

10. KETENTUAN TENTANG KE-PPAT-AN

A. Pendahuluan

Dalam pengelolaan bidang pertanahan di Indonesia, terutama dalam kegiatan pendaftaran tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), merupakan pejabat umum yang menjadi mitra instansi BPN guna membantu menguatkan/mengukuhkan setiap perbuatan hukum atas bidang tanah yang dilakukan oleh subyek hak yang bersangkutan yang dituangkan dalam suatu akta otentik.

Secara normatif, PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun, atau membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah yang akan dijadikan dasar pendaftarannya (Pasal 1 angka 1 PP Nomor 37 Tahun 1998 jo. Pasal 1 angka 24 PP 24 Tahun 1997)

Khusus mengenai PPAT tersebut telah diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang ditetapkan tanggal 5 Maret 1998 dan ketentuan pelaksanaannya dituangkan dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 1 Tahun 2006.

Dalam peraturan tersebut lebih gamblang dijelaskan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah.

PPAT dibagi ke dalam tiga kategori, yakni :

1. PPAT Biasa, yaitu PPAT yang diangkat untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta, yang memenuhi syarat tertentu (dapat merangkap sebagai Notaris, konsultan atau penasehat hukum)
2. PPAT Sementara, yaitu PPAT yang diangkat untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT (Camat atau Kepala Desa).
3. PPAT Khusus, yaitu PPAT yang diangkat untuk melayani pembuatan akta tertentu atau untuk golongan masyarakat tertentu (Kepala Kantor Pertanahan)

Tugas pokok PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Perbuatan hukum tertentu tersebut meliputi : 1) jual beli; 2) tukar-menukar, 3) hibah; 4) pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng); 5) pembagian hak bersama; 6) pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik; 7) pemberian Hak Tanggungan; dan 8) pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Dalam pembuatan akta otentik, maka ada persyaratan formal yang harus dipenuhi antara lain harus dibuat oleh pejabat umum yang khusus diangkat untuk itu dengan akta yang dibuat dalam bentuk tertentu, sehingga dapat dipastikan bahwa tindakan dalam pembuatan akta didasarkan atas hukum yang berlaku, aktanya dapat dijadikan sebagai dasar telah dilakukannya perbuatan hukum tersebut secara sah dan dapat dijadikan alat pembuktian di depan hukum.

B. Ketentuan Teknis PPAT

1. Dasar hukum yang dijadikan pedoman teknis dalam pelaksanaan tugas PPAT adalah Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah serta peraturan pelaksanaannya.
2. Tugas Pokok PPAT adalah melaksanakan 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 sebagai pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan Hukum mengenai hak atas tanah yang dapat dilakukan oleh PPAT tersebut antara lain :
 - a. Jual Beli;
 - b. Tukar menukar;
 - c. Hibah;
 - d. Pemasukan ke dalam perusahaan;
 - e. Pembagian hak bersama;
 - f. Pemberian HGB / HP atas tanah HM;
 - g. Pemberian hak tanggungan;
 - h. Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.
3. PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah yang terletak di dalam daerah kerjanya.
4. PPAT dalam melaksanakan tugasnya diharuskan untuk :
 - a. Berkantor di satu kantor dalam daerah kerjanya sebagaimana ditetapkan dalam Surat Keputusan pengangkatan, dan diharuskan memasang papan nama jabatan PPAT Sementara, dengan rincian sbb :
 - Ukuran 100 x 40 cm atau 150 x 60 cm atau 200 x 50 cm
 - Warna dasar dicat putih tulisan hitam
 - Bentuk huruf Kapital
 - b. Mempergunakan kop surat dan sampul dinas PPAT dengan letak penulisan dan warna tertentu.
 - c. Mempergunakan stempel jabatan PPAT.
5. Dalam pelaksanaan tugasnya PPAT mempunyai **Hak dan kewajiban**, yakni
 - a. Hak PPAT adalah :

1) menerima uang jasa (honorarium) termasuk uang jasa (honorarium) saksi tidak melebihi 1% (satu persen) dari harga transaksi;

2) memperoleh cuti

b. Kewajiban PPAT.

- a. mengangkat sumpah jabatan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kab/Kota setempat;
- b. berkantor dalam daerah kerjanya dengan memasang papan nama;
- c. membuat, menjilid dan memelihara daftar-daftar akta, akta-akta asli, warkah-warkah pendukung, arsip laporan dan surat-surat lainnya yang menjadi protokol PPAT;
- d. Hanya dapat menandatangani akta peralihan hak atas tanah dan atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran BPHTB (Pasal 24 ayat 1 UU No. 20 Thn 2000)
- e. menyampaikan laporan bulanan mengenai semua akta yang dibuatnya selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya kepada:
Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota;
Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan;
Kepala Kantor Pelayanan Pajak;
Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi

6. Larangan PPAT

- a. membuat akta untuk dirinya sendiri, suami atau istrinya, keluarga sedarah dalam garis lurus vertikal tanpa pembatasan derajat dan dalam garis ke samping derajat kedua, menjadi para pihak atau kuasa (psl 23 PP 37 Thn. 1998);
- b. membuat akta PPAT terhadap tanah yang dalam sengketa (psl 38 ayat 1 PP 37 Thn 1998).

7. Pengawasan dan Pembinaan PPAT:

Dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Pusat, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota (Pasa. 33 PP No. 37 Thn. 1998 jo. Psl 35-38 PMNA/KBPN No. 4 Thn. 1999).

8. Ketentuan Sanksi

- a. Sanksi atas pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT, dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai dengan pemberhentian jabatannya sebagai PPAT (psl 10 PP No. 37 Thn 1998 jo. Psl 37 PMNA/KBPN No. 4 Thn. 1999)
- b. Sanksi atas pelanggaran tidak menyampaikan laporan bulanan, dikenakan denda sebesar Rp. 250.000,- setiap laporan (psl 26 ayat 2 UU No. 20 Tahun. 2000).

C. Camat Selaku PPAT

Dengan dimungkinkannya Camat dapat diangkat untuk menjabat sebagai PPAT, maka kedudukan Camat, selain sebagai perangkat daerah juga diberikan kewenangan sebagai PPAT yang sifatnya sementara atau disebut PPAT-Sementara. Disebut sementara karena posisi jabatan tersebut tidak dipangku untuk selamanya tetapi hanya semasa camat yang bersangkutan memegang jabatan Camat di tempat tugas kecamatannya, apabila yang bersangkutan pindah tugas baik masih sebagai camat di daerah lain maupun sebagai pejabat di instansi lain, maka jabatan PPAT-nya juga lepas dengan sendirinya dengan kata lain putus hubungan hukum dengan tugas-tugasnya selaku PPAT.

Disebut jabatan sementara juga dimaksudkan apabila di daerah kecamatannya telah cukup pejabat umum (Notaris) sekalipun yang bersangkutan tetap memegang jabatan sebagai camat, maka dengan sendirinya jabatan PPAT-nya dapat diberhentikan.

Sekalipun disebut Sementara, namun ruang lingkup tugasnya demikian juga hak dan kewajibannya sama dengan PPAT yang diangkat dari pejabat umum, yakni berkewajiban membuat akta perbuatan hukum tertentu atas tanah apabila dimintakan bantuannya oleh warga pemilik tanah dan atas jasa pembuatan akta tersebut, maka yang bersangkutan berhak atas honor yang besarnya telah ditentukan oleh peraturan perundangan yang berlaku.

Dalam praktek, dalam pelaksanaan tugasnya melayani masyarakat, lebih banyak warga masyarakat yang berurusan dengan Notaris/PPAT daripada Camat selaku PPAT Sementara. Hal ini menimbulkan pertanyaan, mengapa hal itu terjadi, berdasarkan keterangan sejumlah kalangan masyarakat, diperoleh jawaban bahwa masih rendahnya kualitas pelayanan yang diberikan oleh Camat juga relatif mahal biayanya dibanding Notaris/PPAT.

Secara khusus juga diatur bahwa di daerah-daerah tertentu yang status tanahnya adalah tanah adat, baik yang bersifat individual (pemilikan pribadi perseorangan berupa tanah milik adat) dan ada yang bersifat komunal (pemilikan bersama warga masyarakat hukum adat setempat yang dikenal dengan tanah marga atau tanah huta), walaupun tanah tersebut belum didaftar atau belum bersertipikat, kewenangan membuat akta perbuatan hukumnya ada pada PPAT, baik dalam membuat akta peralihan dengan jual beli, hibah, hibah wasiat, tukar-menukar dan lain-lain maupun akta pembebanan haknya dengan Hak Tanggungan dan membuat SKMHT.

Jadi pembuatan akta PPAT untuk tanah hak milik adat adalah legal, hal ini didasarkan pada pertimbangan bahwa tanah milik adat tersebut sebenarnya telah ada haknya dan hak tersebut diakui serta dihargai sepenuhnya oleh konsitusi dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, tidak ada alasan untuk menyebutkan tanah milik adat sebagai tanah Negara.

Oleh karena hak milik adat ini diakui keberadaannya maka proses pendaftarannya/pensertipikatannya juga cukup sederhana, yaitu dengan pengakuan dan penegasan hak, tidak perlu membayar uang pemasukan ke kas Negara dan tidak membayar BPHTB, karena sebenarnya tidak ada perolehan hak atas tanah lagi sebab telah ada dan diakui hak atas tanah itu sebelumnya.

D. Camat Tanpa PPAT.

Bagaimana dengan Camat tanpa PPAT, apakah berhak membuat akta tanah?, Pertanyaan itu layak dilontarkan, karena dalam praktek selama ini banyak ditemukan akta-akta camat yang bukan PPAT yang seolah-olah mengesahkan dan menguatkan perbuatan hukum tersebut dan menyebut dalam aktanya perbuatan hukum tersebut dilakukan di hadapannya dan dengan akta Camat tersebutlah sebagai bukti otentiknya, baik terhadap tanah dengan status tanah Negara, tanah milik adat maupun tanah yang sudah bersertipikat. Terhadap tanah Negara atau tanah yang belum bersertipikat, hal itu sesungguhnya tidak diperbolehkan dan merupakan perbuatan melawan hukum atau perbuatan yang melampaui kewenangannya.

Akta Camat tersebut selanjutnya dijadikan alas hak dalam mengurus pendaftaran tanahnya. Oleh karena instansi BPN tidak ingin mempersulit masyarakat pemohon, maka Akta Camat tersebut tetap dijadikan sebagai lampiran permohonannya dan sebenarnya bukan dipandang sebagai alas hak, karena itu instansi BPN selalu meminta bukti tambahan berupa Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah dari yang bersangkutan yang cukup diketahui oleh Kepala Desa/Lurah setempat. Inilah yang dianggap sebagai alas haknya, bukan Akta Camat yang tidak punya dasar hukum tersebut.

Dalam tataran yuridis, baik diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Camat dan Kepala Desa/Lurah bukan bertindak untuk membuat akta tanah, tetapi Camat dan Kades/Lurah hanya dapat bertindak selaku wasit/pengawas, maksudnya apabila ada warganya yang melakukan perikatan/perjanjian jual beli tanah secara di bawah tangan, maka Camat dan Kepala Desa/Lurah hanya sebatas mengetahui, dalam kedudukannya selaku pejabat perangkat pemerintah daerah yang bertanggung jawab atas pelaksanaan tugas pemerintahan dan kemasyarakatan di daerahnya.

Bila Camat dan Kepala Desa/Lurah bertindak menguatkan perikatan/perjanjian jual beli tanah tersebut dengan membuat akta jual belinya, hal itu sangat salah besar. Silahkan warga masyarakat membuat perikatan jual beli dalam bentuk akta di bawah tangan misalnya untuk tanah garapan atau tanah Negara yang dikuasainya dan silahkan Camat dan Kepala Desa/Lurah membubuhkan tanda tangannya selaku pihak yang mengetahui saja, namun jangan sekali-kali membuat aktanya dengan alasan apapun.

Memang Camat pernah diberikan kewenangan khusus di bidang pertanahan untuk membuat keputusan izin membuka tanah sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah, namun dalam pemberian izin membuka tanah tersebut para Camat kurang memperhatikan segi-segi kelestarian lingkungan hidup dan tata guna tanahnya dan tidak jarang dijumpai izin membuka tanah yang tumpang tindih dengan tanah kawasan hutan yang akhirnya dapat menimbulkan hal-hal yang mengakibatkan terganggunya kelestarian tanah dan sumber-sumber air, maka Menteri Dalam Negeri mencabut kembali kewenangan Camat tersebut dengan suratnya Nomor 593/5707 tanggal 22 Mei 1984. Surat Menteri Dalam Negeri tersebut juga ditindaklanjuti oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Sumatera Utara dengan Nomor 593/15634 Tanggal 27 Juni 1984.

Kemungkinan Camat melaksanakan pembuatan akta yang menguatkan perbuatan hukum peralihan atas tanah tersebut bersumber dari Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 tahun 1972 tersebut.

Solusi dari kondisi tersebut, maka apabila Camat berkeinginan untuk dapat membuat akta yang menguatkan peralihan hak atas tanah, khususnya untuk tanah hak

yang sudah bersertipikat dan tanah hak milik adat, maka kepadanya dapat diberikan kewenangan untuk itu dengan diangkat terlebih dahulu sebagai PPAT-Sementara, sedang terhadap tanah yang berstatus tanah Negara, tidak ada kewenangan Camat baik selaku perangkat daerah maupun selaku PPAT untuk membuat akta.

Keterlibatan Camat lainnya dalam kedudukan bukan sebagai PPAT adalah dalam hal pembuatan Surat Keterangan Ahli Waris sebagai salah satu persyaratan dilakukannya peralihan/balik nama atas hak tanah karena warisan.

Berdasarkan lampiran Surat Direktur Hukum dan Peradilan Mahkamah Agung RI Nomor MA/Kumdil/171/V/K/1991 tanggal 8 Mei 1991 disebutkan bahwa Surat Keterangan Ahli Waris (SKAW) dibuat oleh ahli waris yang bersangkutan dengan disaksikan dan dibenarkan oleh Kepala Desa/Lurah, sedang Camat bertindak selaku yang menguatkan. Dalam praktek banyak ditemukan Camat yang membuat SKAW, hal ini tentu penyimpangan dari aturan dan kebijakan yang ada.

C. Bimbingan Operasional.

1. Tunduk pada Dua Payung,

Bahwa pengangkatan PPAT saat ini adalah berasal dari Notaris, artinya dipundak Saudara ada dua jabatan, selaku Notaris dan selaku PPAT. Selaku Notaris Saudara harus mempedomani Undang Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris beserta peraturan pelaksanaannya dan harus tunduk pada pejabat Departemen Kehakiman dan HAM. Sedang selaku PPAT saudara harus mempedomani Undang Undang Nomor 5 tahun 1960 beserta peraturan pelaksanaannya dan tunduk dan patuh pada pejabat Badan Pertanahan Nasional. Dalam pelaksanaan tugasnya selaku PPAT/Notaris, maka segala tindakannya yang berkaitan dengan pelaksanaan kewajibannya dalam pembuatan akta PPAT akan diawasi oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat, termasuk pemeriksaan terhadap pembuatan akta, pengadaan dan pengisian protokol serta pelaksanaan segala kewajiban yang telah ditentukan, oleh karena itu sebelum melaksanakan tugas sebagai PPAT, hendaknya saudara berkoordinasi terlebih dahulu dengan Kantor Pertanahan;

2. Jaga/Pertahankan Imege.

Bahwa berdasarkan pengamatan dan pengalaman kami selama ini, warga masyarakat lebih banyak yang berurusan dengan Notaris/PPAT daripada Camat selaku PPAT-Sementara. Hal ini menimbulkan pertanyaan, mengapa hal itu terjadi. Kami pernah melakukan evaluasi dengan menanyakan langsung kepada subyek hak yang bersangkutan dan juga kepada Notaris/PPAT, diperoleh jawaban bahwa warga masyarakat lebih banyak meminta bantuan PPAT/Notaris daripada Camat/PPAT dalam membuat akta tanahnya karena kualitas pelayanan Notaris/PPAT lebih baik, seperti tidak panjang birokrasinya dan biaya relatif ringan. Image ini harus terus dipertahankan oleh PPAT yang merangkap Notaris dan ke depan kami tidak mau mendengar adanya hambatan-hambatan dari PPAT dalam hal pelayanan masyarakat di bidang pertanahan.

3. *Bangun Kordinasi.*

Bahwa dalam setiap membuat akta PPAT, lakukan koordinasi dengan Kantor Pertanahan setempat guna mendapatkan informasi tentang status tanah yang akan dibuatkan aktanya, apakah tanah tersebut benar-benar telah terdaftar atau apakah data yuridis dan data fisik yang ada dalam sertipikat tanah tersebut sesuai dengan data yang ada pada buku tanah di Kantor Pertanahan. Penyesuaian data dalam sertipikat dengan data dalam buku tanah tersebut lebih dikenal dengan nama "cek bersih".

4. *Kepastian mengenai subyeknya,*

Bahwa dalam pembuatan akta pastikan benar-benar dilakukan sesuai dengan keadaan sebenarnya dan keterangan yang sebenarnya dari para pihak yang bersangkutan. Misalnya keadaan yang sebenarnya adalah bahwa dalam pembuatan akta itu benar-benar para pihak berada dan menandatangani akta di hadapan PPAT, bukan dilakukan pembuatan aktanya di kantor tetapi penandatanganannya di rumah masing-masing. Perbuatan demikian apabila ada temuan dari pengawas, maka perbuatan tersebut merupakan pelanggaran berat dan akan menjadi salah alasan untuk pemberhentian dari jabatan PPAT dan juga berpotensi terkena tindakan pidana dengan delik membuat pernyataan palsu di dalam akta otentik.

5. *Kepastian mengenai obyeknya,*

Bahwa dalam rangka membuat Akta PPAT, walaupun tidak ada keharusan, namun disarankan sedapat mungkin dilakukan cek ke lapangan untuk memastikan ada tanahnya, letak pastinya dan keadaan tanahnya guna menjaga hal-hal yang tidak diinginkan seperti adanya sengketa dan tanahnya fiktif, Hal itu penting, karena salah satu syarat untuk membuat akta PPAT haruslah tanahnya bebas dalam sengketa, apabila PPAT membuat akta yang ternyata tanahnya dalam sengketa, maka PPAT tersebut telah melakukan pelanggaran berat, konsekwensi hukumnya tidak hanya terancam akan dicabut jabatan yang diembannya tetapi juga berpotensi menjadi bahan penyidikan oleh aparat hukum yang pada akhirnya dapat mengantarkannya ke dalam penjara.

6. *Kepastian limit waktu.*

Bahwa adanya ketentuan undang-undang mengenai jangka waktu penyampaian akta ke Kantor Pertanahan oleh PPAT yang bersangkutan yaitu paling lama 7 (tujuh) hari sejak akta ditandatangani. hal ini perlu diperhatikan khususnya terhadap pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dengan tegas Undang Undang Hak Tanggungan mengatur dengan limitatif jangka waktu penyampaian APHT ke Kantor Pertanahan maksimal 7 hari sejak penandatnaganan akta.

7. *Kepatuhan menyampaikan laporan.*

Bahwa tugas apapun yang dilaksanakan dengan pembuatan akta PPAT, semuanya harus dilaporkan secara berkala kepada Badan Pertanahan Nasional, bahkan saudara tidak melaksanakan tugaspun, artinya akta saudara nihil, tetap harus dilaporkan kepada Badan Pertanahan Nasional. Dalam pembuatan laporan berkala ini kesan yang kami peroleh PPAT dari Notaris lebih patuh dari PPAT dari Camat, namun demikian,

ke depan kami akan melakukan evaluasi dan apabila ada pelanggaran akan ditindak tegas dengan diberi sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku.

8. *Tambah Wawasan,*

Bahwa sekalipun PPAT yang diangkat ini telah mendapatkan pendidikan formal dan telah lulus baik di pendidikan program Spesialis Notariat maupun Magister Kenotariatan serta telah lulus ujian seleksi yang diadakan oleh Badan Pertanahan Nasional, namun pengalaman kami, ilmu yang didapatkan dari dunia pendidikan formal sering tidak memadai dengan cakupan persoalan aktual di lapangan, karena itu kami menyarankan banyak berkonsultasi dengan pembina/pejabat BPN, bertanya kepada senior, banyak membaca buku dan mengikuti perkembangan peraturan perundang-undangan yang diterbitkan oleh Pemerintah.

9. *Tugas yang Berkaitan,*

Bahwa dalam menjalankan tugas-tugas selaku Notaris sekaligus PPAT, banyak yang terkait dengan kegiatan di bidang pertanahan yang terkait dengan tugas dan kewenangan PPAT, seperti :

- a. Persoalan mengenai warisan, siapa dan berapa ahli waris sah dan apa warisannya
- b. Persoalan mengenai wasiat/hibah, terkait ketentuan legitime portie
- c. Masalah status anak, apakah anak sah, anak tidak sah atau anak angkat dan hak-haknya.
- d. Pembuatan Surat Keterangan Ahli Waris (SKAW) yang masih bermacam-macam bentuknya sesuai dengan golongan penduduk, misalnya untuk penduduk Eropa dan Tionghoa dibuat oleh Notaris, Golongan Timur Asing dibuat oleh Balai Harta Peninggalan, sedang untuk penduduk pribumi cukup dibuat oleh ahli waris yang bersangkutan disaksikan oleh Lurah dan Camat, khusus untuk pribumi yang beragama Islam, penetapan ahli waris dapat dibuat oleh Mahkamah Syariah dan bagi yang beragama Kristen dibuat oleh Ketua Pengadilan Negeri.
- e. Pembuatan kuasa, ada kuasa umum, ini kuasa yang lemah karena hanya bertindak membawa nama yang memberi kuasa, ada kuasa menjual, tetapi dijual kepada dirinya sendiri, itu salah besar. ada kuasa mutlak yaitu kuasa yang tidak punya batas waktu, tidak dapat dicabut kembali dan tidak dikecualikan terhadap perbuatan hukum tertentu serta isinya tidak dapat dirubah, ada kuasa mutlak substitusi yaitu kuasa yang dapat dipindahkan kepada orang lain. Kuasa mana yang bisa dijadikan dasar perbuatan hukum dalam peralihan hak atas tanah, harus benar-benar diketahui dengan sejelas-jelasnya.

10. *Kewajiban lainnya.*

Bahwa hal lain yang menjadi perhatian adalah adanya kewajiban-kewajiban yang harus dicantumkan dalam akta misalnya pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atau Pajak Penghasilan (PPh). kami minta pastikan semua itu diketahui dengan jelas, silahkan minta penjelasan kepada Kantor Pertanahan, jangan malu dan malas mendatangi pejabat Badan Pertanahan Nasional, sebab jangan sampai

terjadi semula maksud hati hendak membantu masyarakat dalam melayani pembuatan aktanya, tetapi karena ketidaktahuan aturan main, maka dengan seenaknya membuat akta PPAT yang nyata-nyata tidak memenuhi syarat seperti tanahnya masih dalam keadaan sengketa, tidak melampirkan bukti setoran BPHTB terutang, yang pada akhirnya dapat menyeret PPAT menjadi pesakitan di hadapan aparat penegak hukum.

11. *Konsekwensi hukum.*

Bahwa saat ini banyak akta PPAT yang digugat bahkan menjadi obyek penyidikan oleh aparat penegak hukum, beberapa PPAT telah dan sedang menjalani pemeriksaan di kepolisian, ada yang menjadi saksi, bahkan ada yang menjadi tersangka. Ini yang harus diwaspadai. Sekali lagi pastikan semua aturan yang berkaitan dengan pelaksanaan tugas dimengeri dengan baik, sehingga dalam menjalankan amanat dan tanggung jawab selaku pejabat Negara bisa survive.

12. *Konsekwensi tugas terhadap pendapatan.*

Bahwa sekalipun seseorang telah diangkat selaku Notaris, maka tetapi diupayakan menjadi PPAT, hal ini berkaitan dengan tugas PPAT yang menjanjikan pendapatan yang relatif lebih banyak dan terbuka kesempatan menjadi orang kaya baru, konsekwensinya semakin besar pendapatan maka sewajarnya semakin besar juga tanggung jawab pelaksanaan tugas dengan terus meningkatkan kualitas pelayanan kepada masyarakat.

13. *Bantuan Penyuluhan Hukum Pertanahan.*

Bahwa dalam menjalankan tugas selaku PPAT maka saudara akan didatangi oleh masyarakat yang meminta bantuan mengenai persoalan yang dihadapinya berkaitan dengan pertanahan, karena secara geografis saudara langsung berada di tengah-tengah masyarakat dan saudaralah yang lebih cepat dan dekat didatangi mereka. Untuk itu diminta kepada saudara membantu Badan Pertanahan Nasional dalam memberikan penyuluhan hukum pertanahan kepada masyarakat, artinya, pelayanan kepada masyarakat tidak semata dilihat dari sudut bisnis semata tetapi ada sisi pengabdian sosial selaku pejabat negara.

14. *Polemik Kewenangan Notaris dan PPAT.*

Bahwa Pasal 15 ayat 2 huruf f UU No. 30 tahun 2004 dinyatakan Notaris berwenang pula membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Bunyi pasal ini telah menjadi polemik di tengah-tengah masyarakat, sebagian orang berpendapat bahwa dengan ketentuan tersebut seolah-olah telah meniadakan jabatan PPAT, sedang di pihak lain berpendapat jabatan PPAT tetap eksis sebab didefenisikan kewenangan Notaris membuat akta tanah hanya atas tanah yang tidak bersertipikat sedang tanah yang bersertipikat tetap kewenangan PPAT. Menyikapi polemik tersebut kami sarankan kita tetap arif dan tidak emosional, bahwa PPAT hingga saat ini tetap eksis sebab merupakan amanat dari UUPA, PP 24 tahun 1997 dan PP 37 tahun 1998, yang diperkuat dengan ketentuan Pasal 17 huruf g UU No. 30 tahun 2004 yang menyatakan Notaris dilarang merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah di luar

wilayah Jabatan Notaris, hal ini tentunya harus dilihat telah mengukuhkan eksistensi PPAT.

Artinya selama ada ketentuan hukum tersebut maka Pasal 15 ayat (2) huruf f dimaksud tidak mengadakan perubahan pada kewenangan Notaris dan PPAT, jabatan PPAT masih tetap ada, Notaris tidak otomatis merangkap menjadi PPAT melainkan tetap memerlukan pengangkatan oleh Kepala BPN, hal ini dibuktikan dengan pengangkatan dan pengambilan sumpah Saudara-saudara sekalian pada hari ini.