

PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 37 TAHUN 1998

TENTANG

PERATURAN JABATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

- Menimbang : a. bahwa untuk menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria memerintahkan kepada Pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah;
- b. bahwa dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah ditetapkan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diberi kewenangan untuk membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar pendaftaran;
- c. bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah perlu mengatur jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan suatu Peraturan Pemerintah;
- Mengingat : 1. Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945;
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);
3. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3318);
4. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3632);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3372);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696);

MEMUTUSKAN :

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

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam peraturan ini yang dimaksud dengan :

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

BAB II
TUGAS POKOK DAN KEWENANGAN PPAT

Pasal 2

- (1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi

pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

- (2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
 - a. jual beli;
 - b. tukar menukar;
 - c. hibah;
 - d. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
 - e. pembagian hak bersama;
 - f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
 - g. pemberian Hak Tanggungan;
 - h. pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan.

Pasal 3

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

Pasal 4

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

BAB III

PENGANGKATAN DAN PEMBERHENTIAN PPAT

Pasal 5

- (1) PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri.
- (2) PPAT diangkat untuk satu daerah kerja tertentu.
- (3) Untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu, Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat di bawah ini sebagai PPAT Sementara atau PPAT Khusus:
 - a. Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, sebagai PPAT Sementara;
 - b. Kepala Kantor Pertanahan untuk melayani pembuatan akta PPAT yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi negara sahabat berdasarkan asas

resiprositas sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri, sebagai PPAT Khusus.

Pasal 6

Syarat untuk dapat diangkat menjadi PPAT adalah:

- a. berkewarganegaraan Indonesia;
- b. berusia sekurang-kurangnya 30 (tiga puluh) tahun;
- c. berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh Instansi Kepolisian 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 spesialis notariat atau program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi;
- g. lulus ujian yang diselenggarakan oleh Kantor Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional.

Pasal 7

- (1) PPAT dapat merangkap jabatan sebagai Notaris, Konsultan atau Penasihat Hukum.
- (2) PPAT dilarang merangkap jabatan atau profesi:
 - a. pengacara atau advokat;
 - b. pegawai negeri, atau pegawai Badan Usaha Milik Negara/Daerah.

Pasal 8

- (1) PPAT berhenti menjabat sebagai PPAT karena :
 - a. meninggal dunia; atau
 - b. telah mencapai usia 65 (enam puluh lima) tahun; atau
 - c. diangkat dan mengangkat sumpah jabatan atau melaksanankan tugas sebagai Notaris dengan tempat kedudukan di Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II yang lain daripada daerah kerjanya sebagai PPAT; atau
 - d. diberhentikan oleh Menteri.
- (2) PPAT Sementara dan PPAT Khusus berhenti melaksanakan tugas PPAT apabila tidak lagi memegang jabatan sebagai-mana dimaksud dalam pasal 5 ayat (3) huruf a dan b, atau diberhentikan oleh Menteri.

Pasal 9

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

Pasal 10

- (1) PPAT diberhentikan dengan hormat dari jabatannya karena :
 - a. permintaan sendiri;

- b. tidak lagi mampu menjalankan tugasnya karena keadaan kesehatan badan atau kesehatan jiwanya, setelah dinyatakan oleh tim pemeriksa kesehatan yang berwenang atas permintaan Menteri atau pejabat yang ditunjuk;
 - c. melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;
 - d. diangkat sebagai pegawai negeri sipil atau ABRI.
- (2) PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya, karena:
- a. melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;
 - b. dijatuhi hukuman kurungan/penjara karena melakukan kejahatan perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap.
- (3) Pemberhentian PPAT karena alasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dan ayat (2) dilakukan setelah PPAT yang bersangkutan diberi kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri kepada Menteri.
- (4) PPAT yang berhenti atas permintaan sendiri dapat diangkat kembali menjadi PPAT untuk daerah kerja lain daripada daerah kerjanya semula, apabila formasi PPAT untuk daerah kerja tersebut belum penuh.

Pasal 11

- (1) PPAT dapat diberhentikan untuk sementara dari jabatannya sebagai PPAT karena sedang dalam pemeriksaan pengadilan sebagai terdakwa suatu perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat.
- (2) Pemberhentian sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku sampai ada putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

BAB IV

DAERAH KERJA PPAT

Pasal 12

- (1) Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II.
- (2) Daerah kerja PPAT Sementara dan PPAT Khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai pejabat Pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya.

Pasal 13

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

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

Pasal 14

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

BAB V

SUMPAH JABATAN PPAT

Pasal 15

- (1) Sebelum menjalankan jabatannya PPAT dan PPAT Sementara wajib mengangkat sumpah jabatan PPAT di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya di daerah kerja PPAT yang bersangkutan.
- (2) PPAT Khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (3) huruf b tidak perlu mengangkat sumpah jabatan PPAT.
- (3) PPAT yang daerah kerjanya disesuaikan karena pemecahan wilayah Kabupaten/Kotamadya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 tidak perlu mengangkat sumpah jabatan PPAT untuk melaksanakan tugasnya di daerah kerjanya yang baru.

Pasal 16

- (1) Untuk keperluan pengangkatan sumpah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 PPAT wajib melapor kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai pengangkatannya sebagai PPAT.
- (2) Apabila laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dilakukan dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal ditetapkannya surat keputusan pengangkatan yang bersangkutan sebagai PPAT, maka keputusan pengangkatan tersebut batal demi hukum.
- (3) Kepala Kantor Pertanahan melaksanakan pengambilan sumpah jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 dalam waktu 1 (satu) bulan setelah diterimanya laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (4) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), (2), dan (3) juga berlaku untuk Camat yang karena jabatannya ditunjuk sebagai PPAT Sementara.
- (5) Pengambilan sumpah jabatan sebagai PPAT Sementara bagi Kepala Desa dilakukan oleh dan atas prakarsa Kepala Kantor Pertanahan di Kantor Kepala Desa yang bersangkutan setelah Kepala Kantor Pertanahan menerima tembusan penunjukan Kepala Desa tersebut sebagai PPAT sementara.

Pasal 17

- (1) Sumpah jabatan PPAT dan PPAT Sementara dituangkan dalam suatu berita acara yang ditandatangani oleh PPAT atau PPAT Sementara yang bersangkutan, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya dan para saksi.

- (2) Bentuk, susunan kata-kata berita acara pengambilan sumpah/ janji diatur oleh Menteri.

Pasal 18

- (1) PPAT atau PPAT Sementara yang belum mengucapkan sumpah jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 dilarang menjalankan jabatannya sebagai PPAT.
- (2) Apabila larangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilanggar, maka akta yang dibuat tidak sah dan tidak dapat dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.

BAB VI

PELAKSANAAN JABATAN PPAT

Pasal 19

Dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 PPAT wajib:

- a. menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda-tangan, contoh paraf, dan teraan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi, Bupati/ Walikota/ Kepala Daerah Tingkat II, Ketua Pengadilan Negeri, dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan;
- b. melaksanakan jabatannya secara nyata.

Pasal 20

- (1) PPAT harus berkantor di satu kantor dalam daerah kerjanya.
- (2) PPAT wajib memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 21

- (1) Akta PPAT dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh Menteri.
- (2) Semua jenis akta PPAT diberi satu nomor urut yang berulang pada permulaan tahun takwim.
- (3) Akta PPAT dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu:
 - 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 obyek 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 22

Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT.

Pasal 23

- (1) PPAT dilarang membuat akta, apabila PPAT sendiri, suami atau isterinya, keluarganya sedarah atau semenda, dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis ke samping sampai derajat kedua, menjadi pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan, baik dengan cara bertindak sendiri maupun melalui kuasa, atau menjadi kuasa dari pihak lain.
- (2) Di daerah kecamatan yang hanya terdapat seorang PPAT yaitu PPAT Sementara dan di wilayah desa yang Kepala Desanya ditunjuk sebagai PPAT Sementara, Wakil Camat atau Sekretaris Desa dapat membuat akta untuk keperluan pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) setelah mengucapkan sumpah jabatan PPAT didepan PPAT Sementara yang bersangkutan.

Pasal 24

Ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pembuatan akta PPAT diatur dalam peraturan perundang-undangan mengenai pendaftaran tanah.

Pasal 25

- (1) Setiap lembar akta PPAT asli yang disimpan oleh PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (3) harus dijilid sebulan sekali dan setiap jilid terdiri dari 50 lembar akta dengan jilid terakhir dalam setiap bulan memuat lembar-lembar akta sisanya.
- (2) Pada sampul buku akta hasil penjilidan akta-akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dicantumkan daftar akta di dalamnya yang memuat nomor akta, tanggal pembuatan akta dan jenis akta.

Pasal 26

- (1) PPAT harus membuat 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 Undang-undang atau Peraturan Pemerintah yang berlaku selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya.

Pasal 27

- (1) PPAT yang berhenti menjabat karena alasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf b, c, dan d, diwajibkan menyerahkan protokol PPAT kepada PPAT di daerah kerjanya.
- (2) PPAT Sementara yang berhenti sebagai PPAT Sementara menyerahkan protokol PPAT kepada PPAT Sementara yang menggantinya.

- (3) PPAT Khusus yang berhenti sebagai PPAT Khusus menyerahkan protokol PPAT kepada PPAT Khusus yang menggantinya.
- (4) Apabila tidak ada PPAT penerima protokol sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dan (3), protokol PPAT diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat.

Pasal 28

- (1) Apabila PPAT meninggal dunia, salah seorang ahli waris/keluarganya atau pegawainya wajib melaporkannya kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari sejak PPAT meninggal dunia.
- (2) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya melapor-kan meninggalnya PPAT berdasarkan laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atau karena pengetahuan yang diperoleh dari sumber lain kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi disertai usul penunjuk-kan PPAT yang akan disertai protokol PPAT yang meninggal dunia.
- (3) Ahli waris, keluarga terdekat atau pihak yang menguasai protokol PPAT yang meninggal dunia wajib menyerah- terimakan protokol PPAT yang bersangkutan kepada PPAT yang ditunjuk Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi.

Pasal 29

- (1) PPAT yang ditunjuk oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi untuk menerima protokol yang berhenti menjabat sebagai PPAT wajib menerima protokol PPAT tersebut.
- (2) Serah terima protokol PPAT dituangkan dalam berita acara serah terima protokol PPAT yang diketahui/disaksikan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat.

Pasal 30

- (1) PPAT dilarang meninggalkan kantornya lebih dari 6 (enam) hari kerja berturut-turut kecuali dalam rangka menjalankan cuti.
- (2) Permohonan cuti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diaju-kan secara tertulis kepada pejabat yang berwenang yaitu :
 - a. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat untuk permohonan cuti kurang dari 3 (tiga) bulan;
 - b. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi untuk permohonan cuti lebih dari 3(tiga) bulan tetapi kurang dari 6 (enam) bulan;
 - c. Menteri untuk permohonan cuti lebih dari 6 (enam) bulan.
- (3) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak berlaku bagi PPAT Sementara dan PPAT Khusus.

Pasal 31

- (1) Selama PPAT diberhentikan untuk sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 atau menjalani cuti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 tugas dan kewenangan PPAT dapat dilaksanakan oleh PPAT pengganti atas permohonan PPAT yang bersangkutan.

- (2) PPAT pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diusulkan oleh PPAT yang bersangkutan dan diangkat oleh pejabat yang berwenang menetapkan pemberhentian sementara atau persetujuan cuti di dalam keputusan mengenai pemberhentian sementara atau keputusan persetujuan cuti yang bersangkutan serta diambil sumpahnya oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat.
- (3) Persyaratan untuk menjadi PPAT pengganti adalah telah lulus program pendidikan strata satu jurusan hukum dan telah menjadi pegawai kantor PPAT yang bersangkutan sekurang-kurangnya selama 2 (dua) tahun.

Pasal 32

- (1) Uang jasa (honorarium) PPAT dan PPAT Sementara, termasuk uang jasa (honorarium) saksi tidak boleh melebihi 1 % (satu persen) dari harga transaksi yang tercantum di dalam akta.
- (2) PPAT dan PPAT Sementara wajib memberikan jasa tanpa memungut biaya kepada seseorang yang tidak mampu.
- (3) Di dalam melaksanakan tugasnya, PPAT dan PPAT Sementara dilarang melakukan pungutan diluar ketentuan sebagai-mana dimaksud pada ayat (1).
- (4) PPAT Khusus melaksanakan tugasnya tanpa memungut biaya.

BAB VII

PEMBINAAN DAN PENGAWASAN

Pasal 33

Menteri melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap pelaksanaan tugas PPAT.

BAB VIII

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 34

- (1) PPAT yang pada waktu berlakunya Peraturan Pemerintah ini juga menjabat sebagai Notaris dengan tempat kedudukan di luar daerah kerjanya sebagai PPAT berhenti dengan sendirinya sebagai PPAT 6 (enam) bulan sejak saat berlakunya Peraturan Pemerintah ini.
- (2) PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diangkat menjadi PPAT di daerah letak tempat kedudukannya sebagai Notaris apabila formasi PPAT untuk daerah tersebut masih tersedia.
- (3) PPAT yang pada waktu berlakunya Peraturan Pemerintah ini merangkap jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2) berhenti dengan sendirinya dari jabatannya sebagai PPAT 3 (tiga) bulan sejak saat berlakunya Peraturan Pemerintah ini.
- (4) PPAT yang pada saat berlakunya Peraturan Pemerintah ini mempunyai daerah kerja yang melebihi wilayah kerja satu Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya wajib memilih satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya sebagai daerah kerjanya

dalam jangka waktu 2 (dua) tahun sejak ditetapkan Peraturan Pemerintah ini, dengan ketentuan apabila dalam jangka waktu tersebut pilihan tersebut tidak dilakukan, maka daerah kerja PPAT tersebut adalah wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya yang meliputi letak kantornya.

Pasal 35

Para calon PPAT yang sudah diuji sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini, dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan setelah berlakunya Peraturan Pemerintah ini masih tetap dapat diangkat sebagai PPAT berdasarkan ketentuan yang berlaku sebelumnya.

Pasal 36

Dengan berlakunya Peraturan Pemerintah ini, semua peraturan perundang-undangan mengenai jabatan PPAT yang telah ada tetap berlaku, sepanjang tidak bertentangan atau diubah atau diganti berdasarkan Peraturan Pemerintah ini.

BAB IX

P E N U T U P

Pasal 37

Ketentuan lebih lanjut untuk melaksanakan Peraturan Pemerintah ini diatur oleh Menteri.

Pasal 38

Peraturan ini mulai berlaku sejak tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 5 Maret 1998
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA
ttd
S O E H A R T O

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 5 Maret 1998
MENTERI NEGARA SEKRETARIS NEGARA
REPUBLIK INDONESIA
ttd
M O E R D I O N O

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 1998 NOMOR 52

**PENJELASAN
ATAS
PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 37 TAHUN 1998
TENTANG
PERATURAN JABATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH**

UMUM

Di dalam pelaksanaan administrasi pertanahan data pendaftaran tanah yang tercatat di Kantor Pertanahan harus selalu sesuai dengan keadaan atau status sebenarnya mengenai bidang tanah yang bersangkutan, baik yang menyangkut data fisik mengenai bidang tanah tersebut, maupun mengenai hubungan hukum yang menyangkut bidang tanah itu, atau data yuridisnya. Dalam hubungan dengan pencatatan data yuridis ini, khususnya pencatatan perubahan data yuridis yang sudah tercatat sebelumnya, peranan PPAT sangatlah penting. Menurut ketentuan di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan dan pembebanan hak atas tanah hanya dapat didaftar apabila dibuktikan dengan akta PPAT.

PPAT sudah dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang merupakan peraturan pendaftaran tanah sebagai pelaksanaan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau lebih dikenal dengan nama Undang-Undang Pokok Agraria. Di dalam peraturan tersebut PPAT disebutkan sebagai pejabat yang berfungsi membuat akta yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan hak baru atau membebaskan hak atas tanah.

Fungsi PPAT lebih ditegaskan lagi dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yaitu sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah, dan akta-akta lain yang diatur dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.

Dalam meningkatkan sumber penerimaan negara dari pajak, PPAT juga berperan besar karena mereka ditugaskan untuk memeriksa telah dibayarnya Pajak Penghasilan (PPh) dari penghasilan akibat pemindahan hak atas tanah dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebelum membuat akta.

Mengingat fungsi PPAT yang cukup besar dalam bidang pelayanan masyarakat dan peningkatan sumber penerimaan negara yang kemudian akan merupakan pendorong untuk peningkatan pembangunan nasional, perlu segera diterbitkan peraturan jabatan PPAT dalam bentuk Peraturan Pemerintah sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 7 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas

Pasal 2

Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Cukup jelas

Pasal 3

Ayat (1)
Sesuai dengan jabatan PPAT sebagai pejabat umum, maka akta yang dibuatnya diberi kedudukan sebagai akta otentik.

Ayat (2)
Cukup jelas

Pasal 4

Ayat (1)
Pada dasarnya PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai tanah atau satuan rumah susun yang terletak dalam daerah kerjanya, kecuali kalau ditentukan lain menurut Pasal ini. Pelanggaran terhadap ketentuan ini mengakibatkan aktanya tidak sah dan tidak dapat digunakan sebagai dasar pendaftaran.

Ayat (2)
Pengecualian yang dimaksud pada ayat ini dapat dilakukan oleh PPAT tanpa izin terlebih dahulu.

Pasal 5

Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Sebagai pejabat yang melaksanakan tugas di bidang pendaftaran tanah maka jabatan PPAT selalu dikaitkan dengan suatu wilayah pendaftaran tanah tertentu yang menjadi daerah kerjanya.

Ayat (3)

Huruf a

Karena fungsinya di bidang pendaftaran tanah yang penting bagi masyarakat yang memerlukan, maka fungsi tersebut harus dilaksanakan di seluruh wilayah negara. Oleh karena itu di wilayah yang belum cukup terdapat PPAT, Camat perlu ditunjuk sebagai pejabat yang melaksanakan fungsi tersebut. Yang dimaksud dengan daerah yang belum cukup terdapat PPAT adalah daerah yang jumlah PPATnya belum memenuhi jumlah formasi yang ditetapkan Menteri sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14. Di daerah yang sudah cukup terdapat PPAT dan merupakan daerah tertutup untuk pengangkatan PPAT baru, camat yang baru tidak lagi ditunjuk sebagai PPAT Sementara.

Berdasarkan pertimbangan untuk memenuhi pelayanan kepada masyarakat di daerah-daerah terpencil, yang masyarakat akan merasakan kesulitan apabila harus pergi ke Kantor Kecamatan untuk melaksanakan transaksi mengenai tanahnya, Menteri juga dapat menunjuk Kepala Desa untuk melaksanakan tugas PPAT.

Huruf b

Program-program pelayanan masyarakat ini adalah misalnya program pensertipikatan tanah yang memerlukan adanya akta PPAT terlebih dahulu karena tanah yang bersangkutan belum atas nama pihak yang menguasainya. Pekerjaan yang dilakukan oleh PPAT Khusus ini adalah pekerjaan pelayanan dan karena itu pembuatan akta dimaksud tidak dipungut biaya.

Dalam praktek hubungan Internasional seringkali suatu negara memberikan kemudahan kepada negara lain diberbagai bidang, termasuk di bidang pertanian. Atas dasar tersebut dipandang perlu ada ketentuan untuk memberi kemungkinan Indonesia memberikan kemudahan yang sama di bidang perubahan data pendaftaran hak atas tanah kepunyaan negara asing.

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 6

Cukup jelas

Pasal 7

Untuk menjaga dan 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 8

Ayat (1)

Keadaan sebagaimana dimaksud pada huruf a, b, dan c menyebabkan PPAT yang bersangkutan berhenti dengan sendirinya sebagai PPAT dan untuk itu tidak diperlukan keputusan pemberhentian. Yang bersangkutan tidak berhak lagi membuat akta.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 9

Karena pengangkatan PPAT dikaitkan dengan suatu wilayah pendaftaran tanah, maka tidak dikenal istilah "pindah daerah kerja". Untuk melaksanakan tugas dengan daerah kerja yang lain seorang PPAT berhenti sebagai PPAT di satu daerah kerja dan kemudian diangkat kembali sebagai PPAT untuk daerah kerja lainnya. Untuk pengangkatan kembali ini tidak diperlukan proses pengangkatan pertamanya sebagaimana diatur dalam Pasal 6.

Pasal 10

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Sebelum mengeluarkan keputusan pemberhentian seorang PPAT karena pelanggaran Menteri mendengarkan pihak-pihak yang bersangkutan.

Ayat (4)

Lihat Penjelasan Pasal 9.

Pasal 11

Ayat (1)

Selama diberhentikan untuk sementara pekerjaan PPAT dapat dilaksanakan oleh PPAT pengganti.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 12

Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Cukup jelas

Pasal 13

Ayat (1)
PPAT yang memilih daerah kerja yang tidak meliputi letak kantornya perlu memindahkan kantornya ke dalam daerah kerjanya yang baru.

Ayat (2)
Dalam masa peralihan yang lamanya 1 (satu) tahun PPAT yang bersangkutan berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di wilayah Daerah Tingkat II yang baru maupun yang lama.

Pasal 14

Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Dengan adanya penetapan formasi pada suatu daerah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II akan dapat dibatasi penempatan PPAT pada suatu daerah, sehingga daerah lain yang masih tersedia lowongannya dapat diisi, dengan demikian tujuan pemerataan penempatan PPAT dapat tercapai.

Pasal 15

Ayat (1)
PPAT yang pernah diambil sumpahnya dan kemudian berhenti untuk diangkat sebagai PPAT untuk daerah yang baru juga harus mengangkat sumpah.

Ayat (2)
Cukup jelas

Ayat (3)
Cukup jelas

Pasal 16

Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Cukup jelas

Ayat (3)
Cukup jelas

Ayat (4)
Camat yang sudah dilantik sebagai Kepala Kecamatan dan sudah ditunjuk sebagai PPAT Sementara harus segera melaporkan penunjukannya untuk diambil sumpahnya. Sebelum mengambil sumpah jabatan PPAT yang bersangkutan belum berhak membuat akta.

Ayat (5)
Karena mengenai daerah terpencil, maka tidak bisa diharapkan seorang Kepala Desa untuk melapor ke Kantor Pertanahan.

Pasal 17

Ayat (1)

Cukup jelas
Ayat (2)
Cukup jelas

Pasal 18

Ayat (1)
Cukup jelas
Ayat (2)
Cukup jelas

Pasal 19

Maksud dari penyerahan contoh tanda tangan, paraf dan stempel jabatan PPAT, adalah agar pada Kantor Pertanahan setempat tersedia pembanding jika terjadi perbedaan tanda tangan atau paraf atau stempel, apabila terjadi perkara mengenai keabsahan akta PPAT yang bersangkutan.

Bagi PPAT Khusus kewajiban tersebut tidak berlaku.

Pasal 20

Ayat (1)
PPAT hanya boleh mempunyai 1 (satu) kantor yang terletak dalam daerah kerjanya.
Untuk keperluan pelayanan masyarakat yang dapat menjangkau tempat yang jauh dari Kantor PPAT, PPAT dapat melaksanakan jabatannya di luar kantor sepanjang masih dalam daerah kerja PPAT.
Ayat (2)
Cukup jelas

Pasal 21

Ayat (1)
Untuk memenuhi syarat otentisitas suatu akta, maka akta PPAT wajib ditentukan bentuknya oleh Menteri.
Ayat (2)
Cukup jelas
Ayat (3)
Cukup jelas

Pasal 22

Untuk pemenuhan otentisitas dari akta, pembacaan akta dilakukan sendiri oleh PPAT. Penandatanganan para pihak, saksi dan oleh PPAT, dilakukan segera setelah pembacaan akta dimaksud.

Pasal 23

Ayat (1)
Cukup jelas
Ayat (2)
Untuk memungkinkan orang-orang yang dimaksud pada ayat (1) melakukan transaksi mengenai tanahnya perlu ditunjuk pejabat di kecamatan yang bersangkutan untuk membuat akta yang diperlukan mengingat dalam daerah kecamatan itu tidak ada orang lain yang berwenang membuat akta tersebut.
Khusus untuk desa yang Kepala Desanya ditunjuk sebagai PPAT Sementara Sekretaris Desa dapat membuat akta yang bersangkutan, walaupun Camat yang wilayahnya meliputi desa itu dapat juga membuat akta tersebut.

Ketentuan ini diadakan agar tidak mempersulit warga desa yang bersangkutan mengingat desa yang Kepala Desanya ditunjuk sebagai PPAT Sementara merupakan desa yang benar-benar terpencil letaknya.

Pasal 24

Ketentuan ini antara lain terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan peraturan pelaksanaannya.

Pasal 25

Cukup jelas

Pasal 26

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan Undang-undang atau Peraturan Pemerintah yang berlaku adalah misalnya Undang-undang atau Peraturan Pemerintah di bidang perpajakan yang mewajibkan PPAT mengirim laporan kepada instansi perpajakan.

Pasal 27

Ayat (1)

Penyerahan protokol ini diperlukan agar pemeliharaan warkah-warkah akta dapat berlanjut sehingga apabila sewaktu-waktu diperlukan dapat segera ditemukan.

Ayat (2) s/d ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 28

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 29

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 30

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud pada ayat ini dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari kerja menerbitkan surat persetujuan atau penolakannya.

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 31

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 32

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

PPAT Khusus melaksanakan tugas pembuatan akta PPAT sebagai bagian dari tugasnya di bidang pendaftaran tanah. Karena itu pembuatan akta tersebut dilakukan dengan cuma-cuma.

Pasal 33

Cukup jelas

Pasal 34

Ayat (1) dan ayat (2)

PPAT harus melaksanakan tugasnya di daerah kerjanya. Hal ini tidak akan secara efektif dilakukan apabila PPAT tersebut juga merangkap menjabat sebagai Notaris yang berkedudukan di luar daerah kerjanya sebagai PPAT. Namun demikian keadaan ini berlangsung pada waktu ini. Oleh karena itu keadaan ini perlu segera dihentikan. Untuk itu diberi waktu 6 (enam) bulan. Dalam waktu tersebut PPAT yang bersangkutan dapat mengajukan permohonan berhenti dan permohonan pengangkatan dengan daerah kerja yang sesuai dengan kedudukannya sebagai Notaris. Permohonan itu akan dipertimbangkan oleh Menteri apabila formasi PPAT di daerah kerja yang meliputi kedudukannya sebagai Notaris masih belum penuh.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Dengan ketentuan ini, maka PPAT yang selama ini mempunyai wilayah kerja lebih dari 1 (satu) wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya, dalam jangka waktu 2 (dua) tahun setelah ditetapkannya Peraturan Pemerintah ini harus memilih salah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya sebagai wilayah kerjanya, misalnya PPAT di lingkungan wilayah DKI Jakarta.

Pasal 35

Dengan ketentuan ini maka terhadap calon PPAT yang sudah diuji sebelum berlakunya Peraturan pemerintah ini dalam pemrosesannya masih tetap mempergunakan ketentuan yang lama, namun apabila dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan tidak dapat diselesaikan maka mengenai persyaratan maupun pemrosesannya sepenuhnya berlaku ketentuan Peraturan Pemerintah ini.

Pasal 36
Cukup jelas

Pasal 37
Cukup jelas

Pasal 38
Cukup jelas

TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA NOMOR 3746