



**NASKAH AKADEMIK
RANCANGAN UNDANG-UNDANG
TENTANG
JABATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH**



**BADAN KEAHLIAN
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA**

2019

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kami panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa atas tersusunnya Naskah Akademik Rancangan Undang-Undang tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (RUU tentang JPPAT) dengan baik dan lancar. RUU tentang JPPAT merupakan salah satu RUU yang terdapat di dalam daftar Program Legislasi Nasional (Prolegnas) Tahun 2014-2019. Pembentukan RUU tentang JPPAT diperlukan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap masyarakat dan pejabat pembuat akta tanah dalam melaksanakan pelayanan pembuatan akta di bidang pertanahan. Penyelenggaraan Draf RUU tentang JPPAT untuk menjamin adanya kepastian hukum dan untuk dipenuhinya rasa keadilan, serta pula demi tercapainya tertib hukum sesuai dengan sistem hukum yang dianut dan berlaku di Indonesia. Dalam undang-undang ini diatur bahwa PPAT berfungsi sebagai pembuat akta autentik di bidang pertanahan

Adapun kajian RUU ini disusun berdasarkan pengolahan hasil pengumpulan data dan informasi yang diperoleh baik melalui bahan-bahan bacaan (kepustakaan), *website* maupun diskusi yang dilakukan secara komprehensif. Kelancaran proses penyusunan Naskah Akademik dan RUU ini tentunya tidak terlepas dari peran aktif seluruh Tim Penyusun dari Pusat Perancangan Undang-Undang Bidang Polhukham Badan Keahlian DPR RI, yang telah dengan penuh ketekunan dan tanggung jawab menyelesaikan apa yang menjadi tugasnya. Untuk itu, terima kasih atas ketekunan dan kerjasamanya.

Jakarta, 30 Mei 2019

**Kepala Pusat Perancangan Undang-
Undang Badan Keahlian DPR RI**

Dr. Inosentius Samsul, S.H., M.Hum.
NIP. 19650710 199003 1 007

**SUSUNAN TIM KERJA PENYUSUNAN NASKAH AKADEMIK
DAN RANCANGAN UNDANG-UNDANG TENTANG
JABATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH**

- Penanggung Jawab : Dr. Inosentius Samsul, S.H., M.Hum.
- Ketua : Raden Priharta Budiprasetya E.P.Y, S.H., M.Kn.
- Wakil Ketua : Riyani Shelawati S.H., M.Kn.
- Sekretaris : Agus Priyono, S.H.
- Anggota : 1. Sulasi Rongiyati, S.H., M.H.
2. Yudarana Sukarno Putra, S.H., LL.M.
3. Laksmi Harundani, S.H., M.Kn.
4. Stephanie Rebecca Magdalena R. Purba, S.H.
5. Rachmawati, S.H., M.H.

DAFTAR ISI

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. Identifikasi Masalah	7
C. Tujuan dan Kegunaan Kegiatan Penyusunan Naskah Akademik	7 8
D. Metode	

BAB II KAJIAN TEORETIS DAN PRAKTIK EMPIRIS

A. Kajian Teoretis	9
B. Kajian Terhadap Asas/Prinsip	25
C. Kajian Terhadap Praktik Penyelenggaraan, Kondisi yang Ada, Serta Permasalahan yang Dihadapi Masyarakat	27
D. Kajian Terhadap Implikasi Penerapan Sistem Baru yang Akan Diatur dalam Undang-Undang terhadap Aspek Kehidupan Masyarakat dan Dampaknya terhadap Aspek Beban Keuangan Negara	70

BAB III EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN TERKAIT

A. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945)	72
B. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah	73
C. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 Tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta	76
D. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.	78
E. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman	79
F. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah	79

G. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang	82
H. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris <i>juncto</i> Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.	84
I. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan <i>juncto</i> Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.	88
J. UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Beserta Benda- Benda yang Berkaitan dengan Tanah	89
K. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.	92
L. Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah	94
M. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah	102
N. Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Ujian, Magang, Pengangkatan Dan Perpanjangan Masa Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah	104
BAB IV LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS, DAN YURIDIS	
A. Landasan filosofis	106
B. Landasan sosiologis	108
C. Landasan yuridis	110

**BAB V JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN, DAN RUANG
LINGKUP MATERI MUATAN UNDANG-UNDANG**

A. Jangkauan dan Arah Pengaturan	115
B. Ruang Lingkup Materi Muatan Undang-Undang	115

BAB VI PENUTUP

A. Simpulan	143
B. Saran	146

DAFTAR PUSTAKA

147

PUSAT PUBLIKASI BK DPR RI

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, atau yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yaitu *“untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah”*. Peraturan pemerintah yang dimaksudkan di sini semula adalah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan ini kemudian dicabut dan dinyatakan tidak berlaku oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP Nomor 24 Tahun 1997). Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dilaksanakan oleh Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997.

Pasal 5 Peraturan PP Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan secara tegas bahwa instansi pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran di seluruh wilayah Republik Indonesia adalah Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Selanjutnya dalam Pasal 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah tersebut menegaskan bahwa:

dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5, tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilaksanakan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh peraturan pemerintah ini atau peraturan perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain.

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, untuk kegiatan-kegiatan tertentu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota tidak dapat melaksanakan sendiri, akan tetapi membutuhkan bantuan pihak-pihak

lain. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 6 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 yaitu:

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.¹

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai peran yang penting dalam pendaftaran tanah yaitu, membantu kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu dalam pendaftaran tanah. Kata “dibantu” dalam Pasal 6 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tidak berarti bahwa PPAT merupakan bawahan dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang dapat diperintah olehnya, akan tetapi PPAT mempunyai kemandirian dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya.

Ketentuan tentang PPAT diatur dalam Pasal 7 PP Nomor 24 Tahun 1997, yaitu:

- (1) PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) diangkat dan diberhentikan oleh menteri.
- (2) Untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil menteri dapat menunjuk PPAT sementara.
- (3) Peraturan Jabatan PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan peraturan pemerintah.

Peraturan Pemerintah yang dimaksudkan oleh Pasal 7 ayat (3) PP Nomor 24 Tahun 1997 adalah Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP Nomor 24 Tahun 2016).²

PPAT diangkat oleh pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional dengan tugas dan kewenangan tertentu dalam rangka melayani kebutuhan masyarakat akan akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa pembebanan hak

¹ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2010, hal. 313

² *Ibid.*

tanggungannya sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.³ Menurut N.G. Yudara, PPAT sebagai pejabat umum adalah organ negara yang mandiri dan berwenang untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan perjanjian dan penetapan di bidang keperdataan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta autentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan asli aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada Pejabat atau orang lain.⁴

UUPA tidak mengatur dan bahkan sama sekali tidak menyinggung mengenai PPAT. Seperti halnya dengan Pasal 19 ayat 1 UUPA, Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (PP Nomor 10 Tahun 1961) juga tidak menyebutkan adanya PPAT, apalagi mengaturnya. Pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961 hanya menyebutkan “Pejabat” saja.

Dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UU Nomor 4 Tahun 1996), PPAT disebut sebagai Pejabat Umum, yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan. PPAT atau yang disebut pejabat umum itu diangkat oleh Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional dan masing-masing diberi daerah kerja tertentu. Dengan dinyatakannya PPAT oleh Undang-Undang Hak Tanggungan sebagai Pejabat Umum, maka diakhiri keragu-raguan mengenai penamaan, status hukum, tugas dan kewenangan Pejabat tersebut.

Sesungguhnya di dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (UU Nomor 16 Tahun 1985) juga telah disebutkan mengenai tugas PPAT, yaitu sebagai Pejabat yang berwenang untuk membuat akta pemindahan hak milik atas satuan rumah susun dan akta

³ Jimly Asshiddiqie, *Independensi dan Akuntabilitas Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jakarta: (Majalah Renvoi Edisi 3 Juni Tahun 2003), hal. 31.

⁴ N.G. Yudara, *Kedudukan Akta PPAT Sebagai Alat Bukti Tertulis yang Autentik*, makalah, (Jakarta, 8 Juni 2001), hal. 5.

pembebanan hak tanggungan atas satuan rumah susun, tetapi undang-undang ini juga tidak menyebutkan dengan jelas penamaan dan status PPAT. Baru di dalam UU Nomor 4 Tahun 1996 disebutkan dengan jelas mengenai penamaan, status, dan kedudukan PPAT yaitu, sebagai Pejabat Umum.

Meskipun pengaturan mengenai PPAT sudah diatur di beberapa peraturan perundang-undangan sebagaimana telah disebut di atas, namun dalam perkembangannya masih terdapat beberapa permasalahan yang cukup penting yang harus diselesaikan demi terciptanya kepastian hukum. *Pertama*, terkait masih beragamnya definisi mengenai kewenangan PPAT yang tersebar dalam berbagai peraturan perundang-undangan. Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan diatur bahwa kewenangan PPAT adalah untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta pembebanan hak tanggungan. Kemudian dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah diatur bahwa kewenangan PPAT adalah untuk membuat akta-akta tanah. Dalam Peraturan PP Nomor 24 Tahun 1997 diatur bahwa kewenangan PPAT adalah untuk membuat akta-akta tanah tertentu. Sedangkan dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 mengatur bahwa kewenangan PPAT adalah untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Beragamnya lingkup kewenangan dalam beberapa definisi PPAT yang ada di beberapa peraturan perundang-undangan sebagaimana telah dijelaskan diatas justru menimbulkan multi-interpretasi terkait lingkup kewenangan PPAT. Oleh karena itu diperlukan adanya aturan organik untuk mendefinisikan lingkup kewenangan PPAT secara komprehensif dan seragam guna menghindari multi-intepretasi terkait lingkup kewenangan PPAT.

Kedua, terkait keberadaan PP Nomor 37 Tahun 1998 yang dinilai kurang tepat secara hukum dikarenakan keberadaan PP ini sama sekali tidak didasarkan atas perintah undang-undang. Penetapan PP tersebut oleh pemerintah dianggap perlu untuk mengisi kekosongan hukum karena

belum adanya peraturan yang secara khusus mengatur tentang jabatan PPAT. Salah satu persoalan yang timbul terkait munculnya PP ini adalah terkait dengan kewenangan PPAT untuk membuat akta autentik sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 1 PP Nomor 37 Tahun 1998 yaitu “*Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun*”. Sebagaimana kita ketahui bahwa suatu akta autentik dinyatakan sebagai akta autentik apabila memenuhi unsur-unsur yang bersifat kumulatif sebagaimana yang ditentukan oleh Pasal 1868 BW yaitu:⁵

- a. bentuk akta ditentukan oleh undang-undang.
- b. akta dibuat oleh dan dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa.
- c. akta itu dibuat di tempat dimana akta dibuatnya.

Melihat ketentuan Pasal 1868 BW di atas maka dapat dikatakan bahwa kewenangan pembuatan akta autentik yang didasarkan pada peraturan pemerintah seperti sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 1 PP Nomor 37 Tahun 1998 adalah kurang tepat karena seharusnya diatur dalam undang-undang.

Ketiga, belum adanya pengaturan mengenai organisasi profesi bagi jabatan PPAT sebagai wadah tunggal dalam rangka melakukan pembinaan dan pengawasan. Hal ini mengingat berdasarkan data BPN sudah tercatat sekitar 15.138 orang PPAT⁶ yang tersebar di seluruh Indonesia. Sebanyak 20.000 PPAT⁷ tercatat sebagai anggota Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT). Dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 selain pengaturan yang mengatur mengenai PPAT yang berlatar belakang notaris, diatur juga ketentuan mengenai PPAT sementara dan PPAT Khusus. Namun demikian PPAT

⁵ Lihat Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*).

⁶ Hasil Pengumpulan data dalam ke Kota ke Badan Pertanahan Nasional, 14 Februari 2019.

⁷ Hasil diskusi pakar dengan Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT), 6 Februari 2019.

sementara yang dijabat oleh camat sampai saat ini belum tergabung dalam organisasi IPPAT.⁸

Keempat, berkaitan dengan usia untuk dapat diangkat menjadi PPAT. Menurut Pasal 6 ayat (1) huruf b PP Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas PP Nomor 37 Tahun 1998 diatur bahwa “*Syarat untuk dapat diangkat menjadi PPAT adalah berusia paling rendah 22 (dua puluh dua) tahun*”. Usia tersebut oleh sebagian pihak dinilai belum bisa mengemban jabatan sebagai PPAT terutama dari segi pengalaman dan tanggung jawabnya. Terlebih, ada delapan kewenangan PPAT dalam membuat suatu akta autentik yang mana dalam proses pembelajaran di program Magister Kenotariatan (M.Kn) ataupun pendidikan khusus dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR)/ Badan Pertanahan Nasional (BPN) masih sangat minim diajarkan.⁹

Kelima, berkaitan dengan perluasan daerah kerja PPAT menjadi satu wilayah provinsi. Pada satu sisi, melihat perluasan daerah kerja PPAT dapat mengatasi permasalahan kota/kabupaten yang belum atau tidak memiliki PPAT. Namun dalam pelaksanaannya perlu pengaturan yang lebih rinci agar peraturan tersebut menjadi implementatif, Misalnya yang berkaitan dengan sistem pengecekan sertifikat *online*, pajak *online*, pendaftaran *online*, serta laporan berkala bulanan yang rutin dilakukan PPAT. Pasalnya, dalam teknis pelaksanaannya nanti khawatir akan menyulitkan kerja bagi para PPAT.¹⁰

Keenam, terkait pengawasan dan pembinaan PPAT. Saat ini melalui Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan PPAT (Permen ATR/ BPN Nomor 2 Tahun 2012) dalam melakukan pembinaan dan pengawasan oleh Menteri Agraria/Kepala BPN dapat membentuk Majelis Pembina dan Pengawas PPAT. Majelis Pembina dan Pengawas PPAT terdiri dari unsur Kementerian

⁸ Hukumonline, *Untuk Memperjelas Hubungan dengan BPN, IPPAT Usulkan RUU PPAT*, dimuat dalam <https://www.hukumonline.com/berita/baca/hol8863/untuk-memperjelas-hubungan-dengan-bpn-ippat-usulkan-ruu-ppat>, diakses tanggal 08 Januari 2019.

⁹ Hukumonline, *IPPAT Pertimbangkan Layangkan Uji Materiil PP No. 24 Tahun 2016*, dimuat dalam <https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt5788de49bfe08/ippat-pertimbangkan-layangkan-uji-materiil-pp-no-24-tahun-2016>, diakses tanggal 16 Januari 2019.

¹⁰ *Ibid.*

ATR/BPN dan IPPAT. Terhadap pengaturan ini dipandang belum memberikan keputusan yang obyektif karena jika dilakukan voting maka akan selalu dimenangkan oleh Kementerian ATR/BPN. Oleh karena itu maka perlu dipertimbangkan adanya unsur dari pihak akademisi.

Ketentuan-ketentuan yang selama ini ada tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah dianggap belum cukup memadai. Ketentuan mengenai peraturan jabatan PPAT hanya diatur dengan peraturan pemerintah, yang dianggap masih belum memadai untuk tugas dan peranan PPAT. Oleh karena itu untuk menjamin adanya kepastian hukum dan untuk dipenuhinya rasa keadilan, serta pula demi tercapainya tertib hukum sesuai dengan sistem hukum yang dianut dan berlaku di Indonesia, maka dengan pendekatan yang objektif, ilmiah dan argumentatif, perlu segera dibentuk atau dibuat undang-undang yang mengatur tentang jabatan PPAT.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan terdapat permasalahan yang dapat diidentifikasi untuk kebutuhan penyusunan Naskah Akademik ini, yaitu:

1. Bagaimana perkembangan teori tentang Jabatan PPAT serta bagaimana praktik empirisnya?
2. Bagaimana peraturan perundang-undangan yang terkait dengan Jabatan PPAT saat ini?
3. Apa yang menjadi pertimbangan atau landasan filosofis, sosiologis, dan yuridis dari pembentukan RUU tentang Jabatan PPAT?
4. Apa yang menjadi sasaran, jangkauan, arah pengaturan, dan materi muatan yang perlu diatur dalam RUU tentang Jabatan PPAT?

C. Tujuan dan Kegunaan

Sesuai dengan identifikasi masalah yang dikemukakan di atas, tujuan penyusunan Naskah Akademik adalah sebagai berikut:

1. mengetahui perkembangan teori-teori tentang Jabatan PPAT serta bagaimana praktik empirisnya;

2. mengetahui peraturan perundang-undangan yang terkait dengan Jabatan PPAT saat ini;
3. merumuskan pertimbangan atau landasan filosofis, sosiologis, dan yuridis dari pembentukan RUU tentang Jabatan PPAT; dan
4. merumuskan sasaran, jangkauan, arah pengaturan, dan materi muatan yang perlu diatur dalam RUU tentang Jabatan PPAT.

Naskah akademik ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan bagi penyusunan draf RUU tentang Jabatan PPAT.

D. Metode

Penyusunan naskah akademik RUU tentang Jabatan PPAT dilakukan melalui studi kepustakaan/literatur dengan menelaah berbagai data sekunder seperti peraturan perundang-undangan terkait, baik di tingkat undang-undang maupun peraturan pelaksanaannya dan berbagai dokumen hukum terkait. Guna melengkapi studi kepustakaan dan literatur, dilakukan pula diskusi kelompok terbatas keahlian (*focus group discussion*) dan wawancara serta kegiatan uji konsep dengan berbagai pihak berkepentingan atau *stakeholders* terkait.

BAB II

KAJIAN TEORETIS DAN PRAKTIK EMPIRIS

A. Kajian Teoretis

1. Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Kata kewenangan berasal dari kata dasar wenang yang diartikan sebagai hak dan kekuasaan untuk bertindak; kewenangan; kekuasaan membuat keputusan, memerintah, dan melimpahkan tanggung jawab kepada orang lain.¹¹ Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (UU Nomor 30 Tahun 2014) membedakan pengertian wewenang dengan kewenangan. Pasal 1 angka 5 UU Nomor 30 Tahun 2014 mendefinisikan wewenang sebagai “*hak yang dimiliki oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya untuk mengambil keputusan dan/atau tindakan dalam penyelenggaraan pemerintahan.*” Sedangkan pengertian kewenangan terdapat dalam definisi kewenangan pemerintahan, yaitu kekuasaan Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya untuk bertindak dalam ranah hukum publik (Pasal 1 angka 6 UU Nomor 30 Tahun 2014).

Wewenang merupakan bagian penting dalam hukum administrasi karena pemerintahan (administrasi) baru dapat menjalankan fungsinya atas dasar wewenang yang diperolehnya. Dengan kata lain keabsahan tindakan pemerintahan didasarkan pada wewenang yang diatur dalam peraturan perundang-undangan (*legalitiet beginselen*).¹² Menurut Sadjijono, istilah wewenang sebenarnya tidak dapat disejajarkan atau disamakan dengan istilah *bevoegdheid* dalam kepustakaan Belanda, karena kedua istilah tersebut memiliki makna yang berbeda terutama dalam karakter hukumnya. Berdasarkan karakternya *bevoegdheid*

¹¹Kamus Besar Bahasa Indonesia Online, <https://kbbi.web.id/wenang>, diakses tanggal 15 Maret 2019.

¹² Nomensen Sinamo, *Hukum Administrasi Negara: Suatu Kajian Kritis Tentang Birokrasi Negara*, Jala Permata Aksara: Jakarta, 20, hal. 97.

digunakan dalam konsep hukum publik dan hukum privat, sedangkan istilah wewenang hanya berlaku dalam konsep hukum publik.¹³

Ateng Syafrudin berpendapat ada perbedaan antara pengertian kewenangan dan wewenang.¹⁴ Kita harus membedakan antara kewenangan (*authority, gezag*) dengan wewenang (*competence, bevoegheid*). Kewenangan adalah apa yang disebut kekuasaan formal, kekuasaan yang berasal dari kekuasaan yang diberikan oleh undang-undang, sedangkan wewenang hanya mengenai suatu “*onderdeel*” (bagian) tertentu saja dari kewenangan. Dalam kewenangan terdapat wewenang-wewenang (*rechtsbevoegdheden*). Wewenang merupakan lingkup tindakan hukum publik, lingkup wewenang pemerintahan, tidak hanya meliputi wewenang membuat keputusan pemerintah (*bestuur*), tetapi meliputi wewenang dalam rangka pelaksanaan tugas, dan memberikan wewenang serta distribusi wewenang utamanya ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan.

Secara yuridis, pengertian wewenang adalah kemampuan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan untuk menimbulkan akibat-akibat hukum.¹⁵ Pengertian wewenang menurut H.D. Stoud adalah “*Bevoegheid wet kan worden omscreven als het geheel van bestuurechtelijke bevoegdheden door publiekrechtelijke rechtssubjecten in het bestuurechtelijke rechtsverkeer*”. Artinya wewenang dapat dijelaskan sebagai keseluruhan aturan-aturan yang berkenaan dengan perolehan dan penggunaan wewenang pemerintah oleh subjek hukum publik dalam hukum publik.¹⁶ Sedangkan menurut Bagir Manan wewenang dalam bahasa hukum tidak sama dengan kekuasaan (*match*). Kekuasaan hanya menggambarkan hak untuk berbuat atau tidak berbuat. Di dalam hukum, wewenang sekaligus berarti hak dan kewajiban (*rechten en*

¹³ *Ibid.*

¹⁴ Ateng Syafrudin, *Menuju Penyelenggaraan Pemerintahan Negara yang Bersih dan Bertanggungjawab*, *Jurnal Projustisia* Edisi IV, Bandung: Universitas Parahiyangan 2000, hal. 22.

¹⁵ Indroharto, *Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik*, dalam Paulus Efendie Lotulung, *Kumpulan Makalah tentang Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik*, Citra Adhitya Bakti, Bandung, 1994, hal. 65.

¹⁶ Dalam Irfan Fachruddin, *Pengawasan Peradilan Administrasi terhadap Tindakan Pemerintah*, Alumni, Bandung, 2004, hal. 4.

plichen). Hak mengandung pengertian kekuasaan untuk mengatur sendiri sedangkan kewajiban secara horisontal berarti kekuasaan untuk menjalankan pemerintahan dalam satu tertib ikatan pemerintah mandate secara keseluruhan.¹⁷

Kewenangan harus dilandasi oleh ketentuan hukum yang ada (konstitusi), sehingga kewenangan tersebut merupakan kewenangan yang sah. Dengan demikian, pejabat (organ) dalam mengeluarkan keputusan didukung oleh sumber kewenangan tersebut. Stroink menjelaskan bahwa sumber kewenangan dapat diperoleh pejabat atau organ (institusi) pemerintahan dengan cara atribusi, delegasi, dan mandat. Kewenangan organ (institusi) pemerintah adalah suatu kewenangan yang dikuatkan oleh hukum positif guna mengatur dan mempertahankannya. Tanpa kewenangan tidak dapat dikeluarkan suatu keputusan yuridis yang benar.¹⁸ Artinya, kewenangan diperoleh melalui tiga sumber yaitu atribusi, delegasi, dan mandat.

Ketiga jenis kewenangan tersebut telah diatur dalam UU Nomor 30 Tahun 2014. Secara lengkap pengertian jenis kewenangan tersebut adalah sebagai berikut:¹⁹

- a. Atribusi adalah pemberian Kewenangan kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan oleh Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 atau Undang-Undang.
- b. Delegasi adalah pelimpahan Kewenangan dari Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang lebih tinggi kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang lebih rendah dengan tanggungjawab dan tanggung gugat beralih sepenuhnya kepada penerima delegasi.
- c. Mandat adalah pelimpahan Kewenangan dari Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang lebih tinggi kepada Badan dan/atau Pejabat

¹⁷Dalam Ridwan H.R., *Hukum Administrasi Negara*, PT. Raja Grafindo, Bandung, 2013, hal.104.

¹⁸F.A.M. Stroink dalam Abdul Rasyid Thalib, *Wewenang Mahkamah Konstitusi dan Aplikasinya dalam Sistem Ketatanegaraan Republik Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006, hal. 219.

¹⁹Lihat Pasal 1 angka 22 s.d. angka 24 UU No. 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan.

Pemerintahan yang lebih rendah dengan tanggung jawab dan tanggung gugat tetap berada pada pemberi mandat.

Selaras dengan pengertian kewenangan dalam UU Nomor 30 Tahun 2014, Philipus M. Hadjon mengemukakan bahwa setiap tindakan pemerintahan harus bertumpu pada kewenangan yang sah. Kewenangan atribusi lazimnya digariskan melalui pembagian kekuasaan negara oleh undang-undang. Kewenangan delegasi berasal dari adanya pelimpahan kewenangan secara atributif, sedangkan pada mandat tidak terjadi sama sekali pemindahan kewenangan.²⁰ Dalam kewenangan delegasi terdapat pemindahan atau pengalihan kewenangan yang ada, atau dengan kata lain pemindahan kewenangan atribusi kepada pejabat di bawahnya dengan dibarengi pemindahan tanggung jawab. Sedangkan dalam kewenangan mandat tidak ada sama sekali pengakuan kewenangan atau pengalih-tanganan kewenangan, yang ada hanya janji-janji kerja internal antara penguasa dan pegawai. Dalam hal ini tidak ada pemindahan tanggung jawab atau tanggung jawab tetap pada yang memberi mandat. Setiap kewenangan dibatasi oleh isi atau materi, wilayah, dan waktu. Cacat dalam aspek-aspek tersebut menimbulkan cacat kewenangan yang meliputi cacat isi, cacat wilayah, dan cacat waktu.

Sejalan dengan Philipus M. Hadjon, menurut J.G. Brouwer, atribusi merupakan kewenangan yang diberikan kepada suatu organ (institusi) pemerintahan atau lembaga negara oleh suatu badan legislatif yang independen. Kewenangan ini adalah asli, yang tidak diambil dari kewenangan yang ada sebelumnya. Badan legislatif menciptakan kewenangan mandiri dan bukan perluasan kewenangan sebelumnya dan memberikan kepada organ yang berkompeten. Delegasi merupakan kewenangan yang dialihkan dari kewenangan atribusi dari suatu organ (institusi) pemerintahan kepada organ lainnya sehingga delegator (organ yang telah memberi kewenangan) dapat menguji kewenangan tersebut atas namanya. Berbeda dengan delegasi, dalam mandat tidak terdapat suatu pemindahan kewenangan tetapi pemberi mandat (mandator)

²⁰Philipus M. Hadjon, dalam I Gusti Agung Dhenita Sari, I Gusti Ngurah Wairocana, Made Gde Subha Karma Resen, "Kewenangan Notaris dan PPAT dalam Proses Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik", *Acta Comitatus*, (2018) 1: 41-58.

memberikan kewenangan kepada organ lain (mandataris) untuk membuat keputusan atau mengambil suatu tindakan atas namanya.²¹

Berkaitan dengan asas legalitas, kewenangan tidak dapat didelegasikan secara besar-besaran, tetapi hanya mungkin di bawah kondisi bahwa peraturan hukum menentukan mengenai kemungkinan delegasi tersebut. Delegasi harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:²²

- a. Delegasi harus definitif, artinya delegasi tidak dapat lagi menggunakan sendiri wewenang yang telah dilimpahkan itu;
- b. Delegasi harus berdasarkan ketentuan perundang-undangan, artinya delegasi hanya dimungkinkan jika ada ketentuan yang memungkinkan untuk itu dalam peraturan perundang-undangan;
- c. Delegasi tidak kepada bawahan, artinya dalam hierarki kepegawaian tidak diperkenankan adanya delegasi;
- d. Kewajiban memberi keterangan (penjelasan), artinya *delegans* berwenang untuk meminta penjelasan tentang pelaksanaan wewenang tersebut;
- e. Peraturan kebijakan (*beleidsregel*), artinya *delegans* memberikan instruksi (petunjuk) tentang penggunaan wewenang tersebut.

PPAT mempunyai wewenang yaitu sebagai hak untuk menjalankan fungsinya dalam hal pembuatan akta dan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 1 PP Nomor 37 Tahun 1998 *junto* Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 37 Tahun 1998 bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu dan mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Kewenangan juga terlihat dalam ketentuan Pasal 1 ayat (4) UU Nomor 4 Tahun 1996 bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan

²¹J.G. Brouwer dan Schilder, *A Survey of Dutch Administrative Law*, (Nijmegen: Ars Aequilibrari, 1998), hal. 16-17.

²²Philipus M. Hadjon, *Op.Cit*, hal. 5

menurut peraturan yang berlaku. Berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut maka PPAT merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun dan akta pemberian kuasa untuk membebankan hak tanggungan. Dalam kaitan ini pejabat umum yang dimaksud adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu, yaitu pendaftaran tanah.

Bahwa berdasarkan paparan diatas maka dapat disimpulkan bahwa kewenangan PPAT yang diperoleh dari ketentuan peraturan perundang-undangan merupakan kewenangan atribusi.

2. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah

Keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan konsekuensi dari kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Pemerintah, sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (UUPA), yang menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam peraturan pemerintah.

Sebagai pelaksana ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut pemerintah mengeluarkan PP Nomor 10 Tahun 1961 yang merupakan cikal bakal lahirnya Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagai pejabat yang bertugas membantu pemerintah dalam pendaftaran tanah. Pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961 menyebutkan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria. Namun, Pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961 tidak menyebutkan

secara eksplisit siapa saja pejabat atau orang-orang yang dapat diangkat sebagai pejabat yang mempunyai wewenang dalam membuat akta perjanjian yang dimaksud, serta tidak diatur pula mengenai hak dan kewajibannya. Untuk menindaklanjuti hal tersebut, maka Menteri Agraria melalui Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Penunjukan Pejabat yang dimaksudkan dalam Pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961, telah mengatur pejabat-pejabat yang dimaksud, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 3 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961, bahwa yang dapat diangkat sebagai pejabat adalah:

- a. Notaris;
- b. Pegawai-pegawai dan bekas pegawai dalam lingkungan Departemen Agraria yang dianggap mempunyai pengetahuan yang cukup tentang peraturan-peraturan Pendaftaran Tanah dan peraturan-peraturan lainnya yang bersangkutan dengan persoalan peralihan hak atas tanah;
- c. Para pegawai pamong praja yang pernah melakukan tugas seorang pejabat;
- d. Orang-orang lain yang telah lulus dalam ujian yang diadakan oleh Menteri Agraria.

Dalam perkembangannya PP Nomor 10 Tahun 1961 diubah dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 yang pelaksanaan lebih lanjut dijabarkan dengan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Pasal 5 PP Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan secara tegas bahwa instansi pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran di seluruh wilayah Republik Indonesia adalah Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Selanjutnya dalam Pasal 6 ayat (1) PP tersebut menegaskan bahwa dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5, tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilaksanakan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh PP ini atau peraturan perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain.

Nomenklatur PPAT untuk pertama kalinya disebutkan dalam Pasal 6 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 yaitu :

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.²³

Dalam tataran UU, penyebutan tugas PPAT terdapat dalam UU Nomor 16 Tahun 1985, yaitu sebagai Pejabat yang berwenang untuk membuat akta pemindahan hak milik atas satuan rumah susun dan akta pembebanan hak tanggungan atas satuan rumah susun, tetapi undang-undang ini juga tidak menyebutkan dengan jelas penamaan dan status PPAT. Selanjutnya UU Nomor 4 Tahun 1996 menyebutkan PPAT sebagai Pejabat Umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan. PPAT atau yang disebut pejabat umum itu diangkat oleh Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional dan masing-masing diberi daerah kerja tertentu.

Selain itu peraturan perundang-undangan lainnya yang menyebut PPAT adalah PP Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah (PP Nomor 40 Tahun 1996), serta PP Nomor 24 Tahun 1997 sebagai pengganti PP Nomor 10 Tahun 1961.

Ketentuan tentang PPAT diatur dalam Pasal 7 PP Nomor 24 Tahun 1997, yaitu:

- a. PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) diangkat dan diberhentikan oleh menteri.
- b. Untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil menteri dapat menunjuk PPAT sementara.
- c. Peraturan Jabatan PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan peraturan pemerintah.

²³Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2010, hal. 313.

Menindaklanjuti amanat Pasal 7 ayat (3) PP Nomor 24 Tahun 1997, Pemerintah kemudian membentuk PP Nomor 37 Tahun 1998 sebagaimana telah diubah dengan PP Nomor 24 Tahun 2016. Dalam pengaturan ini PPAT diangkat oleh pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional dengan tugas dan kewenangan tertentu dalam rangka melayani kebutuhan masyarakat terhadap akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa pembebanan hak tanggungan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.²⁴

Menurut N.G. Yudara, PPAT sebagai pejabat umum adalah organ negara yang mandiri dan berwenang untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan perjanjian dan penetapan di bidang keperdataan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta autentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan asli aktanya dan memberikan *grosse*, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada Pejabat atau orang lain.²⁵

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 sebagaimana telah diubah dengan PP Nomor 24 Tahun 2016, yaitu melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat suatu akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum yang dimaksud dalam peraturan tersebut adalah:

- a. jual beli;
- b. tukar menukar;
- c. hibah;
- d. pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*);

²⁴Jimly Asshiddiqie, *Independensi dan Akuntabilitas Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jakarta: (Majalah Renvoi Edisi 3 Juni Tahun 2003), hal. 31.

²⁵N.G. Yudara, *Kedudukan Akta PPAT Sebagai Alat Bukti Tertulis yang Autentik*, makalah, (Jakarta, 8 Juni 2001), hal. 5.

- e. pembagian hak bersama;
- f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- g. pemberian Hak Tanggungan; dan
- h. pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Untuk melaksanakan tugas pokok tersebut PPAT mempunyai kewenangan membuat akta autentik 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.²⁶

3. Akta Autentik

Dalam hukum Romawi akta disebut sebagai *gestaatau instrumenta forensia, publicamonumenta* atau *akta publica*. Akta-akta tersebut dibuat oleh seorang pejabat publik (*publicae personae*). Dari berbagai kata tersebut di atas kemudian muncul kata-kata *publicaredan insinuari, actis inseri*, yang artinya mendaftarkan secara publik.²⁷ Menurut Sudikno Merto kusumo akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa, yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian. Ketentuan mengenai akta autentik diatur dalam Pasal 165 HIR, yang sama bunyinya dengan Pasal 285 Rbg, yang berbunyi:

Akta autentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dari para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak daripadanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bahkan sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanya diberitahukan langsung dengan perihal pada akta itu.²⁸

²⁶Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994, hal. 3.

²⁷Muhammad Adam, *Ilmu Pengetahuan Notariat*, Sinar Baru, Bandung, 1985, hal. 252.

²⁸Dalam, Daeng Naja, *Teknik Pembuatan Akta*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2012, hal. 1.

Pasal 165 HIR dan Pasal 285 Rbg tersebut di atas memuat pengertian dan kekuatan pembuktian akta autentik sekaligus. Pengertian akta autentik dalam Pasal 1868 KUH Perdata, yang menyebutkan bahwa suatu akta autentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu dan di tempat di mana akta dibuatnya.

Tan Thong Kie memberikan beberapa catatan mengenai definisi akta dan akta autentik yaitu:²⁹

- a. Perbedaan antara tulisan dan akta terletak pada tanda tangan yang tertera dibawah tulisan.
- b. Pasal 1874 ayat 1 KUH Perdata menyebutkan bahwa termasuk sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta di bawah tangan, surat, register atau daftar, surat rumah tangga, serta tulisanlain yang dibuat tanpa perantaraan pejabat umum.
- c. Pasal 1867 KUHPerdata selanjutnya menentukan bahwa akta autentik dan tulisan di bawah tangan dianggap sebagai bukti tertulis.

Akta autentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa menurut ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan atau tanpa bantuan dari pihak-pihak yang berkepentingan, yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat di dalamnya oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Akta autentik tersebut memuat keterangan seorang pejabat yang menerangkan tentang apa yang dilakukan atau dilihat dihadapannya. Akta autentik adalah akta yang dibuat dan dipersiapkan oleh notaris atau pejabat resmi lainnya (misalnya Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah) untuk kepentingan pihak-pihak dalam kontrak.

Dalam peraturan perundang-undangan disebutkan beberapa jenis kontrak yang harus dilakukan melalui akta autentik dan yang cukup dilakukan melalui akta di bawah tangan. Syarat akta autentik adalah:

- 1) akta autentik harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang. kata bentuk di sini adalah terjemahan kata belanda vormdan tidak diartikan bulat, lonjong, panjang, dan

²⁹*Ibid.*, hal. 14

- sebagainya. Akan tetapi pembuatannya harus memenuhi ketentuan undang-undang.
- 2) keharusan pembuatannya di hadapan atau oleh pejabat umum. Kata di hadapan menunjukkan bahwa akta tersebut dibuat atas permintaan seseorang, sedangkan akta yang dibuat oleh pejabat umum karena adanya suatu kejadian, pemeriksaan, keputusan, dan sebagainya (berita acara rapat, protes wesel, dan lain-lain).³⁰
 - 3) pejabatnya harus berwenang untuk maksud itu di tempat akta tersebut dibuat. Berwenang (bevoegd) dalam hal ini khususnya menyangkut:
 - a. Jabatannya dan jenis akta yang dibuatnya;
 - b. Hari dan tanggal pembuatan akta;
 - c. Tempat akta dibuat.

4. Etika Profesi dan Kode Etik Profesi

Pengemban profesi adalah orang yang memiliki keahlian yang berkeilmuan dalam bidang tertentu. Karena itu, secara mandiri mampu memenuhi kebutuhan warga masyarakat yang memerlukan pelayanan dalam bidang yang memerlukan keahlian berkeilmuan itu. Pengemban profesi yang bersangkutan sendiri yang memutuskan tentang apa yang harus dilakukannya dalam melaksanakan tindakan pengembanan profesionalnya dan secara pribadi bertanggung-jawab atas mutu pelayanan jasa yang dijalankannya. Karena itu, hakikat hubungan antara pengemban profesi dan kliennya adalah hubungan personal, yakni hubungan antar subyek pendukung nilai. Hubungan personal yang demikian itu tadi adalah hubungan horisontal antara dua pihak yang secara formal-yuridis kedudukannya sama. Walaupun demikian, sesungguhnya dalam substansi hubungan antara pengemban profesi dan klien itu secara sosio-psikologikal terdapat ketidak-seimbangan. Dalam pengembanan profesinya, seorang pengemban profesi memiliki dan menjalankan otoritas profesional terhadap kliennya, yakni otoritas yang bertumpu pada kompetensi teknisnya yang superior. Klien tidak memiliki kompetensi teknis atau tidak berada dalam posisi untuk

³⁰Husni Thamrin, *Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta: 2011, hal. 11.

dapat menilai secara objektif pelaksanaan kompetensi teknis pengembangan profesi yang diminta pelayanan profesionalnya.³¹

Mochtar Kusumaatmadja mengemukakan:

bahwa setiap profesi menempatkan ahli yang bersangkutan dalam suatu keadaan yang istimewa, baik karena kekuasaan yang luar biasa yang dipercayakan kepadanya (seperti dalam hal hakim dan jaksa) maupun karena nasib daripada orang yang berkepentingan dipercayakan kepadanya (dalam hal pembela).³²

Karena itu, sehubungan dengan nilai-nilai dan kepentingan yang terlibat di dalamnya, maka pengembangan profesi itu menuntut agar pengembangan profesi dalam melaksanakan pelayanan profesionalnya dijiwai sikap etis tertentu. Sikap etis yang dituntut menjiwai pengembangan profesi itulah yang disebut etika profesi.

Menurut Kieser, etika profesi sebagai sikap hidup adalah kesanggupan untuk memenuhi kebutuhan pelayanan profesional dari pasien atau klien dengan keterlibatan dan keahlian sebagai pelayanan dalam rangka kewajiban masyarakat sebagai keseluruhan terhadap para anggota masyarakat yang membutuhkannya dengan disertai refleksi yang seksama. Berdasarkan pengertian tadi, terdapat kaidah-kaidah pokok etika profesi sebagai berikut. Pertama, profesi harus dipandang (dan dihayati) sebagai suatu pelayanan, sehingga karena itu, maka sifat tanpa pamrih (*disinterestedness*) menjadi ciri khas dalam mengemban profesi. Yang dimaksud dengan "tanpa pamrih" di sini adalah bahwa pertimbangan yang menentukan dalam pengambilan keputusan adalah kepentingan pasien atau klien dan kepentingan umum, dan bukan kepentingan sendiri (pengembangan profesi). Jika sifat tanpa pamrih itu diabaikan, maka pengembangan profesi akan mengarah pada pemanfaatan (yang dapat menjurus pada penyalah-gunaan) sesama manusia yang sedang mengalami kesulitan atau kesusahan. Kedua,

³¹B. Arief Sidharta, Etika dan Kode Etik Profesi Hukum, dimuat dalam https://www.academia.edu/33469950/etika_dan_kode_etik_profesi_hukum, diakses tanggal 1 Maret 2019.

³²Mochtar Kusumaatmadja, Pembaharuan Pendidikan hukum dan Pembinaan Profesi, Majalah Hukum dan Pengetahuan Masyarakat "PADJADJARAN", Jilid V, No. 3-4, 1974, hal. 18.

pelayanan profesional dalam mendahulukan kepentingan pasien atau klien mengacu pada kepentingan atau nilai-nilai luhur sebagai norma kritik yang memotivasi sikap dan tindakan. Ketiga, pengembangan profesi harus selalu berorientasi pada masyarakat sebagai keseluruhan. Keempat, agar persaingan dalam pelayanan berlangsung secara sehat sehingga dapat menjamin mutu dan peningkatan mutu pengembangan profesi, maka pengembangan profesi harus bersemangatkan solidaritas antar-sesama rekan seprofesi.³³

Etika profesi adalah sikap etis sebagai bagian integral dari sikap hidup dalam menjalani kehidupan sebagai pengemban profesi. Hanya pengemban profesi yang bersangkutan sendiri yang dapat atau yang paling mengetahui tentang apakah perilakunya dalam mengemban profesi memenuhi tuntutan etika profesinya atau tidak. Karena tidak memiliki kompetensi teknis, maka awam tidak dapat menilai hal itu. Ini berarti, kepatuhan pada etika profesi akan sangat tergantung pada akhlak pengemban profesi yang bersangkutan. Di samping itu, pengembangan profesi sering dihadapkan pada situasi yang menimbulkan masalah yang pelik untuk menentukan perilaku apa yang memenuhi tuntutan etika profesi. Sedangkan perilaku dalam pengembangan profesi dapat membawa akibat (negatif) yang jauh terhadap pasien atau klien. Kenyataan yang dikemukakan tadi menunjukkan bahwa kalangan pengemban profesi itu sendiri membutuhkan pedoman obyektif yang lebih konkret.³⁴

Berkaitan dengan kode etik PPAT, saat ini kode etik PPAT diatur dalam Lampiran Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 tentang Pengesahan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Kode etik profesi PPAT disusun oleh Organisasi PPAT. Organisasi PPAT saat ini adalah Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Dalam Pasal 1 angka 2 Kode Etik PPAT, disebutkan bahwa:

³³B. Kieser, Etika Profesi, Majalah BASIS, No. XXXV/5, 1986.

³⁴*Ibid.*

Kode Etik PPAT yang untuk selanjutnya 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 anggota perkumpulan IPPAT dan semua orang yang menjalankan tugas jabatan sebagai PPAT, termasuk di dalamnya para PPAT Pengganti.

Kewenangan pengawasan dan penindakan pelanggaran kode etik PPAT ada pada Majelis Kehormatan. Majelis Kehormatan adalah suatu badan atau lembaga yang mandiri dan bebas dari keberpihakan dalam perkumpulan IPPAT yang mempunyai tugas dan/atau kewajiban untuk melakukan pembinaan, pengawasan dan penertiban maupun pembenahan, serta mempunyai kewenangan untuk memanggil, memeriksa dan menjatuhkan putusan, sanksi atau hukuman kepada anggota perkumpulan IPPAT yang melakukan pelanggaran Kode Etik.

5. Organisasi Profesi

Organisasi profesi adalah suatu organisasi yang mengatur dan melakukan standarisasi kualitas, menetapkan prinsip-prinsip profesionalisme dan menciptakan kepercayaan atas hasil kerja profesi di masyarakat. Bagian dari perkembangan sebuah profesi ke arah status profesional untuk mengembangkan profesi ke arah status profesional yang diakui oleh pemerintah dan masyarakat sebagai pengguna jasa profesi tersebut. Organisasi profesi berperan dalam meningkatkan profesionalisme. Adapun lima fungsi pokok organisasi profesi dalam peningkatan profesionalisme, yaitu:³⁵

- a. mengatur keanggotaan organisasi. Organisasi profesi menentukan kebijakan tentang keanggotaan, struktur organisasi, serta syarat-syarat keanggotaan sebuah profesi.
- b. membantu anggota untuk dapat terus memperbaharui pengetahuannya sesuai perkembangan teknologi. Organisasi profesi merupakan jembatan antara perkembangan yang terjadi di

³⁵Devie Rosa Anamisa, S. Kom. *Organisasi dan Kode Etik Profesi*
devierosaa.files.wordpress.com/2009/05/bab-iii.ppt

masyarakat dengan para pelaku profesi yang menjadi anggotanya. Misalnya jika muncul suatu teknologi/tren baru dimasyarakat yang berkaitan dengan profesi, maka organisasi profesi akan mengadakan *workshop*, seminar tentang hal tersebut.

- c. menentukan standarisasi pelaksanaan sertifikasi profesi bagi anggotanya. Dengan pemilikan sertifikasi yang diakui secara nasional maupun internasional maka orang akan melihat tingkat profesionalisme yang tinggi dari pemegang sertifikasi tersebut. Organisasi profesi berperan dalam mengatur pelaksanaan sertifikasi profesi bagi anggotanya, termasuk mengatur syarat-syarat sertifikasi.
- d. membuat kebijakan etika profesi yang harus diikuti oleh semua anggota etika profesi adalah aturan yang diberlakukan untuk seluruh anggota asosiasi profesi, aturan tersebut menyangkut hal-hal yang boleh dilakukan atau tidak serta pedoman keprofesionalan yang digariskan bagi sebuah profesi.
- e. memberikan sanksi bagi anggota yang melanggar etika profesi. Sanksi diterapkan bagi pelanggaran kode etik profesi tentunya mengikat semua anggota.

Saat ini organisasi profesi yang menaungi PPAT adalah IPPAT. IPPAT adalah perkumpulan/organisasi bagi para PPAT, berdiri semenjak tanggal 24 September 1987, diakui sebagai badan hukum (*rechtspersoon*) berdasarkan Keputusan Menteri Kehakiman tanggal 13 April 1989 Nomor C2-3281.HT.01.03.Th.89. IPPAT merupakan satu-satunya wadah pemersatu bagi semua dan setiap orang yang memangku dan menjalankan tugas jabatannya selaku PPAT yang menjalankan fungsi pejabat umum. Hal ini sebagaimana telah diakui dan mendapat pengesahan dari Pemerintah berdasarkan Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia tersebut di atas dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tanggal 11 Juli 1989 Nomor 55 Tambahan Nomor ³².

Selama ini belum ada pengaturan mengenai organisasi profesi PPAT di dalam peraturan perundang-undangan. Dengan demikian perlu ditegaskan dalam RUU Jabatan PPAT mengenai organisasi profesi PPAT.

B. Kajian Asas-Asas Pembentukan Rancangan Undang-Undang

Menurut I.C. Van Der Vlies, dalam bukunya *Het Wetsbegrip En Beginselen Van Behoorlijke Regelgeving*,³⁶ asas-asas pembentukan peraturan negara yang baik terdiri dari asas formal dan materiil. Asas-asas formal meliputi:

- a. asas tujuan yang jelas;
- b. asas organ/lembaga yang tepat;
- c. asas perlunya pengaturan;
- d. asas dapatnya dilaksanakan; dan
- e. asas konsensus.

Asas-asas materiil meliputi:

- a. asas tentang terminologi dan sistematika yang benar;
- b. asas tentang dapat dikenali;
- c. asas perlakuan yang sama dalam hukum;
- d. asas kepastian hukum; dan
- e. asas pelaksanaan sesuai dengan kemampuan individu.

Dalam pembentukan peraturan perundang-undangan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undang (UU Nomor 12 Tahun 2011) dikenal pula asas-asas pembentukan peraturan perundang-undangan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 5, yang meliputi:

- a. kejelasan tujuan;
- b. kelembagaan atau pejabat pembentuk yang tepat;
- c. kesesuaian antara jenis, hirarki, dan materi muatan.
- d. dapat dilaksanakan;
- e. kedayagunaan dan kehasilgunaan;
- f. kejelasan rumusan; dan

³⁶Maria Farida Indrati S. *Ilmu Perundang-Undang, Proses dan Teknik Pembentukannya*, Kanisius, Yogyakarta: 2012, hal. 227.

g. keterbukaan.

Selaras dengan asas-asas pembentukan peraturan negara yang baik, baik secara formil maupun materiil, serta asas-asas pembentukan peraturan perundang-undangan berdasarkan ketentuan UU Nomor 12 Tahun 2011, maka RUU tentang Jabatan PPAT didasarkan atas beberapa asas, yaitu: asas profesional, asas keselarasan, asas keadilan, asas manfaat, asas keamanan dan keselamatan.

- a. asas profesional, didasarkan atas keahlian dan keterampilan khusus dalam bidang pembuatan akta tanah yang dimiliki oleh seseorang, sehingga setiap PPAT akan melaksanakan fungsi dan tugasnya sebagai ppat anah dengan didasarkan atas keahlian dan kemampuannya.
- b. asas profesionalitas harus menjiwai pengaturan jabatan PPAT, mengingat seorang ppat dituntut memiliki kemampuan dan keahlian dalam membuat akta tanah.
- c. asas keselarasan mencerminkan keseimbangan antara keahlian dan kegiatan PPAT, yang memberikan ilmu pengetahuan dan keahliannya secara aktif dalam berpartisipasi untuk kepentingan masyarakat dan negara, sehingga apa yang dilakukan akan tetap sejalan dengan kebutuhan dan kepentingan masyarakat dan negara dalam pembangunan nasional.
- d. asas keadilan merupakan asas kesadaran bagi PPAT dalam melakukan pelayanan dalam pembuatan akta tanah, yaitu kesadaran terhadap kewajiban yang harus dipenuhi dalam tugasnya dan kesadaran dalam menerima hak sebagai sebagai konsekuensi atas kewajiban yang telah ditunaikan secara bertanggung jawab dalam pembuatan akta tanah.
- e. asas manfaat merupakan asas yang memberikan kemanfaatan bagi kepentingan nasional, manfaat dalam membantu pemerintah terkait pendaftaran tanah dan membantu masyarakat dalam membuat akta yang dibutuhkan dalam pendaftaran tanah.

C. Kajian terhadap Praktik Penyelenggaraan, Kondisi yang Ada, Permasalahan yang Dihadapi Masyarakat, dan Perbandingan dengan Negara Lain

1. Kajian terhadap Praktik Penyelenggaraan, Kondisi yang Ada, Permasalahan yang Dihadapi Masyarakat

Terdapat beberapa masukan terhadap materi muatan RUU tentang Jabatan PPAT yang diperoleh dari hasil kajian dan pengumpulan data dari instansi, perguruan tinggi dan organisasi notaris serta PPAT di beberapa daerah, yaitu:

a. Kedudukan PPAT

Mengenai kedudukan dari Jabatan Notaris dan PPAT, saat ini memiliki dua kaki, selaku Notaris berwenang dibawah BPN, sedangkan kaki yang lain sebagai PPAT berada dibawah Kementerian Hukum dan HAM tapi dua badan ini tidak sinkron terutama dalam hal pembuatan akta. Jika di notaris itu sudah sangat detail bagaimana suatu akta lahir, bagaimana cara pembuatan akta dan standarnya, tapi di PPAT tidak ada pengaturannya.³⁷

Misalkan nanti dipisah antara jabatan Notaris dan PPAT, BPN tetap akan mengatur karena itu memang ranah mereka. Jika kita lihat Kementerian hukum dan HAM, notaris bukanlah bagian dari Kementerian Hukum dan HAM namun administrasinya diurus oleh mereka, jika kita melihat PjN yang dulu secara filosofis telah berubah, dulu sebelum Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UU Nomor 30 Tahun 2004) keluar sebenarnya notaris ini diangkat oleh Presiden sebagai kepala negara, hanya pengadministrasiannya dilakukan oleh menteri kehakiman, pengawasan dilakukan oleh hakim, tapi pada saat UU Jabatan Notaris keluar membalikan filosofi notaris karena sudah masuk

³⁷Hasil Diskusi Pakar dengan Ikatan Notaris Indonesia dalam rangka penyusunan RUU Tentang Jabatan PPAT di Badan Keahlian DPR RI pada tanggal 4 Februari 2019.

dalam lingkup pemerintahan karena notaris ditunjuk dan diangkat oleh menteri yang merupakan pelaksana administrasi pemerintah, membantu presiden dalam urusan pemerintahan sedangkan presiden ini kita tahu memiliki fungsi jabatan kepala negara, dan notaris diangkat oleh presiden sebagai kepala negara dan bukan kepala pemerintahan, maka dulu kami notaris dilantik oleh gubernur sebagai kepala daerah mewakili presiden sebagai kepala negara sekarang notaris dilantik oleh kanwil Hukum dan HAM mewakili menteri itu merupakan urusan administrasi. Hal ini telah menarik notaris pada kondisi yang tidak netral, harusnya notaris bisa berdiri sendiri bahkan ketika berhadapan dengan pemerintah, namun sekarang tidak bisa karena notaris bagian dari pemerintah sehingga mengikuti alur pemerintah.³⁸

Notaris dan PPAT merupakan dua jabatan yang terpisah, tidak dapat disatukan. Notaris berkaitan dan berada di bawah Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, sedangkan PPAT berada di bawah Kementerian Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Dengan kewajiban yang berbeda dan mekanisme kewajiban laporan ke kementerian yang berbeda. Demikian juga dengan tata cara pembuatan akta beserta dengan kewajiban-kewajiban yang mengikutinya, antara akta Notaris dengan Akta PPAT tidak sama.³⁹

Sementara pandangan lain menyatakan bahwa terkait dengan wacana penyatuan PPAT dan Notaris, karena Akta PPAT mengandung sifat kekhususan, hendaknya jabatan PPAT terpisah yaitu dijabat oleh seseorang yang ditugaskan secara khusus yaitu PPAT, jangan dirangkap oleh notaris atau camat agar PPAT tersebut dapat secara professional menangani tugasnya termasuk tertib administrasi yaitu pembukuan akta dan pengarsipan akta yang teratur.⁴⁰

³⁸*Ibid.*

³⁹Hasil Pengumpulan Data ke IPPAT Sulawesi Utara dalam rangka penyusunan RUU tentang Jabatan PPAT, 4 - 7 Maret 2019.

⁴⁰Hasil Pengumpulan Data ke Magister Kenotariatan FH Universitas Samratulangi Sulawesi Utara dalam rangka penyusunan RUU tentang Jabatan PPAT, 4-7 Maret 2019.

b. PPAT Khusus dan PPAT Sementara

Mengenai keberadaan PPAT Sementara, menurut IPPAT Sumatera Utara, pada dasarnya PPAT Sementara untuk saat ini sudah tidak relevan lagi mengingat jumlah PPAT yang sudah cukup banyak. Lebih lanjut dijelaskan bahwa dalam praktiknya keberadaan PPAT Sementara berpotensi menimbulkan permasalahan yang disebabkan oleh beberapa hal, antara lain:

- a. Latar belakang pendidikan PPAT Sementara tidak memenuhi kebutuhan PPAT.
- b. Terkait dengan pembuatan akta, seringkali ditemukan kesalahan yang dilakukan oleh PPAT Sementara yakni tidak terpenuhinya syarat-syarat untuk suatu akta tertentu.
- c. Adanya PPAT Sementara juga dapat menimbulkan persaingan yang tidak sehat dalam menjalankan jabatan dengan PPAT.⁴¹

Dari definisi PPAT Sementara yang dijabarkan dalam Pasal 1 Ayat (2) PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas PP No. Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah saja kita sudah dapat menyimpulkan bahwa PPAT Sementara dibutuhkan karena di daerah tersebut tidak ada/ belum cukup PPAT, jadi apabila di daerah yang bersangkutan telah terdapat beberapa PPAT maka keberadaan PPAT Sementara sudah tidak diperlukan lagi.

Permasalahan yang sering terjadi terkait pelaksanaan jabatan PPAT sementara adalah:

- a. Penyimpanan protokol PPAT (termasuk di dalam minuta akta), sering kali klien yang membuat akta di PPAT sementara kesusahan apabila hendak meminta salinan ekstra (salinan pertama hilang). Kewajiban menyimpan minuta akta dan kewajiban serah terima protokol apabila pejabat yang bersangkutan pindah/pensiun (sebagai mana tercantum dalam Pasal 27 Ayat (2) PP Nomor 37 Tahun 1998) belum dijalankan dengan baik oleh PPAT Sementara dan hal tersebut sangat

⁴¹Hasil Pengumpulan Data ke IPPAT Sumatera Utara dalam rangka penyusunan RUU tentang Jabatan PPAT, 26 Februari - 1 Maret 2019.

menyulitkan para pihak dalam akta serta dapat menimbulkan masalah di kemudian hari.

- b. PPAT Sementara agar diwajibkan mengikuti peningkatan pengetahuan ke PPAT-an terutama dalam hal tata cara pembuatan akta otentik, kedudukan dan kewenangan bertindak para pihak, syarat-syarat formal, kelengkapan data penunjang yang sesuai dengan aturan dan/atau perundang-undangan yang berlaku. Hal tersebut perlu dilakukan demi memastikan kualitas akta yang dibuat oleh PPAT.⁴²

Tidak semua aturan untuk PPAT dapat berlaku untuk PPAT sementara dan PPAT Khusus. Aturan yang sama-sama dapat berlaku untuk PPAT adalah yang menyangkut:⁴³

- a. sumpah jabatan
- b. Penyimpanan protokol (minuta akta) dan penyerahan protokol apabila pensiun atau berhenti dari jabatan PPAT

Aturan khusus untuk masing-masing PPAT, PPAT Sementara dan PPAT Khusus adalah yang menyangkut:⁴⁴

- a. tugas dan kewenangan PPAT
- b. syarat pengangkatannya
- c. daerah kerja dan kantor
- d. larangan rangkap jabatan
- e. berhenti menjabat
- f. honorarium
- g. cuti jabatan
- h. pembinaan dan pengawasan

Persoalan PPAT khusus, PPAT khusus ini diangkat oleh BPN untuk menangani kemudahan-kemudahan dalam pengadaan tanah oleh pemerintah. Jika kita perhatikan, pemerintah dalam pengadaan tanah itu jika dilaksanakan oleh PPAT Notaris menggunakan akta pelepasan hak. Akta pelepasan hak ini tidak masuk dalam kategori

⁴²Hasil Pengumpulan Data ke IPPAT Sulawesi Utara dalam rangka penyusunan RUU tentang Jabatan PPAT, 4 - 7 Maret 2019.

⁴³*Ibid.*

⁴⁴*Ibid.*

akta-akta yang diakomodir oleh BPN, lalu jika PPAT khusus tersebut melaksanakan pelepasan hak masyarakat kepada pemerintah untuk kepentingan negara sebenarnya akta apa yang dia buat apakah ini bukan merupakan pelanggaran peraturan. Hal ini perlu dikaji ulang. Sehingga aturan dan ketentuan perkaban tentang wilayah kerja PPAT provinsi jelas tidak bisa dilaksanakan, bagaimana bisa dilaksanakan, karena camat pun diangkat sebagai PPAT sementara yang wilayah kerjanya adalah kecamatan, bahkan jelas dalam perkaban diatur bahwa wilayah kerja adalah kota/kabupaten.⁴⁵

Saat ini baru terdapat 3 PPAT Khusus yang diangkat di beberapa daerah, antara lain sebagai berikut:

SURAT KEPUTUSAN PENGANGKATAN PPAT KHUSUS

No	Nomor SK	Tanggal SK	Nama PPAT Khusus	Kabupaten/Kota	Provinsi
1.	109/KEP-17.3/IV/2016	07 April 2016	Jonggara Tambunan, S.H.	Kabupaten Pakpak Bharat	Sumatera Utara
2.	33/KEP-20.3/XI/2017	15 November 2017	Ikram Abdul Haris, S.SiT.	Kabupaten Sula	Maluku Utara
3.	290/KEP-400.20.3/VII/2018	23 Juli 2018	Munsyarif, A.Ptnh., M.Si.	Kabupaten Halmahera Tengah	Maluku Utara

Sumber: materi presentasi Husaini, S.H., M.Kn. pada Diskusi pakar dengan Tim Asistensi tanggal 6 Mei 2019

Sedangkan menurut kepala kantor wilayah BPN Provinsi Maluku Utara menyatakan bahwa PPAT-S dan PPAT Khusus sudah tidak diperlukan lagi, mengingat PPAT Notaris sudah cukup banyak, namun untuk waktu 2-3 tahun ke depan. Untuk mengatasi hal ini

⁴⁵*Ibid.*

diusulkan agar tim membuat pasal peralihan mengenai jangka waktu pemberlakuan PPAT-S dan PPAT Khusus. PPAT-S dan PPAT Khusus masih diperlukan sampai dilantiknya PPAT Notaris untuk wilayah kerja yang belum terdapat PPAT.⁴⁶ Sementara itu pengurus IPPPAT Wilayah Jawa Timur berpendapat bahwa keberadaan PPAT diperlukan selama tidak terdapat PPAT dalam suatu daerah kerja.⁴⁷

c. Fungsi, Tugas, dan Wewenang PPAT

Perlu adanya penguatan pelaksanaan Pasal 15 ayat (2) huruf f UU Nomor 30 Tahun 2004, bagaimana notaris sebagai pejabat umum berwenang membuat akta-akta terkait dengan pertanahan. Jika sekarang ditafsirkan sepanjang menyangkut tindakan peralihan hak atau dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang perubahan atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 (Perkaban Nomor 8 Tahun 2012) itu notaris tidak berwenang karena masuk dalam kewenangan PPAT, seharusnya Pasal tersebut sudah *include* dengan kewenangan notaris. Jika ada pejabat khusus lain yang ditunjuk oleh BPN untuk melakukan pembuatan akta yang disebut dalam Perkaban Nomor 8 Tahun 2012 mungkin boleh saja dilakukan, namun bagi notaris sendiri cukup dengan satu jabatan dapat melakukan kewenangan akta-akta yang disebut dalam Perkaban No. 8 Tahun 2012. Pasal 15 ayat (2) huruf f UU Nomor 30 Tahun 2004 implementasinya dipahami secara berbeda dengan rekan di BPN, karena UU itu tidak dijalankan secara komprehensif oleh lembaga negara sendiri, dengan kata lain terjadi pembangkangan terhadap undang-undang.

Berkaitan dengan adanya rencana penyusunan RUU JPPAT juga telah berkordinasi dengan IPPAT bagaimana lebih menegaskan

⁴⁶Hasil Pengumpulan Data ke Kantor Wilayan Badan Pertanahan Nasional Provinsi Maluku Utara dalam rangka penyusunan RUU tentang Jabatan PPAT, 7-10 Mei 2019.

⁴⁷Hasil Diskusi dengan Pengurus IPPAT Wilayah Provinsi Jawa Timur dalam rangka Uji Konsep Naskah Akademik dan Draf RUU Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Provinsi Jawa Timur Pada Tanggal 3-5 Juli 2019.

pelaksanaan dari pasal 15 ayat (2) huruf f UU Nomor 30 Tahun 2004 sehingga dengan demikian kita juga bisa menjadi satu kesatuan didalam melaksanakan jabatan selaku pejabat umum. Perlu diusulkan bahwa kewenangan ini menjadi satu kesatuan, walaupun belum dapat dilaksanakan perlu ada penegasan melalui peraturan pemerintah.⁴⁸

Mengenai penyusunan RUU JPPAT, sangat diperlukan karena PPAT sekarang menjalankan tindakan dalam hukum perdata, mungkin UU PPAT itu dapat diberlakukan untuk PPAT selain notaris. Karena saat ini yang terhimpun dalam IPPAT kebanyakan justru PPAT Notaris, dan bukan PPAT sementara yang justru tidak tergabung dalam IPPAT. Padahal hal ini yang harus kita cermati karena PPAT yang tergabung dalam IPPAT itu sudah memiliki aturan-aturan yang berjalan tertib, sementara yang diluar IPPAT, banyak isu yang mengatakan bahwa PPAT ini *broker* itu tidak benar. Justru yang biaya yang tinggi yang dikenakan kepada masyarakat itu justru dilakukan oleh PPAT yang bukan notaris.

PPAT dari notaris memiliki standar yang sudah ditetapkan. Karena itu betul-betul menjaga betul marwah sebagai PPAT dan Notaris. Namun terkadang PPAT yang bukan notaris itu yang mengenakan biaya yang tinggi. Oleh karena itu memang perlu dibentuk UU tentang Jabatan PPAT. Namun mereka harus wajib masuk ke dalam UU JPPAT. Hal tersebutlah yang menjadi pemikiran kami bahwa UU tentang Jabatan PPAT itu diberlakukan untuk PPAT selain notaris. Sedangkan PPAT yang notaris itu bisa masuk ke ranah UU Nomor 30 Tahun 2004. Tentunya itu akan memberikan efektifitas untuk jabatan notaris.

Menurut pandangan dari IPPAT bahwa terkait kewenangan PPAT perlu ditambah kewenangan untuk membuat akta "*pelepasan hak atas tanah*" (tidak perlu notaris lagi asalkan jabatannya cuma 1

⁴⁸*Ibid.*

sebagai PPAT).⁴⁹ Namun berbeda dengan pendapat dari akademisi Fakultas Hukum Universitas Airlangga yang menyatakan justru tidak berwenang untuk membuat akta terkait pelepasan hak, sehingga tidak tepat untuk dimasukkan sebagai kewenangan PPAT.⁵⁰ Hal senada juga disampaikan oleh akademisi dari Fakultas Hukum Andalas.⁵¹ Meskipun sebagian besar PPAT adalah notaris yang juga memiliki kewenangan untuk membuat akta terkait pertanahan, namun menurut Kanwil ATR/BPN Sumatera Utara, penyatuan notaris dan PPAT, tidak perlu dilakukan karena tugas dan kewenangan keduanya berbeda, termasuk di dalamnya pembina dua organisasi itu juga berbeda. Merujuk pada ketentuan Pasal 15 ayat (2) UU Nomor 30 Tahun 2004, seharusnya ditafsirkan tugas PPAT adalah melakukan pemindahan, pembebanan, dan pemberian kuasa untuk keperluan pendaftaran tanah sedangkan notaris dapat membuat akta-akta tersebut di luar keperluan pendaftaran tanah.⁵²

Hal senada pun disampaikan oleh pengurus IPPAT Sumatera Utara bahwa berkaitan dengan ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf f UU No. 30 Tahun 2004, Pengurus IPPAT Sumatera Utara tidak setuju dengan pelekatan fungsi PPAT pada Jabatan Notaris. Pengurus IPPAT Sumatera Utara berpandangan bahwa sebenarnya tidak ada sengketa kewenangan antara Notaris dan PPAT. Akta pertanahan yang dibuat oleh notaris dalam UU Nomor 30 Tahun 2004 adalah akta pertanahan yang tidak berkaitan dengan pendaftaran tanah. Akta tersebut antara lain (1) akta perikatan jual beli terhadap tanah yang belum selesai syarat formalnya (seperti pemecahan sertifikat, pembayaran pajak, atau tanah yang berada diluar wilayah kerja PPAT); (2) akta perjanjian

⁴⁹Hasil Diskusi Pakar dengan Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam rangka penyusunan RUU Tentang Jabatan PPAT di Badan Keahlian DPR RI pada tanggal 6 Februari 2019.

⁵⁰Hasil Diskusi dengan Fakultas Hukum Universitas Airlangga dalam rangka Uji Konsep Naskah Akademik dan Draf RUU Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Provinsi Jawa Timur Pada Tanggal 3-5 Juli 2019.

⁵¹Hasil Diskusi dengan Fakultas Hukum Universitas Andalas dalam rangka Uji Konsep Naskah Akademik dan Draf RUU Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Provinsi Sumatera Barat Pada Tanggal 4-6 Juli 2019.

⁵²Hasil Pengumpulan Data ke Kanwil ATR/BPN Provinsi Sumatera Utara dalam rangka penyusunan RUU tentang Jabatan PPAT, 26 Februari - 1 Maret 2019.

jual beli (dengan cara mencicil) terhadap pembelian tanah yang bersertifikat maupun yang belum bersertifikat; (3) akta pengakuan hutang dengan jaminan berupa tanah yang bersertifikat maupun yang belum bersertifikat; (4) akta perjanjian kredit dengan jaminan tanah, (5) akta hibah atau akta pelepasan hak atas tanah terhadap tanah yang belum bersertifikat.⁵³

Mengenai ruang lingkup kewenangan PPAT dalam RUU Jabatan PPAT, sebaiknya tidak hanya dibatasi dalam pembuatan 8 (delapan) akta autentik seperti yang saat ini diatur dalam PP 37 Tahun 1998. Perlu ada perluasan kewenangan dari PPAT mengingat ketentuan dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f UU Nomor 30 Tahun 2004 yang menyebutkan bahwa salah satu kewenangan notaris adalah membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Hal yang demikian agar terdapat harmonisasi antara UU Nomor 30 Tahun 2004 dengan RUU Jabatan PPAT. Akta bidang pertanahan yang dimaksud dalam UU Jabatan Notaris antara lain akta pelepasan hak, akta wasiat, harta warisan, akta konsen roya, akta pengikatan jual beli, dan lainnya. Menurut Dr. Rudy Haposan, hal ini berarti akta notaris yang berkaitan dengan pertanahan juga harus dijelaskan dalam UU Jabatan PPAT.⁵⁴

Sementara itu, terkait tugas dan wewenang akademisi dari Fakultas Hukum Universitas Airlangga menyatakan bahwa PPAT tidak berwenang untuk membuat akta terkait hak pakai atas satuan rumah susun, karena hak pakai atas satuan rumah susun tidak sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 menetapkan hak milik atas satuan rumah susun.⁵⁵ Dan dalam pelaksanaan perlu juga diatur mengenai kemandirian PPAT bahwa

⁵³Hasil Pengumpulan Data ke IPPAT Sumatera Utara dalam rangka penyusunan RUU tentang Jabatan PPAT, 25-27 Februari 2019.

⁵⁴Hasil Pengumpulan Data ke Magister Kenotariatan FH Universitas Sumatera Utara dalam rangka penyusunan RUU tentang Jabatan PPAT, 26 Februari - 1 Maret 2019.

⁵⁵Hasil Diskusi dengan Fakultas Hukum Universitas Airlangga dalam rangka Uji Konsep Naskah Akademik dan Draf RUU Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Provinsi Jawa Timur Pada Tanggal 3-5 Juli 2019.

PPAT membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam melaksanakan sebagian kegiatan tertentu pendaftaran tanah mempunyai kemandirian dalam melaksanakan fungsi, tugas, dan kewenangannya.⁵⁶ Kemudian perlu ditambahkan akta yang dapat dibuat PPAT yakni Akta hak sewa untuk bangunan atas tanah hak milik, akta 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, dan akta pelepasan hak atas tanah dimasukkan ke dalam macam akta yang dibuat oleh PPAT.⁵⁷

Terkait ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf f UU Nomor 30 Tahun 2004, dalam praktiknya menimbulkan permasalahan sengketa kewenangan membuat akta di bidang pertanahan antara Notaris dengan PPAT, untuk diketahui bahwa kewenangan notaris yang diatur dalam undang-undang notaris tersebut tidak dapat dilaksanakan karena notaris tidak diangkat oleh dan tidak bertanggung jawab pada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN. Demikian juga kewenangan membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan sesuai ketentuan yang berlaku merupakan kewenangan PPAT yang diangkat dan bertanggung jawab pada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN. Jadi mengatasi sengketa kewenangan pembuatan akta antara notaris dan PPAT hendaknya kewenangan tersebut merupakan kewenangan tunggal dari PPAT.⁵⁸

d. Pelaksanaan Jabatan

Untuk waktu pelaksanaan jabatan PPAT, sebaiknya perlu diatur bahwa waktu selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan setelah dilakukan sumpah, PPAT harus melaksanakan tugasnya.⁵⁹ Sedangkan Akademisi dari Fakultas Hukum Andalas berpendapat bahwa

⁵⁶*Ibid.*

⁵⁷*Ibid.*

⁵⁸Hasil Pengumpulan Data ke Magister Kenotariatan FH Universitas Samratulangi Sulawesi Utara dalam rangka penyusunan RUU tentang Jabatan PPAT, 4-7 Maret 2019.

⁵⁹*Ibid.*

sebaiknya dengan mempertimbangkan letak geografis sebaiknya pelaksanaan jabatan dilakukan paling lambat 60 (enam puluh) hari sejak dilakukan sumpah.⁶⁰

e. Rangkap Jabatan

PPAT dapat merangkap jabatan sebagai notaris, hukum pejabat lelang kelas II, pejabat pembuat akta koperasi, dan pejabat pembuat akta ikrar wakaf.⁶¹ Sedangkan menurut akademisi fakultas hukum universitas Andalas menyatakan bahwa PPAT dapat merangkap pejabat lelang.⁶² PPAT juga tidak boleh merangkap sebagai Pejabat Negara (Kepala daerah, anggota DPR RI, DPRD, dan DPD), Kurator/penilai, Direksi /dewan komisaris/ Pegawai BUMN dan BUMD.⁶³

f. Wilayah Kerja dan Formasi

Terkait masalah wilayah jabatan juga menjadi kendala, jika mengikuti ketentuan mengenai notaris mempunyai tempat kedudukan di satu provinsi, sementara didalam ketentuan PP 24 Tahun 2016 tempat kedudukan adalah satu kota/kabupaten, selama ini menjadi kendala dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat.⁶⁴ Formasi PPAT perlu usulan lagi dari organisasi karena Menkumham saat ini menentukan di tingkat Provinsi sementara kenyataannya *Digital Map* tidak merata di semua daerah. (Provinsi tepat kalau IT nya sudah lancar / *efficiency cost*).

⁶⁰Hasil Diskusi dengan Fakultas Hukum Universitas Andalas dalam rangka Uji Konsep Naskah Akademik dan Draf RUU Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Provinsi Sumatera Barat Pada Tanggal 4-6 Juli 2019.

⁶¹Hasil Diskusi dengan Pengurus IPPAT Pusat dalam rangka Uji Konsep Naskah Akademik dan Draf RUU Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Badan Keahlian DPR RI pada Tanggal 2 Juli 2019.

⁶²Hasil Diskusi dengan Fakultas Hukum Universitas Andalas dalam rangka Uji Konsep Naskah Akademik dan Draf RUU Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Provinsi Sumatera Barat Pada Tanggal 4-6 Juli 2019.

⁶³*Ibid.*

⁶⁴Hasil Diskusi Pakar dengan Ikatan Notaris Indonesia dalam rangka penyusunan RUU Tentang Jabatan PPAT di Badan Keahlian DPR RI pada tanggal 4 Februari 2019.

Jika PPAT di satu Provinsi tidak ada permasalahan. Namun jika PPAT ada di tiap kota/kabupaten menjadi repot. PPAT Sementara tidak bisa melewati *ex-officio* nya (per kecamatan). Sebaiknya Formasi PPAT diklasifikasikan daerahnya seperti Notaris. Wilayah Indonesia yang sangat luas ini tidak merata dan belum memenuhi kebutuhan dan pelayanan kepada masyarakat. Contohnya di Papua Barat hanya 30 orang PPAT nya, sedangkan Jakarta ada 1000 lebih. Formasi PPAT memang menjadi dilema, walaupun di Jakarta dibuka pendaftaran bisa diajukan, sedangkan klasifikasi Notarisnya misalnya “D” sehingga numpuk di Karawang. Jika ada kewenangan ATR/BPN untuk menempatkan maka pemerataan pasti terjadi.⁶⁵

Perbedaan tingkat kemajuan suatu wilayah, menjadi salah satu faktor keberadaan PPAT yang tidak merata. Sebagaimana diketahui, penempatan PPAT merupakan wewenang Kementerian ATR/BPN, bukan wewenang Kanwil, dengan mempertimbangkan jumlah transaksi peralihan hak atas tanah. Oleh karenanya wilayah yang sedikit jumlah transaksi peralihan hak tanahnya memiliki sedikit PPAT. Sebagai contoh di Kabupaten Nias Selatan hanya 1 sehingga diperlukan PPAT Sementara yaitu PPAT Camat. Sehubungan dengan pemerataan PPAT, Kanwil ATR/BPN Sumatera Utara menyambut baik wacana penyebaran PPAT sebagai ide bagus agar PPAT tidak hanya menumpuk pada satu Kabupaten atau Kecamatan tetapi dapat merata sampai ke daerah pelosok.⁶⁶

Untuk memenuhi kebutuhan PPAT dan pemerataan jumlah PPAT di daerah pelosok, IPPAT Pengwil Sumatera Utara berpendapat perlu dibuat aturan mengenai formasi penempatan PPAT yang baru dilantik. PPAT yang baru dilantik sebaiknya ditempatkan didaerah pelosok yang jumlah PPAT dan transaksinya masih sedikit. Hal yang demikian dapat menjadi sarana pembelajaran bagi PPAT sebelum bertempat kedudukan di daerah yang frekuensi peralihan hak atas tanahnya lebih banyak. Selanjutnya untuk mengatasi permasalahan

⁶⁵*Ibid.*

⁶⁶Hasil Pengumpulan Data ke Kanwil ATR/BPN Provinsi Sumatera Utara dalam rangka penyusunan RUU tentang Jabatan PPAT, 26 Februari - 1 Maret 2019.

pemerataan PPAT dapat dipertimbangkan juga mengenai tempat kedudukan PPAT yang saat ini berada di kabupaten/kota untuk kedepannya berkedudukan di kecamatan.⁶⁷

Terkait dengan daerah kerja PPAT, Dr. Rudy Haposan berpendapat bahwa daerah kerja PPAT sebaiknya tetap 1 (satu) wilayah kantor pertanahan, yakni di kota/kabupaten. Akan tetapi, jika di wilayah kabupaten/kota yang berbatasan langsung dengan wilayah kerja PPAT yang sudah diangkat belum ada PPAT Notaris maupun PPAT Sementara, maka PPAT yang sudah diangkat tersebut dapat memohonkan tambahan lingkup daerah kerja kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional agar dapat diangkat menjadi PPAT Sementara di kota/kabupaten yang belum ada PPAT dan Notarisnya. Jika suatu saat di kabupaten/kota tersebut akhirnya ada notaris dan PPAT yang diangkat, maka PPAT (sementara) tersebut berhenti dengan sendirinya.⁶⁸

Sedangkan untuk kota/kabupaten yang berada di pelosok yang belum ada PPAT dan Notarisnya, maka Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dapat mengangkat (menunjuk langsung wilayah kerjanya) dari calon PPAT (yang telah bersertifikat) jika calon PPAT (notaris) tersebut belum mengangkat sumpah (bertugas) dalam waktu 1 (satu) tahun sebagai PPAT (sementara) di wilayah kabupaten/kota yang belum ada PPAT maupun PPAT semmentaranya. Protokol dari PPAT (sementara) diserahkan kepada PPAT (tetap) paling lama 6 (enam) bulan sejak PPAT (tetap) tersebut dilantik dan diangkat sumpah.

Sementara itu Kanwil ATR/BPN Provinsi Sulawesi Utara berpandangan bahwa pengaturan mengenai wilayah kerja PPAT sebaiknya tetap berada di Kabupaten/Kota dengan pembagian klasifikasi yang disesuaikan dengan jumlah transaksi. Distribusi

⁶⁷Hasil Pengumpulan Data ke IPPAT Sumatera Utara dalam rangka penyusunan RUU tentang Jabatan PPAT, 25-27 Februari 2019.

⁶⁸Hasil Pengumpulan Data ke Magister Kenotariatan FH Universitas Sumatera Utara dalam rangka penyusunan RUU tentang Jabatan PPAT, 26 Februari - 1 Maret 2019.

PPAT/Notaris khususnya untuk pengajuan baru seharusnya ditempatkan di daerah-daerah Kabupaten/Kota yang terpencil untuk beberapa waktu sebelum pindah ke kota besar dan persyaratan pengangkatan PPAT Sementara harus lebih dipertegas kriterianya, misalnya hanya untuk daerah-daerah yang sedikit atau tidak ada PPAT/Notaris.⁶⁹

Persoalan kekurangan PPAT di daerah terpencil dapat diatasi dengan sistem Zonasi sebagaimana telah dilakukan dalam jabatan Notaris. Seluruh PPAT yang baru hanya bisa memasuki wilayah dari zona paling bawah (bertahap). Agar menjadi catatan bahwa Ibukota Provinsi tidak/jangan dimasukkan dalam zona paling bawah sebagaimana terjadi saat ini dalam pembagian zona Jabatan Notaris, karena berdasarkan yang terjadi di lapangan, Notaris-Notaris baru akan bertumpuk di Ibukota Provinsi yang dimasukkan dalam kategori D (kategori paling rendah), sedangkan daerah-daerah terpencil tetap kekurangan PPAT/Notaris. Contohnya adalah Kota Manado sebagai Ibukota Provinsi Sulawesi Utara yang saat ini dimasukkan ke dalam zona D.⁷⁰

Mengingat kedudukan Notaris dan PPAT harus di tempat yang sama, masalah zonasi ini harus betul-betul disinergikan dengan aturan-aturan mengenai pengangkatan Notaris dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, agar jangan sampai ada PPAT yang memiliki kedudukan yang berbeda dengan jabatan Notarisnya. Sementara itu Kantor Pertanahan Kabupaten Halmahera Tengah berpendapat bahwa pengaturan formasi PPAT dalam PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dihidupkan kembali, agar penyebaran PPAT bisa merata, tapi juga ada pembatasan, jika di wilayah tersebut sudah mencukupi atau sudah terlalu banyak, agar tidak sampai di wilayah

⁶⁹Hasil Pengumpulan Data ke Kanwil ATR/BPN Provinsi Sulawesi Utara dalam rangka penyusunan RUU tentang Jabatan PPAT, 4-7 Maret 2019.

⁷⁰Hasil Pengumpulan Data ke IPPAT Sulawesi Utara dalam rangka penyusunan RUU tentang Jabatan PPAT, 4 - 7 Maret 2019.

tertentu kebanyakan PPAT atau harus ada pemerataan dan pembatasan.⁷¹

Sementara dari kalangan akademisi menyatakan bahwa mengenai wilayah kerja dari PPAT, wilayah Kerja PPAT idealnya ditetapkan kembali menjadi Kabupaten/Kota sebagai satu wilayah administrasi yang sama dengan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dan untuk PPAT Sementara wilayah kerjanya adalah kecamatan yang ditetapkan sebagai wilayah kerja Camat yang bersangkutan.⁷² Hal senada juga disampaikan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Halmahera Tengah.⁷³ Berbeda dengan pendapat dari kalangan akademis Kanwil BPN Provinsi Maluku Utara sebaiknya pengaturan daerah kerja PPAT di daerah sebaiknya diatur pada tingkat provinsi.⁷⁴

g. Pendidikan dan Usia PPAT

Sebaiknya Usia PPAT dari 22 (dua puluh dua) tahun dinaikan menjadi 27 (dua puluh tujuh) tahun, dengan alasan pekerjaan ini berat. Karena tujuan kita membuat akta otentik. Sedangkan batas usia maksimal 67 (enam puluh tujuh) tahun tanpa perpanjangan. PPAT adalah jabatan yang tidak main-main. Dibutuhkan pendidikan dan latihan yang mumpuni. Perlu dinaikkan waktu magang menjadi 2 tahun. Magang sebaiknya cukup di PPAT saja. Kedepannya cukup di PPAT saja tanpa perlu magang di BPN. Kecuali magang ditempatkan di bagian pemeriksaan berkas: *“Di loket penerimaan berkas fisik”* Sebagai pemeriksa data fisik dan yuridis. Sementara itu Kanwil ATR/BPN Provinsi Jawa Timur berpendapat bahwa usia PPAT maksimal adalah 70 (tujuh puluh) tahun.⁷⁵

⁷¹Hasil Pengumpulan Data ke Kantor Pertanahan Kabupaten Halmahera Tengah dalam rangka penyusunan RUU tentang Jabatan PPAT, 7-10 Mei 2019.

⁷²Hasil Pengumpulan Data ke Magister Kenotariatan FH Universitas Samratulangi Sulawesi Utara dalam rangka penyusunan RUU tentang Jabatan PPAT, 4-7 Maret 2019.

⁷³Hasil Pengumpulan Data ke Kantor Pertanahan Kabupaten Halmahera Tengah dalam rangka penyusunan RUU tentang Jabatan PPAT, 7-10 Mei 2019.

⁷⁴Hasil Pengumpulan Data ke Kanwil ATR/BPN Provinsi Maluku Utara dalam rangka penyusunan RUU tentang Jabatan PPAT, 7-10 Mei 2019.

⁷⁵Hasil Diskusi dengan Pengurus IPPAT Wilayah Provinsi Jawa Timur dalam rangka Uji Konsep Naskah Akademik dan Draf RUU Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Provinsi Jawa Timur Pada Tanggal 3-5 Juli 2019.

Terkait standardisasi dilakukan oleh organisasi. Jika PPAT tersebut sudah sekolah, perlu Pra Jabatan dari Organisasi. Contoh lulusan M.Kn. UI tidak mudah membaca modal dasar, modal setor, modal ditambahkan. Program M.Kn adalah keilmuan, sedangkan Notaris dan PPAT adalah keahlian. Ada gap antara pendidikan, keahlian, dan keilmuan. Untuk itulah dibutuhkan Pra Jabatan dan Uji Kompetensi. Terkait PPAT Sementara (Camat), perlu ditambahkan dalam RUU, syarat tambahan minimal ikut diklat dan ujian PPAT. Pada dasarnya bukan masalah bergabung dalam IPPAT atau tidak, intinya yang kita lihat adalah kualitas dan pelayanannya. Dalam pengangkatannya harus sama dengan standar yang ada di kita (Ujian, Diklat). Sementara kemampuan kesiapan mereka tidak bisa terkejar. Tidak mudah lulus ujian (bisa 5-6x ujian).⁷⁶ Pada saat Camat diangkat menjadi PPAT Sementara diperlukan tambahan pelatihan khusus mengenai pembuatan akta pertanahan oleh BPN, materi yang diperlukan meliputi pembuatan akta peralihan hak, PPh, BPHTB, Hukum Perdata, penanganan sengketa pertanahan, dan regulasi berkaitan dengan PPAT. Jangka waktu pelatihan diharapkan untuk dilaksanakan selama 5 hari.⁷⁷

Persyaratan lainnya yang harus dipertimbangkan adalah usia pengangkatan PPAT minimal 22 (dua puluh dua) tahun. Ketentuan tersebut seharusnya ditinjau kembali karena menurut narasumber usia 22 (dua puluh dua) tahun yang bersangkutan belum matang dan belum profesionalitas. Pada sisi lain akan terjadi pembengkakan jumlah PPAT. Oleh karena itu diperlukan kajian khusus mengenai tingkat kedewasaan dan kematangan seseorang untuk menjadi PPAT.⁷⁸

Walaupun jumlah PPAT telah cukup di suatu wilayah, PPAT Pengganti masih dibutuhkan keberadaannya untuk menggantikan

⁷⁶*Ibid.*

⁷⁷Hasil Pengumpulan Data ke Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Kota Ternate Utara dalam rangka penyusunan RUU tentang Jabatan PPAT, 7-10 Mei 2019.

⁷⁸Hasil Pengumpulan Data ke Kanwil ATR/BPN Sumatera Utara dalam rangka penyusunan RUU tentang Jabatan PPAT, 26 Februari - 1 Maret 2019.

PPAT yang sedang cuti atau yang sedang diberhentikan sementara. Terkait persyaratan PPAT Pengganti, Pengwil IPPAT Sumatera Utara mengusulkan agar pendidikan PPAT Pengganti sama dengan PPAT yang digantikan dan sudah punya pengalaman bekerja di kantor PPAT manapun (tidak perlu di kantor PPAT yang hendak digantikan) minimal 2 (dua) tahun. Adapun tugas dan kewenangan PPAT Pengganti hanya dalam pembuatan dan penandatanganan akta PPAT saja.

Berkaitan dengan persyaratan calon PPAT untuk diangkat menjadi PPAT, Pengwil PPAT Sumatera Utara memberi masukan sebagai berikut:

- a. mempertimbangkan kembali ketentuan usia 22 (dua puluh dua tahun). Hal ini mengingat dalam melakukan pelayanan kepada masyarakat terkait pembuatan akta diperlukan tingkat kematangan dan pengetahuan yang cukup. Usia pengangkatan PPAT sebaiknya disamakan dengan usia minimal pengangkatan Notaris, yakni usia 27 (dua puluh tujuh) tahun.
- b. Mempertimbangkan kembali syarat pendidikan calon PPAT dari lulusan program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh Kementerian. Sebaiknya calon PPAT berijazah sarjana hukum dan telah lulus program kenotariatan
- c. Perlu ada aturan dan kurikulum yang jelas mengenai magang calon PPAT, baik magang di kantor PPAT, maupun magang di kantor pertanahan. Hal ini agar calon PPAT mempunyai gambaran yang lebih jelas akan tugas dan tanggung jawabnya sehingga dapat memberikan pelayanan yang baik kepada masyarakat.⁷⁹

Mengenai pendidikan khusus sebagai persyaratan untuk dapat diangkat menjadi PPAT, dr. Rudy Haposan mengusulkan untuk dibentuk lembaga pelatihan notaris dan PPAT yang dibentuk bersama antara kementerian hukum dan HAM, kementerian agraria dan tata ruang/kepala BPN, organisasi Ikatan Notaris Indonesia, dan

⁷⁹Hasil Pengumpulan Data ke IPPAT Sumatera Utara dalam rangka penyusunan RUU tentang Jabatan PPAT, 26 Februari - 1 Maret 2019.

organisasi Ikatan PPAT. Hal ini berarti setiap calon notaris dan PPAT harus mengikuti pelatihan (sertifikasi) dari lembaga tersebut. Sedangkan untuk calon PPAT yang tidak dari notaris cukup mengikuti pelatihan di bidang PPAT saja. Sertifikat dari pelatihan tersebut dijadikan sebagai salah satu persyaratan untuk dapat diangkat menjadi Notaris dan PPAT.⁸⁰ Sementara itu, Kanwil ATR/BPN Provinsi Jawa Timur berpendapat bahwa PPAT harus lulus program pendidikan magister kenotariatan atau program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh universitas, lembaga pendidikan tinggi atau yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan.⁸¹

Terkait persyaratan untuk menjadi PPAT, apakah diperlukan adanya pendidikan khusus terutama untuk PPAT sementara mengingat secara kompetensi berbeda dengan kompetensi yang dimiliki PPAT yang berasal dari notaris, menurut hemat kami saat ini persyaratan untuk diangkat menjadi PPAT dilakukan melalui seleksi terhadap tamatan Sarjana Hukum dan Magister Kenotariatan yang diadakan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Selain itu ada Pendidikan khusus bagi mantan pejabat BPN yang dilakukan di Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, serta diklat singkat kepada camat yang diangkat menjadi PPAT Sementara oleh Kantor Wilayah BPN Provinsi. Bahwa untuk mendapatkan PPAT yang benar-benar profesional di bidangnya hendaknya di buka program/jurusan Khusus PPAT pada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional di Yogyakarta. Para tamatan Sarjana Hukum atau Magister kenotariatan yang ingin menjadi PPAT hendaknya mengikuti Diklat Khusus PPAT pada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional di Yogyakarta. Untuk jabatan PPAT Sementara

⁸⁰Hasil Pengumpulan Data ke Magister Kenotariatan FH Universitas Sumatera Utara dalam rangka penyusunan RUU tentang Jabatan PPAT, 26 Februari - 1 Maret 2019.

⁸¹Hasil Diskusi dengan Kanwil ATR/BPN Provinsi Jawa Timur dalam rangka Uji Konsep Naskah Akademik dan Draf RUU Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Provinsi Jawa Timur Pada Tanggal 3-5 Juli 2019.

yang dirangkap oleh Camat hendaknya hanya diadakan khusus bagi kabupaten/kota terpencil yang belum ada PPAT.⁸²

h. Rekrutmen dan Magang PPAT

Kebijakan Kementerian ATR/BPN terkait rekrutmen PPAT sesuai Permen ATR/KBPN No. 10 Tahun 2017:⁸³

a. Peningkatan Kualitas

- Pengumuman
- Pendaftaran *online*
- Pembayaran PNBPN
- Pelaksanaan Peningkatan
- Sertifikat

b. Magang

- Selama 6 bulan di Kantah dan 6 bulan di kantor PPAT → Sertifikat Magang
- Dikecualikan yang sudah notaris, lulusan prodiksus dan pernah menjadi pejabat struktural BPN

c. Penganngkatan

- Melengkapi persyaratan
- Membayar PNBPN
- SK PPAT

d. Ujian PPAT

- Pengumuman
- Pendaftaran online
- Pembayaran PNBPN
- Pelaksanaan Ujian
- Pengumuman lulus
- Surat keterangan Lulus

Berkaitan dengan magang PPAT sebagai salah satu syarat untuk dapat diangkat sebagai PPAT, Kanwil ATR/BTN Sumatera Utara

⁸²Hasil Pengumpulan Data ke Magister Kenotariatan FH Universitas Samratulangi Sulawesi Utara dalam rangka penyusunan RUU tentang Jabatan PPAT, 4-7 Maret 2019.

⁸³Hasil Diskusi Pakar dengan Badan Pertanahan Nasional dalam rangka penyusunan RUU Tentang Jabatan PPAT di BPN DPR RI pada tanggal 14 Februari 2019.

berpendapat bahwa magang dikantor pertanahan berkaitan erat dengan kesiapan kantor pertanahan yang bersangkutan. Idealnya PPAT yang magang diberi ruang khusus dan diberikan tugas terkait pelayanan pendaftaran tanah, sehingga semua bagian/ bidang kerja di BPN harus dilalui. Dengan demikian PPAT Magang dapat menguasai semua seksi pelayanan di BPN. Oleh karena itu format magang harus jelas dengan melibatkan PPAT Magang di semua kegiatan kantor pertanahan.⁸⁴

Kegiatan magang calon PPAT lebih banyak difokuskan di kantor PPAT. Akan lebih efektif bagi calon PPAT apabila mereka magang di kantor PPAT setempat, karena disana mereka bukan hanya sekedar menjadi korektor berkas tetapi betul-betul mempraktekan ilmu yang sudah mereka pelajari. Program magang calon PPAT di BPN setempat menurut kami kurang efektif, karena di BPN setempat mereka lebih cenderung bertugas sebagai korektor berkas. Keilmuan dan keterampilan pembuatan akta PPAT serta pengetahuan akan aspek-aspek hukum dari Akta tidak akan terasah apabila sekedar menjadi korektor.⁸⁵

i. Pembinaan dan pengawasan serta organisasi

Terkait organisasi, karena satu orang menjabat dua kewenangan, kita selaku INI tidak dapat melakukan pembinaan yang terkait misalnya dalam bidang pertanahan karena memang ada organisasi IPPAT yang lebih berwenang melakukan pembinaan. Namun dalam pandangan masyarakat itu dianggap termasuk notaris. Sehingga terkadang ada laporan tindakan PPAT yang menyimpang pengaduannya disampaikan kepada INI, namun INI tidak dapat melakukan perlindungan.⁸⁶

⁸⁴Hasil Pengumpulan Data ke Kanwil ATR/BPN Sumatera Utara dalam rangka penyusunan RUU tentang Jabatan PPAT, 26 Februari - 1 Maret 2019.

⁸⁵Hasil Pengumpulan Data ke IPPAT Sulawesi Utara dalam rangka penyusunan RUU tentang Jabatan PPAT, 4 - 7 Maret 2019.

⁸⁶Hasil Diskusi Pakar dengan Ikatan Notaris Indonesia dalam rangka penyusunan RUU Tentang Jabatan PPAT di Badan Keahlian DPR RI pada tanggal 4 Februari 2019.

Sebaiknya IPPAT sebagai wadah tunggal organisasi. Hal senada juga disampaikan oleh pengurus IPPAT wilayah Jiwa Timur yang menyatakan bahwa organisasi PPAT adalah satu-satunya wadah tunggal.⁸⁷ Usulan Perubahan Pasal 33 PP 24/2016 dengan memasukkan kewenangan Majelis Pembina dan Pengawas. Anggota IPPAT adalah dari Notaris maupun lulusan MKn yang belum Notaris. Tidak ada anggota yang dari PPAT Sementara. Kode etik eksekusinya oleh Majelis Kehormatan, tentang ujian Kode Etik memang belum ada, akan diupayakan.⁸⁸

Pembinaan terhadap PPAT:

- Kebijakan pelaksanaan tugas jabatan PPAT;
- Pemberian arahan terkait kebijakan di bidang ke-PPAT-an;
- Memastikan pelayanan PPAT berjalan sesuai ketentuan;
- Pelaksanaan tugas sesuai Kode Etik

Pengawasan terhadap PPAT:

a. Pelaksanaan jabatan PPAT :

- Tempat kedudukan kantor PPAT;
- Stempel jabatan PPAT;
- Papan nama, dan kop surat PPAT;
- Penggunaan formulir akta, pembuatan akta dan penyampaian akta;
- Penyampaian laporan bulanan akta;
- Pembuatan daftar akta PPAT;
- Penjilidan akta, warkah pendukung akta, protokol atau penyimpanan bundel asli akta.

b. Penegakan aturan hukum dan kode etik

⁸⁷Hasil Diskusi dengan Pengurus IPPAT Wilayah Provinsi Jawa Timur dalam rangka Uji Konsep Naskah Akademik dan Draf RUU Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Provinsi Sumatera Barat Pada Tanggal 4-6 Juli 2019.

⁸⁸Hasil Diskusi Pakar dengan Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam rangka penyusunan RUU Tentang Jabatan PPAT di Badan Keahlian DPR RI pada tanggal 6 Februari 2019.

Pembentukan Majelis Pembina dan Pengawasan

- a. Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Pusat (MPPP) berkedudukan di Kementerian.
- b. Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Wilayah (MPPW) berkedudukan di Kanwil BPN
- c. Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Daerah (MPPD) Berkedudukan di Kantor Pertanahan

Pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT dilakukan oleh Menteri melalui Kakanwil dengan dibantu oleh majelis pembina dan pengawasan PPAT.⁸⁹

Untuk mengoptimalkan peran organisasi, di dalam organisasi IPPAT seharusnya dibentuk suatu majelis yang tugasnya menyelesaikan sengketa yang terjadi di dalam organisasi. Disamping itu, sebagai bentuk keterlibatan pengawas dari PPAT, Kementerian ATR/BPN dalam membuat regulasi terkait PPAT, sebaiknya mempertimbangkan dan memberikan kesempatan kepada IPPAT untuk duduk bersama agar regulasi yang dibentuk tidak mempunyai kendala dalam penerapannya.⁹⁰

Pembinaan dan Pengawasan PPAT pada dasarnya telah diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No. 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan PPAT (Perkaban Nomor 2 Tahun 2018). Terkait pembinaan dan pengawasan di wilayah provinsi dibentuk mejalis pembinaan dan pengawasan PPAT wilayah. Adapun anggota dari majelis tersebut terdiri dari pejabat kantor wilayah kementerian ATR/BPN dan pengurus wilayah IPPAT. Terkait dengan pembinaan dan pengawasan ada baiknya juga menjadi materi muatan dalam RUU Jabatan PPAT. Objek pengawasan dan pembinaan sebaiknya tidak hanya PPAT melainkan juga mencakup PPAT Sementara.⁹¹

⁸⁹Hasil Diskusi Pakar dengan Badan Pertanahan Nasional dalam rangka penyusunan RUU Tentang Jabatan PPAT di BPN DPR RI pada tanggal 14 Februari 2019.

⁹⁰Hasil Pengumpulan Data ke IPPAT Sumatera Utara dalam rangka penyusunan RUU tentang Jabatan PPAT, 25-27 Februari 2019.

⁹¹Hasil Pengumpulan Data ke Magister Kenotariatan FH Universitas Sumatera Utara dalam rangka penyusunan RUU tentang Jabatan PPAT, 26 Februari - 1 Maret 2019.

Terkait pembinaan PPATS, perlu dilakukan ujian terhadap PPAT Sementara. Memang waktunya sangat kurang, sangat tidak efektif. Namun kendalanya adalah rotasi camat yang cepat juga menjadi permasalahan. Ada biaya untuk pembekalan PPAT Sementara, namun jika sudah diatur oleh UU maka harus dijalankan jadi sebaiknya harus minimal 3 hari dan perlu dievaluasi atau diuji, terkait konsekuensi biaya mereka harus siap. kendala lain adalah pelaksanaan pembinaan untuk PPAT Sementara yang masih singkat yakni hanya 1 jam, mungkin nanti melalui organisasi profesi dapat dimaksimalkan menjadi beberapa hari. Pembinaan terhadap PPAT sementara sebaiknya dilakukan lewat organisasi profesi dimaksimalkan minimal 3 hari.⁹²

j. Larangan dan Sanksi

Pemberian sanksi diberikan dalam hal terjadi pelanggaran ringan berupa teguran tertulis dan pemberhentian sementara. Sedangkan untuk pelanggaran berat diberikan sanksi pemberhentian dengan hormat dan pemberhentian dengan tidak hormat.⁹³

PPAT dilarang melakukan hal-hal antara lain :

- a. Melanggar kode etik profesi.
- b. Membuat akta sebagai permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan.
- c. Memberikan keterangan yang tidak benar di dalam akta yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan.
- d. Melanggar sumpah jabatan sebagai PPAT.
- e. Membuat Akta PPAT tidak dihadiri oleh para pihak dan sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi.
- f. Pembuatan akta dilakukan terhadap obyek perbuatan hukum yang sedang dalam sengketa.
- g. PPAT tidak membacakan akta kepada para pihak dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta.

⁹²Hasil Pengumpulan Data ke IPPAT Sulawesi Utara dalam rangka penyusunan RUU tentang Jabatan PPAT, 4 - 7 Maret 2019.

⁹³*Ibid.*

- h. Membuat akta di luar daerah kerjanya kecuali akta tukar menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan, atau akta pembagian hak bersama.

Pelanggaran PPAT yang mengarah pidana:

- a. Praktek *Nomine Agreement* melalui perjanjian sewa-menyewa/ pengakuan hutang (tidak melakukan jual beli), antara orang pribumi dengan orang asing (Penyelundupan Hukum), sehingga merugikan negara dengan tidak membayar PPh maupun BPHTB;
- b. Memperjanjikan tanah dalam keadaan sengketa tanpa berkoordinasi dengan BPN (bekerjasama dengan Mafia Tanah);
- c. Melakukan perjanjian jual beli tanpa adanya ijin lokasi dimana Badan Hukum sebagai pihak pembeli dan melakukan perjanjian yang sudah ada penetapan lokasi untuk kepentingan umum (bekerja sama dengan spekulasi tanah);
- d. Memberikan keterangan palsu di dalam akta atau pemalsuan surat terhadap akta (melanggar Pasal 264 dan Pasal 274 KUH Pidana).

Sementara itu, pengurus IPPAT Pusat juga berpandangan bahwa perlu diatur mengenai larangan ketentuan pidana yang meliputi beberapa perbuatan seperti, PPAT yang tidak berhadapan dengan penghadapnya dalam pembuatan akta, menandatangani akta diluar daerah kerja, dan melaksanakan tugas PPAT saat melakukan cuti.⁹⁴

Perkara Pidana yang berkaitan dengan aspek formal Akta PPAT:

- a. Membuat surat palsu/ yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu/ yang dipalsukan (Pasal 263 ayat (1) dan Pasal 263 ayat (2) KUHP);
- b. Melakukan pemalsuan terhadap akta autentik (Pasal 264 KUHP);
- c. Menyuruh mencantumkan keterangan palsu dalam akta autentik (Pasal 262 KUHP);

⁹⁴Hasil Diskusi dengan Pengurus IPPAT Pusat dalam rangka Uji Konsep Naskah Akademik dan Draf RUU Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Badan Keahlian DPR RI pada tanggal 2 Juli 2019.

- d. Melakukan, menyuruh melakukan turut serta melakukan (Pasal 55 jo. Pasal 263 ayat (1) dan ayat (2) KUHP dan Pasal 264 atau Pasal 266 KUHP);
- e. Membantu membuat surat palsu/atau yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu /yang dipalsukan (Pasal 56 ayat (1) dan ayat (2) jo. Pasal 263 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 264 atau Pasal 266 KUHP).

Upaya pencegahan pelanggaran PPAT:

- a. Menjalankan tugas dan jabatannya secara profesional
- b. Menegakkan kode etik (standar tingkah laku, moral, dan taat asas terhadap peraturan perundang-undangan)
- c. Tidak menjalankan surat kuasa untuk mengurus pelayanan pertanahan (calo) yang cenderung mencari keuntungan pribadi & menjadi sumber konflik dengan petugas BPN
- d. Memberikan penjelasan kepada para pihak yang akan mengadakan perjanjian untuk tidak melanggar ketentuan dan tidak melakukan perbuatan yang dapat merugikan keuangan negara (gratifikasi).⁹⁵

Terkait dengan sanksi pelanggaran oleh PPAT, perlu adanya penggolongan sanksi ringan, sedang dan berat. Kemudian dalam hal pemanggilan PPAT terkait dengan adanya pelanggaran perlu ditentukan jangka waktu pemanggilan.⁹⁶ Terkait pelanggaran berat perlu dimasukkan beberapa pelanggaran berat yakni:⁹⁷

- a. dinyatakan pailit berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
- b. dibawah pengampunan secara terus menerus lebih dari 3 tahun.
- c. melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT

⁹⁵ *Ibid.*

⁹⁶ Hasil Diskusi dengan Fakultas Hukum Universitas Andalas dalam rangka Uji Konsep Naskah Akademik dan Draf RUU Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Provinsi Sumatera Barat Pada Tanggal 4-6 Juli 2019.

⁹⁷ Hasil Diskusi dengan Pengurus IPPAT Wilayah Provinsi Jawa Timur dalam rangka Uji Konsep Naskah Akademik dan Draf RUU Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Provinsi Jawa Timur Pada Tanggal 3-5 Juli 2019.

- d. melakukan perbuatan yang merendahkan kehormatan jabatan PPAT

k. Bantuan dan perlindungan Hukum

Terkait perlindungan terhadap PPAT, tetap didampingi oleh INI karena PPAT merupakan juga anggota INI. Karena merupakan satu kesatuan yang harus dilindungi.⁹⁸

Bantuan hukum terhadap PPAT:⁹⁹

- a. Kementerian dan/atau Majelis Pembina dan Pengawas PPAT dapat memberikan bantuan hukum terhadap PPAT yang dipanggil sebagai saksi maupun tersangka oleh penyidik.
- b. PPAT yang dipanggil sebagai saksi maupun tersangka oleh penyidik dapat mengajukan permohonan bantuan hukum.
- c. Bantuan hukum berupa saran, masukan/pendampingan dalam penyidikan dan/atau keterangan ahli di pengadilan.
- d. Dalam hal penyidik akan memeriksa PPAT atas dugaan tindak pidana dapat berkoordinasi dengan Kementerian, dan/atau Majelis Pembina dan Pengawas PPAT.

Kementerian dan/atau Majelis Pembina dan Pengawas PPAT dapat membentuk tim gabungan guna memberikan bantuan hukum kepada PPAT. Sedangkan berkaitan dengan perlindungan hukum PPAT yang menjadi tersangka dalam perkara pidana atau tergugat dalam perkara perdata terkait akta yang dibuatnya, majelis pembinaan dan pengawasan (MPP) sedapat mungkin seharusnya memberikan advokasi kepada PPAT tersebut dengan melihat kasusnya terlebih dahulu, apakah berkaitan dengan tugas dan jabatannya sebagai PPAT atau sebagai pribadi. MPP seyogyanya memanggil PPAT yang bersangkutan dan memeriksanya terlebih dahulu kemudian menilai apakah perlu dilakukan advokasi terhadap PPAT tersebut, atau tidak.

⁹⁸Hasil Diskusi Pakar dengan Ikatan Notaris Indonesia dalam rangka penyusunan RUU Tentang Jabatan PPAT di Badan Keahlian DPR RI pada tanggal 4 Februari 2019.

⁹⁹Hasil Diskusi Pakar dengan Badan Pertanahan Nasional dalam rangka penyusunan RUU Tentang Jabatan PPAT di BPN DPR RI pada tanggal 14 Februari 2019.

Sebagai pencegahan, diperlukan peran lembaga pelatihan bersertifikat yang dibentuk oleh kementerian hukum dan HAM, Kementrian ATR/BPN, Organisasi INI, dan organisasi IPPAT yang tidak hanya melakukan pelatihan kemampuan akademik, tetapi juga dalam berperilaku sebagai PPAT dengan menjalankan tugas jabatannya sebagai PPAT sesuai undang-undang dan kode etik PPAT.¹⁰⁰

2. Perbandingan dengan Negara Lain

Dalam praktek di beberapa Negara, tidak dikenal istilah PPAT secara khusus, pembuatan akta otentik umumnya dilakukan oleh Notaris, sehingga pekerjaan-pekerjaan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Indonesia dilakukan oleh Notaris. Lembaga kenotariatan mengenal dua stelsel hukum yakni stelsel Kontinental (Latin) dengan sistem *Civil Law* dan stelsel Anglo-Saxon atau Anglo-Amerika dengan sistem *Common Law*. Peraturan yang terkait dengan praktik notaris telah berkembang sesuai dengan waktu, tempat serta politik hukum dan kesadaran hukum di negara masing-masing.

Perbedaan dan persamaan pada sifat, fungsi, kekuatan bukti serta implementasi akta notaris di dalam praktik notaris pada kedua sistem hukum tersebut perlu untuk diketahui mengingat hubungan internasional antar negara semakin banyak terjadi. Beberapa peraturan terkait perlu dikemukakan di bidang hukum perdata internasional yang berhubungan dengan masalah internasional. Manfaat pengetahuan akan persamaan, perbedaan kenotariatan dari masing-masing sistem hukum antar negara di bidang hukum privat dan peraturan terkait dengan praktik notaris diantaranya dalam rangka melakukan perjanjian, bahasa akta pada perjanjian internasional, dokumen yang digunakan dalam hubungan bersifat transnasional akan membantu

¹⁰⁰Hasil Pengumpulan Data ke Magister Kenotariatan FH Universitas Sumatera Utara dalam rangka penyusunan RUU tentang Jabatan PPAT, 26 Februari - 1 Maret 2019.

pemenuhan kemudahan berusaha di Indonesia (*Ease Of Doing Business in Indonesia*).

Dikenal dua stelsel hukum yakni stelsel Kontinental (Latin) dan stelsel Anglo-Saxon atau Anglo-Amerika. Hukum dalam bahasa Inggris digunakannya istilah *Civil Law* pada stelsel Kontinental, kadang juga digunakan istilah Roman *Civil Law*. Sebenarnya istilah *civil law* bukan diartikan sebagai hukum perdata atau hukum privat. Hukum privat menurut *Anglo-Saxon* pada umumnya menggunakan istilah *private law*. Pada stelsel hukum Kontinental pada umumnya memakai asas-asas hukum Romawi. Amerika Serikat, Inggris, Irlandia, Australia, Selandia Baru, Kanada kecuali Quebec serta beberapa negara Asia dan Afrika yang pernah menjadi koloninya dikuasai oleh tradisi Common Law didasarkan pada kebiasaan yang berasal dari putusan hakim dan merupakan dasar dikembangkannya hukum¹⁰¹. Kebudayaan yuridis dari negara di daratan Eropa Barat seperti Jerman, Italia, Spanyol, Portugis, Yunani, Nederland, Perancis beserta negara di Asia dan Afrika yang pernah dijajah atau menjadi koloninya dikuasai oleh kitab undang-undang atau *Corpus Iuris Civilis* yang diundangkan pada tahun 529 dan 534. Beberapa negara anggota Asean¹⁰² seperti Indonesia, Vietnam dan Thailand dipengaruhi oleh sistem Civil Law. Singapura dan Malaysia lebih banyak didasarkan pada sistem Common Law sedangkan Thailand dan Filipina menganut *mixed legal system* baik Civil Law maupun *Common Law*¹⁰³.

Negara yang menganut asas hukum Romawi bukan karena dahulu pernah dijajah kerajaan Romawi tetapi karena hukum Romawi telah diresipier baik asas maupun stelsel serta pengertian hukumnya dan dikembangkan sedemikian rupa oleh negara yang menganutnya. Pada stelsel hukum Anglo-Saxon adalah stelsel hukum yang berpokok pada

¹⁰¹C.A.E. Uniken Venema/Zwalve, *Common Law & Civil Law*, W.E.J. Tjeenk-Willink, Deventer, 2000, hal. 25.

¹⁰²Asean beranggotakan 10 (sepuluh) negara yakni Brunei Darussalam, Kerajaan Kamboja, Indonesia, Republik Demokratik Rakyat Laos, Malaysia, Myanmar, Filipina, Singapura, Kerajaan Thailand dan Republik Sosialis Vietnam.

¹⁰³Samuel Hutabarat, *Harmonisasi Keabsahan Kontrak Dagang Internasional Yang Berkeadilan Pada Enam Negara Anggota Association of South East Nations (ASEAN)*, Diss. Unpar 2017, hal. 2.

hukum Inggris dimana hukum Romawi tidak diresipier, malahan pengertian-pengertian hukumnya sama sekali lain. *Civil Law Notary* adalah notaris di lingkungan notariat Latin sedangkan untuk membedakannya pada notariat penganut sistem *Common Law* digunakan sebutan *Notary Public*.¹⁰⁴ Notaris selaku pejabat umum pada notariat Latin dilakukan oleh ahli hukum (*jurist*). Profesi pemberi jasa hukum lainnya disamping notaris adalah pengacara yang memberikan jasa pada kliennya terutama di bidang hukum acara yang berkaitan dengan masalah penuntutan antara sesama anggota masyarakat dalam urusan perdata atau dakwaan oleh negara terhadap anggota masyarakat dalam urusan pidana. Disamping jasa tersebut pengacara juga memberikan nasihat kepada para kliennya, dan pemberian nasihat tersebut sudah pasti hanya bagi kepentingan dari klien yang minta nasihatnya.

Tugas notaris terutama membantu para kliennya dalam pembuatan akta notaris. Notaris di dalam menjalankan jabatannya tersebut bertindak tidak memihak (bersifat *onpartijdigheid - impartiality*) dan mempunyai kedudukan yang mandiri (*onafhankelijkheid - independency*), tidak dibawahi oleh siapapun. Sifat dan ciri yang hanya dimiliki oleh notariat Latin untuk bersikap tidak memihak serta mempunyai kedudukan yang mandiri harus dipegang teguh malahan mutlak dijalankan oleh seorang notaris.

Pada dasarnya, setiap orang yang telah diangkat sebagai notaris adalah pejabat umum yang berhak untuk membuat semua akta otentik, tanpa kecuali sepanjang tidak ada undang-undang (lain) secara tegas memberikan (juga) kepada orang/pejabat lain kewenangan tersebut untuk perbuatan hukum tertentu. Notariat Latin mempunyai monopoli di dalam pembuatan akta notaris yang otentik di bidang hukum privat walaupun notaris bukan satu-satunya pejabat pembuat akta otentik. Notaris untuk perbuatan hukum tertentu dikecualikan dan tidak berwenang untuk membuatnya dan hanya kepada orang/pejabat itu

¹⁰⁴M.J.A. van Mourik, *Civil Law and the Civil Law Notary in the Modern World*, makalah pada Ceramah Ilmiah "Pengaruh Globalisasi pada Common Law dan Civil Law (khusus BW)", 3 Maret 1992, Jakarta.

sajalah yang berwenang untuk membuatnya, diantaranya adalah pejabat pencatatan penduduk yang tatkala menjalankan kewenangannya membuat akta otentik berfungsi sebagai halnya pejabat umum tetapi mereka bukan dan tidak menjadi notaris. Demikian pula Konsul Jenderal berwenang ditempat menjalankan tugasnya membuat akta otentik dan juru sita pada pengadilan negeri berwenang membuat akta protes wesel (Pasal 143 dan 218 Kitab Undang-undang Hukum Dagang).

Indonesia yang menganut sistem *Civil Law* menentukan di dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris jo. Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris tatacara pembuatan akta notaris, peran dan kewenangan notaris serta segala sesuatu berkaitan dengan akta notaris.

Untuk menjadi notaris diharuskan mengikuti studi yang ketat sebelum dapat diangkat sebagai notaris. Salah satu persyaratan pengangkatan sebagai notaris adalah ijazah Sarjana Hukum dan lulus pada jenjang strata dua kenotariatan yang diselenggarakan Fakultas Hukum.¹⁰⁵ Setelah pendidikan formal tersebut calon notaris masih harus mengikuti bermacam-macam ujian, magang dan tes lainnya agar dapat diangkat oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia sebagai notaris.

a. Notaris di Italia

Seorang notaris, atau notaio, di Italia adalah pejabat publik, yang ditunjuk oleh negara dan yang perannya adalah untuk mengotentikasi dan membuktikan tindakan. Ia bekerja di dalam hukum, bersama keluarga dan bisnis untuk menciptakan solusi hukum yang sesuai yang memenuhi hukum dan tujuan kedua belah pihak, sehingga mencegah segala litigasi di masa depan.

¹⁰⁵Dengan berjalannya waktu pendidikan magister kenotariatan telah diselenggarakan oleh perguruan tinggi negeri dan perguruan tinggi swasta yang tersebar diseluruh Indonesia. Ada sekitar 21 perguruan tinggi negeri dan kurang lebih 20 perguruan tinggi swasta penyelenggaraan magister kenotariatan.

Meskipun bukan praktik yang lazim untuk meminta layanan pengacara swasta (*avvocato*), tidak ada transaksi properti di Italia tidak dapat dilakukan tanpa campur tangan seorang notaris. Setelah Anda memilih properti yang ingin Anda beli, waktunya telah tiba juga untuk memilih notaris untuk melakukan pemeriksaan dokumen formal yang diperlukan pada properti tersebut, termasuk kepemilikan, batas tanah, hak jalan dan hipotek yang ada.

Merupakan praktik normal bahwa notaris dipilih dan dibayar oleh pembeli, meskipun perlu diingat bahwa ia ada dalam kapasitas resmi sebagai perwakilan pemerintah dan tidak mewakili penjual maupun pembeli. Notaris selalu merupakan pihak netral dalam transaksi properti. Sebagai bagian dari penyelidikannya, notaris akan mengkonfirmasi identitas pembeli dan penjual, serta memastikan bahwa masing-masing pihak berhak untuk bagian dari transaksi.

Bagian lain dari tugas notaris Italia adalah untuk menghitung pajak (*imposta ipotecaria e catastale, valore catastale* dan PPN (IVA) jika Anda membeli bangunan baru) karena harus dibayar pada transaksi, untuk mengumpulkan pajak tersebut pada penyelesaian properti. dijual dan kemudian membayar mereka atas nama kedua pihak.

Ketika notaris telah menyelesaikan penelitiannya, tanggal akan ditetapkan untuk rogito (akta penjualan) yang akan ditandatangani secara langsung di notaris (kantor notaris). Anda akan diminta untuk memberikan paspor Anda, kode fiskal, dokumen hipotek, dan akta nikah jika berlaku. Pembeli, penjual, dan agen *real estate* akan hadir (disarankan agar Anda juga memiliki juru bahasa / penerjemah, dengan biaya Anda sendiri, jika perlu). Notaris akan membaca seluruh akta penjualan, meminta Anda dan vendor untuk menandatangani/menginisialisasi setiap halaman untuk menunjukkan pemahaman Anda tentang persyaratan. Anda juga akan diminta untuk menandatangani planimetria terbaru untuk mengonfirmasi bahwa properti masih seperti yang dinyatakan. Setelah perbuatan dibaca, pembayaran biasanya harus dilakukan

dengan *assegno circolare* (konsep bankir). Biaya notaris dan pajak dapat dibayarkan bersamaan, dan dengan cek normal.

Notaris akan berusaha untuk mendaftarkan kontrak penjualan dalam waktu tiga hari, dan perbuatan kemudian akan dikirimkan kepada Anda dalam waktu singkat. Notaris (notai) di Italia akan sering berspesialisasi dalam bidang-bidang berikut: Penyampaian (*transferimento di proprietà*), Hukum Properti (*diritto di proprietà*), Hukum Keluarga (*diritto di famiglia* dan *diritto di minorile*), Hukum Perusahaan (*diritto societario*) dan Suksesi (*eredità*) dan dapat memberikan konsultasi mengenai kewajiban kontrak. Di bawah undang-undang Italia legge notarile (Legge 16 Febbraio 1913 n. 89), notaris harus memberikan saran yang tidak memihak dan independen kepada semua pihak. Sebagai orang asing yang tinggal di Italia, daftar di bawah ini memberikan contoh kapan Anda memerlukan layanan notaris Italia:

1. membeli real estat.
2. memformalkan hipotek dengan bank Italia.
3. persiapan surat kuasa untuk pihak ketiga.
4. perubahan kepemilikan properti di antara pasangan.
5. aplikasi pengadilan yang berkaitan dengan otorisasi mengenai anak di bawah umur.
6. sumbangan aset.
7. wasiat.
8. memformalkan dokumen hukum untuk mengatur atau membuat perubahan pada perusahaan.
9. mengkonfirmasi penerimaan dan penggunaan dokumen publik asing di Italia.

Semua notaris di Italia harus menjadi milik *Consiglio Nazionale del Notariato*, sebuah badan yang tentu saja dapat didekati untuk mendapatkan bantuan jika Anda tidak senang dengan layanan atau saran yang telah diberikan kepada Anda oleh notaris pilihan Anda.

b. Notaris di Belanda

Profesi notaris Belanda adalah contoh khas sistem notaris Latin. Notaris Latin adalah profesional profesional hukum swasta, yang memberikan saran dan menyusun dokumen hukum untuk pihak swasta, menyimpan catatan permanen transaksi dan memiliki kekuatan otentikasi negara yang didelegasikan kepadanya '(Malavet, 1996). Tindakan hukum tertentu memerlukan notaris oleh hukum. Notaris diberikan monopoli profesional untuk menyediakan layanan ini (*domeinmonopolie*). Saat melakukan tugasnya, notaris harus independen dan tidak memihak. Dia harus menyeimbangkan kepentingan semua pihak yang terlibat dalam transaksi hukum. Notaris ditunjuk oleh otoritas, tetapi menerima bayarannya dari kliennya. Karena itu, ia tidak hanya menjadi pelayan publik, tetapi juga seorang wirausaha. Secara umum, pihak berwenang mengatur jumlah notaris, lokasi pendirian mereka dan juga biaya yang dapat mereka bebaskan untuk layanan mereka.

Selain itu, seorang notaris Latin berkewajiban untuk menawarkan berbagai layanan hukum yang berada di bawah yurisdiksinya dan tidak dapat menahan layanannya dari siapa pun, kecuali ada alasan kuat untuk melakukannya (*ministerieplicht*). Tugas notaris dapat dibagi menjadi tugas legal dan ekstra legal. Kami juga dapat membuat perbedaan antara layanan keluarga, layanan properti nyata, dan layanan perusahaan.

1. Tugas Legal

Transaksi hukum tertentu memerlukan akta notaris; orang tidak punya pilihan selain pergi ke notaris. Akta notaris adalah dokumen otentik, dibuat oleh notaris. Perbedaannya dengan dokumen resmi lainnya adalah bahwa hanya seorang notaris yang memiliki wewenang untuk membuat akta notaris. Notaris juga diperbolehkan untuk membuat dokumen resmi lainnya, kecuali jika seorang pegawai negeri memiliki wewenang eksklusif untuk melakukannya.

Real property services	Family services	Corporate services	Other legal duties (not involving a notarial deed)
Conveying real property;	Drawing up or amending marriage contracts and domestic partnership agreements;	Incorporating public and private limited liability companies;	Issuing certificates of succession;
Creating or cancelling mortgages	Drawing up or altering wills;	Establishing foundations and associations	Partition of joint property;
	Providing for gifts and donations in a notarial deed		Legalising signatures;
			Administer inheritances

Tugas ekstrallegal

Ada beberapa transaksi hukum yang akta notarisnya secara resmi tidak diharuskan untuk membuatnya sah secara hukum. Orang bebas untuk meletakkan perjanjian mereka dalam akta notaris daripada dalam dokumen pribadi. Melakukannya memiliki sejumlah manfaat:

- Setelah notaris menandatangani dokumen, tanggal dokumen pasti untuk semua pihak. Ini juga menjadi fakta bahwa orang-orang yang disebutkan itu memang penandatanganan dokumen.
- Salinan resmi dapat diambil dari akta notaris. Jika seseorang telah mengakui dalam akta notaris bahwa ia memiliki hutang, dan ia tidak memenuhi kewajibannya, pihak yang memiliki salinan resmi dapat beralih ke penjualan di bawah tekanan tanpa intervensi hukum.
- Notaris adalah pakar transaksi hukum yang tidak memihak, yang mewakili semua pihak yang terlibat dalam pembuatan akta notaris.

Contoh tugas di luar hukum termasuk memberikan nasihat hukum (misalnya dalam kasus perjanjian sewa atau perjanjian pemegang saham), perencanaan perkebunan (konseling hukum dan fiskal tentang transfer dan pelestarian properti (keluarga), mediasi antara pihak-pihak dengan konflik hukum sehingga untuk menghindari prosedur pengadilan, dan menjamin identitas

mitra dagang di Internet dengan memberi mereka tanda tangan digital.

Peraturan oleh Undang-Undang Notaris berlaku untuk semua tugas hukum, dan juga untuk akta notaris yang tidak diharuskan oleh hukum. Tugas ekstralegal lainnya hanya sebagian ditanggung oleh Undang-Undang Notaris. Hanya aturan tentang kerahasiaan, kontrol keuangan, dan aturan disipliner yang berlaku untuk tugas-tugas di luar hukum ini. Di bawah Undang-Undang Notaris 1999, seorang notaris dapat bertanggung jawab atas kesalahan (disengaja). Hal yang sama berlaku dalam kasus tugas di luar hukum, sebagaimana diperintah oleh Mahkamah Agung Belanda.

2. Asosiasi Profesional

Pada tahun 1928, subdivisi persaudaraan menerima wewenang untuk menetapkan biaya untuk layanan notaris di distrik mereka. Sebuah komisi khusus dibentuk untuk memberi nasihat kepada subdivisi mengenai biaya tersebut. Karena subdivisi biasanya mengadopsi biaya yang disarankan, biaya seragam muncul (De Jong, 2002). Dari tahun 1968 di persaudaraan untuk notaris disebut Koninklijke Notariële Broederschap (KNB). Pada 1974 persaudaraan notaris dan persaudaraan notaris junior bergabung. Dengan diperkenalkannya Undang-Undang Notaris 1999, posisi KNB berubah. KNB diubah dari persaudaraan menjadi badan publik. Sejalan dengan perubahan status ini, organisasi ini berganti nama menjadi *Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie*.

3. Peraturan standar profesional

Mahkota (*the crown*) menunjuk notaris, di bawah tanggung jawab Menteri Kehakiman. Sebelum seseorang dapat ditunjuk sebagai notaris, ia harus memenuhi sejumlah persyaratan. Selain berkebangsaan Belanda, memiliki penggunaan penuh hak warga

negaranya (kandidat yang bangkrut tidak dapat diangkat, misalnya) dan berusia antara 25 dan 65 tahun, seseorang harus menjadi notaris junior dan menyelesaikan penempatan tiga pekerjaan di kantor notaris dulu. Di bawah UU lama, dibutuhkan sekitar sepuluh tahun sebelum notaris junior diangkat ke posisi notaris (Kamerstukken II 1996-1997, nr. 10).

Dalam Undang-Undang Notaris yang baru, penempatan kerja telah diperpanjang hingga enam tahun, pelatihan profesional wajib untuk notaris junior telah diperkenalkan, dan notaris junior perlu memiliki rencana bisnis yang disetujui sebelum mereka dapat ditunjuk. Sebelum penunjukan dapat dikatakan sah (*legitimate*), notaris yang ditunjuk harus mengambil sumpah.

4. Pendidikan dan pelatihan

Untuk menjadi notaris junior, seseorang harus menjadi sarjana hukum, khusus dalam hukum notaris. Pada tahun 1959 pendidikan universitas menjadi wajib. Sebelum tahun 1959 juga dimungkinkan untuk menjadi notaris junior dengan lulus ujian kenegaraan. Ini membuat profesi notaris lebih mudah diakses oleh kandidat dari kelas menengah, yang tidak mampu membayar biaya universitas. Lulusan hukum yang tidak berspesialisasi dalam hukum notaris menggunakan kemungkinan ujian negara juga.

Di bawah Undang-Undang yang baru, seorang kandidat hanya dapat menyebut dirinya seorang notaris junior jika ia bekerja di kantor notaris setelah menyelesaikan pendidikan universitasnya. Jika kandidat bekerja di profesi hukum lain, ia tidak diizinkan menyebut dirinya notaris junior. Notaris junior melakukan tugas yang sama dengan notaris, tetapi tidak diperbolehkan untuk melakukan perbuatan dan menjadi bagian dari manajemen kantor. Notaris junior dapat menggantikan notaris saat dia tidak ada. Profesional hukum Belanda lainnya juga bisa menjadi notaris, tetapi mereka harus menyelesaikan

enam tahun penempatan kerja sebagai notaris junior (lihat di bawah).

Selain pendidikan universitas, KNB menawarkan pelatihan profesional untuk notaris junior. Di bawah UU lama, pelatihan ini bersifat opsional, tetapi dalam praktiknya sebagian besar notaris junior menerimanya. Di bawah UU baru, pelatihan profesional ini menjadi wajib. Notaris junior dapat mulai dengan pelatihan ketika dia memiliki pengalaman kerja setidaknya setengah tahun. Pelatihan ini memakan waktu tiga tahun dan ditawarkan oleh KNB bekerja sama dengan beberapa universitas. Ada juga semacam pendidikan permanen; KNB menyediakan program pasca sarjana wajib. Setiap notaris dan notaris junior harus mendapatkan sejumlah kredit setiap tahun.

c. Notaris di Vietnam

Undang-Undang tentang Notaris disahkan pada November 2006 oleh Majelis Nasional ke-XI dan mulai berlaku pada 1 Juli 2007, membawa lembaga notaris nasional lebih dekat dengan praktik internasional. Sistem notaris Vietnam secara resmi dibentuk ketika Dewan Menteri mengeluarkan Keputusan No. 45/HDBT pada tanggal 27 Februari 1991. Pemerintah sejak itu mengeluarkan dua keputusan yang lebih relevan, Keputusan No. 31/CP tanggal 18 Mei 1996, tentang organisasi dan operasi notaris negara, dan Keputusan No. 75/2000/ND-CP tanggal 8 Desember 2000 tentang notaris dan otentikasi. Ketentuan khusus tentang notaris juga dapat ditemukan dalam berbagai undang-undang dan peraturan, termasuk kode dan hukum penting seperti Hukum Perdata, Hukum Acara Perdata, Hukum Pertanahan, Hukum Perumahan, dan beberapa keputusan pemerintah.

Dalam beberapa tahun terakhir, notaris publik telah memainkan peran penting dalam kehidupan sosial dan ekonomi Vietnam, memberikan kontribusi pada pengembangan ekonomi pasar yang berorientasi sosialis dan memastikan keamanan hukum transaksi sipil dan ekonomi yang melibatkan organisasi dan individu dalam dan luar

negeri. Namun, notaris publik juga mengungkapkan kekurangan dan keterbatasan dalam organisasi dan operasi, yang berdampak buruk pada hubungan sipil dan ekonomi, menghambat perkembangan ekonomi pasar dan integrasinya ke dalam ekonomi dunia, dan membatasi efisiensi administrasi negara. Ketidacukupan dan keterbatasan tersebut harus diatasi, terutama dalam konteks peningkatan reformasi administrasi dan peradilan dan integrasi ekonomi internasional. Itu adalah tuntutan mendesak untuk menyempurnakan lembaga notaris dengan mengesahkan UU Notaris yang mengatur secara komprehensif sektor notaris. Undang-Undang Notaris mewarisi ketentuan positif dan masuk akal tentang organisasi dan operasi notaris dari Keputusan No. 75/2000/ND-CP sambil memuat ketentuan baru berikut:

1. Lingkup pemerintahan

Notaris dan otentikasi berbeda dalam sifat dan objek. Notaris merupakan layanan publik dengan objeknya adalah kontrak dan transaksi sipil, ekonomi dan komersial. Ini melibatkan rantai prosedur rumit seperti penentuan kapasitas pihak-pihak kontraktual, pemeriksaan kapasitas tindakan sipil dan kesukarelaan pihak-pihak yang terlibat, penentuan asal sah dari objek kontrak, dan pemeriksaan legalitas syarat dan waktu kontrak dan tempat untuk masuk ke dalam kontrak. Ini adalah rincian yang sangat penting, memastikan bahwa kontrak akan valid dan berfungsi sebagai bukti jika terjadi perselisihan antara para pihak atau antara para pihak dan pihak ketiga.

Sebagai perbandingan, otentikasi adalah tindakan administratif yang dilakukan oleh agen administrasi publik. Objek otentikasi meliputi kertas dan dokumen (misalnya, kertas yang disalin, ijazah atau sertifikat, dll.). Menurut praktik internasional, masalah terkait notaris diatur dalam hukum perdata dan hukum acara perdata (hukum notaris adalah aspek hukum tentang bukti), sedangkan hal-hal terkait otentikasi ditentukan dalam hukum administrasi.

(Pemerintah mengeluarkan Keputusan No. 79/2007/ND-CP pada 18 Mei 2007, tentang pemberian salinan dari buku-buku asli dan pengesahan salinan asli dan tanda tangan). Pemisahan notaris dari otentikasi tidak hanya memenuhi persyaratan reformasi administrasi (tanpa membingungkan fungsi lembaga administrasi publik dengan orang-orang dari non-bisnis atau organisasi jasa) tetapi juga berfungsi sebagai prasyarat untuk transformasi organisasi notaris menjadi layanan publik.

2. Konsep Notaris

Identifikasi konsep notaris sangat penting. Konsep notaris yang dinyatakan dalam keputusan sebelumnya berbeda dari satu ke yang lain sampai batas tertentu tetapi serupa dalam notaris adalah sertifikasi kejujuran kontrak atau transaksi lainnya. Menurut Pasal 2 Undang-Undang Notaris, notaris berarti bahwa notaris menyatakan kebenaran dan legalitas kontrak atau transaksi lainnya, yang dibuat secara tertulis dan harus diaktakan berdasarkan hukum atau atas permintaan individu atau organisasi atas kehendak sendiri. Mengenai definisi ini, perhatian harus diberikan pada hal-hal berikut:

- a. notaris berarti tindakan notaris, yang berbeda dari autentikasi yang berarti tindakan yang dilakukan oleh perwakilan dari badan administrasi publik.
- b. kejujuran kontrak atau transaksi lainnya disertifikasi oleh notaris. Kejujuran sirkumsisi dan fakta dalam kontrak atau transaksi lainnya sangat penting bagi mereka untuk dijadikan bukti. Dalam hukum acara, ketika menyebutkan bukti, menentukan kebenaran dari fakta dan keadaan yang nyata dan obyektif diperlukan. Dokumen yang disahkan dianggap sebagai bukti karena kebenaran keadaan atau fakta dalam dokumen tersebut telah disertifikasi oleh notaris. Kejujuran ini diverifikasi dan disahkan oleh notaris tepat pada saat terjadinya keadaan atau fakta tersebut, di mana beberapa keadaan atau fakta

terjadi hanya sekali tanpa meninggalkan jejak (misalnya, kesukarelaan pihak-pihak kontrak). Jadi, tanpa sertifikasi notaris, pengadilan tidak dapat memverifikasi kebenaran keadaan atau fakta jika terjadi perselisihan.

- c. legalitas kontrak atau transaksi lainnya disertifikasi oleh notaris. Ini adalah perbedaan yang signifikan antara sekolah notaris substantif (sistem notaris Latin) dan sekolah notaris seremonial (sistem notaris Anglo-Saxon). Dalam sistem notaris Latin, notaris hanya mensertifikasi kontrak atau transaksi legal dan menolak untuk mengesahkan yang ilegal. Karakteristik sistem notaris Latin ini bertujuan untuk mencegah perselisihan kontrak atau transaksi lainnya.

3. Legalitas dokumen yang diaktakan

Menurut Pasal 6 Undang-Undang Notaris, kontrak atau transaksi yang diaktakan memiliki legalitas dalam dua hal berikut:

- a. Pertama, nilai pembuktian dokumen notaris tidak perlu dibuktikan di depan pengadilan sebagaimana diatur dalam Pasal 80 KUHAP 2004.

Ketentuan ini berasal dari pengakuan fungsi notaris untuk mengesahkan kebenaran kontrak atau transaksi sebagaimana disebutkan di atas. Kejujuran yang disahkan oleh notaris membantu mengubah keadaan dan fakta dalam kontrak atau transaksi menjadi bukti yang tak terbantahkan di hadapan pengadilan. Sebuah kontrak yang tidak diaktakan tetapi dibuktikan (misalnya, kontrak tersebut telah dirancang dan dibuktikan oleh pengacara konsultan) tidak memiliki nilai sebagai bukti yang tidak dapat disangkal di pengadilan.

Notaris adalah gelar yudisial yang diberdayakan oleh Negara untuk melakukan kegiatan kenotariatan. Hanya notaris yang dapat menggunakan atas nama Negara untuk mengesahkan kontrak dan transaksi. Notaris adalah perantara antara pihak-pihak kontraktual dan melindungi kepentingan pihak-pihak

tersebut, sementara pengacara hanya melindungi kepentingan klien mereka. Namun, juga ditegaskan dalam Pasal 6 UU bahwa nilai pembuktian dari dokumen yang diaktakan akan ditolak ketika nilai tersebut dinyatakan batal oleh pengadilan. Ini tidak berarti bahwa pengadilan dapat secara sewenang-wenang menyatakan ketidakabsahan dokumen. Seseorang yang ingin meminta pengadilan untuk menyatakan dokumen notaris batal demi hukum harus membuktikan bahwa dokumen tersebut dibuat secara ilegal. Gagal melakukannya, dokumen yang diaktakan akan diakui sebagai bukti yang tidak dapat disangkal di pengadilan.

b. Kedua, dokumen yang diaktakan berlaku untuk implementasi.

Mengatakan dokumen yang diaktakan berlaku untuk implementasi berarti bahwa apa yang disepakati dalam dokumen yang diaktakan tersebut mengikat para pihak dalam suatu kontrak atau transaksi dan juga pihak ketiga. Para pihak berkewajiban untuk melakukan apa yang telah mereka lakukan dalam kontrak atau transaksi. Ini juga merupakan prinsip yang ditentukan dalam hukum perdata. Dengan demikian, validitas dokumen yang diaktakan (atau kontrak atau transaksi yang diaktakan) sebenarnya bukan hal yang baru. Di sisi lain, mempertimbangkan hubungan apa pun dengan pihak ketiga, dokumen yang diaktakan juga mengikat pihak ketiga. Misalnya, kontrak tentang penugasan hak penggunaan lahan, ditandatangani oleh para pihak dan diaktakan, harus diakui oleh sumber daya alam dan lembaga lingkungan dan individu yang relevan yang harus melaksanakan prosedur yang relevan (pendaftaran dan penugasan). Ini juga berasal dari prinsip menghormati kebebasan subyek untuk masuk ke dalam kontrak.

4. Notaris

Dibandingkan dengan keputusan pemerintah sebelumnya, peraturan tentang notaris dalam UU Notaris tampaknya baru. Sebelumnya, keputusan pemerintah tentang notaris gagal mengklarifikasi posisi notaris. Organisasi notaris negara di masa lalu menjadikan orang, agensi, dan organisasi menganggap biro notaris sebagai subjek unik pekerjaan notaris, dengan notaris hanya pegawai administrasi yang bekerja di biro notaris. Kepala biro notaris bertanggung jawab atas aktivitas notaris biro dan memiliki kekuasaan besar atas notaris. Pasal 7 UU Notaris menetapkan bahwa seorang notaris adalah orang yang sepenuhnya memenuhi kriteria yang ditentukan oleh UU dan ditunjuk untuk mempraktikkan notaris. Jadi, itu menjadi notaris tetapi bukan biro notaris atau kantor notaris, yang menggunakan otoritas notaris. Biro notaris atau kantor notaris hanyalah tempat praktik notaris. Pasal 22 UU tersebut menyatakan bahwa seorang notaris dapat memilih tempat untuk melakukan notaris. Apresiasi peran notaris berfungsi sebagai dasar untuk penentuan hak, kewajiban dan tanggung jawab (termasuk tanggung jawab material) notaris.

Notaris tidak harus menjadi pejabat negara atau karyawan. Ini adalah elemen baru yang penting dalam UU dibandingkan dengan peraturan sebelumnya, meskipun hal ini umum di negara-negara asing. Dalam sejarah lembaga notaris di negara-negara Eropa, notaris publik tidak pernah menjadi pegawai yang digaji oleh Negara. Mereka adalah orang-orang yang ditunjuk oleh Negara, yang dapat melakukan notaris atas nama Negara tetapi tidak menikmati gaji dari anggaran negara. Undang-undang Bab II tentang notaris tidak memuat ketentuan bahwa notaris harus merupakan pegawai negeri. Bahkan, dalam pelaksanaan penegakan Undang-Undang Notaris, ada dua jenis notaris: notaris yang bekerja di biro notaris negara disebut pegawai negeri, karena biro notaris tidak lagi menjadi agen administratif seperti saat ini tetapi akan diubah menjadi non-notaris. unit bisnis; mereka yang bekerja di kantor

notaris bukanlah pejabat negara atau karyawan. Meskipun mereka bekerja di dua jenis organisasi praktik notaris yang berbeda, posisi hukum mereka dalam praktik notaris adalah sama. Mereka berdua dapat mengesahkan kontrak dan transaksi serta dokumen yang disahkan oleh mereka memiliki validitas yang sama.

5. Organisasi Notaris

Di bawah UU Notaris, ada dua bentuk organisasi notaris, biro notaris yang dibentuk oleh Negara dan kantor notaris yang dibentuk oleh notaris, bukan hanya satu bentuk organisasi notaris negara seperti sebelumnya. Ketentuan dalam Bab III tentang organisasi notaris menunjukkan pembaruan bentuk organisasi notaris menuju sosialisasi dan layanan sementara biro notaris negara akan diubah menjadi unit non-bisnis yang memiliki pendapatan dan menikmati otonomi keuangan dan akan beroperasi sebagai perusahaan (kemitraan atau perusahaan swasta) menikmati otonomi keuangan dan bertanggung jawab untuk membayar ganti rugi kepada klien mereka.

Hubungan antara pemohon notaris dan biro notaris atau kantor notaris bersifat layanan (dengan biaya, remunerasi, dan pengeluaran lain yang dikumpulkan). Pekerjaan dan pendapatan notaris tergantung pada kuantitas dan kualitas layanan notaris yang mereka berikan kepada publik. Jika menyebabkan kerusakan pada klien, notaris harus membayar kompensasi. Kantor notaris adalah bentuk baru dari organisasi notaris. Dalam jangka panjang, kantor notaris akan menjadi bentuk populer dari organisasi notaris. Biro-biro notaris negara diperlukan dalam jangka pendek, terutama di daerah-daerah pegunungan, pedalaman dan terpencil, tetapi mereka akan berkurang di masa depan seiring dengan perkembangan ekonomi pasar Vietnam.

Sosialisasi kegiatan notaris tidak boleh dipahami hanya sebagai transformasi organisasi notaris negara menjadi pribadi. Kantor notaris yang diatur dalam UU bukan kantor pribadi. Semua

kegiatan notaris atas nama Negara. Tidak boleh terpikirkan bahwa kantor notaris yang diselenggarakan adalah perusahaan yang dapat melakukan kegiatan notaris hanya sebagai kegiatan bisnis untuk mendapatkan keuntungan. Pengumpulan biaya layanan dan remunerasi oleh notaris akan ditentukan oleh Negara, tidak disetujui oleh notaris dan klien mereka. Kantor notaris harus dibentuk berdasarkan rencana yang dibuat oleh agensi lokal. Dalam waktu dekat, kantor notaris akan didorong untuk didirikan di daerah di mana permintaan notaris tertinggi, seperti Hanoi, Kota Ho Chi Minh, Hai Phong, dan lain-lain.

D. Kajian terhadap Implikasi Penerapan Sistem Baru yang akan Diatur dalam Undang-Undang terhadap Aspek Kehidupan Masyarakat dan Dampaknya terhadap Aspek Beban Keuangan Negara

Paradigma lama yang mengatur jabatan pejabat pembuat akta tanah dalam sebuah peraturan pemerintah kurang memberikan kepastian kepada pejabat pembuat akta tanah (PPAT) sebagai pejabat umum. Selain itu kurang mewujudkan kekuatan hukum akta PPAT sebagai akta autentik yang kekuatan pembuktiannya sempurna. Akan tetapi pengaturan tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam sebuah undang-undang tentu akan menimbulkan aspek positif.

Dalam kebijakan mengenai Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah akan diterapkan sistem baru yaitu dengan adanya pembinaan dan pengawasan yang dilakukan oleh sebuah Majelis Pengawas dan Pembina yang terdiri dari unsur Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dan unsur organisasi yaitu Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Selain itu untuk PPAT Sementara akan diatur pemberian pendidikan dan pelatihan yang cukup agar dapat memberikan pelayanan yang baik kepada masyarakat dalam bidang pembuatan akta. Selain itu, agar seluruh warga negara Indonesia memperoleh pelayanan pembuatan akta secara merata dalam memenuhi segala kebutuhan pembuatan perbuatan hukumnya maka dalam UU tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah diatur mengenai formasi PPAT.

Dalam UU tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah pengaturan mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah dibuat lebih sistematis dan terstruktur yang mencakup PPAT/Notaris, PPAT Sementara, dan PPAT Khusus. Untuk ketiga macam PPAT tersebut dibutuhkan pendidikan dan pelatihan yang mencukupi agar dapat melayani masyarakat dengan baik di bidang pembuatan akta. Dengan adanya UU tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah akan menjamin adanya kepastian hukum dan untuk terpenuhinya rasa keadilan, serta demi tercapainya tertib hukum sesuai dengan sistem hukum yang dianut dan berlaku di Indonesia.

PUSAT PUBLIKASI BK DPR RI

BAB III
EVALUASI DAN ANALISIS
PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN
TERKAIT JABATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

Bab ini akan membahas berbagai peraturan perundang-undangan terkait Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, baik secara langsung maupun tidak langsung, sehingga berpengaruh terhadap kedudukan dan materi muatan RUU Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ini. Evaluasi dan analisis ini dimaksudkan untuk melihat keterkaitan RUU Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ini dengan peraturan perundang-undangan lain, sehingga diketahui kondisi hukum atau peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Uraian ini berusaha untuk menggambarkan tingkat sinkronisasi, harmonisasi peraturan perundang-undangan yang ada serta posisi RUU Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ini, untuk menghindari terjadinya tumpang tindih pengaturan.

A. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945)

Pasal 33 UUD 1945 merupakan penjabaran dari tujuan bernegara bangsa Indonesia yang tercantum dalam Pembukaan UUD Tahun 1945 paragraf keempat, yakni melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum. Ketentuan kewenangan pemerintah untuk mengatur bidang pertanahan berasal dari Pasal 33 Ayat (2) UUD 1945 yang menegaskan cabang-cabang produksi yang penting bagi negara dan yang menguasai hajat hidup orang banyak dikuasai oleh negara. Salah satu wujud tindakan menguasai dari negara terhadap bidang pertanahan adalah dengan menyelenggarakan kegiatan pendaftaran tanah. Kegiatan pendaftaran tanah merupakan salah satu cara dari negara dalam memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada warga negaranya terkait bidang pertanahan. Salah satu pihak yang turut berperan dalam kegiatan pendaftaran tanah adalah PPAT.

PPAT berperan sebagai pejabat umum yang bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Peran PPAT tersebut pada dasarnya merupakan salah satu pengejawantahan UUD 1945 yakni Pasal 28D ayat (1) mengenai hak setiap orang atas kepastian hukum, Pasal 28G ayat (1) mengenai hak setiap orang atas perlindungan harta benda yang di bawah kekuasaannya, dan Pasal 28H ayat (4) mengenai hak setiap orang untuk mempunyai hak milik pribadi.

Keterkaitan lain antara RUU Jabatan PPAT dengan UUD 1945 terletak pada Pasal 18 ayat (1) UUD 1945 yang menyatakan bahwa Negara Kesatuan Republik Indonesia dibagi atas daerah-daerah provinsi dan daerah provinsi itu dibagi atas kabupaten dan kota. Hal ini erat kaitannya dengan daerah kerja dan tempat kedudukan dari PPAT. Daerah kerja PPAT saat ini adalah meliputi satu wilayah provinsi. Sedangkan tempat kedudukan PPAT adalah di kabupaten/kota dalam provinsi yang menjadi bagian dari daerah kerjanya.

B. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (UU Nomor 23 Tahun 2014) ditujukan untuk mendorong lebih terciptanya daya guna dan hasil guna penyelenggaraan pemerintahan daerah dalam menyejahterakan masyarakat, baik melalui peningkatan pelayanan publik maupun melalui peningkatan daya saing daerah.¹⁰⁶ Melalui UU Nomor 23 Tahun 2014 dilakukan pengaturan yang bersifat afirmatif yang dimulai dari pemetaan urusan pemerintahan yang akan menjadi prioritas daerah dalam pelaksanaan otonomi yang seluas-luasnya.

Melalui pemetaan tersebut akan tercipta sinergi kementerian/lembaga pemerintah nonkementerian yang urusan pemerintahannya didesentralisasikan ke daerah. Sinergi urusan

¹⁰⁶Penjelasan Umum UU No. 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.

pemerintahan akan melahirkan sinergi kelembagaan antara Pemerintah Pusat dan daerah. Hal tersebut terjadi karena setiap kementerian/lembaga pemerintah nonkementerian akan mengetahui pemangku kepentingan (*stakeholder*) dari kementerian/lembaga pemerintah nonkementerian tersebut di tingkat provinsi dan kabupaten/kota secara nasional.

Kewenangan di bidang pertanahan merupakan wewenang Pemerintah Pusat. Wewenang tersebut diselenggarakan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, dan dalam pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, yang merupakan tugas pembantuan atau *medebewind*. Ada urusan pertanahan yang didesentralisasikan oleh Pemerintah kepada Pemerintah Provinsi dan Pemerintah Kabupaten/Kota seperti urusan pertanahan terkait tanah ulayat, tanah kosong, izin lokasi, dan izin membuka tanah.

Keterkaitan antara UU Nomor 23 Tahun 2014 dengan PPAT antara lain terletak pada ketentuan mengenai pembagian wilayah negara yang ada di dalam Pasal 2. Pasal 2 UU Nomor 23 Tahun 2014 menyatakan bahwa Negara Kesatuan Republik Indonesia dibagi atas Daerah provinsi dan Daerah provinsi itu dibagi atas Daerah kabupaten dan kota. Selain itu, daerah kabupaten/kota dibagi atas Kecamatan dan Kecamatan dibagi atas kelurahan dan/atau Desa. Ketentuan mengenai pembagian wilayah negara mempunyai kaitan dengan daerah kerja dan tempat kedudukan PPAT. Dimana saat ini ditentukan bahwa daerah kerja PPAT meliputi wilayah provinsi dan tempat kedudukannya berada di kabupaten/kota. Terkait dengan PPAT Sementara, peraturan perundang-undangan mengatur bahwa yang dapat menjadi PPAT Sementara adalah camat atau kepala desa.¹⁰⁷ Camat atau kepala desa yang menjadi PPAT Sementara hanya berwenang membuat akta di dalam wilayah jabatannya saja, yakni di kecamatan atau desa.

¹⁰⁷Berdasarkan informasi dari Direktur Pengaturan dan Pendaftaran Hak Tanah, Ruang, dan PPAT, Kementerian ATR/BPN dalam diskusi yang diselenggarakan pada Senin, 6 Mei 2019, dikatakan bahwa selama ini hanya camat saja yang mengajukan permohonan menjadi PPAT Sementara, belum ada kepala desa yang mengajukan permohonan untuk menjadi PPAT Sementara.

Materi lain dalam UU Nomor 23 Tahun 2014 yang terkait dengan PPAT adalah mengenai pemekaran, penggabungan, atau penyesuaian daerah.¹⁰⁸ Suatu Provinsi atau Kabupaten/Kota dimungkinkan dipecah menjadi dua daerah baru atau lebih. Suatu kabupaten/kota dapat pula melakukan penggabungan dengan kabupaten/kota lainnya menjadi kabupaten/kota baru. Begitupun dengan provinsi, dapat bergabung dengan provinsi lainnya untuk menjadi daerah provinsi baru. Suatu daerah kabupaten/kota atau provinsi dapat juga mengalami penyesuaian jika terdapat perubahan batas wilayah daerah, perubahan nama daerah, pemberian nama dan perubahan nama bagian rupa bumi, pemindahan ibu kota, dan /atau perubahan nama ibu kota. Aturan mengenai pemekaran, penggabungan, dan penyesuaian daerah erat kaitannya dengan daerah kerja dan tempat kedudukan PPAT. Saat ini, dalam hal terjadi pemekaran kabupaten/kota yang mengakibatkan terjadinya perubahan tempat kedudukan PPAT, maka tempat kedudukan PPAT tetap sesuai dengan tempat kedudukan yang tercantum dalam keputusan pengangkatan PPAT atau PPAT yang bersangkutan mengajukan permohonan pindah tempat kedudukan yang sesuai.¹⁰⁹ Sedangkan, dalam hal terjadi pemekaran provinsi yang mengakibatkan terjadinya perubahan daerah kerja PPAT, maka daerah kerja PPAT tetap sesuai dengan daerah kerja yang tercantum dalam keputusan pengangkatan PPAT atau PPAT yang bersangkutan mengajukan permohonan pindah daerah kerja.¹¹⁰

Ketentuan lainnya dalam UU No. 23 Tahun 2014 yang berkaitan dengan PPAT adalah mengenai camat dan lurah. Pasal 224 ayat (1) UU No. 23 Tahun 2014 menyatakan bahwa kecamatan dipimpin oleh seorang kepala kecamatan yang disebut camat yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada bupati/wali kota melalui sekretaris daerah.

¹⁰⁸Pemekaran daerah diatur dalam Pasal 33, penggabungan daerah diatur dalam Pasal 44, dan penyesuaian daerah diatur dalam Pasal 48 UU No. 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.

¹⁰⁹Pasal 13 ayat (1) PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

¹¹⁰Pasal 13 ayat (2) PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Sedangkan, Pasal 229 ayat (1) UU No. 23 Tahun 2014 mengatur bahwa kelurahan dipimpin oleh seorang kepala kelurahan yang disebut lurah selaku perangkat kecamatan dan bertanggung jawab kepada camat. Pasal 225 ayat (1) huruf I memungkinkan camat untuk melaksanakan tugas lain selain yang diatur dalam UU No. 23 Tahun 2014. Begitu juga dengan lurah, Pasal 229 ayat (4) huruf g memungkinkan lurah untuk melaksanakan tugas lain selain yang diatur dalam UU No. 23 Tahun 2014.

Menurut PP No. 37 Tahun 1998, camat dan kepala desa/lurah dapat diangkat menjadi PPAT Sementara oleh Kepala BPN. Akan tetapi, selama ini baik camat maupun lurah tersebut berasal dari latar belakang pendidikan yang berbeda-beda, sehingga tidak semua camat atau lurah mempunyai pengetahuan yang cukup di bidang hukum untuk menjalankan jabatannya sebagai PPAT. Selain itu, organisasi PPAT yang ada selama ini belum mengikutsertakan PPAT Sementara dalam setiap kegiatan organisasi berupa peningkatan pengetahuan dan pemahaman mengenai pembuatan akta di bidang pertanahan. Di dalam RUU Jabatan PPAT nanti ada baiknya jika terdapat pengaturan mengenai program peningkatan pengetahuan bagi camat dan lurah yang menjabat sebagai PPAT Sementara.

C. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 Tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta

Berdasarkan ketentuan Pasal 18B ayat (1) UUD NRI Tahun 1945 negara memberikan pengakuan terhadap eksistensi suatu daerah yang bersifat istimewa namun tetap dalam kerangka Negara kesatuan Republik Indonesia. Khusus untuk provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, pada awalnya pengaturan mengenai status keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) diatur dalam Undang-Undang Nomor 3 Tahun 1950 yang mengacu kepada Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1948. Namun pengaturannya memberlakukan secara seragam dengan daerah-daerah lain di Indonesia yang juga memiliki kekhususan. Pengaturan yang serupa juga diberlakukan di dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1957 tentang Pokok-Pokok Pemerintahan Daerah sampai dengan Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 Pemerintah Daerah. Oleh karenanya dilakukan perubahan,

penyesuaian dan penegasan tentang keistimewaan yang diberikan kepada Daerah Istimewa Yogyakarta dengan dibentuknya Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2013 tentang Keistimewaan Daerah Yogyakarta (UU DIY).

Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 Tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta (UU Nomor 13 Tahun 2012) secara garis besar memberikan kewenangan kepada Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY sebagai) daerah otonom untuk mengurus tata cara pengisian jabatan, kedudukan, tugas, dan wewenang Gubernur dan Wakil Gubernur, kelembagaan pemerintah daerah, kebudayaan, pertanahan, dan tata ruang. Hal ini terlihat dalam Pasal 7 UU Nomor 13 Tahun 2013 yang mengatur mengenai penyelenggaraan kewenangan dalam urusan kesitimewaan diselenggarakan sesuai dengan nilai-nilai kearifan lokal dan keberpihakan pada rakyat. Keistimewaan Yogyakarta khususnya dalam bidang pertanahan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang ini bertolak belakang atau menyimpangi Diktum IV UU Nomor 5 Tahun 1960 yang menyatakan bahwa tanah swapraja dan bekas swapraja merupakan tanah Negara.

Khusus dalam bidang pertanahan, pengaturan kekhususannya diatur dalam Pasal 32 dan 33 UU Nomor 13 Tahun 2012 yang pada intinya Kasultanan Ngayogyakarta Hadiningrat dan Kadipaten Puro Pakualam untuk menyelenggarakan kewenangan pertanahan dinyatakan sebagai badan hukum yang merupakan subjek hak milik atas tanah Kasultanan dan Kadipaten. Tanah Kasultanan dan Kadipaten yang dimaksud termasuk tanah keprabon maupun bukan keprabon yang letaknya di wilayah DIY serta hak milik atas tanah tersebut didaftarkan kepada badan pertanahan.

Berdasarkan Pasal 32 UU Nomor 13 Tahun 2013, Kesultanan dan kadipaten berwenang untuk mengelola dan memanfaatkan tanah untuk pengembangan kebudayaan kepentingan sosial dan kesejahteraan masyarakat. Tidak disebutkan dengan jelas, apakah dalam memanfaatkan tanah tersebut, kesultanan atau kadipaten dapat langsung mengalihkan kepada pihak lain tanpa melalui akta yang dibuat oleh PPAT atau tidak. Namun secara gramatikal dapat ditafsirkan bahwa Kasultanan atau Kadipaten dapat langsung melakukan peralihan tanah tersebut selama tanah tersebut memang terdaftar sebagai tanah sultan atau tanah

kadipaten dan terdaftar secara resmi di BPN. Jika ada seseorang atau orang lain yang melakukan pendaftaran atas tanah yang terdaftar sebagai “*Sultan Ground*” maka harus mendapat persetujuan secara tertulis dari Kasultanan untuk tanah kesultanan dan kadipaten untuk tanah kadipaten. Selain itu secara *a contrario* juga dapat ditafsirkan bahwa sebelum berlakunya undang-undang ini maka tanah-tanah yang berada di wilayah Kesultanan atau Kadipaten yang dalam perkembangannya sudah menjadi hak milik masyarakat tetap berlaku hukum tanah nasional, sedangkan setelah undang-undang ini berlaku, maka tanah yang didaftarkan di BPN berstatus Tanah Kesultanan atau Kadipaten tunduk pada ketentuan yang ada dalam undang-undang ini.

Dengan demikian terdapat 2 (dua) jenis tanah di DIY, yaitu pengaturan pendaftaran tanah berdasarkan hukum nasional dan pendaftaran tanah berdasarkan hukum yang berlaku di DIY. Maka dalam RUU Jabatan tentang PPAT perlu memperhatikan pengaturan mengenai kewenangan PPAT dalam membuat akta peralihan hak atas tanah khususnya untuk pendaftaran tanah yang berstatus tanah kasultanan dan kadipaten.

D. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UU Nomor 20 Tahun 2011) mengatur mengenai penyelenggaraan rumah susun di Indonesia yang diantaranya meliputi pengaturan perencanaan, pembangunan, penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan, serta pengelolaannya. Adapun keterkaitan UU Nomor 20 Tahun 2011 dengan Rancangan Undang-Undang tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu kewenangan PPAT dalam rangka peralihan hak seperti tercantum dalam Pasal 44 ayat (1) dan Pasal 54 ayat (3). Akta Jual Beli dibuat di hadapan PPAT untuk Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun sebagai bukti peralihan hak.

E. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU Nomor 1 Tahun 2011) mengatur mengenai penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang diantaranya meliputi pengaturan penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, serta pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, dan penyediaan tanah. Adapun keterkaitan UU Nomor 1 Tahun 2011 dengan RUU tentang Jabatan PPAT yaitu terkait peralihan hak atas tanah sebagaimana tercantum dalam Pasal 114 *jo.* Pasal 106 huruf c yang menyatakan bahwa penyediaan tanah untuk pembangunan rumah, perumahan, dan kawasan permukiman dapat dilakukan melalui peralihan hak atas tanah oleh pemilik tanah yang dibuat di hadapan PPAT setelah ada kesepakatan bersama.

F. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU Nomor 28 Tahun 2009) dibentuk dalam rangka meningkatkan pelayanan kepada masyarakat dan kemandirian daerah melalui perluasan objek pajak daerah dan retribusi daerah dan pemberian diskresi dalam penetapan tarif. Pajak daerah dan retribusi daerah merupakan salah satu sumber pendapatan daerah yang penting guna membiayai pelaksanaan pemerintahan daerah.

Di dalam Pasal 2 ayat (1) dan (2) UU Nomor 28 Tahun 2009, pemerintah daerah diberi kewenangan untuk memungut 16 (sebelas) jenis Pajak, yaitu 5 (lima) jenis Pajak Provinsi dan 11 (tujuh) jenis Pajak Kabupaten/Kota. Diantara jenis-jenis pajak tersebut, terdapat satu pajak yang memiliki peran penting seorang PPAT di dalamnya yaitu Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Lebih rinci objek pajak BPHTB dijabarkan kembali dalam Pasal 85 UU Nomor 28 Tahun 2009. Namun

demikian tidak semua objek pajak BPHTB dalam pasal tersebut berkaitan dengan tugas dan kewenangan PPAT yaitu: ¹¹¹

Pasal 85 UU Nomor 28 Tahun 2009

(2) *Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:*

a. pemindahan hak karena:

1) jual beli;

2) tukar menukar;

3) hibah;

4) *hibah wasiat;*

5) *waris;*

6) pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain;

7) *pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;*

8) *penunjukan pembeli dalam lelang;*

9) *pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;*

10) *penggabungan usaha;*

11) *peleburan usaha;*

12) *pemekaran usaha; atau*

13) *hadiah.*

(3) *Hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:*

a. hak milik;

b. hak guna usaha;

c. hak guna bangunan;

d. hak pakai;

e. hak milik atas satuan rumah susun; dan

f. hak pengelolaan.

Adapun ketentuan lain dari UU Nomor 28 Tahun 2009 yang mengatur tugas dan kewenangan PPAT yaitu dalam Pasal 91 ayat (1) yang menyatakan bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.” Berdasarkan ketentuan tersebut dapat dilihat bahwa PPAT berperan dalam hal memberikan informasi, penyuluhan hukum dan memberikan penjelasan mengenai undang-undang yang berlaku dengan meminta bukti pembayaran pajak sebelum penandatanganan akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

¹¹¹Huruf yang dicetak tebal adalah objek pajak BPHTB yang sesuai dengan perbuatan hukum PPAT yang diatur dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Jika hal ini tidak dilaksanakan maka PPAT/Notaris yang membuat Akta Jual Beli dikenakan sanksi berdasarkan Pasal 93 ayat (1) UU Nomor 28 Tahun 2009 yang menyatakan “Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 ayat (1) dan ayat (2) dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.

Selain itu, ketentuan lain UU Nomor 28 Tahun 2009 yang mengatur tugas PPAT terdapat dalam Pasal 92 ayat (1) yang menyatakan bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara melaporkan pembuatan akta atau risalah lelang Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan kepada Kepala Daerah paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.” Apabila PPAT/Notaris lalai dalam melaksanakan tugasnya yaitu melaporkan pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 92 ayat (1) UU Nomor 28 Tahun 2009, maka PPAT/Notaris tersebut dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap laporan.¹¹²

Namun demikian kedudukan PPAT/Notaris dalam UU Nomor 28 Tahun 2009 ini masih menimbulkan ketidakjelasan, manakala pembuatan akta tanah dan pelaporannya dilakukan oleh PPAT Khusus dan PPAT Sementara. Kewajiban PPAT/Notaris untuk menyerahkan bukti pembayaran pajak sebelum penandatanganan akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan, seharusnya juga merupakan kewajiban bagi PPAT Khusus dan PPAT sementara.

Hal tersebut dapat berimplikasi terhadap sanksi administrasi dalam Pasal 93 ayat (1) dan (2). Bilamana pelanggaran tersebut dilakukan oleh PPAT Khusus dan PPAT Sementara dalam hal ini Camat. Sebab, terdapat pula potensi kekeliruan/ pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT Khusus dan PPAT Sementara dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya.

¹¹²Lihat Pasal 93 ayat (2) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Sehubungan dengan hal tersebut, perlu dilakukan perubahan terhadap penyempurnaan beberapa materi muatan UU Nomor 28 Tahun 2009 serta harmonisasi di dalam materi rancangan undang-undang Jabatan PPAT agar dapat menyesuaikan dengan tuntutan kebutuhan hukum saat ini khususnya di daerah tertinggal, terdepan dan terluar di Indonesia yang mungkin masih banyak mengandalkan PPAT Khusus dan PPAT Sementara.

G. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

Tanah disamping dianggap sebagai kebutuhan dasar masyarakat, yang lebih penting lagi tanah menjadi bagian dari hak setiap warga Negara untuk memiliki. Namun yang perlu dipahami dalam hal penguasaan tanah tetap ada pada tangan Negara. Kekuasaan Negara terhadap tanah tersebut tertuang dalam Undang-Undang dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 pasal 33 ayat (3) bahwa Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Negara menjamin penguasaan terhadap tanah tersebut dengan menghadirkan salah satu kementerian agraria dan tata ruang. Sesuai dengan ketentuan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang (Perpres Nomor 17 Tahun 2015), kementerian tersebut bertugas menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan pemerintahan negara.

Secara spesifik kewenangan Kementerian Agraria dan Tata Ruang adalah pertama perumusan, penetapan, dan pelaksanaan kebijakan di bidang tata ruang, infrastruktur keagrariaan/pertanahan, hubungan hukum keagrariaan/pertanahan, penataan agraria/pertanahan, pengadaan tanah, pengendalian pemanfaatan ruang dan penguasaan tanah, serta penanganan masalah agraria/pertanahan, pemanfaatan ruang, dan tanah, koordinasi pelaksanaan tugas, pembinaan dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unsur organisasi di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang, pengelolaan barang milik/kekayaan negara yang

menjadi tanggung jawab Kementerian Agraria dan Tata Ruang, pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang, pelaksanaan bimbingan teknis dan supervisi atas pelaksanaan urusan Kementerian Agraria dan Tata Ruang di daerah, dan pelaksanaan dukungan yang bersifat substantif kepada seluruh unsur organisasi di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang.

Penguatan integrasi antara pertanahan dan tata ruang terus dilakukan sehingga hak kepemilikan atas suatu tanah tidak bertentangan dengan hak pemanfaatan suatu tanah, hal itu akan meminimalisir terjadinya sengketa dan konflik. Penataan ruang merupakan proses perumusan kebijakan tatanan masa depan dari suatu wilayah yang pada pelaksanaannya melibatkan berbagai sektor yang saling terkait.

Kantor Pertanahan harus menggunakan produk Rencana Tata Ruang (RTR) dan Rencana Detil Tata Ruang (RDTR) sebagai acuan penyelenggaraan pelayanan tanah, sehingga untuk zona tertentu tidak perlu diterbitkan sertipikat seperti zona rawan bencana. Pasal 13 ayat (1) UU Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (UU Nomor 26 Tahun 2007), mengenai Pengaturan dan Pembinaan Penataan Ruang, mengatur bahwa *“Pemerintah melakukan pembinaan penataan ruang kepada pemerintah daerah provinsi, pemerintah daerah kabupaten/kota, dan masyarakat”*.

Mengacu pada ketentuan tersebut peran PPAT yang memiliki sifat sebagai pejabat umum dalam menjalankan kewenangannya tidak bisa mengesampingkan kebijakan-kebijakan yang dibuat oleh pemerintah. Sifat umum hanya difilosofikan sifat pendukung dari kewenangan publik, maka substansi dasar dari kewenangan PPAT tidaklah jauh beda dengan pejabat pada umumnya yang harus menjalankan intruksi, mengamankan intruksi dan merealisasikan instruksi pemerintah.

Prinsip dasar dalam menjalankan intruksi, mengamankan intruksi dan merealisasikan instruksi pemerintah mengingat dalam kedudukannya PPAT diangkat dan diberhentikan oleh menteri. Menteri yang dimaksud dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 adalah menteri Menteri yang bertanggung jawab di bidang agraria/pertanahan dan Tata Ruang.

Profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) merupakan bagian penting dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia, sebagai sebuah profesi yang kewenangannya diberikan berdasarkan delegasi kewenangan dari intitusi Badan Pertanahan Nasional, dikarenakan Profesi PPAT merupakan salah satu bagian dari sistem pendaftaran tanah yang merupakan delegasi kewenangan dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional RI.

H. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris *juncto* Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Pada ketentuan umum Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UU Nomor 2 Tahun 2014) mengatur bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Akta autentik dibuat di hadapan Notaris, bukan karena diharuskan oleh peraturan perundang-undangan, akan tetapi karena dikehendaki oleh para pihak yang berkepentingan. Hal tersebut dimaksudkan untuk memastikan hak dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus bagi masyarakat secara keseluruhan.¹¹³

UU Nomor 2 Tahun 2014 mengatur bahwa ada 3 macam Notaris yaitu Notaris, Pejabat Sementara Notaris, dan Notaris Pengganti.¹¹⁴ Pejabat Sementara Notaris adalah seorang yang untuk sementara menjabat sebagai Notaris untuk menjalankan jabatan dari Notaris yang meninggal dunia, sedangkan Notaris Pengganti adalah seorang yang untuk sementara diangkat sebagai Notaris untuk menggantikan Notaris yang sedang cuti, sakit, atau untuk sementara berhalangan menjalankan jabatannya sebagai

¹¹³Marihot Pahala Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003, hal. 268.

¹¹⁴Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, Bandung: Refika Aditama, 2011, hal. 77-79.

Notaris. Adapun kewenangan Notaris adalah membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan *grosse*, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Selain melakukan tindakan di atas, Notaris berwenang untuk melakukan antara lain:¹¹⁵

- a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus. Ketentuan ini merupakan legalisasi terhadap akta di bawah tangan yang dibuat sendiri oleh orang perorangan oleh para pihak di atas kertas yang bermaterai. Cukup dengan pendaftaran dalam buku khusus dan disediakan oleh Notaris.
- b. Membukukan surat-surat di bawah tangan mendaftarkan dalam buku khusus.
- c. Membuat kopi dari asli ke surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan.
- d. Melakukan Pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya.
- e. Memberikan penyuluhan hukum hubungan dengan pembuatan akta.
- f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.
- g. Membuat akta risalah lelang.

Kewenangan merupakan suatu tindakan hukum yang diatur dan diberikan kepada suatu jabatan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mengatur jabatan yang bersangkutan. Dengan demikian setiap wewenang ada batasannya sebagaimana tercantum dalam

¹¹⁵*Ibid.*, hal. 272.

peraturan perundang-undangan yang mengaturnya. Wewenang Notaris terbatas sebagaimana peraturan perundang-undangan yang mengatur jabatan pejabat yang bersangkutan. Wewenang yang diperoleh suatu jabatan mempunyai sumber asalnya. Dalam hukum administrasi, wewenang dapat diperoleh secara atribusi, delegasi atau mandat. Wewenang yang baru kepada suatu jabatan berdasarkan suatu peraturan perundang-undangan atau aturan hukum.¹¹⁶

Wewenang secara delegasi merupakan pemindahan atau pengalihan wewenang yang ada berdasarkan suatu peraturan perundang-undangan atau aturan hukum. Mandat sebenarnya bukan penggalan atau pemindahan wewenang, tetapi karena yang berkompeten berhalangan. Berdasarkan UU Nomor 30 Tahun 2004 ternyata Notaris sebagai pejabat umum memperoleh wewenang secara atribusi, karena wewenang tersebut diciptakan dan diberikan oleh UU Nomor 30 Tahun 2004. Jadi wewenang yang diperoleh Notaris bukan berasal dari lembaga lain misalnya dari kementerian hukum dan HAM. Notaris merupakan pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta autentik, termasuk akta autentik yang mengakibatkan peralihan hak atas tanah dan bangunan.

Oleh karena itu pada dasarnya Notaris menjalankan fungsi PPAT, hanya saja tidak semua Notaris otomatis menjadi PPAT. Untuk dapat menjabat atau berprofesi sebagai PPAT maka seorang Notaris harus mengikuti ujian tertentu dan jika dinyatakan lulus maka akan diangkat sebagai PPAT oleh Menteri Negara Agraria sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Pengaturan mengenai PPAT dalam UU Nomor 2 Tahun 2014 terdapat pada ketentuan Pasal 17 ayat (1) huruf g yang mengatur bahwa Notaris dilarang merangkap jabatan sebagai PPAT dan/atau Pejabat Lelang Kelas II di luar tempat kedudukan Notaris. Hal ini dapat diartikan bahwa Notaris dapat merangkap jabatan sebagai PPAT selama satu wilayah kedudukan dengan Notaris. Selain itu Pasal 19 ayat (2) UU Nomor 2 Tahun 2014 juga mengatur persinggungan Notaris dengan PPAT, yaitu bahwa tempat

¹¹⁶*Ibid.*, hal. 273.

kedudukan Notaris sebagai PPAT wajib mengikuti tempat kedudukan Notaris.

Lebih lanjut, walaupun ketentuan berikut tidak mengatur langsung tentang PPAT, akan tetapi PPAT-Notaris akan terkena dampak sanksi Pasal 19 ayat (4) UU No. 2 Tahun 2014 yang mengatur bahwa:

Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dikenai sanksi berupa:

- a. peringatan tertulis;
- b. pemberhentian sementara;
- c. pemberhentian dengan hormat; dan
- d. pemberhentian dengan tidak hormat.

Hal lain yang dapat menjadi alasan PPAT hendak diatur dalam undang-undang, dikarenakan Pasal 15 ayat (2) huruf f UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris mengatur bahwa Notaris berwenang pula membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Rumusan ini menjadi sengketa kewenangan antara Notaris dengan PPAT, hanya Notaris merasa lebih kuat karena diatur dalam bentuk undang-undang, sedangkan PPAT hanya diatur dalam bentuk peraturan pemerintah. Setelah adanya Keputusan Mahkamah Konstitusi Nomor 009-014/PUU-III/2005 tanggal 13 September 2005 tentang Pengujian UUDN terhadap UUD 1945. Ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf f UUDN tersebut ternyata hingga saat ini tetap tidak bisa dilaksanakan baik oleh Notaris maupun oleh Badan Pertanahan Nasional. Masing-masing pihak tetap bertahan dengan argumennya sendiri-sendiri. BPN beranggapan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak bisa dipisahkan dengan BPN, keberadaan PPAT itu berdasarkan sejarahnya adalah untuk menjalankan sebagian pekerjaan BPN, karena keterbatasan waktu dan tempat yang jauh, karena negara kita luas, maka tugas PPAT diserahkan kepada Camat dan kita serahkan juga kepada Notaris. Dengan demikian dalam RUU tentang Jabatan PPAT perlu ditegaskan mengenai kewenangan pembuatan akta peralihan hak atas tanah.¹¹⁷

¹¹⁷Hasil Pengumpulan Data ke IPPAT Sulawesi Utara dalam rangka penyusunan RUU tentang Jabatan PPAT, 4 - 7 Maret 2019.

I. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan *juncto* Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Undang-Undang mengenai Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan diatur dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 (UU No. 21 Tahun 1997) yang kemudian diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (UU No. 20 Tahun 2000). Pengaturan dalam UU No. 21 Tahun 1997 yang bersinggungan dengan jabatan PPAT diatur dalam Bab XI tentang Ketentuan Bagi Pejabat. Dalam ketentuan Pasal 24 ayat (1) UU No. 21 Tahun 1997 *jo.* UU No. 20 Tahun 2000 diatur bahwa PPAT/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan pada saat wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Apabila ketentuan ini dilanggar maka pengenaan sanksinya diatur dalam Pasal 26 ayat (1) UU No. 21 Tahun 1997 *jo.* UU No. 20 Tahun 2000 yang mengatur bahwa PPAT/Notaris dan Pejabat Lelang yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) dan ayat (2), dikenakan sanksi administrasi dan denda sebesar Rp. 7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran. Sanksi terhadap PPAT sementara tidak ada yang mengaturnya, sedangkan bagi PPAT Khusus (BPN) dikenakan sanksi berdasarkan peraturan undang-undang tetapi tidak ditetapkan berapa jumlah dendanya. Berdasarkan hal tersebut tidak ada prinsip keadilan terhadap pemenuhan sanksi.¹¹⁸

Selain hal tersebut di atas, kewajiban yang diberikan oleh Undang-Undang tentang BPHTB terhadap PPAT terdapat dalam Pasal 25 ayat (1) UU No. 21 Tahun 1997 yang mengatur bahwa PPAT/Notaris dan Kepala Kantor Lelang Negara melaporkan pembuatan akta atau risalah lelang perolehan

¹¹⁸Novita Dameria Marbun, *Analisis Hukum Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Atas Transaksi Jual-Beli Tanah dan Bangunan di Kabupaten Humbang Hasundutan*, Sumatera Utara: Repositori Magister Kenotariatan USU, 2018, hal. 122.

hak atas tanah dan atau bangunan kepada Direktorat Jenderal Pajak selambat-lambatnya pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya. Apabila ketentuan ini dilanggar maka terhadap PPAT dikenakan sanksi administrasi berupa denda sebesar Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran laporan. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 26 ayat (2) UU No. 21 Tahun 1997 jo. UU No. 20 Tahun 2000.

Pasal 2 ayat (2) huruf k UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU No. 28 Tahun 2009) menyatakan bahwa BPHTB merupakan salah satu jenis pajak kabupaten/kota. Terkait dengan itu maka pada Ketentuan Penutup UU No. 28 Tahun 2009, Pasal 180 angka 6 memberikan tenggat waktu transisi terhadap Undang-Undang tentang BPHTB sebagaimana telah diubah dengan UU No. 20 Tahun 2000. Undang-Undang tentang BPHTB tetap berlaku paling lama 1 (satu) tahun sejak diberlakukannya UU No. 28 Tahun 2009. UU No. 28 Tahun 2009 diundangkan pada 15 September 2009, jadi sejak tanggal 16 September 2010 Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sudah menjadi pajak daerah.

Pasal 24 UU Nomor 20 Tahun 2000 dapat menjadi multitafsir dikarenakan kewenangan pembuatan akta pemindahan hak atas tanah dan bangunan merupakan kewenangan PPAT dan bukan merupakan kewenangan dari Notaris sebagaimana diatur berdasarkan PP Nomor 37 Tahun 1998 jo. PP Nomor 24 Tahun 2016. Dengan demikian, di dalam RUU tentang Jabatan PPAT perlu ditegaskan bahwa kewenangan pembuatan akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan merupakan kewenangan PPAT.

J. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Beserta Benda- Benda yang Berkaitan dengan Tanah

Pembentukan UU Nomor 4 Tahun 1996 dilatarbelakangi oleh kepentingan pembangunan di bidang ekonomi, terutama dalam menunjang kegiatan perkreditan. Dengan meningkatnya kegiatan pembangunan, meningkat pula keperluan akan tersedianya dana yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan. Mengingat pentingnya dana

perkreditan dalam proses pembangunan, sudah seharusnya jika pemberi dan penerima kredit mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.¹¹⁹ Selain latar belakang tersebut, pembentukan UU Nomor 4 Tahun 1996 juga dimaksudkan sebagai upaya untuk melaksanakan amanat UUPA dalam membangun hukum tanah nasional dan menciptakan kesatuan hukum jaminan atas tanah. Adanya UU Nomor 4 Tahun 1996 merupakan langkah awal dalam mengisi muatan materi hukum jaminan nasional, yang dalam hal ini sub sistem hukum jaminan atas tanah berupa hak tanggungan.

Materi muatan yang diatur dalam UU No.4 Tahun 1996 ini antara lain mengenai obyek hak tanggungan, pemberi dan pemegang hak tanggungan, tata cara pemberian, pendaftaran, peralihan, dan hapusnya hak tanggungan, eksekusi hak tanggungan, serta pencoretan hak tanggungan. Keterkaitan antara UU No. 4 Tahun 1996 dengan RUU Jabatan PPAT ada di dalam materi muatan mengenai tata cara pemberian hak tanggungan, yakni mengenai peran PPAT dalam pembuatan akta pemberian hak tanggungan dan pembuatan surat kuasa membebaskan hak tanggungan. Pasal 10 ayat (2) UU Nomor 4 Tahun 1996 menyebutkan bahwa pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pasal 1 angka 4 mendefinisikan PPAT sebagai pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam menjalankan tugasnya membuat akta pemberian hak tanggungan, PPAT wajib memenuhi ketentuan yang ada yakni yang terdapat dalam Pasal 11 ayat (1) dan Pasal 13 ayat (2). Pasal 11 ayat (1) UU Nomor 4 Tahun 1996 mengatur mengenai isi dari akta pemberian hak tanggungan yang wajib mencantumkan:

- a. nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- b. domisili pemegang dan pemberi hak tanggungan;

¹¹⁹Penjelasan Umum UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

- c. penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin;
- d. nilai tanggungan; dan
- e. uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.

Sedangkan Pasal 13 ayat (2) mengatur mengenai kewajiban PPAT untuk mengirimkan akta pemberian hak tanggungan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan paling lambat 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan akta pemberian hak tanggungan. Kelalaian PPAT dalam melakukan dua kewajiban tersebut dapat berakibat dikenai sanksi administratif berupa teguran maupun pemberhentian dari jabatan.¹²⁰

Pada dasarnya, pembebanan hak tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan dan hadir langsung di hadapan PPAT. Akan tetapi apabila karena suatu sebab pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir di hadapan PPAT, UU Nomor 4 Tahun 1996 memperkenankan penggunaan surat kuasa membebankan hak tanggungan dengan cara menunjuk pihak lain sebagai kuasanya. Surat kuasa membebankan hak tanggungan tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi hak tanggungan dan memenuhi persyaratan tertentu yang diatur dalam Pasal 15 UU No. 4 Tahun 1996. Persyaratan tersebut, yakni;

- a. tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak Tanggungan;
- b. tidak memuat kuasa substitusi; dan
- c. mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan.

Menurut penjelasan Pasal 15 ayat (1) tidak dipenuhinya syarat ini mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum. Surat kuasa tersebut tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan akta pemberian hak tanggungan. PPAT wajib menolak permohonan untuk membuat akta pemberian hak tanggungan, apabila surat kuasa membebankan hak tanggungan tidak dibuat sendiri oleh pemberi hak tanggungan atau tidak memenuhi persyaratan termaksud di atas. PPAT yang melanggar atau lalai dalam memenuhi ketentuan persyaratan surat

¹²⁰Pasal 23 ayat (1) UU NO. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

kuasa membebaskan hak tanggungan Pasal 15 ayat (1) dapat dikenai sanksi administratif berupa teguran, baik lisan maupun tertulis, ataupun sanksi pemberhentian dari jabatan.¹²¹

Di dalam batang tubuh UU Nomor 4 Tahun 1996 tidak ada pengaturan secara tegas mengenai jenis akta PPAT merupakan jenis akta yang autentik. Pernyataan bahwa akta PPAT adalah akta autentik diatur dalam angka 7 penjelasan umum UU tersebut Nomor 4 Tahun 1996. Diharapkan dalam RUU Jabatan PPAT diatur bahwa akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta autentik. Pengaturan kewenangan PPAT yang akan diatur sebagai salah satu materi muatan dalam RUU Jabatan PPAT harus sejalan dengan pengaturan mengenai kewenangan PPAT dalam membuat akta pemberian hak tanggungan dan surat kuasa membebaskan hak tanggungan yang ada di dalam UU Nomor 4 Tahun 1996.

K. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Tanah sebagai benda penting bagi manusia, memegang peranan yang sangat penting bagi pemenuhan kebutuhan manusia sebagai tempat bermukim maupun sebagai tempat untuk melakukan kegiatan usaha. Kepemilikan hak atas tanah yang sangat penting untuk menjamin hak seseorang atau suatu badan atas tanah yang dimiliki atau dikuasainya.

Sejak berlakunya UUPA pada tanggal 24 September 1960, ada hal-hal yang merupakan pembaharuan hukum di Indonesia bukan saja di bidang pertanahan tetapi di lain bidang hukum positif. UUPA diumumkan di dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, yang penjelasannya dimuat di dalam Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia nomor 2043.

Dengan lahirnya UUPA maka dihapuskanlah dasar-dasar dan peraturan-peraturan hukum agraria kolonial yang sejak Indonesia merdeka masih tetap berlaku karena Indonesia belum mempunyai hukum agraria nasional, dan juga dualisme hak atas tanah dihapuskan menjadi satu sistem hukum, yaitu sistem hukum hak atas tanah di Indonesia

¹²¹Pasal 23 ayat (1), UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

berdasarkan hukum adat. Oleh karena itu tidak lagi diadakan perbedaan atas tanah-tanah hak adat seperti tanah hak ulayat, gogolan, bengkok dan lain-lain, maupun tanah-tanah hak barat, seperti tanah hak *Eigendom*, *Erfpacht*, *Opstal* dan lain-lain, dimana tanah hak barat tersebut harus dikonversi menjadi hak-hak bentuk baru yang diatur dalam UUPA.

Sebelum berlakunya UUPA ini, kebijakan pendaftaran tanah merupakan produk kolonial yang diatur dalam *Overschrijvings Ordonantie* (Stbl. 1834:27), yang dilaksanakan oleh hakim-hakim pada *Raad Van Justitie* selaku pejabat balik nama (*Overschrijvings Ambtenaar*) yang diberikan tugas dan wewenang untuk membuat akta balik nama (*Gerechterlijke acte*), yang harus diikuti dengan pendaftarannya di kantor kadaster (kantor pendaftaran tanah) yang menjadi kewenangan dan tanggung jawab kepala kadaster. Pada tahun 1947 dikeluarkan Stbl 1947:53, dimana yang diberi wewenang untuk membuat akta balik nama adalah kepala kadaster, sehingga kepala kadaster mempunyai fungsi ganda yaitu:

1. Sebagai pejabat balik nama (membuat akta balik nama) dan sejak saat itu kewenangan hakim *Raad Van Justitie* sebagai pejabat balik nama berakhir;
2. Sebagai kepala kadaster, yang mendaftarkan pencatatan balik nama.

Berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA berbunyi “*Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah*”.

Dengan berlakunya UUPA maka berbagai peraturan produk kolonial yang mengatur tentang tanah diantaranya *overschrijvings ordonantie* maupun pejabat balik namanya, dinyatakan tidak berlaku lagi. Namun demikian dalam UUPA tidak diatur secara tegas mengenai pejabat sebagai pembuat akta tanah.

Pelaksanaan UUPA baru diterbitkan melalui Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah sebagai tonggak sejarah keberadaan pejabat pembuat akta tanah yang dikenal sekarang ini, yang selanjutnya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 diubah dengan

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam PP ini barulah diatur mengenai pejabat yang melaksanakan tugas untuk menyelenggarakan suatu daftar dari akta-akta yang dibuatnya menurut bentuk yang ditetapkan oleh Menteri Agraria.

Kedudukan PPAT sampai saat ini masih terus dipertahankan, sebagaimana dirumuskan kembali dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, dimana PPAT dan Badan Pertahanan Nasional mempunyai hubungan fungsional satu sama lain dalam kaitannya dalam pelaksanaan administrasi pertanahan, data pendaftaran tanah yang tercatat di Kantor Pertanahan harus sesuai dengan keadaan bidang tanah yang bersangkutan baik yang menyangkut data fisik maupun data yuridis tanah. Dalam pencatatan data yuridis ini khususnya pencatatan perubahan data yang sudah tercatat sebelumnya maka peranan PPAT sangatlah penting.¹²²

PPAT sebagai pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta dalam peralihan hak atas tanah, akta pembebanan serta surat kuasa pembebanan hak tanggungan, juga bertugas membantu Kepala Kantor Pertanahan Nasional dalam melaksanakan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta tertentu sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan atau bangunan yang akan dijadikan dasar bagi bukti pendaftaran tanah.

L. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

PP Nomor 37 Tahun 1998 dibentuk atas dasar perintah dari PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. PP Nomor 37 Tahun 1998 antara lain mengatur mengenai tugas pokok dan kewenangan PPAT, pengangkatan dan pemberhentian PPAT, daerah kerja PPAT, pengangkatan jabatan PPAT, pelaksanaan jabatan PPAT, serta pembinaan dan

¹²²Shallman, Mengenal Pejabat Pembuat Akta Tanah, <https://shallmanalfarizy.com/2016/11/mengenal-pejabat-pembuat-akta-tanah-ppat/>, diakses pada tanggal 18 Maret 2019.

pengawasan. Ada 4 (empat) macam PPAT yang disebut dalam PP Nomor 37 Tahun 1998, yakni PPAT yang berlatar belakang pendidikan kenotariatan, PPAT Sementara, PPAT Khusus, dan PPAT pengganti.

PP Nomor 37 Tahun 1998 mendefinisikan PPAT sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Kewenangan dari PPAT adalah membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Adapun perbuatan hukum yang dimaksud adalah jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inbrenng*), pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik; pemberian hak tanggungan; dan pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan. Pada dasarnya PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Akan tetapi, khusus untuk perbuatan hukum tukar menukar, pemasukan ke dalam perusahaan, dan pembagian hak bersama mengenai beberapa objek hak atas tanah yang letaknya meliputi beberapa daerah kerja PPAT, akta atas perbuatan hukum tersebut dapat dibuat oleh PPAT yang daerah kerjanya meliputi salah satu bidang tanah yang haknya menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta.

PPAT diangkat dan diberhentikan oleh menteri agraria dan tata ruang/kepala badan pertanahan untuk suatu daerah kerja tertentu. Menurut PP Nomor 37 Tahun 1998 daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja kantor pertanahan, yakni kabupaten/kota. Sejak diundangkannya PP Nomor 24 Tahun 2016 daerah kerja PPAT adalah satu wilayah provinsi dan PPAT mempunyai tempat kedudukan di kabupaten/kota di provinsi yang menjadi bagian dari daerah kerjanya. Pada dasarnya perubahan daerah kerja PPAT menjadi satu wilayah provinsi dapat mengatasi permasalahan kota/kabupaten yang belum atau tidak mempunyai PPAT. Hal ini dikarenakan PPAT di suatu kabupaten/kota dapat membuat akta mengenai hak atas tanah yang objeknya berada di kabupaten/kota lain yang masih dalam satu provinsi. Akan tetapi, pada kenyataannya hal yang demikian

masih belum dapat dijalankan karena untuk membuat akta mengenai hak atas tanah sebelumnya PPAT harus melakukan pemeriksaan sertifikat secara langsung di kantor pertanahan dimana objek tanah tersebut berada.

Terkait dengan daerah kerja, aturan mengenai formasi PPAT yang sebelumnya diatur dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 sejak berlakunya PP Nomor 24 Tahun 2016 aturan mengenai formasi PPAT tersebut tidak diberlakukan lagi. Formasi PPAT adalah jumlah maksimum PPAT yang diperbolehkan dalam satu satuan daerah kerja PPAT. Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 2016 daerah kerja PPAT adalah satu wilayah provinsi dan tempat kedudukan PPAT adalah di kabupaten/kota di provinsi yang bersangkutan yang menjadi bagian daerah kerjanya. Dengan demikian aturan mengenai formasi PPAT masih diperlukan untuk membantu penyebaran PPAT lebih merata dan tidak menumpuk di satu kota/kabupaten saja.

Sejak diundangkannya PP Nomor 24 Tahun 2016, syarat usia untuk dapat diangkat menjadi PPAT adalah minimal 22 (dua puluh dua) tahun, sedangkan dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 syarat usia untuk dapat diangkat menjadi PPAT adalah 30 (tiga puluh) tahun. Syarat usia 22 tahun untuk menjadi PPAT perlu dipertimbangkan kembali mengingat PPAT membutuhkan pengetahuan dan keahlian yang khusus serta kematangan usia dalam menjalankan tugas dan wewenangnya.

Persyaratan lainnya untuk dapat diangkat menjadi PPAT yang diatur di dalam PP Nomor 24 Tahun 2016 adalah telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan pada kantor PPAT paling sedikit 1 (satu) tahun setelah lulus jenjang strata dua kenotariatan. Syarat pendidikan untuk menjadi PPAT dipertegas harus berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan. Selain itu, dimungkinkan juga syarat pendidikan lulusan program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional. Dalam PP Nomor 24 Tahun 2016 tidak diatur dengan jelas siapa yang berhak untuk mengikuti program pendidikan khusus PPAT. Apakah setiap orang secara umum atau hanya untuk kalangan tertentu, yakni pensiunan pegawai Badan

Pertanahan Nasional. Oleh karenanya perlu diatur secara tegas dan jelas syarat untuk diangkat menjadi PPAT dalam RUU JPPAT.

Dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 diatur pula mengenai tata cara pengangkatan jabatan PPAT yakni dengan mengangkat sumpah jabatan PPAT di hadapan Menteri atau pejabat yang ditunjuk. PPAT dilarang menjalankan jabatannya jika belum mengucapkan sumpah jabatan PPAT. Jika aturan tersebut dilanggar maka akta yang dibuat oleh PPAT yang bersangkutan tidak sah dan tidak dapat dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.

Hal lainnya yang diatur dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 adalah mengenai pelaksanaan jabatan PPAT, yakni dalam jangka waktu 60 (enam puluh) hari setelah pengambilan sumpah jabatan PPAT wajib menyampaikan alamat kantor, contoh tanda tangan, contoh paraf, dan teraan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Bupati/Walikota, Ketua Pengadilan Negeri, dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan. Selain wajib menyampaikan hal-hal tersebut, dalam waktu 60 (enam puluh) hari sejak pengambilan sumpah jabatan, PPAT wajib melaksanakan jabatannya secara nyata. PPAT dapat diberhentikan sementara jika tidak melaksanakan jabatan PPAT secara nyata dalam jangka 60 (enam puluh) hari terhitung sejak tanggal pengambilan sumpah jabatan. Terkait pelaksanaan jabatan PPAT terdapat ketentuan bahwa PPAT wajib mempunyai satu kantor yaitu di tempat kedudukannya. PPAT yang merangkap jabatan sebagai notaris harus berkantor yang sama dengan tempat kedudukan notaris. Dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 diatur ketentuan bahwa akta PPAT dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh Menteri. Padahal jika merujuk kepada ketentuan di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1868, suatu akta dapat dikatakan sebagai akta autentik jika dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang, oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat. Oleh karenanya, salah satu materi muatan yang harus diatur dalam RUU Jabatan PPAT adalah mengenai bentuk akta PPAT.

Dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 tidak ada aturan yang tegas mengenai keharusan PPAT untuk membuat protokol PPAT. Protokol PPAT adalah kumpulan dokumen yang harus disimpan dan dipelihara oleh PPAT yang terdiri dari warkah pendukung akta, arsip laporan, agenda dan surat-surat lainnya. Aturan mengenai protokol PPAT hanya mengenai kewajiban penyerahan protokol PPAT kepada PPAT lain di daerah kerjanya dalam hal seorang PPAT memasuki usia pensiun atau diberhentikan oleh Menteri. Dalam hal tidak ada PPAT penerima protokol, maka protokol PPAT diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat. Jika PPAT meninggal dunia, maka keluarga terdekat atau ahli warisnya mempunyai kewajiban untuk menyerahkannya kepada PPAT yang bersangkutan kepada PPAT yang ditunjuk oleh kepala kantor pertanahan. Dalam RUU Jabatan PPAT perlu ditegaskan adanya keharusan bagi PPAT untuk menyusun atau membuat protokol PPAT.

Seorang PPAT diharuskan untuk menyimpan setiap lembar akta PPAT asli dan menjilidnya setiap 1 (satu) bulan. Selain itu, PPAT juga diharuskan membuat satu buku daftar untuk semua akta yang dibuatnya. Setiap bulannya PPAT diwajibkan untuk mengirim laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada kepala kantor pertanahan paling lambat tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya. PP Nomor 37 Tahun 1998 tidak menjelaskan lebih lanjut apakah keharusan untuk membuat buku daftar akta dan menyampaikan laporan bulanan juga harus dilakukan oleh PPAT Sementara dan PPAT Khusus.

PP Nomor 37 Tahun 1998 mendefinisikan PPAT Sementara sebagai pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. Dalam Pasal 5 ayat (3) PP Nomor 37 Tahun 1998 diterangkan bahwa pejabat pemerintah yang diangkat menjadi PPAT Sementara adalah camat atau kepala desa. Camat atau kepala desa ini diangkat menjadi PPAT Sementara untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. Dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 diatur bahwa pelaksanaan tugas PPAT oleh PPAT Sementara hanya dilakukan selama camat atau kepala desa yang bersangkutan masih

memegang jabatannya di daerah tersebut atau selama belum diberhentikan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Daerah kerja PPAT Sementara ini hanya meliputi wilayah kecamatan atau desa tempat ia memegang jabatan tersebut. Sebelum menjalankan jabatannya sebagai PPAT Sementara, camat atau kepala desa tersebut wajib mengangkat sumpah jabatan PPAT di hadapan kepala kantor pertanahan kabupaten/kota di daerah kerja kecamatan/desanya. Sumpah jabatan tersebut harus dilakukan dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak penunjukan camat atau kepala desa menjadi PPAT Sementara. Jika dalam 3 (tiga) bulan tidak dilakukan pengangkatan sumpah, maka keputusan penunjukan camat atau kepala desa sebagai PPAT Sementara batal demi hukum. Sama seperti PPAT, PPAT Sementara tidak dapat melaksanakan tugasnya sebagai PPAT Sementara sebelum mengucapkan sumpah jabatan. Jika aturan itu dilanggar, maka akta yang dibuat oleh PPAT Sementara tersebut tidak sah dan tidak dapat dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah. Jika di suatu kecamatan atau desa hanya ada satu PPAT, yaitu PPAT Sementara, sedangkan camat/kepala desa tersebut atau keluarganya menjadi pihak dalam perbuatan hukum yang mengalihkan hak atas tanah, dalam hal yang demikian wakil camat atau sekretaris desa diberi kewenangan untuk membuat akta terkait keperluan pihak-pihak tersebut setelah mengucapkan sumpah jabatan PPAT di depan PPAT Sementara yang bersangkutan.

Terhadap PPAT Sementara diberlakukan juga aturan mengenai penyerahan protokol kepada PPAT Sementara yang menggantikannya jika PPAT Sementara yang bersangkutan berhenti sebagai PPAT Sementara. Ketentuan mengenai larangan PPAT untuk meninggalkan kantor lebih dari 6 (enam) hari kerja berturut-turut dan ketentuan mengenai cuti PPAT tidak berlaku bagi PPAT Sementara. Terkait dengan uang jasa atau honorarium PPAT Sementara berlaku ketentuan yang sama dengan PPAT, yakni tidak boleh melebihi 1% (satu persen) dari harga transaksi yang tercantum di dalam akta. PPAT Sementara juga wajib memberikan jasa tanpa memungut biaya kepada pihak yang tidak mampu.

Mengingat jumlah PPAT yang sudah cukup banyak saat ini, keberadaan PPAT Sementara perlu dipertimbangkan untuk ditiadakan. Selain alasan tersebut, pertimbangan lain untuk meniadakan PPAT Sementara adalah latar belakang pendidikan PPAT Sementara yang tidak sama dengan PPAT yang berlatar belakang pendidikan kenotariatan. Pembuatan akta pertanahan memerlukan pengetahuan di bidang pertanahan dan hukum keperdataan yang cukup mumpuni agar di kemudian hari akta yang dibuat sebagai dasar peralihan hak atas tanah tidak menimbulkan permasalahan atau kerugian bagi para pihak. Dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 tidak disebutkan secara tegas akta pembuatan hukum apa saja yang dapat dibuat oleh PPAT Sementara. Kalau melihat definisi dari PPAT Sementara disebutkan bahwa PPAT Sementara melaksanakan tugas dengan membuat akta PPAT. Definisi 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. Dengan demikian dapat diasumsikan bahwa PPAT Sementara berwenang membuat akta PPAT terkait perbuatan hukum yang ada di dalam Pasal 2 ayat (2) PP Nomor 37 Tahun 1998 sama seperti dengan kewenangan yang dimiliki oleh PPAT.

Jika dikaitkan dengan UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan di dalam UU Nomor 4 Tahun 1996 itu tidak disebutkan mengenai PPAT Sementara. Dalam undang-undang tersebut diatur bahwa Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT. Terkait dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam UU Hak Tanggungan diatur bahwa SKMHT wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT. Hal yang demikian menimbulkan pertanyaan apakah PPAT Sementara mempunyai kewenangan untuk membuat akta pemberian hak tanggungan dan SKMHT, mengingat dalam UU Hak Tanggungan tidak mengatur tentang PPAT Sementara sebagai pejabat yang berwenang membuat akta Hak Tanggungan.

Terkait dengan PPAT Khusus, PP Nomor 37 Tahun 1998 mendefinisikan PPAT Khusus sebagai pejabat BPN yang ditunjuk karena

jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu. Dalam Pasal 5 ayat (3) PP Nomor 37 Tahun 1998 dinyatakan bahwa untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu, Menteri dapat menunjuk kepala kantor pertanahan sebagai PPAT Khusus 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 kementerian luar negeri. Dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 tidak ada penjelasan lebih lanjut mengenai akta PPAT dalam perbuatan hukum yang mana saja yang dapat dibuat oleh PPAT Khusus.

Dalam RUU Jabatan PPAT, PPAT Khusus tetap akan diatur maka harus ada kejelasan akta PPAT mana yang dibuat oleh PPAT Khusus. Akan tetapi, apabila akta PPAT tersebut pada dasarnya dapat dibuat oleh PPAT yang biasa maka sebenarnya keberadaan PPAT Khusus perlu dipertimbangkan lagi. Pasal 3 ayat (2) PP No. 37 Tahun 1998 menyatakan bahwa PPAT Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya. PPAT Khusus berhenti melaksanakan tugas PPAT apabila tidak lagi memegang jabatan atau sebelumnya telah diberhentikan oleh Menteri. Daerah kerja dari PPAT Khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai pejabat pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya. Berbeda dengan PPAT dan PPAT Sementara, PPAT Khusus dalam melaksanakan jabatannya tidak perlu mengangkat sumpah jabatan PPAT terlebih dahulu. PPAT Khusus juga tidak perlu menyampaikan alamat kantor, contoh tanda tangan, contoh paraf dan lainnya kepada pejabat yang berwenang.

Terkait dengan aturan mengenai PPAT pengganti, hanya ada satu pasal yang membahas mengenai PPAT pengganti, yakni di Pasal 31. PPAT pengganti diperlukan untuk melaksanakan tugas dan kewenangan PPAT yang sedang diberhentikan sementara atau sedang menjalani cuti. PPAT pengganti diangkat oleh pejabat yang berwenang atas permohonan PPAT yang bersangkutan. Sebelum menjalankan jabatannya PPAT pengganti

diambil sumpahnya terlebih dahulu oleh kepala kantor pertanahan setempat. Tidak semua orang dapat menjadi PPAT pengganti. Persyaratan untuk menjadi PPAT pengganti yang diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 2016 adalah telah lulus jenjang strata dua kenotariatan dan telah menjadi pegawai kantor PPAT paling sedikit selama 1 (satu) tahun; atau seseorang yang telah lulus program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agrarian/pertanahan.

Jika dibandingkan dengan aturan yang terdapat dalam PP Nomor 37 Tahun 1998, syarat untuk menjadi PPAT pengganti adalah lulus program pendidikan strata satu jurusan hukum dan telah menjadi pegawai kantor PPAT yang bersangkutan minimal selama 2 (dua) tahun. Secara implisit, PP Nomor 24 Tahun 2016 memberikan kesempatan kepada lulusan notariat yang bekerja di suatu kantor PPAT untuk menjadi PPAT pengganti di kantor PPAT lainnya. Dengan banyaknya jumlah PPAT saat ini, keberadaan PPAT pengganti perlu dipertimbangkan. Jika seorang PPAT berhenti sementara atau sedang mengambil cuti, pihak yang berkepentingan dapat mencari PPAT lainnya.

M. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Pasal 19 ayat (1) UUPA mengatur bahwa Pemerintah mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia untuk menjamin kepastian hukum. Pendaftaran tanah tersebut dilakukan menurut ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah. Peraturan pemerintah sebagai pelaksana ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA awal mulanya adalah PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan ini kemudian dicabut dan dinyatakan tidak berlaku oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan secara tegas bahwa instansi pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia adalah Badan

Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Selanjutnya dalam Pasal 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah tersebut mengatur bahwa:

Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5, tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilaksanakan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh peraturan pemerintah ini atau peraturan perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain.

Untuk melaksanakan kegiatan tertentu dalam pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota tidak dapat melaksanakannya sendiri, tetapi membutuhkan bantuan pihak lain. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mengatur 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.

Dengan demikian PPAT mempunyai peran yang penting dalam pendaftaran tanah yaitu membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk melaksanakan kegiatan tertentu dalam pendaftaran tanah.

Ketentuan tentang PPAT diatur dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu:

- (1) PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) diangkat dan diberhentikan oleh menteri.
- (2) Untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil, menteri dapat menunjuk PPAT sementara.
- (3) Peraturan Jabatan PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan peraturan pemerintah.

Istilah PPAT pertama kali diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah diatur bahwa kewenangan PPAT adalah untuk membuat akta-akta tanah tertentu, sedangkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 mengatur bahwa kewenangan

PPAT adalah untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.¹²³

Sebagai pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pemerintah membentuk Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yang diubah dengan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Di dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 mengatur mengenai teknis tugas dan pekerjaan PPAT tentang format akta yang dibuat oleh PPAT.

Pengaturan bentuk akta PPAT dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 sebagai peraturan pelaksana Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 kurang tepat karena berdasarkan Pasal 1868 KUHPdata bentuk akta autentik ditentukan oleh undang-undang. Oleh karenanya pengaturan bentuk akta PPAT lebih tepat diatur dalam undang-undang yang mengatur tentang PPAT.

N. Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Ujian, Magang, Pengangkatan Dan Perpanjangan Masa Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan ini dimaksudkan sebagai pedoman dalam menyelenggarakan ujian, mekanisme kegiatan magang, tata cara pengangkatan, dan syarat perpanjangan masa jabatan PPAT. Berdasarkan Pasal 4 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Ujian, Magang, Pengangkatan Dan Perpanjangan Masa Jabatan

¹²³Di dalam UUPA dan PP Nomor 10 Tahun 1961 tidak menyebut PPAT. Pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961 hanya menyebutkan kata "Pejabat".

Pejabat Pembuat Akta Tanah (Permen ATR/KBPN 10/2017) untuk mendapatkan PPAT yang berkualitas, seorang warga negara Indonesia yang akan mengikuti ujian PPAT harus mengikuti peningkatan kualitas dan magang.

Peningkatan kualitas terdiri dari:

- a. Peningkatan kualitas bagi orang yang telah lulus pendidikan kenotariatan, dan akan mengikuti ujian atau sebelum diangkat sebagai PPAT;
- b. Peningkatan kualitas bagi seseorang yang telah menjabat sebagai PPAT dalam waktu tertentu; dan
- c. Peningkatan kualitas bagi camat yang akan ditunjuk sebagai PPAT Sementara.

Ketentuan persyaratan lainnya untuk dapat diangkat menjadi PPAT yaitu magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan pada kantor PPAT dan Kantor Pertanahan. Magang dilaksanakan selama 1 (satu) tahun pada Kantor Pertanahan dan Kantor PPAT, dengan pembagian waktu:

- a. 6 (enam) bulan di Kantor Pertanahan; dan
- b. 6 (enam) bulan di Kantor PPAT.

Ketentuan magang dalam Peraturan Menteri ini berbeda dengan pengaturan magang dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 yang menyebutkan magang dilakukan pada Kantor PPAT selama 1 (satu) tahun. Sehingga dalam RUU ini perlu ditegaskan pengaturan mengenai magang terkait jangka waktu dan tempat pelaksanaan magang.

Penyelenggaraan ujian PPAT diatur dalam Pasal 11 sampai dengan Pasal 21 Permen ATR/KBPN 10/2017 yaitu diantaranya mengenai persyaratan ujian PPAT, tahapan penyelenggaraan ujian, materi ujian, serta biaya penyelenggaraan ujian. Selanjutnya Permen ATR/KBPN 10/2017 mengatur juga mengenai pengangkatan PPAT setelah dinyatakan lulus ujian PPAT dan perpanjangan masa jabatan PPAT sampai dengan usia 67 (enam puluh tujuh) tahun dengan mempertimbangkan kesehatan dan kinerja PPAT yang bersangkutan.

BAB IV

LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS, DAN YURIDIS

A. Landasan Filosofis

Sifat tanah yang konstan di satu sisi dan di sisi yang lain kebutuhan terhadap tanah dalam pemenuhan pembangunan di segala bidang, menyebabkan tanah memiliki nilai strategis dalam pelaksanaan pembangunan nasional. Kondisi ini menuntut adanya jaminan kepastian hukum dalam kepemilikan hak-hak atas tanah untuk setiap warga negara maupun badan hukum.

Kewajiban negara untuk mewujudkan kepastian hukum merupakan pengejawantahan dari tujuan negara yang didasari nilai-nilai keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Dengan demikian mewujudkan kepastian hukum merupakan tugas dan tanggungjawab negara yang harus diwujudkan oleh penyelenggara negara. Dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD Tahun 1945) secara tegas telah memberikan jaminan perlindungan dan kepastian hukum bagi setiap orang, yaitu bahwa setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum.¹²⁴

Kepastian hukum dapat diartikan sebagai sebuah keadaan yang pasti dan sesuai dengan ketetapan serta ketentuan dari tujuan dibentuknya suatu hukum. Kepastian hukum erat kaitannya dengan rasa aman dan nyaman, sebab hakikat dari kepastian hukum adalah menimbulkan kepastian terhadap segala sesuatu yang menyangkut keraguan, ketidakpastian dan rasa ketakutan yang bersifat manusiawi. Lebih jauh lagi, kajian tentang kepastian hukum erat kaitannya dengan kajian suatu keabsahan. Keadaan yang pasti dinilai sebuah keadaan yang sah menurut peraturan perundang-undangan baik secara formil maupun materil.¹²⁵

¹²⁴Pasal 28D ayat (1) UUD Tahun 1945.

¹²⁵Rahmat Ramadhani, Jaminan Kepastian Hukum yang Terkandung dalam Sertipikat Hak Atas Tanah, *De Legis Lata*, Volume 2, Nomor 1, Januari –Juni 2017, hal. 139-157.

Untuk mewujudkan kepastian hukum di bidang pertanahan, Pemerintah telah memerintahkan diselenggarakannya pendaftaran tanah. Dalam ketentuan Hukum Tanah Nasional yaitu Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), telah menentukan bahwa “untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah, “ sebagaimana ditentukan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA. Penyelenggaraan pendaftaran tanah ini menjadi kewenangan dan tanggungjawab Pemerintah yang pelaksanaannya dilakukan oleh instansi Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Mengingat pelaksanaan pendaftaran tanah berkaitan dengan akta-akta autentik terkait pertanahan, maka diperlukan peran serta dari pejabat lain yang berkompoten di bidang pembuatan akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Dalam hal ini peran pejabat lain ini adalah membantu kantor pertanahan, artinya penyelenggaraan pendaftaran tanah tetap menjadi tanggung jawab utama dari Pemerintah, yaitu kepala kantor pertanahan. Sedangkan peran dan fungsi pejabat lain dalam pendaftaran tanah adalah membantu kepala kantor pertanahan. Peran dan fungsi pejabat lain dalam pendaftaran tanah ini harus didasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan, sehingga tujuan utama mewujudkan kepastian hukum dalam hak-hak atas tanah tetap menjadi acuan utama.

Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan membuat akta-akta autentik perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pembebanan hak tanggungan. Dengan profesi memberikan pelayanan jasa hukum kepada masyarakat seperti itu, Pejabat Pembuat Akta Tanah perlu mendapatkan perlindungan dan jaminan hukum dalam melaksanakan tugas dan kewenangannya.

B. Landasan Sosiologis

Landasan sosiologis merupakan pertimbangan atau alasan yang menggambarkan bahwa peraturan yang dibentuk untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dalam berbagai aspek. Landasan sosiologis sesungguhnya menyangkut fakta atau kenyataan empiris mengenai kebutuhan masyarakat dan negara serta permasalahan yang dihadapi dalam rangka menyelesaikan permasalahan berkenaan dengan jabatan PPAT.

PPAT memiliki peranan penting dalam terciptanya tertib hukum pertanahan di Indonesia. PPAT sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Kewenangan dari PPAT adalah membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Adapun perbuatan hukum yang dimaksud adalah jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik; pemberian hak tanggungan; dan pemberian kuasa membebankan hak tanggungan.

Namun demikian pembagian tugas dan wewenang PPAT antara PPAT yang berlatar belakang pendidikan kenotariatan (PPAT/Notaris), PPAT Sementara, PPAT Khusus, belum cukup jelas diatur dalam peraturan perundang-undangan yang ada saat ini. Realitas yang terjadi di daerah, tidak ada perbedaan yang signifikan antara tugas dan wewenang PPAT/Notaris, PPAT Sementara, maupun PPAT Khusus. Apabila tidak terdapat perbedaan yang jelas terhadap tugas dan wewenangnya, idealnya cukup PPAT yang berlatar belakang pendidikan kenotariatan saja yang diakui di Indonesia. Pasalnya, masih banyak daerah-daerah terpencil dan kepulauan yang belum memiliki PPAT/Notaris di daerah

Kabupaten/Kota nya, yang berakibat kekosongan formasi PPAT di daerah.

Evaluasi perlu dilakukan berkenaan dengan permasalahan formasi PPAT, yaitu penyebaran yang tidak merata dan harus ditangani oleh Kementerian ATR/BPN dengan menempatkan PPAT Khusus dan Sementara ke daerah-daerah terpencil. Padahal idealnya dengan banyaknya jumlah PPAT/Notaris saat ini dapat dibagi rata secara seimbang di setiap kabupaten/kota. Selain itu, perbedaan tingkat kemajuan suatu wilayah juga menjadi salah satu faktor keberadaan PPAT yang tidak merata. Sebagaimana diketahui, penempatan PPAT merupakan wewenang Kementerian ATR/BPN, bukan wewenang Kanwil, dengan mempertimbangkan jumlah transaksi peralihan hak atas tanah. Oleh karenanya wilayah yang sedikit jumlah transaksi peralihan hak tanahnya memiliki sedikit personil PPAT. Hal ini yang menjadi permasalahan di lapangan ketika tidak ada PPAT/Notaris yang berminat ditugaskan di daerah terpencil.

Mengenai wilayah kerja PPAT yang saat ini dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 yaitu meliputi 1 (satu) Provinsi belum juga dapat dilaksanakan. Realitas di berbagai daerah saat ini, untuk 1 (satu) kabupaten/kota saja PPAT belum tentu memenuhi kebutuhan hukum masyarakat di daerah. Khususnya di daerah yang mayoritas terpecah melalui laut, gunung, hutan, dan daerah terpencil lainnya. Untuk itu diperlukan pengaturan strategis mengenai wilayah kerja PPAT yang proporsional disesuaikan dengan formasi PPAT yang akan dibuat.

Permasalahan lain yang terjadi di daerah yaitu terkait pembinaan dan pengawasan PPAT, khususnya bagi PPAT Sementara. Pada saat seorang Camat diangkat menjadi PPAT Sementara diperlukan tambahan pelatihan yang memadai mengenai pembuatan akta pertanahan oleh Kementerian ATR/BPN. Realitas yang terjadi di daerah. PPAT Sementara melaksanakan tugas dan wewenang nya secara otodidak dan belajar berdasarkan kasus per kasus dengan pendampingan dari Kantor Pertanahan setempat. Idealnya PPAT Sementara diberikan materi pelatihan yang meliputi pembuatan akta peralihan hak, PPh, BPHTB,

Hukum Perdata, penanganan sengketa pertanahan, dan regulasi berkaitan dengan PPAT. Jangka waktu pelatihan saat ini yang disediakan oleh Kementerian ATR/BPN terbatas hanya 3 (tiga) hari. Guna pelayanan hukum kepada masyarakat yang lebih baik, diharapkan pembinaan dan pengawasan PPAT khususnya PPAT Sementara perlu ditingkatkan.

Berdasarkan uraian mengenai beberapa permasalahan dan kelemahan jabatan PPAT di Indonesia yang semakin kompleks di berbagai daerah, maka untuk mengakomodir perkembangan yang ada sekarang perlu untuk mengatur jabatan PPAT ke dalam undang-undang.

C. Landasan Yuridis

Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (PP 10 Tahun 1961) sebagai peraturan pelaksana dari ketentuan pasal 19 UUPA yang menginstruksikan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah republik Indonesia yang akan diatur dengan Peraturan Pemerintah, hal ini guna menjamin adanya kepastian hukum hak atas tanah yang di miliki oleh subyek hukum.

Melalui Peraturan Pemerintah PP Nomor 10 Tahun 1961 inilah mulai diatur mengenai peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dirumuskan dalam pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961, yang menegaskan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan suatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (PP 24 Tahun 1997) yang menyempurnakan PP Nomor 10 Tahun 1961, tetap dipertahankan tujuan dan sistem yang digunakan, yang pada hakikatnya sudah ditetapkan dalam UUPA yaitu bahwa pendaftaran

tanah diselenggarakan dalam rangka memberi jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan dan sistem publikasinya adalah negatif tetapi mengandung unsur positif. UUPA memang tidak menyebut secara tegas tentang Jabatan PPAT, namun penyebutan tentang adanya pejabat yang akan bertindak untuk membuat akta terhadap perbuatan hukum tertentu mengenai tanah, dinyatakan dalam Pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961 sebagai peraturan pelaksana UUPA. Serangkaian ketentuan yang berkaitan satu sama lain tersebut sudah cukup untuk memberikan pemahaman, bahwa keberadaan Jabatan PPAT bersumber pada UUPA sehingga memiliki landasan hukum yang kuat. Melalui PP Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa pemerintah telah mewajibkan kepada seluruh pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkan tanahnya kepada instansi yang berwenang.

Dalam proses pendaftaran tanah yang diselenggarakan oleh instansi pemerintah yaitu Badan Pertanahan Nasional, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah dan Peraturan perundang-undangan. Jual beli atas tanah harus dilakukan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT. Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam jual beli tanah, maka proses jual beli hanya dapat dilakukan di atas tanah yang dimiliki berdasarkan hak-hak atas tanah, artinya obyek tanah yang telah disahkan atau dibuktikan dengan bukti kepemilikan hak atas tanah yang diterbitkan oleh instansi yang berwenang.

Untuk memperkuat status dan kedudukan PPAT kemudian diterbitkan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dituangkan dalam PP Nomor 37 Tahun 1998, sebagai pelengkap dari PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menentukan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu menyangkut hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun (Pasal 1 Angka 1 PP Nomor 37 Tahun 1998).

PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Adapun penjabarannya di dalam pasal 2 ayat 2 PP Nomor 37 Tahun 1998 mengenai perbuatan hukum yang dilakukan oleh PPAT adalah sebagai berikut:

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

Kewenangan PPAT juga ditetapkan dalam Pasal 3 ayat 1 PP Nomor 37 Tahun 1998 yaitu membuat akta autentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat 2 mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak didalam daerah kerjanya. Jadi, PPAT hanya berwenang membuat 8 (delapan) macam akta yang ditetapkan dalam PP Nomor 37 Tahun 1998.

Selain itu telah dikeluarkan pula Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permenag/Kepala BPN) Nomor 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 37 Tahun 1998. Pada tanggal 16 Mei 2006 Permenag 4 Tahun 1999 tersebut dicabut dan diganti dengan Peraturan Kepala BPN Republik (RI) Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 37 Tahun 1998 (Perkaban Nomor 1 Tahun 2006). Beberapa pasal dalam Perkaban Nomor 1 Tahun 2006 telah diubah dan kemudian ditetapkanlah Peraturan Kepala BPN RI Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Peraturan Kepala BPN RI Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan

Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Perkaban Nomor 23 Tahun 2009).

Jika dilihat dasar pembentukan PP Nomor 37 Tahun 1998, bersumber dari Pasal 7 ayat (3) PP Nomor 24 Tahun 1997, yang berinduk pada UUPA (UUPA). Pada konsideran menimbang huruf “b” PP Nomor 37 Tahun 1998 tersebut secara tegas dinyatakan bahwa pertimbangan pembentukan PP tersebut yaitu dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah, dengan menetapkan jabatan PPAT 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.

Selain diatur dalam Peraturan Pemerintah, PPAT juga disebut dalam beberapa undang-undang yaitu:

- Pasal 1 angka (4) UU Nomor 4 Tahun 1996 menyatakan bahwa :
“Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.”
- Pasal 14 ayat (1) UU Nomor 16 Tahun 1985, menyatakan bahwa :
“Pemberian Hipotik sebagaimana dimaksud dalam pasal 12 dan pasal 13 dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dan wajib didaftarkan pada Kantor Agraria Kabupaten dan Kota-madya untuk dicatat pada buku tanah dan sertipikat hak yang bersangkutan.”
- Pasal 24 ayat (1) UU Nomor 21 Tahun 1997, menyatakan bahwa :
“Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.”

Penetapan PP Nomor 37 Tahun 1998 pada saat itu oleh pemerintah dianggap perlu untuk mengisi kekosongan hukum karena memang pada saat itu ada kebutuhan untuk mengatasi kekosongan hukum, kepala

pemerintahan berwenang menetapkan peraturan yang dibutuhkan untuk kepentingan umum. Dalam kaitannya dengan eksistensi PPAT, sumber kewenangannya tidak didasarkan pengaturan yang diberikan secara detil dalam undang-undang sebagaimana notaris yang telah diatur secara khusus dalam dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Disamping itu pengangkatannya juga tidak dilakukan oleh kepala negara seperti yang terjadi pada notaris, tetapi oleh Menteri. Lembaga PPAT berada dan diciptakan oleh Negara atau oleh pemerintah sebagai implementasi dari kebijakan Negara atau pemerintah, artinya PPAT ini merupakan suatu lembaga yang sengaja dibuat atau diciptakan oleh Negara atau pemerintah sebagai salah satu upaya bentuk pelayanan Negara atau pemerintah terhadap rakyatnya. Hal ini sama dengan notaris yang diatur dalam UUJN, namun PPAT hanya diatur didalam PP Nomor 37 Tahun 1998 yang masih belum memadai untuk tugas dan peranan PPAT.

Sampai dengan saat ini belum ada undang-undang yang secara khusus mengatur mengenai PPAT, karena selama ini hanya diatur di tingkatan di bawah undang-undang. Oleh karenanya diperlukan pengaturan secara khusus dan komprehensif mengenai PPAT di dalam tingkatan undang-undang.

BAB V

JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN, DAN RUANG LINGKUP MATERI MUATAN RUU JABATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

A. Jangkauan dan Arah Pengaturan

Jangkauan yang diatur dalam undang-undang ini adalah yang mengatur mengenai tugas, kewenangan dan organisasi PPAT. Pengaturan ini dengan mengakomodasi dinamika perkembangan hukum di masyarakat diantaranya perlunya pengaturan khusus terkait pelaksanaan tugas dan wewenang PPAT dalam pembuatan akta terkait pertanahan.

Arah pengaturan Undang-Undang ini adalah dititik beratkan pada beberapa hal antara lain terkait tugas, wewenang, pelaksanaan tugas dan wewenang, organisasi, pembinaan dan pengawasan serta ketentuan mengenai larangan serta sanksi.

B. Ruang Lingkup Materi Muatan

1. Ketentuan Umum

Dalam Undang-Undang ini yang dimaksud dengan:

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu meliputi peralihan, pembebanan, dan/atau pemberian kuasa terhadap hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun, serta kuasa membebaskan hak tanggungan.
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 pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT, membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program, atau tugas pemerintah tertentu.
4. Akta PPAT adalah akta autentik yang dibuat di hadapan PPAT menurut

bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai peralihan, pembebanan dan/atau pemberian kuasa terhadap hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun, serta kuasa membebaskan hak tanggungan.

5. Protokol PPAT adalah kumpulan dokumen yang harus disimpan dan dipelihara, baik secara fisik atau digital elektronik, oleh PPAT yang terdiri dari asli akta, daftar akta, warkah pendukung akta, arsip laporan, agenda, dan surat-surat lainnya.
6. Warkah adalah dokumen yang dijadikan dasar pembuatan akta PPAT.
7. Formasi Jabatan adalah jumlah maksimum PPAT yang diperbolehkan dalam satu satuan daerah kerja PPAT pada setiap kota/kabupaten.
8. Daerah Kerja PPAT adalah suatu wilayah yang menunjukkan kewenangan seorang PPAT untuk membuat akta mengenai peralihan, pembebanan dan/atau pemberian kuasa terhadap hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun, serta kuasa membebaskan hak tanggungan yang terletak di dalamnya.
9. Majelis Pembina dan Pengawas PPAT adalah suatu badan yang mempunyai kewenangan dan kewajiban untuk melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT.
10. Majelis Kehormatan PPAT yang selanjutnya disebut Majelis Kehormatan adalah suatu badan yang dibentuk oleh organisasi PPAT untuk melaksanakan penegakan Kode Etik PPAT.
11. Organisasi PPAT adalah organisasi profesi jabatan PPAT yang berbentuk perkumpulan yang berbadan hukum.
12. Kementerian adalah kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria dan tata ruang/badan pertanahan nasional.
13. Menteri adalah menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria dan tata ruang/badan pertanahan nasional.

2. Fungsi, Tugas, Dan Wewenang

PPAT berfungsi sebagai pejabat umum pembuat akta autentik di bidang pertanahan. PPAT bertugas untuk membuat akta sebagai bukti autentik telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah, hak milik atas satuan rumah susun, serta kuasa membebankan hak tanggungan sebagai kelengkapan kegiatan pendaftaran tanah.

Perbuatan hukum tertentu sebagaimana dimaksud diatas meliputi:

- a. jual beli;
- b. tukar menukar;
- c. hibah;
- d. pemasukan ke dalam perusahaan;
- e. pembagian hak bersama;
- f. pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik;
- g. pemberian hak tanggungan; dan
- h. pemberian kuasa membebankan hak tanggungan.

Selain itu PPAT juga berwenang untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan hukum yang terletak di dalam Daerah Kerja PPAT. 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 objek perbuatan hukum dalam akta.

Selain PPAT sebagaimana dimaksud diatas, pembuatan akta autentik di bidang pertanahan dapat dilakukan oleh PPAT Sementara dan PPAT Khusus. PPAT Sementara bertugas melayani pembuatan akta pertanahan di daerah kerja yang belum cukup terdapat PPAT. Adapun penunjukan PPAT Sementara dilakukan oleh Menteri. Dalam hal telah terdapat paling sedikit 2 (dua) kantor PPAT dalam suatu kecamatan maka tertutup bagi penunjukan PPAT Sementara. Dalam hal terpenuhi paling sedikit 2 (dua) kantor PPAT dalam suatu kecamatan) maka Kementerian mancabut penunjukan PPAT Sementara. Sedangkan PPAT Khusus

bertugas melayani pembuatan Akta PPAT tertentu yang diperlukan masyarakat dalam hal tidak terdapat PPAT di daerah kerja kantor pertanahan dan PPAT Sementara di kecamatan dalam satu daerah kerja kantor pertanahan.

3. Pengangkatan Dan Pemberhentian PPAT

a. Pengangkatan

PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri. PPAT diangkat untuk suatu daerah kerja tertentu. Untuk diangkat menjadi PPAT harus memenuhi syarat:

- a. warga negara Indonesia;
- b. berusia paling rendah 27 (dua puluh tujuh) tahun;
- c. berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh instansi kepolisian setempat;
- d. belum pernah dihukum penjara karena melakukan kejahatan berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
- e. sehat jasmani dan rohani;
- f. lulusan program pendidikan magister kenotariatan yang diselenggarakan oleh perguruan tinggi;
- g. lulus ujian yang diselenggarakan oleh Kementerian; dan
- h. telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan pada kantor PPAT paling sedikit 1 (satu) tahun, setelah lulus pendidikan kenotariatan.

Bagi pegawai kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan yang bukan lulusan program pendidikan magister kenotariatan wajib mengikuti program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh Menteri. Untuk diangkat menjadi PPAT Sementara harus memenuhi syarat:

- a. menjabat sebagai camat; dan
- b. tidak tertutup bagi penunjukan PPAT Sementara.

Untuk diangkat menjadi PPAT Khusus harus memenuhi syarat:

- a. menjabat sebagai kepala kantor pertanahan; dan
- b. tidak terdapat PPAT maupun PPAT Sementara.

1. Pengambilan Sumpah Jabatan PPAT

Sebelum menjalankan jabatannya, PPAT dan PPAT Sementara wajib mengangkat sumpah/janji jabatan di hadapan Menteri atau pejabat yang ditunjuk. Sumpah/janji sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berbunyi sebagai berikut:

“Saya bersumpah/berjanji bahwa saya akan patuh dan setia kepada Negara Republik Indonesia, Pancasila, dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang tentang Jabatan PPAT serta peraturan perundang-undangan lainnya.

Bahwa saya akan menjalankan jabatan saya dengan amanah, jujur, seksama, mandiri, dan tidak berpihak.

Bahwa saya akan menjaga sikap, tingkah laku saya, dan akan menjalankan kewajiban saya sesuai dengan kode etik profesi, kehormatan, martabat, dan tanggung jawab saya sebagai PPAT.

Bahwa saya akan merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh dalam pelaksanaan jabatan saya.

Bahwa saya untuk dapat diangkat dalam jabatan ini, baik secara langsung maupun tidak langsung, dengan nama, atau dalih apapun, tidak pernah dan tidak akan memberikan atau menjanjikan sesuatu kepada siapapun.”

Untuk PPAT Khusus tidak perlu mengangkat sumpah jabatan PPAT.

2. Pelaporan Sumpah Jabatan

Untuk keperluan pengangkatan sumpah, PPAT dan PPAT Sementara wajib melapor kepada kepala kantor pertanahan mengenai pengangkatannya sebagai PPAT dan PPAT Sementara. Jika laporan tidak dilakukan dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal ditetapkannya surat keputusan

pengangkatan yang bersangkutan sebagai PPAT dan PPAT Sementara maka keputusan pengangkatan tersebut batal demi hukum. Menteri melaksanakan pengambilan sumpah jabatan dalam jangka waktu 1 (satu) bulan setelah diterimanya laporan.

Sumpah jabatan PPAT dan PPAT Sementara dituangkan dalam suatu berita acara yang ditandatangani oleh PPAT atau PPAT Sementara yang bersangkutan, kepala kantor pertanahan, dan para saksi. Bentuk dan susunan kata berita acara pengambilan sumpah/janji diatur oleh Menteri.

3. Pelaksanaan Jabatan PPAT

Dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatan PPAT wajib:

- a. menyampaikan alamat kantor, contoh tanda-tangan, contoh paraf, dan teraan cap/stempel jabatannya kepada Menteri, kepala kantor wilayah Kementerian, gubernur, bupati/walikota, ketua pengadilan negeri dan kepala kantor pertanahan yang wilayahnya meliputi Daerah Kerja PPAT yang bersangkutan;
- b. melaksanakan jabatan secara nyata; dan
- c. PPAT wajib memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Menteri.

Dalam hal calon PPAT akan ditempatkan di daerah terpencil maka ketentuan sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf c dilakukan dalam jangka waktu waktu 3 (tiga) bulan terhitung sejak pengambilan sumpah jabatan.

b. Pemberhentian

PPAT berhenti menjabat sebagai PPAT atau diberhentikan dengan hormat dari jabatannya, karena:

- a. meninggal dunia;
- b. telah mencapai usia 67 (enam puluh tujuh) tahun;

- c. diangkat dan mengangkat sumpah jabatan atau melaksanakan tugas sebagai notaris dengan tempat kedudukan di kabupaten/kota di luar Daerah Kerja PPAT;
- d. permintaan sendiri;
- e. tidak lagi mampu menjalankan tugasnya karena keadaan kesehatan badan atau jiwanya berdasarkan pernyataan dari tim pemeriksa kesehatan yang berwenang atas permintaan Menteri atau pejabat yang ditunjuk; atau
- f. diangkat sebagai pegawai negeri sipil atau personel angkatan bersenjata Republik Indonesia.
- g. diberhentikan oleh Menteri.

PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya, jika:

- a. melakukan pelanggaran berat terhadap kewajiban dan larangan jabatan PPAT;
- b. dinyatakan pailit berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
- c. dibawah pengampunan secara terus menerus lebih dari 3 tahun;
- d. melakukan perbuatan yang merendahkan kehormatan dan martabat jabatan PPAT; atau
- e. dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak yang ancaman hukumannya 5 tahun atau lebih.

PPAT Sementara berhenti melaksanakan tugas PPAT jika sudah tidak lagi memegang jabatan dan/atau diberhentikan oleh Menteri.

PPAT Khusus berhenti melaksanakan tugas PPAT jika:

- a. telah selesai melaksanakan tugas berdasarkan surat penugasan oleh Menteri; atau
- b. diberhentikan oleh Menteri.

Pemberhentian PPAT karena alasan pemberhentian tidak hormat dilakukan setelah PPAT yang bersangkutan diberi kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri kepada Menteri melalui Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Pusat. PPAT yang berhenti atas permintaan sendiri, dapat diangkat kembali menjadi PPAT untuk daerah kerja

lain daripada daerah kerjanya semula, jika formasi PPAT untuk daerah kerja tersebut belum penuh.

PPAT, PPAT Sementara, dan PPAT Khusus diberhentikan untuk sementara dari jabatannya sebagai PPAT karena sedang dalam pemeriksaan pengadilan sebagai terdakwa suatu perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara paling lama 5 (lima) tahun atau lebih. Pemberhentian sementara berlaku sampai adanya putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap.

c. Rangkap Jabatan

PPAT dapat merangkap jabatan sebagai notaris, pejabat lelang kelas II, dan/atau pejabat pembuat akta ikrar wakaf. PPAT dilarang merangkap jabatan sebagai:

- a. advokat, konsultan atau penasihat hukum;
- b. pejabat negara;
- c. aparatur sipil negara;
- d. pimpinan atau pegawai badan usaha milik negara dan badan usaha milik daerah;
- e. pimpinan pada sekolah, perguruan tinggi negeri, atau perguruan tinggi swasta;
- f. surveyor berlisensi;
- g. penilai tanah;
- h. mediator; dan/atau
- i. jabatan lainnya yang dilarang oleh peraturan perundang-undangan.

Ketentuan sebagaimana dimaksud huruf c di kecualikan untuk PPAT Sementara dan PPAT Khusus.

PPAT yang merangkap jabatan sebagai notaris di kabupaten/kota selain pada tempat kedudukan sebagai PPAT wajib mengajukan pindah tempat kedudukan PPAT pada tempat kedudukan notaris atau berhenti sebagai notaris pada tempat kedudukan yang berbeda tersebut. PPAT yang merangkap jabatan sebagai pejabat lelang kelas II maka tempat kedudukan pejabat lelang kelas II wajib menyesuaikan dengan tempat kedudukan PPAT. Ketentuan lebih

lanjut mengenai syarat dan tata cara perpindahan diatur dengan Peraturan Menteri.

4. Kewajiban

Dalam melaksanakan jabatannya PPAT, PPAT pengganti, PPAT Sementara, dan PPAT Khusus wajib :

- a. menaati sumpah jabatan sebagai PPAT;
- b. tidak melakukan rangkap jabatan;
- c. membuka kantor cabang atau perwakilan atau bentuk lainnya yang terletak di luar atau di dalam daerah kerjanya;
- d. mempunyai hanya satu kantor di tempat kedudukannya;
- e. memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya diatur dengan peraturan Menteri;
- f. memberikan pelayanan tanpa memungut biaya kepada orang yang tidak mampu;
- g. tidak memungut honorarium melebihi ketentuan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang ini;
- h. menyimpan dan memelihara kumpulan dokumen antara lain daftar akta, asli akta, warkah pendukung akta, arsip laporan, agenda, dan surat-surat lainnya;
- i. melakukan pengecekan kepada kantor pertanahan terhadap kebenaran dokumen hak atas tanah dan dokumen pendukung yang diperlukan dalam pembuatan akta yang dibuatnya
- j. menjalankan jabatan di luar daerah kerjanya;
- k. membuat akta yang tidak dihadiri oleh penghadap;
- l. membuat akta di hadapan para pihak yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum sesuai akta yang dibuatnya;
- m. membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan PPAT;
- n. membuat akta selama dalam masa keadaan cuti;
- o. membuat akta jual beli yang tidak sesuai dengan harga transaksi yang sebenarnya; atau

- p. menandatangani Akta PPAT di luar daerah kerja sebagai PPAT; atau
- q. merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan;

Pembacaan akta sebagaimana dimaksud pada huruf m tidak wajib dilakukan, jika penghadap menghendaki agar akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isinya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup akta serta pada setiap halaman salinan akta diparaf oleh penghadap, saksi, dan PPAT. Setiap PPAT yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud huruf a sampai dengan huruf i, dikenai sanksi administrasi berupa:

- a. teguran;
- b. peringatan;
- c. pemberhentian sementara sebagai PPAT; dan/atau
- d. pemberhentian sebagai PPAT.

5. Tempat Kedudukan, Formasi, dan Daerah Kerja PPAT

a. Kedudukan

PPAT mempunyai tempat kedudukan di daerah kabupaten atau kota dan berkantor di wilayah kecamatan. PPAT Sementara mempunyai tempat kedudukan di kecamatan. PPAT dan PPAT Sementara wajib mempunyai satu kantor di tempat kedudukannya. PPAT dan PPAT Sementara tidak berwenang secara teratur menjalankan jabatan di luar tempat kedudukannya.

b. Formasi Jabatan PPAT

Menteri berwenang menentukan Formasi Jabatan PPAT pada daerah kabupaten atau kota dengan mempertimbangkan usul dari Organisasi PPAT. Formasi Jabatan PPAT ditetapkan berdasarkan:

- a. kegiatan dunia usaha;
- b. jumlah penduduk; dan/atau

c. rata-rata jumlah akta yang dibuat oleh dan/atau di hadapan PPAT setiap bulan.

Ketentuan lebih lanjut mengenai Formasi Jabatan PPAT diatur dengan Peraturan Menteri.

c. Daerah Kerja PPAT

Daerah Kerja PPAT meliputi satu wilayah kabupaten/kota. Daerah Kerja PPAT Sementara dan PPAT Khusus meliputi daerah kerja sebagai pejabat pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya. PPAT dapat berpindah tempat kedudukan dan/atau daerah kerja. Dalam hal PPAT akan berpindah alamat kantor di kecamatan lain yang masih dalam kabupaten/kota Daerah Kerja PPAT, PPAT wajib melaporkan kepada Kepala Kantor Pertanahan kabupaten/kota Daerah Kerja PPAT. Kemudian dalam keadaan tertentu atas permohonan PPAT, Menteri dapat memindahkan seorang PPAT dari satu daerah kerja ke daerah kerja lain. Ketentuan lebih lanjut mengenai Daerah Kerja PPAT diatur dengan Peraturan Menteri.

6. Akta PPAT

a. Bentuk Akta

Setiap Akta PPAT terdiri atas:

- a. awal Akta atau kepala Akta;
- b. badan Akta; dan
- c. akhir atau penutup Akta.

Awal Akta atau kepala Akta PPAT memuat:

- a. judul Akta;
- b. nomor Akta;
- c. jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun; dan
- d. nama lengkap dan tempat kedudukan PPAT.

Badan Akta PPAT memuat:

- a. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap

- dan/atau orang yang mereka wakili;
- b. keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
- c. isi Akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan
- d. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.

Akhir atau penutup Akta PPAT memuat :

- a. uraian tentang pembacaan Akta;
- b. uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan Akta jika ada;
- c. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi Akta; dan
- d. uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan Akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian serta jumlah perubahannya.

Akta PPAT, PPAT Sementara, PPAT Khusus dan PPAT Pengganti, selain memuat ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3), dan ayat (4), juga memuat nomor dan tanggal penetapan pengangkatan/penunjukan, serta pejabat yang mengangkat/menunjuknya.

b. Penghadap

Penghadap harus memenuhi syarat sebagai berikut:

- a. paling rendah berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah;
- b. cakap melakukan perbuatan hukum; dan
- c. dikenal oleh PPAT.

Penghadap harus hadir pada saat pembuatan Akta PPAT. Pernyataan dikenal oleh PPAT dan keharusan penghadap untuk hadir harus dinyatakan secara tegas dalam Akta. Setiap penghadap dalam Akta PPAT wajib menunjukkan kartu tanda penduduk elektronik dan nomor induk wajib pajak yang sah atau identitas lain

yang akan diatur dengan Peraturan Menteri.

c. Saksi

Setiap PPAT dalam membuat Akta PPAT harus disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yang memberi kesaksian mengenai:

- a. identitas dan kapasitas penghadap;
- b. kehadiran para pihak atau kuasanya;
- c. kebenaran data fisik dan data yuridis objek perbuatan hukum dalam hal objek tersebut sebelum terdaftar;
- d. keberadaan dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta; dan
- e. telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.

Saksi PPAT sebagaimana dimaksud diatas harus memenuhi syarat sebagai berikut:

- a. paling rendah berumur 18 (delapan belas) tahun atau sebelumnya telah menikah;
- b. cakap melakukan perbuatan hukum;
- c. mengerti bahasa yang digunakan dalam Akta;
- d. dapat membubuhkan tanda tangan dan paraf; dan
- e. tidak mempunyai hubungan perkawinan atau hubungan darah dalam garis lurus ke atas atau ke bawah tanpa pembatasan derajat dan garis ke samping sampai dengan derajat ketiga dengan PPAT atau para pihak.

Saksi PPAT sebagaimana dimaksud diatas harus dikenal oleh PPAT atau diperkenalkan kepada PPAT atau diterangkan tentang identitas dan kewenangannya kepada PPAT oleh penghadap. Pengenalan atau pernyataan tentang identitas dan kewenangan saksi dinyatakan secara tegas dalam Akta PPAT. Setiap saksi dalam akta PPAT wajib menunjukkan kartu tanda penduduk elektronik yang sah atau identitas lain yang akan diatur dengan Peraturan Menteri.

d. Pembuatan Akta

Akta PPAT dituliskan dengan jelas dalam hubungan satu sama lain yang tidak terputus-putus dan tidak menggunakan singkatan. Ruang dan sela kosong dalam akta digaris dengan jelas sebelum akta ditandatangani, kecuali untuk akta yang dicetak dalam bentuk formulir berdasarkan peraturan perundang-undangan. Semua bilangan untuk menentukan banyaknya atau jumlahnya sesuatu yang disebut dalam akta, penyebutan tanggal, bulan, dan tahun dinyatakan dengan huruf dan harus didahului dengan angka. Ketentuan sebagaimana dimaksud diatas tidak berlaku bagi surat kuasa yang belum dan menyebutkan nama penerima kuasa.

Akta PPAT wajib dibuat dalam bahasa Indonesia. Dalam hal penghadap tidak mengerti bahasa Indonesia yang digunakan dalam Akta, PPAT wajib menerjemahkan atau menjelaskan isi Akta PPAT itu dalam bahasa yang dimengerti oleh penghadap. Apabila PPAT tidak dapat menerjemahkan atau menjelaskannya, Akta PPAT tersebut diterjemahkan atau dijelaskan oleh seorang penerjemah resmi. Dalam hal terdapat perbedaan penafsiran terhadap isi Akta PPAT, maka yang digunakan adalah Akta PPAT yang dibuat dalam bahasa Indonesia.

Segera setelah Akta PPAT dibacakan, Akta PPAT tersebut ditandatangani oleh setiap penghadap, saksi, dan PPAT, kecuali apabila ada penghadap yang tidak dapat membubuhkan tanda tangan dengan menyebutkan alasannya. Alasan tersebut harus dinyatakan secara tegas pada akhir Akta PPAT. Akta PPAT yang diterjemahkan oleh penerjemah resmi harus ditandatangani oleh penghadap, PPAT, saksi, dan penerjemah resmi. Pembacaan, penerjemahan atau penjelasan, dan penandatanganan dinyatakan secara tegas pada akhir Akta PPAT.

Surat kuasa otentik atau surat lainnya yang menjadi dasar kewenangan pembuatan Akta PPAT yang dikeluarkan dalam bentuk originali atau surat kuasa di bawah tangan wajib dilekatkan pada lembar pertama asli Akta PPAT dan fotokopi sesuai aslinya wajib dilekatkan pada lembar kedua asli Akta PPAT. Surat kuasa otentik

yang dibuat dalam bentuk salinan dari minuta akta notaris wajib dilekatkan pada lembar pertama asli Akta PPAT dan fotokopi sesuai aslinya wajib dilekatkan pada lembar kedua asli Akta PPAT. Ketentuan tersebut tidak wajib dilakukan apabila surat kuasa telah dilekatkan pada Akta PPAT yang dibuat di hadapan PPAT yang sama dan hal tersebut dinyatakan dalam akta.

Isi Akta PPAT dilarang untuk diubah dengan:

- a. diganti;
- b. ditambah;
- c. dicoret;
- d. disisipkan;
- e. dihapus; dan/atau
- f. ditulis tindih.

Perubahan isi Akta PPAT sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, huruf c, dan huruf d dapat dilakukan dan sah jika perubahan tersebut diparaf atau diberi tanda pengesahan lain oleh penghadap, saksi, dan PPAT. Pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud diatas mengakibatkan suatu Akta PPAT dapat digugat pembatalannya ke pengadilan dan dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada PPAT.

Setiap perubahan atas Akta PPAT sebagaimana dimaksud dalam dibuat di sisi kiri Akta PPAT. Dalam hal suatu perubahan tidak dapat dibuat di sisi kiri Akta PPAT, perubahan tersebut dibuat pada akhir Akta PPAT, sebelum penutup Akta PPAT, dengan menunjuk bagian yang diubah atau dengan menyisipkan lembar tambahan. Perubahan yang dilakukan tanpa menunjuk bagian yang diubah mengakibatkan perubahan tersebut batal. Pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud diatas mengakibatkan suatu Akta PPAT dapat digugat pembatalannya ke pengadilan dan dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada PPAT.

Jika dalam Akta PPAT perlu dilakukan pencoretan kata, huruf,

atau angka, pencoretan dilakukan sedemikian rupa sehingga tetap dapat dibaca sesuai dengan yang tercantum semula, dan jumlah kata, huruf, atau angka yang dicoret dinyatakan pada sisi kiri Akta PPAT. Pencoretan dinyatakan sah setelah diparaf atau diberi tanda pengesahan lain oleh penghadap, saksi, dan PPAT. Dalam hal terjadi perubahan lain terhadap pencoretan, perubahan itu dilakukan pada sisi kiri Akta PPAT.

Pada penutup setiap Akta PPAT dinyatakan tentang ada atau tidak adanya perubahan atas pencoretan. Dalam hal ketentuan mengenai bentuk akta sebagaimana telah dijelaskan diatas tidak dipenuhi, Akta PPAT tersebut dapat digugat pembatalannya ke pengadilan dan dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada PPAT.

PPAT tidak diperkenankan membuat akta untuk diri sendiri, istri/suami, atau orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan PPAT baik karena perkawinan maupun hubungan darah dalam garis keturunan lurus ke bawah dan/atau ke atas tanpa pembatasan derajat, serta dalam garis ke samping sampai dengan derajat ketiga, serta menjadi pihak untuk diri sendiri, maupun dalam suatu kedudukan ataupun dengan perantaraan kuasa. Pelanggaran terhadap ketentuan tersebut berakibat Akta PPAT dapat digugat pembatalannya ke pengadilan apabila Akta PPAT itu ditandatangani oleh penghadap, tanpa mengurangi kewajiban PPAT yang membuat Akta PPAT itu untuk membayar biaya, ganti rugi, dan bunga kepada yang bersangkutan

Akta PPAT tidak boleh memuat ketentuan yang memberikan sesuatu hak dan/atau keuntungan bagi :

- a. PPAT, istri atau suami PPAT;
- b. saksi, istri atau suami saksi; atau
- c. orang yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan PPAT atau saksi, baik hubungan darah dalam garis lurus ke atas atau ke bawah tanpa pembatasan derajat maupun hubungan perkawinan sampai dengan derajat ketiga.

Semua jenis Akta PPAT dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar dan diberi satu nomor urut yang berulang pada permulaan tahun takwim. Akta PPAT tersebut dapat dibuat dalam bentuk salinan dan diberikan kepada pihak yang berkepentingan.

e. Penyimpanan Akta

Lembar pertama Akta PPAT sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan. Lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap atau lebih menurut banyaknya hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atau Hak Pakai Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi objek perbuatan hukum dalam akta, disimpan Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran. Dalam hal lembar kedua berupa akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan, disimpan oleh pemegang kuasa sebagai dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Setiap lembar asli Akta PPAT yang disimpan oleh PPAT dan PPAT harus dijilid sebulan sekali dan setiap jilid terdiri dari 50 (lima puluh) lembar akta dengan jilid terakhir dalam setiap bulan memuat lembar akta sisanya. Dalam hal tidak terdapat 50 (lima puluh) lembar akta dalam jangka waktu 1 (satu) bulan, maka penjilidan akta dilakukan sesuai dengan bentuk yang akan ditetapkan oleh Menteri. Pada sampul buku akta hasil penjilidan akta dicantumkan daftar akta di dalamnya yang memuat nomor akta, tanggal pembuatan akta dan jenis akta. Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penyimpanan akta diatur dalam Peraturan Menteri.

f. Pembuatan Buku Daftar dan Laporan

PPAT dan PPAT Sementara harus membuat satu buku daftar untuk semua akta yang dibuatnya dalam bentuk yang ditetapkan oleh Menteri. Buku daftar Akta PPAT diisi setiap hari kerja dan ditutup setiap akhir hari kerja dengan garis tinta yang diparaf oleh PPAT dan PPAT Sementara. PPAT dan PPAT Sementara wajib mengirim laporan mengenai akta yang dibuatnya, yang diambil dari buku daftar Akta

PPAT yang terdiri atas:

- a. laporan dalam jaringan; dan
- b. laporan bulanan.

PPAT dan PPAT Sementara wajib mengirim laporan dalam jaringan sebagaimana dimaksud pada huruf a kepada Menteri dalam bentuk digital elektronik melalui pusat protokol PPAT Nasional dalam waktu paling lambat 1 (satu) hari terhitung sejak tanggal tanda tangan Akta PPAT. PPAT dan PPAT Sementara wajib mengirim laporan bulanan sebagaimana dimaksud pada huruf b kepada kepala kantor pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dalam waktu paling lambat tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya. Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pembuatan buku daftar dan laporan diatur dalam Peraturan Menteri.

g. Penyerahan Protokol PPAT

PPAT yang diberhentikan secara hormat wajib melaporkan kepada kepala kantor wilayah Kementerian setempat dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak PPAT berhenti menjabat. PPAT Sementara yang berhenti sebagai PPAT Sementara menyerahkan protokol PPAT kepada PPAT Sementara yang menggantinya. PPAT Khusus yang berhenti sebagai PPAT Khusus menyerahkan protokol PPAT kepada PPAT Khusus yang menggantinya. Jika tidak ada PPAT penerima protokol, protokol PPAT diserahkan kepada kepala kantor pertanahan setempat. PPAT yang berhenti menjabat wajib menyerahtherimakan protokol PPAT kepada PPAT yang ditunjuk oleh kepala kantor wilayah Kementerian.

PPAT yang ditunjuk oleh kepala kantor wilayah Kementerian untuk menerima protokol PPAT yang berhenti menjabat sebagai PPAT wajib menerima protokol PPAT tersebut. Serah terima protokol PPAT dituangkan dalam berita acara serah terima protokol PPAT yang diketahui/disaksikan oleh kepala kantor wilayah Kementerian setempat. Dalam hal PPAT berhenti menjabat karena meninggal dunia, ahli waris, keluarga, atau pegawainya wajib melakukan

pelaporan dan menyerahtherimakan protokol PPAT yang bersangkutan.

7. Pembinaan dan Pengawasan PPAT

Menteri melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap pelaksanaan tugas PPAT. Dalam melaksanakan pembinaan dan pengawasan, Menteri membentuk Majelis Pembina dan Pengawas PPAT pada tingkat pusat, provinsi, dan kabupaten/kota. Majelis Pembina dan Pengawas PPAT terdiri atas unsur:

- a. Pemerintah;
- b. Organisasi PPAT; dan
- c. Akademisi.

Pembinaan dan pengawasan PPAT meliputi pelaksanaan jabatan PPAT.

a. Majelis Pembina dan Pengawas PPAT

1. Majelis Pembina dan Pengawas Pusat

Majelis Pembina dan Pengawas PPAT pusat dibentuk dan berkedudukan di ibukota negara. Keanggotaan Majelis Pembina dan Pengawas PPAT pusat terdiri atas unsur Pemerintah, Organisasi PPAT, dan Akademisi.

Susunan keanggotaan Majelis Pembina dan Pengawas PPAT pusat terdiri atas:

- a. 1 (satu) orang ketua dari unsur Pemerintah yang dijabat oleh direktur jenderal atau pejabat yang ditunjuk;
- b. 1 (satu) orang wakil ketua dari unsur Organisasi PPAT; dan
- c. 9 (sembilan) orang anggota, dengan komposisi 4 (empat) orang dari unsur Pemerintah, 3 (tiga) orang dari unsur Organisasi PPAT, dan 2 (dua) orang dari unsur akademisi.

Keanggotaan Majelis Pembina dan Pengawas PPAT pusat ditetapkan oleh Menteri. Masa keanggotaan Majelis Pembina dan Pengawas PPAT pusat adalah 3 (tiga) tahun dan dapat diangkat kembali untuk satu kali periode. Majelis Pembina dan Pengawas PPAT pusat dibantu oleh seorang sekretaris atau lebih yang

ditunjuk oleh Menteri.

Majelis Pembina dan Pengawas PPAT pusat berwenang:

- a. menyelenggarakan sidang untuk memeriksa dan mengambil keputusan dalam tingkat banding terhadap penjatuhan sanksi dan penolakan cuti;
- b. memanggil PPAT terlapor untuk dilakukan pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada huruf a;
- c. menjatuhkan sanksi pemberhentian sementara dan pemberhentian dengan hormat kepada PPAT; dan
- d. mengusulkan pemberian sanksi berupa pemberhentian dengan tidak hormat kepada Menteri.

Majelis Pembina dan Pengawas PPAT pusat wajib menyampaikan keputusan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 huruf a dan huruf c kepada Menteri dan PPAT yang bersangkutan dengan tembusan kepada Majelis Pembina dan Pengawas PPAT wilayah dan Majelis Pembina dan Pengawas PPAT daerah serta organisasi PPAT.

2. Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Wilayah

Majelis Pembina dan Pengawas PPAT wilayah dibentuk dan berkedudukan di ibukota provinsi. Keanggotaan Majelis Pembina dan Pengawas PPAT wilayah terdiri atas unsur Pemerintah, Organisasi PPAT, dan Akademisi. Susunan keanggotaan Majelis Pembina dan Pengawas PPAT wilayah terdiri atas:

- a. 1 (satu) orang ketua dari unsur Pemerintah yang dijabat oleh kantor wilayah Kementerian atau pejabat yang ditunjuk;
- b. 1 (satu) orang wakil ketua dari unsur Organisasi PPAT; dan
- c. 7 (tujuh) orang anggota, dengan komposisi 3 (tiga) orang dari unsur Pemerintah, 2 (dua) orang dari unsur Organisasi PPAT, dan 1 (satu) orang dari unsur akademisi.

Keanggotaan Majelis Pembina dan Pengawas PPAT wilayah ditetapkan oleh Menteri. Masa keanggotaan Majelis Pembina dan Pengawas PPAT pusat adalah 3 (tiga) tahun dan dapat diangkat

kembali untuk satu kali periode. Majelis Pembina dan Pengawas PPAT wilayah dibantu oleh seorang sekretaris atau lebih yang ditunjuk oleh Menteri.

Majelis Pembina dan Pengawas PPAT wilayah berwenang:

- a. menyelenggarakan sidang untuk memeriksa dan mengambil keputusan atas dugaan pelanggaran pelaksanaan jabatan PPAT berdasarkan laporan masyarakat;
- b. memberikan izin cuti lebih dari 6 (enam) bulan sampai dengan 1 (satu) tahun;
- c. memeriksa dan memutus atas keputusan Majelis Pembina dan Pengawas PPAT daerah yang menolak cuti yang diajukan oleh PPAT pelapor;
- d. memberikan sanksi berupa teguran lisan atau tertulis;
- e. mengusulkan pemberian sanksi kepada Majelis Pembina dan Pengawas PPAT pusat berupa:
 - 1) pemberhentian sementara 3 (tiga) bulan sampai dengan 6 (enam) bulan; atau
 - 2) pemberhentian dengan hormat.
- f. menetapkan PPAT pengganti dengan memperhatikan usul PPAT yang bersangkutan;
- g. menentukan tempat penyimpanan Protokol PPAT yang pada saat serah terima Protokol PPAT telah berumur 25 (dua puluh) tahun atau lebih; dan
- h. menunjuk PPAT lain yang akan bertindak sebagai pemegang sementara Protokol PPAT dalam hal seorang PPAT diangkat sebagai pejabat negara.

Putusan Majelis Pembina dan Pengawas PPAT wilayah sebagaimana dimaksud pada huruf c bersifat final.

Majelis Pembina dan Pengawas PPAT wilayah wajib:

- a. menyampaikan keputusan sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf e kepada PPAT yang bersangkutan dengan tembusan kepada Menteri, Majelis Pembina dan Pengawas PPAT pusat, dan Organisasi PPAT; dan

- b. menyampaikan pengajuan banding dari PPAT kepada Majelis Pembina dan Pengawas PPAT pusat terhadap penjatuhan sanksi dan penolakan cuti.

3. Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Daerah

Majelis Pembina dan Pengawas PPAT daerah dibentuk di kabupaten atau kota. Keanggotaan Majelis Pengawas PPAT daerah terdiri atas unsur-unsur Pemerintah, Organisasi PPAT, dan Akademisi. Susunan keanggotaan Majelis Pembina dan Pengawas PPAT daerah terdiri atas:

- a. 1 (satu) orang ketua dari unsur Pemerintah yang dijabat oleh kantor kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk;
- b. 1 (satu) orang wakil ketua dari unsur Organisasi PPAT; dan
- c. 5 (sembilan) orang anggota, dengan komposisi 2 (dua) orang dari unsur Pemerintah, 2 (dua) orang dari unsur Organisasi PPAT, dan 1 (satu) orang dari unsur akademisi.

Keanggotaan Majelis Pembina dan Pengawas PPAT daerah ditetapkan oleh kepala kantor wilayah Kementerian. Masa keanggotaan Majelis Pembina dan Pengawas PPAT pusat adalah 3 (tiga) tahun dan dapat diangkat kembali untuk satu kali periode. Majelis Pembina dan Pengawas PPAT daerah dibantu oleh seorang sekretaris atau lebih yang ditetapkan oleh kepala kantor wilayah Kementerian.

Majelis Pembina dan Pengawas daerah berwenang:

- a) melakukan pemeriksaan terhadap Protokol PPAT secara berkala
1 (satu) kali dalam 1 (satu) tahun atau setiap waktu yang dianggap perlu;
- b) menerima laporan dari masyarakat mengenai adanya pelanggaran pelaksanaan jabatan PPAT;
- c) mengusulkan pemberian sanksi teguran lisan atau tertulis kepada Majelis Pembina dan Pengawas wilayah; dan
- d) memberikan izin cuti untuk waktu sampai dengan 6 (enam)

bulan.

Majelis Pembina dan Pengawas PPAT daerah wajib:

- a. mencatat hasil pemeriksaan pada buku daftar yang termasuk dalam Protokol PPAT dengan menyebutkan tanggal pemeriksaan dan jumlah akta;
- b. membuat berita acara pemeriksaan dan menyampaikannya kepada Majelis Pembina dan Pengawas PPAT wilayah, dengan tembusan kepada PPAT yang bersangkutan dan Majelis Pembina dan Pengawas PPAT pusat;
- c. merahasiakan isi akta dan hasil pemeriksaan;
- d. menerima salinan yang telah disahkan dari daftar akta dan daftar lain dari PPAT dan merahasiakannya;
- e. memeriksa laporan masyarakat terhadap PPAT dan menyampaikan hasil pemeriksaan tersebut kepada majelis kehormatan PPAT dengan tembusan kepada Majelis Pembina dan Pengawas pusat, Majelis Pembina dan Pengawas PPAT wilayah, dan Organisasi PPAT dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender; dan
- f. menyampaikan permohonan banding terhadap keputusan penolakan cuti.

Ketentuan lebih lanjut mengenai Majelis Pembina dan Pengawas PPAT pusat, Majelis Pembina dan Pengawas PPAT wilayah, Majelis Pembina dan Pengawas PPAT daerah diatur dalam Peraturan Menteri.

8. Pengambilan Akta PPAT Dan Pemanggilan Ppat Untuk Kepentingan Peradilan

Untuk kepentingan peradilan, penyidik, penuntut umum, dan/atau hakim berwenang melakukan:

- a. pengambilan Akta PPAT yang terdiri atas asli Akta PPAT, salinan tambahan Akta PPAT, fotokopi asli Akta PPAT dan/atau Warkah yang disimpan di kantor pertanahan; dan/atau

- b. pemanggilan PPAT untuk hadir dalam pemeriksaan yang berkaitan dengan Akta PPAT.

Pengambilan Akta PPAT untuk kepentingan peradilan sebagaimana dimaksud pada huruf a diajukan kepada kepala kantor pertanahan setempat dengan memberitahukan kepada Majelis Pembina dan Pengawas PPAT daerah. Pemanggilan PPAT untuk kepentingan peradilan sebagaimana dimaksud pada huruf b dengan memberitahukan kepada Majelis Pembina dan Pengawas PPAT daerah. Pengambilan Akta PPAT dibuat berita acara oleh penyidik, penuntut umum, dan/atau hakim.

9. Organisasi PPAT

PPAT berhimpun dalam satu wadah organisasi PPAT. Organisasi PPAT merupakan satu-satunya wadah profesi PPAT yang bebas dan mandiri yang dibentuk dengan maksud dan tujuan untuk meningkatkan kualitas profesi PPAT. Ketentuan mengenai tujuan, tugas, wewenang, tata kerja, dan susunan organisasi ditetapkan dalam anggaran dasar dan anggaran rumah tangga Organisasi PPAT. Organisasi PPAT memiliki buku daftar anggota dan salinannya disampaikan kepada Menteri dan Majelis Pembina dan Pengawas PPAT. Ketentuan mengenai penetapan Organisasi PPAT diatur dengan Peraturan Menteri.

Organisasi PPAT menetapkan dan menegakkan kode etik PPAT. Untuk menegakkan kode etik dibentuk Majelis Kehormatan. Majelis Kehormatan memeriksa dan memutus dugaan perkara pelanggaran kode etik PPAT. Berdasarkan putusan dari Majelis Kehormatan tersebut, Organisasi PPAT memberikan rekomendasi kepada Menteri untuk menjatuhkan sanksi administrasi kepada PPAT

10. Cuti PPAT Dan PPAT Pengganti

- a. Cuti PPAT

PPAT memiliki hak cuti. Hak cuti tersebut dapat diambil setelah PPAT menjalankan jabatan selama 2 (dua) tahun terhitung sejak pengangkatan sebagai PPAT. PPAT dilarang meninggalkan kantornya lebih dari 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut kecuali dalam rangka

menjalankan cuti. Permohonan cuti diajukan oleh PPAT secara tertulis kepada pejabat yang berwenang yaitu:

- a. Majelis Pembina dan Pengawas PPAT daerah untuk permohonan cuti dengan waktu kurang dari 6 (enam) bulan;
- b. Majelis Pembina dan Pengawas PPAT wilayah untuk permohonan cuti dengan waktu 6 (enam) bulan sampai dengan kurang dari 12 (dua belas) bulan; atau
- c. Majelis Pembina dan Pengawas PPAT pusat untuk permohonan cuti dengan waktu 12 (dua belas) bulan atau lebih.

PPAT yang diangkat menjadi pejabat negara wajib mengambil cuti. Cuti PPAT paling lama 10 (sepuluh) tahun secara berturut-turut. Dalam hal PPAT yang diangkat menjadi pejabat negara melebihi masa cuti, diberhentikan dengan hormat sebagai PPAT.

b. PPAT Pengganti

Selama menjalankan cuti, PPAT wajib menunjuk seorang PPAT pengganti. PPAT yang sedang diberhentikan sementara karena dalam pemeriksaan pengadilan sebagai tersangka atau terdakwa suatu perbuatan pidana, wajib menunjuk seorang PPAT pengganti.

Dalam hal PPAT akan mengajukan cuti, PPAT mengusulkan PPAT pengganti kepada Majelis Pembina dan Pengawas PPAT. Dalam hal PPAT diberhentikan sementara, PPAT mengusulkan PPAT pengganti kepada Majelis Pembina dan Pengawas PPAT. Majelis Pembina dan Pengawas PPAT menetapkan persetujuan cuti dan pemberhentian sementara. Pengambilan sumpah terhadap PPAT pengganti dilakukan oleh kepala kantor Pertanahan setempat. PPAT pengganti sebagaimana melaksanakan tugas PPAT yang digantikan.

Syarat untuk menjadi PPAT pengganti yaitu telah lulus program pendidikan strata satu jurusan hukum dan telah menjadi pegawai kantor PPAT yang bersangkutan paling kurang 2 (dua) tahun. Dalam hal PPAT tidak menunjuk PPAT pengganti, Majelis Pembina dan Pengawas PPAT daerah dapat menunjuk PPAT pengganti lain untuk menggantikan tugas PPAT.

PPAT yang menjalankan cuti, wajib menyerahkan Protokol PPAT kepada PPAT pengganti. PPAT pengganti menyerahkan kembali Protokol PPAT kepada PPAT setelah cuti berakhir. Serah terima dibuatkan berita acara dan disampaikan oleh Majelis Pembina dan Pengawas PPAT daerah kepada Majelis Pembina dan Pengawas PPAT wilayah. Ketentuan lebih lanjut mengenai cuti PPAT dan PPAT pengganti diatur dengan Peraturan Menteri.

11. Honorarium

Honorarium PPAT dan PPAT Sementara paling tinggi 1% (satu persen) dari harga transaksi yang tercantum di dalam akta. Honorarium PPAT dan PPAT Sementara termasuk di dalamnya honorarium saksi. PPAT dan PPAT Sementara wajib memberikan jasa kepada seseorang yang tidak mampu tanpa menerima honorarium. Dalam melaksanakan tugasnya, PPAT dan PPAT Sementara dilarang melakukan pungutan di luar ketentuan. PPAT Khusus wajib melaksanakan tugasnya tanpa menerima honorarium.

12. Larangan

PPAT, PPAT Sementara, dan PPAT Khusus dilarang:

- a. menjalankan jabatan di luar daerah kerjanya;
- b. membuat akta yang tidak dihadiri oleh penghadap;
- c. membuat akta di hadapan para pihak yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum sesuai akta yang dibuatnya;
- d. tidak membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan PPAT;
- e. membuat akta selama dalam masa keadaan cuti;
- f. membuat akta jual beli yang tidak sesuai dengan harga transaksi yang sebenarnya;
- g. menandatangani Akta PPAT di luar daerah kerja sebagai PPAT; atau

h. membuka rahasia segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan;

Selain larangan sebagaimana dimaksud diatas, PPAT Sementara dilarang melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT jika tidak lagi memegang jabatan sebagai PPAT Sementara. Selain larangan sebagaimana dimaksud diatas, PPAT Khusus juga dilarang melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT jika tidak lagi memegang jabatan sebagai PPAT Khusus.

13. Ketentuan Pidana

Setiap PPAT, PPAT Sementara, dan/atau PPAT Khusus yang:

- a. menjalankan jabatan di luar daerah kerjanya;
- b. membuat akta yang tidak dihadiri oleh penghadap;
- c. membuat akta di hadapan para pihak yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum sesuai akta yang dibuatnya;
- d. tidak membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan PPAT;
- e. membuat akta selama dalam masa keadaan cuti;
- f. membuat akta jual beli yang tidak sesuai dengan harga transaksi yang sebenarnya;
- g. menandatangani Akta PPAT di luar daerah kerja sebagai PPAT; atau
- h. membuka rahasia segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan;

dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun.

Setiap PPAT Sementara dan/atau PPAT Khusus yang melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT jika tidak lagi memegang jabatan sebagai PPAT Sementara dan PPAT Khusus, dipidana penjara paling lama 5 (lima) tahun.

14. Ketentuan Peralihan

Pengajuan permohonan sebagai PPAT yang sedang diproses, tetap diproses berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

PUSAT PUU BK DPR RI

BAB VI

PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan uraian pada bab sebelumnya, diperoleh beberapa simpulan sebagai berikut:

1. Teori dan praktik mengenai Jabatan PPAT

Dalam kajian teoretis diuraikan hal-hal mengenai kewenangan Pejabat PPAT, pengeertian pejabat PPAT, akta autentik, etika profesi, kode etik profesi, organisme profesi. Sedangkan dalam kajian empirik diuraikan hal mengenai fakta – fakta permasalahan terkait dengan eksistensi pejabat PPAT antara lain terkait dengan tugas dan wewenang, daerah formasi, wilayah kerja, pengangkatan dan pemberhentian PPAT, pembinaan dan pengawasan PPAT. Selain itu juga diuraikan juga kajian implikasi penerapan RUU ini terhadap beban keuangan negara.

2. Pelaksanaan dan pengaturan mengenai DPR dalam peraturan perundang-undangan terkait

Pada saat ini pengaturan mengenai Jabatan PPAT secara umum masih terdapat dalam beberapa peraturan perundangan, namun secara detail pengaturan terhadap PPAT telah diatur dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 sebagaimana telah diubah dengan PP Nomor 24 Tahun 2016. Namun demikian pengaturan Pejabat PPAT dalam peraturan pemerintah tersebut dinilai sebagian kalangan masih menimbulkan persoalan karena terkait pembuatan “akta autentik” yang dibuat oleh PPAT harus dibentuk berdasarkan undang-undang, sehingga perlu dibentuk RUU tentang Jabatan PPAT.

3. Landasan filosofis, sosiologis, dan yuridis pembentukan RUU tentang DPR.

a. Landasan Filosofis

Kewajiban negara untuk mewujudkan kepastian hukum merupakan pengejawantahan dari tujuan negara yang didasari

nilai-nilai keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Dengan demikian mewujudkan kepastian hukum merupakan tugas dan tanggungjawab negara yang harus diwujudkan oleh penyelenggara negara. Dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD Tahun 1945) secara tegas telah memberikan jaminan perlindungan dan kepastian hukum bagi setiap orang, yaitu bahwa setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum.¹²⁶

Untuk mewujudkan kepastian hukum di bidang pertanahan, Pemerintah telah memerintahkan diselenggarakannya pendaftaran tanah. Dalam ketentuan Hukum Tanah Nasional yaitu Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), telah menentukan bahwa “untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA. Penyelenggaraan pendaftaran tanah ini menjadi kewenangan dan tanggungjawab Pemerintah yang pelaksanaannya dilakukan oleh instansi Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

b. Landasan Sosiologis

Landasan sosiologis yang mendasari dibentuk nya RUU ini didasarkan pada permasalahan antara lain terkait penyebaran PPAT yang tidak merata dan harus ditangani oleh BPN Pusat dengan menempatkan PPAT Khusus dan Sementara ke daerah-daerah terpencil. Padahal idealnya jumlah PPAT seimbang dan cukup di setiap kabupaten/kota. Selain itu, perbedaan tingkat kemajuan suatu wilayah juga menjadi salah satu faktor keberadaan PPAT yang tidak merata. Sebagaimana diketahui,

¹²⁶ Pasal 28D ayat (1) UUD Tahun 1945.

penempatan PPAT merupakan wewenang Kementerian ATR/BPN, bukan wewenang Kanwil, dengan mempertimbangkan jumlah transaksi peralihan hak atas tanah. Oleh karenanya wilayah yang sedikit jumlah transaksi peralihan hak tanahnya memiliki sedikit personil PPAT. Hal ini yang menjadi permasalahan di lapangan ketika tidak ada PPAT/Notaris yang berminat ditugaskan di daerah terpencil. Selain itu permasalahan yang juga muncul adalah belum adanya pengaturan mengenai organisasi profesi bagi jabatan PPAT sebagai wadah tunggal dalam rangka melakukan pembinaan dan pengawasan. Kemudian terkait dengan perluasan daerah kerja PPAT menjadi satu wilayah provinsi. Pada satu sisi, melihat perluasan daerah kerja PPAT dapat mengatasi permasalahan kota/kabupaten yang belum atau tidak memiliki PPAT. Namun dalam pelaksanaannya perlu pengaturan yang lebih rinci agar peraturan tersebut menjadi implementatif. Terkait pengawasan dan pembinaan PPAT juga menjadi salah satu problem dalam pelaksanaan tugas dan wewenang PPAT, khususnya terhadap PPAT sementara yang dalam pelaksanaan wewenangnya melekat jabatan tata usaha negara.

c. Landasan Yuridis

Landasan Yuridis yang mendasari perubahan Undang-Undang ini didasarkan pada problem yuridis yaitu bahwap penetapan PP 37 Tahun 1998 pada saat itu oleh pemerintah dianggap perlu untuk mengisi kekosongan hukum karena memang pada saat itu ada kebutuhan untuk mengatasi kekosongan hukum, kepala pemerintahan berwenang menetapkan peraturan yang dibutuhkan untuk kepentingan umum. Dalam kaitannya dengan eksistensi PPAT, sumber kewenangnya tidak didasarkan pengaturan yang diberikan secara detil dalam undang-undang sebagaimana notaris yang telah diatur secara khusus dalam dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 *jo.* Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN) Disamping itu

pengangkatannya juga tidak dilakukan oleh kepala negara seperti yang terjadi pada notaris, tetapi oleh Menteri. Lembaga PPAT berada dan diciptakan oleh Negara atau oleh pemerintah sebagai implementasi dari kebijakan Negara atau pemerintah, artinya PPAT ini merupakan suatu lembaga yang sengaja dibuat atau diciptakan oleh Negara atau pemerintah sebagai salah satu upaya bentuk pelayanan Negara atau pemerintah terhadap rakyatnya. Hal ini sama dengan notaris yang diatur dalam UUJN, namun PPAT hanya diatur didalam PP 37 Tahun 1998 yang masih belum memadai untuk tugas dan peranan PPAT.

Sampai dengan saat ini belum ada undang-undang yang secara khusus mengatur mengenai PPAT, karena selama ini hanya diatur di tingkatan di bawah undang-undang. Oleh karenanya diperlukan pengaturan secara khusus dan komprehensif mengenai PPAT di dalam tingkatan undang-undang.

4. Jangkauan, arah pengaturan, dan ruang lingkup materi muatan dalam penyusunan RUU tentang DPR

Jangkauan yang diatur dalam undang-undang ini adalah yang mengatur mengenai tugas, kewenangan dan organisasi PPAT. Pengaturan ini dengan mengakomodasi dinamika perkembangan hukum di masyarakat diantaranya perlunya pengaturan khusus terkait pelaksanaan tugas dan wewenang PPAT dalam pembuatan akta terkait pertanahan.

Materi muatan dalam Undang-Undang ini adalah dititik beratkan pada beberapa hal antara lain terkait tugas, wewenang, pelaksanaan tugas dan wewenang, organisasi, pembinaan dan pengawasan serta ketentuan mengenai larangan serta sanksi.

B. Saran

Atas beberapa simpulan di atas dapat disampaikan saran bahwa perlu adanya undang-undang yang secara khusus dan komprehensif mengatur mengenai Jabatan PPAT.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Adam, Muhammad, 1985, *Ilmu Pengetahuan Notariat*, Sinar Baru, Bandung.
- Adjie, Habib, 2011, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*: Refika Aditama, Bandung.
- Brouwer, J.G. dan Schilder, 1998, *A Survey of Dutch Administrative Law*, (Nijmegen: Ars Aequilibrari.)
- C.A.E. Uniken Venema/Zwalve, 2000, *Common Law & Civil Law*, W.E.J. Tjeenk-Willink, Deventer.
- Fachruddin, Irfan, 2004, *Pengawasan Peradilan Administrasi terhadap Tindakan Pemerintah*, Alumni, Bandung.
- Hutabarat, Samuel, 2017, *Harmonisasi Keabsahan Kontrak Dagang Internasional Yang Berkeadilan Pada Enam Negara Anggota Association of South East Nations (ASEAN)*, Diss. Unpar.
- H.R, Ridwan., 2013, *Hukum Administrasi Negara*, PT. Raja Grafindo, Bandung.
- Indrati S, Maria Farida. 2012, *Ilmu Perundang-Undangan, Proses dan Teknik Pembentukannya*, Kanisius, Yogyakarta.
- Indroharto, 1994, *Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik*, dalam Paulus Efendie Lotulung, Kumpulan Makalah tentang Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik, Citra Adhitya Bakti, Bandung.
- Naja, Daeng, 2012, *Teknik Pembuatan Akta*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta.
- Nomensen Sinamo, 2010, *Hukum Administrasi Negara: Suatu Kajian Kritis Tentang Birokrasi Negara*, Jala Permata Aksara: Jakarta.
- Perangin, Effendi, 1994, *Hukum Agraria di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Santoso, Urip, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Prenadamedia Group, Jakarta.

Siahaan, Marihot Pahala, 2003, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Syafrudin, Ateng, 2000, *Menuju Penyelenggaraan Pemerintahan Negara yang Bersih dan Bertanggungjawab*, *Jurnal Projustisia* Edisi IV, Universitas Parahiyangan, Bandung.

Thalib, Abdul Rasyid, 2006, *Wewenang Mahkamah Konstitusi dan Aplikasinya dalam Sistem Ketatanegaraan Republik Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Thamrin, Husni, 2011, *Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*).

C. Laman

Anamisa, Devie Rosa. *Organisasi dan Kode Etik Profesi*
devierosaa.files.wordpress.com/2009/05/bab-iii.ppt

Hukumonline, *Untuk Memperjelas Hubungan dengan BPN, IPPAT Usulkan RUU PPAT*, dimuat dalam
<https://www.hukumonline.com/berita/baca/hol8863/untuk-memperjelas-hubungan-dengan-bpn-ippat-usulkan-ruu-ppat>, diakses tanggal 08 Januari 2019.

Hukumonline, *IPPAT Pertimbangkan Layangkan Uji Materiil PP No. 24 Tahun 2016*, dimuat dalam
<https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt5788de49bfe08/ippat-pertimbangkan-layangkan-uji-materiil-pp-no-24-tahun-2016>, diakses tanggal 16 Januari 2019.

Kamus Besar Bahasa Indonesia Online, <https://kbbi.web.id/wenang>, diakses tanggal 15 Maret 2019.

Shallman, Mengenal Pejabat Pembuat Akta Tanah , <https://shallmanalfarizy.com/2016/11/mengenal-pejabat-pembuat-akta-tanah-ppat/> diakses pada tanggal 18 Maret 2019.

Sidharta, B. Arief, Etika Dan Kode Etik Profesi Hukum , https://www.academia.edu/33469950/etika_dan_kode_etik_profesi_hukum, diakses tanggal 1 Maret 2019.

D. Lain-lain

Asshiddiqie, Jimly, *Independensi dan Akuntabilitas Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jakarta: (Majalah Renvoi Edisi 3 Juni Tahun 2003),

Hasil Diskusi Pakar dengan Ikatan Notaris Indonesia dalam rangka penyusunan RUU Tentang Jabatan PPAT di Badan Keahlian DPR RI pada tanggal 4 Februari 2019.

Hasil Pengumpulan Data ke IPPAT Sulawesi Utara dalam rangka penyusunan RUU tentang Jabatan PPAT, 4 - 7 Maret 2019.

Hasil Pengumpulan Data ke Magister Kenotariatan FH Universitas Samratulangi Sulawesi Utara dalam rangka penyusunan RUU tentang Jabatan PPAT, 4-7 Maret 2019.

Hasil Pengumpulan Data ke IPPAT Sumatera Utara dalam rangka penyusunan RUU tentang Jabatan PPAT, 26 Februari - 1 Maret 2019.

Hasil Pengumpulan Data ke IPPAT Sulawesi Utara dalam rangka penyusunan RUU tentang Jabatan PPAT, 4 - 7 Maret 2019.

Hasil Diskusi Pakar dengan Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam rangka penyusunan RUU Tentang Jabatan PPAT di Badan Keahlian DPR RI pada tanggal 6 Februari 2019.

Hasil Pengumpulan Data ke Kanwil ATR/BPN Provinsi Sumatera Utara dalam rangka penyusunan RUU tentang Jabatan PPAT, 26 Februari - 1 Maret 2019.

Hasil Pengumpulan Data ke Magister Kenotariatan FH Universitas Sumatera Utara dalam rangka penyusunan RUU tentang Jabatan PPAT, 26 Februari - 1 Maret 2019.

Hasil Diskusi Pakar dengan Ikatan Notaris Indonesia dalam rangka penyusunan RUU Tentang Jabatan PPAT di Badan Keahlian DPR RI pada tanggal 4 Februari 2019.

Hasil Pengumpulan Data ke Kanwil ATR/BPN Provinsi Sulawesi Utara dalam rangka penyusunan RUU tentang Jabatan PPAT, 4-7 Maret 2019.

Hasil Pengumpulan Data ke Kanwil ATR/BPN Provinsi Maluku Utara dalam rangka penyusunan RUU tentang Jabatan PPAT, 4-7 Maret 2019.

Hasil Pengumpulan Data ke Kantor Pertanahan Kabupaten Halmahera Tengah dalam rangka penyusunan RUU tentang Jabatan PPAT, 4-7 Maret 2019.

Hasil Diskusi Pakar dengan Badan Pertanahan Nasional dalam rangka penyusunan RUU Tentang Jabatan PPAT di BPN DPR RI pada tanggal 14 Februari 2019.

Hasil Pengumpulan Data ke Kanwil ATR/BPN Sumatera Utara dalam rangka penyusunan RUU tentang Jabatan PPAT, 26 Februari - 1 Maret 2019.

Hasil Diskusi Pakar dengan Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam rangka penyusunan RUU Tentang Jabatan PPAT di Badan Keahlian DPR RI pada tanggal 6 Februari 2019.

Hasil Diskusi dengan Pengurus IPPAT Wilayah Provinsi Jawa Timur dalam rangka Uji Konsep Naskah Akademik dan Draf RUU Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Provinsi Jawa Timur Pada Tanggal 3-5 Juli 2019.

Hasil Diskusi dengan Fakultas Hukum Universitas Airlangga dalam rangka Uji Konsep Naskah Akademik dan Draf RUU Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Provinsi Jawa Timur Pada Tanggal 3-5 Juli 2019.

Hasil Diskusi dengan Kanwil ATR/BPN Provinsi Jawa Timur dalam rangka Uji Konsep Naskah Akademik dan Draf RUU Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Provinsi Jawa Timur Pada Tanggal 3-5 Juli 2019.

Hasil Diskusi dengan Fakultas Hukum Universitas Andalas dalam rangka Uji Konsep Naskah Akademik dan Draf RUU Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Provinsi Sumatera Barat Pada Tanggal 4-6 Juli 2019.

Hasil Diskusi dengan Kanwil ATR/BPN Provinsi Sumatera Barat dalam rangka Uji Konsep Naskah Akademik dan Draf RUU Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Provinsi Sumatera Barat Pada Tanggal 4-6 Juli 2019.

Kieser, B., Etika Profesi, Majalah BASIS, No. XXXV/5, 1986.

Kusumaatmadja, Mochtar, 1974, Pembaharuan Pendidikan hukum dan Pembinaan Profesi, Majalah Hukum dan Pengetahuan Masyarakat "PADJADJARAN", Jilid V, No. 3-4.

Marbun, Novita Dameria, 2018, *Analisis Hukum Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Atas Transaksi Jual-Beli Tanah dan Bangunan di Kabupaten Humbang Hasundutan*, Sumatera Utara: Repositori Magister Kenotariatan USU.

Ramadhani, Rahmat, 2017, Jaminan Kepastian Hukum yang Terkandung dalam Sertipikat Hak Atas Tanah, *De Lega Lata*, Volume 2, Nomor 1, Januari –Juni,

van Mourik, M.J.A., *Civil Law and the Civil Law Notary in the Modern World*, makalah pada Ceramah Ilmiah "Pengaruh Globalisasi pada Common Law dan Civil Law (khusus BW)", 3 Maret 1992, Jakarta.

Yudara, N.G., *Kedudukan Akta PPAT Sebagai Alat Bukti Tertulis yang Autentik*, makalah, (Jakarta , 8 Juni 2001),