

RANCANGAN  
PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR ... TAHUN ...  
TENTANG  
PERATURAN JABATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

- Menimbang : a. bahwa untuk menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria memerintahkan kepada pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah;
- b. bahwa dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam huruf a, pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah ditetapkan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diberi kewenangan untuk membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar pendaftaran;
- c. bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 7 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah perlu mengatur jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan telah ditetapkan dengan 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;
- d. bahwa untuk memenuhi perkembangan dan kebutuhan hukum, memberikan peningkatan pelayanan pertanahan kepada masyarakat serta mewujudkan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang profesional dan berintegritas perlu mengganti 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;

- e. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a sampai dengan huruf d, perlu menetapkan Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

- Mengingat :
1. Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
  2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
  3. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632);
  4. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491);
  5. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4843) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2024 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 1, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6905);
  6. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696);
  7. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630);

MEMUTUSKAN:

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

BAB I  
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Pemerintah ini yang dimaksud dengan:

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disingkat PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.
2. PPAT Sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di kecamatan yang tidak terdapat PPAT.
3. PPAT Khusus adalah kepala Kantor Pertanahan yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dalam hal tidak terdapat PPAT/PPAT Sementara, untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat, dan/atau dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu.
4. Pengganti adalah pegawai kantor PPAT yang ditunjuk untuk menjalankan tugas PPAT selain pembuatan akta selama masa cuti PPAT.
5. 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.
6. Protokol PPAT adalah kumpulan dokumen yang harus disimpan dan dipelihara oleh PPAT yang terdiri dari daftar akta, akta asli, warkah pendukung akta, arsip laporan, agenda dan surat-surat lainnya.
7. Warkah adalah dokumen yang dijadikan dasar pembuatan Akta PPAT.
8. Daerah Kerja PPAT adalah suatu wilayah yang menunjukkan kewenangan seorang PPAT untuk membuat akta mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalamnya.
9. Kementerian Agraria dan Tata Ruang yang selanjutnya disebut Kementerian adalah kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan dan suburusan tata ruang yang merupakan lingkup urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum.
10. Menteri adalah menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan.
11. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut Kantor Wilayah adalah instansi vertikal Kementerian di provinsi.
12. Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal Kementerian di kabupaten/kota.

## BAB II TUGAS DAN KEWENANGAN PPAT

### Pasal 2

- (1) PPAT bertugas melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan

data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum.

- (2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
  - a. jual beli;
  - b. tukar menukar;
  - c. hibah;
  - d. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
  - e. pembagian hak bersama;
  - f. pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik;
  - g. pemberian hak tanggungan; dan
  - h. pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

### Pasal 3

- (1) Untuk melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.
- (2) erjanya.
- (3) PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.
- (4) PPAT bertanggung jawab atas kebenaran materiil Akta PPAT yang dibuatnya.
- (5) 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 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.

## BAB III PENGANGKATAN

### Pasal 4

- (1) PPAT diangkat oleh Menteri.
- (2) PPAT diangkat untuk suatu daerah kerja tertentu.
- (3) Dalam hal tidak terdapat PPAT di wilayah kecamatan pada suatu daerah kerja, kepala Kantor Wilayah menunjuk camat sebagai PPAT Sementara.
- (4) Dalam hal pada suatu daerah kerja tidak terdapat PPAT dan PPAT Sementara, Menteri dapat menunjuk kepala Kantor Pertanahan sebagai PPAT Khusus untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat, pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu.
- (5) Selain sebagaimana dimaksud pada ayat (4), Menteri juga dapat menunjuk PPAT Khusus untuk pembuatan akta yang tidak dapat dilakukan oleh PPAT atau PPAT Sementara karena membuat akta untuk PPAT atau PPAT Sementara sendiri, suami atau istrinya, keluarga sedarah atau semenda dalam garis lurus tanpa pembatasan

derajat dan dalam garis ke samping sampai derajat kedua, menjadi pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan, baik dengan cara bertindak sendiri maupun melalui kuasa, atau menjadi kuasa dari pihak lain.

#### Pasal 5

Syarat untuk dapat diangkat menjadi PPAT adalah:

- a. berkewarganegaraan Indonesia;
- b. sehat jasmani dan rohani;
- c. berusia paling rendah 22 (dua puluh dua) tahun;
- d. berijazah sarjana hukum dan lulusan magister kenotariatan;
- e. lulus ujian yang diselenggarakan oleh Kementerian;
- f. telah menjalani magang pada Kantor Pertanahan selama 6 (enam) bulan;
- g. telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan pada kantor PPAT paling sedikit 6 (enam) bulan, setelah lulus pendidikan kenotariatan;
- h. telah mengikuti pendidikan dan pelatihan yang dilaksanakan oleh Kementerian;
- i. berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh Instansi Kepolisian setempat; dan
- j. tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih.

#### Pasal 6

- (1) PPAT dapat merangkap jabatan sebagai notaris di tempat kedudukan notaris.
- (2) PPAT dilarang merangkap jabatan atau profesi:
  - a. advokat, konsultan, atau penasihat hukum;
  - b. aparatur sipil negara, pegawai badan usaha milik negara, pegawai badan usaha milik daerah, pegawai swasta;
  - c. pejabat negara;
  - d. dosen tetap, pimpinan pada sekolah, perguruan tinggi negeri, atau perguruan tinggi swasta;
  - e. surveyor berlisensi;
  - f. penilai tanah;
  - g. mediator; dan/atau
  - h. jabatan lainnya yang dilarang oleh peraturan perundang-undangan.

### BAB IV PELANGGARAN DAN SANKSI

#### Pasal 7

- (1) PPAT yang melakukan pelanggaran jabatan dikenakan sanksi.
- (2) Pelanggaran jabatan PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

- a. Pelanggaran ringan;
  - b. Pelanggaran sedang; atau
  - c. Pelanggaran berat.
- (3) Jenis pelanggaran ringan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a meliputi:
- a. tidak menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai akta yang telah dibuat kepada para pihak;
  - b. memungut biaya (uang jasa) kepada seseorang yang tidak mampu;
  - c. membuat akta pemindahan hak atas tanah tanpa dilengkapi surat pernyataan dari calon penerima hak yang menyatakan bahwa pemindahan hak tidak melanggar ketentuan batas maksimum penguasaan tanah dan ketentuan tanah absentee (guntai);
  - d. tidak memasang papan nama dan tidak menggunakan cap/stempel dengan bentuk dan ukuran sesuai ketentuan;
  - e. tidak membuat 1 (satu) buku daftar akta untuk semua akta yang dibuat;
  - f. tidak mengisi buku daftar akta dan tidak menutupnya setiap akhir hari kerja dengan garis tinta yang diparaf oleh PPAT yang bersangkutan;
  - g. tidak menutup pengisian buku daftar akta dan tidak melaporkan kepada kepala Kantor Pertanahan setempat sebelum melaksanakan cuti, diberhentikan sementara, atau berhenti dari jabatannya;
  - h. meninggalkan kantor lebih dari 6 (enam) hari kerja berturut-turut tidak dalam rangka menjalankan cuti, dan tidak mengeluarkan produk akta;
  - i. tidak melaporkan perpindahan tempat kedudukan PPAT;
  - j. tidak membuka kantor pada hari kerja;
  - k. tidak menerakan cap/stempel jabatan PPAT pada akta, salinan akta, surat dan dokumen lain yang merupakan produknya;
  - l. tidak menggunakan kop surat jabatan PPAT dengan bentuk dan ukuran sesuai ketentuan;
  - m. tidak melakukan penjilidan akta yang telah dibuatnya sesuai ketentuan;
  - n. tidak menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya;
  - o. tidak melakukan pengecekan kesesuaian sertipikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan sebelum pembuatan akta;
  - p. mengunggah data yang tidak sesuai pada fitur aplikasi;
  - q. tidak memberikan data yang sebenarnya pada aplikasi;
  - r. tidak menerapkan prinsip mengenali pengguna jasa;
  - s. membuka atau memelihara rekening anonim yang menggunakan nama fiktif;
  - t. perbuatan lain yang dapat dikualifikasikan sebagai pelanggaran aturan dan kode etik; dan/atau
  - u. PPAT wajib mengikuti peningkatan kualitas setiap 5 (lima) tahun sekali selama masa jabatan PPAT.

- (4) Jenis pelanggaran sedang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b meliputi:
- a. PPAT tidak melaksanakan jabatannya secara nyata dalam jangka waktu 60 (enam puluh) hari terhitung sejak tanggal pengambilan sumpah;
  - b. PPAT memungut uang jasa (honorarium) pembuatan akta melebihi ketentuan;
  - c. PPAT sedang dalam pemeriksaan pengadilan sebagai terdakwa suatu perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara paling sedikit 5 (lima) tahun atau lebih;
  - d. dalam proses pailit atau penundaan kewajiban pembayaran utang;
  - e. PPAT melakukan perbuatan tercela;
  - f. PPAT tidak berkantor dalam daerah kerjanya;
  - g. dalam waktu 14 (empat belas) hari kerja setelah berakhirnya cuti PPAT tidak melaksanakan tugasnya kembali;
  - h. PPAT membuat surat kuasa membebaskan hak tanggungan yang materinya juga memuat kuasa lain seperti kuasa substitusi;
  - i. meninggalkan kantor lebih dari 6 (enam) hari kerja berturut-turut tidak dalam rangka menjalankan cuti, dan mengeluarkan produk akta;
  - j. PPAT membuat akta yang saksinya tidak memenuhi syarat;
  - k. PPAT membuat akta terhadap tanah belum terdaftar tetapi kepadanya tidak disampaikan surat bukti hak;
  - l. PPAT membuat akta tanpa izin pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan;
  - m. PPAT membuat akta untuk PPAT sendiri, suami atau istrinya, keluarganya sedarah atau semenda, dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis ke samping sampai derajat kedua, menjadi pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan, baik dengan cara bertindak sendiri maupun melalui kuasa, atau menjadi kuasa dari pihak lain;
  - n. PPAT yang tidak bersedia menerima protokol berdasarkan penunjukan kepala Kantor Wilayah;
  - o. PPAT tidak menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf, dan teraan cap/stempel jabatannya kepada kepala Kantor Wilayah, bupati/walikota, dan kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi Daerah Kerja PPAT yang bersangkutan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
  - p. PPAT melakukan pungutan di luar uang jasa (honorarium) yang ditentukan;
  - q. PPAT tidak menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatangani akta yang bersangkutan;
  - r. PPAT tidak mengajukan permohonan mengenai perubahan tempat kedudukan atau Daerah Kerja

- PPAT secara tertulis kepada Menteri karena alasan pemekaran kabupaten/kota atau Kantor Pertanahan dalam jangka waktu paling lama 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak tanggal undang-undang mengenai pemekaran wilayah atau peraturan perundang-undangan mengenai pemekaran Kantor Pertanahan diundangkan; dan/atau
- s. PPAT telah mendapatkan penangguhan akun sistem elektronik PPAT sebanyak 2 (dua) kali namun tetap melakukan pelanggaran.
- (5) Jenis pelanggaran berat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c meliputi:
- a. tidak menjalankan tugasnya secara berturut-turut selama 90 (sembilan puluh) hari;
  - b. merangkap jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2);
  - c. PPAT telah mendapatkan sanksi pemberhentian sementara sebanyak 2 (dua) kali;
  - d. PPAT membantu melakukan permufakatan jahat;
  - e. PPAT melakukan pembuatan akta sebagai permufakatan jahat;
  - f. PPAT melakukan pembuatan akta atas tanah/hak milik atas rumah susun di luar daerah kerjanya, kecuali karena:
    - 1) pemekaran kabupaten/kota;
    - 2) pemekaran Kantor Pertanahan selama Kantor Pertanahan definitif belum terbentuk; atau
    - 3) membuat akta tukar menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan, atau akta pembagian hak bersama mengenai beberapa hak atas tanah/hak milik atas satuan rumah susun yang tidak semuanya terletak dalam daerah kerjanya;
  - g. PPAT memberikan keterangan yang tidak benar di dalam akta;
  - h. PPAT membuka kantor cabang atau perwakilan atau bentuk lainnya yang terletak di luar dan atau di dalam daerah kerjanya;
  - i. PPAT melanggar sumpah jabatan sebagai PPAT;
  - j. pembuatan Akta PPAT tidak dihadiri oleh para pihak yang berwenang dan paling sedikit 2 (dua) orang saksi;
  - k. PPAT membuat akta mengenai hak atas tanah/hak milik atas satuan rumah susun yang objeknya masih sengketa;
  - l. PPAT tidak membacakan akta kepada para pihak dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta sebelum akta ditandatangani para pihak;
  - m. PPAT membuat akta di hadapan para pihak yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum sesuai akta yang dibuatnya;
  - n. PPAT membuat akta dalam masa dikenakan sanksi pemberhentian atau dalam keadaan cuti;
  - o. PPAT dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum

- tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih;
- p. dinyatakan pailit berdasarkan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
  - q. melakukan perbuatan yang merendahkan kehormatan, martabat, dan jabatan PPAT;
  - r. PPAT membuat akta terhadap tanah terdaftar, tetapi kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak atas tanah atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan;
  - s. PPAT membuat akta atas dasar surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak;
  - t. pembuatan Akta PPAT tidak dilakukan sesuai dengan kejadian, status, dan data yang benar serta tidak didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan yang mengakibatkan hilangnya hak seseorang;
  - u. PPAT memberikan akses akun layanan elektronik pertanahan kepada pihak lain yang tidak berwenang; dan/atau
  - v. PPAT membuat akta untuk PPAT sendiri, suami atau istrinya, keluarganya sedarah atau semenda, dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis ke samping sampai derajat kedua, menjadi pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan, baik dengan cara bertindak sendiri maupun melalui kuasa, atau menjadi kuasa dari pihak lain.

#### Pasal 8

- (1) PPAT yang melakukan pelanggaran ringan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (3) dikenakan sanksi penangguhan akun.
- (2) PPAT yang melakukan pelanggaran sedang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (4) dikenakan sanksi penangguhan akun dan pemberhentian sementara.
- (3) PPAT yang melakukan pelanggaran berat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (5) dikenakan sanksi penutupan akun dan pemberhentian dengan tidak hormat.
- (4) PPAT yang diberhentikan sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat diaktifkan kembali menjadi PPAT.

### BAB V PEMBERHENTIAN

#### Pasal 9

- (1) PPAT diberhentikan oleh Menteri.
- (2) PPAT berhenti atau diberhentikan oleh Menteri dari jabatannya sebagai PPAT karena:
  - a. meninggal dunia;
  - b. telah mencapai usia 65 (enam puluh lima) tahun;
  - c. permintaan sendiri;

- d. tidak lagi mampu menjalankan tugasnya karena keadaan kesehatan badan atau kesehatan jiwanya, setelah dinyatakan oleh tim pemeriksa kesehatan yang berwenang atas permintaan Menteri/Kepala atau pejabat yang ditunjuk;
  - e. berada di bawah pengampunan secara terus menerus lebih dari 3 (tiga) tahun;
  - f. diangkat dan mengangkat sumpah jabatan atau melaksanakan tugas sebagai notaris dengan tempat kedudukan di kabupaten/kota yang lain daripada daerah kerjanya sebagai PPAT dan tidak mengajukan pengangkatan kembali pindah tempat kedudukan PPAT sesuai tempat kedudukan notaris selama 90 (sembilan puluh) hari kerja sejak tanggal keputusan notaris; dan/atau
  - g. melakukan pelanggaran berat.
- (3) Ketentuan usia sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dapat diperpanjang paling lama 2 (dua) tahun sampai dengan usia 67 (enam puluh tujuh) tahun dengan mempertimbangkan kesehatan yang bersangkutan.
  - (4) Pemberhentian PPAT sebagaimana yang dimaksud pada ayat (2) huruf c sampai dengan huruf f dilakukan dengan hormat.
  - (5) Pemberhentian PPAT sebagaimana yang dimaksud pada ayat (2) huruf g dilakukan dengan tidak hormat.
  - (6) PPAT yang berhenti atas permintaan sendiri dapat menjadi PPAT dengan memenuhi ketentuan persyaratan sebagaimana diatur dalam Pasal 5.
  - (7) PPAT Sementara berhenti melaksanakan tugas PPAT apabila telah terdapat PPAT di wilayah kecamatan, tidak lagi memegang jabatan sebagai camat, atau diberhentikan oleh Menteri.
  - (8) PPAT Khusus berhenti melaksanakan tugas PPAT apabila telah terdapat PPAT atau PPAT Sementara di wilayah kecamatan, tidak lagi memegang jabatan sebagai kepala kantor, atau diberhentikan oleh Menteri.

#### Pasal 10

- (1) PPAT yang merangkap jabatan sebagai notaris di kabupaten/kota selain pada tempat kedudukan sebagai PPAT mengajukan permohonan pengangkatan kembali menyesuaikan dengan tempat kedudukan notaris.
- (2) Dalam hal PPAT yang merangkap jabatan sebagai notaris di kabupaten/kota selain pada tempat kedudukan sebagai PPAT tidak mengajukan pengangkatan kembali dalam waktu paling lama 90 (sembilan puluh) hari kerja sejak pengangkatan sumpah sebagai notaris maka diberhentikan sebagai PPAT.

#### BAB VI CUTI

#### Pasal 11

- (1) PPAT mempunyai hak cuti.

- (2) Hak cuti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diambil setelah PPAT menjalankan jabatan selama 2 (dua) tahun.
- (3) Selama menjalankan cuti, PPAT wajib menugaskan seorang Pengganti.

#### Pasal 12

Jumlah waktu cuti selama masa jabatan PPAT paling lama 9 (sembilan) bulan setiap 3 (tiga) tahun.

#### Pasal 13

- (1) PPAT mengajukan permohonan cuti secara tertulis disertai usulan penunjukan Pengganti.
- (2) Permohonan cuti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan kepada Menteri atau pejabat yang ditunjuk.
- (3) Permohonan cuti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diterima atau ditolak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk.

#### Pasal 14

- (1) PPAT dilarang meninggalkan kantornya lebih dari 6 (enam) hari kerja berturut-turut, kecuali dalam rangka menjalankan cuti.
- (2) Permohonan cuti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1) diajukan secara tertulis kepada pejabat yang berwenang:
  - a. kepala Kantor Pertanahan kabupaten/kota setempat untuk permohonan cuti sampai dengan 3 (tiga) bulan;
  - b. kepala Kantor Wilayah untuk permohonan cuti lebih dari 3 (tiga) bulan sampai dengan 6 (enam) bulan;
  - c. Menteri untuk permohonan cuti lebih dari 6 (enam) bulan.
- (3) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak berlaku bagi PPAT Sementara dan PPAT Khusus.

#### Pasal 15

- (1) Selama PPAT menjalani cuti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11, tugas dan kewenangan PPAT dapat dilaksanakan oleh Pengganti atas permohonan PPAT yang bersangkutan.
- (2) Pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diusulkan oleh PPAT yang bersangkutan dan diangkat oleh pejabat yang berwenang menetapkan pemberhentian sementara atau persetujuan cuti di dalam keputusan mengenai pemberhentian sementara atau keputusan persetujuan cuti yang bersangkutan serta diambil sumpahnya oleh kepala Kantor Pertanahan setempat.
- (3) Persyaratan untuk menjadi Pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
  - a. telah lulus program pendidikan kenotariatan; dan
  - b. telah menjadi karyawan kantor PPAT paling sedikit selama 1 (satu) tahun.

## BAB VII DAERAH KERJA

Pasal 16

- (1) Daerah Kerja PPAT meliputi satu wilayah kerja Kantor Pertanahan kabupaten/kota.
- (2) Daerah Kerja PPAT Sementara dan PPAT Khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai pejabat pemerintah yang menjadi dasar penunjuknya.

Pasal 17

PPAT mempunyai tempat kedudukan di wilayah kerja Kantor Pertanahan kabupaten/kota yang menjadi Daerah Kerja PPAT.

Pasal 18

- (1) PPAT dapat berpindah tempat kedudukan dan/atau daerah kerja.
- (2) Dalam hal PPAT akan berpindah tempat kedudukan yang masih berada pada daerah kerja yang sama, wajib melaporkan kepada kepala Kantor Pertanahan kabupaten/kota tempat kedudukan PPAT.
- (3) Dalam hal PPAT akan berpindah daerah kerja, PPAT wajib mengajukan permohonan perpindahan daerah kerja kepada Menteri.

Pasal 19

- (1) Dalam hal terjadi pemekaran kabupaten/kota atau Kantor Pertanahan yang mengakibatkan terjadinya perubahan tempat kedudukan PPAT, tempat kedudukan PPAT tetap sesuai dengan tempat kedudukan yang tercantum dalam keputusan pengangkatan PPAT atau PPAT yang bersangkutan mengajukan permohonan pengangkatan kembali.
- (2) PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak perlu menyerahkan protokolnya.
- (3) PPAT yang bersangkutan wajib mengajukan permohonan secara tertulis kepada Menteri mengenai perubahan tempat kedudukan PPAT atau Daerah Kerja PPAT karena alasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam jangka waktu paling lama 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak kantor pertanahan definitif telah terbentuk berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai pemekaran Kantor Pertanahan.
- (4) Dalam masa peralihan selama 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana dimaksud pada ayat (3), PPAT diberikan kesempatan untuk menyelesaikan pekerjaan, namun yang bersangkutan tidak berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di tempat kedudukan yang lama.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara permohonan pengangkatan kembali PPAT sesuai tempat kedudukan atau daerah kerja diatur dengan Peraturan Menteri.

Pasal 20

- (1) Menteri menetapkan kuota penerimaan calon PPAT.

- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penentuan kuota penerimaan calon PPAT sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur dalam Peraturan Menteri.

## BAB VIII SUMPAH JABATAN

### Pasal 21

- (1) PPAT dan PPAT Sementara sebelum menjalankan jabatannya wajib mengangkat sumpah jabatan PPAT di hadapan Menteri atau pejabat yang ditunjuk.
- (2) PPAT Khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (4) tidak perlu mengangkat sumpah jabatan PPAT.
- (3) PPAT yang tempat kedudukan/daerah kerjanya disesuaikan karena pemekaran wilayah kabupaten/kota atau Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) tidak perlu mengangkat sumpah jabatan PPAT untuk melaksanakan tugasnya di tempat kedudukan/daerah kerjanya yang baru.
- (4) PPAT yang mengajukan perpanjangan masa jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (3) tidak perlu mengangkat sumpah jabatan PPAT.

### Pasal 22

- (1) Untuk keperluan pengangkatan sumpah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (1) PPAT wajib mengajukan permohonan sumpah kepada kepala Kantor Pertanahan mengenai pengangkatannya sebagai PPAT.
- (2) Apabila permohonan sumpah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dilakukan dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal ditetapkannya surat keputusan pengangkatan tersebut batal demi hukum.
- (3) Kepala Kantor Pertanahan melaksanakan pengambilan sumpah jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (1) dalam waktu paling lama 3 (tiga) bulan setelah diterimanya surat permohonan sumpah sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (4) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) juga berlaku untuk camat yang karena jabatannya ditunjuk sebagai PPAT Sementara.

### Pasal 23

- (1) Sumpah jabatan PPAT dan PPAT Sementara dituangkan dalam berita acara yang ditandatangani oleh PPAT dan PPAT Sementara yang bersangkutan, kepala Kantor Pertanahan, dan para saksi.
- (2) Ketentuan mengenai sumpah jabatan PPAT dan PPAT Sementara, serta berita acara pengambilan sumpah jabatan PPAT dan PPAT Sementara diatur dalam Peraturan Menteri.

### Pasal 24

- (1) PPAT dan PPAT Sementara yang belum mengucapkan sumpah jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (1) dilarang menjalankan jabatannya sebagai PPAT.

- (2) Apabila larangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilanggar, maka akta yang dibuat tidak sah dan tidak dapat dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.

## BAB IX PELAKSANAAN JABATAN PPAT

### Pasal 25

- (1) Dalam waktu 60 (enam puluh) hari setelah pengambilan sumpah jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (1), PPAT wajib:
  - a. menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf, dan teraan cap/stempel jabatannya kepada kepala Kantor Wilayah, bupati/walikota, dan kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi Daerah Kerja PPAT yang bersangkutan; dan
  - b. melaksanakan jabatannya secara nyata.
- (2) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dikecualikan bagi PPAT Khusus.

### Pasal 26

- (1) PPAT wajib mempunyai 1 (satu) kantor di tempat kedudukannya.
- (2) PPAT yang merangkap jabatan sebagai notaris, harus berkantor yang sama dengan tempat kedudukan notaris.
- (3) PPAT wajib memasang papan nama dan menggunakan cap/stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Menteri.

### Pasal 27

PPAT wajib mengikuti peningkatan kualitas setiap 5 (lima) tahun sekali selama masa jabatan PPAT.

### Pasal 28

- (1) Akta PPAT dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh Menteri.
- (2) Semua jenis Akta PPAT diberi satu nomor urut yang berulang pada permulaan tahun takwim.
- (3) Akta PPAT dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar dengan ketentuan:
  - a. lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan; dan
  - b. lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap atau lebih menurut banyaknya hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek perbuatan hukum dalam akta, yang disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, atau dalam hal akta tersebut mengenai pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan disampaikan kepada pemegang kuasa untuk dasar pembuatan akta pemberian hak tanggungan dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.

#### Pasal 29

- (1) Akta PPAT harus dibacakan dan dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani oleh para pihak, saksi-saksi, dan PPAT.
- (2) Para pihak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus cakap melakukan perbuatan hukum dan paling rendah berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah.
- (3) Para pihak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dikenal oleh PPAT atau diperkenalkan kepadanya oleh 2 (dua) orang saksi pengenal atau diperkenalkan oleh 2 (dua) para pihak lainnya.

#### Pasal 30

PPAT dilarang membuat akta untuk dirinya sendiri, suami atau istrinya, keluarganya sedarah atau semenda dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis ke samping sampai derajat kedua, menjadi pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan, baik dengan cara bertindak sendiri maupun melalui kuasa, atau menjadi kuasa dari pihak lain.

#### Pasal 31

Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pembuatan Akta PPAT diatur dalam Peraturan Menteri.

#### Pasal 32

- (1) Setiap Akta PPAT asli yang disimpan oleh PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (3) harus dijilid sebulan sekali dan setiap jilid terdiri dari 50 (lima puluh) akta dengan jilid terakhir dalam setiap bulan memuat akta sisanya.
- (2) Pada sampul buku akta hasil penjilidan akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dicantumkan daftar akta di dalamnya yang memuat akta sisanya.

#### Pasal 33

- (1) PPAT harus membuat 1 (satu) buku daftar untuk semua akta yang dibuatnya.
- (2) Buku daftar Akta PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diisi setiap hari kerja PPAT dan ditutup setiap akhir hari kerja dengan garis tinta yang diparaf oleh PPAT yang bersangkutan.
- (3) PPAT wajib mengirim laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya, yang diambil dari buku daftar Akta PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada kepala Kantor Pertanahan dan kantor-kantor lain sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya.

#### Pasal 34

- (1) Akta PPAT dapat dibuat dalam bentuk elektronik dan merupakan alat bukti yang sah.
- (2) Akta PPAT dalam bentuk elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan perluasan dari alat

bukti yang sah sesuai dengan hukum acara yang berlaku di Indonesia.

- (3) Penerapan Akta PPAT dalam bentuk elektronik dilaksanakan secara bertahap dengan mempertimbangkan kesiapan sistem yang dibangun oleh Kementerian.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai Akta PPAT dalam bentuk elektronik diatur dalam Peraturan Menteri.

#### Pasal 35

- (1) PPAT yang berhenti menjabat karena alasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) huruf b, huruf c, huruf d, huruf f, dan huruf g diwajibkan menyerahkan Protokol PPAT kepada PPAT di daerah kerjanya.
- (2) PPAT Sementara yang berhenti menjabat sebagai PPAT Sementara menyerahkan Protokol PPAT kepada PPAT Sementara yang menggantinya.
- (3) PPAT Khusus yang berhenti menjabat sebagai PPAT Khusus menyerahkan Protokol PPAT kepada PPAT Khusus yang menggantikannya.
- (4) Apabila tidak ada PPAT penerima protokol sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dan (3), Protokol PPAT diserahkan kepada kepala Kantor Pertanahan setempat.

#### Pasal 36

- (1) Dalam hal PPAT berhenti menjabat karena alasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) huruf a, ahli waris, keluarga terdekat, atau pihak yang menguasai Protokol PPAT yang meninggal dunia wajib menyerahterimakan Protokol PPAT yang bersangkutan kepada PPAT yang ditunjuk oleh kepala Kantor Wilayah.
- (2) PPAT yang berhenti menjabat karena alasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) huruf e diwajibkan menyerahkan Protokol PPAT kepada PPAT di daerah kerjanya setelah ditunjuk oleh kepala Kantor Wilayah.

#### Pasal 37

Ketentuan mengenai mekanisme penyerahan Protokol PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 dan Pasal 36 diatur dalam Peraturan Menteri.

#### Pasal 38

- (1) PPAT dan PPAT Sementara berhak menerima uang jasa sesuai dengan ketentuan.
- (2) Uang Jasa PPAT dan PPAT Sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk biaya pembuatan akta tidak boleh melebihi 1% (satu persen) dari harga transaksi yang tercantum di dalam akta.
- (3) Uang Jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sudah termasuk honorarium saksi dalam pembuatan akta.
- (4) PPAT dan PPAT Sementara wajib memberikan jasa pembuatan akta tanpa memungut biaya kepada orang yang tidak mampu.
- (5) PPAT Khusus melaksanakan tugasnya tanpa memungut biaya.

- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai uang jasa PPAT dan PPAT Sementara diatur dalam Peraturan Menteri.

## BAB X PEMBINAAN DAN PENGAWASAN

### Pasal 39

- (1) Menteri melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap pelaksanaan tugas PPAT.
- (2) Ketentuan mengenai pembinaan dan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Menteri.

## BAB XI ORGANISASI PROFESI DAN KODE ETIK PPAT

### Pasal 40

- (1) PPAT berhimpun dalam organisasi profesi PPAT.
- (2) Ketentuan mengenai tujuan, tugas, wewenang, tata kerja, dan susunan organisasi profesi PPAT ditetapkan dalam anggaran dasar dan anggaran rumah tangga.

### Pasal 41

- (1) Organisasi profesi PPAT menyusun kode etik PPAT.
- (2) Kode etik PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan oleh organisasi profesi PPAT kepada Menteri untuk disetujui dan disahkan.
- (3) Organisasi profesi PPAT menyampaikan laporan secara berkala kepada Menteri.

## BAB XII KETENTUAN PERALIHAN

### Pasal 42

Pada saat Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku:

- a. PPAT Sementara yang telah diangkat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini tetap menjalankan jabatannya sebagai PPAT Sementara sampai dengan berakhir masa jabatannya sebagai camat pada tempat kedudukannya;
- b. Calon PPAT yang telah lulus ujian dan belum diangkat sebagai PPAT, pengangkatannya dilakukan berdasarkan Peraturan Pemerintah ini;
- c. Akta yang dibuat oleh PPAT berdasarkan ketentuan sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini dinyatakan tetap sah dan berlaku;
- d. PPAT yang melakukan pelanggaran sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini dikenakan sanksi sesuai dengan Peraturan Pemerintah ini;
- e. PPAT yang telah berhenti atas permintaannya sendiri sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini, dalam hal akan kembali menjadi PPAT dapat dilakukan pengangkatan berdasarkan ketentuan sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini.

- f. Pengangkatan PPAT sebagaimana dimaksud dalam huruf e dibatasi sampai dengan 5 (lima) tahun sejak Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku.
- g. PPAT yang tidak mengajukan pindah tempat kedudukan PPAT sesuai tempat kedudukan notaris selama 90 (sembilan puluh) hari kerja sejak tanggal keputusan notaris sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini, mengikuti ketentuan Peraturan Pemerintah sebelumnya.

### BAB XIII KETENTUAN PENUTUP

#### Pasal 43

Pada saat Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku, semua peraturan perundang-undangan yang merupakan peraturan pelaksanaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746) 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 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5893), tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini.

#### Pasal 44

Pada saat Peraturan Pemerintah ini mulai, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746) 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 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5893), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

#### Pasal 45

Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Pemerintah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

PRABOWO SUBIANTO

Diundangkan di Jakarta  
pada tanggal

MENTERI SEKRETARIS NEGARA  
REPUBLIK INDONESIA,

PRASETYO HADI

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN ... NOMOR ...

PENJELASAN  
ATAS  
PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR ... TAHUN ...  
TENTANG  
PERATURAN JABATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

I. UMUM

Negara Kesatuan Republik Indonesia adalah negara hukum yang berlandaskan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI Tahun 1945). Dalam rangka mewujudkan tujuan bernegara, yaitu memajukan kesejahteraan umum dan mewujudkan keadilan sosial, UUD NRI Tahun 1945 melalui Pasal 33 ayat (3) telah mengamanatkan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Sebagai pengejawantahan dari hak menguasai negara tersebut, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) meletakkan kewajiban pokok bagi pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Pendaftaran tanah (*recht kadaster*) diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum atas hak-hak atas tanah bagi masyarakat.

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, khususnya dalam kegiatan pemeliharaan data fisik dan data yuridis yang bersifat dinamis, negara mendelegasikan sebagian kewenangannya kepada pejabat umum yang disebut PPAT. PPAT memiliki peran sentral dan strategis untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun. Akta otentik inilah yang menjadi alat pembuktian dan dasar bagi pendaftaran peralihan hak maupun pembebanan hak di Kantor Pertanahan. Selain itu, PPAT juga merupakan garda terdepan dalam membantu negara mengamankan penerimaan negara dan daerah, khususnya terkait pajak penghasilan (PPh) dan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB).

Pengaturan mengenai PPAT sebelumnya telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang kemudian diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Namun, seiring dengan pesatnya dinamika sosial, ekonomi, dan perkembangan teknologi informasi, peraturan tersebut dinilai sudah tidak lagi mampu menjawab kebutuhan dan tantangan hukum di masyarakat. Berbagai persoalan sosiologis dan yuridis muncul dalam praktik pelaksanaan jabatan PPAT, antara lain:

1. fragmentasi regulasi yang disebabkan pengaturan mengenai PPAT saat ini tersebar secara sporadis dalam berbagai hierarki peraturan perundang-undangan sehingga berpotensi menciptakan tumpang tindih, ambiguitas, dan kekosongan hukum yang merugikan masyarakat dan PPAT;

2. ketidakmerataan penyebaran PPAT sebagai dampak dihapusnya ketentuan mengenai formasi PPAT dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang mengakibatkan penumpukan PPAT di kota-kota besar, sedangkan di daerah tertinggal, terdepan, dan terluar (3T) mengalami kekosongan pelayanan hukum pertanahan oleh PPAT;
3. perluasan daerah kerja PPAT menjadi lingkup provinsi dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menimbulkan inefisiensi, menyulitkan mekanisme pengawasan oleh Kantor Pertanahan, dan menimbulkan benturan dengan yurisdiksi pemungutan BPHTB yang merupakan kewenangan absolut pemerintah daerah kabupaten/kota;
4. tuntutan era digital dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang yang mengamanatkan transformasi digital dalam pelayanan pertanahan, termasuk dimungkinkannya pembuatan akta peralihan hak secara elektronik untuk menciptakan pelayanan yang cepat, aman, dan transparan; dan
5. profesi PPAT sangat rentan dimanfaatkan atau ditipu daya oleh pelaku kejahatan mafia tanah maupun sebagai sarana Tindak Pidana Pencucian Uang (TPPU) dan Pendanaan Terorisme dikarenakan kurangnya pengetahuan dan pengkinian terhadap peraturan pertanahan, sehingga perlu diatur tentang kewajiban PPAT untuk melaksanakan peningkatan kualitas secara rutin.

Menjawab tantangan filosofis, sosiologis, dan yuridis tersebut, serta sejalan dengan upaya harmonisasi peraturan perundang-undangan mengenai profesi jabatan PPAT dengan Notaris, perlu dilakukan penggantian Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang kemudian diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Ketentuan perubahan dalam Peraturan Pemerintah ini, antara lain:

1. pengembalian daerah kerja PPAT ke tingkat kabupaten/kota untuk efektivitas pelayanan, kemudahan administrasi perpajakan daerah (BPHTB), serta optimalisasi fungsi pengawasan oleh Kantor Pertanahan;
2. penetapan kuota penerimaan calon PPAT untuk menjamin pemerataan pelayanan jasa hukum pertanahan bagi seluruh rakyat Indonesia, khususnya di daerah terpencil;
3. transformasi pembuatan akta elektronik sebagai bentuk kepastian hukum di era digital;
4. penegasan tanggung jawab kebenaran materiil akta sebagai manifestasi perlindungan hukum bagi masyarakat dan memperluas kewajiban kehati-hatian PPAT dengan menuntut pertanggungjawaban atas kebenaran materiil (*materiele waarheid*) dari akta yang dibuatnya;
5. kewajiban penerapan prinsip mengenali pengguna jasa (PMPJ) untuk melindungi integritas jabatan PPAT dari eksploitasi tindak pidana pencucian uang dan tindak pidana pendanaan terorisme;
6. reformulasi kedudukan PPAT Khusus dan PPAT Pengganti dengan menata ulang kewenangan perbantuan; dan

7. penguatan pembinaan, kode etik, dan sanksi berjenjang dalam rangka melahirkan ppat yang profesional dan berintegritas.

Peraturan Pemerintah ini diharapkan menjadi titik tolak perubahan pengaturan pelaksanaan jabatan PPAT secara lebih profesional, bermartabat, berdaya guna, serta mampu memberikan jaminan kepastian hukum yang hakiki bagi masyarakat dan negara dalam bingkai hukum pertanahan nasional.

## II. PASAL DEMI PASAL

### Pasal 1

Cukup jelas.

### Pasal 2

Cukup jelas.

### Pasal 3

Cukup jelas.

### Pasal 4

#### Ayat (1)

Cukup jelas.

#### Ayat (2)

Cukup jelas.

#### Ayat (3)

Cukup jelas.

#### Ayat (4)

Yang dimaksud dengan “pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu” dapat berupa program pemerintah yang menjadi program strategis nasional yang ditetapkan oleh ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Ayat (5)

Pada dasarnya PPAT Khusus berwenang membuat akta dalam kondisi tidak terdapat PPAT/PPAT Sementara dan pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu, namun perlu ditentukan kondisi lainnya. Guna menghindari konflik kepentingan apabila suatu daerah kerja hanya terdapat 1 (satu) PPAT/PPAT Sementara, maka perlu diatur suatu pengecualian dalam bentuk perluasan kewenangan PPAT Khusus untuk membuat akta bagi PPAT/PPAT Sementara itu sendiri, suami atau istrinya, keluarga sedarah atau semenda dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis ke samping sampai derajat kedua, menjadi pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan, baik dengan cara bertindak sendiri maupun melalui kuasa, atau menjadi kuasa dari pihak lain. Pengecualian ini sebagai bentuk pemberian pelayanan kepada masyarakat.

Pasal 5

Cukup Jelas.

Pasal 6

Ayat (1)

Cukup Jelas.

Ayat (2)

Untuk menjaga dan mencegah agar PPAT dalam menjalankan jabatannya tersebut tidak menimbulkan akibat yang memberi kesan bahwa pejabat telah mengganggu keseimbangan kepentingan para pihak. Ketentuan ini dibuat agar PPAT dapat menjalankan tugas sebaik-baiknya demi melayani kepentingan umum agar melaksanakan rasa kemandirian dan tidak memihak.

Pasal 7

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan "pelanggaran jabatan" adalah tidak memenuhi kewajiban atau melakukan yang dilarang dalam melaksanakan jabatannya sebagai PPAT.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan "penangguhan akun" adalah proses perubahan status PPAT pada aplikasi mitra yang semula aktif menjadi tidak aktif dan bersifat sementara.

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 8

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan "penutupan akun" adalah proses perubahan status PPAT pada aplikasi mitra yang semula aktif menjadi tidak aktif dan bersifat permanen.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 9

Cukup jelas.

Pasal 10

Cukup jelas.

Pasal 11

Cukup jelas.

Pasal 12  
Cukup jelas.

Pasal 13  
Cukup jelas.

Pasal 14  
Cukup jelas.

Pasal 15  
Cukup jelas.

Pasal 16  
Cukup jelas.

Pasal 17  
Cukup jelas.

Pasal 18  
Cukup jelas.

Pasal 19  
Cukup jelas.

Pasal 20  
Cukup jelas.

Pasal 21  
Cukup jelas.

Pasal 22  
Cukup jelas.

Pasal 23  
Cukup jelas.

Pasal 24  
Cukup jelas.

Pasal 25  
Cukup jelas.

Pasal 26  
Cukup jelas.

Pasal 27  
Cukup jelas.

Pasal 28  
Cukup jelas.

Pasal 29

Cukup jelas.

Pasal 30

Cukup jelas.

Pasal 31

Cukup jelas.

Pasal 32

Cukup jelas.

Pasal 33

Cukup jelas.

Pasal 34

Cukup jelas.

Pasal 35

Cukup jelas.

Pasal 36

Cukup jelas.

Pasal 37

Cukup jelas.

Pasal 38

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “kewenangan PPAT dan PPAT Sementara” adalah sebagaimana diatur didalam Pasal 2 dan Pasal 4.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 39

Cukup jelas.

Pasal 40

Cukup jelas.

Pasal 41

Cukup jelas.

Pasal 42  
Cukup jelas.

Pasal 43  
Cukup jelas.

Pasal 44  
Cukup jelas.

Pasal 45  
Cukup jelas.

DRAFT

TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA NOMOR ...