

# Penyelenggara Pendaftaran Tanah; Pelaksana Pendaftaran Tanah; PPAT; dan Panitia Ajudikasi

Pertemuan\_6

FX. Sumarja

## E. Penyelenggara & Pelaksana Pendaftaran Tanah

- Penyelenggaranya, Pemerintah, dalam hal ini (BPN).
- BPN > Keppres No. 26/88.
- Satu tugas BPN adalah melaksanakan pengukuran, pemetaan serta pendaftaran tanah dalam upaya memberikan kepastian hak di bidang pertanahan (Ps.3).

## ***Pelaksana pendaftaran tanah***

- ***Kepala Kantor Pertanahan***, kecuali kegiatan tertentu yang ditugaskan kepada Pejabat lain. Yaitu kegiatan yang pemanfaatannya bersifat nasional atau melebihi wilayah kerja Kepala Kantor Pertanahan, misalnya pengukuran titik dasar teknik dan pemetaan fotogrametri.
- ***Dibantu oleh (PPAT) dan Pejabat lain*** yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan tertentu menurut PP 24/1997 ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

# Pejabat Lain:

- a) *PPAT Sementara* > pembuatan akta ,
- b) *PPAIW* > pembuatan akta ikrar wakaf
- c) *Notaris* > pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)
- d) *Pejabat Lelang* > pembuatan Risalah Lelang oleh, dan
- e) *Panitia Ajudikasi* > pendaftaran tanah secara sistematis secara ajudikasi

# PPAT

- Pasal 1 angka 4 UU No. 4/1996, PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- Pasal 1 angka 24, PP 24/1997, PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.
- PERMEN ATR/KBPN NOMOR 2 TAHUN 2018 TENTANG PEMBINAAN DAN PENGAWASAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (pelajari dengan baik)

- Pasal 1 angka 1 PP No. 37/1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.
- Pejabat Umum adalah orang yang diangkat oleh Instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.

## *Perbuatan hukum yang dibuatkan Akta PPAT*

- ❖ jual beli;
- ❖ tukar menukar;
- ❖ hibah;
- ❖ memasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*);
- ❖ pembagian hak bersama;
- ❖ pemberian HGB/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- ❖ pemberian Hak Tanggungan;
- ❖ pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.  
(Pasal 2 (2) PP 37/1998)

## *Pengangkatan PPAT*

- PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri
- PPAT Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang menguasai keadaan daerah yang bersangkutan, yaitu *Camat atau Kepala Desa*
- Kepala Kantor Pertanahan dapat ditunjuk sebagai *PPAT Khusus*, misalnya untuk pembuatan akta PPAT tertentu bagi Negara sahabat. > diganti dg PP 24/2016: pejabat BPN yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu.
- PPAT dan PPAT Sementara dapat menjalankan jabatannya sebagai PPAT setelah mengangkat sumpah jabatan PPAT dihadapan Menteri/pejabat yg ditunjuk.
- PPAT Khusus tidak perlu mengangkat sumpah

## *Tugas PPAT*

- membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan tugas di bidang pendaftaran tanah, khususnya dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran.
- dengan membuat akta pemindahan hak, akta pembagian hak bersama dan akta pembebanan Hak Tanggungan
- akta PPAT merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah.

## Kedudukan PPAT

- Bukan sebagai pembantu Kepala Kantor, namun sebagai patner (rekan kerja)
- Hubungannya bukan atasan dan bawahan.

### ***Akta Otentik***

Akta adalah perbuatan, perbuatan hukum (*rechtshandeling*), atau suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai sebagai bukti adanya suatu perbuatan hukum.

- ❖ *Otentik (authentiek)* berarti bersifat umum, bersifat jabatan, memberi pembuktian yang sempurna.
- ❖ *Akta otentik* berarti suatu tulisan yang dibuat oleh pejabat yang berwenang untuk dipakai sebagai bukti adanya suatu perbuatan hukum yang memberi pembuktian sempurna, atau
- ❖ *Akta otentik* adl akta dalam bentuk yang ditentukan undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu, ditempat dimana akta itu dibuat (1868 KUHPert ).

## *Syarat menjadi PPAT (PP24/2016), ps 6*

- ❖ WNI;
- ❖ berkelakuan baik;
- ❖ belum pernah dihukum penjara;
- ❖ sehat jasmani dan rohani;
- ❖ berusia sekurang-kurangnya 30 tahun;
- ❖ lulusan program pendidikan notariat, atau
- ❖ Lulus program pendidikan khusus PPAT yg diselenggarakan kementerian Agraria;
- ❖ lulus ujian yang diselenggarakan BPN (materi ujian, Hukum Tanah Nasional, Pendaftaran Tanah, Peraturan Jabatan PPAT dan Pembuatan Akta PPAT).
- ❖ Telah magang 1 th pada PPAT, setelah lulus Kenotariatan

## PP 37/1988

PPAT dapat merangkap jabatan sebagai Notaris,  
Konsultan atau Penasihat Hukum.

*Dilarang* merangkap jabatan / profesi sebagai  
pengacara/ advokat, PNS atau Pegawai  
BUMN/BUMD.

# Ps. 7 PP 24/2016

- PPAT dapat merangkap jabatan sebagai Notaris di tempat kedudukan Notaris
- PPAT dilarang merangkap jabatan atau profesi : a. advokat, konsultan atau penasehat hukum; b. Pegawai negeri, pegawai BUMN, BUMD, pegawai swasta; c. Pejabat negara atau Pegawai Pemerintah dengan Perjanjian kerja (PPPK) e. pimpinan pada sekolah, perguruan tinggi negeri, atau perguruan tinggi swasta; surveyor berlisensi; penilai tanah; mediator; dan/atau jabatan lainnya yang dilarang oleh peraturan perundang-undangan.

## ***Berakhirnya jabatan PPAT (Ps 8 PP24/2016)***

- ❖ meninggal dunia; atau
- ❖ mencapai usia 65 tahun, dpt diperpanjang 2 th;
- ❖ diangkat dan mengangkat sumpah jabatan atau melaksanakan tugas sebagai Notaris dengan tempat kedudukan di Kabupaten/ Kota yang lain dari pada daerah kerjanya sebagai PPAT; atau
- ❖ diberhentikan oleh Menteri; atau
- ❖ bagi PPAT Sementara atau Khusus tidak lagi memegang jabatan sebagai Camat atau Kepala Desa atau di BPN.

## *Daerah kerja PPAT*

- Satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.
- PPAT Sementara dan Khusus, mengikuti wilayah kerjanya sebagai pejabat Pemerintah yang menjadi dasar penunjukan.
- Bagaimana Wil Kerja PPAT, jika wilayah Provinsi/Kabupaten/Kota dipecah menjadi 2 (dua) atau lebih?

# *Honorarium PPAT*

- ❖ Bagi PPAT dan PPAT Sementara, termasuk uang jasa untuk saksi tidak boleh melebihi 1% (satu persen) dari harga yang tercantum di dalam akta.
- ❖ Mereka wajib memberikan jasa tanpa memungut biaya kepada yang tak mampu.
- ❖ Bagi PPAT Khusus dalam melaksanakan tugasnya tidak boleh memungut biaya.

## *Panitia Ajudikasi*

- ❖ Pendaftaran secara sistematis pada umumnya bersifat massal dan besar-besaran, maka diperlukan Panitia Ajudikasi agar tidak mengganggu tugas rutin Kantor Pertanahan.
- ❖ *Pengaturan* dalam Pasal 8 PP 24/1997 dan Peraturan Menteri 3/1997 Pasal 48 s/d 54.
- ❖ Panitia Ajudikasi dibentuk oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN.
- ❖ Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah sistematis swadaya dibentuk oleh Kankanwil BPN Propinsi.

## *Pengertian Ajudikasi*

- adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis bidang tanah.

## *Susunan Panitia*

- 1) Ketua merangkap anggota > pegawai BPN
- 2) 3 atau 4 orang anggota:
  - a) seorang pegawai BPN > Ahli bidang pendaftaran tanah
  - b) seorang pegawai BPN > Ahli bidang hak-hak atas tanah
  - c) Kepala Desa/Kelurahan yang bersangkutan dan/atau,
  - d) Seorang Pamong Desa/Kelurahan yang ditunjuk.
- 3) Keanggotaan Panitia dapat ditambah dengan seorang anggota yang sangat diperlukan dalam penilaian kepastian data yuridis mengenai bidang-bidang tanah di wilayah desa/kelurahan yang bersangkutan (Tetua Adat).

## Panitia dibantu 3 satgas

- 1) *Bidang pengukuran dan pemetaan,*
  - 2) *Bidang pengumpul data yuridis, dan*
  - 3) *Bidang administrasi.*
- ❖ masing-masing terdiri atas sejumlah petugas.
  - ❖ Dalam praktik, tempat bekerja Panitia Ajudikasi tersebut merupakan suatu Kantor Pertanahan kecil.

# Tugas\_4

Apakah diperbolehkan tanda tangan Akta PPAT oleh para pihak dilakukan bukan dihadapan PPAT, misalnya PPAT menyuruh karyawannya memintakan tanda tangan akta jual beli tanah kepada pihak penjual di rumahnya penjual. Apakah konsekuensi hukumnya terhadap Akta yang demikian? Perhatikan Permen ATR/KBPN No. 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Jawablah disertai dengan landasan hukumnya. Jawaban diunggah pada [dropbox\\_tugas4](#) di Vclass, pertemuan ke-6

- *Sekian, Terima Kasih*