

KEWENANGAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM
PEMBUATAN AKTA SEHUBUNGAN DENGAN KEKOSONGAN
BLANKO AKTA MENURUT KETENTUAN PERATURAN
PERUNDANG-UNDANGAN
(Studi Kasus di Kota Semarang)

T E S I S

Diajukan guna memenuhi persyaratan
pada
Program Magister Kenotariatan



Oleh :

EVI NOVITA TRI SETYORINI, SH

PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG

**KEWENANGAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM
PEMBUATAN AKTA SEHUBUNGAN DENGAN KEKOSONGAN
BLANKO AKTA MENURUT KETENTUAN PERATURAN
PERUNDANG-UNDANGAN
(Studi Kasus di Kota Semarang)**

Disusun Oleh :

EVI NOVITA TRI SETYORINI, SH

Telah Dipertahankan di depan Tim Penguji

Pada Tanggal :

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat
untuk diterima

Telah disetujui,
Pembimbing

Mengetahui
Ketua Program
Magister Kenotariatan

Hj. ENDANG SRI SANTI, SH.MH

NIP. 130 929 452

MULYADI, SH.MS

NIP. 130 529 249

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil karya pekerjaan saya sendiri, di dalamnya tidak terdapat karya yang telah diajukan untuk memperoleh gelar di suatu Perguruan Tinggi dan di Lembaga Pendidikan lainnya.

Semarang, Agustus 2007

EVI NOVITA TRI SETYORINI, SH

Kupersembahkan kerja kerasku teruntuk :

- *Ibuku, Endang Subekti Lestari,*
- *Mas Agus Muslim & De' Nafis Favian Dzihni,*
- *Mas Denny & Mba' Dessy*
- *Keluarga besar Magister Kenotariatan UNDISP*

KATA PENGANTAR

Dengan segala kerendahan hati, puji syukur ke hadirat ALLAH SWT penyusun panjatkan, karena hanya dengan ridhoNya penyusun dapat menyelesaikan penulisan tesis ini, dengan judul "KEWENANGAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM MEMBUAT AKTA SEHUBUNGAN DENGAN KEKOSONGAN BLANKO AKTA MENURUT KETENTUAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN".

Tesis ini disusun guna melengkapi persyaratan mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Program Magister Kenotariatan pada Universitas Diponegoro Semarang.

Tidaklah mudah untuk menyusun tesis yang sempurna, demikian pula yang penyusun alami, hambatan-hambatan, kesulitan dan kejenuhan mewarnai penyusunan ini. Namun dengan segala usaha dan kemauan, penyusun berusaha untuk membuat semaksimal mungkin sesuai dengan kemampuan penyusun. Tetapi sebagaimana manusia yang mempunyai kekurangan dan kelemahan, penulis pun demikian adanya. Banyak kekurangan dan ketidaksempurnaan dari tesis ini, Oleh karena itu segala kritik dan saran sangat penulis harapkan demi kesempurnaan tesis ini.

Berkat rahmat ALLAH, SWT, doa dari orang tua, dukungan dari suami, bantuan dari kakak-kakak dan berbagai pihak. Untuk itu pada kesempatan ini penulis sampaikan ucapan terima kasih setulus-tulusnya kepada :

1. Bapak Mulyadi, SH.MS, selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
2. Ibu Hj. Endang Sri Santi, SH.MH, selaku Pembimbing yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk membimbing penulis dalam penyusunan tesis ini.
3. Tim Penguji, Bapak Yunanto, SH.M.Hum, Bapak Achmad Chulaemi, SH dan Bapak Dwi Purnomo, SH.M.Hum, yang telah memberikan banyak masukan untuk perbaikan tesis ini.
4. Kepala Bidang HAT&PT Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Jawa Tengah, Bapak Siswanto, SH.
5. Bapak Suyanto, SH, Ibu Nani Triwahyuniati, SH, Ibu Umi Palupi, SH dan Ibu Umi Nabawa, SH, para Notaris dan PPAT di Semarang.
6. Almarhum Bapak Setyadi, "semoga di surga tersenyum melihat anakmu ini".
7. Ibu Endang Subekti Lestari, ibuku tercinta yang atas segenap cinta, kerja keras dan pikiran, "semoga do'a dan cintamu selalu melimpahkan berkah untukku".

8. Mas Agus Muslim, suami tercintaku, atas cinta, semangat dan doanya serta De' Nafis Favian Dzihni, anakku, cinta dan semangatku.
9. Mas Denny Cahyo Adi Setyaputra, Masku yang punya sejuta cinta untukku.
10. Mba' Dessy Kartika Dwi Setya Putri, Mba'ku tersayang atas semua kasih sayang dan semangatnya.
11. Ibu Suripah, terima kasih atas do'a dan restunya.
12. Oom Budi, Bulek Asih, Anisa, Esta dan Edi, keluarga di Surabaya atas semangat dan bantuannya.
13. Iis, Shinta, Linda dan Elsa di Bojonegoro, serta Pendix dan Esti, Lulu' dan Mba' Dessy, cinta-cintaku yang selalu menemaniku.
14. Semua Rekan-rekan seperjuangan di Magister Kenotariatan UNDIP angkatan 2005.

Harapan penulis, semoga tesis ini dapat memberikan manfaat kepada siapa yang membutuhkan. Dan semoga kepada mereka yang telah membantu penulisan tesis ini, ALLAH SWT akan membalas budi baiknya.

Amien.

ABSTRAKSI

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun. PPAT memiliki kewenangan dalam membuat akta tanah. Akta PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah. Demi keseragaman format akta PPAT, untuk jenis dan bentuk akta, persiapan dan pelaksanaan pembuatannya mendapat pengaturan dalam perundang-undangan. Kepala Kantor Pertanahan tidak akan mendaftarkan akta yang tidak memakai aturan hukum yang telah ditentukan termasuk mengenai blanko akta.

Permasalahan timbul ketika terjadi kelangkaan yang berujung pada kekosongan blanko atau formulir akta tersebut di Indonesia sampai saat ini. Badan Pertanahan Nasional mengeluarkan kebijakan atas kekosongan tersebut yaitu dengan blanko akta yang difoto copy dan dilegalisir oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional. Berdasarkan hal tersebut yang akan diteliti dalam tesis ini adalah mengenai kekuatan pembuktian dari akta dengan menggunakan blanko akta yang difoto copy dan legalisir tersebut, dan kewenangan PPAT untuk membuat akta tanpa menggunakan blanko akta pengganti tersebut.

Metode Penelitian yang digunakan dalam tesis ini adalah Pendekatan Yuridis Empiris, Spesifikasi Deskriptif Analitis, dengan populasi semua yang berhubungan dengan pembuatan akta PPAT dan sample Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah dan 4 (empat) orang PPAT, Tehnik Pengumpulan Data menggunakan Data Primer dan Data Sekunder, Lokasi Penelitian di Kota Semarang, dan Analisis Data menggunakan metode analisis kualitatif.

Akta Tanah dengan menggunakan blanko akta foto copy dan legalisir dapat menjadi alat bukti dalam hukum pembuktian karena telah didasarkan pada peraturan hukum yang ada dan telah memenuhi syarat sebagai akta otentik. Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki kewenangan dalam membuat akta tanpa harus menggunakan blanko akta, namun karena terdapat aturan hukum yang mengaturnya maka kewenangan tersebut terbatas dan apabila tidak mengikuti maka akan menimbulkan pelanggaran atas ketentuan hukum tersebut.

Kata kunci : Blanko akta

ABSTRACT

The PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) is a general functionary whom had an authority for composing authentic act about certain legal action of right upon land or an ownership right of apartment unity. PPAT has an authority for composing and issuing a land act. The PPAT's Act constitutes one of data resources for maintenance data of land registration. For the uniformity of PPAT's Act format, especially on its sort and composition form, the composing preparation and implementation was ruled out within state regulation. Head of Land Affair will never register any acts whichever doesn't follow and meet such defined regulation, includes regulation about its form which must be filled.

Problem arises when scarcely occurred, which may address toward disappearances of that form or act form here in Indonesia until present time. The National Land Affair Official will issue policy about such disappearance, that will be done by used the copy of act form which is legalized by Region Office of National Land Affair Official. Initiated from and based on that issue, then this thesis intent to examine the power of such copied and legalized form validation, and the PPAT's authority for composing the legal land act without use those substitution act forms.

The research method used in this research was the Empirical Juridical Approach, the Analytical Descriptive Specification, with the population all of them whom has relationship with PPAT Act arrangement, while its samples were Head of Regional Land Affair Official of Central Java Province and 4 (four) PPAT persons. The gathering data method used primary and secondary data, the research location was Semarang city, and Data Analysis used qualitative analysis.

The Land Act by the legalized copy of act form could be set as evidence device within law of proof because had already based on the existed valid legal regulation and had already fulfilled any pre-requirements to become an authentic legal act. The PPAT (Land Act Composer Official) has an authority for composing and issuing an act without must use act form, but as for legal regulation that ruled it out, then those authorities become limited, and if it doesn't meet the rule, it'll become a violation toward such legal regulation.

Keywords: act form

D A F T A R I S I

Halaman Judul.....	
Halaman Pengesahan.....	i
Halaman Pernyataan.....	ii
Halaman Persembahan.....	iii
Kata Pengantar.....	iv
Abstraksi.....	vii
Abstract.....	viii
Daftar Isi.....	ix
BAB I	PENDAHULUAN.....1
	A. Latar Belakang Masalah.....1
	B. Perumusan Masalah.....11
	C. Tujuan Penelitian.....12
	D. Manfaat Penelitian.....13
BAB II	TINJAUAN PUSTAKA.....15
	A. Tinjauan Tentang Pendaftaran Tanah.....15
	1. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah.....18
	2. Asas Dan Tujuan Pendaftaran Tanah.....19
	3. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah....26
	4. Kegiatan Pendaftaran Tanah.....28
	B. Tinjauan Tentang Pejabat Pembuat Akta.....
	Tanah.....34
	1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah.34

	2. Syarat-syarat Diangkat Menjadi Pejabat..	
	Pembuat Akta Tanah(PPAT).....	36
	3. Kewenangan Pejabat Pembuat Akta.....	
	Tanah.....	38
	4. Tinjauan Tentang Akta Otentik Di Bidang	
	Pertanahan.....	43
BAB III	METODE PENELITIAN.....	52
	A. Metode Pendekatan.....	53
	B. Spesifikasi Penelitian.....	54
	C. Populasi Dan Sampel.....	55
	D. Teknik Pengumpulan Data.....	56
	E. Analisa Data.....	57
BAB IV	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	59
	A. Pembuatan Akta Tanah Oleh Pejabat Pembuat.	
	Akta Tanah (PPAT).....	59
	B. Keberadaan Blanko Akta Tanah.....	66
	C. Kekuatan Pembuktian Dari Akta Pertanahan..	
	Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta	
	Tanah Dengan Menggunakan Foto Copy Blanko.	
	Akta Yang Dilegalisir Oleh Kepala Kantor..	
	Wilayah.....	73
	D. Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	
	Untuk Membuat Akta Pertanahan Tanpa.....	
	Menggunakan Foto Copy Blanko Akta.....	

	Legalisir Sebagai Pengganti Dari Blanko...	
	Akta Asli.....	89
BAB V	PENUTUP.....	99
	A. Kesimpulan.....	99
	B. Saran.....	101
	DAFTAR PUSTAKA.....	102
	LAMPIRAN-LAMPIRAN.....	106

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Diundangkannya Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang lebih dikenal dengan nama Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) pada tanggal 24 September 1960 oleh Presiden Soekarno dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 104 tahun 1960 membawa perubahan fundamental pada hukum agraria di Indonesia, terutama di bidang hukum pertanahan yang disebut dengan Hukum Tanah yang di kalangan pemerintahan dan umum juga dikenal sebagai Hukum Agraria.

Pada tanggal tersebut telah tercatat sebagai salah satu tanggal dan merupakan salah satu tonggak yang sangat penting dalam sejarah perkembangan agraria/pertanahan di Indonesia pada umumnya dan pembaharuan Hukum Agraria/Hukum Tanah Indonesia pada khususnya. Perubahan tersebut bersifat mendasar dan fundamental, karena baik mengenai struktur perangkat hukumnya, mengenai konsepsi yang mendasarinya, maupun isinya.

Sebelum berlakunya Undang-undang Pokok Agraria berlaku bersamaan berbagai perangkat Hukum Agraria. Ada yang bersumber pada hukum adat, yang berkonsepsi komunalistik religius dan ada yang bersumber pada Hukum Perdata yang berkonsepsi individualistik-liberal bahkan ada pula yang berasal dari berbagai bekas Pemerintahan Swapraja yang umumnya berkonsepsi feodal. Perbedaan ini menimbulkan dualisme hukum dalam hukum tanah waktu itu.

Dengan berlakunya Undang-undang Pokok Agraria maka telah terjadi unifikasi hukum dalam Hukum Agraria di Indonesia sehingga tidak ada lagi dualisme hukum lagi. Undang-undang Pokok Agraria merupakan landasan bagi usaha pembaharuan hukum agraria guna dapat diharapkan memberikan adanya jaminan kepastian hukum bagi masyarakat dalam memanfaatkan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya untuk kesejahteraan bersama secara adil guna mewujudkan cita-cita yang terkandung dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 yang berbunyi :

"Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat"

Bahkan dalam Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria, Lembaran Negara

tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2034, Pasal 2 ayat (1) bahwa : "Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia".

Hak menguasai dari negara bukanlah berarti memiliki, akan tetapi adalah pengertian yang memberi wewenang kepada negara, sebagai organisasi kekuasaan dari bangsa Indonesia itu untuk pada tingkatan yang tertinggi :¹

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
2. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Adanya jaminan kepastian hukum ini tercantum dalam ketentuan Pasal 19 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria yang berbunyi :

¹ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah, Edisi 2000, Jakarta, Djambatan, 2000, Hal 6.

"untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah."²

Adapun implementasi ketentuan yang dimaksud oleh Pasal 19 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria adalah Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 yang telah diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Untuk menjamin Kepastian hukum tersebut, Pasal 19 ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria mempertegas dan menyatakan bahwa penyelenggaraan pendaftaran tanah itu dengan mengadakan:

1. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihannya
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pelaksanaan pendaftaran tanah sebagaimana disebutkan pada Pasal 11 Undang-undang Pokok Agraria meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*) dan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*maintenance*).

² Bachtiar Effendi, Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya, Edisi Kedua, Bandung, 1993, Hal 8.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan secara sistematis dan sporadis. Pendaftaran tanah secara sistematis yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan, sedangkan pendaftaran tanah secara sporadis yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah satu desa/kelurahan secara individual atau massal.

Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran tanah, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Perubahan-perubahan itu misalnya terjadi sebagai akibat beralihnya, dibebaninya atau berubahnya nama pemegang hak yang didaftar, hapusnya atau diperpanjangnya jangka waktu hak yang sudah didaftar, pemecahan dan penggabungan bidang tanah yang haknya sudah didaftar.

Pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali mengenai

kegiatan-kegiatan tertentu yang ditugaskan kepada Pejabat lain, yaitu kegiatan-kegiatan yang pemanfaatannya bersifat nasional atau melebihi wilayah kerja Kepala Kantor Pertanahan, misalnya pengukuran titik dasar teknik dan pemetaan fotogrametri.

Dalam melaksanakan tugas tersebut Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 dan peraturan-peraturan yang bersangkutan. Misalnya pembuatan akta ikrar wakaf oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf, pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) oleh Notaris, pembuatan Risalah Lelang, dan adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis oleh Panitia Adjudikasi (Pasal 6).

Dalam Pasal 37 Undang-undang Pokok Agraria ditetapkan, bahwa peralihan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat

Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Hak-hak tersebut menurut Undang-undang Pokok Agraria harus didaftar sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan Pemerintah tersebut kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dalam hal pendaftaran tanah peran Pejabat Pembuat Akta Tanah sangat penting di dalamnya. Hal ini terutama berkaitan dengan perbuatan hukum mengenai peralihan hak atas tanah.

Semula ketentuan mengenai Pejabat pembuat Akta Tanah diatur dalam berbagai peraturan menteri sebagai pelaksanaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Ada juga penyebutan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan tugasnya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Undang-undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun dan Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah.

Baru dalam rangka melaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah diatur juga secara lengkap dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan

Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang peraturan pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang terakhir kali diubah dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006 tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah. Maka wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak yang bersangkutan.

Namun selama ini demi keseragaman, format akta Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak diserahkan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) masing-masing seperti halnya pada profesi Notaris. Jenis dan bentuk akta, persiapan dan pelaksanaan pembuatannya mendapat pengaturan dalam perundang-undangan. Kepala Kantor Pertanahan tidak akan mendaftarkan perbuatan hukum yang

dibuktikan dengan akta yang telah ditentukan tersebut, termasuk dalam penggunaan formulir atau blanko akta.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Pasal 38 ayat (2) menyebutkan bahwa bentuk, isi dan cara pembuatan akta-akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur oleh Menteri. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut merupakan perubahan dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961. Bahkan kemudian dipertegas dalam Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 53 ayat (1) yang berbunyi :

"Akta PPAT dibuat dengan mengisi blanko akta yang tersedia secara lengkap sesuai dengan petunjuk pengisiannya".

Dengan format blanko yang baku tersebut, maka formulir atau blanko yang telah disediakan tersebut tinggal diisi saja. Memang hal ini menjadikan lebih mudah, cepat dan memiliki standard keseragaman. Sedangkan untuk pembuatan dan penerbitan dari blanko akta tersebut dilakukan oleh Badan pertanahan Nasional republik Indonesia seperti yang tercantum dalam Pasal 51 Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1

tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah bahwa :

"Blanko akta PPAT dibuat dan diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dan hanya dibeli oleh PPAT, PPAT Pengganti, PPAT Sementara atau PPAT Khusus."

Hal tersebut kemudian menjadi masalah ketika terjadi kelangkaan yang berujung pada kekosongan blanko atau formulir akta tersebut di Indonesia sampai saat ini. Bahkan beberapa media telah mengupas hal ini, diantaranya Metro TV dalam acaranya Metro Realitas pada tanggal 11 dan 12 Desember 2006 telah menayangkan ketiadaan blanko/formulir akta PPAT. Berbagai solusi dan argumen bermunculan dalam upaya mengatasi kenyataan tersebut.

Badan Pertanahan Nasional kemudian mengeluarkan kebijakan dengan membolehkan Pejabat Pembuat Akta Tanah menggunakan blanko akta yang difotokopi, dilegalisir dan diberi nomor registrasi oleh Badan Pertanahan Nasional Wilayah masing-masing sebagaimana tertuang dalam Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 640-1884 tanggal 31 Juli 2003 tentang Blanko Akta PPAT. Namun kebijakan ini kemudian menimbulkan

perdebatan panjang di kalangan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Perdebatan itu pada intinya dalam hal pembuktian. Apalagi untuk transaksi jual beli atas tanah yang bernilai milyaran, para pihak ragu apabila menggunakan blanko akta tersebut. Bahkan beberapa praktisi dan akademisi saling berbeda pendapat ketika ada yang berargumen bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah sebenarnya memiliki kewenangan untuk membuat akta pertanahan tanpa menggunakan blanko akta tersebut.

Sehubungan dengan uraian tersebut di atas telah mendorong penulis untuk mengungkapkannya ke dalam penulisan tesis ini dengan judul : "KEWENANGAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PEMBUATAN AKTA SEHUBUNGAN DENGAN KEKOSONGAN BLANKO AKTA MENURUT KETENTUAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN (Studi Kasus di Kota Semarang)".

B. PERUMUSAN PERMASALAHAN

Berdasarkan Latar Belakang yang telah diuraikan tdi atas, maka masalah yang dapat dirumuskan dalam peneltian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah kekuatan pembuktian dari akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan menggunakan blanko akta fotokopi yang telah

dilegalisir oleh Badan Pertanahan Wilayah sebagai pengganti dari blanko akta asli yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan?

2. Berwenangkah Pejabat Pembuat Akta Tanah membuat akta tanpa menggunakan blanko akta fotokopi yang telah dilegalisir oleh Badan Pertanahan Wilayah sebagai pengganti dari blanko akta asli yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan?

C. TUJUAN PENELITIAN

Sesuai dengan perumusan permasalahan yang telah diuraikan di atas, maka penelitian ini bertujuan :

1. Untuk mengetahui kekuatan pembuktian dari akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan menggunakan blanko akta fotokopi yang telah dilegalisir oleh Badan Pertanahan Wilayah sebagai pengganti dari blanko akta asli yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan?
2. Untuk mengetahui kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam membuat akta tanpa menggunakan blanko akta fotokopi yang telah dilegalisir oleh Badan Pertanahan Wilayah sebagai pengganti dari blanko akta asli yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.

D. MANFAAT PENELITIAN

Manfaat yang diperoleh dalam penelitian ini dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini memberi manfaat teoritis yang berupa sumbangan bagi pengembangan Ilmu Hukum khususnya mengenai masalah hukum yang timbul dalam pelaksanaan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam membuat akta pertanahan sehubungan dengan kekosongan blanko akta menurut ketentuan peraturan perundang-undangan.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini pada garis besarnya diharapkan dapat menjadi bahan masukan untuk penyusunan masalah hukum yang timbul dalam pelaksanaan pembuatan akta pertanahan.

Secara rinci manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Bagi kekuasaan legislatif, mendapat masukan untuk pelaksanaan kewenangan pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai salah satu sarana dalam pemberian kepastian hukum menurut Hukum Agraria Nasional.

b. Bagi pemegang kekuasaan eksekutif, Notaris, hakim, Pengacara, para pihak dan masyarakat luas yang berkepentingan mendapat masukan mengenai pelaksanaan kewenangan lembaga pembuat akta pertanahan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai salah satu sarana dalam pemberian kepastian hukum sehubungan timbulnya masalah kekosongan blanko akta menurut peraturan perundang-undangan sehingga tidak ada pihak yang dirugikan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. TINJAUAN TENTANG PENDAFTARAN TANAH

Dahulu pendaftaran tanah disebut "Kadaster" yang berasal dari bahasa latin "*Conpistasrum*" yang berarti suatu daftar umum tentang nilai serta sifat dari benda-benda tetap. Selain istilah kadaster dapat pula dirumuskan berikut :³

1. Tugas (fungsi) tertentu yang harus diselenggarakan oleh pemerintah yaitu suatu pembukuan mengenai pemilikan tanah yang diselenggarakan dengan daftar-daftar dan peta-peta yang dibuat dengan mempergunakan ilmu ukur tanah.
2. Badan (organ) pemerintah yang harus menjalankan tugas tertentu, yaitu dengan peta-peta dan daftar-daftar memberikan uraian tentang semua bidang tanah yang terletak dalam suatu wilayah negara.

Ada juga kadaster dengan kekuatan bukti yang mempunyai arti kadaster dengan peta-peta yang membuktikan batas-batas bidang tanah yang ditetapkan di dalamnya sebagai batas yang sah menurut hukum. Suatu

³ Maria S. Soemardjono, Pelaksanaan Tugas Keorganisasian dalam Pembangunan, Penerbit Departemen Dalam Negeri ^{Direktorat} Jenderal Agraria, Jakarta, 1980, Halaman 289.

kadaster dikatakan dengan kekuatan bukti apabila dipenuhi 2 (dua) syarat :

1. Batas-batas yang diukur dan dipetakan pada peta-peta kadaster itu adalah batas-batas yang sebenarnya (penetapan batas berdasarkan kontradiktur delimitasi).
2. Batas-batas yang telah diukur dan dipetakan pada peta-peta kadaster harus dapat ditetapkan kembali di lapangan sesuai dengan keadaannya pada waktu batas-batas itu diukur.

Seiring dengan perkembangan jaman dan kemajuan teknologi yang begitu pesat pengertian kadaster berkembang pula, oleh karena itu Pemerintah membuat suatu peraturan mengenai pendaftaran tanah. Peraturan tersebut adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Adapun yang dimaksud dengan Pendaftaran Tanah dari Peraturan Pemerintah tersebut terdapat dalam Pasal 1 adalah :

"rangkaiian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak

milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”⁴

Pendaftaran tanah menurut Pasal 19 ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria meliputi :

1. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah.
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak tersebut.
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Boedi Harsono menyebutkan arti pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.⁵

Data yang dihimpun pada dasarnya meliputi dua bidang yaitu :

⁴ Hadi Setia Tunggal, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Jakarta, 1997, Halaman 3

⁵ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Edisi Revisi 2005, Jakarta, Djambatan, 2005, Halaman 72

1. Data fisik mengenai tanahnya : lokasinya, batas-batasnya, luasnya bangunan dan tanaman yang ada di atasnya,
2. Data yuridis mengenai haknya : haknya apa, siapa pemegang haknya, ada atau tidaknya hak pihak lain.

A.P. Parlindungan berpendapat bahwa pendaftaran tanah berasal dari kata "*cadastre*" suatu istilah teknis dari suatu "*record*" (rekaman) menunjukkan kepada luas nilai dan kepemilikan (atau lain-lain atas hak) terhadap suatu bidang tanah.⁶ Sedangkan Affandi Paringin berpendapat bahwa mendaftarkan tanah artinya meminta kepada kantor pendaftaran tanah dan kepada anda diberikan sertifikat.⁷

1. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Peraturan-peraturan yang menjadi dasar hukum pendaftaran tanah :

1. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

⁶ A. P. Parlindungan, Pendaftaran Tanah dan Konversi Hak Atas Tanah Menurut UUPA, Alumni Bandung, 1988, Halaman 2.

⁷ Effendi Perangin, 401 Pertanyaan dan Jawaban tentang Hukum Agraria, Rajawali Press, Jakarta, 1991, Halaman 2.

3. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
4. Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1998 tentang Penunjukan Pendaftaran Tanah dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional.
5. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
6. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

2. Asas Dan Tujuan Pendaftaran Tanah

Menurut Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Adapun pengertian dari asas-asas tersebut adalah sebagai berikut :

a. Asas Sederhana

Adalah agar ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedur pendaftaran tanah dengan mudah dapat

dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan terutama para pemegang hak.

b. Asas Aman

Adalah untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dengan teliti dan cermat, sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuannya.

c. Asas Terjangkau

Adalah agar pihak-pihak yang memerlukannya terutama golongan ekonomi lemah dapat terjangkau pemberian pelayanannya.

d. Asas Mutakhir

Dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaan dan kesinambungan pemeliharaan data pendaftaran tanah, data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir, sehingga perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan mencatat perubahan-perubahan yang terjadi.

e. Asas Terbuka

Asas ini menuntut dipeliharanya pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan kenyataan di lapangan. Dengan demikian

masyarakat dapat memperoleh keterangan data yang benar setiap saat.

Menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tujuan pendaftaran Tanah yaitu :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas bidang tanah satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tata tertib administrasi pertanahan.

Lebih lanjut dikatakan Boedi Harsono bahwa rincian tujuan pendaftaran tanah adalah sebagai berikut :⁸

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai

⁸ Boedi Harsono, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Jakarta, Hal 1997, Halaman 4.

pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertifikat sebagai surat tanda buktinya.

2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Untuk penyajian data tersebut diselenggarakan oleh kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Tata Usaha pendaftaran tanah dalam apa yang dikenal dengan daftar umum yang terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat-surat ukur, buku tanah dan daftar nama para pihak yang berkepentingan terutama calon pembeli/calon kreditur sebelum melakukan perbuatan hukum mengenai suatu bidang tanah/satuan-satuan rumah susun perlu dan karenanya mereka berhak mengetahui data yang tersimpan dalam daftar-daftar di kantor pertanahan tersebut, maka data tersebut terbuka untuk umum.

Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah pula akan dapat mengetahui status dan kedudukan hukum dari tanah-tanah yang dihadapi, letak, luas, batas-batas,

siapa yang punya dan beban-beban yang ada di antaranya.⁹

Menurut Sudargo Gautama pendaftaran tanah akan menghasilkan :¹⁰

1. Peta-peta pendaftaran
2. Surat-surat Ukur (untuk kepastian tentang letak, batas dan luas tanah)
3. Keterangan dari subyek yang bersangkutan (untuk kepastian siapa yang berhak atas tanah yang bersangkutan).
4. Keterangan atas status hak atas tanah.
5. Keterangan mengenai beban-beban yang ada di atas tanah tersebut.
6. Sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat.

Menurut Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto tujuan pokok pendaftaran tanah yaitu :¹¹

1. Memberikan kepastian obyek.

Kepastian mengenai bidang teknis (yaitu mengenai kepastian letak, luas dan batas-batas tanah yang bersangkutan).

9 Hilman Notonegoro, Politik Hukum dan Pembangunan Agraria di Indonesia, CV Pancoran Tujuh, Jakarta, 1974, Halaman 50.

10 Sudargo Gautama, Tafsiran Undang-undang Pokok Agraria, Alumni, Bandung, 1989, Halaman 42

11 Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto, Eksistensi Prona Sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria, Ghalia Indonesia, 1985, Halaman 60.

Hal ini diperlukan untuk menghindarkan sengketa di kemudian hari baik dengan pihak yang menyerahkan maupun yang mempunyai tanah yang berbatasan.

2. Memberikan kepastian hak

Ditinjau dari segi yuridis mengenai status haknya, siapa yang berhak atasnya (siapa yang mempunyai) dan ada atau tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak lain (pihak ketiga). Kepastian mengenai status hukumnya dari tanah yang bersangkutan diperlukan karena dikenal tanah-tanah dengan berbagai macam status hukum, yang masing-masing memberikan wewenang dan meletakkan kewajiban-kewajiban yang berlainan kepada pihak yang mempunyai, hak mana akan berpengaruh pada harga tanah.

3. Memberikan kepastian subyek

Kepastian mengenai siapa yang mempunyai diperlukan untuk mengetahui dengan siapa kita harus berhubungan untuk dapat melakukan perbuatan hukum secara sah mengenai ada atau tidak adanya hak-hak dan kepentingan pihak ketiga, diperlukan untuk menjamin penguasaan tanah yang bersangkutan secara efektif dan aman.

Berkenaan dengan tujuan pendaftaran tanah diharapkan agar dari kegiatan pendaftaran tanah dapat

diciptakan suatu keadaan dimana orang-orang dan badan-badan hukum yang mempunyai tanah dengan mudah dapat membuktikan bahwa merekalah yang berhak atas tanah itu, hak apa yang dipunyainya dan tanah manakah yang dapat dihaki.¹²

Dari uraian pendaftaran tanah yang telah disebutkan di atas dapat kita simpulkan bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah untuk :

1. Kepentingan pemegang hak atas tanah.
2. Kepentingan kreditur.
3. Kepentingan pemerintah dalam rangka untuk menginventarisasikan data-data yang berkenaan dengan hak atas tanah.
4. Untuk tercapainya tujuan pemberian kepastian dan perlindungan hukum maka kepada pemegang hak atas tanah dan satuan rumah susun diberikan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat bagi masyarakat atau calon kreditur untuk mengetahui data fisik dan data yuridis suatu bidang tanah dapat meminta informasi kepada kantor pertanahan. Data fisik dan data yuridis disimpan di kantor pertanahan bersifat terbuka bagi umum.

¹²Hasan Warga Kusumah, Hukum Agraria I, PT Gramedia Pustaka Utama, 1990, Hal 31.

3. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah

Sistem publikasi pendaftaran tanah yang dipakai suatu negara tergantung pada asas hukum yang dianut negara tersebut. Pada umumnya sistem publikasi pendaftaran tanah diadakan dengan 2 sistem yaitu :

1. Sistem Publikasi Positif

Pengertian sistem publikasi positif dimaksud ialah mencakup ketentuan bahwa apa yang sudah didaftar itu dijamin sebagai keadaan yang sebenar-benarnya. Pemerintah menjamin kebenaran data-data yang didaftarkan dan untuk keperluan ini pemerintah meneliti kebenaran dan sahnya setiap warkah yang diajukan untuk didaftarkan sebelum hal itu dimasukkan dalam daftar-daftar. Misalnya seseorang yang terdaftar sebagai yang berhak atas sebidang tanah, merupakan pemegang hak yang sah menurut hukum dan tidak dapat diganggu gugat.

Keuntungan dari sistem publikasi positif :

- a. Daftar umumnya mempunyai kekuatan bukti, maka orang yang terdaftar adalah pemegang hak yang sah menurut hukum.
- b. Adanya kepastian dari pemegang hak, oleh karena itu ada dorongan bagi setiap orang untuk mendaftarkan haknya.

Kelemahan dari sistem publikasi positif :

- a. Peranan yang aktif Pejabat balik nama ini memerlukan waktu yang lama
- b. Pemilik yang berhak dapat kehilangan hak diluar perbuatan dan kesalahannya.
- c. Apa yang menjadi wewenang Pengadilan Negeri diletakkan di bawah kekuasaan administratif.

Sistem publikasi positif terdapat antara lain di Jerman, Swedia, Spanyol, Tunisia, Swiss dan Australia.

2. Sistem Publikasi Negatif

Sistem pendaftaran hak disebut negatif, jika pendaftaran hak diselenggarakan dengan daftar-daftar umum yang tidak mempunyai kekuatan bukti. Terdaftaranya seseorang dalam daftar umum sebagai pemegang hak belum tentu membuktikan orang itu sebagai pemegang hak.

Keuntungan dari sistem publikasi negatif :

- a. Pemegang hak yang sebenarnya tidak dirugikan sekalipun orang yang terdaftar bukan orang yang berhak.
- b. Pendaftaran yang dilakukan lancar/cepat.

Kelemahan dari sistem publikasi negatif :

- a. Tidak memberikan kepastian pada buku tanah.
- b. Peranan yang pasif dari pejabat balik nama.
- c. Mekanisme yang sulit serta sukar dimengerti oleh orang biasa.

Di Indonesia sistem publikasi yang digunakan adalah sistem negatif tidak murni, tetapi sistem, negatif yang mengandung unsur positif. Hal ini dikarenakan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat seperti dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan dalam Pasal 38 ayat (2) UUPA. Dalam sistem publikasi negatif yang murni tidak akan menggunakan sistem pendaftaran hak. Juga tidak akan ada pernyataan seperti dalam Pasal-Pasal UUPA tersebut, bahwa sertifikat merupakan alat bukti yang kuat.

4. Kegiatan Pendaftaran Tanah

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh pemerintah bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Sebagian kegiatannya yang berupa

pengumpulan data fisik tanah yang haknya didaftar, dapat ditugaskan kepada swasta. Tetapi untuk memperoleh kekuatan hukum, hasilnya memerlukan pengesahan Pejabat Pendaftaran yang berwenang, karena akan digunakan sebagai tanda bukti.

Kegiatan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data yang tersedia.

1. Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali

Pendaftaran tanah untuk pertama kali disebut juga dengan istilah *Initial Registration* adalah kegiatan mendaftar untuk pertama kalinya sebidang tanah yang semula belum didaftar menurut ketentuan peraturan pendaftaran tanah yang bersangkutan.¹³

Pendaftaran tanah tersebut meliputi:

1. Bidang fisik atau "teknik kadastral".
2. Bidang yuridis
3. Penerbitan dokumen tanda-bukti hak.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dapat dilakukan melalui dua cara, yaitu secara sistematis dan secara sporadis.

Kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama

¹³ Djoko Prakoso, Opcit, Halaman 62.

kali yang dilakukan secara serentak, yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan.¹⁴ Umumnya prakarsa datang dari pemerintah.

Dalam Penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditegaskan bahwa pendaftaran tanah secara sistematis diutamakan. Karena melalui cara ini akan mempercepat perolehan data mengenai bidang tanah yang akan didaftarkan daripada melalui pendaftaran tanah secara sporadik.

Manfaat dan keuntungan pendaftaran tanah secara sistematis adalah :

1. Pemilik tanah tidak perlu datang ke kantor pertanahan karena petugas BPN dan petugas ukur akan mengunjungi setiap bidang tanah.
2. Pemilik tidak perlu mengajukan surat permohonan dan mengisi segala macam formulir/daftar isian, cukup memeriksa dan menandatangani DI 201.
3. Waktu penyelesaian sertipikat sudah ditentukan, tidak lebih dari satu tahun.

¹⁴ Ibid, Halaman 74.

4. Timbunya sengketa batas dikemudian hari dapat dihindari, karena semua bidang tanah dilokasi diproses secara bersamaan.
5. Biaya sertifikat sangat ringan, karena biaya operasional disubsidi oleh pemerintah.

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individual atau massal, yang dilakukan atas permintaan pemegang atau penerima hak atas tanah yang bersangkutan.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :¹⁵

1. Pengumpulan data dan pengolahan data fisik.
2. Pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan haknya.
3. Penerbitan sertifikat.
4. Penyajian data fisik dan data yuridis.
5. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

¹⁵ Ibid, Halaman 472

2. Pemeliharaan Data

Setiap data yang disimpan/disajikan, baik data fisik maupun data yuridis, perlu disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian, agar selalu sesuai dengan keadaan yang sebenarnya. Hal inilah yang disebut dengan kegiatan pemeliharaan data.¹⁶

Perubahan data fisik terjadi jika luas tanahnya berubah, yaitu jika terjadi pemisahan atau pemecahan bidang tanah yang bersangkutan menjadi satuan-satuan baru.

Perubahan data yuridis mengenai haknya, yaitu berakhir jangka waktu berlakunya, dibatalkan, dicabut atau dibebani hak lain. Perubahan juga bisa mengenai pemegang haknya, yaitu jika terjadi pewarisan, pemindahan hak atau penggantian nama. Dalam sistem pendaftaran yang digunakan adalah pendaftaran akta untuk perubahan-perubahan yang dibuatkan akta, yang selanjutnya merupakan surat tanda buktinya. Dalam sistem pendaftaran hak perubahannya dicatat dalam buku tanah dan sertifikat tanah yang bersangkutan, berdasarkan dalam akta yang memuat perubahannya tersebut.

¹⁶ Ibid, Halaman 79

Kewajiban bagi pemegang hak untuk mendaftarkan perubahan yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan diatur dalam Pasal 36 Undang-undang Pokok Agraria.

Peristiwa-peristiwa hukum apa yang merupakan perubahan data yuridis disebut secara rinci dalam Pasal 94 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 tahun 1997, yaitu :

1. Peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya;
2. Peralihan hak karena pewarisan;
3. Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi;
4. Pembebanan hak tanggungan;
5. Peralihan Hak Tanggungan;
6. Peralihan Hak Tanggungan;
7. Hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan;
8. Pembagian Hak Bersama;
9. Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan Ketua Pengadilan;

10. Perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama;
11. Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah.

B. TINJAUAN TENTANG PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

1. PENGERTIAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

Pada awalnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak dikategorikan sebagai Pejabat umum, tapi sebagai PPAT saja. Semula ketentuan tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) termuat dalam Peraturan Menteri saja sebagai pelaksanaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Salah satunya adalah dalam Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 11 Tahun 1961 tentang Bentuk Akta.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dikategorikan sebagai Pejabat Umum pada awalnya berdasarkan Pasal 1 angka (4) Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, bahwa :

"Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebaskan hak

tanggung menurut aturan perundang-undangan yang berlaku.”¹⁷

Selanjutnya keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ditetapkan dalam Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa :

“Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana disebut PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.”¹⁸

Secara khusus keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PJPPAT), dalam Pasal 1 ayat (1) disebutkan bahwa :

“PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun.”¹⁹

Menurut A.P. Parlindungan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai Pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah tetapi tidak digaji oleh pemerintah dan mempunyai kekuasaan umum artinya

¹⁷ Ibid, Halaman 507

¹⁸ Ibid, Halaman 507

¹⁹ Peraturan Pelaksanaan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Jakarta, 1999.

akta-akta yang diterbitkan merupakan akta otentik.²⁰

Sedangkan menurut Effendi Perangin menyatakan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Pejabat yang berwenang membuat akta daripada perjanjian-perjajian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjamkan uang dengan hak baru atas tanah sebagai tanggungan.²¹

2. SYARAT-SYARAT DIANGKAT MENJADI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

Menurut Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 2006 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka untuk dapat diangkat menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus memenuhi persyaratan :

1. Berkewarganegaraan Indonesia;
2. Berusia sekurang-kurangnya 30 (tigapuluh) tahun;

²⁰ A.P. Parlindungan, Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landereform, Bandung, 1989, Halaman 31.

²¹ Effendi Perangin, Hukum Agraria Indonesia, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 1994, Halaman 3.

3. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh Instansi Kepolisian setempat;
4. Belum pernah dihukum penjara karena melakukan kejahatan berdasarkan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
5. Sehat jasmani dan rohani;
6. Lulusan program pendidikan spesialis notariat atau program khusus pendidikan PPAT yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi;
7. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh Kantor Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional;

Dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditetapkan, bahwa PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri. Menteri yang dimaksud yaitu Menteri Negara Agraria/Kepala badan Pertanahan Nasional. Sedangkan untuk mempermudah rakyat di daerah terpencil yang tidak ada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam melakukan perbuatan hukum mengenai tanah, dapat ditunjuk PPAT Sementara. Yang dapat ditunjuk sebagai PPAT Sementara itu adalah Pejabat

Pemerintah yang menguasai keadaan daerah yang bersangkutan, yaitu Kepala Desa.

3. KEWENANGAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

Dalam melaksanakan tugas pokoknya seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai segala perbuatan hukum yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku bagi jabatannya. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

Secara umum kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai Pejabat Umum dapat kita lihat dalam Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah Pasal 1 angka 4, bahwa :

"Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku."

Selanjutnya keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ditegaskan dalam Pasal 1 angka 24

peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa :

"Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagaimana disebut PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu."

Dalam Penjelasan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dikemukakan, bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah. Maka pokok-pokok tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan cara melaksanakannya diatur dalam Peraturan Pemerintah ini.

Kegiatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan tugas di bidang pendaftaran tanah, khususnya dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran, diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah antara lain termuat dalam Pasal 37 sampai dengan 40 tentang pemindahan hak, Pasal 44 tentang pembebasan hak, Pasal 51 tentang pembagian hak bersama, dan Pasal 62 tentang sanksi administratif dalam

melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan yang berlaku.

Dalam Undang-undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun juga disebutkan ketentuan mengenai tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat yang berwenang membuat akta pemindahan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan akta pembebanan Hak Tanggungan atas Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Definisi Pejabat Umum menurut Boedi Harsono adalah orang yang diangkat oleh Instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.²² Hal ini telah terpenuhi dalam Pasal 1 angka (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PJPPAT).

PPAT diangkat oleh Pemerintah dengan tugas kewenangan memberikan pelayanan dalam bentuk pembuatan akta, atas permintaan orang-orang dan badan-badan hukum yang melakukan perbuatan hukum

²² Boedi Harsono, Opcit, Halaman 483.

pemindahan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah dengan Hak tanggungan.²³

Dalam Pasal 1 angka (1) dan 2 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dinyatakan bahwa Tata Usaha Negara adalah Administrasi Negara, yang melaksanakan fungsi untuk menyelemgarakan urusan pemerintahan baik di pusat maupun di daerah. Badan atau pejabat yang melaksanakan urusa pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.²⁴

Menurut Boedi Harsono, penyelenggaraan pendaftaran bukan merupakan kegiatan di bidang legislatif, juga bukan di bidang yudikatif, maka jelas termasuk bidang administrasi negara dalam penyelenggaraan pemerintahan. PPAT bertugas melaksanakan sebagian kegiatan pelaksanaan pendaftaran tanah.

Selanjutnya secara khusus keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pasal 1 ayat (1) disebutkan bahwa :

²³ Boedi Harsono, Renvoi Majalah Bulanan Notaris, PPAT & Hukum Nomor 8.44.IV, Jakarta, PT, Jurnal RENVOI Mediatama, Halaman 11

²⁴ Ibid, Halaman 11

"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."

Selanjutnya hal tersebut juga dipertegas dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2006 tentang Ketentuan pelaksanaan Peraturan pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dalam Pasal 1 angka 1 bahwa :

"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."

Seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hanya berwenang membuat akta mengenai tanah-tanah yang terletak dalam daerah kerjanya.²⁵

Sedangkan mengenai daerah kerja dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur dalam Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu untuk PPAT meliputi satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya sedangkan untuk PPAT Sementara dan PPAT Khusus meliputi wilayah kerjanya

²⁵ Effendi Perangin, Opcit, Halaman 4.

sebagai Pejabat pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya. Hal ini kembali dipertegas dalam Pasal 5 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006.

Selanjutnya mengenai kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur secara tegas dalam Pasal 3 ayat (1) dan (2) bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (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 sedangkan untuk Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.²⁶

4. TINJAUAN TENTANG AKTA OTENTIK DI BIDANG PERTANAHAN

Berlakunya Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), maka hak-hak atas tanah sejak tanggal 24 September 1960 diubah (dikonversi) menjadi Hukum Tanah

²⁶ Hadi Setia Tunggal, Peraturan Pelaksanaan Undang-undang Pertanahan, Jakarta, Harvarindo, 2007, Halaman 53.

Nasional, yaitu Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai (HP).

Hak-hak tersebut menurut Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) tersebut harus didaftar sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran tanah. Peraturan pemerintah ini merupakan pelaksanaan ketentuan Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria (UUPA). Kemudian tahun 1997 berubah menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, harus dibuktikan dengan suatu akta yang disebut dengan akta tanah. Akta ini untuk membuktikan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dan pembebanan hak atas tanah dengan hak tanggungan. Juga kemungkinan pembebanan Hak Milik dengan Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.

Para Notaris di Jaman Hindia Belanda dan sampai saat ini tidak pernah berwenang membuat akta tanah. Lagipula para Notaris tersebut pada waktu itu kedudukannya hanya di kota-kota, sedangkan yang akan dilayani dalam bidang pertanahan meliputi masyarakat di pedesaan. Para Notaris memang berwenang membuat akta yang membuktikan perbuatan-

perbuatan hukum mengenai tanah. tetapi akta-akta tersebut bukanlah akta tanah. Misalnya jual beli tanah menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata merupakan perjanjian, bukan merupakan jual beli menurut hukum adat, yang merupakan perbuatan hukum pemindahan hak.²⁷

Pengertian akta otentik dapat kita lihat pada Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, bahwa suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuknya ditentukan oleh Undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat-pejabat umum yang diberi kewenangan untuk itu, di tempat dimana akta tersebut dibuat.

Sedangkan menurut Penjelasan umum angka 7 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dinyatakan bahwa menurut perundang-undangan yang berlaku, Pejabat pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi wewenang membuat akta pemindahan hak dan akta dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang disebutkan di

²⁷ Boedi Harsono, PPAT Sejarah, Tugas dan Kewenangannya, Renvoi Majalah Bulanan Notaris, PPAT & Hukum Nomor 8.44.IV, Jakarta, PT, Jurnal RENVOI Mediatama, 2007, hal. 10

atas, maka akta-akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat akta Tanah merupakan akta otentik. Hal ini juga diulang dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan pemerintah Nomor 37 tahun 1998.²⁸

Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bukan merupakan suatu keputusan. Akta adalah suatu "relaas", suatu laporan berupa pernyataan mengenai suatu perbuatan hukum tertentu yang dilakukan oleh pihak-pihak tertentu yang dilakukan dihadapannya pada suatu waktu yang disebut dalam akta yang bersangkutan.²⁹ Namun biarpun bentuknya tulisan, akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bukan suatu keputusan. Maka dengan demikian akta pejabat pembuat Akta Tanah bukan merupakan surat keputusan Pejabat Tata Usaha Negara.

Berbeda dengan akta otentik yang dibuat Notaris yang telah ditentukan dalam Undang-undang Jabatan Notaris, dimana akta Notaris yang asli minutanya disimpan oleh Notaris sedangkan para pihak yang berkepentingan hanya diberikan salinan atau grosse dari akta otentik tersebut.

²⁸ Ibid, Halaman 11.

²⁹ Ibid, Halaman 11

Sedangkan akta otentik atau akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dibuat dalam bentuk asli dalam 2 lembar, yaitu :

1. lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan, dan
2. Lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap atau lebih menurut banyaknya hak atas tanah yang menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta disampaikan pada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, menurut peraturan perundang-undangan yang perkecualian dalam hal akta tersebut menegnai pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan, dapat diberikan kepada pihak-pihak yang berkepentingan salinan dari akta pemberian kuasa tersebut.³⁰

Dalam Pasal 1 angka 24 Undang-undang Nomor 24 tahun 1997 disebutkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan membuat akta-akta tanah tertentu.³¹ Akta-akta tanah tersebut sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang

³⁰ Boedi Harsono, *Opcit*, halaman 800.

³¹ Boedi Harsono, *Opcit*, Halaman 520.

bersangkutan, yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan akta pemberian kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan.

Fungsi akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sebagai bukti, bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum atas tanah yang bersangkutan. Dan karena perbuatan hukum tersebut sifatnya tunai, sekaligus membuktikan berpindahnya hak atas tanah yang bersangkutan kepada penerima hak. Karena tata usaha Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sifatnya tertutup untuk umum, pembuktian mengenai berpindahnya hak tersebut terbatas pada para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan (dan para ahli waris serta orang-orang yang diberitahu oleh mereka).³²

Pemindahan hak hanya dapat dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini dipertegas dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 37 Tahun 1997. Hal ini memperjelas bahwa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan syarat bagi pemindahan hak atas tanah. Dalam arti bahwa

³² Boedi Harsono, Opcit, Halaman 515

tanpa ada aktanya Kepala Kantor Pertanahan dilarang untuk mendaftarnya, dengan perkecualian dalam ayat (2).

Sahnya perbuatan hukum yang dilakukan ditentukan oleh terpenuhinya syarat-syarat materiil yang bersangkutan. Syarat tersebut antara lain kecakapan dan kewenangan para pihak untuk melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan, dipenuhinya syarat oleh penerima hak untuk menjadi pemegang hak atas yang akan diperolehnya, persetujuan bersama untuk melakukan perbuatan hukum itu dan dipenuhinya syarat terang, tunai dan riil bagi perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan (Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata). Demikian juga ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 123/K/Sip/1970, mengenai kasus hibah tanah di Bali, yang dilakukan dihadapan Bendesa pada waktu setelah di daerah tersebut pendaftaran tanah dilakukan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Biarapun perbuatan hukumnya sah, penerima hak akan mengalami kesulitan untuk mendaftarkan pemindahan hak yang dilakukan, karena Kepala Kantor Pertanahan wajib menolak melakukan pendaftaran, apabila perbuatan hukumnya tidak dibuktikan dengan Akta

Pejabat pembuat Akta tanah. Dalam kasus Bali tersebut hibahnya kemudian diulang dihadapan Pejabat pembuat Akta tanah (PPAT).³³

Pembuatan akta tersebut wajib dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau kuasanya dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum tersebut. Demikian itu sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PJPPAT) Pasal 38 mengenai bentuk, isi dan cara pembuatan akta-akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur oleh Menteri.³⁴

Ketentuan ini kemudian dipertegas dalam peraturan pelaksanaannya Pasal 53 ayat (1) yang menyatakan bahwa **"Akta PPAT dibuat dengan mengisi blanko akta yang tersedia secara lengkap sesuai petunjuk pengisiannya"**, dimana pada Pasal sebelumnya yaitu Pasal 51 disebutkan bahwa **"Blanko akta PPAT dibuat dan diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dan hanya**

³³ Ibid, Halaman 515

³⁴ Ibid, Halaman 507.

dapat dibeli oleh PPAT, PPAT Pengganti, PPAT Sementara atau PPAT Khusus".

Jenis dan bentuk akta, persiapan dan pelaksanaan pembuatannya mendapat pengaturan dalam Pasal 95 sampai dengan 102 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 serta beberapa ketentuan dalam Bab IV mengenai pemberian Hak Tanggungan.

BAB III

METODE PENELITIAN

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tatacara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai prinsip-prinsip dan tatacara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.³⁵ Penelitian atau research adalah usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha mana dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah.³⁶

Menurut Ronny Hanitijo Soemitro, penelitian merupakan kegiatan yang menggunakan penalaran empirik dan/atau non empirik dan memenuhi persyaratan metodologi disiplin ilmu yang bersangkutan.³⁷

Metode Penelitian adalah cara-cara berpikir dan berbuat, yaitu dipersiapkan dengan baik-baik untuk

³⁵ Suryono Sukanto, Pengantar Penelitian Hukum, UI Press, Jakarta, Halaman 6.

³⁶ Sutrisno Hadi, Metodologi Research, Psikologi UGM, Yogyakarta, 1993, Halaman 4.

³⁷ Ronny Hanitijo Soemitro, Makalah Pelatihan Metodologi Ilmu Sosial, UNDIP, 1999/2000, Halaman 3.

mengadakan penelitian dan untuk mencapai suatu tujuan penelitian.³⁸

Metode yang dipergunakan dalam penelitian ini diperoleh melalui suatu proses yang menggunakan langkah-langkah sebagai berikut :

A. Metode Pendekatan

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian maka pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis empiris. Pendekatan secara yuridis dari segi perundang-undangan, peraturan-peraturan serta norma-norma hukum yang sesuai dengan permasalahan, sedangkan pendekatan secara empiris menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan empiris dengan jalan terjun langsung ke lapangan.³⁹ Maksud pendekatan yuridis empiris adalah melihat pelaksanaan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta otentik sehubungan dengan kekosongan blanko akta yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan dengan studi kasus di Kota Semarang.

³⁸ Kartini Kartono, Pengantar Metodologi Riset Sosial, Alumni, Bandung, Halaman 15-16.

³⁹ Ronny Hanitijo Soemitro, Metode Penelitian Hukum dan Judimetri, Ghalia Indonesia, 1990, Hal 40.

B. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini adalah deskriptif analitis, dikatakan deskriptif karena penelitian ini diharapkan mampu memberi gambaran secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala hal yang berhubungan dengan kewenangan pembuatan akta otentik di bidang pertanahan. Istilah analitis mengandung makna mengelompokkan, menghubungkan dan membandingkan serta memakai aspek-aspek mengenai pelaksanaan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta otentik sehubungan dengan kekosongan blanko akta yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan dengan studi kasus di Kota Semarang baik dari segi teori maupun dari segi praktek.

Penelitian deskriptif merupakan jenis penelitian yang memberikan gambaran atau uraian atas suatu keadaan sejelas mungkin tanpa ada perlakuan terhadap obyek yang diteliti⁴⁰, sehingga mempunyai ciri-ciri sebagai berikut :

1. Berhubungan dengan keadaan yang terjadi saat itu,
2. Menguraikan suatu variabel saja atau beberapa variabel namun diuraikan satu persatu dan,

⁴⁰ Winarto Syrachmad, Pengantar Ilmiah, Dasar, Metode dan Teknik, Tarsito, Bandung, 1985, Halaman 147.

3. Variabel yang diteliti tidak dimanipulasi atau tidak ada perlakuan (treatment).

C. Populasi Dan Sampel

1. Populasi

Populasi adalah seluruh objek atau gejala atau seluruh unit yang akan diteliti. Oleh karena itu populasi biasanya sangat besar dan luas, maka kerap kali untuk tidak meneliti seluruh populasi itu tetapi cukup diambil sebagian saja untuk diteliti sebagai sampel.⁴¹

Populasi dalam penelitian ini adalah semua yang berhubungan dengan pelaksanaan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pembuatan akta pertanahan.

2. Sampel

Sampel adalah bagian dari populasi. Dalam penelitian ini metode penentuan sampel yang digunakan adalah purposive sampling yaitu penarikan sampel yang dilakukan dengan cara pengambilan subjek berdasarkan dengan tujuan tertentu, karena subjek penelitian dikelompokkan berdasarkan keterlibatan mereka. Sehubungan dengan hal tersebut, maka responden dalam penelitian ini adalah adalah :

⁴¹ Ibid, hal 44

1. 4 (empat) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Semarang.

2. Kepala Bidang Hak Atas Tanah dan Pendaftaran Tanah Badan Pertanahan Nasional Wilayah Jawa Tengah.

D. Teknik Pengumpulan Data

Dalam mencari dan mengumpulkan data yang diperlukan difokuskan pada pokok-pokok permasalahan yang ada, sehingga dalam penelitian ini tidak terjadi penyimpangan dan kekaburan dalam pembahasan data yang diperlukan dalam pembahasan. Data yang diperlukan dalam pembahasan thesis ini diperoleh melalui:

1. Data Primer

Data yang dikumpulkan dalam penelitian lapangan ini adalah data primer yang berupa hasil dan pertanyaan para responden yang menjadi subyek, yaitu mengenai kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta pertanahan sehubungan dengan kekosongan blanko akta yang seluruhnya berlokasi di Kota Semarang.

2. Data Sekunder

Data yang dikumpulkan dalam penelitian kepustakaan adalah data sekunder yang meliputi berbagai macam

kepuustakaan dan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pembuatan akta pertanahan.

E. Analisa Data

Metode yang digunakan adalah kualitatif yaitu data yang diperoleh disusun secara sistematis kemudian dianalisa secara kualitatif agar dapat diperoleh kejelasan masalah yang akan dibahas. Hasil penelitian kepuustakaan untuk menganalisa data yang diperoleh dari lapangan. Tujuan analisa ini adalah untuk mendapatkan pandangan-pandangan mengenai kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta pertanahan sehubungan dengan kekosongan blanko akta menurut ketentuan peraturan perundang-undangan.

Analisa data kualitatif adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis, yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan juga perilakunya yang nyata diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.⁴²

Setelah analisis data selesai maka hasilnya akan disajikan secara deskriptif yaitu dengan menuturkan dan

⁴² Soeryono Soekanto, Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat, Raja Grafindo, Jakarta, Halaman 12.

menggambarkan apa adanya sesuai dengan permasalahan yang diteliti.⁴³ Sehingga memungkinkan menghasilkan kesimpulan akhir yang meryupakan jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini sebagai karya ilmiah berbentuk tesis.

⁴³ H.B. Soetopo, Metodologi Penelitian Kualitatif Bagian II, UNS Press, Surakarta, 1988, Halaman 37

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. PEMBUATAN AKTA PERTANAHAN OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

Berlakunya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), maka hak-hak atas tanah sejak tanggal 24 September 1960 diubah (dikonversi) menjadi Hukum Tanah Nasional. Yaitu, Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai (HP).

Hak-hak tersebut menurut UUPA harus didaftar sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan Pemerintah ini merupakan pelaksanaan ketentuan Pasal 19 UUPA. Kemudian pada tahun 1997, Peraturan Pemerintah ini disempurnakan menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, harus dibuktikan dengan suatu akta yang disebut akta tanah. Akta ini membuktikan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dan pembebanan hak-hak atas tanah dengan hak tanggungan.

Para Notaris di jaman Hindia Belanda dan sampai sekarang tidak pernah berwenang untuk membuat akta tanah. Walaupun sebenarnya para notaris mempunyai kewenangan membuat akta yang membuktikan perbuatan-perbuatan hukum mengenai tanah, tetapi akta tersebut bukan akta tanah, misalnya mengenai jual beli tanah dalam pengertian Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang merupakan perjanjian. Padahal konsepsi dalam UUPA menggunakan hukum adat sebagai salah satu dasarnya, sehingga pengertian jual beli tanah yang dimaksud adalah jual beli menurut pengertian hukum adat yang merupakan perbuatan hukum pemindahan hak.

Sebelum berlakunya UUPA, mengenai tanah-tanah Hak Barat akta pemindahan dan pembebanan haknya dibuat oleh pejabat khusus, yaitu *Overschrijvings Ambtenaar*, menurut Stb. 1834-27. Dengan tidak adanya lagi tanah-tanah hak Barat, jabatan *Overschrijvings Ambtenaar* ditiadakan.

Di daerah Kasunanan Surakarta dan Kesultanan Yogyakarta akta pemindahan hak tanah-tanah Hak Milik dibuat oleh Kantor Pertanahan/Pendaftaran Swapraja yang berkedudukan di Solo dan Yogyakarta. Menunjuk para Kepala Kantor Agraria sebagai Pejabat pembuat Akta

Tanah sangatlah tidak mungkin karena mereka berkedudukan di ibu kota dan kotamadya.

Mengenai tanah-tanah Hak Adat, akta jual belinya dibuat oleh Kepala Desa atau Kepala Adat. Setelah berlakunya UUPA, Kepala Desa atau Kepala Adat dianggap tidak kurang memenuhi syarat untuk pembuatan akta tanah yang memerlukan pengetahuan mengenai ketentuan hukum tanah yang baru.

Ternyata di Bali pada waktu dulu pemindahan hak atas tanah-tanah adat dilakukan dihadapan Punggawa Swapraja yang berkedudukan di Kecamatan. Maka contoh inilah yang dipakai kemudian, dimana diadakan jabatan baru yang tempat kedudukannya sampai di kecamatan dengan nama Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Semula ketentuan mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah diatur dalam berbagai peraturan menteri. Baru dalam rangka melaksanakan Peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997, Peraturan Jabatan Pejabat pembuat Akta Tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 tahun 1999 yang disempurnakan dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah yang bentuk akibat hukumnya telah ditentukan oleh Undang-undang sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Dalam kedudukannya tersebut maka akta-akta yang dibuatnya merupakan akta otentik.

Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah, maka wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak yang bersangkutan. Oleh karena itu seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan.

Fungsi akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dibuat adalah sebagai bukti, bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan. Dan karena perbuatan hukum itu sifatnya tunai, sekaligus membuktikan berpindahnya hak atas tanah yang bersangkutan kepada penerima hak. Karena tata usaha Pejabat Pembuat Akta Tanah sifatnya tertutup untuk

umum, pembuktian mengenai berpindahnya hak tersebut berlakunya terbatas pada para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan (dan para ahli waris serta orang-orang yang diberitahu oleh mereka).⁴⁴

Baru setelah didaftarkan diperoleh alat bukti yang mempunyai kekuatan hukum yang berlaku juga terhadap pihak ketiga, karena tata usaha pendaftaran tanah Kantor Pertanahan mempunyai sifat terbuka untuk umum. Peminjaman haknya hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta PPAT.⁴⁵

Pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai syarat administrasi sebagaimana diatur dalam Pasal 101 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang harus dipenuhi oleh para pihak adalah :

- (1) Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum atas tanah atau yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

⁴⁴ Boedi Harsono, Opcit, Halaman 515

⁴⁵ Ibid.

(2) Pembuatan akta PPAT harus disaksikan sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.

(3) PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta yang berkaitan dengan pertanahan sebelum akta tersebut dibuat yaitu para pihak yang telah bersepakat datang ke kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang datang ke tempat yang dikehendaki oleh para pihak tersebut tetapi masih dalam Wilayah Kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk menanyakan dan meminta penjelasan terlebih dahulu kepada para pihak mengenai hal-hal sebagai berikut :

1. Identitas dari para penghadap yaitu untuk mengetahui apakah para pihak cakap untuk melakukan perbuatan hukum dalam akta yang akan dibuat.
2. Dalam kapasitas apa kedudukan para pihak tersebut, yaitu untuk mengetahui apakah para pihak bertindak untuk diri sendiri atau bertindak untuk kepentingan pihak yang lain (seperti bertindak sebagai wali, pengampu, selaku pengurus badan hukum atau sebagai kuasa).
3. Surat-surat kepemilikan yang dimiliki oleh para pihak atas obyek dalam perbuatan hukum yang akan diperjanjikan dalam akta, yaitu untuk mengetahui apakah para pihak berwenang atas obyek tersebut.
4. Meliputi apa saja obyek tersebut (yang diperjualbelikan atau yang dijaminkan atau yang dihibahkan).
5. Menanyakan kepada para pihak harga jual dan tata cara pembayarannya yaitu apakah harga pembayaran dibayar dengan lunas atau dengan angsuran (untuk akta jual beli).
6. Apa yang menjadi hak dan kewajiban dari para pihak.
7. Aspek-aspek yang akan timbul berkaitan dengan perjanjian yang dibuat para pihak.

Setelah semuanya ditanyakan kepada para pihak dan dijelaskan apa yang menjadi hak dan kewajiban dari masing-masing para pihak, maka kepada para pihak diberikan konsep akta yang akan dibuat. Setelah para pihak menyetujui konsep tersebut, maka dibuatlah akta tersebut.

B. KEBERADAAN BLANKO AKTA PERTANAHAN

Dalam pembuatan akta pertanahan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diharuskan menggunakan blanko yang telah disediakan. Keberadaan blanko akta tersebut untuk pertama kali muncul dengan adanya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang tercantum dalam Pasal 38 ayat (2), bahwa :

"Bentuk, isi, dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh Menteri"

Kemudian dalam Pasal 96 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 sebagai peraturan pelaksanaannya disebutkan bahwa :

(1) Bentuk-bentuk akta yang dipergunakan di dalam pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1) dan cara pengisiannya adalah sebagaimana

tercantum dalam lampiran 16 sampai dengan Lampiran 23 dan terdiri dari bentuk :

- a. Akta Jual beli (Lampiran 16);
- b. Akta tukar menukar (Lampiran 17);
- c. Akta Hibah (Lampiran 18);
- d. Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan (Lampiran 19);
- e. Akta Pembagian Hak Bersama (Lampiran 20);
- f. Akta Pemberian Hak Tanggungan (Lampiran 21);
- g. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik (Lampiran 22);
- h. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (Lampiran 23).

(2) Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1) dan (2) harus dilakukan dengan menggunakan formulir sesuai dengan bentuk sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang disediakan.

Tidak itu saja bahkan dalam Pasal 21 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga disebutkan, bahwa :

"Akta PPAT dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh Menteri"

Yang kemudian dipertegas lagi dalam peraturan pelaksanaannya yaitu dalam Pasal 51 dan Pasal 53 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006. Dalam Pasal 51 disebutkan bahwa :

"Blanko akta PPAT dibuat dan diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional dan hanya dapat dibeli oleh PPAT, PPAT Pengganti, PPAT Sementara atau PPAT Khusus"

Sedangkan dalam Pasal 53 ayat (1) disebutkan bahwa :

"Akta PPAT dibuat dengan mengisi blanko akta yang tersedia secara lengkap sesuai petunjuk pengisiannya"

Menurut Suyanto, Notaris dan PPAT di Semarang, bahwa keberadaan blanko tersebut dikarenakan :

1. Untuk membantu PPAT Camat yang dalam hal ini sebagai PPAT Sementara yang sebenarnya bukan orang yang ahli di bidang pembuatan akta,
2. Karena masalah tanah merupakan hal yang penting maka dibuat keseragaman dalam bentuk, isi dan format akta sehingga tidak boleh diganti.⁴⁶

Format blanko tidak diserahkan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) masing-masing, seperti halnya Notaris. Selain agar ada keseragaman format akta,

⁴⁶ Wawancara dengan Suyanto, S.H., Notaris dan PAT di Semarang.

menurut Boedi Harsono, hal ini karena mengingat profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hanya ada di Indonesia dan di negara lain tidak ada, maka karena kita yang menciptakan profesi PPAT, sebagai pejabat khusus, maka aktanya juga harus khusus supaya semuanya teratur.⁴⁷

Dengan format blanko yang baku ini, maka semuanya menjadi jelas dan bisa dimengerti oleh orang-orang yang berkepentingan. Jadi, formulir atau blanko yang telah disediakan tersebut tinggal diisi saja sehingga pembuatan akta akan lebih mudah, cepat, dan memiliki standard keseragaman.

Keberadaan blanko akta tersebut akan memberi kemudahan bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) karena isi blanko tersebut sudah memuat hal-hal yang diperlukan dalam pelaksanaan pasal-pasal dalam peraturan-peraturan pendaftaran tanah dan selain itu kandungan isinya juga sudah lengkap.

Adapun prosedur pendistribusian blanko akta yaitu :

- a. Badan Pertanahan Nasional melalui Perum Peruri sebagai perusahaan yang mencetak blanko akta

⁴⁷Boedi Harsono, Polemik Kelangkaan Blanko Kembalikan Pada Filosofinya, Jakarta, Majalah Renvoi Nomor 8.44.IV tanggal 3 Januari 2007, Halaman 8.

mendistribusikan melalui PT. Pos Indonesia di Bandung.

b. PT. Pos Indonesia di Bandung sebagai Kantor Pos Pusat mendistribusikannya ke Kantor Pos Propinsi yang diteruskan ke Kantor Pos Pembantu di Kabupaten/Kota.⁴⁸

Dicetaknya blanko akta di Perum Peruri dengan sistem keamanan dalam pencetakan (*security printing*) bertujuan untuk pengamanan secara preventif. Pencetakan setiap satu set blanko akta berjumlah 4 (empat) rangkap dengan nomor registrasi yang sama. Lembar pertama untuk disimpan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), lembar kedua disampaikan Kepala Kantor Pertanahan untuk pendaftaran, dan dua lembar sisanya untuk disampaikan kepada para pihak. Satu nomor seri blanko yang rangkap 4 (empat) tersebut untuk satu nomor akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Hal tersebut akan sangat bermanfaat apabila terjadi pemalsuan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka dengan mudah akan terdeteksi siapa pelakunya. Karena prosedur pembelian blanko akta yang benar harus diregister oleh Kantor Pos, maka akan menjadi jelas

⁴⁸Wawancara dengan Kepala Bidang Hak Atas Tanah Kantor Wilayah Jawa Tengah Badan Pertanahan Nasional

pula blanko seri X pembelinya adalah Y. Namun hal tersebut apabila berjalan sesuai dengan prosedur yang benar.

Dengan sistem *security printing* berfungsi memproteksi akta Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai alat bukti, dalam hal ini untuk kepastian hukum dalam pendaftaran hak.

Pada awalnya keberadaan blanko akta tersebut tidak mengalami permasalahan. Baik dari segi perolehan maupun pemakaian atau pengisiannya. Karena sedikit banyak keberadaan blanko akta tersebut bahkan membantu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta, terutama dalam blanko akta tersebut semua ketentuan dalam peraturan pertanahan sudah tertuang di dalamnya.

Namun masalah muncul sejak awal tahun 2006 banyak Pejabat Pembuat Akta Tanah yang mengeluhkan telah terjadinya kesulitan dalam memperoleh blanko akta. Kelangkaan tersebut terus berlangsung sampai dengan timbulnya kekosongan blanko akta di pasaran yang terjadi sampai dengan saat penulisan tesis ini dibuat.

Banyak permasalahan yang timbul karena hal tersebut. Diantaranya adalah banyak Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang mendapatkan blanko akta di pasar tidak resmi dengan harga yang melambung tinggi. Bahkan

banyak blanko akta palsu beredar, seperti yang terjadi di wilayah Nanggroe Aceh Darussalam. Blanko tersebut dijual dengan harga antara Rp. 200.000,00 sampai dengan Rp. 500.000,00.⁴⁹

Dengan terjadinya kelangkaan yang berujung pada kekosongan blanko akta tersebut, maka Badan Pertanahan Nasional membuat kebijakan dengan membolehkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menggunakan blanko akta yang difoto copy, dilegalisir dan diberi nomor registrasi. Kebijakan ini didasarkan pada :

1. Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 640-1887 tanggal 16 Juli 2002 perihal Blanko Akta PPAT;
2. Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 640-1884 tanggal 31 Juli 2003 perihal Blanko Akta PPAT;
3. Surat Edaran Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah Nomor 600/2334/2003 tanggal 13 Agustus 2003 perihal Blanko Akta PPAT.⁵⁰

Prosedur perolehan blanko akta yang difotokopi dan dilegalisir tersebut yaitu :

⁴⁹ Syahrudin, Banyak Blanko Palsu Beredar di NAD Negara Dirugikan Puluhan Milyar, Majalah RENVOI, Nomor 11.47.IV tanggal 3 April 2007, Halaman 25.

⁵⁰ Wawancara dengan Kepala Bidang Hak Atas Tanah, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah.

1. Master asli blanko akta difoto copy oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan dan dimintakan legalisir ke Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi setempat, atau
2. Master asli blanko akta di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional difoto copy dan dilegalisir atas permintaan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang membutuhkan blanko akta tersebut,
3. Setiap blanko akta diberi kode wilayah Propinsi/Kabupaten/Kota dan nomor urut blanko yang diterbitkan untuk setiap wilayah Kabupaten/Kota, sehingga blanko akta Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) daerah yang satu tidak bisa dipakai untuk daerah yang lain, karena pemberian nomor sesuai dengan kode wilayah masing-masing.⁵¹

C. KEKUATAN PEMBUKTIAN DARI AKTA PERTANAHAN YANG DIBUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DENGAN MENGGUNAKAN FOTO COPY BLANKO AKTA YANG DILEGALISIR OLEH KEPALA KANTOR WILAYAH

Keberadaan blanko akta yang difoto copy dan dilegalisir oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional tersebut ternyata masih menimbulkan banyak

⁵¹ Ibid.

permasalahan. Kebijakan tersebut membuahkan perdebatan panjang di kalangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Mereka mempermasalahkan apakah apakah akta yang telah dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut dapat digunakan sebagai alat bukti dalam hukum pembuktian?

Menurut Lumassia yang juga dibenarkan oleh Boedi Harsono, bahwa akta dengan menggunakan blanko yang telah difoto copy dan dilegalisir tersebut dapat dijadikan sebagai alat bukti. Alasannya berbicara asli atau tidak terletak pada tanda tangan para pihak bukan terletak pada blanko akta fotokopi tersebut.⁵²

Sedangkan untuk permasalahan tersebut sebelumnya harus dikembalikan lagi kepada apa yang dimaksud dengan akta otentik, dalam hal ini akta PPAT. Hal ini dapat kita kembalikan pada Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria, yang menyebutkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah. Dalam Pasal 19 Undang-undang pokok Agraria tersebut, pendaftaran tanah tersebut meliputi pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.

⁵² Boedi Harsono, Majalah Renvoi, Opcit, Halaman 8.

Kewenangan inilah yang diserahkan oleh pemerintah untuk menjadi bidang pekerjaan Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT). Atas dasar Pasal 19 UUPA tersebut maka lahirlah Peraturan pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yang kemudian dalam perjalanannya diubah menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Karena dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah hanya memuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagai alat bukti untuk pendaftaran tanah, maka keluarlah Peraturan pemerintah Nomor 37 tahun 1998, yang menguatkan kedudukan profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan lingkup pekerjaannya.

Hal ini dijelaskan dalam Pasal 1 ayat (!) Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998, disebutkan:

"PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanaha atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun."

Pada ayat (4) ditegaskan bahwa **"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"**.

Dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah tersebut disebutkan juga bahwa :

"Tugas pokok PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta, sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu."

Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud adalah berkaitan dengan jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan, pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan dan pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan.

Dalam pasal 3 ayat (1) disebutkan pula untuk tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (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.

Dengan demikian jelas yang menjadi tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), seperti yang diamanatkan dalam ketentuan perundang-undangan. Kaitannya dengan pendaftaran tanah, dalam Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 37, dikatakan peralihan hak atas

tanah dan Hak Milik Atas satuan Rumah Susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Inti dari beberapa pasal tersebut di atas, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) itu sebenarnya adalah perpanjangan tangan pemerintah untuk melaksanakan sebagian tugas dari pendaftaran tanah. Dalam menjalankan jabatan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat akta harus memakai atau menggunakan formulir dengan format yang telah ditentukan. Hal ini telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 38 ayat (2) yang menyatakan bahwa bentuk, isi dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh Menteri.

Ketentuan pasal tersebut ditindaklanjuti dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Dalam Peraturan Pemerintah ini diantaranya mengatur jenis dan bentuk akta PPAT, yaitu yang termuat dalam Pasal 95 ayat (1)

dan ayat (20) mengenai bentuk, isi dan cara pembuatan akta seperti yang telah disebutkan di atas.

Akta-akta tersebut di atas bentuk dan cara pengisiannya diatur dalam Pasal 96 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 1997 yang bunyinya, **"pembuktian akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1) dan (2) harus digunakan dengan menggunakan formulir sesuai dengan bentuk sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang disediakan."**

Ketentuan-ketentuan tersebutlah yang mendasari seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah menggunakan blanko yang telah disediakan. Blanko-blanko inilah yang digunakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membuat suatu akta sebagai alat bukti otentik untuk pendaftaran hak. Kalau Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak menggunakan blanko yang sudah ditentukan termasuk blanko foto copy yang telah dilegalisir tersebut sebagai pengganti dari blanko akta asli, akibatnya pada saat pendaftaran transaksi atas tanah tersebut akan ditolak pendaftarannya oleh Kepala Kantor Pertanahan atas dasar Pasal 45 ayat (1/b) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Sedangkan keraguan dalam penggunaan blanko akta foto copy yang telah dilegalisir kaitannya sebagai alat

bukti dalam hukum pembuktian dapat dijawab berdasarkan teori-teori mengenai akta otentik dan pembuktian.

Pasal 1866 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, menyebutkan alat-alat bukti tersebut terdiri atas :

1. Bukti tulisan;
2. Bukti dengan saksi-saksi;
3. Persangkaan;
4. Pengakuan;
5. Sumpah;

Berdasarkan urutan alat bukti di atas, jelas sekali bahwa bukti tulisan merupakan bukti yang utama. Bukti tulisan dapat dibagi dalam dua golongan yaitu : akta dan tulisan-tulisan lain.

Dalam perkara perdata bukti tulisan merupakan bukti yang utama. Karena dalam hubungan keperdataan seringkali orang dengan sengaja menyediakan suatu bukti yang dapat dipakai apabila timbul suatu perselisihan dan bukti yang disediakan tadi umumnya berupa tulisan.

Dari bukti-bukti tulisan tersebut terdapat sesuatu yang sangat berarti untuk pembuktian, yang dinamakan akta. Suatu akta adalah suatu tulisan yang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani. Dengan demikian maka unsur yang penting untuk suatu akta ialah kesengajaan

untuk membuat suatu bukti tertulis penandatanganan akta tersebut. Syarat penandatanganan tersebut dapat dilihat pada Pasal 1874 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan Pasal 1 Ordonansi Tahun 1867 Nomor 29 yang memuat **"ketentuan-ketentuan tentang kekuatan pembuktian dari tulisan-tulisan dibawah tangan dari orang-orang Indonesia atau yang dipersamakan dengan mereka"**.

Pada dasarnya bentuk suatu akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berisikan perbuatan-perbuatan dan hal-hal lain yang dikostatir oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), pada umumnya harus mengikat ketentuan-ketentuan yang dicantumkan dalam perundang-undangan yang berlaku mengenai hal tersebut. Dalam hal ini yang dimaksud adalah peraturan-peraturan di bidang pertanahan.

Oleh karena Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diangkat oleh negara yang mempunyai kewenangan dalam pembuatan akta otentik dan otentitasnya tersebut bertahan terus, bahkan sampai sesudah dia meninggal dunia. Kewenangan dalam pembuatan akta ini sebagai nilai kepercayaan yang besar, dan karena itulah akta Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kekuatan pembuktian yang lebih utama dibandingkan kesaksian dari orang-orang yang diperkuat oleh sumpah.

Menurut Sudikno Mertokusumo, akta adalah suatu surat yang diberi tanda tangan yang menurut peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.⁵³

Sebagai dasar hukum pembedaan macam atau jenis suatu akta, dapat diketahui dari ketentuan Pasal 1867 Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1867 yang berbunyi :

"Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan di bawah tangan."⁵⁴

yang menentukan bahwa ada 2 (dua) macam akta yaitu akta otentik dan akta di bawah tangan. Di antara surat-surat atau tulisan-tulisan yang dinamakan akta, ada suatu golongan lagi yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna, yaitu akta otentik. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1870 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang berbunyi:

"Suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli waris-warisnya atau orang-orang yang

⁵³ Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata Indonesia, Liberty, Yogyakarta, 1985, Halaman 121.

⁵⁴ R. Soebekti dan R. Tjitrosudibio, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Jakarta, Pradnya Paramita, 1992.

mendapat hak daripada mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya".⁵⁵

Apabila suatu akta hendak memperoleh stempel sebagai "akta otentik" maka menurut ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, akta yang bersangkutan harus memenuhi beberapa persyaratan sebagai berikut :⁵⁶

- a. Akta itu harus dibuat oleh (*door*) atau dihadapan (*ten overstaan*) seorang pejabat umum;
- b. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang; dan
- c. Pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

Suatu akta dapat dikatakan otentik dan memenuhi kekuatan pembuktian yang sempurna apabila akta tersebut sah secara formalitas pada saat pembuatannya, bentuknya maupun materiil isi dari akta tersebut, jika tidak dipenuhinya hal-hal tersebut maka dapat menyebabkan suatu akta kehilangan otentisitasnya dan menjadi akta yang dibuat dibawah tangan. Perbedaan terbesar antara

⁵⁵ Ibid

⁵⁶ Ibid, Halaman 122.

akta otentik dengan akta yang dibuat dibawah tangan ialah :

1. Akta otentik mempunyai tanggal sedangkan akta yang dibuat dibawah tangan tidak selalu demikian.
2. Grosse dari akta otentik dalam beberapa hal mempunyai kekuatan eksekutorial, sedangkan akta yang dibuat di bawah tangan tidak selalu mempunyai kekuatan eksekutorial.
3. Kemungkinan akan hilangnya akta yang dibuat dibawah tangan lebih besar dibandingkan dengan akta otentik.⁵⁷

Akta otentik itu merupakan bukti yang mengikat, dalam arti bahwa sesuatu yang ditulis dalam akta tersebut harus dipercaya oleh Hakim, yaitu harus dianggap benar, selama ketidakbenarannya dapat dibuktikan. Dan ia sudah memerlukan suatu bukti lain, dalam arti sudah memerlukan suatu penambahan pembuktian. Akta tersebut merupakan suatu alat bukti yang mengikat dan sempurna.

Dapat diketahui bahwa kekuatan pembuktian akta otentik adalah sebagai berikut :

⁵⁷ G.H.S. Lumban Tobing, Peraturan Jabatan Notaris, Jakarta, Erlangga, 1999, Halaman 54.

- a. Merupakan bukti sempurna/lengkap bagi para pihak, ahli waris dan orang-orang yang mendapatkan hak daripadanya. Bukti sempurna/lengkap berarti bahwa kebenaran dari isi akta tersebut harus diakui, tanpa ditambah dengan pembuktian yang lain, sampai dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain.
- b. Merupakan bukti bebas bagi pihak ketiga. Bukti bebas artinya kebenaran dari isi akta diserahkan pada penilaian hakim, jika dibuktikan sebaliknya.

Dari kekuatan pembuktian di atas, dapat dijelaskan bahwa tiap-tiap akta Pejabat pembuat Akta Tanah mempunyai tiga macam kekuatan pembuktian, yaitu meliputi :

1. Kekuatan Pembuktian Lahiriah (*Uitwendige Bewijskracht*).

Kekuatan pembuktian lahiriah ini dimaksudkan kemampuan dari akta otentik untuk membuktikan sendiri keabsahannya (*acta publica sese ipsa*). Kemampuan ini menurut Pasal 1875 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tidak dapat diberikan kepada akta yang dibuat dibawah tangan. Akta yang dibuat dibawah tangan baru berlaku sah, yakni sebagai yang benar-benar berasal dari orang, terhadap siapa akta itu dipergunakan, apabila yang menandatangani

mengakui kebenaran dari tanda-tanggannya itu atau apabila itu dengan cara yang sah menurut hukum dapat dianggap sebagai yang telah diakui oleh yang bersangkutan.

Dalam hal ini untuk akta yang dibuat dengan blanko foto copy yang dilegalisir tersebut apabila dalam keadaan lahir akta tersebut telah dibuat sesuai prosedur hukum yang berlaku sehingga mempunyai kekuatan hukum yang tetap karena tidak dibuktikan sebaliknya.

2. Kekuatan Pembuktian Formal (*Formale Bewijskracht*).

Kekuatan formal ini oleh akta otentik dibuktikan, bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah telah menyatakan dalam akta sebagaimana yang tercantum dalam akta itu dan kebenaran dari apa yang diuraikan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam akta itu sebagai yang dilakukan dan disaksikannya di dalam menjalankan jabatannya. Dalam arti formal, sepanjang mengenai akta tersebut membuktikan kebenaran dari apa yang disaksikan, yakni yang dilihat didengar dan juga dialkukan sendiri oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di dalam menjalankan jabatannya. Pada akta yang dibuat di bawah tangan kekuatan pembuktian formal ini hanya meliputi kenyataan, bahwa

keterangan itu diberikan apabila tanda tangan itu diakui oleh yang menandatangani atau dianggap sebagai telah diakui sedemikian menurut hukum.

3. Kekuatan pembuktian material (*Materiele Bewijskracht*).

Kekuatan pembuktian materiil, artinya bahwa isi dari akta itu dianggap dibuktikan sebagai yang benar terhadap setiap orang yang menyuruh adakan/buatkan akta itu sebagai tanda bukti terhadap dirinya atau yang dinamakan "*prevue preconstituee*". Kekuatan pembuktian inilah yang dimaksudkan dalam Pasal-pasal 1870, 1871 dan 1875 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Syarat materiil dalam hal ini telah terpenuhi, yaitu antara lain :

- a. Keharusan para pihak hadir dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
- b. Keharusan suami atau isteri untuk hadir dihadapan pejabat;
- c. Penandatanganan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
- d. Mendatangkan paling sedikit 2 (dua) orang saksi untuk tanah yang belum bersertipikat, yaitu

perangkat desa (Kepala Desa/Lurah dan salah seorang perangkat desa, sekiranya Carik);

Keharusan membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan. Jadi dalam hal ini apabila akta tersebut telah ditandatangani oleh para pihak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah tanpa ada paksaan, berdasar kesepakatan dan telah dibuat sesuai prosedur yang telah berlaku, serta tanda tangan yang termuat dalam akta tersebut membuktikan bahwa pernyataan-pernyataan yang ada dalam akta adalah benar, dan menjelaskan peristiwa yang termuat dalam akta itu telah dilakukan oleh pejabat dan para pihak yang mempunyai kekuatan pembuktian materiil.

Suatu akta otentik dapat dikatakan palsu atau apa yang diterangkan dalam suatu akta otentik tidak benar, apabila dapat dibuktikan tentang kebalikannya (*tegenbewijs*), Kepalsuan suatu akta otentik, seperti halnya akta pada umumnya dibedakan antara kepalsuan materiil (*materiele valsheid*) dan kepalsuan intelektual (*intellectuele valsheid*). Kepalsuan materiil apabila terdapat cacat pada kekuatan pembuktiannya dari segi wujudnya (*uitwendige beweijskracht*). Kepalsuan intelektual, artinya bahwa apa yang diterangkan dalam suatu akta tidak berdasarkan kebenaran. Dengan

mengemukakan adanya kepalsuan intelektual maka seseorang menyerang kekuatan pembuktian materiil suatu akta.

Menurut R. Subekti, yang dimaksud dengan membuktikan ialah meyakinkan hakim tentang kebenaran dalil atau dalil-dalil yang dikemukakan dalam suatu persengketaan.⁵⁸

Akta otentik dikatakan memiliki kekuatan pembuktian tanpa menutup kemungkinan untuk suatu bukti tentang kebalikannya (*tegenbewijs*), maka bukti tentang kebalikannya sebenarnya merupakan penerobosan terhadap kekuatan pembuktian melalui ajaran tentang pembuktian itu sendiri.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menggunakan blanko foto copy dan dilegalisir oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan dalam hal ini juga merupakan alat bukti yang dapat digunakan sebagai alat bukti yang dapat digunakan sebagai pembuktian, karena berdasarkan peraturan perundang-undangan. Bahwa Surat Edaran yang dikeluarkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional bertujuan untuk mengisi kekosongan atau

⁵⁸R. Subekti, Hukum Pembuktian, Jakarta, Pradnya Paramita, 1978, Halaman 7.

ketiadaan blanko akta, Sehingga dalam hal ini kebutuhan masyarakat juga terpenuhi.

Nani Triwahyuniati, mengatakan bahwa, sah atau tidaknya suatu akta sebagai akta otentik tidak berdasarkan akan bahan atau kertas yang dipergunakan tetapi telah terpenuhinya unsur-unsur dalam perjanjian dan telah berdasarkan peraturan perundang-undangan.⁵⁹

Dengan demikian penggunaan blanko akta foto copy yang telah dilegalisir untuk pembuatan akta PPAT memiliki kekuatan pembuktian yang sama dengan blanko asli. Karena keduanya sama-sama memiliki dasar hukum.

D. KEWENANGAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH UNTUK MEMBUAT AKTA PERTANAHAN TANPA MENGGUNAKAN FOTO COPY BLANKO AKTA LEGALISIR SEBAGAI PENGGANTI DARI BLANKO AKTA ASLI

Dalam Pasal 1 angka 4 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1994 tentang Hak Tanggungan dinyatakan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat Akta Pemindahan Hak Atas Tanah, Akta Pembebanan Hak Atas Tanah dan Akta Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, menurut peraturan perundang-undangan

⁵⁹ `Wawancara dengan NANI TRIWAHYUNIATI, SH, Notaris dan PPAT di Semarang.

yang berlaku. Pejabat umum adalah seorang yang diangkat oleh pemerintah dengan tujuan dan kewenangan memberikan tugas dan kewenangan memberikan pelayanan kepada umum di bidang tertentu.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diangkat oleh pemerintah dengan tugas kewenangan memberikan pelayanan dalam bentuk pembuatan akta, atas permintaan orang-orang dan badan-badan hukum yang melakukan perbuatan-perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah dengan hak tanggungan dan pemberian kerjanya, menurut ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.

Menurut GHS. Lumban Tobing, wewenang yang harus dipunyai oleh seorang pejabat umum untuk membuat akta akta otentik meliputi 4 (empat) hal, yaitu :⁶⁰

1. Kewenangan yang menyangkut akta yang dibuat.
2. Kewenangan yang menyangkut orang (-orang) untuk kepentingan siapa akta itu dibuat.
3. Kewenangan mengenai tempat dimana akta itu dibuat.
4. Kewenangan mengenai waktu pembuatan akta itu.

Berdasarkan isi aturan hukum yang mengatur eksistensi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

⁶⁰ GHS. Lumban Tobing, Opcit, Halaman 60.

sebagaimana diuraikan di atas, bahwa kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu diberi wewenang untuk membuat akta otentik. Di sinilah kemudian banyak sekali argumen yang bermunculan.

Umi Palupi, menyatakan bahwa dalam Pasal 1 angka 1 yang menyatakan **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,** sudah memberi kewenangan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pembuatan akta otentik. Namun kemudian hal tersebut bertentangan dengan pasal selanjutnya yaitu Pasal 51 dan 53 ayat (1).

Dalam Pasal 51 disebutkan bahwa :

"Blanko akta PPAT dibuat dan diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional dan hanya dapat dibeli oleh PPAT, PPAT Pengganti, PPAT Sementara atau PPAT Khusus"

Sedangkan dalam Pasal 53 ayat (1) disebutkan bahwa :

"Akta PPAT dibuat dengan mengisi blanko akta yang tersedia secara lengkap sesuai petunjuk pengisiannya"

Hal ini kemudian menyebabkan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah seakan-akan tercampuri oleh Badan Pertanahan Nasional.⁶¹

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), bahwa membuat adalah menciptakan, melakukan, mengerjakan.⁶² Dengan demikian Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewenangan menciptakan, membuat, mengerjakan akta, melakukan, membuat sendiri akta (PPAT) yang menjadi kewenangannya sebagaimana tersebut di atas dengan bentuk sebagaimana yang tersebut dalam Pasal 95 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 juncto Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.

Habib Adjie juga menyatakan bahwa kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membuat akta yang mutlak merupakan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), menjadi rancu atau *contradictio in terminis*, manakala menghubungkan kewenangan tersebut dengan Pasal 38 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah juncto Pasal 92 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yang

⁶¹ Wawancara dengan UMI PALUPI, SH, Notaris dan PPAT di Semarang.

⁶² Poerwodarminto, Kamus Besar Bahasa Indonesia, 1998, Halaman 148)

mengharuskan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah menggunakan blanko/formulir akta sesuai dengan bentuk yang dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1).⁶³

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, bahwa formulir adalah lembar isian atau surat isian. Dengan kata lain formulir adalah lembaran yang harus diisi oleh yang bersangkutan sesuai dengan maksud dan tujuannya yang sudah disediakan oleh pihak lain.

Dengan membandingkan kedua istilah tersebut, maka akan terdapat perbedaan pengertian yang signifikan, kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat akta adalah menciptakan, melakukan, mengerjakan sendiri akta akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bukan mengisi formulir atau blanko. Oleh karena itu mengisi formulir bukan berarti membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai Pejabat Umum dalam mengimplementasikan kewenangannya akan terasa rancu apabila kewenangannya ahnya mengisi blanko/formulir akta yang bentuk dan isinya ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional. Padahal kewenangan yang

⁶³Habib Adjie, Notaris dan PPAT di Surabaya, Telaah Ulang : Kewenangan PPAT Untuk Membuat Akta Bukan Mengisi Blanko/Formulir Akta, Majalah RENVOI, Nomor 8.44.IV tanggal 3 Januari 2007, JakartaPT. Jurnal RENVOI Mediatama, Halaman 72.

dimiliki oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bukanlah kewenangan yang berasal dari Badan Pertanahan Nasional. Bahkan dalam aturan hukum yang mengatur mengenai keberadaan Badan Peertanahan Nasional, yaitu Keputusan Presiden Nomor 26 tahun 1998 tidak terdapat satu pasal yang menyebutkan bahwa Badan Pertanahan Nasional mempunyai kewenangan terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Atau dengan kata lain Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak lahir dari kewenangan Badan Pertanahan Nasional dan juga bukan subordinasi Badan Pertanahan Nasional atau bukan pelimpahan kewenangan dari Badan Pertanahan Nasional.

Tugas yang dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah berdasarkan Surat Keputusan Presiden Nomor 1 Tahun 1998, sebagai berikut :

- a. Menyiapkan bahan perumusan kebijaksanaan teknis dalam rangka bimbingan, pengendalian, pengembangan PPAT, serta penyaringan PPAT yang akan diangkat.
- b. Menyiapkan bahan perumusan kebijaksanaan teknis dalam rangka pengangkatan dan pemberhentian PPAT serta penilaian atas pelaksanaan tugasnya.

Berdasarkan hal tersebut di atas tampak jelas bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah memang mempunyai

kewenangan dalam pembuatan akta otentik. Namun menurut Suyanto, memang sebenarnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki kewenangan untuk membuat sendiri aktanya, namun karena kemudian terdapat peraturan perundang-undangan yang mengharuskan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menggunakan blanko akta dari Badan Pertanahan Nasional, maka akan menjadi suatu kesalahan apabila seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat akta tanpa menggunakan blanko akta yang telah ditentukan.⁶⁴

Berbeda dengan Umi Nabawa, menyatakan bahwa seharusnya seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki kewenangan untuk tidak menggunakan blanko pengganti tersebut tetapi dengan menggunakan ketikan ulang dengan format sama tanpa legalisir dari Kantor Wilayah namun hal ini tidak diterima proses pendaftarannya di Kantor Pertanahan. Hanya saja karena hal ini sudah terbiasa berjalan sejak dahulu dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak merasa terganggu asalkan distribusi akta berjalan dengan baik.⁶⁵

⁶⁴ Wawancara dengan Suyanto, SH, Notaris dan PPAT di Semarang.

⁶⁵ Wawancara dengan Umi Nabawa, SH, Notaris dan PPAT di Semarang.

Memang akan tampak bahwa kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah tercampuri oleh Badan Pertanahan Nasional. Apalagi bila dilihat pada Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa dalam melaksanakan pendaftaran tanah Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Hal tersebut menimbulkan salah pengertian pada kalangan Pejabat Pembuat Akta Tanah, seakan-akan merupakan pembantu dalam arti bawahan Kepala Kantor Pertanahan. Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah membantu Kepala Kantor Pertanahan harus diartikan dalam rangka pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah yang pada Pasal 6 ayat (1) ditugaskan kepada Kepala Kantor Pertanahan. Dalam melaksanakan tugasnya mendaftarkan hak atas tanah dan memelihara data yuridis yang sudah terkumpul dan disajikan di kantornya, yang disebabkan karena pembebanan dan pemindahan hak di luar lelang, kecuali hal yang khusus sebagaimana dimaksudkan dalam pasal 37 ayat (2), Kepala Kantor Pertanahan mutlak memerlukan data yang harus disajikan dalam bentuk akta yang hanya boleh dibuat oleh seorang Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT). Di sinilah peran serta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Dalam memutuskan atau membuat atau menolak membuat akta mengenai perbuatan hukum yang akan dilakukan dihadapannya, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai kedudukan yang mandiri, bukan sebagai pembantu pejabat lain. Kepala Kantor Pertanahan, bahkan siapapun, tidak berwenang memberikan perintah kepadanya atau melarangnya membuat akta. Seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah bukan hanya berhak, bahkan ia wajib menolaknya, apabila hal itu akan berakibat melanggar ketentuan yang berlaku, karena pelaksanaan tugas Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) sudah ada ketentuannya.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak mempunyai atasan dan juga tidak mempunyai bawahan, dalam artian bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah mandiri, sebab ternyata, setelah seseorang diangkat menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut mempunyai kewajiban menjalankan jabatannya dan fungsi pelayanan masyarakat.

Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan jabatan kepercayaan yang mirip dengan jabatan akuntan publik, advokat atau dokter. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta profesi lain bebas dalam menjalankan

pekerjaan, adapun pengangkatan dari pemerintah adalah merupakan lisensi untuk menjalankan jabatan.⁶⁶

Di dalam melaksanakan tugasnya, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak dapat membuat akta tanpa suatu kesepakatan yang timbul dari para pihak yang aktanya minta dibuatkan. Tetapi meskipun para pihak menandatangani suatu akta karena telah sepakat dalam suatu transaksi, dimana tanah sebagai obyeknya padahal akta tersebut dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

⁶⁶ Irawan Soeroredjo, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sebagai Profesi, Jakarta, Newsletter, Nomor 29/VIII/Juni, 1997, Halaman 18.

BAB V

P E N U T U P

A. Kesimpulan

E. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan menggunakan blanko akta yang difoto copy dan dilegalisir memiliki kekuatan pembuktian yang sama dengan akta yang dibuat dengan menggunakan blanko akta asli. Hal ini didasarkan bahwa pengadaan blanko foto copy dan legalisir tersebut memiliki dasar hukum, yaitu :

1. Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 640-1887 tanggal 16 Juli 2002 perihal Blanko Akta PPAT;
2. Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 640-1884 tanggal 31 Juli 2003 perihal Blanko Akta PPAT;
3. Surat Edaran Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah Nomor 600/2334/2003 tanggal 13 Agustus 2003 perihal Blanko Akta PPAT.

Selain itu walaupun menggunakan blanko akta foto copy yang telah dilegalisir namun apabila akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut telah

memenuhi syarat untuk disebut sebagai akta otentik sebagaimana Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan memiliki kekuatan pembuktian yaitu :
Kekuatan Pembuktian Lahiriah (*Uitwendige Bewijskracht*), Kekuatan Pembuktian Formal (*Formale Bewijskracht*), Kekuatan Pembuktian Material (*Materiele Bewijskracht*).

F. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki kebebasan dalam menjalankan pekerjaan, adapun pengangkatan dari pemerintah adalah merupakan dasar untuk menjalankan jabatan. Wewenang dalam membuat akta otentik merupakan kewenangan yang dimiliki oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengharuskan menggunakan blanko akta maupun blanko akta foto copy yang dilegalisir memang tampak membatasi kewenangan yang dimiliki oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Walaupun sebenarnya dengan kewenangan dan pengetahuan yang dimiliki oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah sudah cukup tanpa harus ada campur tangan dari Badan Pertanahan Nasional, namun karena terdapat ketentuan yang mengatur mengenai kewajiban penggunaan blanko akta ataupun blanko foto copy

yang dilegalisir maka Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak dapat/tidak diperbolehkan membuat akta tanpa penggunaan blanko akta maupun penggantinya.

B. Saran

1. Selama ketentuan yang mengharuskan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menggunakan blanko akta maupun penggantinya (blanko foto copy yang telah dilegalisir) masih berlaku, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus menjalankannya.
2. Peraturan-peraturan yang membatasi kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah seperti keharusan penggunaan blanko akta dalam pembuatan akta, dalam hal ini mengenai ketentuan penggunaan blanko akta segera direvisi, agar semakin jelas kewenangan yang dimiliki oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sehingga tidak terkesan rancu atau *contradictio in terminis*.

DAFTAR PUSTAKA

- A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah dan Konversi Hak Atas Tanah Menurut UUPA*, Alumni Bandung, 1988.
- A.P. Parlindungan, *Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landereform*, Bandung, 1989.
- Bachtiar Effendi, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Edisi Kedua, Bandung, 1993.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Edisi 2000, Jakarta, Djambatan, 2000.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi 2005, Jakarta, Djambatan, 2005.
- Boedi Harsono, *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Jakarta, Hal 1997.
- Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto, *Eksistensi Prona Sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria*, Ghalia Indonesia, 1985.
- Effendi Perangin, *401 Pertanyaan dan Jawaban tentang Hukum Agraria*, Rajawali Press, Jakarta, 1991.
- Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 1994.

G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta, Erlangga, 1999.

H.B. Soetopo, *Metodologi Penelitian Kualitatif Bagian II*, UNS Press, Surakarta, 1988.

Hadi Setia Tunggal, *Peraturan Pelaksanaan Undang-undang Pertanahan*, Jakarta, Harvarindo, 2007.

Hadi Setia Tunggal, *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Jakarta, 1997.

Hasan Warga Kusumah, *Hukum Agraria I*, PT Gramedia Pustaka Utama, 1990.

Hilman Notonegoro, *Politik Hukum dan Pembangunan Agraria di Indonesia*, CV Pancoran Tujuh, Jakarta, 1974.

Irawan Soeroredjo, *Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sebagai Profesi*, Jakarta, Newsletter, Nomor 29/VIII/Juni, 1997.

Kartini Kartono, *Pengantar Metodologi Riset Sosial*, Alumni, Bandung.

Maria S. Soemardjono, *Pelaksanaan Tugas Keorganisasian dalam Pembangunan*, Penerbit Departemen Dalam Negeri Direktorat Jenderal Agraria, Jakarta, 1980.

_____, *Peraturan Pelaksanaan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jakarta, 1999.

Poerwodarminto, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, 1998.

- R. Soebekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Jakarta, Pradnya Paramita, 1992.
- R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, Jakarta, Pradnya Paramita, 1978.
- Ronny Hanitijo Soemitro, *Makalah Pelatihan Metodologi Ilmu Sosial*, UNDIP, 1999/2000.
- Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Judimetri*, Ghalia Indonesia, 1990.
- Soeryono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo, Jakarta.
- Sudargo Gautama, *Tafsiran Undang-undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, 1989.
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1985.
- Suryono Sukanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.
- Sutrisno Hadi, *Metodologi Research*, Psikologi UGM, Yogyakarta, 1993.
- Winarto Syrachmad, *Pengantar Ilmiah, Dasar, Metode Dan Teknik*, Tarsito, Bandung, 1985.

Perundang-undangan

Undang-undang Dasar 1945

Undang-undang Dasar 1945 Amandemen Ke-3 Tahun 2000

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Majalah-majalah

Jurnal RENVOI Jembatan Informasi Rekan, Tahun 2007, 3 Januari 2007, PT Jurnal Renvoi Mediatama.

Jurnal RENVOI Jembatan Informasi Rekan, Tahun 2007, 3 April 2007, PT Jurnal Renvoi Mediatama.