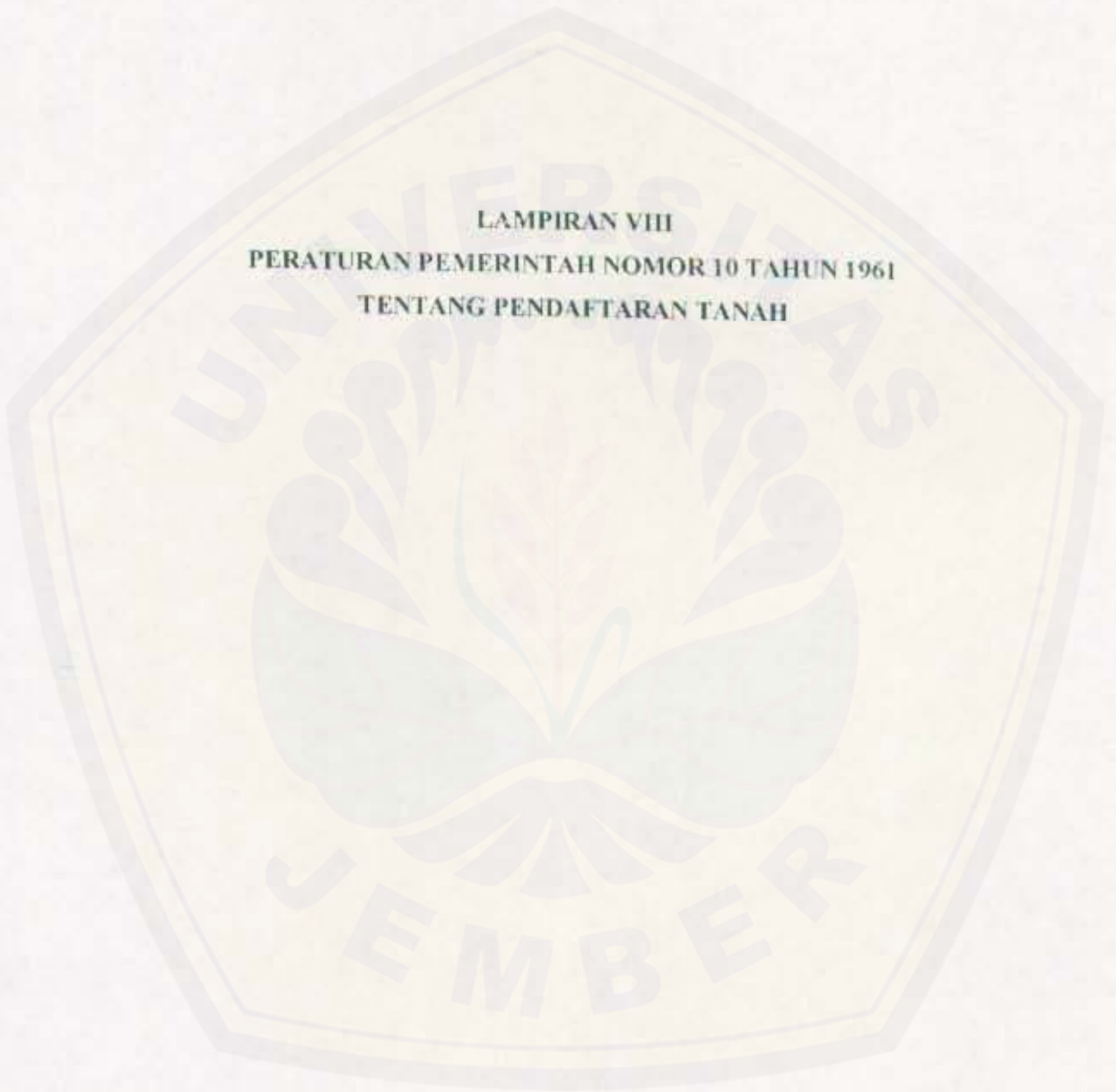


PROF. DR.  SIMASASMITA, SH. LIM.
NIP. 130350117.

LINAN Keputusan ini disampaikan kepada :

1. Ketua Mahkamah Agung R.I. di Jakarta;
2. Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur di Surabaya;
3. Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya di Surabaya;
4. Direktur Pendaftaran Hak Atas Tanah, Badan Pertanahan Nasional di Jakarta;
5. Kepala Kantor Wilayah Departemen Hukum Dan Perundang-undangan Jawa Timur di Surabaya;
6. Ketua Pengadilan Negeri Jember di Jember;
7. Ketua Balai Harta Peninggalan Surabaya di Surabaya;
8. Ketua Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia di Jakarta.

LAMPIRAN VIII
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 10 TAHUN 1961
TENTANG PENDAFTARAN TANAH



PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 10 TAHUN 1961
TENTANG

PENDAFTARAN TANAH

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

Memimbang : perlu diadakan peraturan tentang pendaftaran tanah sebagai yang dimaksud dalam Undang-undang Pokok Agraria (Undang-undang No. 5 Tahun 1960; Lembaran Negara 1960 Nomor 104 - Tambahan Lembaran-Negara No. 2043);

Mengingat:

1. Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Dasar;
2. Pasal 19, Pasal 26 dan Pasal 52 Undang-undang pokok Agraria;

Mendengar : Musyawarah Kabinet Kerja pada tanggal 28 Februari 1961

MEMUTUSKAN;

Dengan mencabut semua peraturan pendaftaran tanah yang masih berlaku;

Menetapkan : PERATURAN PEMERINTAH TENTANG PENDAFTARAN TANAH.

BAB I
KUTENTUAN UMUM

Pasal 1

Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Jawatan Pendaftaran Tanah menurut ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini dan mulai pada tanggal yang ditetapkan oleh Menteri Agraria untuk masing-masing daerah.

Pasal 2

- 1) Pendaftaran tanah diselenggarakan desa demi desa atau daerah-daerah yang setingkat dengan itu (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut : desa).
- 2) Menteri Agraria menetapkan saat mulai diselenggarakannya pendaftaran tanah secara lengkap disesuatu daerah.

BAB II

PENGUKURAN, PEMETAAN DAN PENYELENGGARAAN TATA USAHA
PENDAFTARAN TANAH

BAGIAN I:

PENGUKURAN DAN PEMETAAN
Pasal 3

- 1) Dalam daerah-daerah yang ditunjuk menurut Pasal 2 ayat (2) semua bidang tanah diukur desa demi desa.
- 2) Sebelum sebidang tanah diukur, terlebih dulu diadakan
 - a. penyelidikan riwayat bidang tanah itu dan
 - b. penentuan batas-batasnya.
- 3) Pekerjaan yang dimaksud dalam ayat (2) pasal ini dijalankan oleh suatu panitia yang dibentuk oleh Menteri Agraria atau pejabat yang ditunjuk olehnya dan yang terdiri atas seorang pegawai Jawatan Pendaftaran Tanah sebagai ketua dan dua orang anggota Pemerintah Desa atau lebih sebagai anggota (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut Panitia). Jika Menteri Agraria memandaginya perlu maka kesanggupan Panitia dapat ditambah dengan seorang pejabat dari Jawatan Agraria, Pamong Praja dan Kepolisian Negara. Di dalam menjalankan pekerjaan itu Panitia memperhatikan keterangan-keterangan yang diberikan oleh yang berkepentingan.
- 4) Hasil penyelidikan riwayat dan penunjukan batas tanah yang bersangkutan ditulis dalam daftar isian yang bentuknya ditetapkan oleh Kepala Jawatan Pendaftaran Tanah dan ditanda tangani oleh anggota-anggota Panitia serta oleh yang berkepentingan atau wakilnya.
- 5) Jika ada perselisihan tentang batas antara beberapa bidang tanah yang letaknya berbatasan atau perselisihan tentang siapa yang berhak atas sesuatu bidang tanah, maka Panitia beresolusi menyelesaikan hal itu dengan yang berkepentingan secara damai.
- 6) Jika usaha tersebut di atas gagal, maka yang berkepentingan dalam perselisihan batas maupun dalam perselisihan tentang siapa yang sesungguhnya berhak atas bidang tanah itu, dapat mengajukan hal itu kemuka hakim. Tanah-tanah yang menjadi pokok perselisihan pada peta-peta dan daftar-daftar yang dimaksud dalam Pasal 4 dan 7 dinyatakan dengan satu nomor pendaftaran atau dicatat sebagai tanah senyketa sampai perselisihan itu diselesaikan.
- 7) Batas-batas dari sesuatu bidang tanah dinyatakan dengan tanda-tanda batas menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh Menteri Agraria.

Pasal 4.

- 1) Setelah pengukuran sesuatu desa sebagai yang dimaksud dalam Pasal 3 selesai, maka diluar peta-peta pendaftaran yang memakai perbatasan.
- 2) Peta itu diperlihatkan dengan jelas segala macam hak atas tanah di dalam desa dengan batas-batasnya, baik yang kelihatan maupun yang tidak.
- 3) Selain batas-batas tanah pada peta itu dimuat pula nomor pendaftaran, nomor buku tanah, nomor surat-ukur, nomor pajak (jika mungkin), tanda batas dan sedapat-dapatnya juga gedung-gebang, jalan-jalan, saluran air dan lain-lain benda tetap yang penting.

Pasal 5

Cara mengukur dan membuat peta-peta sebagai yang dimaksud dalam Pasal 3 butir 4 ditetapkan oleh Menteri Agraria.

Pasal 6

- 1) Setelah pekerjaan yang dimaksud dalam Pasal 3 dan 4 selesai, maka semua peta dan daftar isian yang bersangkutan ditempatkan di kantor Kepala Desa selama tiga bulan, untuk memberi kesempatan kepada yang bersangkutan mengajukan keberatan-keberatan mengenai penetapan batas-batas tanah dan isi daftar-daftar isian itu;
- 2) Mengurus keberatan yang diajukan dalam waktu yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini dan yang oleh Panitia dianggap beralasan, diadakan perubahan dalam peta maupun daftar-isian yang bersangkutan;
- 3) Setelah perubahan-perubahan yang dimaksud dalam ayat (2) di atas selesai dikerjakan atau jika di dalam waktu tersebut dalam ayat (1) tidak diajukan keberatan maka peta-peta dan daftar-daftar isian itu disahkan oleh Panitia dengan suatu berita acara, yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.

BAGIAN II: PENYELENGGARAAN TATA-USAHHA PENDAFTARAN TANAH

Pasal 7

Unjuk menyelenggarakan tata-usaha pendaftaran tanah oleh Kantor Pendaftaran Tanah diadakan

- a. daftar tanah
- b. daftar nama
- c. daftar buku-tanah
- d. daftar surat-ukur.

Pasal 8

Bentuk daftar tanah dan daftar nama serta cara mengisinya ditetapkan oleh Menteri Agraria.

Pasal 9

- 1) Daftar buku-tanah terdiri atas kumpulan buku-tanah yang dijilid.

- 2) Bentuk buku-tanah serta cara mengisinya ditetapkan oleh Menteri Agraria.

Pasal 10

- 1) Untuk hak milik, hak guna-usaha, hak guna-bangunan dan tiap-tiap hak lainnya yang pendaftarannya diwajibkan oleh sesuatu peraturan diadakan daftar buku-tanah tersendiri.

- 2) Satu buku-tanah hanya dipergunakan untuk mendaftar satu hak atas tanah.

- 3) Tiap-tiap buku-tanah yang telah dipergunakan untuk membukukan sesuatu hak dibubuhi tanda-tanda Kantor Pendaftaran Tanah dan cap Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan. Pendaftaran Tanah dan cap Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan.

Pasal 11

- 1) Surat ukur jada dasarnya adalah kumpulan dari peta-pendaftaran yang dimaksud dalam Pasal 4.
- 2) Bentuk surat-ukur serta cara mengisinya ditetapkan oleh Menteri Agraria, dengan ketentuan bahwa surat-ukur itu selain memuat gambar tanah yang melingkarkan batas tanah, tanda-tanda batas, pelat-pelat, jalan-jalan, saluran air dan lain-lain benda yang penting harus memuat pula:
 - a. nomor pendaftaran,
 - b. nomor dan tahun surat-ukur/buku tanah,
 - c. nomor pajak (jika mungkin),
 - d. uraian tentang letak tanah,
 - e. uraian tentang keadaan tanah,
 - f. luas tanah,
 - g. orang atau orang-orang yang menunjukkan batas-batasnya.
- 3) Setiap surat-ukur dibuat dalam rangkai-dan, yang satu diberikan kepada yang berhak sebagai bagian dari sertifikat yang dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3), sedang yang lain disimpan di Kantor Pendaftaran Tanah. Semua surat-ukur yang disimpan itu tiap-tiap tahun dijilid dan merupakan daftar surat-ukur.

BAB III

PENDAFTARAN HAK; PERALIHAN DAN PENGHAPUSANNYA SERTA PENCATATAN BEBAN-BEBAN ATAS HAK DALAM DAFTAR BUKU-TANAH

BAGIAN I.

PEMBUKUAN HAK-HAK ATAS TANAH.

- A. Di desa-desa yang pendaftarannya tanahnya telah diselenggarakan secara lengkap.

Pasal 12.

Seolah ada pengesahan seperti yang dimaksud dalam Pasal 6 ayat (3), maka dari tiap-tiap bidang tanah yang batas-batasnya maupun yang berhak atasnya telah ditetapkan, hak-haknya dibukukan dalam daftar buku-tanah.

bersangkutan dengan bidang tanah itu belum dibuat, maka kepada yang memperoleh hak itu diberi sertifikat-sementara, sebagai yang dimaksud dalam Pasal 17.

Pasal 17

1. Sertifikat-sementara, yaitu sertifikat tanpa surat-ukur, mempunyai fungsi sebagai sertifikat.
2. Sertifikat-sementara mempunyai kekuatan sebagai sertifikat.

Pasal 18

- 1) Atas permohonan yang berhak, maka sesuatu hak atas tanah di desa-desa yang pendaftaran tanahnya belum diselenggarakan secara lengkap dapat pula dibukukan dalam daftar buku-tanah. Untuk membukukan hak tersebut, kepala Kepala Kantor Pendaftaran Tanah harus disampaikan surat atau surat-surat bukti hak dan keterangan Kepala Desa yang dikuatkan oleh Asisten Wedana, yang membenarkan surat atau surat-surat bukti hak itu.
- 2) Setelah menerima surat atau surat-surat bukti hak beserta keterangan yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini, maka Kepala Kantor Pendaftaran Tanah menggunakan permohonan pembukukan hak itu di Kantor Kepala Desa dan Kantor Asisten Wedana selama 2 bulan berturut-turut. Kalau dianggapnya perlu maka selain pengumuman di Kantor Kepala Desa dan Kantor Asisten Wedana itu, Kepala Kantor Pendaftaran Tanah dapat juga mengumumkan dengan cara lain.
- 3) Jika dalam waktu 2 bulan yang dimaksud dalam ayat (2) pasal ini tidak ada yang mengajukan keberatan, maka hak atas tanah itu dibukukan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah dalam daftar buku-tanah yang bersangkutan. Jika ada yang mengajukan keberatan, Kepala Kantor Pendaftaran Tanah menerima pembukuannya sampai ada keputusan hakim yang membenarkan hak pembukuan atas tanah itu.

- 4) Setelah pembukuan dilakukannya maka oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah diberikan kepada pemohon sertifikat-sementara.

BAGIAN II:

PENDAFTARAN PEMINDAHAN HAK, PEMBERIAN HAK BARU, PENGGADMIAN HAK, PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN DAN PERWARISAN.

A. Kewajiban-kewajiban yang bersangkutan dengan pendaftaran.

Pasal 19

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

Pasal 13

- 1) Untuk tiap-siap hak yang dibukukan menurut Pasal 12 dibuat salinan dan buku-tanah yang bersangkutan.

- 2) Untuk menguraikan tanah yang dimaksud dalam salinan buku-tanah dibuat surat-ukur sebagai yang dimaksud dalam Pasal 11.

- 3) Salinan buku-tanah dan surat-ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas-sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria, disebut serpihak dan diberikan kepada yang berhak.

- 4) Sertifikat tersebut pada ayat (3) Pasal ini adalah surat-tanda bukti hak yang dimaksud dalam Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria.

Pasal 14

- 1) Semua surat Keputusan mengenai pemberian hak atas tanah yang dikuasai langsung oleh Negara (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut tanah Negara) dikirim oleh Pejabat yang berwenang memberi hak itu kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan, untuk dibukukan dalam daftar buku-tanah yang bersangkutan.

- 2) Untuk pembuatan sertifikatnya maka dari bidang tanah yang bersangkutan dibuat surat-ukur sebagai yang dimaksud dalam Pasal 11.

W.D. desa-desa yang pendaftaran tanahnya belum diselenggarakan secara lengkap.

Pasal 15

- 1) Di desa-desa yang pendaftaran tanahnya belum diselenggarakan secara lengkap, maka hak-hak atas tanah yang telah diuraikan dalam sesuatu surat hak tanah yang dibuat menurut "Overschrijvings-Ordonnantie" (s. 1834 No. 27), Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1959 dan peraturan-peraturan pendaftaran yang berlaku di Daerah Istimewa Yogyakarta, Kerresidenan Surakarta dan Sumatra Timur dan telah pula diuraikan dalam surat ukur (lams) yang menurut Kepala Kantor Pendaftaran Tanah masih memenuhi syarat-syarat teknis, dibukukan dalam daftar buku-tanah.

- 2) Kepada yang berhak diberikan sertifikat. 3) Penyelenggaraan ketentuan-ketentuan dalam ayat (1) pasal ini diatur lebih lanjut oleh Menteri Agraria.

Pasal 16

- 1) Jika pemberian hak yang dimaksud dalam Pasal 14 mengenai bidang tanah yang telah diuraikan dalam suatu surat-ukur (lams), yang menurut Kepala Kantor Pendaftaran Tanah masih memenuhi syarat-syarat teknis, maka kepada yang memperoleh hak itu diberi sertifikat, dengan tidak perlu membuat surat-ukur, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 11.
- 2) Jika pemberian hak tersebut mengenai bidang tanah yang belum diuraikan dalam sesuatu surat-ukur yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini, sedangkan pembuatan surat-ukur sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 11 tidak dapat dibuat dengan segera oleh karena peta pendaftaran yang

harus disampaikan surat keterangan tentang pelunasan pajak tanah sampai pada saat akta yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini dibuat.

Pasal 23

- 1) Untuk pendaftaran peralihan hak karena warisan mengenai tanah yang telah dibukukan maka kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah harus diserahkan sertifikat hak atas tanah itu beserta surat-wasiat dan jika tidak ada surat-wasiat, surat keterangan warisan dari instansi yang berwenang.
- 2) Setelah peralihan-hak tersebut dicatat dalam daftar buku-tanah yang bersangkutan dan pada sertifikatnya, maka sertifikat itu dikembalikan kepada ahliwaris, setelah kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah disampaikan surat-keterangan tentang pelunasan pajak tanah sampai pada saat meninggalnya pewaris.

Pasal 24

- 1) Jika sesuatu hak atas tanah yang telah dibukukan dilelang, maka Kepala Kantor Lelang dengan segera menyampaikan kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah:
 - a. Kutipan otentik dari berita-acara lelang,
 - b. sertifikat dan e-surat-keterangan yang dimaksud dalam Pasal 21, untuk dicatat dalam daftar buku-tanah yang bersangkutan dan pada sertifikatnya.
- 2) Setelah pendaftaran tersebut selesai, maka sertifikat diserahkan kepada pembelinya, setelah kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah disampaikan surat-keterangan tentang pelunasan pajak tanah yang bersangkutan sampai pada saat hak itu dilelang.

C. Tanah-tanah yang belum dibukukan.

Pasal 25

- 1) Akta untuk memindahkan hak, memberikan hak baru, mengadaikan tanah atau meminjam uang dengan tanggungan hak atas tanah yang belum dibukukan dibuat oleh Pejabat jika kepadanya dengan menyimpang dari ketentuan dalam Pasal 22 ayat (1) sub. a, diserahkan surat-keterangan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang menyatakan, bahwa hak atas tanah itu belum mempunyai sertifikat atau sertifikat-sementara. Di daerah-daerah kecamatan di luar kota tempat kedudukan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah surat keterangan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah tersebut dapat diganti dengan pernyataan yang memindahkan, memberikan, mengadaikan atau menanggungkan hak itu, yang dikuatkan oleh Kepala Desa dan seorang anggota Pemerintah Desa yang bersangkutan. Selain surat-keterangan tersebut, kepada Pejabat itu harus diserahkan pula:
 - a. surat bukti hak dan keterangan Kepala Desa yang dikuatkan oleh Asisten Wedana yang membenarkan surat-bukti hak itu,
 - b. surat tanda bukti pembayaran biaya pendaftaran.
- 2) Pembuatan akta yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini harus disaksikan oleh Kepala Desa dan seorang anggota Pemerintah Desa yang bersangkutan.

Pasal 20

1) Jika orang yang mempunyai hak atas tanah meninggal dunia, maka yang menerima tanah itu sebagai warisan wajib meminta pendaftaran peralihan hak tersebut dalam waktu 6 bulan sejak tanggal meninggalnya orang itu.

2) Menteri Agraria atau pejabat yang ditunjuk olehnya dapat memperpanjang waktu tersebut pada ayat (1) pasal ini berdasarkan pertimbangan-khusus.

Pasal 21

Selambat-lambatnya 3 hari sebelum sesuatu hak atas tanah dilelang di muka umum, maka Kepala Kantor Lelang harus meminta surat keterangan kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan tentang tanah yang akan dilelang itu.

B. Tanah-tanah yang sudah dibukukan.

Pasal 22

- 1) Mengenai tanah yang sudah dibukukan, maka Pejabat dapat membatalkan permintaan untuk membuat akta sebagai yang dimaksud dalam Pasal 19, jika:
 - a. permintaan itu tidak disertai dengan sertifikat tanah yang bersangkutan,
 - b. tanah yang menjadi obyek perjanjian ternyata masih dalam perselisihan,
 - c. tidak disertai surat-tanda bukti pembayaran biaya pendaftarannya.
- 2) Jika Pejabat menganggap perlu maka ia dapat minta supaya pembuatan akta disaksikan oleh Kepala Desa dan seorang anggota Pemerintah Desa yang bersangkutan.

3) Akta termaksud dalam ayat (1) Pasal ini beserta-sertifikat dan warkah lain yang diperlukan untuk pembuatan akta itu oleh Pejabat segera disampaikan kepada Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan untuk didaftarkan dalam daftar atau daftar-daftar buku-tanah yang bersangkutan dan dicatat pada sertifikatnya. Akta, sertifikat beserta warkah lainnya itu dapat pula dibawa sendiri oleh yang berkepentingan ke Kantor Pendaftaran Tanah, dengan ketentuan bahwa ia memberikan tanda-penerimaan kepada Pejabat.

4) Setelah pendaftaran dan penentuan yang dimaksud dalam ayat (3) pasal ini selesai, maka oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah sertifikat diberikan kepada orang yang memperoleh hak. Jika pendaftaran itu mengenai pemindahan hak. Jika pendaftaran itu mengenai pemberian suatu hak baru, pengadaian hak atau peminjaman uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, maka sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan dikembalikan kepada yang berhak atas tanah itu, sedang kepada yang memperoleh hak baru, hak gadai atau hak tanggungan atas tanah diberikan sertifikat hak baru, hak gadai atau hak tanggungan atas tanah diberikan sertifikat hak baru, hak gadai atau hak tanggungan atas tanah diberikan sertifikat hak baru, hak gadai atau hak tanggungan tersebut.

5) Sebelum menyerahkan sertifikat atau sertifikat-sertifikat yang dimaksud dalam ayat (4) pasal ini kepada orang atau orang-orang yang berhak, maka kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah

- 3) Setelah menerima akta dan warark lainnya yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini, Kepala Kantor Pendaftaran Tanah menubukukannya dalam daftar buku tanah yang bersangkutan.
 - 4) Jika akta itu mengenai pemindahan hak atas tanah, maka oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah diberikan kepada yang memperoleh hak itu sertifikat-sertifikat. Jika akta itu mengenai pemberian hak baru, penggabungan hak atau peninjauan yang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, maka oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah kepada yang memberikan, mengabdikan atau meninjau yang diberikan sertifikat sementara, demikian pula kepada yang memperoleh hak baru, hak gadai atau hak tanggungan atas tanah diberikan sertifikat sementara dari hak baru, hak gadai, atau hak tanggungan atas tanah tersebut.
- Pasal 26.**
- 1) Untuk pendaftaran peralihan hak karena warisan mengenai tanah yang belum dibukukan, maka kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah harus diserahkan:
 - a. surat atau surat-surat bukti hak yang disertai keterangan Kepala Desa yang membenarkan surat atau surat-surat bukti hak itu. Keterangan Kepala Desa tersebut harus dikuatkan oleh Asisten Wedana.
 - b. surat wasiat dan jika tidak ada surat wasiat surat keterangan warisan dari instansi yang berwenang.
 - 2) Setelah menerima surat-surat yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini, maka Kepala Kantor Pendaftaran Tanah menubukukan peralihan hak itu dalam daftar buku tanah yang bersangkutan.
 - 3) Kepada ahli waris oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah diberikan sertifikat sementara, setelah kepada mereka diserahkan surat keterangan tentang pelaksanaan pajak tanah sampai pada saat meninggalnya pewaris.
- Pasal 27.**
- 1) Jika sesuatu hak atas tanah yang belum dibukukan dilelang, maka Kepala Kantor Lelang dengan segera menyampaikan kepada Kepala Kantor Pendaftaran tanah:
 - a. kutipan otentik dari berita acara lelang,
 - b. surat keterangan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa hak atas tanah itu tidak mempunyai sertipikat sementara,
 - c. surat bukti hak dan keterangan Kepala Desa yang dikuatkan oleh Asisten Wedana, yang membenarkan surat bukti hak itu.
 - 2) Setelah menerima surat-surat yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini dari Kepala Kantor Lelang, maka Kepala Kantor Pendaftaran Tanah menubukukan pemindahan hak itu dalam daftar buku tanah yang bersangkutan.
 - 3) Kepada yang memperoleh hak tersebut oleh Kepala Pendaftaran Tanah diberikan sertifikat sementara.

D. Penolakan Pendaftaran Peralihan Hak.**Pasal 28****Pasal 29**

Pasal 30

- 1) Panitia Pengadilan Negeri wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan semua putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum untuk dipalakan mengenai hak atas tanah, untuk jika dianggap perlu oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah dicatat dalam daftar buku-tanah yang bersangkutan dan selapat mungkin juga dalam sertifikatnya.
- 2) Orang yang berkepentingan berhak meminta agar diadakan pencatatan tentang sita, perwalian, pengampuan dan beban-beban, lainnya dalam daftar buku-tanah yang bersangkutan serta sertifikatnya, dengan menyerahkan surat-surat yang diperlukan untuk pencatatan itu kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah.
- 3) Orang yang berkepentingan berhak meminta pencatatan dari hapusnya catatan-catatan yang dimaksud dalam ayat (2) pasal ini, dengan menyerahkan surat-surat yang diperlukan untuk pencatatan itu kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah.

Pasal 31

Semua surat-keputusan, akta, kutipan otentik berita acara lelang, surat-wasiat, surat keterangan warisan, surat atau surat-surat buku-hak, keterangan Kepala Desa yang membenarkan hak seseorang dan surat-surat pemberitahuan dan Pembera Pengadilan Negeri yang dimaksud dalam Pasal 14, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 dan semua surat lain yang perlu untuk pendaftaran, setelah dibubuhi tanda-tanda pendaftaran diberi nomor surat dan ditahan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah untuk disimpan dan kemudian dipijil menjadi buku.

Pasal 32

- 1) Jika suatu peralihan hak mengakibatkan pemisahan tanah yang bersangkutan, maka buku tanahnya diganti dengan buku-tanah tanah yang lain, sehingga setiap kesatuan tanah terdalar dalam satu buku-tanah.
- 2) Atas permintaan yang berhak, dari beberapa bidang tanah yang bersangkutan dapat dibuat satu buku-tanah baru untuk menggantikan buku-tanah-tanah yang bersangkutan dengan tanah.
- 3) Di dalam hal yang dimaksud dalam ayat (1) dan (2) pasal ini sertifikat atau sertifikat-sertifikat yang bersangkutan ditahan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah dan kepada yang berhak diberikan sertifikat baru untuk tiap-tiap kesatuan tanah.

BAB IV

PEMBERIAN SERTIFIKAT BARU

Pasal 33

- 1) Sertifikat baru hanya dapat diberikan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah kepada yang berhak sebagai pengganti yang rusak atau hilang. Sertifikat baru tersebut diberikan atas permohonan yang berhak itu.
- 2) Sebelum sertifikat baru sebagai pengganti suatu sertifikat yang hilang diberikan kepada yang berhak, maka hal itu harus diumumkan dua kali berturut-turut dengan antara waktu 1 bulan, dalam

surat kabar setempat dan Berita Negara Republik Indonesia. Biaya pengumuman tersebut ditanggung oleh pemohon.

- 3) Jika dalam waktu 1 bulan setelah pengumuman yang kedua tidak ada yang mengajukan keberatan terhadap pemberian sertifikat baru itu, maka berubah sertifikat tersebut diberikan kepada pemohon.
- 4) Jika ada keberatan yang diajukan dan keberatan tersebut oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah dianggap beralasan, maka ia menolak pemberian sertifikat baru itu dan mempersilahkan pemohonnya untuk meminta keputusan hakim.
- 5) Jika Kepala Kantor Pendaftaran Tanah menganggap keberatan yang diajukan tidak beralasan, maka sebelum memberikan sertifikat baru kepada pemohon, ia harus meminta terlebih dahulu pendapat Kepala Jawatan Pendaftaran Tanah atau pejabat yang ditunjuk olehnya.

BAB V

BIAYA PENDAFTARAN DAN BIAYA PEMBUATAN AKTA

Pasal 34

1) Dengan Peraturan Menteri Agraria ditetapkan biaya yang harus dipungut untuk:

- a. pembuatan sertifikat, sertifikat sementara dan sertifikat baru,
 - b. pencatatan peralihan hak,
 - c. pencatatan hapusnya hak,
 - d. pencatatan yang dimaksud dalam Pasal 30 ayat (2) dan (3),
 - e. pembuatan surat keterangan tanah yang dimaksud dalam Pasal 24 dan 25,
 - f. pemberian keterangan, tertulis maupun lisan, dari peta-peta dan daftar-daftar yang diselenggarakan oleh Kantor Pendaftaran Tanah, g. penunjukkan batas, h. pekerjaan-pekerjaan lain yang dikerjakan oleh Kantor Pendaftaran Tanah.
- 2) Atas permohonan yang bersangkutan, Kepala Jawatan Pendaftaran Tanah atau pejabat yang ditunjuk olehnya dapat membebaskan pemohon dari pembayaran sebagian atau seluruh biaya yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini, jika pemohon membuktikan bahwa ia tidak mampu membayar biaya tersebut.
- 3) Biaya yang dipungut selama satu bulan menurut ketentuan dalam ayat (1) pasal ini dimaukukan dalam Kas Negara selambat-lambatnya pada tanggal 10 dari bulan yang berikutnya.

Pasal 35

Dengan Peraturan Menteri Agraria ditetapkan:

- a) biaya yang dapat dipungut oleh pejabat yang dimaksud dalam Pasal 19 untuk pembuatan sesuatu akta tersebut pada pasal itu.

- b. uang saksi yang harus dibayar kepada Kepala Desa dan anggota Pemerintah Desa yang menjadi saksi dalam pembuatan akta yang dimaksud dalam Pasal 22 dan 25.

BAB VI

KEWAJIBAN KEWAHIBAN KEPALA KANTOR PENDAFTARAN DAN PENJABAT

Pasal 36

Kepala Kantor Pendaftaran Tanah wajib menyelenggarakan tugas pendaftaran yang diatur dalam Peraturan Pemerintah ini dalam waktu yang sesingkat-singkatnya.

Pasal 37

Kepala Kantor Pendaftaran Tanah wajib menjalankan petunjuk-petunjuk yang diberikan oleh Kepala Jawatan Pendaftaran Tanah atau pejabat yang ditunjuk olehnya.

Pasal 38

Pejabat yang dimaksud dalam Pasal 19 wajib menyelenggarakan suatu daftar dari akta-akta yang dibuatnya, menurut bentuk yang ditetapkan oleh Menteri Agraria serta wajib pula menyimpan asli dari akta-akta yang dibuatnya.

Pasal 39

Pejabat yang membuat akta tanpa memfungsikan syarat-syarat yang tercantum dalam Pasal 27 ayat (1) dan Pasal 25 ayat (1) dapat dituntut membayar kerugian yang ditimbulkan karena perbuatannya.

Pasal 40

1) Pejabat wajib menyelenggarakan petunjuk-petunjuk yang diberikan oleh Menteri Agraria.

2) Menteri Agraria menunjuk petugas yang harus mengawasi pejabat tersebut dalam melaksanakan tugasnya.

3) Menteri Agraria dapat mencabut wewenang seorang pejabat untuk membuat akta, jika ia tidak menyelenggarakan kewajibannya yang tercantum dalam Pasal 38 di atas sebagaimana mestinya atau jika ia sering menimbulkan kerugian bagi orang-orang yang minta dibuatkan akta sebagai yang dimaksud dalam Pasal 19 dan 23.

BAB VII

SANKSI TERHADAP PELANGGARAN KETENTUAN KETENTUAN PERATURAN PEMERINTAH INI.

Pasal 41

- 1) Kalaupun ahli waris terhadap kewajiban yang dimaksud dalam Pasal 20 dikenakan denda Rp. 100,- untuk tiap-tiap hak atas tanah dan selanjutnya untuk tiap-tiap bulan kelambatan berikutnya ditambah dengan Rp. 25,- yang harus dibayar kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah.

- 2) Jika keperluan itu disebabkan oleh hal-hal yang di luar kesalahan ahli waris yang bersangkutan, Kepala Jawatan Pendaftaran Tanah atau pejabat yang ditunjuk olehnya dapat membebaskan ahli waris tersebut dari pembayaran seluruh atau sebagian dari denda yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini.

Pasal 42

- 1) Barangsiapa dengan sengaja memiskikan atau memindahkan tanpa hak tanda-tanda batas yang dimaksud dalam Pasal 3 ayat (7) di atas dipidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya 2 bulan dan/atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 5.000,-.

- 2) Perbuatan yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini adalah pelanggaran.

Pasal 43

Barangsiapa membuat akta yang dimaksud dalam Pasal 19, tanpa ditunjuk oleh Menteri Agraria sebagai pejabat dipidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 bulan dan/atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 10.000,-.

Pasal 44

- 1) Kepala Desa dilarang mengontrak perjanjian yang dimaksud dalam Pasal 22 dan 25 yang dibuat tanpa akta oleh pejabat.

- 2) Pelanggaran terhadap barangam tersebut pada ayat (1) pasal ini dipidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 bulan dan/atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 10.000,-.

BAB VIII

KETENTUAN-KETENTUAN LAIN

Pasal 45

Menteri Agraria dapat menunjuk pejabat dari Jawatan Agraria untuk menjalankan tugas Kepala Kantor Pendaftaran Tanah sebagai yang diatur dalam Peraturan Pemerintah ini, selama di daerah yang bersangkutan belum ada Kantor Pendaftaran Tanahnya.

Pasal 46

Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan. Agar supaya setiap orang dapat mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Pemerintah ini dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 23 Maret
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

Ttd

SUKARNO

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 23 Maret 1961
SEKRETARIS NEGARA

Ttd

MOHD. ICHSAN

PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 224 TAHUN 1961
TENTANG

PELAKSANAAN PEMBAGIAN TANAH DAN PEMBERIAN GANTI KERUGIAN
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

Meningkatkan : bahwa dalam rangka pelaksanaan Landreform perlu diadakan peraturan tentang pembagian tanah serta soal-soal yang bersangkutan dengan itu;

Memperhatikan : hasil-hasil kesimpulan Seminar Landreform di Pusat dan di Daerah-daerah;

Mengingat :

- a. Pasal 5 ayat (2) Undang-undang Dasar;
- b. Undang-undang Pokok Agraria (Undang-undang Nomor 5 tahun 1960, Lembaran-Negara tahun 1960 Nomor 104);
- c. Undang-undang Nomor 56 Prp tahun 1960 (Lembaran-Negara tahun 1960 Nomor 174);
- d. Undang-undang Nomor 1 tahun 1958 (Lembaran-Negara tahun 1958 Nomor 2);
- e. Undang-undang Nomor 79 tahun 1958 (Lembaran-Negara tahun 1958 Nomor 139);
- f. Undang-undang Nomor 10 Pp tahun 1960 (Lembaran-Negara tahun 1960 Nomor 34).

Mendengar : Musyawarah Kabinet Kerja dalam selangannya tanggal 12 September 1961.

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN PEMERINTAH TENTANG PELAKSANAAN PEMBAGIAN TANAH DAN PEMBELIAN GANTI KERUGIAN.

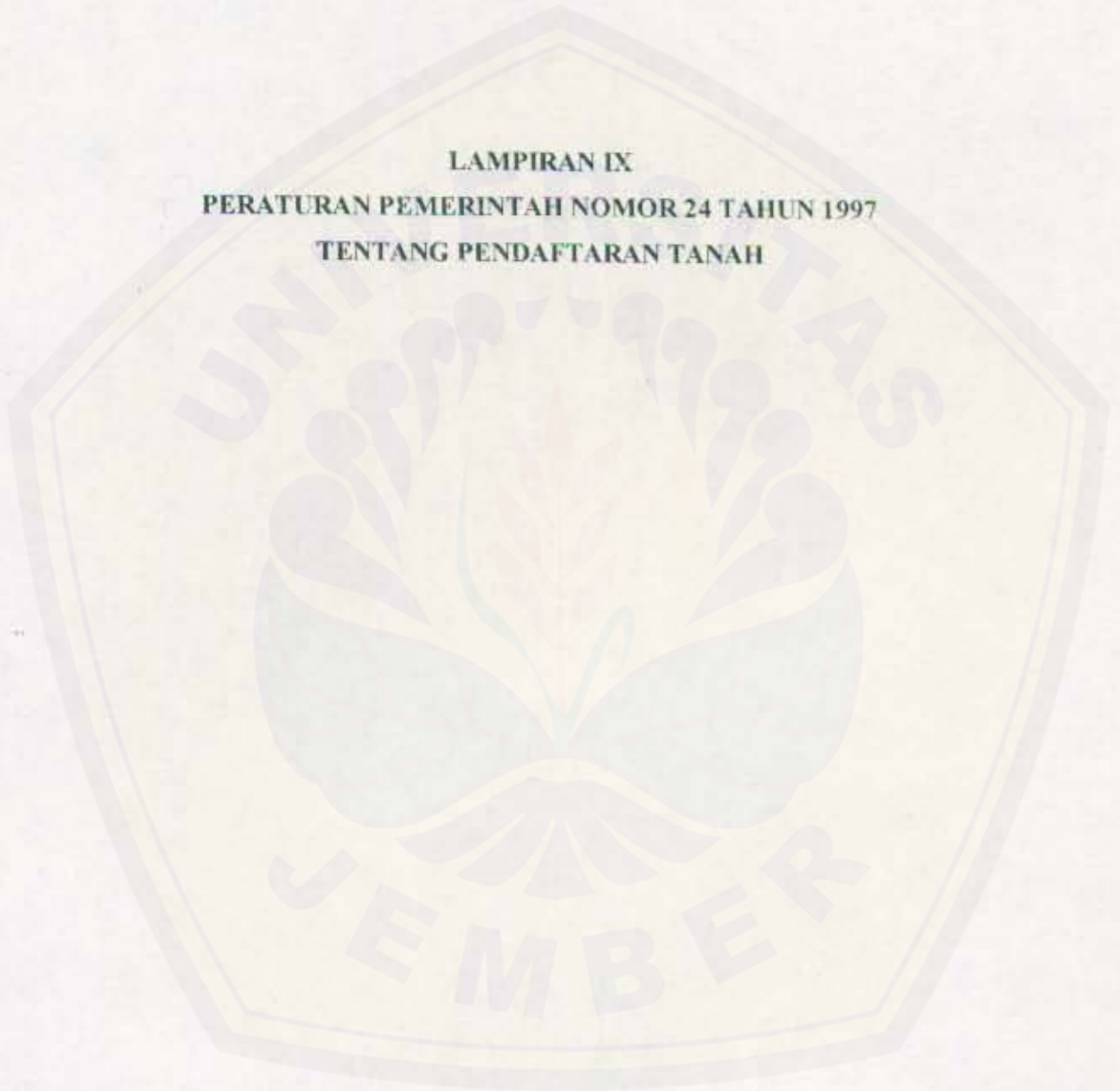
BAB I
TANAH-TANAH YANG AKAN DIBAGIKAN

Pasal 1

Tanah-tanah yang dalam rangka pelaksanaan Landreform akan dibagikan menurut ketentuan-ketentuan dalam Peraturan ini ialah:

- a. tanah-tanah selebihnya dari batas maksimum sebagai dimaksudkan dalam Undang-undang Nomor 56 Prp tahun 1960 dan tanah-tanah yang jatuh pada Negara, karena pemilikinya melanggar ketentuan-ketentuan Undang-undang tersebut,

LAMPIRAN IX
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997
TENTANG PENDAFTARAN TANAH



PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 24 TAHUN 1997
TENTANG

PENDAFTARAN TANAH

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang:

- a. bahwa peningkatan pembangunan nasional yang berkelanjutan memerlukan dukungan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan;
- b. bahwa pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya oleh Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria ditinggalkan kepada Pemerintah, merupakan sarana dalam memberikan jaminan kepastian hukum yang dimaksudkan;
- c. bahwa Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dipandang tidak dapat lagi sepenuhnya mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata pada pembangunan nasional, sehingga perlu dilakukan penyempurnaan;

Mengingat:

1. Pasal 5 ayat(2) Undang-Undang Dasar 1945;
2. Undang-Undang Nomor 189 tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok-pokok Agraria Nomor 1961;
3. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);
4. Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3318);
5. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3632);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik (Lembaran Negara Tahun 1977 Nomor 38, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3107);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara nomor 3372);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan: PERATURAN PEMERINTAH TENTANG PENDAFTARAN TANAH.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Pemerintah ini yang dimaksudkan dengan:

1. 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;
2. Bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang berbatas;
3. Tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah;
4. Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangannya sebagain ditimpalkan kepada pemegangnya;
5. Hak atas tanah adalah hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, selanjutnya disebut UUPA;
6. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya;
7. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya;
8. Ajudikasi adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya;
9. Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau Peraturan Pemerintah ini;
10. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan;
11. Pendaftaran tanah secara sporadis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.

- (2) Untuk desa-desa dalam wilayah yang terpeleci Menteri dapat memintak PPAT Sementara.
- (3) Peraturan jabatan PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah tersendiri.

Pasal 8

- (1) Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk.
- (2) Susunan Panitia Ajudikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
 - a. seorang Ketua Panitia, merangkap anggota yang dijabat oleh seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional;
 - b. beberapa orang anggota yang terdiri dari:
 - 1) seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang pendaftaran tanah;
 - 2) seorang pegawai Badan pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang hak-hak atas tanah;
 - 3) Kepala Desa/Kelurahan yang bersangkutan dan atau seorang Pamong Desa/Kelurahan yang ditunjuknya.

(3) Keanggotaan Panitia Ajudikasi dapat ditambah dengan seorang anggota yang sangat diperlukan dalam penilaian keputusan data yuridis mengenai bidang-bidang tanah di wilayah desa/kelurahan yang bersangkutan.

(4) Dalam melaksanakan tugasnya Panitia Ajudikasi dibantu oleh satuan tugas pengukuran dan pemetaan, satuan tugas pengumpul data yuridis dan satuan tugas administrasi yang tugas, susunan dan kegiatannya diatur oleh Menteri.

(5) Tugas dan wewenang Ketua dan anggota Panitia Ajudikasi diatur oleh Menteri.

Bagian Kedua
Obyek Pendaftaran Tanah

Pasal 9

- (1) Obyek pendaftaran tanah meliputi:
 - a. bidang-bidang tanah yang diminyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
 - b. tanah hak pengelolaan;
 - c. tanah wakaf;
 - d. hak milik atas satuan rumah susun;
 - e. hak tanggungan;

f. tanah Negara.

(2) Dalam hal tanah Negara sebagai obyek pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah Negara dalam daftar tanah.

Bagian Ketiga
Satuan Wilayah Tirta Usaha Pendaftaran Tanah

Pasal 10

- (1) Satuan wilayah tirta usaha pendaftaran tanah adalah desa atau kelurahan.
- (2) Khusus untuk pendaftaran tanah hak guna usaha, hak pengelolaan, hak tanggungan dan tanah Negara satuan wilayah tirta usaha pendaftarannya adalah Kabupaten/Kotamadya.

Bagian Keempat
Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Pasal 11

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Pasal 12

(1) Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:

- a. pengumpulan dan pengolahan data fisik;
- b. pembuktian hak dan pembukuannya;
- c. penerbitan sertifikat;
- d. penyajian data fisik dan data yuridis;
- e. penyimpanan daftar umum dan dokumen.

(2) Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi:

- a. pendaftaran peralihan dan pembebanan hak;
- b. pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

BAB IV
PENDAFTARAN TANAH UNTUK PERTAMA KALI

Bagian Kesatu
Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali

Pasal 13

- (1) Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik.
- (2) Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri.
- (3) Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik.
- (4) Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

Bagian Kedua
Pengumpulan Dan Pengolahan Data Fisik

Paragraf 1
Pengukuran Dan Pemetaan

Pasal 14

- (1) Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan.
- (2) Kegiatan pengukuran dan pemetaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. pembuatan peta dasar pendaftaran;
 - b. penetapan batas bidang-bidang tanah;
 - c. pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran;
 - d. pembuatan daftar tanah;
 - e. pembuatan surat ukur.

Paragraf 2
Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran

Pasal 15

- (1) Kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1) dimulai dengan pembuatan peta dasar pendaftaran.

- (2) Di wilayah-wilayah yang belum ditunjuk sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis oleh Badan Pertanahan Nasional disubahkan tersedianya peta dasar pendaftaran untuk keperluan pendaftaran tanah secara sporadik.

Pasal 16

- (1) Untuk keperluan pembuatan peta dasar pendaftaran Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan pemusnagan, pengukuran, pemetaan dan pemeliharaan titik-titik dasar teknik nasional di setiap Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II.
- (2) Pengukuran untuk pembuatan peta dasar pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan titik-titik dasar teknik nasional sebagai kerangka dasarnya.
- (3) Jika di suatu daerah tidak ada atau belum ada titik-titik dasar teknik nasional sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dalam melaksanakan pengukuran untuk pembuatan peta dasar pendaftaran dapat digunakan titik dasar lokal teknik yang bersifat sementara, yang kemudian dikaitkan dengan titik-titik dasar teknik nasional.
- (4) Peta dasar pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) menjadi dasar untuk pembuatan peta pendaftaran.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengukuran dan pemetaan titik dasar teknik nasional dan pembuatan peta dasar pendaftaran ditetapkan oleh Menteri.

Paragraf 3

Penetapan Batas Bidang-bidang Tanah

Pasal 17

- (1) Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya, diantarkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan.
- (2) Dalam penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan.
- (3) Pencampuran tanda-tanda batas termasuk pemeliharannya wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
- (4) Bentuk, ukuran, dan teknik pencampuran tanda batas ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 18

- (1) Pencampuran batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur/gambar situasi yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

- (2) Penetapan batas bidang tanah yang akan diberikan dengan hak baru dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atau atas penunjukan instansi yang berwenang.
- (3) Dalam menetapkan batas-batas bidang tanah Ajudikasi atau Kepala Kantor Pertanahan memperhatikan batas-batas bidang atau bidang-bidang tanah yang telah terdaftar dan surat ukur atau gambar situasi yang bersangkutan.
- (4) Persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diuraikan dalam suatu berita acara yang diandatangani oleh mereka yang memberikan persetujuan.
- (5) Bentuk berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 19

- (1) Jika dalam penetapan batas bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) tidak diperoleh kesepakatan antara pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dengan pemegang hak atas tanah yang berbatasan, pengukuran bidang tanahnya diupayakan untuk sementara dilakukan berdasarkan batas-batas yang menurut kenyataannya merupakan batas-batas bidang-bidang tanah yang bersangkutan.
- (2) Jika pada waktu yang telah ditentukan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan atau para pemegang hak atas tanah yang berbatasan tidak hadir setelah dilakukan pemanggilan, pengukuran bidang tanahnya, untuk sementara dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis membuat berita acara mengenai dilakukannya pengukuran sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), termasuk mengenai belum diperolehnya kesepakatan batas atau ketidakhadiran pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
- (4) Dalam gambar ukur sebagai hasil pengukuran sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibubuhkan catatan atau tanda yang menunjukkan bahwa batas-batas bidang tanah tersebut baru merupakan batas-batas sementara.
- (5) Dalam hal telah diperoleh kesepakatan melalui musyawarah mengenai batas-batas yang dimaksudkan atau diperoleh keputusannya berdasarkan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, diadakan penyesuaian terhadap data yang ada pada peta pendaftaran yang bersangkutan.

Paragraf 4

Pengukuran Dan Pemetaan Bidang-bidang Tanah Dan Pembuatan Peta Pendaftaran

Pasal 20

- (1) Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17, Pasal 18 dan Pasal 19 diukur dan selanjutnya ditetapkan dalam peta dasar pendaftaran.
- (2) Jika dalam wilayah pendaftaran tanah secara sporadis belum ada peta dasar pendaftaran, dapat digunakan peta lain, sepanjang peta tersebut memenuhi syarat untuk pembuatan peta pendaftaran.

(3) Jika dalam wilayah dimaksud belum tersedia peta dasar pendaftaran maupun peta lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pembuatan peta dasar pendaftaran dilakukan bersamaan dengan pengukuran dan pemetaan bidang tanah yang bersangkutan.

(4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran ditetapkan oleh Menteri.

Paragraf 5
Pembuatan Daftar Tanah

Pasal 21

(1) Bidang atau bidang-bidang yang sudah ditetapkan atau dibubuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran dibubuhkan dalam daftar tanah.

(2) Bentuk, isi, cara pengisian, penyimpanan dan pemeliharaan daftar tanah diatur oleh Menteri.

Paragraf 6
Pembuatan Surat Ukur

Pasal 22

(1) Bagi bidang-bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf a, b dan c sudah diatur serta ditetapkan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur untuk keperluan pendaftaran haknya.

(2) Untuk wilayah-wilayah pendaftaran tanah secara sporadis yang belum tersedia peta pendaftaran, surat ukur dibuat dari hasil pengukuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20.

(3) Bentuk, isi, cara pengisian, penyimpanan dan pemeliharaan surat ukur ditetapkan oleh Menteri.

Bagian Ketiga
Pembuktian Hak Dan PembukuannyaParagraf 1
Pembuktian Hak Baru

Pasal 23

Untuk keperluan pendaftaran hak:

a. hak atas tanah baru dibuktikan dengan:

- 1) penetapan pemberian hak dari Pajabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah hak pengelolaan;

- 2) asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik;
- b. hak pengalihan dibuktikan dengan pencatapan pemberian hak pengalihan oleh Pejabat yang berwenang;
- c. tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf;
- d. hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan;
- e. pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.

Paragraf 2

Pembuktian Hak Lama

Pasal 24

- (1) Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak baru dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa buku-buku terdatis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, dianggap cukup untuk menalar hak, penguasaan hak dan hak-hak.
- (2) Dalam hal tidak ada tidak bagi terdatis secara lengkap atau alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan pengukuran fisik pemohon pendaftaran dan pendahuluan penyuluhan, dengan syarat:
 - a. pengukuran tersebut dilakukan dengan alat baik dan secara terfiska oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
 - b. pengukuran tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Pasal 25

- (1) Dalam rangka menilai kebenaran alat bukti sebagaimana dimaksud Pasal 24 dilakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik.

- (2) Hasil penelitian alat-alat bukti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam suatu daftar isian yang ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 26

- (1) Daftar isian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau

60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadik untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan.

- (2) Pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan di Kantor Panitia Ajudikasi dan sporadis serta di tempat lain yang dianggap perlu.
- (3) Selain pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), dalam hal pendaftaran tanah secara sporadik individual, pengumuman dapat dilakukan melalui media massa.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 27

- (1) Jika dalam jangka waktu pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) ada yang mengajukan keberatan mengenai data fisik dan atau data yuridis yang diumumkan, Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik mengusulkan agar sesepainya keberatan yang diajukan diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat.
- (2) Jika usula penyelesaian secara musyawarah untuk mufakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) membawa hasil, dibuktikan berita acara penyelesaian dan jika penyelesaian yang dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1), perubahan tersebut diumumkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1), perubahan tersebut diadakan pada peta bidang-bidang tanah dan atau daftar isian yang bersangkutan.
- (3) Jika usula penyelesaian secara musyawarah untuk mufakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat dilakukan atau tidak membawa hasil, Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik secara tertulis kepada pihak yang mengajukan keberatan agar mengajukan gugatan mengenai data fisik dan atau data yuridis yang bersangkutan ke Pengadilan.

Pasal 28

- (1) Setelah jangka waktu pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) berakhir, data fisik dan data yuridis yang diumumkan tersebut oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah disahkan dengan suatu berita acara yang berteknis ditandatangani oleh Menteri.
- (2) Jika setelah berakhirnya jangka waktu pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) masih ada kekurangan/kelemparan data fisik dan atau data yuridis yang bersangkutan atau masih ada keberatan yang belum diselesaikan, pengesahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap dan atau keberatan yang belum diselesaikan.
- (3) Berita acara pengesahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar untuk:

4. pembakuan hak atas tanah yang bersangkutan dalam buku tanah;

- b. pengakuan hak atas tanah;
- c. pemberian hak atas tanah.

Paragraf 3 Pembukuan Hak

Pasal 29

(1) Hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf dan hak milik atas satuan rumah susun didaftar dengan pembukuannya dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan, dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut.

(2) Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah di daftar menurut Peraturan Pemerintah.

(3) Pembukuan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan alat bukti yang dimaksud dalam Pasal 23 dan berita acara pengesahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28.

Pasal 30

(1) Atas dasar alat bukti dan berita acara pengesahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (3) hak atas bidang tanah:

- a. yang data fisik dan data yuridisnya sudah lengkap dan tidak ada yang disengketaan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah menurut ketentuan Pasal 29 ayat (1);

- b. yang data fisik atau data yuridisnya belum lengkap dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap;

- c. yang data fisik dan atau data yuridisnya disengketaan tetapi tidak diajukan gugatan ke Pengadilan dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut dan kepada pihak yang keberatan diberitahukan oleh Kepala Panitia Ajudikasi untuk pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan untuk pendaftaran tanah secara sporadik untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai data yang disengkatakan dalam waktu 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan 90 (sembilan puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadik dihitung sejak diterbitkannya pembertahanan tersebut;

- d. yang data fisik dan atau data yuridisnya disengkatakan dan diajukan gugatan ke Pengadilan tetapi tidak ada perintah dari Pengadilan untuk status quo dan tidak ada putusan penyitaan dari Pengadilan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut serta hal-hal yang disengkatakan;

- e. yang data fisik atau data yuridisnya disengkatakan dan diajukan ke Pengadilan serta ada perintah untuk status quo atau putusan penyitaan dari Pengadilan, dibukukan dalam buku tanah dengan mengoreksikan nama pemegang haknya dan hal-hal lain yang disengkatakan serta mencatat di dalamnya adanya sengketa atau perintah status quo tersebut.

(2) Catatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dihapus apabila:

- a. telah diserahkan tambahan alat pembukuan yang diperlukan; atau
- b. telah lewat waktu 5 (lima) tahun tanpa ada yang mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai data yang dibukukan.

(3) Catatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dihapus apabila:

- a. telah diperoleh penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa; atau
- b. diperoleh putusan Pengadilan mengenai sengketa yang bersangkutan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; atau
- c. setelah dalam waktu 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan 90 (sembilan puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadik sejak disimpulkan pemberitahuan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c tidak diajukan gugatan mengenai sengketa tersebut ke Pengadilan.

(4) Catatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dihapus apabila:

- a. telah dicapai penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa; atau
- b. diperoleh putusan Pengadilan mengenai sengketa yang bersangkutan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

(5) Penyelesaian pengisian buku tanah dan penghapusan catatan adanya sengketa atau perintah status quo sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilakukan apabila:

- a. setelah diperoleh penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa; atau
- b. diperoleh putusan Pengadilan mengenai sengketa yang bersangkutan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penebusan sengketa atau status quo dari Pengadilan.

Bagian Keempat Penerbitan Sertifikat

Pasal 31

(1) Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1).

(2) Jika di dalam buku tanah terdapat catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b yang menyangkut data yuridis, atau catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf c, d dan e yang menyangkut data fisik maupun data yuridis penerbitan sertipikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus.

(3) Sertipikat hanya boleh diseraikan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.

(4) Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama beberapa orang atau badan hukum diberikan surat sertipikat, yang diterimakan kepada salah satu pemegang hak bersama atas pemilikan tertulis para pemegang hak bersama yang lain.

(5) Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat diterbitkan sertipikat sebanyak jumlah pemegang hak bersama untuk diberikan kepada tiap pemegang hak bersama yang bersangkutan, yang memiliki nama serta besarnya bagian masing-masing dari hak bersama tersebut.

(6) Bentuk, isi, cara pengisian dan penandatanganan sertipikat ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 32

(1) Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

(2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan tidak hak dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan pengajuan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau persembahan sertipikat tersebut.

Bagian Ketiga

Perovajian Data Fisik Dan Data Yuridis

Pasal 33

(1) Dalam rangka penyajian data fisik dan data yuridis, Kantor pertanahan menyelenggarakan tata usaha pendafletaran tanah dalam daftar umum yang terdiri dari peta pendafletaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama.

(2) Bentuk, cara pengisian, penyimpanan, pemeliharaan, dan penggantian peta pendafletaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 34

(1) Setiap orang yang berkepentingan berhak mengetahui data fisik dan data yuridis yang tersimpan di dalam peta pendafletaran, daftar tanah, surat ukur dan buku tanah.

(2) Data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam daftar nama hanya terbuka bagi instansi Pemerintah tertentu untuk keperluan pelaksanaan tugasnya.

(3) Penyajian dan tata cara untuk memperoleh keterangan mengenai data sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) ditetapkan oleh Menteri.

Bagian Keenam Penyimpanan Daftar Umum Dan Dokumen

Pasal 35

(1) Dokumen-dokumen yang merupakan alat pembuktian yang telah digunakan sebagai dasar pendafletaran diberi tanda pengenal dan disimpan di Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau di tempat lain yang ditetapkan oleh Menteri, sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari daftar umum.

(2) Peta pendafletaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah, daftar nama dan dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus tetap berada di Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau di tempat lain yang ditetapkan oleh Menteri.

(3) Dengan izin tertulis dari Menteri atau Pejabat yang ditunjuknya dapat diberikan petikan, salinan atau rekaman dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada instansi lain yang memerlukan untuk pelaksanaan tugasnya.

(4) Atas perintah Pengadilan yang sedang mengadili suatu perkara, asli dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibawa oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau Pejabat yang ditunjuk ke sidang Pengadilan tersebut untuk diperlihatkan kepada Majelis Hakim dan dibuat berita perkara yang bersangkutan.

(5) Secara bertahap data pendafletaran tanah disimpan dan disajikan dengan menggunakan petikan elektronik dan mikrofilm.

(6) Rekaman dokumen yang dihasilkan alat elektronik atau mikrofilm sebagaimana dimaksud pada ayat (5) mempunyai kekuatan pembuktian sesudah diambulmentani dan dibubuhi cap dan stempel Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan.

(7) Bentuk, cara penyimpanan, penyajian dan penghapusan dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), termikian juga cara penyimpanan dan penyajian data pendafletaran tanah dengan alat elektronik dan mikrofilm sebagaimana dimaksud pada ayat (5) ditetapkan oleh Menteri.

BAB V

PEMELIHARAAN DATA PENDAFTARAN TANAH

Bagian Kesatu Umum

Pasal 36

(1) Pemeliharaan data pendafletaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendafletaran tanah yang telah terdaftar.

(2) Memegang hak yang bersangkutan wajib mendafletarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.

Bagian Kedua
Pendaftaran Peralihan Dan Pembebanan Hak

Paragraf 1
Pemindahan Hak

Pasal 37

- (1) Pendaftaran atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemaksaan dalam peusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Pasal 38

- (1) Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dibahar oleh para pihak yang melakukan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.
- (2) Bentuk, isi dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh Menteri.

Pasal 39

- (1) PPAT menolak atau membuat akta, jika:
 - 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; atau
 - 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
 - d. salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mudlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau

- c. untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau

f. obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya; atau

g. tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

- (2) Penolakan untuk membuat akta tersebut diberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan disertai alasannya.

Pasal 40

- (1) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyerahkan akta yang dibuatkannya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.

(2) PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada para pihak yang bersangkutan.

Paragraf 2

Pemindahan Hak Dengan Lelang

Pasal 41

- (1) Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang.
- (2) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sebelum suatu bidang tanah atau satuan rumah susun dilelang hak dalam rangka lelang eksekusi maupun lelang non eksekusi, Kepala Kantor Lelang wajib meminta keterangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 kepada Kantor Pertanahan mengenai bidang tanah atau satuan rumah susun yang akan dilelang.
- (3) Kepala Kantor Pertanahan mengemukakan keterangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja setelah diterimanya permohonan dari Kepala Kantor Lelang.
- (4) Kepala Kantor Lelang menolak melaksanakan lelang, apabila:
 - a. mengenai tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun
 - 1) kepadanya tidak diserahkan sertipikat asli hak yang bersangkutan, kecuali dalam hal lelang eksekusi yang dapat tetap dilaksanakan walaupun sertipikat asli hak tersebut tidak diperoleh oleh Pejabat Lelang dari pemegang haknya; atau
 - 2) sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
 - b. mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:

- 1) surat bukti hak 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 jarah dari kedudikan Kantor Pertanahan, dari petinggi hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau
- c. ahli perintang Pengadilan Negeri untuk tidak melaksanakan kelang berhubungan dengan sengketa mengenai tanah yang bersangkutan.

(5) Untuk pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui kelang disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan:

- a. kutipan risalah kelang yang bersangkutan;
- b. 1) sertipikat hak milik atas satuan rumah susun atau hak atas tanah yang dilelang jika bidang tanah yang bersangkutan sudah terdaftar; atau
- 2) dalam hal sertipikat tersebut tidak diserahkan kepada pembeli kelang clockwise, surat keterangan dari Kepala Kantor Kelang mengenai alasan tidak diteruskannya sertipikat tersebut; atau
- 3) jika bidang tanah yang bersangkutan belum terdaftar, surat-surat sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b Pasal ini;
- c. bukti identitas pembeli kelang;
- d. bukti pelaksanaan pembelian.

Paragraf 3

Peralihan Hak Karena Pewarisan

Pasal 42

- (1) Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan, sertipikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai penyanggah haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris.
- (2) Jika bidang tanah yang merupakan warisan belum didaftar, wajib diserahkan juga dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b.
- (3) Jika penerima warisan terdiri dari satu orang, pendaftaran peralihan hak tersebut dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

(4) Jika penerima warisan lebih dari satu orang dan waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun tertentu jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun itu dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian waris tersebut.

(5) Warisan berupa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menurut akta pembagian waris harus dibagi bersama antara beberapa penerima warisan atau waktu didaftarkan belum ada akta pembagian warisnya, didaftar peralihan haknya kepada para penerima waris yang berhak sebagai hak bersama mereka berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan/atau akta pembagian waris tersebut.

Paragraf 4

Peralihan Hak Karena Penggabungan Atau Peleburan Perseroan Atau Koperasi

Pasal 43

(1) Peralihan hak atas tanah, hak (pengelolaan, atau hak milik atas satuan rumah susun karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi yang tidak didahului dengan likuidasi perseroan atau koperasi yang betgabung atau melebur dapat didaftar berdasarkan akta yang memuatkan terjadinya penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi yang bersangkutan setelah penggabungan atau peleburan tersebut disahkan oleh Pejabat yang berwenang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(2) Peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi yang didahului dengan likuidasi perseroan atau koperasi yang bergabung atau melebur didaftar berdasarkan pendaftaran hak dalam rangka likuidasi yang ditunjukkan dengan akta yang dibuat oleh PPA yang berwenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1).

Paragraf 5

Pembebasan Hak

Pasal 44

- (1) Pembebasan hak tanggungan pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, pembebasan hak guna bangunan, hak pakai dan hak sewa untuk bangunan atas hak milik, dan pembebasan lain pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang ditentukan dengan peraturan perundang-undangan, dapat didaftar jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPA yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 berlaku juga untuk pembuatan akta PPA yang dimaksud pada ayat (1).

Paragraf 6
Pemindahan Pendaftaran Peralihan Dan Pembebasan Hak

Pasal 45

- (1) Kepala Kantor Pertanahan meniadak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebasan hak, jika salah satu syarat di bawah ini tidak dipenuhi:
- sertipikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan;
 - perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah kliring sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2);
 - dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebasan hak yang bersangkutan tidak lengkap;
 - tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;
 - tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan;
 - perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT haram atau dibatalkan oleh putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; atau
 - perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan.

(2) Penolakan Kepala Kantor Pertanahan dilakukan secara tertulis, dengan menyebut alasan-alasan penolakan itu.

(3) Surat penolakan disampaikan kepada yang bersangkutan, disertai pengembalian berkas permasalahannya, dengan salinan kepada PPAT atau Kepala Kantor Lelang yang bersangkutan.

Paragraf 7
Lain-lain

Pasal 46

Ketentuan lebih lanjut dipertahankan bagi pelaksanaan pendaftaran peralihan dan pembebasan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun ditetapkan oleh Menteri.

Bagian Ketiga
Pendaftaran Perubahan Data Pendaftaran Tanah Lainnya

Paragraf 1

Perpanjangan Jangka Waktu Hak Atas Tanah

Pasal 47

Pendafaran perpanjangan jangka waktu hak atas tanah dilakukan dengan mencantumkan pada buku tanah dan sertipikat hak yang bersangkutan hasiliskan keputusan Pejabat yang berwenang yang memberikan perpanjangan jangka waktu hak yang bersangkutan.

Paragraf 2

Pemecahan, Pemisahan Dan Penggabungan Bidang Tanah

Pasal 48

(1) Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipisah secara sempurna menjadi beberapa bagian, yang masing-masing merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula.

(2) Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (1), untuk tiap bidang diuraikan surat ukur, buku tanah dan sertipikat untuk menggantikan surat ukur, buku tanah dan sertipikat asalnya.

(3) Jika hak atas tanah yang bersangkutan dibebani hak tanggungan, dan atau beban-beban lain yang terdaftar, pemecahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) baru boleh dibaksanakan setelah diperoleh persetujuan tertulis dari pemegang hak tanggungan atau pihak lain yang berwenang menyetujui penggabungan beban yang bersangkutan.

(4) Dalam pelaksanaan pemecahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sepanjang mengenai tanah pertanian, wajib memperhatikan ketentuan mengenai batas minimal sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 49

(1) Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, dari satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipisahkan sebagian atau beberapa bagian, yang selanjutnya merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula.

(2) Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk satuan bidang baru yang dipisahkan dibuktikan dengan surat ukur, buku tanah dan sertipikat sebagai satuan bidang tanah baru dan pada peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan sertipikat bidang tanah semula dibubuhkan catatan mengenai telah diadakannya pemisahan tersebut.

(3) Terhadap pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (3) dan ayat (4).

Pasal 50

(1) Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, dua bidang tanah atau lebih yang sudah didaftar dan letaknya berbatasan yang kesemuanya atas nama pemilik yang sama dapat digabung menjadi satu satuan bidang baru, jika semuanya dipuoyai dengan hak yang sama dan bersisa jangka waktu yang sama.

(2) Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk satuan bidang yang baru tersebut dibuktikan surat ukur, buku tanah dan sertipikat dengan menghapus surat ukur, buku tanah dan sertipikat masing-masing.

- (2) Terhadap penggabungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 ayat (3).

Paragraf 3

Pembagian Hak Bersama

Pasal 51

- (1) Pembagian hak bersama atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun menjadi hak masing-masing pemegang hak bersama diadakan berdasarkan akta yang dibuat PPAT yang berwenang menurut peraturan yang berlaku yang membatalkan kesepakatan antara para pemegang hak bersama mengenai pembagian hak bersama tersebut.

- (2) Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 berlaku juga untuk pembuatan akta PPAT yang dimaksud pada ayat (1).

Paragraf 4

Hapusnya Hak Atas Tanah Dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

Pasal 52

- (1) Pendaftaran hapusnya suatu hak atas tanah, hak pengelolaan dan hak milik atas satuan rumah susun dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan membatalkan catatan pada buku tanah dan surat ukur serta memusnahkan sertifikat hak yang bersangkutan berdasarkan:

- a. data dalam buku tanah yang disimpan di Kantor Pertanahan, jika mengenai hak-hak difertasi atau berlainnya;
- b. salinan surat keputusan Pejabat yang berwenang, bahwa hak yang bersangkutan telah ditertarikan atau dicabut;
- c. akta yang menyatakan bahwa hak yang bersangkutan telah dilepasikan oleh pemegang haknya

- (2) Dalam hal sertifikat hak atas tanah yang dihapus tidak diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan.

Paragraf 5

Peralihan Dan Hapusnya Tanggungan

Pasal 53

Pendaftaran peralihan hak tanggungan dilakukan dengan mencatatnya pada buku tanah serta sertifikat hak tanggungan yang bersangkutan dan pada buku tanah serta sertifikat hak yang dibebani berdasarkan surat tanda bukti berlalunya piutang yang dijamin karena cessie, subrogasi, pewarisan atau penggabungan serta peleburan perseroan.

Pasal 54

- (1) Pendaftaran hapusnya hak tanggungan dilakukan sesuai ketentuan dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan dengan Tanah.

- (2) Dalam hal hak yang disebut hak tanggungan telah dilelang dalam rangka pelunasan utang, maka surat pernyataan dari kantor bahwa pihak nya melepaskan hak tanggungan atas hak yang dilelang tersebut untuk jumlah yang melebihi hasil lelang beserta kirpup risalah lelang dapat dijadikan dasar untuk pendaftaran hapusnya hak tanggungan yang bersangkutan.

Paragraf 6

Perubahan Data Pendaftaran Tanah Berdasarkan Putusan Atau Penetapan Pengadilan

Pasal 55

- (1) Panitia Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai semua putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertifikat yang bersangkutan dan dalam-dalam lainnya.

- (2) Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkeperluan, berdasarkan salinan semua putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan.

- (3) Pencatatan hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan dan hak milik atas satuan rumah susun berdasarkan putusan Pengadilan dilakukan setelah diperoleh surat keputusan mengenai hapusnya hak yang bersangkutan dan Menteri dan Pejabat yang ditunjuknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1).

Paragraf 7

Perubahan Nama

Pasal 56

Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagai akibat pemegang hak yang ganti nama dilakukan dengan mencatatnya di dalam buku tanah dan sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan berdasarkan bukti mengenai ganti nama pemegang hak tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

BAAB VI

PENERBITAN SERTIFIKAT PENGGANTI

Pasal 57

- (1) Atas permohonan pemegang hak diterbitkan sertifikat baru sebagai pengganti sertifikat yang rusak, hilang, masih menggunakan blanko sertifikat yang tidak digunakan lagi, atau yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi.

(2) Permohonan sertipikat pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat diajukan oleh pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah yang bersangkutan atau pihak lain yang merupakan penerima hak berdasarkan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 dan Pasal 41, atau akta sebagaimana dimaksud Pasal 43 ayat (1), atau surat sebagaimana dimaksud Pasal 53, atau kuasanya.

(3) Dalam hal pemegang hak atau penerima hak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sudah meninggal dunia, permohonan sertipikat pengganti dapat diajukan oleh ahli warisnya dengan menyerahkan surat tanda bukti sebagai ahli waris.

(4) Penggantian sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dicatat pada buku tanah yang bersangkutan.

Pasal 58

Dalam hal Penggantian sertipikat karena rusak atau pembaharuan blanko sertipikat, sertipikat yang lama ditarik dan dimusnahkan.

Pasal 59

(1) Permohonan penggantian sertipikat yang hilang harus disertai pernyataan di bawah sumpah dari yang bersangkutan dihadapan Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk mengenai hilangnya sertipikat hak yang bersangkutan.

(2) Penerbitan sertipikat pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan pengumuman 1 (satu) kali dalam salah satu surat kabar harian setempat atas biaya pemohon.

(3) Jika dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari dihitung sejak hari pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak ada yang mengajukan keberatan mengenai akta dihadapannya sertipikat pengganti tersebut atau ada yang mengajukan keberatan akan tetapi menurut pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan keberatan tersebut tidak beralasan, diterbitkan sertipikat baru.

(4) Jika keberatan yang diajukan dianggap beralasan oleh Kepala Kantor Pertanahan, maka ia menolak menerbitkan sertipikat pengganti.

(5) Mengeni dilakukannya pengumuman dan penerbitan serta pencatatan penerbitan sertipikat baru sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) dibuatkan berita acara oleh Kepala Kantor Pertanahan.

(6) Sertipikat pengganti diserahkan diserahkan kepada pihak yang memohon diterbitkannya sertipikat tersebut atau orang lain yang diberi kuasa untuk menerimanya.

(7) Untuk daerah-daerah tertentu Menteri dapat menentukan cara dan tempat pengumuman yang lain daripada yang ditentukan pada ayat (2).

Pasal 60

(1) Penggantian sertipikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam lelang eksekusi didasarkan atas surat keterangan dari

Kepala Kantor Lelang yang bersangkutan yang memuat alasan tidak dapat diterbitkannya sertipikat tersebut kepada pemenang lelang.

(2) Kepala Kantor Pertanahan mengumumkan telah diterbitkannya sertipikat pengganti untuk hak atas tanah atau milik atas satuan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan tidak berlakunya lagi sertipikat yang lama dalam salah satu surat kabar harian setempat atas biaya pemohon.

BAB VII BIAYA PENDAFTARAN TANAH

Pasal 61

(1) Besarnya dan cara pembayaran biaya-biaya dalam rangka pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah diatur dengan Peraturan Pemerintah tersendiri.

(2) Atas permohonan yang bersangkutan, Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dapat membebaskan pemohon dari sebagian atau seluruh biaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1), jika pemohon dapat membuktikan tidak mampu membayar biaya tersebut.

(3) Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan yang diajukan dalam waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal meninggalnya pewaris, tidak dipungut biaya pendaftaran.

(4) Tata cara untuk memperoleh pembahasan atas biaya pendaftaran tanah diatur oleh Menteri.

BAB VIII SANKSI

Pasal 62

PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dikenai tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh dilabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut.

Pasal 63

Kepala Kantor Pertanahan yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini dan ketentuan dalam peraturan pelaksanaannya serta ketentuan-ketentuan lain dalam pelaksanaan tugas kegiatan pendaftaran tanah dikenai sanksi administratif sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB IX
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 64

- (1) Dengan berlakunya Peraturan Pemerintah ini, semua peraturan perundang-undangan sebagai pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang telah ada masih tetap berlaku, sepanjang tidak bertentangan atau diubah atau diganti berdasarkan Peraturan Pemerintah ini.
- (2) Hak-hak yang didaftar serta hal-hal lain yang dihasilkan dalam kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tetap sah sebagai hasil pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah ini.

BAB X

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 65

Dengan berlakunya Peraturan Pemerintah ini maka Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1961 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2171) dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 66

Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku 3 (tiga) bulan sejak tanggal diundangkan.

Ajar setiap orang mengetahui, mencristalkan pengundangan Peraturan Pemerintah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 8 Juli 1997

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

titid.

SOEHARTO

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 8 Juli 1997
MENTERI NEGARA
SEKRETARIS NEGARA

titid.

MOERDIONO

PENJELASAN
ATASPERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 24 TAHUN 1997

TENTANG

PENDAFTARAN TANAH

UMUM

Dalam Pembangunan Jangka Panjang Kedua peranan tanah bagi pemerintah sebagai keperluan akan meningkat, baik sebagai tempat bermukim maupun untuk kegiatan usaha. Sehubungan dengan itu akan meningkat pula kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, pertama-tama memerlukan tersedianya perangkat hukum yang terdiri, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsekuen sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya. Selain itu dalam menghadapi kasus-kasus konkret diperlukan juga terselenggaranya pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikunainya, dan bagi para pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditor, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi obyek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi Pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahan.

Sehubungan dengan itu Undang-undang Nomor 5 Tahun 1966 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, dalam Pasal 19 mencantumkan diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum dimaksud di atas. Pendaftaran tanah tersebut kemudian diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang sampai saat ini menjadi dasar kegiatan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia.

Dalam kenyataannya pendaftaran tanah yang diselenggarakan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tersebut selama lebih dari 35 tahun belum cukup memberikan hasil yang memuaskan. Dari sekitar 55 juta bidang tanah hak yang memenuhi syarat untuk didaftar, baru lebih kurang 16,3 juta bidang yang sudah didaftar. Dalam pada itu, melalui pewarisan, pemisahan dan pemberian-pemberian hak baru, jumlah bidang tanah yang memenuhi syarat untuk didaftar untuk selanjutnya Pembangunan Jangka Panjang Kedua diperkirakan akan meningkat menjadi sekitar 75 juta. Hal-hal yang merupakan kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, disamping kekurangan anggaran, alat dan tenaga, adalah keadaan obyektif tanah-tanahnya sendiri yang selain jumlahnya besar dan tersebar di wilayah yang luas, sebagian besar pengusaannya tidak didukung oleh alat-alat pembuktian yang mudah diperoleh dan dapat dipercaya kebenarannya.

Selain itu ketentuan hukum untuk dasar pelaksanaannya dirasakan belum cukup memberikan kemungkinan untuk terlaksananya pendaftaran dalam waktu singkat dengan hasil yang lebih memuaskan.

Sehubungan dengan itu maka dalam rangka meningkatkan dukungan yang lebih baik pada pembangunan nasional dengan memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan, dipandang perlu untuk mengadakan penyempurnaan pada ketentuan yang mengatur pendaftaran tanah, yang pada kenyataannya tersebar pada banyak peraturan perundangan-undangan.

Dalam Peraturan Pemerintah yang menyempurnakan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 ini, tetap dipertahankan tujuan dan sistem yang diberikan, yang pada hakikatnya sudah ditetapkan dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), yaitu bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang perumahan dan bahwa sistem publikasinya adalah sistem negatif, tetapi yang menggunakan unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanah bukti hak yang berlaku sebagai alat pertunjukan yang kuat, seperti yang ditetapkan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA. Pendaftaran tanah juga tetap dilaksanakan melalui dua cara, yaitu pertama-tama secara sistematis yang meliputi wilayah satu desa atau kelurahan atau sebagainya yang terutama dilakukan atas prakarsa Pemerintah dan secara sporadis, yaitu pendaftaran mengenai bidang-bidang tanah atas permintaan pemegang atau penerima hak yang bersangkutan secara individual atau massal.

Penyempurnaan yang diadakan meliputi penerapan berbagai hal yang belum jelas dalam peraturan yang lama, antara lain pengertian pendaftaran tanah ini sendiri, area-sizes dan tujuan penyelenggaraannya, yang disamping untuk memberi kepastian hukum sebagaimana disebut di atas juga dimaksudkan untuk menghimpun dan menyajikan informasi yang lengkap mengenai data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan.

Prosedur pengumpulan data penguasaan tanah juga dipercepat dan dipersempit serta disederhanakan. Untuk menjamin kepastian hukum di bidang penguasaan dan pemilikan tanah faktor kepastian fisik dan batas setiap bidang tanah tidak dapat diabaikan. Dari pengalaman masa lalu cukup banyak sertifikat tanah yang timbul sebagai akibat ketidaktepatan batas bidang-bidang tanah tidak benar. Karena itu masalah pengukuran dan pemetaan serta penyediaan peta berskala besar untuk keperluan penyederhanaan pendaftaran tanah merupakan hal yang tidak boleh diabaikan dan merupakan bagian yang penting yang perlu mendapat perhatian yang serius dan seksama, bukan hanya dalam rangka pengumpulan data penguasaan tanah tetapi juga dalam penyajian data penguasaan/pemilikan tanah dan penyempurnaan data tersebut. Perkembangan teknologi pemetaan dan pemukiman, seperti satelit pemetaan ukur melalui Global Positioning System (GPS) dan komputerisasi pengolahan, penyajian dan penyimpanan data, pelaksanaan prakarsa dan pemetaan dapat dipakai di dalam pendaftaran tanah. Untuk mempercepat pengukuran dan pemetaan bidang tanah yang harus didaftar penguasaan teknologi modern, seperti Global Positioning System (GPS) dan komputerisasi pengolahan dan penyimpanan data perlu dimungkinkan yang pengaturannya diserahkan kepada Menteri.

Di samping pendaftaran tanah secara sistematis pendaftaran tanah secara sporadis juga akan ditingkatkan pelaksanaannya, karena dalam kenyataannya akan bertambah banyak permintaan untuk mendaftar secara individu dan massal yang diperlukan dalam pelaksanaan pembangunan, yang akan makin meningkat kegiatannya. Pendaftaran tanah secara sistematis ditamatkan karena melalui cara ini akan mempercepat pemilikan data mengenai bidang-bidang tanah yang akan didaftar dari janda melalui pendaftaran tanah secara sporadis. Tetapi karena prakarsanya datang dari Pemerintah, diperlukan waktu untuk menemah data, tenaga dan peralatan yang diperlukan.

Maka pelaksanaannya harus didasarkan pada suatu rencana kerja yang meliputi jangka waktu yang agak panjang dan rencana pelaksanaan tahunan yang berkelanjutan melalui uji kelayakan agar berjalan lancar.

Tujuan pendaftaran tanah untuk menghimpun dan menyediakan informasi yang lengkap mengenai bidang-bidang tanah dipercepat dengan dimungkinkannya memenuhi Peraturan Pemerintah ini pembukuan bidang-bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya belum lengkap atau

masih disengkutkan, walaupun untuk tanah-tanah yang demikian belum dikeluarkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya.

Dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada para pemegang hak, atau tanah dalam Peraturan Pemerintah ini diberikan penguasaan mengenai sejauh mana kekuatan pembuktian sertifikat, bahwa selama belum dibuktikan yang kuat oleh UUPA. Untuk itu diberikan ketentuan sertifikat harus diterima sebagai data yang sah, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam dalam sertifikat di Pengadilan, sepanjang data tersebut baik dalam pembuatan hukum sehari-hari maupun ukur dan buku tanah yang bersangkutan (Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah ini), dan orang-orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertifikat atau nama orang atau badan hukum lain, jika selama 5 (lima) tahun sejak diberikannya sertifikat itu dia tidak mengajukan gugatan pada Pengadilan, sedangkan tanah tersebut diperoleh orang atau badan hukum lain tersebut dengan tidak baik dan secara fisik nyata dikuasai olehnya atau oleh orang lain atau badan hukum lain, mendapatkan peractujuannya (Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah ini).

Dengan demikian maka makna dari pernyataan, bahwa sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat dan bahwa tujuan pendaftaran tanah yang diselenggarakan adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, menjadi tampak dan dirasakan arti praktisnya, tanggapan sistem publikasi yang digunakan adalah sistem negatif.

Ketertarikan tersebut tidak menurangi asas pemberian perlindungan yang serbanjang baik kepada pihak yang mempunyai tanah dan dikuasai serta digunakan sebagaimana mestinya maupun pendaftaran tanah yang bersangkutan dan mengatasnamanya dengan tidak baik dan dikaitkan dengan

Sengketa sengketa dalam menyelesaikan pendaftaran tanah tetap pelajaran-lainnya dirasakan untuk disesatkan melalui musyawarah antara pihak yang bersangkutan. Baru setelah menyelesaikan secara damai tidak membawa hasil, diperalihkannya yang bersangkutan menyelesaikan melalui Pengadilan.

Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah, maka pokok-pokok tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta cara melaksanakannya mendapat pengaturan juga dalam Peraturan Pemerintah ini.

Tidak adanya sanksi bagi pihak yang berperentingan untuk mendaftarkan perhutangan-perhutangan hukum yang telah dilakukan dan dibuktikan dengan akta PPAT, data-data yang dibutuhkan oleh PPAT dalam waktu tertentu diwajibkan menyerahkan akta tanah yang dibutuhkan beserta dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendataannya. Ketentuan ini diperlukan mengingat dalam praktek tidak selalu berken yang bersangkutan sampai kepada Kantor Pertanahan.

Dari apa yang dikemukakan di atas jelaslah, bahwa Peraturan Pemerintah yang baru mengenai pendaftaran tanah ini disamping tetap melaksanakan pokok-pokok yang digariskan oleh UUPA, memuat penyempurnaan dan penguasaan yang diharapkan akan mampu untuk menjadi landasan hukum dan operasional bagi pelaksanaan pendaftaran tanah yang lebih cepat.

Pasal 1
Cukup jelas

Pasal 2

Asas sederhana dalam pendafaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah. Sedangkan asas anan dimaksudkan untuk meningkatkan, bahwa pendafaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendafaran tanah itu sendiri.

Asas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendafaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.

Asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan ditanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu dikuti kewajiban mendafar dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari.

Asas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendafaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Untuk itulah dibertukukan pada asas terakhir.

Pasal 3

Tujuan pendafaran tanah sebagaimana tercantum pada huruf a merupakan tujuan utama pendafaran tanah yang dipertahankan oleh Pasal 19 UUPA.

Disamping itu dengan terselenggaranya pendafaran tanah juga dimaksudkan terciptanya suatu pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah didafar. Terselenggaranya pendafaran tanah secara baik merupakan dasar dan prasyarat terbit administrasi di bidang pertanahan.

Pasal 4

Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Cukup jelas

Ayat (3)
Cukup jelas

Pasal 5

Cukup jelas

Pasal 6

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan kegiatan-kegiatan tertentu yang pelaksanaannya ditugaskan kepada Pejabat lain, adalah kegiatan yang penerapannya bersifat insidental dan melebihi wilayah kerja Kepala Kantor Pertanahan, misalnya pengukuran titik dasar teknik, pemetaan fotogrametri dan lain sebagainya.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan kegiatan-kegiatan tertentu adalah misalnya pembuatan akta PPAT oleh PPAT atau PPAT Sementara, pembuatan risalah lelang oleh Pejabat Lelang, aplikasi dalam pendafaran tanah secara sistematis oleh Panitia Anulir dan lain sebagainya.

Pasal 7

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Ketentuan ini dimaksudkan untuk memperluas taksar di daerah tertentu yang tidak ada PPAT untuk melaksanakan perbuatan hukum mengenai tanah. Yang dimaksud sebagai PPAT Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang mempunyai keadaan daerah yang bersangkutan, yaitu Kepala Desa.

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 8

Ayat (1)

Mengingat pendafaran tanah secara sistematis pada umumnya bersifat massal dan besar-besaran, maka untuk melaksanakannya Kepala Kantor Pertanahan perlu dibantu oleh Panitia yang khusus dibentuk untuk itu, sehingga dengan demikian tugas rutin Kantor Pertanahan tidak terganggu.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Ketentuan ini dimaksudkan untuk menumpulkan dan mengkoordinasikan tenaga Adat yang mengetahui benar riwayat/keperimbangan bidang-bidang tanah setempat dalam Panitia Anulir, khususnya di daerah yang hukum adatnya masih kuat.

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 9
Ayat (1) Cukup jelas

Ayat (2)

Pendaftaran tanah yang obyektifnya bidang tanah yang berstatus tanah Negara dilakukan dengan mencantainya dalam daftar tanah dan tidak dicatibkan sertipikat

Pasal 10

Ayat (1)

Desa dan kelurahan adalah satuan wilayah pemerintahan yang diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1979 tentang Pemerintahan Desa.

Ayat (2)

Areal hak guna usaha, hak pengcloalan dan tanah Negara umumnya meliputi beberapa desa/kelurahan. Demikian juga obyek hak tanggungan dapat meliputi beberapa bidang tanah yang terletak di beberapa desa/kelurahan.

Pasal 11

Cukup jelas

Pasal 12

Ayat (1) Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 13

Ayat (1) Cukup jelas

Ayat (2)

Karena pendaftaran tanah secara sistematis dilaksanakan atas prakarsa Pemerintah, maka kegiatan tersebut didasarkan pada suatu rencana kerja yang ditetapkan oleh Menteri.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan pihak yang berkepentingan adalah pihak yang berhubik atas bidang tanah yang bersangkutan atau kuasanya.

Pasal 14

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 15

Ayat (1)

Di dalam wilayah yang ditetapkan untuk dilaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis mungkin ada bidang tanah yang sudah terdaftar. Penyediaan peta dasar pendaftaran untuk pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis yang dimaksud pada ayat ini, selain digunakan untuk pembuatan peta pendaftaran dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis, juga digunakan untuk memetakan bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar di atas.

Ayat (2)

Dengan adanya peta dasar pendaftaran bidang tanah yang didaftar dalam pendaftaran tanah secara sporadis dapat diketahui letaknya dalam kaitan dengan bidang-bidang tanah lain dalam suatu wilayah, sehingga dapat dihindarkan terjadinya sertipikat ganda atas satu bidang tanah.

Pasal 16

Ayat (1)

Penyiaran peta dasar pendaftaran diperlukan agar setiap bidang tanah yang didaftar dijamin letaknya secara pasti, karena dapat direkonstruksi di lapangan setiap saat. Untuk maksud tersebut diperlukan titik-titik dasar teknik nasional.

Ayat (2)

Titik dasar teknik adalah titik tetap yang mempunyai koordinat yang diperoleh dari suatu pengukuran dan perhitungan dalam suatu sistem tertentu yang berfungsi sebagai titik kontrol ataupun titik ikat untuk keperluan pengukuran dan rekonstruksi balas.

Ayat (3)

Lihat penjelasan ayat (2)

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 17

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Dalam kenyataannya banyak bidang tanah yang bentuknya kurang baik, dengan dilakukannya penataan batas dimaksudkan agar bentuk bidang-bidang tanah tersebut tertata dengan baik.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

- Pasal 18**
- Ayat (1)**
Gambar situasi yang dimaksud Pasal ini adalah dokumen penunjuk obyek suatu hak atas tanah menurut ketentuan yang berlaku sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini, yaitu yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 1965 tentang Pedoman Pokok Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Sebagaimana Diatur Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.
- Yang dimaksud dengan pemegang hak atas tanah dalam ayat ini adalah orang atau badan hukum yang mempunyai hak atas tanah menurut UUPA, baik yang sudah bersangkutan maupun yang belum bersangkutan.
- Ayat (2)**
Yang dimaksud hak baru adalah hak atas tanah yang diberikan atas tanah Negara.
- Ayat (3)**
Cukup jelas
- Ayat (4)**
Cukup jelas
- Ayat (5)**
Cukup jelas
- Pasal 19**
- Ayat (1)**
Yang dimaksud dengan batas-batas yang menurut kenyataannya merupakan batas-batas bidang-bidang tanah yang bersangkutan adalah istilah terdapat atau tanda-tanda lain yang menunjukkan batas pengukuran tanah oleh orang yang bersangkutan. Apabila ada tanda-tanda semacam ini maka persesuaian dari pemegang hak atas tanah yang bersangkutan tidak untuk dipertanyakan.
- Ayat (2)**
Cukup jelas
- Ayat (3)**
Ketentuan ini berlaku juga, jika pemegang hak atas tanah yang bersangkutan atau mereka yang mempunyai tanah yang bersangkutan, bahkan sudah disimpulkan pembertahanan sebelumnya, tidak hadir pada waktu diadakan pengukuran.
- Ayat (4)**
Yang dimaksud dengan gambar ukur adalah hasil pengukuran dan pemetaan di lapangan berupa peta batas bidang atau bidang-bidang tanah secara kasar.
- Catatan pada gambar ukur didasarkan pada berita acara pengukuran sementara.
- Ayat (5)**
Cukup jelas
- Pasal 20**
- Ayat (1)**
Pemetaan bidang-bidang tanah bisa dilakukan langsung pada peta dasar pendaftaran, tetapi untuk bidang tanah yang luas pemetaannya dilakukan dengan cara membuat peta tersendiri dengan menggunakan data yang diambil dari peta dasar pendaftaran dari hasil ukuran batas bidang tanah yang akan dipetakan.
- Ayat (2)**
Yang dimaksud dengan peta lain adalah misalnya peta dari instansi Pekerjaan Umum atau instansi Pajak, sepanjang peta tersebut memenuhi persyaratan teknis untuk pembuatan peta pendaftaran.
- Ayat (3)**
Dalam keadaan terpaksa pembuatan peta dasar pendaftaran dapat dilakukan bersama dengan pengukuran dan pemetaan bidang tanah yang bersangkutan dan bidang-bidang sekelilingnya yang berbantuan, sehingga detak relief bidang tanah itu dapat ditunjukkan.
- Ayat (4)**
Pengaturan oleh Menteri menurut ayat ini meliputi pengaturan mengenai lisensoal surveyor.
- Pasal 21**
- Ayat (1)**
Daftar tanah dimaksudkan sebagai sumber informasi yang lengkap mengenai nomor bidang, lokasi dan pemilikan ke-batas-batas surat ukur bidang-bidang tanah yang ada di wilayah pendaftaran, baik sebagai hasil pendaftaran untuk pertama kali maupun pemeliharaannya kemudian.
- Ayat (2)**
Cukup jelas
- Pasal 22**
- Ayat (1)**
Cukup jelas
- Ayat (2)**
Dalam peraturan pendaftaran tanah yang lama surat ukur yang dimaksud ayat ini disebut gambar situasi.
- Ayat (3)**
Cukup jelas
- Pasal 23**
- Huruf a**
Penetapan Pejabat yang berwenang mengenai pemberian hak atas tanah Negara dapat dikeluarkan secara individual, kolektif ataupun secara umum.

Huruf b

Cukup jelas

Huruf c

Yang dimaksud dengan Akta Ikrar Wakaf adalah Akta Ikrar Wakaf sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik.

Keterangan mengenai pembakuan wakaf ditinjau dari sudut obyektifnya pembakuan tersebut merupakan pendaftaran untuk pertama kali, meskipun bidang tanah yang bersangkutan sebelumnya sudah didaftar sebagai tanah hak milik.

Huruf d

Hak milik atas satuan rumah susun adalah hak pemilikan individual atas suatu satuan rumah susun tertentu, yang meliputi dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan hak bersama atas area yang disebut bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, tempat bongkaran rumah susun itu didirikan. Pembakuan hak milik atas satuan rumah susun dilakukan berdasarkan Akta Penetapan, yang menunjukkan satuan rumah susun yang mana yang dimiliki dan berapa bagian proporsional pemilikannya atas benda-benda yang diikuti besarnya tersebut.

Yang dimaksud dengan Akta Penetapan adalah Akta Penetapan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.

Pembuatannya merupakan pendaftaran untuk pertama kali, berupa hak atas tanah tempat bangunan gedung yang bersangkutan berdiri sudah dilandasi.

Huruf e

Yang dimaksud dengan Akta Penetapan Hak Tanggungan adalah Akta Penetapan Hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Pasal 24

Ayat (1)

Bukti kepemilikan itu pada dasarnya terdiri dari bukti kepemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya UUPA dan apabila hak tersebut kemudian beralih, bukti peralihan hak berturut-turut sampai ke tangan pemegang hak pada waktu dilakukan pembakuan hak.

Alat-alat bukti tertulis yang dimaksudkan dapat berupa:

- a. grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonnantie* (Staatsblad. 1834-27), yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik; atau
- b. grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonnantie* (Staatsblad. 1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan; atau

824

e. surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan; atau

f. sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959; atau

g. surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya; atau

h. akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Keturahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini; atau

i. akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan; atau

j. akta ikrar wakaf/ikrar ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai diberlakukan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977; atau

k. risalah jelang yang dibuat oleh Pejabat Lebang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan; atau

l. surat penunjukan atau pembelian saveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah; atau

m. petak Pajak Bumi dan Bangunan, petak, petak kecil dan Verpanding Indonesia, sebelum berlaku Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961; atau

n. surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan; atau

o. lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11, Pasal VI dan Pasal VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.

Dalam hal bukti tertulis tersebut tidak lengkap atau tidak ada lagi, pembuktian pemilikan itu dapat dilakukan dengan keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan yang dapat dipercaya kebenarannya menurut pendapat Panitia Apudikasi dalam pendafaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan dalam pendafaran tanah secara sporadis.

Yang dimaksud dengan saksi adalah orang yang cakap memberi kesaksian dan diketahui kepemilikan tersebut.

Ayat (2)

Ketentuan ini memberi jalan keluar apabila pemegang hak tidak dapat menyediakan bukti kepemilikan sebagaimana dimaksud ayat (1), baik yang berupa bukti tertulis

825

menurut bentuk lain yang dapat dipercaya. Dalam hal demikian pembuktian hak dapat dilakukan tidak berdasarkan bukti kepemilikan akan tetapi berdasarkan bukti pengakuan fisik yang telah dilakukan oleh pemohon dan penidahnya.

Pembuktian hak menurut ayat ini harus memenuhi syarat sebagai berikut:

- a. bahwa pengakuan dan pengumuman tanah yang bersangkutan dilakukan secara nyata dan dengan titik bak selama 30 (tiga puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut;
- b. bahwa kenyataan penguasaan dan penggunaan tanah tersebut selama itu tidak diganggu gugat dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan;
- c. bahwa hal-hal tersebut diperkuat oleh kesaksian orang-orang yang dapat dipercaya;
- d. bahwa telah diberikan kesempatan kepada pihak lain untuk mengajukan keberatan melalui pengumuman sebagaimana dimaksud Pasal 26;
- e. bahwa telah diadakan penelitian juga mengenai kebenaran hal-hal yang disebutkan di atas;
- f. bahwa akhirnya kesimpulan mengenai status tanah dan pemegang haknya dituangkan dalam keputusan berupa pengakuan hak yang bersangkutan oleh Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis.

Pasal 25

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 26

Ayat (1)

Yang diumumkan pada dasarnya adalah data fisik dan data yuridis yang akan dijadikan dasar pendaftaran bidang tanah yang bersangkutan.

Untuk memudahkan pelaksanaannya, dalam pendaftaran tanah secara sistematis pengumuman tidak harus dilakukan sekaligus mengenai semua bidang tanah dalam wilayah yang telah ditetapkan, tetapi dapat dilaksanakan secara bertahap.

Pengumuman pendaftaran tanah secara sistematis selama 30 (tiga puluh) hari dan pengumuman pendaftaran tanah secara sporadis 60 (enam puluh) hari dan karena pendaftaran tanah secara sistematis merupakan pendaftaran tanah secara massal yang diketahui oleh masyarakat umum sehingga pengumumannya lebih singkat, sedangkan pengumuman pendaftaran tanah secara sporadis sifatnya individual dengan ruang lingkup terbatas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan tempat pengumuman yang lain adalah misalnya Kantor Rukun Warga, atau lokasi lain yang bersangkutan. Untuk penentuan ini Menteri akan mengaturnya lebih lanjut.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 27

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 28

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Belum lengkapnya data yang tersedia atau masih adanya kebenaran yang tidak dapat diselesaikan secara memuaskan untuk manfaat, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (1), bukan merupakan alasan untuk menunda dilakukannya pembuatan berita secara luas pengumuman data fisik dan data yuridis.

Ayat (3)

Pengesahan sebagaimana dimaksud ayat (2) merupakan pengesahan data fisik dan data yuridis bidang tanah sebagaimana adanya. Oleh karena itu data tersebut tidak selah cukup untuk dasar pembuatan hak. Kadang-kadang data yang diperoleh hanya tepat untuk pembuktian hak melalui pengakuan hak berdasarkan pembuktian hanya Pasal 24 ayat (2). Kadang-kadang dari penelitian riwayat tanah ternyata bahwa bidang tanah tersebut adalah tanah Negara, yang apabila sesuai dengan ketentuan yang berlaku dapat diberikan kepada pemohon dengan sesuatu hak atas tanah.

Pasal 29

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 30

Ayat (1)
Huruf a

Selbst sein tunen pendafaran tanah adalah untuk menyanggah dan menyajikan informasi mengenai bidang-bidang tanah. Oleh karena itu data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah yang sudah dinilai cukup untuk dibuktikan tetap dibuktikan walaupun ada data yang masih harus dilengkapi atau ada keberatan dari pihak lain mengenai data itu. Dengan demikian setiap data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah itu, termasuk adanya senyketa mengenai data itu, semuanya tercatat.

Huruf b

Ketidakkengkapan data yang dimaksud pada huruf b dapat mengenai data fisik, misalnya karena surat ukurnya masih dibasarkan atas batas sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (3), dan dapat pula mengenai data yuridis, misalnya belum lengkapnya tanda tangani ahli waris.

Huruf c, d dan e

Senyketa yang dimaksud pada huruf c, d, dan e juga dapat mengenai data fisik maupun data yuridis.

Dalam hal senyketa tersebut sudah diajukan ke Pengadilan dan ada perintah untuk status quo atau ada putusan mengenai status quo tanah itu, maka penyelesaian nama pemegang hak dalam buku tanah ditangguhkan sampai jelas siapa yang berhak atas tanah tersebut, baik melalui putusan Pengadilan maupun berdasarkan cara damai. Perintah status quo yang dimaksud disini haruslah resmi dan tertulis dan sesudah sidang pemeriksaan mengenai gugatan yang bersangkutan berjadi dipertika dengan putusan pelantikan situ atas tanah yang bersangkutan.

Ayat (2)

Waktu 5 (lima) tahun diundang cukup untuk menganggap bahwa data fisik maupun data yuridis yang kurang lengkap pembuktiannya itu sudah benar adanya.

Ayat (3)

Penyelesaian secara damai dapat terjadi di luar maupun di dalam Pengadilan. Apabila dalam waktu yang ditentukan pihak yang berkeberatan atas data fisik maupun data yuridis yang akan dibuktikan tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai hal yang disengketakan itu, keberatannya dianggap tidak berlawanan dan catatan mengenai adanya keberatan itu dihapus.

Apabila dalam waktu ditentukan keberatan tersebut diajukan ke Pengadilan, catatan itu dihapus setelah ada penyelesaian secara damai atau putusan Pengadilan mengenai senyketa tersebut.

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Pasal 31
Cukup jelas

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Penerbitan Sertifikat dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya. Oleh karena itu sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat sebagaimana dimaksud Pasal 19 UUPA. Sehubungan dengan itu apabila masih ada ketidakpastian mengenai hak atas tanah yang bersangkutan, yang ternyata dari masih adanya catatan dalam pembukuannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1), pada prinsipnya sertifikat belum dapat diterbitkan. Namun apabila catatan itu mengenai ketidaklengkapan data fisik yang tidak disengketakan, sertifikat dapat diterbitkan.

Ayat (3)

Sertifikat tanah wakaf diserahkan kepada Naldirinya.

Dalam hal pemegang hak sudah meninggal dunia, sertifikat diteruskan kepada ahli warisnya atau salah seorang ahli waris dengan persetujuan para ahli waris yang lain.

Ayat (4)

Dalam hal hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan seorang laki-laki yang beristri atau seorang perempuan yang bersuami, surat penunjukkan terulis termasuk tidak diperlukan.

Ayat (5)

Dengan adanya ketentuan ini tiap pemegang hak bersama memegang sertifikat yang menyebabkan besarnya bagian masing-masing dari hak bersama tersebut.

Dengan demikian masing-masing akan dengan mudah dapat melakukan perbuatan hukum mengenai bagian-bagiannya yang bersangkutan tanpa perlu mengadakan perubahan pada surat tanda bukti hak para pemegang hak bersama yang bersangkutan kecuali kalau secara tegas ada larangan untuk berbuat demikian jika tidak ada persetujuan para pemegang hak bersama yang lain.

Ayat (6)

Cukup jelas

Pasal 32

Ayat (1)

Sertifikat merupakan tanda bukti yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut.

Ayat (2)

Pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh UUPA tidak menggunakan sistem publikasi positif, yang kebenaran data yang disajikan dijamin oleh Negara, melainkan menggunakan sistem publikasi negatif. Di dalam sistem publikasi negatif Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Tetapi walaupun demikian tidaklah dimaksudkan untuk menggunakan sistem publikasi negatif secara mutlak. Hal tersebut tampak dari pernyataan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf e UUPA, bahwa surat tanda bukti hak yang diterbitkan berlaku sebagai alat bukti yang kuat dan dalam Pasal 23, 32, dan 38 UUPA bahwa pendaftaran berbagai peristiwa hukum merupakan alat pembuktian yang kuat. Selain itu dari ketentuan-ketentuan mengenai prosedur pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik dan data yuridis serta pencatatan sertipikat dalam Peraturan Pemerintah ini, tampak jelas usaha untuk sejauh mungkin memperoleh dan menyajikan data yang benar, karena pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum. Sehubungan dengan itu diadankannya ketentuan dalam ayat (2) ini.

Ketentuan ini bertujuan, pada satu pihak untuk tetap berpegang pada sistem publikasi negatif dan pada lain pihak untuk secara seimbang memberikan kepastian hukum kepada pihak yang dengan tidak baik menguasai sebidang tanah dan dibayar sebagai pemegang hak dalam buku tanah, dengan sertipikat sebagai tanda buktinya, yang menurut UUPA berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Kelengkapan sistem publikasi negatif adalah, bahwa pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertipikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah itu. Umumnya kelengkapan tersebut diatas dengan menggunakan lembaga *acquisitive verjaring* atau *adverse possession*. Hukum tanah kita yang menaruh dasar hukum ada tidak dapat mengutamakan lembaga tersebut, karena hukum adat yang elipnot digunakan untuk mengatasi kelengkapan sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah, yaitu lembaga *rechtsovereenking*.

Dalam bukuan adat jika seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan orang lain yang memperolehnya dengan tidak baik, maka hilanglah haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut. Ketentuan di dalam UUPA yang menyatakan hapusnya hak atas tanah karena dierfautarkan (Pasal 27, 34 dan 40 UUPA) adalah sesuai dengan lembaga ini.

Dengan pengertian demikian, maka apa yang ditentukan dalam ayat ini bukanlah menciptakan ketentuan hukum baru, melainkan merupakan penerapan ketentuan hukum yang sudah ada dalam hukum adat, yang dalam tata hukum sekarang ini merupakan bagian dari Hukum Tanah Nasional Indonesia dan sekaligus memberikan wujud konkrit dalam penerapan ketentuan dalam UUPA mengenai pencelaran tanah.

Pasal 33

Ayat (1)

Karena pada dasarnya terbuka bagi umum dokumen yang dimaksud ayat ini disebut daftar umum.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 34

Ayat (1)

Sebelum melakukan perbuatan hukum mengenai bidang tanah tertentu para pihak yang berkepentingan perlu mengetahui data mengenai bidang tanah tersebut. Sehubungan dengan sifat terbuka data fisik dan data yuridis yang tersimpan dalam peta pendaftaran, daftar tanah, buku tanah dan surat ukur, siapapun yang berkepentingan berhak untuk mengetahui keterangan yang diperlukan. Tidak dipungkirnya hak tersebut menjadi tanggung jawab yang bersangkutan.

Ayat (2)

Daftar nama sebenarnya tidak memuat keterangan mengenai tanah, melainkan memuat keterangan mengenai orang perseorang atau badan hukum dalam hubungan dengan tanah yang dimilikinya. Keterangan ini diperlukan oleh instansi-instansi Pemerintah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya.

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 35

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Untuk mencegah hilangnya dokumen yang sangat penting untuk kepentingan masyarakat ini maka apabila ada instansi ada instansi yang menganggap perlu untuk memastikannya, pemeriksaan dokumen ini wajib dilakukan di Kantor Pertanahan. Pekerjaan penelitian ini adalah sebagaimana diatur dalam ayat (4).

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Sejelah diperlihatkan dan jika diperlukan dibuktikan petikan, salinan atau rekamannya seperti dimaksud pada ayat (3), dokumen yang bersangkutan dibawa dan disimpan kembali di tempat yang dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2).

Ayat (5)

Penyimpanan dengan menggunakan peralatan elektronik dan dalam bentuk film akan menghambat setiap dan mempersulit akses pada data yang diperlukan. Tetapi penyelenggaraannya memerlukan persiapan peralatan dan tenaga serta dana yang besar. Maka pelaksanaannya akan dilakukan secara bertahap.

Ayat (6)

Cukup jelas

Ayat (7)

Cukup jelas

Pasal 36

Ayat (1) Perubahan data fisik terjadi karena diadakan pemisahan, pemecahan, atau penggabungan bidang-bidang tanah yang sudah didaftar. Perubahan data yuridis terjadi misalnya karena diadakan pembebanan atau pemindahtoran hak atas bidang tanah yang sudah didaftar.

Ayat (2) Cukup jelas

Pasal 37

Ayat (1) Cukup jelas

Ayat (2) Pengecualian terhadap ketentuan pada ayat (1) perlu diberikan dalam keadaan tertentu yaitu untuk daerah-daerah yang terpencil dan belum ditunjuk PPAT Sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2), untuk memudahkan rakyat melaksanakan perbuatan hukum mengenai tanah.

Pasal 38

Ayat (1) Cukup jelas

Ayat (2) Cukup jelas

Pasal 39

Ayat (1) Dalam ayat ini diwajibkan frings dan tanggung jawab PPAT sebagai pelaksana pendaftaran tanah. Aktu PPAT wajib dibuat selengkap-rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahtoran hak dan pembebanan hak yang bersangkutan. Oleh karena itu PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnyanya perbuatan hukum yang bersangkutan, dengan antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam serifikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.

Yang dimaksudkan dalam huruf d dengan surat kuasa mutlak adalah pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali oleh pihak yang memberi kuasa, sehingga pada hukubatnya merupakan perbuatan hukum pemindahtoran hak.

Contoh syarat yang dimaksudkan dalam huruf g adalah misalnya larangan yang diadakan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan jo Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996 tentang perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan untuk membuat akta, jika kepadanya tidak diserahkan fotocopy surat setoran pajak penghasilan yang bersangkutan.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 40

Ayat (1)

Selaku pelaksanaan pendaftaran tanah PPAT wajib segera menyempatkan akta yang dituntunya kepada Kantor Pertanahan, agar dapat dilaksanakan proses pembatalannya oleh Kepala Kantor Pertanahan

Ayat (2)

Kewajiban PPAT hanya sebatas menyempatkan akta dengan beraks-berkasnya kepada Kantor Pertanahan. Pendaftaran kegiatan selanjutnya serta penerimaan serifikasinya menjadi urusan pihak yang berkepentingan sendiri.

Pasal 41

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Untuk menghindarkan terjadinya pelanggaran umum yang tidak jelas obyeknya perlu diminta keterangan yang paling mutakhir mengenai tanah atau satuan rumah susun yang akan dilelang dari Kantor Pertanahan

Ayat (3)

Sesuai dengan linggisnya sebagai sumber informasi yang mutakhir mengenai tanah atau satuan rumah susun yang akan dilelang, keterangan ini sangat penting bagi Pejabat Lelang untuk memperoleh keyakinan tentang obyek lelang. Oleh karena itu surat keterangan tersebut harus tetap dilelangkan, walaupun panai atau satuan rumah susun yang bersangkutan sedang dalam sepeketa atau dalam status sdaan.

Ayat (4)

Lelang eksekusi meliputi lelang dalam rangka pelaksanaan putusan Pengadilan, hak tanggungan, sita pajak, sita Kejaksaan/Periyidik dan sita Panitia Utsun Puntan Negara. Dalam pelanggaran eksekusi kadang-kadang teresekusi memlak untuk menyeralikan serifikat asli hak yang akan dilelang. Hal ini tidak boleh mengahlang dilaksanakannya lelang. Oleh karena itu lelang eksekusi tetap dapat dilaksanakn walaupun serifikat asli tanah tersebut tidak dapat diperoleh Pejabat Lelang dari teresekusi.

Ayat (5)

Dokumen ini akan dijadikan dasar pendaluran peralihan hukunya

Pasal 42

Ayat (1)

Peralihan hak karena pewarisan terjadi karena hukum pada saat pemegang hak yang bersangkutan meninggal dunia. Dalam arti, bahwa sejak itu para ahli waris menjadi pemegang haknya yang baru. Mengenai siapa yang menjadi ahli waris diatur dalam Hukum Perdata yang berlaku bagi pewaris.

Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan juga diwajibkan, dalam rangka menubuhkan pertanggung jawaban kepada para ahli waris dan demi kepastian atau usaha pendaftaran tanah, agar data yang tersimpan dan disajikan selalu menunjukkan keadaan yang mutakhir.

Surat tanda bukti sebagai ahli waris dapat berupa Akta Keterangan Hak, Mewaris, atau Surat Benar-benar Ahli Waris atau Surat Keterangan Ahli Waris.

Ayat (2)
Dokumen yang membuktikan adanya hak atas tanah pada yang mewariskan diperlukan karena pendaftaran peralihan hak ini baru dapat dilakukan setelah pendaftaran untuk pertama kali hak yang bersangkutan atas nama yang mewariskan.

Ayat (3)
Cukup jelas

Ayat (4)
Apabila dari akta pembagian waris yang dibuat sesuai ketentuan yang berlaku bagi para ahli waris sudah ternyata suatu hak yang merupakan harta waris janda pada seorang pemenuh warisan tertentu, pendaftaran peralihan haknya dapat langsung dilakukan tanpa alat bukti peralihan hak lain, misalnya akta PPAT.

Ayat (5)
Sesuai hak tersebut diartikan sebagai harta bersama, pendaftaran pembagian hak tersebut selanjutnya dapat dilakukan berdasarkan ketentuan Pasal 5).

Pasal 43
Ayat (1)
Berlakunya hak dalam penggabungan atau pelepasan perovon, atau eksperu yang tidak dilakukan dengan ikhtisar terjadi karena hukum (Pasal 107 ayat (3) Undang-undang Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perovon Terbatas dan Pasal 14 Undang-undang Nomor 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian). Karena itu cukup dibuktikan dengan akta yang membuktikan terjadinya penggabungan atau pelepasan tersebut. Ketentuan ini secara mutatis mutandis berlaku untuk penggabungan atau pelepasan badan hukum lain.

Ayat (2)
Dalam rangka ikhtisar dilakukan pemindahan hak, yang kalam mengenai tanah dibuktikan dengan akta PPAT.

Pasal 44
Ayat (1)
Dipandang dari sudut hak tanggungan, pendaftaran pemberian hak tanggungan merupakan pendaftaran pertama. Dipandang dari sudut hak yang dibebani, pencatatannya dalam buku tanah dan serpihak buku tanah yang dibebani merupakan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Ayat (2)
Cukup jelas

Pasal 45
Ayat (1)

Akta PPAT merupakan alat membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Oleh karena itu apabila perbuatan hukum itu batal, atau ditatalkan, akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum tersebut. Dalam pada itu apabila suatu perbuatan hukum dibatalkan sendiri oleh pihak-pihak yang bersangkutan selangkan perbuatan hukum itu sudah dibatal di Kantor Pertanahan, maka pendaftaran tidak dapat dibatalkan. Perubahan data pendaftaran tanah menurut pembatalan perbuatan hukum itu harus didasarkan atas alat bukti lain, misalnya putusan Pengadilan atau akta PPAT mengenai perbuatan hukum yang baru.

Ayat (2)
Cukup jelas

Ayat (3)
Cukup jelas

Pasal 46
Cukup jelas

Pasal 47
Peningkatan jangka waktu suatu hak tidak mengakibatkan hak tersebut hapus atau kepungut. Oleh karena itu untuk pendaftarannya tidak perlu dibuatkan buku tanah dan serpihak buku

Pasal 48
Ayat (1)
Pembelian bidang tanah harus sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku dan tidak boleh menjual kembali tidak terhitungnya. Ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, misalnya ketentuan landreform (lihat ayat (4)).

Ayat (2)
Cukup jelas

Ayat (3)
Pencabutan bidang tanah tidak boleh merugikan kepentingan kreditor yang mempunyai hak tanggungan atas tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu pencabutan tanah itu hanya boleh dilakukan setelah diperoleh persetujuan tertulis dari kreditor atau pihak lain yang berwenang menyetujui penghapusan beban lain yang bersangkutan.

Ayat (4)
Beban yang bersangkutan tidak selanjutnya harus dihapus. Dalam hal hak tersebut dibebani hak tanggungan, hak tanggungan yang bersangkutan tetap membebankan bidang-bidang hasil pemecatan itu.

Ayat (4)
Peraturan perundang-undangan yang berlaku pada saat Peraturan Pemerintah ini diundangkan adalah Undang-undang Nomor 56 Tahun 1960 tentang Penetapan Laus Tanah Pertanian.

Pasal 49

Ayat (1)

Dalam pemisahan bidang tanah menurut ayat ini bidang tanah yang luas diambil sebagian yang menjadi satuan bidang baru. Dalam hal ini bidang tanah induknya masih ada dan tidak berubah identitasnya, kecuali mengenai luas dan batasnya. Tanah yang dipisahkan adalah pemisahan, untuk membolehkannya dengan apa yang dilakukan (lihat) menurut Pasal 48.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 50

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 51

Ayat (1)

Pada saatnya suatu hak bersama baik yang diperoleh sebagai warisan maupun sebagai lain, perlu dibagi sehingga menjadi hak individu. Untuk itu kesepakatan antara pemegang hak bersama tersebut perlu diratangkan dalam akta PPAT yang akan menjadi dasar bagi pemisahan. Dalam pemisahan tersebut tidak harus semua pemegang hak bersama mempunyai bagian. Dalam pembagian harus waris semua yang menjadi pemegang hak individu hanya sebagian dari keseluruhan penerima warisan, asalkan hal tersebut disetujui oleh seluruh penerima warisan sebagai pemegang hak bersama.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 52

Ayat (1)

Untuk mencatat hapusnya hak atas tanah yang dibatasi, meski berlakunya tidak diperlukan persetujuan dari Pejabat yang berwenang.

Dalam akta melepaskan hak, maka selain harus ada bukti, bahwa yang melepaskan adalah pemegang haknya, juga perlu diteliti apakah pemegang hak tersebut berwenang untuk melepaskan hak yang bersangkutan.

Dalam hal hak dipisahkan dibebani hak tanggungan diperlukan persetujuan dari kreditor yang bersangkutan.

Demikian juga ia tidak berwenang untuk melepaskan haknya, jika tanah yang bersangkutan berada dalam sisa oleh Pengadilan atau ada beban-beban lain.

Ayat (2)

Dalam hal-hal tertentu Kepala Kantor Pertanahan dapat mengonfirmasi lhapusnya hak yang bersangkutan tidak dibatalkan kepadanya untuk mencegah dilakukannya perbuatan hukum mengenai tanah yang sudah tidak ada haknya tersebut.

Pasal 53

Hak tanggungan merupakan accessory pada suatu pinrang tertentu, karenanya menurut hukum mengikuti peralihan pinrang yang bersangkutan. Maka untuk peralihannya tidak diperlukan perbuatan hukum tersendiri dan penubarannya cukup dilakukan berdasarkan bukti cesse, subrogasi ataupun pelepasan pinrangnya yang dijamin.

Pasal 54

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Kedua dokumen yang dimaksud ayat ini merupakan pernyataan tertulis dari pemegang hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (4) Undang-undang Nomor 3 Tahun 1996.

Pasal 55

Ayat (1)

Yang dimaksudkan dengan Pencatatan adalah hak dalam-badan Peradilan Umum, Peradilan Tata Usaha Negara maupun Peradilan Agama.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Putusan Pengadilan mengenai hapusnya suatu hak harus dilaksanakan lebih dahulu oleh Pejabat yang berwenang, sebelum didaftar oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Pasal 56

Yang dimaksud pemegang hak yang ganti nama adalah pemegang hak yang sama tetapi namanya berbeda. Penggantian nama pemegang hak dapat terjadi baik mengenai orang, perseorangan maupun badan hukum.

Pasal 57

Ayat (1)

Untuk memperkecil kemungkinan pemalsuan, di waktu yang lampau telah beberapa kali dilakukan pengisian blanko seripikat. Sehingga dengan itu apabila dikerjakan oleh pemegang hak, seripikatnya boleh diganti dengan seripikat yang menggunakan blanko baru.

Diterbitkannya seripikat pengganti dilakukan apabila dan sesudah semua ketentuan dalam Bab VI Peraturan Pemerintah ini dipenuhi.

Ayat (2)
Cukup jelas

Ayat (3)
Cukup jelas

Ayat (4)
Cukup jelas

Pasal 58
Cukup jelas

Pasal 59

Ayat (1)
Dalam hal hak atas tanah berdasarkan akta yang dibuat oleh PPAT sudah berpindah kepada pihak lain, tetapi sebelum peralihan tersebut dilakukan seripikatnya hilang, permintaan penggantian seripikat yang hilang dilakukan oleh pemegang haknya yang baru dengan pernyataan dari PPAT bahwa pada waktu dibuat dibuat akta PPAT seripikat tersebut masih ada.

Ayat (2)
Cukup jelas

Ayat (3)
Cukup jelas

Ayat (4)
Keberatan dianggap batalasan apabila misalnya ada pihak yang menyatakan bahwa seripikat tersebut tidak hilang medianya dipergang olehnya berdasarkan persetujuan pemegang hak dalam rangka suatu perbuatan hukum tertentu.

Ayat (5)
Cukup jelas

Ayat (6)
Cukup jelas

Ayat (7)
D) secara-dasar terlintas pengumuman yang dimaksud pada ayat (2) memelikan biaya yang besar yang tidak sebanding dengan harga tanah yang bersangkutan. Sehubungan dengan itu Menteri dapat menemukan cara pengumuman lain yang lebih murah biayanya.

Pasal 60

Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)

Pengumuman ini dimaksudkan agar masyarakat tidak melakukan perbuatan hukum mengenai tanah atau satuan rumah susun yang bersangkutan berdasarkan seripikat yang telah tidak berlaku.

Seripikat yang lama dengan sendirinya tidak berlaku lagi, karena sesuai dengan ketentuan yang berlaku hak yang bersangkutan telah berpindah kepada pembeli dengan dengan telah dimunculkannya lelang serta telah dibayarnya harga pembelian lelang.

Pasal 61

Ayat (1)

Peraturan Pemerintah dimaksud adalah Peraturan Pemerintah pelaksanaan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1997 tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak.

Ayat (2)
Cukup jelas

Ayat (3)
Cukup jelas

Ayat (4)
Cukup jelas

Pasal 62
Cukup jelas

Pasal 63
Cukup jelas

Pasal 64
Ayat (1)

Ketentuan peralihan ini menungknkan Peraturan Pemerintah ini segera dapat dilaksanakan di seluruh Indonesia.

Ayat (2)
Cukup jelas

Pasal 65
Cukup jelas

Pasal 66
Cukup jelas

LAMPIRAN X
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 37 TAHUN 1998 TENTANG
PERATURAN JABATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH



**PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 37 TAHUN 1998
TENTANG**

**PERATURAN JABATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,**

Menimbang :

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

Mengingat :

1. Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945;
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);
3. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3318);
4. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3632);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3372);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696);

MEMUTUSKAN :

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

**BAB I
KETENTUAN UMUM
Pasal 1**

Dalam peraturan ini yang dimaksud dengan :

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
2. PPAT Sementara adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
3. PPAT Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu.
4. Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
5. Protokol PPAT adalah kumpulan dokumen yang harus disimpan dan dipelihara oleh PPAT yang terdiri dari daftar akta, akta asli, workah pembukuan akta, naskah laporan, agenda, dan surat-surat lainnya.
6. Workah adalah dokumen yang dijadikan dasar pembuatan akta PPAT.
7. Formasi PPAT adalah jumlah maksimum PPAT yang diperbolehkan dalam satu satuan daerah kerja PPAT.
8. Daerah kerja PPAT adalah suatu wilayah yang menunjukkan kewenangan seorang PPAT untuk membuat akta mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalamnya.
9. Menteri adalah Menteri yang bertanggungjawab dibidang agraria/pertanian.

**BAB II
TUGAS POKOK DAN KEWENANGAN PPAT**

Pasal 2

- (1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilaksanakannya 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.

Menjari dapat menunjuk pejabat-pejabat di bawah ini sebagai PPAT Sementara atau PPAT Khusus

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

Pasal 6

Syarat untuk dapat diangkat menjadi PPAT adalah:

- a. berkewarganegaraan Indonesia;
- b. berusia sekurang-kurangnya 30 (tiga puluh) tahun;
- c. berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh Instansi Kepolisian yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
- d. belum pernah dihukum penjara karena melakukan kejahatan berdasarkan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
- e. sehat jasmani dan rohani;
- f. lulusan program pendidikan spesialis notariat atau program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh Lembaga Pendidikan Tinggi Nasional;
- g. lulus ujian yang diselenggarakan oleh Kantor Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional.

Pasal 7

- (1) PPAT dapat merangkap jabatan sebagai Notaris, Konsultan atau Pemisah Hukum.
- (2) PPAT dilarang merangkap jabatan atau profesi

- a. pegawai atau adokat;
- b. pegawai negeri, atau pegawai Badan Usaha Milik Negara/Daerah.

Pasal 8

- (1) PPAT berhenti menjabat sebagai PPAT karena:
 - a. meninggal dunia, atau
 - b. telah mencapai usia 65 (enam puluh lima) tahun, atau

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

- a. jual beli;
- b. tukar menukar;
- c. hibah;
- d. pemasukan ke dalam perusahaan (hibung);
- e. pembagian hak bersama;
- f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- g. pemberian Hak Tanggungan;
- h. pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan.

Pasal 3

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

(2) PPAT khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam pemujaannya.

Pasal 4

(1) PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.

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

**BAB III
PENGANGKATAN DAN PEMBERHENTIAN PPAT**

Pasal 5

- (1) PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri.
- (2) PPAT diangkat untuk satu daerah kerja tertentu.
- (3) 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,

- c. diangkat dan diangkat sumpah jabatan atau melaksanakan tugas sebagai Notaris dengan tempat kedudukan di Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II yang lain daripada daerah kerjanya sebagai PPAT; atau
- d. diberhentikan oleh Menteri.

(2) PPAT Sementara dan PPAT Khusus berhenti melaksanakan tugas PPAT apabila tidak lagi memegang jabatan sebagaimana dimaksud dalam pasal 5 ayat (3) huruf a dan b, atau diberhentikan oleh Menteri.

Pasal 9

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

Pasal 10

(1) PPAT diberhentikan dengan hormat dari jabatannya karena

- a. permintaan sendiri;
- b. tidak lagi mampu menjalankan tugasnya karena keadaan kesehatan badan atau kesehatan jiwanya, setelah dinyatakan oleh tim pemeriksa kesehatan yang berwenang atas permintaan Menteri atau pejabat yang ditunjuk;
- c. melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;
- d. diangkat sebagai pegawai negeri sipil atau AHRI.

(2) PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya, karena

- a. melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;
 - b. dijatuhi hukuman kurungan/penjara karena melakukan kejahatan perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap.
- (3) Pemberhentian PPAT karena alasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dan ayat (2) dilakukan setelah PPAT yang bersangkutan diberi kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri kepada Menteri.

(4) PPAT yang berhenti atas permintaan sendiri dapat diangkat kembali menjadi PPAT untuk daerah kerja lain daripada daerah kerjanya semula, apabila formasi PPAT untuk daerah kerja tersebut belum penuh.

Pasal 11

(1) PPAT dapat diberhentikan untuk sementara dari jabatannya sebagai PPAT karena sedang dalam pemeriksaan pengujian sebagai terdakwa suatu perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat.

(2) Pemberhentian sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku sampai ada putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

BAB IV

DAERAH KERJA PPAT

Pasal 12

(1) Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II.

(2) Daerah kerja PPAT Sementara dan PPAT Khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai pejabat Pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya.

Pasal 13

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

(2) Pemilihan daerah kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku dengan sendirinya mulai 1 (satu) tahun sejak diundangkannya Undang-Undang pembentukan Kabupaten/ Kotamadya Daerah Tingkat II yang baru.

Pasal 14

(1) Formasi PPAT ditetapkan oleh Menteri.

(2) Apabila formasi PPAT untuk suatu daerah kerja PPAT sudah terpenuhi, maka Menteri menetapkan wilayah tersebut tertutup untuk pengangkatan PPAT.

BAB V
SUMPAAH JABATAN PPAT

Pasal 15

(1) Sebelum menjalankan jabatannya PPAT dan PPAT Sementara wajib mengangkat sumpah jabatan PPAT di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya di daerah kerja PPAT yang bersangkutan.

(2) PPAT Khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (3) huruf b tidak perlu mengangkat sumpah jabatan PPAT.

(3) PPAT yang daerah kerjanya disesuaikan karena pemecahan wilayah Kabupaten/Kotamadya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 tidak perlu mengangkat sumpah jabatan PPAT untuk melaksanakan tugasnya di daerah kerjanya yang baru.

Pasal 16

(1) Untuk keperluan pengangkatan sumpah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 PPAT wajib melapor kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai pengangkatannya sebagai PPAT.

(2) Apabila laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dilakukan dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal diterapkannya surat keputusan pengangkatan yang bersangkutan sebagai PPAT, maka keputusan pengangkatan tersebut batal demi hukum.

(3) Kepala Kantor Pertanahan melaksanakan pengambilan sumpah jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 dalam waktu 1 (satu) bulan setelah diterimanya laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

(4) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), (2), dan (3) juga berlaku untuk Camat yang karena jabatannya diunjuk sebagai PPAT Sementara.

(5) Pengambilan sumpah jabatan sebagai PPAT Sementara bagi Kepala Desa dilakukan oleh dan atas prakarsa Kepala Kantor Pertanahan di Kantor Kepala Desa yang bersangkutan setelah Kepala Kantor Pertanahan menerima iembanan penunjukan Kepala Desa tersebut sebagai PPAT sementara.

Pasal 17

(1) Sumpah jabatan PPAT dan PPAT Sementara ditandatangani dalam suatu berita acara yang ditandatangani oleh PPAT atau PPAT Sementara yang bersangkutan, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya dan para saksi.

(2) Bentuk, susunan kata-kata berita acara pengambilan sumpah/jangsi diatur oleh Menteri.

Pasal 18

(1) PPAT atau PPAT Sementara yang belum mengucapkan sumpah jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 dilarang menjalankan jabatannya sebagai PPAT.

(2) Apabila larangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilanggar, maka akta yang dibuat tidak sah dan tidak dapat dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.

BAB VI
PELAKSANAAN JABATAN PPAT

Pasal 19

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

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

b. melaksanakan jabatannya secara nyata.

Pasal 20

(1) PPAT harus ber Kantor di satu kantor dalam daerah kerjanya;

(2) PPAT wajib memasing papir nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 21

(1) Akta PPAT dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh Menteri.

(2) Semua jenis akta PPAT diberi satu nomor urut yang berulang pada permulaan tahun takwim.

(3) Akta PPAT dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu:

- lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan, dan
- lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap atau lebih menurut banyaknya hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta, yang disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, atau dalam hal akta tersebut mengenai pemberian kuasa membekukan Hak Tanggungan, disampaikan kepada pemegang kuasa untuk dasar pembuatan Akta Pembekuan Hak Tanggungan, dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.

Pasal 22

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

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

Pasal 24

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

Pasal 25

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

Pasal 26

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

Pasal 27

- 1) PPAT yang berhenti menjabat karena alasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf b, c, dan d, diwajibkan menyerahkan protokol PPAT kepada PPAT di daerah kerjanya.
- 2) PPAT Sementara yang berhenti sebagai PPAT Sementara menyerahkan protokol PPAT kepada PPAT Sementara yang menggantikannya.
- 3) PPAT Khusus yang berhenti sebagai PPAT Khusus menyerahkan protokol PPAT kepada PPAT Khusus yang menggantikannya.

- (4) Apabila tidak ada PPAT penerima protokol sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dan (3) protokol PPAT diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat.

Pasal 28

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

Pasal 29

- (1) PPAT yang ditunjuk oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi untuk menerima protokol yang berhenti menjabat sebagai PPAT wajib menerima protokol PPAT tersebut.

- (2) Serah terima protokol PPAT ditunjukkan dalam berita acara serah terima protokol PPAT yang diketahui/dibuktikan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat.

Pasal 30

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

- 1) Selama PPAT diberhentikan untuk sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 atau menjalani cuti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 tugas dan kewenangan PPAT dapat dilaksanakan oleh PPAT pengganti atas persetujuan PPAT yang bersangkutan.
- 2) PPAT pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diusulkan oleh PPAT yang bersangkutan dan diangkat oleh pejabat yang berwenang menetapkan pemberhentian sementara atau persetujuan cuti di dalam keputusan mengenai pemberhentian sementara atau keputusan persetujuan cuti yang bersangkutan serta diambil sumpahnya oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat.

- 3) Persyaratan untuk menjadi PPAT pengganti adalah telah lulus program pendidikan strata satu jurusan hukum dan telah menjadi pegawai kantor PPAT yang bersangkutan sekurang-kurangnya selama 2 (dua) tahun.

Pasal 32

- 1) Uang jasa (honorarium) PPAT dan PPAT Sementara, termasuk uang jasa (honorarium) saksi tidak boleh melebihi 1 % (satu persen) dari harga transaksi yang tercantum di dalam akta.

- 2) PPAT dan PPAT Sementara wajib memberikan jasa tanpa memungut biaya kepada seseorang yang tidak mampu.

- 3) Dalam melaksanakan tugasnya, PPAT dan PPAT Sementara dilarang melakukan pungutan diluar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

PPAT Khusus melaksanakan tugasnya tanpa memungut biaya.

BAB VII PEMBINAAN DAN PENGAWASAN

Pasal 33

1) Dilaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap pelaksanaan tugas PPAT.

BAB VIII KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 34

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

2) PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diangkat menjadi PPAT di daerah lain tempat sedudukannya sebagai Notaris apabila formasi PPAT untuk daerah tersebut masih tersedia.

3) PPAT yang pada waktu berlakunya Peraturan Pemerintah ini merangkap jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2) berhenti dengan sendirinya dari jabatannya sebagai PPAT 3 (tiga) bulan sejak saat berlakunya Peraturan Pemerintah ini.

- (4) PPAT yang pada saat berlakunya Peraturan Pemerintah ini mempunyai daerah kerja yang melebihi wilayah kerja satu Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya wajib memilih satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya sebagai daerah kerjanya dalam jangka waktu 2 (dua) tahun sejak diadakannya Peraturan Pemerintah ini, dengan ketentuan apabila dalam jangka waktu tersebut pilihan tersebut tidak dilakukan, maka daerah kerja PPAT tersebut adalah wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya yang meliputi letak kantornya.

Pasal 35

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

Pasal 36

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

BAB IX PENUTUP

Pasal 37

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

Pasal 38

Peraturan ini mulai berlaku sejak tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Jakarta

pada tanggal 5 Maret 1998

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

td.

SOEHARTO

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 5 Maret 1998

MENTERI NEGARA SEKRETARIS NEGARA
REPUBLIK INDONESIA

td.

MOERDIONO

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 1998 NOMOR 52

PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA NOMOR 37 TAHUN 1998
TENTANG

PERATURAN JABATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

UMUM

Di dalam pelaksanaan administrasi pertanahan data pendaftaran tanah yang tercatat di Kantor Pertanahan harus sesuai dengan keadaan atau status sebenarnya mengenai bidang tanah yang bersangkutan, baik yang menyangkut data fisik mengenai bidang tanah tersebut, maupun mengenai hubungan hukum yang menyangkut bidang tanah itu, atau data yuridisnya. Dalam hubungan dengan pencatatan data yuridis ini, khususnya percepatan perubahan data yuridis yang sudah tercatat sebelumnya, peranan PPAT sangatlah penting. Menurut ketentuan di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan dan pembebanan hak atas tanah hanya dapat didaftar apabila dibuktikan dengan akta PPAT. PPAT sudah dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang merupakan peraturan pendaftaran tanah sebagai pelaksanaan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau lebih dikenal dengan nama Undang-Undang Pokok Agraria. Di dalam peraturan tersebut PPAT disebutkan sebagai pejabat yang bertugas menandatangani dan bermaksud menandatangani hak atas tanah, memberikan hak baru atau menambahkan hak atas tanah. Fungsi PPAT lebih ditekankan lagi dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menggunakan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yaitu sebagai pejabat umum yang berwenang menandatangani pemindahan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah, dan akta-akta lain yang dibuat dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah. Dalam melaksanakan sumber pemerintahan negara dari pajak, PPAT juga berperan besar karena mereka ditugaskan untuk memeriksa tanah dibayarnya Pajak Penghasilan (PPH) dari penghasilan akibat pemindahan hak atas tanah dan Bes Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebelum membuat akta. Mengingat fungsi PPAT yang cukup besar dalam bidang pelayanan masyarakat dan peningkatan sumber penerimaan negara yang kemudian akan merupakan pendorong untuk peningkatan pembangunan nasional, perlu segera diterbitkan peraturan jabatan PPAT dalam bentuk Peraturan Pemerintah sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 7 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

PASAL DEMI PASAL.

Pasal 1 Cukup jelas

Pasal 2 Ayat (1) Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 3

Ayat (1)

Sesuai dengan jabatan PPAT sebagai pejabat umum, maka akta yang dibuatnya dibuat kemudian sebagai akta otentik.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 4

Ayat (1)

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

Ayat (2)

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

Pasal 5

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

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

Ayat (3)

Huruf a

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

untuk pengangkatan PPAT baru, email yang baru tidak lagi ditunjuk sebagai PPAT. Sementara. Berasarkan pertimbangan untuk memenuhi pelayanan kepada masyarakat di daerah-daerah terpencil, yang masyarakat akan merasakan kesulitan apabila harus pergi ke Kantor Kecamatan untuk melaksanakan transaksi mengenai tanahnya, Menteri juga dapat menunjuk Kepala Desa untuk melaksanakan tugas PPAT.

Huruf b

Program-program pelayanan masyarakat ini adalah misalnya program pensertipikan tanah yang memerlukan adanya akta PPAT terlebih dahulu karena tanah yang bersangkutan belum atas nama pihak yang menguasainya. Pekerjaan yang dilakukan oleh PPAT Khusus ini adalah pekerjaan pelayanan dan karena itu pembuatan akta dimaksud tidak dipungut biaya. Dalam praktik hubungan Internasional seringkali suatu negara memberikan kemudahan kepada negara lain diberbagai bidang, termasuk di bidang pertanian. Atas dasar tersebut dipandang perlu ada ketentuan untuk memberi kemungkinan Indonesia memberikan kemudahan yang sama di bidang perubahan data pendaftaran hak atas tanah kepunyaan negara asing.

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 6

Cukup jelas

Pasal 7

Untuk menjaga dan menegah agar PPAT dalam menjalankan jabatannya tersebut tidak menimbulkan akibat yang memberi kesan bahwa pejabat telah menganggu keseimbangan kepentingan para pihak. Ketentuan ini dibuat agar PPAT dapat menjalankan tugas sebaik-baiknya demi melayani kepentingan umum agar melaksanakan rasa keadilan dan tidak memihak.

Pasal 8

Ayat (1)

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

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 9

Karena pengangkatan PPAT dikaitkan dengan suatu wilayah pendaftaran tanah, maka tidak dikenal istilah "pindah daerah kerja". Untuk melaksanakan tugas dengan daerah kerja yang

lain seorang PPAT berhenti sebagai PPAT di satu daerah kerja dan kemudian diangkat kembali sebagai PPAT untuk daerah kerja lainnya. Untuk pengangkatan kembali ini tidak diperlukan proses pengangkatan pertamanya sebagaimana diatur dalam Pasal 6.

Pasal 10

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Sebelum mengeluarkan keputusan pembekalan seorang PPAT karena pengangkatan Menteri mendudukkan pihak-pihak yang bersangkutan.

Ayat (4)

Lihat Penjelasan Pasal 9.

Pasal 11

Ayat (1)

Selama diberlakukan untuk sementara pekerjaan PPAT dapat dilaksanakan oleh PPAT penugasan.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 12

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 13

Ayat (1)

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

Ayat (2)

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

Pasal 14

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

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

Pasal 15

Ayat (1)

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

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 16

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

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

Ayat (5)

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

Pasal 17

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 18

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 19

Maksud dari penyerahan contoh tanda tangan, paraf dan stempel jabatan PPAT, adalah agar pada Kantor Pertanahan setempat tersedia perbandingan jika terjadi perbedaan tanda tangan atau paraf atau stempel, apabila terjadi perkara mengenai keabsahan akta PPAT yang bersangkutan. Bagi PPAT khusus kewajiban tersebut tidak berlaku.

Pasal 20

Ayat (1)

PPAT hanya boleh mempunyai 1 (satu) kantor yang terletak dalam daerah kerjanya. Untuk keperluan pelayanan masyarakat yang dapat menjangkau tempat yang jauh dari Kantor PPAT, PPAT dapat melaksanakan jabatannya di luar kantor sepanjang masih dalam daerah kerja PPAT.

Pasal 26	Ayat (1)	Cukup jelas	Ayat (1)	Cukup jelas
Pasal 26	Ayat (2)	Cukup jelas	Ayat (2)	Cukup jelas
Pasal 26	Ayat (3)	Cukup jelas	Ayat (3)	Cukup jelas
Pasal 27	Ayat (1)	Cukup jelas	Ayat (1)	Cukup jelas
Pasal 27	Ayat (2)	Cukup jelas	Ayat (2)	Cukup jelas
Pasal 27	Ayat (3)	Cukup jelas	Ayat (3)	Cukup jelas
Pasal 27	Ayat (4)	Cukup jelas	Ayat (4)	Cukup jelas
Pasal 28	Ayat (1)	Cukup jelas	Ayat (1)	Cukup jelas
Pasal 28	Ayat (2)	Cukup jelas	Ayat (2)	Cukup jelas
Pasal 28	Ayat (3)	Cukup jelas	Ayat (3)	Cukup jelas
Pasal 21	Ayat (2)	Cukup jelas	Ayat (2)	Cukup jelas
Pasal 21	Ayat (1)	Untuk memenuhi syarat otentisitas suatu akta, maka akta PPAT wajib disetujui bentuknya oleh Menteri.	Ayat (1)	Untuk memenuhi syarat otentisitas suatu akta, maka akta PPAT wajib disetujui bentuknya oleh Menteri.
Pasal 21	Ayat (2)	Cukup jelas	Ayat (2)	Cukup jelas
Pasal 21	Ayat (3)	Cukup jelas	Ayat (3)	Cukup jelas
Pasal 22	Ayat (1)	Untuk pemenuhan otentisitas dari akta, pembacaan akta dilakukan sendiri oleh PPAT. Penandatanganan para pihak, saksi dan oleh PPAT, dilakukan segera setelah pembacaan akta dimaksud.	Ayat (1)	Untuk pemenuhan otentisitas dari akta, pembacaan akta dilakukan sendiri oleh PPAT. Penandatanganan para pihak, saksi dan oleh PPAT, dilakukan segera setelah pembacaan akta dimaksud.
Pasal 22	Ayat (2)	Cukup jelas	Ayat (2)	Cukup jelas
Pasal 22	Ayat (3)	Untuk memungkinkan orang-orang yang dimaksud pada ayat (1) melakukan transaksi mengenai tanahnya perlu ditunjuk pejabat di kecamatan yang bersangkutan untuk membuat akta yang diperlukan mengingat dalam daerah kecamatan itu tidak ada orang lain yang berwenang membuat akta tersebut. Khusus untuk desa yang Kepala Desanya ditunjuk sebagai PPAT Sementara Sekretaris Desa dapat membuat akta yang bersangkutan, walaupun Camat yang wilayahnya meliputi desa itu dapat juga membuat akta tersebut.	Ayat (3)	Untuk memungkinkan orang-orang yang dimaksud pada ayat (1) melakukan transaksi mengenai tanahnya perlu ditunjuk pejabat di kecamatan yang bersangkutan untuk membuat akta yang diperlukan mengingat dalam daerah kecamatan itu tidak ada orang lain yang berwenang membuat akta tersebut. Khusus untuk desa yang Kepala Desanya ditunjuk sebagai PPAT Sementara Sekretaris Desa dapat membuat akta yang bersangkutan, walaupun Camat yang wilayahnya meliputi desa itu dapat juga membuat akta tersebut.
Pasal 22	Ayat (4)	Ketentuan ini dibuatkan agar tidak mempersulit warga desa yang bersangkutan mengingat desa yang Kepala Desanya ditunjuk sebagai PPAT Sementara merupakan desa yang benar-benar terpicil letaknya.	Ayat (4)	Ketentuan ini dibuatkan agar tidak mempersulit warga desa yang bersangkutan mengingat desa yang Kepala Desanya ditunjuk sebagai PPAT Sementara merupakan desa yang benar-benar terpicil letaknya.
Pasal 24	Ayat (1)	Ketentuan ini antara lain terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan peraturan pelaksanaannya.	Ayat (1)	Ketentuan ini antara lain terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan peraturan pelaksanaannya.
Pasal 24	Ayat (2)	Cukup jelas	Ayat (2)	Cukup jelas

Ayat (1)
Cukup jelas
Ayat (2)
Cukup jelas

Pasal 30

Ayat (1)
Cukup jelas
Ayat (2)

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

Ayat (3)
Cukup jelas

Pasal 31

Ayat (1)
Cukup jelas
Ayat (2)

Cukup jelas
Ayat (3)

Pasal 32

Ayat (1)
Cukup jelas
Ayat (2)

Cukup jelas
Ayat (3)
Cukup jelas

PPAT Klausus melaksanakan tugas pembuatan akta PPAT sebagai bagian dari tugasnya di bidang pendaharatan tanah. Kontra ini pembuatan akta tersebut dilakukan dengan cuma-cuma.

Pasal 33

Cukup jelas

Pasal 34

Ayat (1) dan ayat (2)

PPAT harus melaksanakan tugasnya di daerah kerjanya. Hal ini tidak akan secara efektif dilakukan apabila PPAT tersebut juga merangkap menjabat sebagai Notaris yang berkedudukan di luar daerah kerjanya sebagai PPAT. Namun demikian, keadaan ini berlangsung pada waktu ini. Oleh karena itu keadaan ini perlu segera dihilangkan. Untuk itu, diberi waktu 6 (enam) bulan. Dalam waktu tersebut PPAT yang bersangkutan dapat mengajukan permohonan berhentinya dan permohonan pengangkatan di daerah kerjanya yang sesuai dengan kedudukannya sebagai Notaris. Permohonan ini akan dipertimbangkan oleh Menteri apabila formasi PPAT di daerah kerjanya yang meliputi kedudukannya sebagai Notaris masih belum penuh.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

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

Pasal 35

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

Pasal 36

Cukup jelas

Pasal 37

Cukup jelas

**PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 74 TAHUN 1998
TENTANG**

**PENETAPAN BESARNYA NILAI JUAL KENA PAJAK UNTUK PENGHITUNGAN
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN**

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang :

- a. bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 51 Tahun 1998 tentang Provisi Sumber Daya Hutan, Juran Hasil Hutan dinyatakan tidak berlaku dan diganti dengan pengenaan Provisi Sumber Daya Hutan;
- b. bahwa sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 51 Tahun 1998 tersebut, ketentuan tentang Pajak Bumi dan Bangunan yang terutang dalam rangka pelaksanaan pemanfaatan hutan akan diatur tersendiri sesuai dengan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994;
- c. bahwa sehubungan dengan hal tersebut, dipandang perlu meninjau kembali ketentuan tentang besarnya Nilai Jual Kena Pajak untuk penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1997 tentang Penetapan Besarnya Nilai Jual Kena Pajak Untuk Penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan;

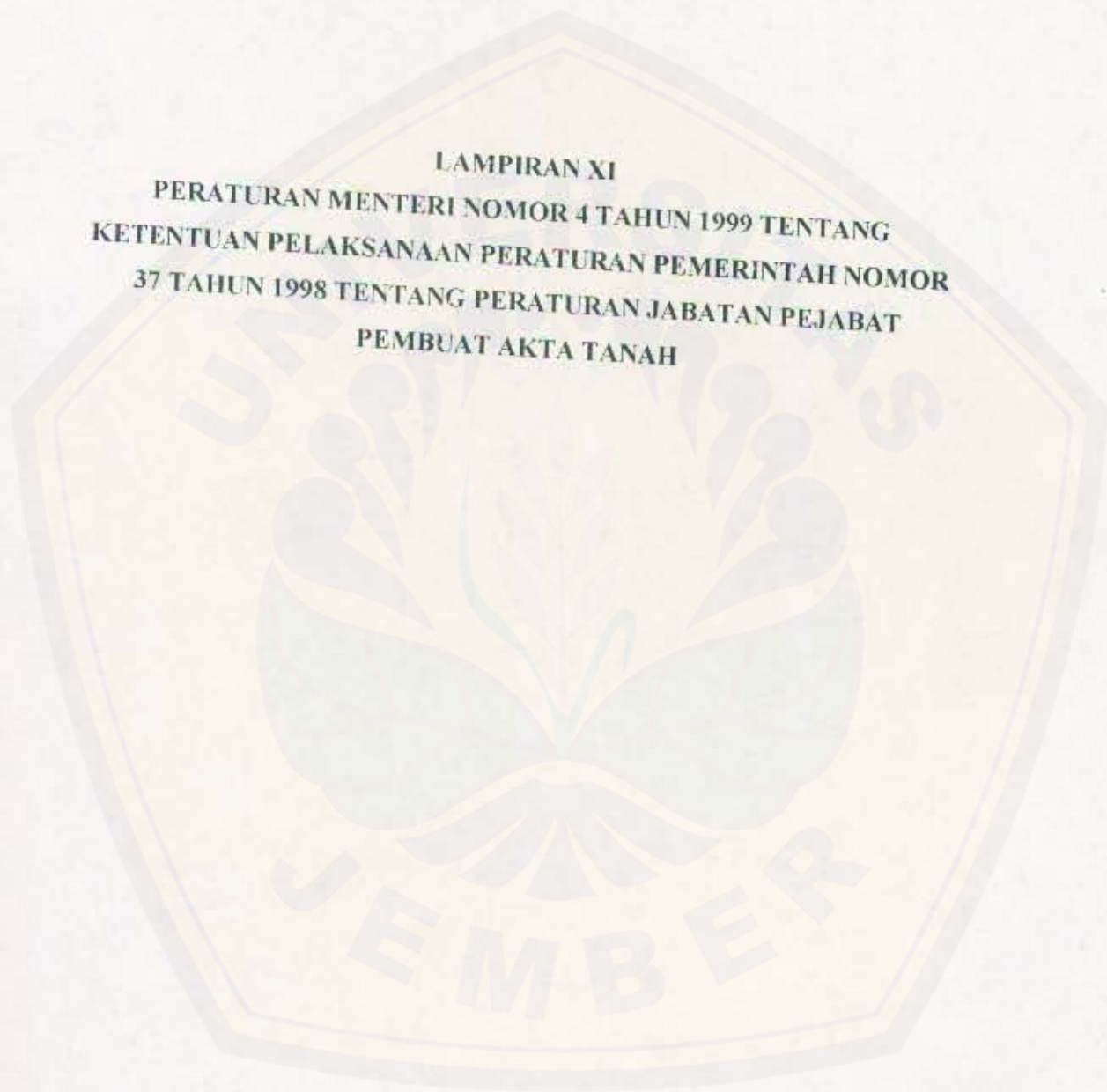
Mengingat :

1. Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945;
2. Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (Lembaran Negara Tahun 1985 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3312) sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 (Lembaran Negara Tahun 1994 Nomor 6, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3569);
3. Peraturan Pemerintah Nomor 51 Tahun 1998 tentang Provisi Sumber Daya Hutan (Lembaran Negara Tahun 1998 Nomor 84, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3759);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : **PERATURAN PEMERINTAH TENTANG PENETAPAN BESARNYA
NILAI JUAL KENA PAJAK UNTUK PENGHITUNGAN PAJAK BUMI
DAN BANGUNAN.**

LAMPIRAN XI
PERATURAN MENTERI NOMOR 4 TAHUN 1999 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 4 TAHUN 1999

TENTANG

KETENTUAN PELAKSANAAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 37 TAHUN 1998 TENTANG PERATURAN JABATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

MENTERI NEGARA AGRARIA / KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

Menimbang :

- a. Bahwa sebagai pelaksanaan pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 telah ditetapkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
- b. Bahwa selaras dengan itu perlu menetapkan ketentuan lebih lanjut sebagai pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tersebut dengan Peraturan Menteri;

Mengingat :

1. Undang-Undang nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara tahun 1960 Nomor 104 Tambahan Lembaran Negara nomor 190);
2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
3. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
4. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1998 tentang Badan Pertanahan Nasional;
5. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 101 tahun 1998 tentang Kekuasaan Tugas, Fungsi, Susunan Organisasi dan Tata Kerja Menteri Negara;
6. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 122 / M Thun 1998 tentang Pembentukan Kabinet Reformasi Pembangunan;
7. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor: 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

MEMUTUSKAN :

Menetapkan :

PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA / KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL TENTANG KETENTUAN PELAKSANAAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 37 TAHUN 1998 TENTANG PERATURAN JABATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam peraturan ini yang dimaksud dengan :

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
2. Menteri adalah Menteri yang bertanggung jawab di bidang agraria / pertanahan;
3. Kantor Wilayah adalah Kantor Wilayah badan Pertanahan Nasional Propinsi;
4. Kantor Pertanahan adalah Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya

BAB II

FORMASI DAN PENGANGKATAN PPAT

Bagian Kesatu
Formasi PPAT

Pasal 2

- (1) Formasi PPAT ditetapkan oleh Menteri untuk setiap daerah kerja PPAT dengan mempertimbangkan faktor-faktor sebagai berikut :
- a. Jumlah kecamatan di daerah yang bersangkutan;
 - b. Tingkat perkembangan ekonomi daerah yang bersangkutan;
 - c. Jumlah bidang tanah yang sudah bersertifikat di daerah yang bersangkutan;
 - d. Frekuensi peralihan hak di daerah yang bersangkutan dan promogres mengenai pertumbuhannya;
 - e. Jumlah rata-rata PPAT yang dibuat di daerah kerja yang bersangkutan.

(2) Formasi PPAT ditetapkan secara periodik dan ditinjau kembali apabila terjadi perubahan pada faktor-faktor penentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Pasal 3

- (1) Apabila formasi PPAT untuk suatu daerah kerja PPAT sudah terpenduti maka daerah tersebut tertutup untuk pengangkatan PPAT.
- (2) Dalam menghitung jumlah PPAT untuk keperluan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperhitungkan juga PPAT Serenoreta yang dijabat oleh Camat.
- (3) Di daerah kerja PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dilaksanakan pengangkatan PPAT, kecuali apabila jumlah PPAT yang ada berkurang dari jumlah formasi telah ditetapkan atau formasinya ditambah menurut Pasal 2 ayat (2).
- (4) Dalam hal terjadi penggantian Camat di daerah kerja PPAT sebagaimana dimaksud ayat (1), Camat baru tidak ditunjuk sebagai PPAT.
- (5) Pengisian PPAT di Kotamadya yang merupakan Ibukota, Propinsi dan sudah merupakan daerah tertutup sebagaimana dimaksud ayat (1) akibat PPAT yang ada berkurang dari jumlah formasi yang telah ditetapkan atau akibat penambahan formasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) hanya dilakukan dengan pengangkatan PPAT dari daerah kerja lain, kecuali bagi yang telah menjabat sebagai notaris yang berkedudukan di Kotamadya yang bersangkutan.

Bagian Kedua Pengangkatan PPAT

Pasal 4

- (1) Untuk dapat diangkat sebagai PPAT yang bersangkutan harus lulus ujian PPAT yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional.
- (2) Ujian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diselenggarakan untuk memenuhi formasi PPAT di Kabupaten atau Kotamadya tertentu yang formasi PPAT-nya belum terpenuhi.
- (3) Materi ujian PPAT terdiri dari :
 - a. Hukum Tanah Nasional;
 - b. Pendaftaran Tanah;
 - c. Peraturan Jabatan PPAT;
 - d. Pembuatan Akta PPAT.
- (4) Untuk dapat mengikuti ujian PPAT yang bersangkutan harus mendaftar pada pelaksanaan ujian dengan menyerahkan :
 - a. Fotocopy yang masih berlaku;

b. Fotocopy ijazah Program Pendidikan Spesialis Notariat atau Program Pendidikan Khusus PPAT;

c. Bagi calon peserta ujian yang sudah menjabat Notaris : Fotocopy pengangkatan sebagai Notaris dengan tempat kedudukan di tempat yang termasuk di dalam daerah kerja PPAT yang formasinya akan diisi dengan ujian yang bersangkutan.

Pasal 5

Pemohonan untuk diangkat sebagai PPAT baru diajukan kepada Menteri oleh calon PPAT yang sudah lulus ujian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 dengan surat yang dibuat sesuai bentuk sebagaimana tercantum dalam lampiran I dilengkapinya dengan :

- a. Surat Keterangan berkelakuan baik yang dikeluarkan oleh Intansi Kepolisian;
- b. Surat Pernyataan bermaterai cukup dari yang bersangkutan yang menerangkan bahwa yang bersangkutan belum pernah dihukum penjara karena melakukan kejahatan berakibatkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
- c. Surat Keterangan kesehatan dari dokter umum atau dokter spesialis yang menyatakan bahwa yang bersangkutan bahwa sehat jasmani dan rohani;
- d. Fotocopy ijazah Program Pendidikan Spesialis Notariat atau Program Pendidikan Khusus PPAT yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi, yang diorganisir oleh Pejabat yang berwenang.
- e. Surat Pernyataan bertanda-tanda cipta dari yang bersangkutan mengenai kesediaannya untuk ditunjuk sebagai penerima protokol PPAT lain.

Pasal 6

- (1) Pemohonan pengangkatan kembali PPAT yang berhenti karena permintaan sendiri atau dalam rangka penyesuaian dengan tempat kedudukannya sebagai Notaris, diajukan kepada Menteri oleh yang bersangkutan dengan surat yang dibuat sesuai bentuk sebagaimana tercantum dalam Lampiran II, dengan tembusan kepada Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pertanahan di daerah kerja semula dan daerah kerja yang dituju dengan disertai :
 - a. Fotocopy Keputusan Pengangkatan yang bersangkutan sebagai PPAT dan Berita Acara Pengangkatan Sumpah Jabatan PPAT di daerah kerja semula;
 - b. Fotocopy Keputusan Pengangkatan yang bersangkutan sebagai Notaris serta Berita Acara Sumpah Jabatan Notaris di daerah kerja yang dituju, dan Berita Acara Penyerahan protokol PPAT di daerah kerja semula, bagi pengangkatan PPAT untuk penyesuaian dengan tempat kedudukannya sebagai notaris;
 - c. Surat pernyataan kesanggupan bersedia menerima protokol dari PPAT calon penerima protokol di daerah kerja semula, bagi pengangkatan PPAT yang berhenti karena permintaan sendiri.

- (2) Pemohonan pengangkatan kembali karena berhenti atau permulaan sendiri sebagaimana dimaksud ayat (1) dapat diajukan setelah PPAT yang bersangkutan melaksanakan tugas jabatannya di daerah kerja asal sekurang-kurangnya 5 (lima) tahun.
- (3) Kepala Kantor Wilayah memberikan pendapatnya mengenai permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) kepada Menteri paling lambat dalam waktu 1 (satu) minggu setelah diterimanya keputusan yang bersangkutan tersebut.

(4) Penunjukan Kepala Desa sebagai PPAT Sementara dilakukan oleh Menteri setelah diadakan penelitian mengenai keperlunya letak desa yang sangat terpencil dan banyaknya bidang tanah yang sudah terdaftar di wilayah desa tersebut.

Bagian Keempat
Penunjukan PPAT Khusus

Pasal 8

- (1) Penunjukan Kepala Kantor Pertanian sebagai PPAT khusus dilakukan oleh Menteri secara kasus demi kasus.
- (2) Penunjukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan di dalam keputusan mengenai penetapan program khusus pelayanan masyarakat yang memuat nama ditunjuknya Kepala Kantor Pertanian sebagai PPAT khusus.

Bagian Kelima
Pemberhentian PPAT

Pasal 9

(1) PPAT, PPAT Sementara dan PPAT Khusus yang berhenti menjabat karena alasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) a, b, c Peraturan Menteri Nomor 37 Tahun 1998, atau karena tidak lagi memegang jabatannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) Peraturan Menteri Nomor 37 Tahun 1998, tidak perlu dibuatkan keputusan pemberhentiannya.

(2) PPAT yang akan berhenti karena mencapai usia 65 (enam puluh lima) tahun selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sebelumnya harus melaporkan kepada Kepala Kantor Pertanian setempat mengenai PPAT yang bersedia meneruskan protokol PPATnya, dengan terbitnya kepada Kepala Kantor Wilayah.

(3) Pemberhentian PPAT dan jabatannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 dan Pasal 11 Peraturan Menteri Nomor 37 Tahun 1998 dilakukan dengan Keputusan Menteri.

(4) PPAT, PPAT Sementara atau PPAT Khusus yang berhenti dari jabatannya sebagaimana dimaksud ayat (1), tidak berwenang membuat akta PPAT sejak tanggal terjadinya peristiwa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf a, b, c atau Pasal 8 ayat (2) Peraturan Menteri Nomor 37 Tahun 1998.

(5) PPAT yang diberhentikan dari jabatannya sebagaimana dimaksud ayat (3) tidak berwenang membuat akta PPAT sejak tanggal berikunya keputusan pemberhentian yang bersangkutan.

Pasal 10

(1) PPAT, PPAT Sementara atau PPAT Khusus yang berhenti dari jabatannya, kecuali yang karena pemberhentian sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, wajib menyerahkan protokol PPATnya kepada PPAT, PPAT Sementara atau kepada Kepala Kantor Pertanian.

(2) Peraturan protokol PPAT yang berhenti menjabat bukan karena meninggal dunia dilakukan kepada PPAT lain yang ditunjuk oleh PPAT yang berhenti menjabat tersebut dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal berhenti PPAT yang bersangkutan atau, apabila menurut pertimbangan dari PPAT yang bersangkutan tidak ada ditunjuk olehnya, yang ditunjuk oleh Kepala Kantor Pertanian dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal penunjukan penerimuan tersebut.

(3) Dalam hal PPAT berhenti karena meninggal dunia, maka ahli warisnya wajib menyerahkan protokol PPAT kepada PPAT yang ditunjuk oleh Kepala Kantor Wilayah dalam waktu 1 (satu) bulan setelah penunjukan tersebut.

(4) Penyerahan protokol PPAT sementara yang berhenti menjabat dilakukan kepada PPAT Sementara yang menjabat berikutnya di kecamatan yang bersangkutan, atau apabila Camat di kecamatan tersebut tidak ditunjuk lagi sebagai PPAT Sementara, kepada Kepala Kantor Pertanian untuk selanjutnya diserahkan kepada PPAT yang ber Kantor di Kecamatan yang bersangkutan yang ditunjuk oleh Kepala Kantor Pertanian.

(5) Penyerahan protokol PPAT khusus dilakukan kepada PPAT khusus yang menjabat berikutnya.

(6) Setiap terima protokol sebagaimana dimaksud (2), (3), dan (4), ditandatangani dalam bentuk Akta Serah Terima Protokol PPAT yang dibuatkan / disaksikan oleh Kepala Kantor Pertanian atau dalam hal Kepala Kantor Pertanian berhalangan secara sah, oleh pejabat yang ditunjuknya.

(7) PPAT yang ditunjuk oleh Kepala Kantor Wilayah atau Kepala Kantor Pertanian sebagai penerima protokol sebagaimana dimaksud pada ayat (2), (3) atau (4) wajib menerima protokol PPAT yang bersangkutan.

(8) PPAT wajib menuramkan papan nama PPATnya pada hari yang bersangkutan berhenti dari jabatan PPAT.

BAB II
SUMPAH JAHATAN PPAT

Pasal 11

(1) Pengangkatan sumpah jabatan PPAT, PPAT Sementara dan PPAT Pengganti dilakukan dengan pengucapan kata-kata sumpah jabatan PPAT, PPAT Sementara dan PPAT pengganti sebagai berikut :

"Demi Allah Saya Bersumpah"

"Bahwa Saya, untk diangkat menjadi PPAT, akan setia dan taat sepenuhnya kepada Pancasila, UUD 1945 dan Pemerintah Republik Indonesia"

- Halwa Saya akan meniadakan semua Peraturan Pertatalahan dan Peraturan lain yang berkaitan dengan ke-PPAT-an serta Peraturan Perundang-Undangan lain yang bertukar"

"Badwa Saya, akan menjalankan jabatan saya dengan jujur, bersih, cermat dan penuh kesedaran, bertanggung jawab serta tidak berpaling"

"Halwa Saya akan semantifiasi menjunjung tinggi keselamatan negara, pemertintah dan marabak PPAT"

"Badwa Saya, akan matalahaskan isi akta-akta yang dibuat di hadapan Saya dan protokol yang menjadi tanggung jawab Saya, yang menurut sifatnya atau berdasarkan peraturan perundangan harus dirahaskan"

"Halwa Saya, untuk diangkat dalam jabatan saya sebagai PPAT secara langsung atau tidak langsung dengan dalil atau alasan apapun juga, tidak pernah memberikan atau berjaji untuk memberikan sesuatu kepada siapapun juga, demikian juga tidak akan memberikan atau berjaji memberikan sesuatu kepada siapapun juga"

(2) Sebagai bukti telah dilaksanakannya pengangkatan sumpati jabatan PPAT, PPAT Sementara dan PPAT Pengganti dibuat Berita Acara Sumpati Jabatan PPAT

(3) Berita Acara Sumpati sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibuat seperti contoh Lampiran IV.

**BAB IV
PELAKSANAAN JABATAN PPAT**

**Bagian Kesatu
Kantor PPAT**

Pasal 12

(1) PPAT harus berkantor di suatu kantor dalam daerah di mana kerjanya sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pengangkatannya atau penetapan lain dari Pejabat yang berwenang mengangkat PPAT.

(2) Dalam hal PPAT merangkap jabatan Notaris, maka kantor tempatnya melaksanakan tugas jabatan Notaris menjadi Kantor PPAT.

(3) PPAT tidak dapat mempunyai kantor cabang atau perwakilan atau bentuk lainnya dengan maksud menawarkan jasanya kepada masyarakat.

Pasal 13

(1) Kantor PPAT harus dibuka setiap hari kecuali pada hari libur resmi dengan jam kerja minimum sebagaimana jam kerja Kantor Pemerintah di Wilayah setempat.

(2) Pada jam kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Kantor PPAT harus melayani masyarakat mengenai hal-hal yang menyangkut pembuatan akta PPAT dan pemberian keterangan serta dokumen berkenaan dengan akta PPAT yang sudah dibuat yang menurut ketentuan menjadi hak masyarakat untuk memperolehnya.

(3) Pemberian keterangan atau dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus tetap dilakukan oleh kantor PPAT pada waktu PPAT yang bersangkutan sedang melaksanakan emti dengan tidak menunjuk PPAT Pengganti.

(4) PPAT bertanggung jawab mengenai berjalannya peluaman kepada masyarakat melalui kantornya.

**Bagian Kedua
Stempel Jabatan PPAT**

Pasal 14

(1) Stempel jabatan PPAT ditetapkan pada setiap akta, salinan akta, surat dan dokumen lain yang merupakan produk dari PPAT yang bersangkutan.

(2) Bentuk dan ukuran stempel jabatan PPAT dan PPAT Sementara yang dijabat oleh Camat adalah sebagaimana contoh yang tercantum dalam Lampiran V yang rintangannya adalah sebagai berikut :

a. Bentuk :

Bulat di tengah-tengah terdapat ruangan untuk nama PPAT Penganti atau tulisan "Camat".

b. Ukuran :

1. Bulatan luar dengan garis tengah 3,5 cm, dibuat dalam garis lingkaran tangkap yang sebelah luar agak menonjol sedemikian yang di dalam dengan garis lebih tipis yang berjarak tengah lebih kecil, jarak antara kedua bulatan adalah 1 mm.

2. Bulatan dalam dengan garis tengah 2 cm, dibuat dalam garis lingkaran tangkap.

3. Di antara bulatan luar dan dalam, di bagian tengah bawah terdapat 2 (dua) bulatan bintang bersudut 5 (lima) dengan ukuran garis tengah 3 (tiga) mm.

4. Di antara bulatan luar dan dalam, di bagian atas ditulis dengan huruf cetak kapital

- a) PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH atau
 - b) PPAT SIEMENTARA atau
 - c) PPAT PENGANTI
5. a) Di antara dan bintang di bagian bawah ditulis Kabupaten / Kotamadya atau Kecamatan daerah kerja PPAT atau PPAT Sementara

b) Dalam hal PPAT mempunyai daerah kerja yang melebihi Wilayah kerja satu Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya ditulis nama Kabupaten-kabupaten / Kotamadya-kotamadya yang bersangkutan atau nama satuannya, misalnya DKI Jakarta.

6. Dalam ruang bulatan terdapat ruang yang dibatasi oleh dua buah garis lurus mendatar sejajar dengan jarak satu sama lain 1,5 cm, yang dituliskan dengan huruf kapital :

- a. Nama PPAT yang bersangkutan secara lengkap bertitik gelar kerjasamanya atau
 - b. "Camat"
7. Sebelah atas maupun bawah dari ruang angka 6 tersebut di atas terluks garis-garis tegak lurus dengan jarak antara garis-garis dengan yang lainnya sebesar 1 mm.
- c) Warna Tita Cap :

Merah

- (3) PPAT Khusus menggunakan stempel jabatan Kepala Kantor Pertamina dalam melaksanakan tugas PPAT Khusus
- (4) PPAT Sementara yang dijajah oleh Kepala Desa menggunakan stempel jabatan Kepala Desa atau, apabila dalam melaksanakan jabatan Kepala Desa tidak menggunakan stempel, tidak perlu menggunakan stempel dalam melaksanakan tugas PPAT.
- (5) Wakil Camat yang membuat akta untuk keperluan pilak-pilak sebagaimana dimaksud pada pasal 23 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menggunakan stempel jabatan yang dipergunakan PPAT Sementara yang bersangkutan.

Bagian Ketiga

Papan Nama dan Kop Surat PPAT

Pasal 15

- (1) Bentuk dan Ukuran Papan Nama Jabatan Pembuat Akta Tanah atau PPAT Sementara yang dibuat oleh Camat adalah seperti contoh sebagaimana tercantum dalam Lampiran VI dengan rincian sebagai berikut :

- a. Ukuran : 100 x 40 atau 150 x 60 mm atau 200 x 80 cm.
- b. Warna : Dasar di cat putih, tulisan hitam;
- c. Bentuk huruf : Cetak Kapital (huruf besar). Untuk nama dipergunakan huruf yang lebih besar.

- (2) Dalam hal pemasangan papan nama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat dilakukan karena kesulitan tempat, pemasangan papan jabatan dilakukan di tempat yang memungkinkan dan dapat dibaca umum sepanjang masih dalam lingkungan gedung tempat kantor PPAT dimaksud.

Pasal 16

Kop surat jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dibuat seperti contoh sebagaimana tercantum dalam Lampiran VII dengan ketentuan sebagai berikut :

- a. Kop surat jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dicantumkan di bagian atas sebelah kiri dan kertas dan sampul dinas PPAT.

- b. Tidak dibenarkan menulis jabatan lain kecuali jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- c. Kop surat jabatan PPAT dibuat dengan warna hitam.

Bagian Keempat Pembuat Akta

Pasal 17

- (1) PPAT tidak melakukan tugas pembuatan akta PPAT di rumahnya dengan dihadiri oleh para pihak dalam pembuatan hukum yang bersangkutan atau kuasanya sesuai ketentuan yang berlaku.
- (2) PPAT dapat membuat akta di luar kantornya hanya apabila salah satu pihak dalam pembuatan hukum atau kuasanya yang sesuai ketentuan yang berlaku harus hadir tidak dapat diwakili kantor PPAT karena alasan yang sah, dengan ketentuan bahwa para pihak harus hadir dihadapan PPAT di tempat akta tersebut.

Pasal 18

- (1) Akta PPAT dibuat dengan menepi Nomor akta yang tertera secara lengkap sesuai dengan petunjuk pengisian.
- (2) Pengisian bilanda akta dalam rangka pembuatan akta PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilakukan sesuai dengan kesafatan, status dan data yang benar dan dilisang oleh pejabat yang mematuinya penjabaran PPAT yang bersangkutan adalah benar.
- (3) Pembuatan akta PPAT dilakukan dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yang mematuinya kesafatan mengonot.

- a. Identitas penghadap dalam hal PPAT tidak mengenal penghadap secara pribadi;
 - b. Kehadiran para pihak atau kuasanya;
 - c. Keberadaan data fisik dan data yuridis obyektif perbuatan hukum dalam hal obyek tersebut belum terdaftar;
 - d. Keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta;
 - e. Telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.
- (4) Yang dapat menjadi saksi adalah orang yang memenuhi syarat untuk memberikan kesaksian di bawah sumpah di muka pengadilan mengenai kebenaran dalam perkara perdata.

Pasal 19

- (1) PPAT wajib membuat daftar akta dengan menggunakan satu buku daftar akta untuk semua jenis akta yang dibuatnya, yang di dalamnya dicantumkan secara berurutan nomor semua akta yang dibuat berikut data lain yang berkaitan dengan pembuatan akta, dengan kolom-kolom sebagaimana contoh dalam lampiran VIII.
- (2) Buku daftar akta PPAT diisi setiap hari kerja PPAT dan ditutup setiap akhir hari kerja yang satu garis tinta hitam dan diparaf oleh PPAT pada kolom terakhir di bawah garis penutup.
- (3) Apabila pada hari kerja yang bersangkutan tidak terdapat akta yang dibuat, maka dicantumkan kata "tidak", di samping tanggal pencatatan dimaksud.
- (4) Pada akhir hari kerja terakhir setiap bulan, daftar akta PPAT ditutup dengan garis merah dan tanda tangan serta nama jelas PPAT, dengan catatan di atas tanda tangan tersebut yang berbunyi sebagai berikut:

"Pada hari ini _____ tanggal _____ daftar akta ini ditutup oleh saya, dengan catatan bahwa dalam bulan ini telah dibuat _____ (_____) buah akta."

- (5) Dalam buku PPAT memisahkan cuti, diberlakukan untuk sementara atau berhenti dari jabatannya, maka pada hari terakhir jabatannya itu PPAT yang bersangkutan wajib membuat daftar akta dengan garis merah dan tanda tangan serta nama jelas dengan catatan di atas tanda tangan tersebut yang berbunyi sebagai berikut:

"Pada hari ini _____ tanggal _____ daftar akta ini ditutup oleh Saya, karena menjalankan cuti / berhenti untuk sementara / berhenti"

- (6) Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Sampai dengan ayat (5) juga berlaku bagi PPAT Sementara dan PPAT Pengganti.

Pasal 20

- (1) Buku Daftar Akta harus diisi secara lengkap dan jelas sesuai kolom yang ada sehingga dapat diketahui hal-hal yang berkaitan dengan pembuatan akta termasuk mengenai surat-surat yang berkaitan.
- (2) Pengisian buku daftar akta dilakukan tanpa baris kosong yang lebih dari 2 (dua) baris.
- (3) Dalam hal terdapat baris kosong yang lebih dari 2 (dua) baris, maka selis kosong tersebut ditutup dengan garis berbentuk Z.

Pasal 21

- (1) Akta Otentik atau surat di bawah tangan yang dipakai sebagai dasar bagi penghadap sebagai pihak dalam pembuatan hukum yang dibuatnya akta yang dinyatakan dalam akta yang bersangkutan dan dilekaskan atau dijilidkan pada akta yang disertai oleh PPAT.
- (2) Akta atau surat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:

- a. Akta atau surat kuasa dari pihak yang berwenang melaksanakan pembuatan hukum;
- b. Akta atau surat persetujuan yang menurut peraturan diperlukan sebagai dasar kewenangan penghadap atau yang memberi kuasa kepada penghadap untuk melakukan pembuatan hukum, misalnya persetujuan suami atau istri mengenai tanah kepunyaan bersatut;
- c. Akta atau surat yang memuat bentuk, pemberian kewenangan lain;
- d. Surat atau peta yang menjelaskan obyek pembuatan hukum yang bersangkutan.

Pasal 22

- (1) Akta PPAT berikut akta atau surat lain sebagaimana dimaksud pasal 21 di jilid dalam satu sampul yang berisi 50 akta.
- (2) Penjilidan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sebanyak sekali, dengan ketentuan bahwa:

- a. apabila jumlah akta yang dibuat dalam bulan tersebut lebih dari 50 buah atau kelipatannya maka kelebihan akta tersebut dijilid sebagai jilid terakhir dalam bulan yang bersangkutan;
- b. Apabila jumlah akta yang dibuat dalam bulan tersebut kurang dari 50 buah, maka akta-akta tersebut jilid sebagai satu-satunya jilid akta dalam bulan yang bersangkutan.

Pasal 23

- (1) Warkah yang merupakan dokumen yang dijadikan dasar pembuatan akta, selain akta atau surat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 jilid tersendiri dalam bundel warkah pendukung yang masing-masing berisi warkah pendukung untuk 25 akta.
- (2) Penjilidan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setiap bulan dengan ketentuan bahwa:
 - a. Apabila jumlah akta yang dibuat dalam bulan tersebut lebih dari 25 buah atau kelipatannya, maka warkah pendukung untuk kelebihan akta tersebut dijilid sebagai jilid warkah pendukung akta dalam bulan yang bersangkutan;
 - b. Apabila jumlah akta yang dibuat dalam bulan tersebut kurang dari 25 buah, maka warkah pendukung untuk akta-akta tersebut dijilid sebagai satu-satunya jilid warkah pendukung akta dalam bulan yang bersangkutan.

(3) Pada penerapan surat perintah pembatalan atau pembekuan nomor-nomor akta yang telah dibuat sebelumnya, dengan meniadakan nomor tersebut dan yang terdapat dengan tanda (-) di belakangnya, bentuk huruf "wakil" di depan nomor tersebut serta tahun pembuatan akta yang bersangkutan garis miring (/) di belakang nomor tersebut.

Bagian Ketujuh Laporan Bulanan PPAT

Pasal 24

- (1) PPAT wajib menyampaikan laporan bulanan mengenai semua akta yang dibuatnya selambat-lambatnya setiap tanggal 10 bulan berikutnya kepada Kepala Kantor Pertanahan, dan Kepala Kantor Wilayah.
- (2) PPAT wajib menyampaikan laporan bulanan mengenai Akta Jual-Beli, Akta Tukar Menukar, Akta Hibah, Akta Pertukaran ke Dalam Perseorangan, Akta Pembagian Harta Bersama, Akta Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik, dan Akta Pembelian Hak Pakai Atas Tanah Bumi dan Bangunan dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak.
- (3) Dalam hal PPAT mempunyai daerah kerja melebihi wilayah kerja satu Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan hanya menyampaikan laporan mengenai akta yang menyangkut objek yang ada di wilayah kerja Kantor Pertanahan tersebut.
- (4) Pengiriman laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan melalui jasa pengiriman atau elektronik langsung ke alamat instansi dimaksud pada ayat (1).
- (5) Pengiriman laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan tanda penerimaan oleh penerima jasa pengiriman atau tanda penerimaan oleh instansi dimaksud ayat (1), yang bertanggung selambat-lambatnya tanggal 10 (sepuluh) bulan berikut dari bulan laporan.

Pasal 25

Laporan bulanan PPAT dibuat sebagaimana contoh dan ketentuan dalam Surat Keputusan Bersama Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional dan Direktur Jenderal Pajak Nomor : SKB - 2 TAHUN 1998 KEP-179 / PJ/1998.

Pasal 26

- (1) Dalam hal PPAT Pengganti mulai melaksanakan tugasnya tidak pada awal bulan dan berlangsung hingga kewajiban melapor dimaksud terbit, PPAT Pengganti berkewajiban menyampaikan laporan bulanan PPAT termasuk mengenai pelaksanaan tugas PPAT yang digantikannya.
- (2) Dalam hal PPAT Pengganti mengakhiri tugasnya tidak pada awal bulan, PPAT yang digantikannya berkewajiban menyampaikan laporan bulanan PPAT Pengganti.
- (3) Dalam hal dimaksud pada ayat (1) atau dalam hal PPAT Pengganti melaksanakan tugas tersendiri dengan penuh pada bulan yang bersangkutan hingga terbit kewajiban melapor, dalam

pengisian laporan nama PPAT ditulis dengan nama PPAT Pengganti dan PPAT yang digantikan dengan ditambahkan kata "Pengganti dari" antara kedua nama tersebut.

BAB V CUTI PPAT DAN PPAT PENGGANTI

Pasal 27

(1) PPAT dapat melaksanakan cuti sebagai berikut :

- a. Cuti Tahunan untuk selamalamanya 2 minggu setiap Tahun takwim;
- b. Cuti sakit, termasuk melahirkan, untuk selamalamanya sebagaimana diperlukan menurut keterangan dokter yang berwenang;
- c. Cuti karena alasan pribadi yang dapat diambil setiap kali diperlukan dengan jumlah waktu selamalamanya 9 (sembilan) bulan dalam setiap tahun takwim.

(2) Untuk dapat melaksanakan cuti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan c PPAT yang baru diangkat harus sudah membuka Kantor PPATnya sekurang-kurangnya selama 2 (dua) tahun.

(3) Untuk melaksanakan cuti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperlukan persetujuan sebagai berikut :

- a. Untuk cuti yang lamanya kurang dari 3 bulan :
Persetujuan dari Kepala Kantor Pertanahan setempat.
- b. Untuk cuti yang lamanya 3 bulan atau lebih tetapi kurang dari 6 bulan :
Persetujuan dari Kepala Kantor Wilayah setempat;
- c. Untuk cuti yang lamanya 6 bulan atau lebih : Persetujuan dari Menteri.

Pasal 28

- (1) Perhentian persetujuan untuk melaksanakan cuti diajukan oleh PPAT yang bersangkutan secara tertulis kepada Pejabat yang berwenang memberi persetujuan cuti selambat-lambatnya 15 (lima belas) hari kerja sebelum tanggal mulai pelaksanaan cuti, kecuali permohonan cuti sakit yang dapat diajukan sewaktu-waktu sesudah diperoleh keterangan dokter sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (1).
- (2) Perhentian cuti harus dicantumkan lamanya cuti, tanggal mulai pelaksanaan cuti dan berakhirnya cuti, alasan pengembalian cuti, daftar cuti yang telah dilaksanakan dalam 3 tahun terakhir dan alamat selama yang bersangkutan menjalankan cuti.
- (3) Jika PPAT menjalankan cuti maka permohonan cuti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat disertai dengan usul pengangkatan PPAT Pengganti yang dilampiri dengan :

- a. Fotocopy KTP calon PPAT Pengganti.
- b. Salinan atau fotocopy surat pengangkatan atau perjanjian kerja calon PPAT Pengganti sebagai pegawai PPAT yang bersangkutan.
- c. Fotocopy ijazah Sarjana Hukum calon PPAT Pengganti tersebut, dan
- d. Berita Acara Pengangkatan Sumpah Jabatan PPAT Pengganti apabila yang diusulkan sebagai PPAT Pengganti pernah menggantikan PPAT yang bersangkutan di daerah kerja yang sama.

(4) PPAT Pengganti yang diusulkan harus memenuhi syarat yang ditentukan dalam Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, berusia sekurang-kurangnya 30 tahun dan belum bertunjangka dengan batas akhir masa jabatan PPAT Pengganti.

Pasal 29

(1) Pejabat yang berwenang memberikan persetujuan cuti wajib memberikan persetujuannya mengenai permohonan cuti yang sesuai ketentuan Pasal 27 ayat (1) dan (2), apabila :

- a. Jumlah PPAT di daerah kerja yang bersangkutan lebih dari 50% farmasi, atau
- b. Alasan pengambilan cuti adalah karena sakit, atau
- c. Permohonan persetujuan tersebut disertai dengan usul pengangkatan PPAT Pengganti.

(2) Penolakan pemberian persetujuan cuti yang sesuai ketentuan Pasal 27 ayat (1) dan (2) hanya dapat dilakukan oleh Pejabat yang berwenang apabila jumlah PPAT di daerah kerja PPAT yang bersangkutan tidak lebih dari 50% dari formasi PPAT selangka pemberian cuti dikawatirkan akan menghambat pelayanan kepada masyarakat.

(3) Penolakan atau persetujuan cuti harus diterbitkan oleh Pejabat yang berwenang dalam waktu 7 hari kerja sejak tanggal diterimanya permohonan persetujuan cuti dengan ketentuan bahwa dalam hal penolakan cuti, maka pemberituannya harus disertai alasan penolakan tersebut.

(4) Dalam hal penolakan atau persetujuan tersebut tidak dikeluarkan dalam tenggang waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3), maka cuti tersebut dianggap sudah disetujui sepanjang cuti tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 27 ayat (1) dan (2).

Pasal 30

(1) Persetujuan untuk menjalankan cuti PPAT diberikan dengan surat keputusan Pejabat yang berwenang yang dibuat menurut contoh sebagaimana tercantum dalam Lampiran IX.

(2) Jika pengajuan permohonan persetujuan cuti disertai dengan usul pengangkatan PPAT Pengganti, maka pengangkatan PPAT Pengganti dilakukan sekaligus dalam keputusan persetujuan cuti.

(3) Keputusan izin pelaksanaan cuti berikut pengangkatan PPAT Pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dan (2) disampaikan kepada PPAT yang bersangkutan kuasanya dan kepada PPAT Pengganti serta salinannya disampaikan kepada :

1. Pejabat yang berwenang menerbitkan izin pelaksanaan cuti lainnya.
2. Bupati / Walikota/madya Kepala Daerah Tingkat II yang bersangkutan.
3. PT. Pos Indonesia di Bandung.

Pasal 31

(1) PPAT Pengganti melaksanakan tugas jabatannya sebagai pengganti PPAT yang menjalani cuti setelah diterbitkan Keputusan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (2) dan mengambil sumpah jabatan, dengan ketentuan bahwa apabila PPAT Pengganti tersebut adalah orang yang telah pernah melaksanakan tugas jabatan sebagai PPAT Pengganti untuk PPAT yang sama di daerah akertja yang sama, maka yang bersangkutan tidak perlu mengangkat sumpah lagi.

(2) Pengambilan sumpah jabatan PPAT Pengganti yang menggantikan PPAT yang mempunyai daerah kerja melebihi wilayah kerja satu Kantor Pertanahan dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi letak kantor PPAT yang bersangkutan.

(3) Sebelum melaksanakan tugasnya PPAT Pengganti menerima protokol PPAT dan PPAT yang digantikannya.

(4) Dalam hal PPAT yang melaksanakan cuti berhalangan untuk menyerahkan protokol PPAT kepada PPAT Pengganti, serah terima protokol PPAT dari PPAT kepada PPAT Pengganti dilakukan oleh wakil dari PPAT berdasarkan surat kuasa kepada PPAT Pengganti dengan dilaksanakan oleh 2 orang saksi.

(5) Ketentuan yang berlaku terhadap PPAT berlaku pada terhadap PPAT Pengganti.

(6) PPAT Pengganti bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas jabatannya.

(7) Kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 berlaku pula bagi PPAT Pengganti.

Pasal 32

(1) PPAT wajib melaporkan berakhirnya pelaksanaan cuti kepada Kepala Kantor Peramalan setempat selambat-lambatnya 1 (satu) minggu setelah jangka waktu cutinya habis dan melaksanakan kembali tugas jabatannya.

(2) Sebelum masa cutinya habis, PPAT dapat mengakhiri masa cutinya dan melaksanakan tugas jabatan PPAT kembali.

(3) Dalam hal tugas jabatan PPAT dilaksanakan oleh PPAT Pengganti, PPAT yang menjalani cuti melaksanakan kembali tugas jabatan PPAT setelah menerima protokol dari PPAT Pengganti.

(4) PPAT Pengganti wajib menyerahkan protokof PPAT Pengganti kepada PPAT yang mengakhiri cutinya dan siap melaksanakan tugasnya kembali.

(5) PPAT yang dalam 2 (dua) bulan setelah berakhirnya cuti sesuai dengan persetujuan cuti tidak melaksanakan tugasnya kembali diberhentikan dengan hormat dari jabatannya sebagai PPAT.

Pasal 33

(1) Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27, 28, 29, 30, 31, dan 32 tidak berlaku bagi PPAT Sementara dan PPAT Khusus.

(2) Apabila Camat atau Kepala Kantor Pertanahan menjalankan cuti, maka yang bersangkutan juga dianggap menjalankan cuti sebagai PPAT Pengganti Sementara atau PPAT Khusus.

(3) Camat yang menjalankan cuti wajib memberitahukan hal tersebut kepada :

- a. Kepala Kantor Pertanahan setempat.
- b. PT. Pus Indonesia Bandung.

*

Pasal 34

(1) PPAT, Camat dan Kepala Kantor Pertanahan yang sedang menjalankan cuti diuraang membuat akta PPAT.

(2) Akta yang dibuat oleh PPAT Camat dan Kepala Kantor Pertanahan yang sedang menjalankan cuti tidak dapat dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.

(3) Apabila larangan mengenai pembuatan akta oleh pejabat yang sedang menjalankan cuti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diabaikan, maka segala akibat hukumnya menjadi tanggung jawab pribadi dari pembuat akta yang bersangkutan.

BAB VI PEMBINAAN DAN PENGAWASAN

Pasal 35

(1) Pembinaan dan pengawasan pelaksanaan tugas PPAT dilakukan dengan :

- a. Penetapan peraturan mengenai ke-PPAT-an sebagai pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998;
- b. Penetapan peraturan dan petunjuk teknik mengenai pelaksanaan tugas PPAT;
- c. Sosialisasi kebijaksanaan dan peraturan pertanahan serta petunjuk teknis kepada para PPAT;
- d. Pemeriksaan mengenai pelaksanaan kewajiban-kewajiban PPAT;

e. Pengaturan tindakan administratif terhadap PPAT yang melanggar larangan atau melalaikan kewajibannya.

(2) Dalam rangka pembinaan dan pengawasan pelaksanaan tugas PPAT dan Kantor Pusat Badan Pertanahan Nasional

a. Memberikan petunjuk teknis mengenai pelaksanaan tugas jabatan PPAT;

b. Menyampaikan dan menjelaskan kebijaksanaan dan peraturan pertanahan serta petunjuk teknis pelaksanaan tugas jabatan PPAT yang telah ditetapkan oleh Pejabat yang berwenang mengenai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(3) Dalam rangka pembinaan dan pengawasan PPAT Kepala Kantor Wilayah :

a. Menyampaikan dan menjelaskan kebijaksanaan dan peraturan pertanahan serta petunjuk teknis pelaksanaan tugas jabatan PPAT yang telah ditetapkan oleh Pejabat yang berwenang mengenai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

b. Melaksanakan fungsinya dalam rangka pengawasan tindakan administratif kepada PPAT yang melanggar larangan atau melalaikan kewajibannya sesuai ketentuan dalam peraturan ini.

(4) Dalam rangka pembinaan dan pengawasan PPAT Kepala Kantor Pertanahan :

a. Menyampaikan dan menjelaskan kebijaksanaan dan peraturan pertanahan serta petunjuk teknis pelaksanaan tugas PPAT yang telah ditetapkan oleh Pejabat yang berwenang mengenai peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam koordinasi Kepala Kantor Wilayah.

b. Melaksanakan fungsinya dalam rangka pengawasan tindakan administratif kepada PPAT yang melanggar larangan atau melalaikan kewajibannya sesuai ketentuan dalam peraturan ini.

c. Memeriksa akta PPAT dalam rangka pendafiaran peralihan atau pembebanan hak atas tanah yang bersangkutan dan memberitahukan alasannya secara tertulis kepada PPAT yang bersangkutan apabila akta tersebut tidak memenuhi syarat sebagai dasar pendafiaran peralihan atau pembebanan hak.

d. Melakukan pemeriksaan mengenai pelaksanaan kewajiban operasional PPAT.

Pasal 36

(1) Dalam rangka pelaksanaan pemeriksaan mengenai pelaksanaan kewajiban operasional PPAT Kepala Kantor Pertanahan dapat mengiskikan staf Kantor Pertanahan untuk melakukan pemeriksaan di Kantor PPAT yang bersangkutan.

(2) Petugas yang ditugaskan untuk melakukan pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disertai dengan surat tugas.

(3) PPAT wajib memberi kesempatan kepada petugas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) untuk memeriksa buku daftar akta, hasil penjiplakan akta dan *warkah*, dan bukti-bukti pengiriman akta ke Kantor Pertanahan.

(4) Sebagai tanda bahwa sebuah buku daftar akta atau isinya telah diperiksa petugas menandatangani parafnya pada setiap halaman yang sudah diperiksa dan pada akhir bagian yang sudah diperiksa menambahkan tulisan: "Halaman _____ sudah diperiksa dengan halaman _____ dan menandatangani tanda tangannya di bawah tulisan itu."

(5) Hasil pemeriksaan tersebut di cantumkan dalam Risalah Pemeriksaan Pelaksanaan Kewajiban Operasional PPAT yang dibuat sesuai contoh dalam Lampiran X dan ditandatangani oleh petugas pemeriksa dan PPAT yang bersangkutan atau kuasanya, dengan ketentuan bahwa apabila PPAT yang bersangkutan atau kuasanya menolak untuk ikut menandatangani, maka hal tersebut dicantumkan pada ruangan tanda tangan yang bersangkutan.

Pasal 37

(1) Berdasarkan hasil pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36, pengamatan mengenai disiplin penyampaian akta dan laporan bulanan PPAT, dan informasi dari masyarakat maupun yang diketahui dalam pelaksanaan tugas sehari-hari Kepala Kantor Pertanahan memberikan tegoran tertulis kepada PPAT yang melanggar larangan atau melakukan kewajibannya sebagai PPAT dengan memberikan tembusan tegoran tersebut kepada Menteri, dan Kepala Kantor Wilayah yang bersangkutan.

(2) Kepala Kantor Wilayah memberikan peringatan tertulis kepada PPAT yang masih melakukan pelanggaran larangan atau melakukan kewajibannya yang serupa sebagai PPAT walaupun sudah diberi tegoran sebelumnya sebagaimana dimaksud ayat (1) dan menyampaikan tembusan peringatan tersebut kepada Menteri dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan.

(3) Kepala Kantor Wilayah dapat memberi peringatan tertulis kepada PPAT yang melanggar larangan atau melakukan kewajibannya sebagai PPAT, walaupun yang bersangkutan tidak diberi tegoran tertulis terlebih dahulu oleh Kepala Kantor Pertanahan.

(4) PPAT yang walaupun sudah diberi peringatan sebagaimana dimaksud ayat (2) dan (3) masih melakukan pelanggaran, larangan atau melakukan kewajibannya yang serupa, diberhentikan untuk sementara atau diberhentikan secara definitif dari jabatannya sebagai PPAT.

(5) Menteri dapat memberhentikan PPAT yang melanggar larangan atau melakukan kewajibannya sebagai PPAT, walaupun kepadanya tidak terlebih dahulu diberikan peringatan tertulis oleh Kepala Kantor Wilayah.

(6) PPAT yang menerima tegoran tertulis, peringatan tertulis atau pemberhentian sementara sebagaimana dimaksud ayat (1), (2), (3), (4), (5) dapat menyampaikan penjelasan atau pembelaannya kepada Pejabat yang bersangkutan dalam waktu 2 (dua) minggu terhitung mulai tanggal diterimanya tegoran, peringatan atau pemberhentian sementara tersebut.

Pasal 38

(1) Untuk keperluan penerapan sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang dimaksud dengan pelanggaran berat adalah :

- a. Pembuatan akta PPAT yang dilakukan sedangkan diketahui olehnya bahwa para pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum atau kuasanya sesuai ketentuan yang berlaku tidak hadir dihadupannya;
- b. Pembuatan akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atau Satuan Rumah Susun yang oleh PPAT yang bersangkutan diketahui masih dalam sengketa yang mengakibatkan pengalihan yang bersangkutan tidak berhak untuk melakukan perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta;

(2) Untuk penerapan sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam pasal 10 ayat (1) Peraturan Pemerintah nomor 37 Tahun 1998 yang dimaksud dengan pelanggaran ringan adalah pelanggaran di luar yang dimaksud pada ayat (1)

**BAB VII
KETENTUAN PERALIHAN**

Pasal 39

Dengan ditetapkannya peraturan ini, maka :

- a. Formasi PPAT yang ditetapkan dengan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria - Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1998 tanggal 26 Februari 1999 berkekuatan hukum sejak berlakunya peraturan ini;
- b. Stempel jabatan PPAT kop surat dan buku daftar akta yang dibuat berdasarkan ketentuan yang lama berlaku sah sampai diganti untuk disesuaikan dengan peraturan ini paling lambat 3 (tiga) bulan sejak berlakunya peraturan ini;
- c. Persetujuan cuti yang sudah diberikan sebelum berlakunya peraturan ini berlaku sah;
- d. Permohonan pengangkatan kembali PPAT yang sudah diterima sebelum berlakunya peraturan ini, diputuskan menurut persyaratan dalam ketentuan yang berlaku sebelum peraturan ini.

**BAB VIII
KETENTUAN PENUTUP**

Pasal 40

Dengan berlakunya Peraturan ini, maka :

- a. Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 tentang Penunjukan pejabat yang dimaksud dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961;
- b. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1977 tentang Kewajiban Mengucapkan Sumpah atau Janji bagi Para Pejabat Pembuat Akta Tanah;

LAMPIRAN 1 : Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 Tanggal 30 Maret 1999 Tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

BENTUK SURAT PERMOHONAN PENGANGKATAN SEBAGAI PPAT

Kepada
Yth. Bapak Menteri Negara Agraria /
Kepala Badan Pertanahan Nasional
Jl. Sisingaraja No. 2
Kebayoran Baru
JAKARTA SELATAN

Dengan hormat
Yang bertanda tangan di bawah ini kami :

Nama
Tempat / Tgl. Lahir
Alamat
Pekerjaan / Jabatan

Lulus Ujian PPAT untuk daerah setau
Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No
dengan ini mengajukan permohonan untuk dapat diangkat sebagai PPAT, demikian diartikan bahwa
sebagaimana tersebut di atas

Sebagai persyaratan bersama ini kami lampirkan surat-surat sebagai berikut :

- a. Fotocopy KTP / Paspor / Bukti Kewarganegaraan Indonesia.
- b. Surat Keterangan Berkelakuan baik yang dikeluarkan oleh Instansi Kepolisiian;
- c. Surat Pernyataan kami di atas materi cukup yang menyatakan bahwa kami belum pernah
dibukum pidana karena melakukan kejahatan berdasarkan putusan pengadilan yang telah
merampok oleh kekasutan hukum tetap
- d. Surat Keterangan kesehatan yang menyatakan bahwa kami dinyatakan sehat jasman dan rohani
dari
- e. Salinan ijazah program pendidikan spesialis notariat / pendidikan khusus PPAT yang difasilitasi
oleh

- c. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1989 tentang Papan Nama, Kop Surat dan Stempel Jabatan;
- d. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1996 tentang Formasi PPAT;
- e. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1998 tentang Pelimpahan Wewenang Pengangkatan dan Pemberhentian Camat sebagai PPSAT, dan
- f. Ketentuan-ketentuan lain yang bertentangan dengan ketentuan dalam peraturan ini, dinyatakan tidak berlaku.

Peraturan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 30 Maret 1999

**MENTERI NEGARA AGRARIA /
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL**

HASAN BASRI DURIN

f. Surat pernyataan bermaterai cukup bahwa kami bersedia ditunjuk sebagai penerima protokol PPAT lain.

Demikian untuk menjadi rukun.

Hormat Kami,

Tembusan kepada Yth.

1. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi
2. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya

BENTUK SURAT PERMOHONAN PENGANGKATAN KEMBALI SEBAGAI PPAT
(*Penyesuaian dengan tempat kedudukan Notaris*)

Kepada
Yth. Bapak Menteri Negara Agraria /
Kepala Badan Pertanahan Nasional
Jl. Sisingaraja No. 2
Kebayoran Baru
JAKARTA SELATAN

Dengan hormat
Yang berada tangan di bawah ini kami :

Nama
Tempat / Tgl. Lahir
Alamat
Daerah Kerja PPAT

Berlusconi Surat Keputusan Menteri Kelukinan No tanggal
Berita Acara Pengambilan Sampah Jabatan Notaris tanggal telah
diangkat dan mencantumkan tempat sebagai Notaris di dengan demkian jabatan
kami sebagai PPAT di Kabupaten / Kotamadya telah berhenti dengan semulanya

Dengan ini kami mengajukan permohonan untuk dapat diangkat kembali sebagai PPAT dengan
daerah kerja di Kabupaten / Kotamadya sesuai
dengan tempat kedudukan kami sebagai Notaris.

Sebagai persyaratan bersama ini kami lampirkan surat-surat sebagai berikut :

- a. Salinan / Fotocopy Keputusan Pengangkatan kami sebagai PPAT di daerah kerja tersebut di atas
- b. Salinan / Fotocopy Keputusan Pengangkatan kami sebagai Notaris di dan
Berita Acara Pengambilan Sampah Jabatan Notaris tanggal
- c. Berita Acara Serah Terima Protokol PPAT kepada PPAT penerima protokol tanggal
- d. Laporan kami kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi
bahwa kami telah berhenti sebagai PPAT dengan daerah kerja Kabupaten / Kotamadya
..... dan telah melaksanakan serah terima protokol.

Hormat Kami,

Tembusan: Kepada Yth

1. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi
2. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi
3. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya
4. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya

Kepada
 Yth. Bapak Menteri Negara Agraria /
 Kepala Badan Pertanahan Nasional
 Jl. Sisingamangaraja No. 2
 Kebayoran Baru
 JAKARTA SELATAN

Dengan hormat
 Yang bertanda tangan dibawah ini kami :

Nama
 Tempat / Tgl. Lahir
 Alamat
 Daerah Kerja PPAI

Berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional No

Dengan ini kami mengajukan permohonan untuk berhenti sebagai PPAI di daerah kerja tersebut di atas dan untuk diangkat kembali sebagai PPAI dengan daerah kerja Kabupaten Kotamadya

Sebagai pernyataan bersama ini kami lampirkan surat-surat sebagai berikut :

- a. Salinan / fotocopy Keputusan Pengangkatan kami sebagai PPAI dan Berita Acara pengangkatan Smpah Jabatan di daerah kerja tersebut di atas;
- b. Surat Pernyataan dari PPAI mengenai kesediannya untuk menerima protokol PPAI kami;

Demikian atas perhatian Bapak kami ucapkan terima kasih

Hormat Kami,

()

Tambahan : Kepala Yth.

1. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi
2. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi
3. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya
4. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya

LAMPIRAN III Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 Tanggal 30 Maret 1999 Tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Permentanah nomor 37 Tahun 1968 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

BENTUK KEPUTUSAN KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI

KEPUTUSAN KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI
NOMOR

TENTANG

PENJUKAN CAMAT SEBAGAI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA

KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI

Membaca Surat pemberitahuan mengenai pengangkatan sebagai Kepala Wilayah Kecamatan
(Amat)

Memimbang a. bahwa pejabat yang dimaksud dalam keputusan telah diangkat sebagai Kepala Wilayah Kecamatan (Camat) dan telah dilantik dalam jabatan tersebut oleh Bupati / Walikota/ Kepala Daerah Tingkat II yang bersangkutan;

b. bahwa Kabupaten
masih dapat diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara oleh daerah serta Wilayah Kecamatan yang bersangkutan;

c. bahwa oleh karena itu perlu dikeluarkan Keputusan Permentanah Camat yang bersangkutan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara;

mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960;

2. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996;

3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;

4. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1968;

5. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1998;

6. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 101 Tahun 1998;

7. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 122 / M Tahun 1998;

8. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997;

LAMPIRAN : Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 Tanggal 16 Maret 1999 Tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1998 tentang Perubahan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

CONTOH STEMPSEL JABATAN



LAMPIRAN VI - Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 Tanggal 30 Maret 1999 Tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah.

CONTOH PAPAN NAMA JABATAN

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diangkat :

PEJABAT PEMBUAT TANAH
(P.P.A.T.)
NURUL AZMAIL S.H.
DAERAH KERJA : KABUPATEN TUBAN
SK NO. 12 / XI 1998 TGL. 27 JULI 1998

2. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) :

PEJABAT PEMBUAT TANAH
SEMENTARA
(P.P.A.T. SEMENTARA)
CAMAT
KECAMATAN TALANG KELAPA
KABUPATEN DAERAH TK. II MUSI BANYUWANGI

CONTOH KOP SURAT / SAMPEL JABATAN :

NURUL AZMAIL S.H.
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
Jl. Brigjen Katamso No. 17
Yogyakarta, 5112, Tlp (0274) 511348

LAMPIRAN VII - Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 Tanggal 30 Maret 1999 Tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah.

MENTERI NEGARA AGRARIA /
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

MEMUTUSKAN :

PERTAMA : Menberi persetujuan kepada Saudara untuk melaksanakan cuti selama terhitung mulai tanggal sampai dengan

KEDUA : Mengangkat Saudara pegawai kantor PPAT sebagai PPAT Pengganti selama yang bersangkutan menjalakan cuti.

KETIGA : PPAT Pengganti baru dapat menjalankan jabatannya setelah mengangkat rumpuk jabatan PPAT di depan Kepala Kantor Pertanahan setempat, kecuali apabila yang bersangkutan telah pernah diangkat sebagai PPAT Pengganti bagi PPAT yang sama untuk daerah kerja yang sama.

KEEMPAT : Serah Terima Protokol PPAT harus dilakukan oleh masing-masing paling lambat pada hari PPAT Pengganti mulai melaksanakan tugas jabatannya dan sehari sesudah PPAT mengakhiri cutinya.

KELIMA : 1. Buku daftar untuk semua akta yang dibuat oleh PPAT Pengganti mencantumkan buku daftar akta PPAT yang digunakan,
2. PPAT Pengganti menggunakan cap jabatan tersendiri;
3. PPAT Pengganti wajib menyerahkan contoh paraf, tanda tangan dan teraan cap / stempel jabatan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi
Kepala Kantor Pertanahan
dan Ketua Pengadilan Negeri

KEENAM : Apabila yang bersangkutan dalam melaksanakan tugasnya tidak mematuhi peraturan perundang yang berlaku yang menimbulkan kerugian secorang, usyarakat dan pemerintah atau negara atau melakukan pelanggaran disiplin terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT, akan dikenakan sanksi sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.

KETUJUH : Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal

DENGAN CATATAN : Apabila di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan akan diadakan perbaikannya seperlunya.

PETIKAN Keputusan ini disampaikan kepada :

Yang bersangkutan, untuk diketahui dan dipergunakan sebagaimana mestinya.

SALINAN keputusan ini disampaikan kepada :

1.
2.

• Petunjuk pengisian formulir ini

1. Diisi sesuai dengan kewenangan pemberian persetujuan cuti sesuai peraturan yang berlaku
2. Dalam hal tidak diangkut PPAT Pengganti, pengisian formulir ini disesuaikan

LAMPIRAN X: Peraturan Menteri Negara Agaria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 Tanggal 30 Maret 1999 Tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

RISALAH PEMERIKSAAN KEWAJIBAN OPERASIONAL PPAT

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

1. Nama :
- NIP :
- Jabatan :
- Tempat tugas : Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya
2. Nama :
- NIP :
- Jabatan :
- Tempat tugas : Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya

Berdasarkan surat tugas dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya Nomor tanggal
melaksanakan pemeriksaan terhadap pelaksanaan tugas jabatan PPAT :

- Nama PPAT / PPAT Sementara :
 - Tempat tanggal lahir :
 - Daerah kerja :
- dengan hasil sebagai berikut :
1. Periode Pemeriksaan :

Risalah pemeriksaan ini memuat temuan pemeriksa terhadap pelaksanaan kewajiban operasional PPAT untuk periode tanggal
(tanggal pemeriksaan terakhir atau tanggal mulai pelaksanaan tugas jabatan PPAT) sampai dengan tanggal (tanggal pemeriksaan).

II. Buku Daftar Akta (Pasal 26 PP 37 Tahun 1998) :

1. Buku daftar akta dibuat atau tidak dibuat : dibuat / tidak dibuat
2. Buku daftar akta telah dibuat sesuai bentuk yang ditentukan : ya / tidak
3. Pengisian buku daftar akta :
 - a. Terdapat akta yang belum dibukukan sebanyak : buah
 - b. Pengisian kolom bukyang tidak lengkap : pos*)
 - c. Pengisian kolom bukyang tidak jelas : pos)
 - d. Lain-lain yang tidaksesuai ketentuan : *)

III. Penjilidan Akta dan Warkah (Pasal 25 PP 37 Tahun 1998) :

1. Jumlah akta yang dibuat selama periode pemeriksaan : buah
(Akta No. Th. No. th.)
2. Jumlah akta yang ada : buah
3. Jumlah akta yang hilang/ tidak ada : buah
4. Jumlah akta yang rusak : buah
5. Jumlah bundel akta : buah
6. Jumlah akta yang dijilid : buah
7. Jumlah akta yang belum dijilid : buah
8. Terdapat surat yang menurut ketentuan harus dilekakan pada akta tetapi tidak dilekakan : ada / tidak
9. Warkah pendukung akta :
 - a. Warkah dijilid atau tidak : ada / tidak
 - b. Jumlah bundel warkah pendukung akta :

- c. Warkah Pendukung akta yang belum dijilid : bundel
- d. Jumlah warkah pendukung akta yang hilang : bundel

IV. Penyampaian akta PPAT (yang bukan akta SKMHT) ke Kantor Pertanahan (Pasal 40, 44 dan SI PP 24 Tahun 1997) :

1. Terdapat akta yang tidak ada bukti penerimaannya dari Kantor Pertanahan sebanyak : buah.
2. Akta yang tidak ada bukti penerimaannya tersebut menurut keterangan PPAT ybs. :
 - a. Dिसampaikan ke Kantor Pertanahan melalui penerima hak : buah
 - b. Tanda bukti penerimaannya hilang buah
 - c. Tidak / belum disampaikan kepada Kantor Pertanahan dengan alasan sebagai berikut :
.....
.....
3. Akta yang ditolak penyampaiannya oleh Kantor Pertanahan karena tidak lengkap dan sampai sekarang ditengkap : buah
.....
.....

V. Lain-lain :

.....
.....
.....

Demikianlah Rincian Pemeriksaan PPAT ini dibuat dalam 2 (dua) rangkap, satu rangkap untuk PPAT yang bersangkutan dan satu rangkap untuk kantor Pertanahan setempat.

Pemeriksaan

1.

Mengetahui dan Membenarkan hasil
Teguhan tersebut diatas
PPAT

NIP.

2.

(.....)

NIP.

Catatan :

Dalam hal PPAT tidak bersedia atau menandatangani maka hal tersebut dituliskan oleh Pemeriksa dalam rangkai buku rangkap PPAT dengan mencantumkan alasannya

SALINAN Risalah ini disampaikan kepada Yl.

1. Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional atau Direktur Pendidikan Hal Atas Tanah Badan Pertanahan Nasional,
2. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi
3. Bupati / Walikota

2. Menteri Negara Koordinator bidang Ekonomi, Keuangan dan Industri;
3. Menteri Dalam Negeri;
4. Menteri Pertanian;
5. Menteri Kelautan dan Perikanan;
6. Menteri Perindustrian dan Perdagangan;
7. Menteri Pekerjaan Umum;
8. Menteri Negara Investasi Kepala BKPM;
9. Menteri Negara Perantaraan dan Perhubungan;
10. Para Gubernur/Walikota di seluruh Indonesia;
11. Para Bupati/Walikota di seluruh Indonesia;
12. Sekretaris dan para Asisten Menteri Negara Agraria;
13. Para Deputi Badan Pertanahan Nasional;
14. BPP IPPAT;
15. DPP ASPPAT;

Nomor : 640-1198
 Lajiparan : 1 (satu)
 Perihal : Penyiapan Peraturan Menteri Negara / Agraria Kepala Badan Pertanahan No. 4 Tahun 1999 Tentang Peraturan Pelaksanaan PP 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT

Kepada Yth
 1. Para Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi
 2. Para Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya
 3. Para PPAT.
 Di
 Seluruh Indonesia

Bersama ini disampaikan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 tentang peraturan Pelaksanaan PP Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya, dengan pedang dan penjelasan mengenai beberapa hal, dalam peraturan tersebut, sebagai berikut :

1. Mengenai Lingkup Peraturan

Dalam peraturan ini ditetapkan ketentuan-ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang bersifat operasional. Dari ketentuan-ketentuan tersebut diharapkan kejelasan mengenai hak dan kewajiban dan PPAT termasuk larangan-larangan, yang dimaksudkan agar PPAT dapat melaksanakan fungsi pelayanan kepada masyarakat sebagaimana mestinya. Kewajiban dan larangan tersebut juga merupakan kriteria dalam rangka pelaksanaan pembinaan dan pengawasan PPAT.

2. Mengenai Pengangkatan PPAT

Dalam rangka pengangkatan PPAT diadakan ujian sebagaimana yang telah dilaksanakan selama ini. Namun demikian ujian untuk diangkat menjadi PPAT menurut peraturan ini diselenggarakan hanya untuk mengisi lowongan dalam formasi di suatu daerah kerja PPAT tertentu (Pasal 4 ayat 2). Dengan ketentuan ini maka tidak akan ada lagi PPAT yang sudah lulus ujian tetapi belum mempunyai daerah kerja, karena kelulusan itu adalah khusus untuk mengisi lowongan yang ada.

3. Mengenai Kantor dan Tempat Pembuatan Akta

Sebagai pelaksana sebagian fungsi pelayanan di bidang pendaftaran tanah PPAT diwajibkan berkantor di daerah kerjanya (Pasal 12 ayat 1) dan memberikan pelayanannya kepada masyarakat setiap hari kerja (Pasal 13). Walaupun PPAT yang bersangkutan sedang menjalani cuti, kantor PPAT harus tetap buka untuk memberikan pelayanan yang tidak memerlukan kehadiran PPAT, yaitu menyangkut pemberian keterangan atau dokumen, misalnya salinan akta (Pasal 13 ayat 3). Pembuatan akta PPAT wajib dilakukan di kantor PPAT, kecuali apabila salah

atau pihak atau kuasa yang harus hadir di kantor PPAT tidak dapat datang karena alasan yang sah, misalnya karena sakit atau alasan lain di luar kekuasaan yang bersangkutan, sehingga PPAT perlu mendampingi orang tersebut. Dalam hal yang demikian, PPAT diperbolehkan membuat akta di tempat orang tersebut berada dengan ketentuan bahwa para pihak yang bersangkutan harus hadir bersama di hadapannya (Pasal 17).

4. *Mengenai Kejelasan Aspek-aspek Pembuatan Hukum Dalam Akta PPAT.*

Sebagaimana diatur dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 itu cara pembuatan akta PPAT diatur dalam peraturan perundang-undangan mengenai pendaftaran tanah. Hal ini disebabkan oleh karena akta PPAT tersebut akan dipergunakan sebagai bukti otentik mengenai perbuatan hukum yang mengakibatkan perubahan data yuridis pendaftaran tanah. Dalam peraturan ini ditekankan beberapa aspek dari perbuatan hukum tersebut yang kejelasannya menjadi tanggung jawab PPAT, yaitu :

- a. Mengenai kebenaran dari kejadian yang termuat dalam akta, misalnya mengenai jenis perbuatan hukum yang dimaksud oleh para pihak, mengenai sudah dilakukannya pembayaran dalam jual beli, dan lain sebagainya;
- b. Mengenai obyek perbuatan hukum, baik data fisik maupun data yuridisnya;
- c. Mengenai identitas para pihak yang merupakan pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum.

Dalam hal PPAT tidak mengetahui secara pribadi mengenai hal-hal tersebut dia dapat mencari kepastian dari saksi-saksi yang dinyatakan dalam pembuatan akta (Pasal 18 ayat 3).

5. *Mengenai Pembinaan dan Pengawasan PPAT.*

Dalam peraturan ini ditetapkan ketentuan-ketentuan mengenai pembinaan dan pengawasan PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, yang meliputi :

- a. Jenis-jenis kegiatan pembinaan dan pengawasan, dan unit kerja yang bertugas dan berwenang melaksanakannya atas nama Menteri (Pasal 35).

Pembinaan PPAT terutama dilakukan dengan penetapan peraturan dan pemberian petunjuk teknis serta penjelasannya. Penjelasan tersebut dapat disampaikan secara tertulis maupun dalam forum-forum pertemuan yang diselenggarakan oleh unit kerja yang bersangkutan atau organisasi PPAT (IPPAT atau ASPPAT).

- b. Pelaksanaan pemeriksaan pelaksanaan kewajiban operasional PPAT (Pasal 36).

Tugas pemeriksaan PPAT hanya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan mengugaskan stafnya yang dibekali dengan surat tugas. Hal-hal yang boleh diperiksa dalam pemeriksaan ini adalah kewajiban PPAT dalam membuat buku daftar akta, menjilid akta, dan mengirimkan akta asli kepada Kepala Kantor Pertanahan Sehubungan dengan itu, maka PPAT diwajibkan untuk memberi kesempatan kepada petugas yang bersangkutan untuk melihat dan memeriksa buku daftar akta, hasil penjiilidan akta dan bukti pengiriman

akta. Sedangkan mengenai kewajiban PPAT yang lain, misalnya pemasangan papan nama, pembuatan kantor dapat dilihat dari pengamatan lapangan.

Pemeriksaan atas akta yang sudah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan pada waktu pendaftaran perubahan data yuridis yang diakibatkan oleh perubahan hukum dalam akta yang bersangkutan (Pasal 35 ayat 4 huruf e), yang apabila terdapat kesalahan langsung oleh diberitahukan secara tertulis kepada PPAT yang bersangkutan.

- c. Tindakan administrasi terhadap PPAT diterapkan secara berjenjang sebagaimana diatur dalam Pasal 37 dengan tetap memangkinkan tindakan tersebut ditetapkan langsung oleh Kepala Kantor Wilayah maupun Menteri.

Demikianlah disampaikan untuk dilaksanakan dan atas perhatian saudara diucapkan terima kasih.

MENTERI NEGARA AGRARIA /
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL.

Ttd.

(HASAN BASRI DURIN)

Tambahan disampaikan kepada Yth

1. Menteri Kelakimian;
2. Menteri Dalam Negeri;
3. Para Gubernur Kepala Daerah Tingkat I di seluruh Indonesia;
4. Para Bupati / Walikota/madya di seluruh Indonesia;
5. Sekretaris dan Para Asisten Menteri Negara Agraria;
6. Para Deputi badan Pertanahan Nasional;
7. BBP IPPAT;
8. DPP ASPPAT.