

# Peningkatan PPAT

Disampaikan oleh : SULIONO,Aptnh.,  
Seksi Hubungan Hukum Pertanahan  
Kasubsi Pendaftaran Hak Tanah

# Jenis Akta PPAT

Berdasarkan PMNA/KBPN No.3/1997 Pasal 96 ayat (1);

1. Akta Jual Beli
2. Akta Tukar Menukar
3. Akta Hibah
4. Akta Pemasukan Ke dalam Perusahaan
5. Akta Pembagian Hak Bersama
6. Akta Pemberian Hak Tanggungan
7. Akta Pemberian Hak Tanggungan Atas Tanah Hak Milik
8. Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik

# Persiapan Pembuatan AKTA

- PPAT sebelum melaksanakan pembuatan akta wajib terlebih dahulu memeriksa sertipikat hak atas tanah atau satuan rumah susun yang bersangkutan , dengan cara melakukan pengecekan di kantor Pertanahan Setempat.Pasal 97 PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997.

# PELAKSANAAN PEMBUATAN AKTA

- Harus di hadirinya para Pihak atau kuasanya yang sah.
- Di saksi sekurang kurangnya 2 orang saksi yang memenuhi syarat.
- Membacakan isi akta yang di buat kepada para pihak.
- Untuk pembuatan akta yang obyeknya dari tanah Hak Milik adat ( yasan ) tidak harus Kepala Desa atau Lurah , tetapi di serahkan kepada keprofesionalan PPAT dengan mempertimbangkan kecakapan dan pengetahuan formil dan sedapat mungkin mengetahui secara materiel dari subyek dan obyek .
- Beberapa contoh yang bisa menjadi saksi ;
  - Kepala Desa / Lurah
  - Perangkat desa/kelurahan
  - Tetua adat.
  - Tetangga dekat
  - Pegawai PPAT.

# PENYERAHAN dan PENYIMPANAN AKTA PPAT

- Rangkap ke 2 di sampaikan ke BPN sebagai lampiran permohonan di maksud berserta DOKUMEN LAINNYA SELAMBAT LAMBATNYA 7 HARI KERJA.
- Asli / Minuta di simpan di Kantor PPAT
- Rangkap ke 3 untuk Penjual
- Rangkap ke 4 untuk pembeli

# PENOLAKAN PEMBUATAN AKTA

- PPAT menolak membuat akta berdasarkan PP 24 tahun 1997 pasal 39 jika:
- Tanahnya masih dalam sengketa.
- Sertipikat tidak sesuai dengan daftar dasftar isian yang ada di Kantor Pertanahan.
- Pihak yang memindahkan tidak berwenang melakukan perbuatan hukum terhadap Hak Atas Tanah tersebut.
- Tidak di sertai bukti Pelunasan PPH dan BPHTB.

# PERSYARATAN PEMBUATAN AKTA

- Untuk tanah terdaftar Melampirkan sertipikat asli, untuk yang belum terdaftar dengan melampirkan bukti kepemilikan Hak atas tanah di maksud.
- Untuk Penjual KTP , Kartu Keluarga Suami istri, SuraT Nikah, SPPT PBB, Bukti Pelunasan Pajak Penghasilan.
- Untuk Pembeli KTP dan KK, Bukti Pelunasan BPHTB.

# SURAT KETERANGAN WARIS

- Surat keterangan waris

keterangan waris berpedoman kepada 3 kategori:

- a) bagi golongan Tionghoa oleh notaris , dan atau oleh pengadilan ( apabila ada sengketa ahli waris ).
- b) Bagi golongan timur asing lain nya dari balai harta peninggalan atau atau pengadilan negeri.
- c) Bagi golongan penduduk asli, di buat oleh para ahli waris dan di kuatkan oleh lurah / kepala desa dan camat .
- d) Bagi golongan dari campuran (terjadi pembauran ) perkawinan antar golongan , ketaerangan waris oleh notaris.



# KEBERADAAN AHLI WARIS

- Khusus untuk golongan penduduk asli , apabila salah satu ahli waris tidak diketahui alamatnya , untuk penandatanganan surat – suratnya dapat dilakukan oleh ahli waris yang lain nya bertanggung jawab sepenuhnya atas jumlah nilai/ harga yang menjadi bagiannya.
- Apa bila akan diahlikan kepada pihak lain , sedangkan salah satu ahli waris yang tidak diketahui alamatnya maka semua ahli waris yang lainnya membuat surat pernyataan tersendiri bahwa segala hal yang timbul dibebankan kepada pihak ahli waris tersebut .
- Hal ini untuk menjaga apabila di kemudian hari timbul tuntutan , maka para ahli warisnya bertanggung jawab sepenuhnya atas hal salah seorang ahli waris yang tidak diketahui alamatnya tersebut .

# SURAT KUASA MUTLAK

- Beberapa hal sebagai indikator surat;
- Adanya usur tidak dapat di tarik /di cabut kembali .
- Adanya unsur sbstitusi.
- Memberi kuasa seluas luasnya.

# Sekilas Informasi layanan di BPN

- Layanan sesuai Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 tahun 2010.
- PTSL berdasarkan PMATR /KBPN No. 26 tahun 2018
- Inovasi Layanan Berupa **PERS**

**LAMPIRAN I PERATURAN KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR : 1 Tahun 2010  
TANGGAL : 25 Januari 2010**

**DAFTAR KELOMPOK DAN JENIS PELAYANAN PERTANAHAN**

No.	Kelompok Pelayanan	Kode Bagan Alir	Jenis Pelayanan
I	Pelayanan Pendaftaran Tanah Pertama Kali	BPNRI.I.1	Konversi, Pengakuan dan Penegasan Hak
		BPNRI.I.2	Pemberian Hak a. Hak Milik 1) Hak Milik Perorangan 2) Hak Milik Badan Hukum b. Hak Guna Bangunan 1) Hak Guna Bangunan Perorangan 2) Hak Guna Bangunan Badan Hukum c. Hak Pakai 1) Hak Pakai Perorangan WNI 2) Hak Pakai Perorangan WNA 3) Hak Pakai Badan Hukum Indonesia 4) Hak Pakai Badan Hukum Asing 5) Hak Pakai Instansi Pemerintah 6) Hak Pakai Pemerintah Asing d. Hak Pengelolaan Instansi Pemerintah/Pemerintah Daerah/BUMN/BUMD
		BPNRI.I.3.a	Wakaf dari Tanah Belum Bersertipikat (Konversi, Pengakuan dan Penegasan Hak)
		BPNRI.I.3.b	Wakaf dari Tanah Negara (Pemberian Hak Tanah Wakaf)
		BPNRI.I.4	P3MB/Prk.5
		BPNRI.I.5	Pendaftaran Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun
		BPNRI.I.6	Pemberian Hak Guna Usaha a. Hak Guna Usaha Perorangan b. Hak Guna Usaha Badan Hukum

No.	Kelompok Pelayanan	Kode Bagan Alir	Jenis Pelayanan
II	Pelayanan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah	BPNRI.II.1	Peralihan Hak Atas Tanah dan Satuan Rumah Susun a. Jual-Beli b. Pewarisan/Wasiat c. Tukar-Menukar d. Hibah e. Pembagian Hak Bersama f. Lelang g. Pemasukan kedalam Perusahaan/Inbreng h. Merger
		BPNRI.II.2	Ganti Nama Sertipikat Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas Rumah Susun
		BPNRI.II.3.a	Perpanjangan Jangka Waktu Hak Guna Usaha
		BPNRI.II.3.b	Perpanjangan Jangka Waktu Hak Guna Bangunan/Hak Pakai
		BPNRI.II.4	Perpanjangan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun
		BPNRI.II.5	Pembaruan Hak Guna Bangunan/Hak Pakai dan Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai di atas Hak Pengelolaan a. Hak Guna Bangunan 1) Hak Guna Bangunan Perorangan 2) Hak Guna Bangunan Badan Hukum b. Hak Pakai 1) Hak Pakai Perorangan WNI 2) Hak Pakai Perorangan WNA 3) Hak Pakai Badan Hukum Indonesia 4) Hak Pakai Badan Hukum Asing 5) Hak Pakai Pemerintah Asing c. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai di atas Hak Pengelolaan
		BPNRI.II.6	Pembaruan Hak Guna Usaha a. Hak Guna Usaha Perorangan b. Hak Guna Usaha Badan Hukum
		BPNRI.II.7	Wakaf dari Tanah Yang Sudah Bersertipikat
		BPNRI.II.8	Perubahan Hak Atas Tanah

No.	Kelompok Pelayanan	Kode Bagan Alir	Jenis Pelayanan
		<p>BPNRI.II.9</p> <p>BPNRI.II.10</p> <p>BPNRI.II.11</p>	<p>Pemecahan/ Penggabungan/Pemisahan Hak</p> <p>a. Pemecahan/Pemisahan Bidang Tanah Perorangan</p> <p>b. Pemecahan/Pemisahan Bidang Tanah Badan Hukum</p> <p>c. Penggabungan Bidang Tanah Perorangan</p> <p>d. Penggabungan Bidang Tanah Badan Hukum</p> <p>Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah, Hak Milik Atas Rumah Susun, dan Hak Tanggungan, karena:</p> <p>a. Blanko Lama</p> <p>b. Hilang</p> <p>c. Rusak</p> <p>Hak Tanggungan</p> <p>a. Pendaftaran Hak Tanggungan</p> <p>b. Penghapusan Hak Tanggungan (Roya)</p> <p>c. Peralihan Hak Tanggungan (Cessie)</p> <p>d. Subrogasi (Perubahan Kreditur)</p>
III	Pelayanan Pencatatan dan Informasi Pertanahan	<p>BPNRI.III.1</p> <p>BPNRI.III.2</p>	<p>Pencatatan</p> <p>a. Blokir</p> <p>b. Sita</p> <p>c. Pengangkatan Sita</p> <p>Informasi Pertanahan</p> <p>a. Pengecekan Sertipikat</p> <p>b. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah</p> <p>c. Informasi Titik Dasar Teknik</p> <p>d. Informasi Peta</p>
IV	Pelayanan Pengukuran Bidang Tanah	BPNRI.IV.1	<p>Pengukuran Bidang Tanah</p> <p>a. Pengukuran Bidang Untuk Keperluan Pengembalian Batas</p> <p>b. Pengukuran dalam rangka Kegiatan Inventarisasi/Pengadaan Tanah</p> <p>c. Pengukuran atas Permintaan Instansi dan/atau Masyarakat untuk Mengetahui Luas Tanah</p> <p>d. Pengukuran dalam rangka Pembuatan Peta Situasi Lengkap (Topografi)</p>

<b>No.</b>	<b>Kelompok Pelayanan</b>	<b>Kode Bagan Alir</b>	<b>Jenis Pelayanan</b>
V	Pelayanan Pengaturan dan Penataan Pertanahan	BPNRI.V.1 BPNRI.V.2	Konsolidasi Tanah Swadaya Pertimbangan Teknis a. Pertimbangan Teknis Pertanahan b. Pertimbangan Teknis Penatagunaan Tanah
VI	Pengelolaan Pengaduan	BPNRI.VI.1	Pengelolaan Pengaduan

KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
REPUBLIC INDONESIA

JOYO WINOTO, Ph.D.



# PERS

**PELAYANAN ROYA SATU HARI**

*One Day Service*

- WAKTU PENDAFTARAN  
SETIAP HARI KERJA JAM 08.00 - 12.00 WIB
- BIAYA SESUAI PP RI. No. 128 TAHUN 2015  
PASAL 15 HURUF B

**KHUSUS UNTUK PEMOHON SENDIRI  
(TANPA PERANTARA / KUASA)**

*Ayo Datang*



NO.	LOKASI KELURAHAN	KECAMATAN	TARGET PBT	TARGET SHAT
1.	Gadang	Sukun	1.825	1.000
2.	Buring	Kedungkandang	850	600
3.	Kedungkandang	Kedungkandang	625	400
4.	Bumiayu	Kedungkandang	500	300
5.	Mergosono	Kedungkandang	1.300	700
6.	Wonokoyo	Kedungkandang	600	400
7.	Arjowinangun	Kedungkandang	670	600
8.	Bandungrejosari	Sukun	1.000	600
9.	Kiduldalem	Klojen	630	400
<b>TOTAL</b>			<b>8.000</b>	<b>5.000</b>