

**TUGAS DAN KEWENANGAN PEJABAT
PEMBAU AKTA TANAH (PPAT) DALAM
PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH DI
INDONESIA¹**

Oleh : Suci Ananda Badu²

ABSTRAK

Tujuan dilakukan penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana tugas dan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam mewujudkan jaminan kepastian pendaftaran tanah di Indonesia dan bagaimana implementasi pendaftaran tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjamin kepastian hukum melalui kegiatan pendaftaran tanah di Indonesia. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, disimpulkan: 1. Dalam upaya untuk memberikan jaminan kepastian pendaftaran tanah di Indonesia, tugas dan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ditegaskan kembali oleh Pemerintah RI melalui PP No. 24 Tahun 2016, tentang: Perubahan Atas PP No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, bahwa 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. Implementasi kewenangan PPAT dalam memberikan kepastian hukum melalui kegiatan pendaftaran tanah di Indonesia, dimana PPAT berfungsi sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah dan akta-akta lain yang diatur dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah dimana wilayah kerjanya adalah satu wilayah provinsi.

Kata kunci: Tugas dan kewenangan, Pejabat Pembuat Akte Tanah, Pendaftaran Tanah

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pada prinsipnya antara notaris dan PPAT kedudukannya hampir sama. Untuk itu PPAT sama halnya dengan notaris memiliki wilayah kerja yang tidak boleh dilanggar. Melakukan pengalihan hak atas tanah dengan jual beli yang berwenang melakukannya adalah PPAT sesuai ketentuan Pasal 2 PP No. 37 Tahun 1997 tentang peraturan jabatan pejabat pembuat akta tanah, yaitu :³ PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atau satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum.

Berdasarkan dasar berpikir, maka pengaturan dan pengelolaan terhadap pertanahan nasional harus dilakukan dengan prinsip taat asas dan kehati-hatian, agar tidak menimbulkan permasalahan di kemudian hari sehingga demi meningkatkan peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah serta untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat atas pendaftaran tanah, perlu dilakukan perubahan terhadap beberapa ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Hal ini ditegaskan oleh Pemerintah RI, pada Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016, tentang: Perubahan Atas Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.⁴ Bahwa untuk meningkatkan peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah serta untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat atas pendaftaran tanah, perlu melakukan perubahan terhadap beberapa ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dengan demikian bahwa perubahan PP Nomor 37 Tahun 1998 menjadi PP Nomor 24 Tahun 2016, adalah untuk meningkatkan peranan Pejabat

¹ Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing : Dr. Abdurrahman Konoras, SH, MH; Martim N. Tooy, SH, MH

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 13071101142

³ www.notarisdanppat.com. 2017.

⁴ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pemerintah RI, Jakarta, Tahun 2016.

Pembuat Akta Tanah (PPAT) bagi masyarakat yang dilayaninya.

Keberadaan PPAT yang melaksanakan tugasnya sesuai wilayah kerja yang diberikan, diharapkan akan memberikan pelayanan terbaik bagi masyarakat, khususnya dalam proses pendaftaran tanah. Keberadaan PPAT yang melaksanakan tugasnya sesuai kode etik yang ditetapkan oleh Pemerintah atau asosiasi terhadap PPAT, sangatlah penting terutama untuk meminimalisir permasalahan-permasalahan di bidang pertanahan.

Demikian juga terhadap pemahaman masyarakat, mengenai tugas dan fungsi PPAT sesuai dengan aturan pada PP Nomor 24 Tahun 2016 masih sangat minim, bahkan masyarakat banyak yang belum dapat membedakan antara PPAT dan Notaris, terhadap tugas dan kewenangannya. Hal ini tentunya di era reformasi saat ini sebenarnya tidak boleh lagi terjadi. Masyarakat sebagai objek pelayanan dari Notaris dan PPAT, sebenarnya harus memahami tugas, fungsi dan peran PPAT serta permasalahan hukumnya apabila mereka mempercayakan proses Pendaftaran tanahnya kepada petugas yang tidak berhak.

Mengingat pentingnya pemahaman terhadap tugas dan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam mewujudkan jaminan kepastian pendaftaran tanah di Indonesia, terutama untuk meminimalisir permasalahan-permasalahan dibidang pertanahan nasional, maka kiranya hal ini menarik untuk dikaji dalam bentuk karya ilmiah yaitu skripsi.

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimanakah tugas dan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam mewujudkan jaminan kepastian pendaftaran tanah di Indonesia ?
2. Bagaimanakah implementasi pendaftaran tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjamin kepastian hukum melalui kegiatan pendaftaran tanah di Indonesia ?

C. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yang termasuk jenis penelitian normatif, di mana didalamnya penulis meneliti

dan mempelajari norma yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan ataupun norma yang mengatur tentang tugas dan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam kegiatan pendaftaran tanah, sehingga dalam pelaksanaannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

PEMBAHASAN

A. Tugas dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Mewujudkan Jaminan Kepastian Pendaftaran Tanah di Indonesia

Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menetapkan bahwa “Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan”. Dalam Pasal 6 ayat (2) ini hanya disebutkan “kegiatan-kegiatan tertentu”, tidak disebutkan secara tegas kegiatan-kegiatan apa dalam pendaftaran tanah yang menjadi tugas PPAT untuk membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Tugas pokok PPAT dalam membantu pelaksanaan pendaftaran tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota ditetapkan dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016, yaitu :⁵

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 (Pasal 1, ayat 1).
2. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1), adalah sebagai berikut :
 - a. Jual Beli
 - b. Tukar menukar
 - c. Hibah
 - d. Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*)
 - e. Pembagian hak bersama
 - f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik

⁵ Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016.

- g. Pemberian Hak Tanggungan; dan
- h. Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

PPAT dalam melaksanakan tugasnya harus mengacu kepada Kode Etik PPAT, ada dalam peraturan lebih lanjut yaitu Pasal 28 ayat (2) huruf c Perka BPN No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Yang berwenang mengangkat dan memberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya jika melanggar kode etik profesi adalah Kepala Badan Pertanahan Nasional.⁶

Kode Etik Profesi PPAT yang berlaku saat ini yaitu hasil keputusan Kongres IV IPPAT 31 Agustus – 1 September 2007. **Pasal 1 angka 2 Kode Etik Profesi PPAT** menyebutkan : “Kode Etik PPAT dan untuk selanjutnya akan disebut Kode Etik adalah seluruh kaidah moral yang ditentukan oleh Perkumpulan berdasarkan keputusan kongres dan/atau yang ditentukan oleh dan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hal itu dan yang berlaku bagi serta wajib ditaati oleh setiap dan semua anggota Perkumpulan IPPAT dan semua orang yang menjalankan tugas jabatan sebagai PPAT, termasuk didalamnya para PPAT Pengganti.” Yang berwenang melakukan pengawasan dan penindakan kode etik PPAT ada pada Majelis Kehormatan yang terdiri dari Majelis Kehormatan Daerah dan Majelis Kehormatan Pusat.⁷

Kode etik profesi PPAT disusun oleh Organisasi PPAT dan/atau PPAT Sementara dan ditetapkan oleh Kepala BPN yang berlaku secara nasional (Pasal 69 Perka BPN 1/2006). Organisasi PPAT yang dimaksud saat ini adalah Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT).

B. Implementasi Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Menjamin Kepastian Hukum Melalui Kegiatan Pendaftaran Tanah di Indonesia

Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau tanah hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Adapun yang dimaksud dengan akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT

sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau atas Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (PP No. 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah).

Implementasi dari kegiatan pendaftaran tanah dapat berupa pencatatan hak-hak atas tanah, baik atas tanah yang belum bersertifikat maupun yang telah bersertifikat, bahkan kecenderungan masyarakat mengurus penerbitan sertifikat hak atas tanah pada saat hendak mencatatkan peralihan hak atas tanahnya, misalnya Jual Beli.

Pada prinsipnya peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan oleh petugas Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dengan wilayah kerja lokasi tanah yang menjadi objek pendaftaran, jika hal itu dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁸ Ukuran berwenang atau tidaknya terletak dalam daerah kerja PPAT yaitu suatu wilayah yang menunjukkan kewenangan seorang PPAT untuk membuat akta mengenai hak atas tanah dan hak atas satuan rumah susun yang terletak didalamnya.

Perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang membutuhkan akta PPAT, adalah :⁹

- 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

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menetapkan bahwa perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dibuktikan dengan akta PPAT, yaitu :¹⁰

⁸ WIREN2U.blogspot.com

⁹ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010, hal. 347.

¹⁰ Imam Kuswahyono, *Hukum Rumah Susun Suatu Bekal Pengantar Pemahaman*, Bayumedia, Malang, 2004, hal. 101.

⁶ www.lamudi.co.id. 2016.

⁷ www.lamudi.co.id. 2016.

- a. Jual Beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan untuk dapat didaftar ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota jika dibuktikan dengan akta PPAT diatur dalam Pasal 37 ayat (1).
- b. Peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Rumah Susun karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi yang didahului dengan likuidasi perseroan atau koperasi yang bergabung atau melebur dibuktikan dengan akta PPAT diatur dalam Pasal 43 ayat (2).
- c. Pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, pembebanan Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Sewa untuk Bangunan atas Hak Milik dibuktikan dengan akta PPAT diatur dalam Pasal 44 ayat (1).
- f. Pembaruan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah dengan Surat Keputusan oleh pejabat dari Badan Pertanahan Nasional.
- g. Pencabutan hak atas tanah dengan Surat Keputusan Presiden.
- h. Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah dengan akta notaries atau Surat Pernyataan Pelepasan atau Penyerahan Hak Atas Tanah oleh pemegang haknya.
- i. Pembatasan hak atas tanah dengan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia atau pejabat lain yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.
- j. Wakaf tanah Hak Milik dengan Akta Ikrar Wakaf yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf.
- k. Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian dibuat dengan perjanjian tertulis oleh kedua belah pihak.

Tidak setiap perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dibutuhkan akta PPAT sebagai bukti telah dilakukannya suatu perbuatan hukum tersebut. Perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun yang tidak dibuat dengan akta PPAT adalah:¹¹

- a. Pemberian hak atas tanah Negara dengan Surat keterangan Pembebanan Hak yang diterbitkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia atau pejabat lain yang diberikan kewenangan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.
- b. Pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas Tanah Hak Pengelolaan dengan Perjanjian Penggunaan Tanah antara pemegang Hak Pengelolaan dengan calon pemegang Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.
- c. Perubahan Hak Guna Bangunan untuk rumah tinggal atau hunian menjadi Hak Milik dengan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.
- d. Pindahan hak karena lelang dengan Risalah Lelang atau Berita Acara Lelang oleh Pejabat dari Kantor Lelang.
- e. Perpanjangan jangka waktu Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai

atas tanah dengan Surat Keputusan oleh pejabat dari Badan Pertanahan Nasional. Atas dasar perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, maka ditentukan bermacam-macam akta yang kewenangan pembuatannya diserahkan kepada PPAT atau PPAT Sementara untuk dijadikan dasar perubahan data pendaftaran tanah. Akta-akta tersebut adalah:¹²

1. Akta jual beli
2. Akta tukar menukar
3. Akta hibah
4. Akta pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreg*)
5. Akta pembagian hak bersama
6. Akta pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik
7. Akta pemberian Hak Tanggungan
8. Akta pemberian kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

Pengertian akta PPAT menurut Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 jo Pasal 1 angka 4 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2006, adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah Hak

¹¹ *Ibid.*

¹² Urip Santoso, *Op.Cit*, hal. 349.

Milik Atas Satuan Rumah Susun. Kewenangan PPAT khusus hanya membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

Sebelumnya dalam melaksanakan pekerjaannya PPAT memiliki perbedaan dengan Notaris, dimana cara kerjanya yaitu : Cara Lingkup kerja PPAT hanya per wilayah atau per kota, sedangkan notaris berwenang membuat akta selama perbuatan hukum yang dilakukan ada dalam wilayah kerjanya. Sebagai contoh, notaris yang bertempat di Manado dapat membuat akta hingga wilayah Minahasa Utara karena termasuk dalam wilayah kerjanya yaitu Provinsi Sulawesi Utara. Sedangkan PPAT kota Manado hanya dapat melayani di wilayah kota Manado. Namun melalui Pasal 12, angka 1 PP No. 24 Tahun 2016, ketentuan tersebut telah diubah bahwa daerah kerja PPAT adalah satu wilayah provinsi, sedangkan Pasal 12 A mengatur bahwa PPAT mempunyai tempat kedudukan di kabupaten/kota di provinsi yang menjadi bagian dari daerah kerjanya.¹³

A.P. Parlindungan menyatakan bahwa PPAT Khusus bertugas melaksanakan perbuatan hukum atas Hak Guna Usaha, terutama dalam hal mutasi.¹⁴ Bentuk mutasi Hak Guna Usaha adalah jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan dan lelang.

Perbuatan hukum yang dapat dilakukan dan menjadi kewenangan dari seorang PPAT adalah membuat :¹⁵

1. Akta mengenai Peralihan Hak;
2. Akta mengenai Pembebanan Hak;

Jenis tugas dan wewenang PPAT yaitu :

1. Membuat dan mengurus akta-akta mengenai peralihan hak :
 - a) Jual beli
 - b) Hibah
 - c) Tukar menukar
 - d) Pembagian hak bersama
2. Membuat dan mengurus akta-akta tentang pembebanan hak :
 - a) SKMHT
 - b) APHT¹⁶

¹³ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016. Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pemerintah RI, Jakarta. Tahun 2016 (Pasal 12, angka 1 dan Pasal 12 A).

¹⁴ *Ibid*, hal. 186.

¹⁵ dpcpermahijogja.wordpress.com. 2011. Tugas dan Wewenang Notaris – PPAT, Jogjakarta, hal. 3.

PPAT atau PPAT Sementara hanya berwenang membuat akta autentik terhadap perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam kerjanya. Dalam kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, sedangkan daerah kerja PPAT Sementara meliputi wilayah kerjanya sebagai pejabat pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya.

Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 jo Pasal 3 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2006 menegaskan bahwa akta yang dibuat oleh PPAT adalah akta autentik. Dalam kedua peraturan ini tidak dijelaskan apa yang dimaksud akta autentik. Akta autentik menurut Pasal 1868 BW, adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh dan di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu, di tempat di mana akta dibuatnya.¹⁷

Suatu akta dinyatakan sebagai akta autentik apabila memenuhi unsur-unsur yang bersifat kumulatif sebagaimana yang ditentukan oleh Pasal 1868 BW, yaitu :

1. Bentuk akta ditentukan oleh undang-undang
2. Akta dibuat oleh dan di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa
3. Akta itu dibuat di tempat di mana akta dibuatnya.

Perbuatan-perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dibuat dengan akta PPAT mempunyai fungsi, yaitu :¹⁸

1. Akta PPAT sebagai bukti telah diadakan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun
2. Akta PPAT akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Mengenai hal pembuatan akta PPAT, seorang PPAT harus mengikuti Tata Cara Pembuatan Akta PPAT, agar dapat memberikan

¹⁶ dpcpermahijogja.wordpress.com. 2011.

¹⁷ R. Soebekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata Burgerlijke Wetboek*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1985, hlm. 419.

¹⁸ www.lamudi.co.id. 2016.

kepastian hukum terhadap Akta PPAT yang dibuat, meliputi :¹⁹

- 1) Pengisian blanko akta dalam rangka pembuatan akta PPAT harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar dan didukung oleh dokumen yang menurut pengetahuan PPAT yang bersangkutan adalah benar.
- 2) Pembuatan akta PPAT dilakukan dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yang memberi kesaksian mengenai :
 1. Identitas penghadap dalam hal PPAT tidak mengenal penghadap secara pribadi;
 2. Kehadiran para pihak atau kuasanya;
 3. Kebenaran data fisik dan data yuridis obyek perbuatan hukum dalam hal obyek tersebut belum terdaftar;
 4. Keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta;
 5. Telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.

PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan. Dokumen yang harus dilengkapi dalam proses balik nama terdiri dari :

1. Surat permohonan pendaftaran hak atas tanah yang dialihkan yang ditandatangani oleh pihak yang mengalihkan hak;
2. Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya;
3. Surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hak;
4. Akta PPAT tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan;
5. Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak;
6. Bukti identitas penerima hak;
7. Surat-surat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76;
8. Izin pemindahan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (2);
9. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 Jo 20 Tahun 2000 Jo Nomor 28 Tahun 2009, dalam hal bea tersebut terutang;

- j. Bukti pelunasan pembayaran PPH sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 tahun 1994 Jo PP Nomor 27 tahun 1996 Jo PP nomor 79 tahun 1999 Jo PP Nomor 71 tahun 2008.²⁰

PPAT berwenang membuat akta atas perbuatan-perbuatan tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. PPAT juga berwenang menolak membuat akta dalam hal-hal tertentu yang ditentukan oleh Pasal 39 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, jika :

- a. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.
- b. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan :
 1. Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud Pasal 24 ayat (2); dan
 2. Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat 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
- 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
- d. Salah satu atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada

¹⁹ *Ibid.*

²⁰ dpcpermahijogja.wordpress.com.

hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak.

- e. Untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- f. Objek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan/atau data yuridisnya.
- g. Tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Untuk melaksanakan tugas pokoknya seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai segala perbuatan hukum yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku bagi jabatannya. PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.²¹

PPAT dapat merangkap jabatan sebagai Notaris, konsultan atau penasehat hukum tetapi dilarang merangkap jabatan sebagai advokat, pegawai negeri, pegawai badan usaha milik negara, pegawai badan usaha milik daerah, pegawai swasta; pejabat negara atau Pegawai Pemerintah dengan Perjanjian Kerja/ PPPK (Pasal 7 PP No 24 Tahun 2016).

Selain hak, seperti yang telah diuraikan sebelumnya, maka PPAT juga memiliki kewajiban sebagai seorang PPAT yang diuraikan sebagai berikut:²²

1. PPAT wajib melakukan Sumpah dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu.
2. PPAT wajib segera menyampaikan akta yang telah dibuatnya serta dokumen lainnya yang diperlukan untuk pembuatan sebuah akta lain kepada Kantor Pertanahan setempat untuk didaftarkan pada Buku Hak Atas Tanah dan dicantumkan pada Sertifikat Hak Atas Tanah yang bersangkutan.
3. PPAT wajib menyelenggarakan suatu Daftar Akta-akta yang telah dibuat dan

dikeluarkan menurut bentuk yang telah ditentukan oleh peraturan yang berlaku.

4. PPAT wajib menjalankan petunjuk yang telah diberikan Kantor Pertanahan dan pejabat yang mengawasinya.
5. PPAT dalam setiap bulannya wajib menyampaikan laporan mengenai akta yang dibuatnya selama satu bulan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat.
6. PPAT wajib memberikan bantuan kepada pihak-pihak dalam hal pengajuan ijin permohonan peralihan hak atau ijin penegasan konversi menurut aturan yang ditentukan

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Dalam upaya untuk memberikan jaminan kepastian pendaftaran tanah di Indonesia, tugas dan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ditegaskan kembali oleh Pemerintah RI melalui PP No. 24 Tahun 2016, tentang: Perubahan Atas PP No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, bahwa 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. Implementasi kewenangan PPAT dalam memberikan kepastian hukum melalui kegiatan pendaftaran tanah di Indonesia, dimana PPAT berfungsi sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah dan akta-akta lain yang diatur dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah dimana wilayah kerjanya adalah satu wilayah provinsi.

B. Saran

1. Dalam melaksanakan tugasnya, sebaiknya PPAT senantiasa berhati-hati dan memegang teguh tugas dan fungsi sebagai seorang PPAT, berdasarkan aturan perundang-undangan yang berlaku,

²¹ Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 1994, hlm. 3.

²² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2002, hal. 675.

demikian juga dalam melaksanakan tugas sehari-hari PPAT berpedoman kepada kode etik, sehingga dapat terhindar dari konflik kepentingan yang merugikan masyarakat dan PPAT itu sendiri karena Akta yang dibuat digugat atau dibatalkan karena adanya gugatan dan dapat dibuktikan di pengadilan.

2. Sebaiknya PPAT dalam melaksanakan tugasnya tidak melakukan perangkapan jabatan, karena PPAT yang merangkap jabatan sebagai konsultan atau penasihat hukum wajib memilih jabatannya sebagai PPAT atau konsultan/penasihat hukum dan konsekuensi yuridisnya apabila tetap melakukan perangkapan jabatan, maka dapat diberhentikan dari jabatannya sebagai PPAT sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah.

DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013.
- A.P. Parlindungan, *Serba Serbi Hukum Agraria*, Alumni, Bandung, 1984.
- _____, *Pendaftaran Tanah di Indonesia (Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997), Cet. 1*, Mandar Maju, Bandung, 1999.
- Bachtiar Effendie dan Ellyda T. Soetiyarto, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya, Cet. 1*, Alumni, Bandung, 1993.
- Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Koperasi Pegawai Badan Pertanahan Nasional "Bumi Bhakti", Jakarta, 1998.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2002.
- Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 1994.
- Hermanses, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, tanpa tahun.
- Hermit Herman, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda: Teori dan Praktik Pendaftaran Tanah di Indonesia, Cet. 1*, Mandar Maju, Bandung, 2004.
- Imam Kuswahyono, *Hukum Rumah Susun Suatu Bekal Pengantar Pemahaman*, Bayumedia, Malang, 2004.
- Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, Februari 2003.
- Mhd. Yamin Lubis, Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2012.
- R. Soebekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata Burgerlijke Wetboek*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1985.
- Sudarjanto J. WWidjodarsono, *Beberapa Catatan Mengenai Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*, Seminar Nasional.
- Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010.
- Sumber Lain :**
- Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Boedi Harsono, PPAT Sejarah Tugas dan Kewenangan, Majalah RENVOL, No. 844.IV, 3 Januari 2007, Jakarta.
- Sri Winarsi, Pengaturan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sebagai Pejabat Umum", Majalah YURIDIKA, Vol. 17 No. 2, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, Maret 2002.
- Surjadi H. Jasin, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, <http://www.pikiranrakyat.com>, "Teliti Sebelum Membeli Tanah atau Rumah", tanggal 31 Januari 2004.
- Wawan Setiawan, Kedudukan dan Keberadaan Pejabat Umum Serta PPAT Dibandingkan dengan Kedudukan Pejabat Tata Usaha Negara Menurut Sistem Hukum Nasional, Makalah, Surabaya, 1 Juni 1996.
- WIREN2U.blogspot.com
- Wirjodarsono, *Beberapa Catatan Mengenai Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran*, Seminar Nasional, Agustus 1997, Jakarta.
- Notarisdanppat.com. 2015. Pengertian PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Tugas Pokok PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). <https://www.notarisdanppat.com/>. Jakarta.

www.lamudi.co.id. 2016. **Perbedaan Notaris dan PPAT**. <http://www.lamudi.co.id>. Jakarta.

www.lamudi.co.id. 2016.

www.notarisdanppat.com

dpcpermahijogja.wordpress.com. 2011. Tugas dan Wewenang Notaris – PPAT, Jogjakarta.