

BAB I

Kepastian Hukum Pengaturan Tata Cara Pengisian Blanko Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah di Indonesia

A. Latar Belakang

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan secara terus menerus oleh Pemerintah untuk menjamin kepastian hukum bagi pemilik tanah yang diadakan menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.¹

Dalam menjalankan pendaftaran tanah sebagai kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah, maka ada dua pihak yang kepentingannya dalam hal ini dilindungi, yaitu :²

1. Kepentingan Pemegang Hak Atas Tanah agar ia dapat dengan mudah membuktikan bahwa ialah yang berhak atas tanah yang bersangkutan. Caranya dengan cara pendaftaran tanah maka akan diterbitkan surat tanda bukti hak berupa sertifikat.

2. Kepentingan Pihak Lain

Kepentingan bagi calon pembeli dan calon kreditur, agar mereka dapat dengan mudah memperoleh data yang dapat dipercayai kebenarannya.

Caranya karena administrasi di Kantor Pertanahan terbuka untuk

¹ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan : Antara Regulasi dan Implementasi*, Yogyakarta: Kompas, 2007, hlm 2005.

² Aartje Tehupelory, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Jakarta: Raih Asa Sukses, 2012, hlm 8.

umum, jadi siapapun yang berkepentingan bisa minta Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT).

Berdasarkan PMNA/Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PPAT dalam membuat akta tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 96 ayat (1) PMNA/Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 harus menggunakan blanko yang telah disediakan oleh BPN.³ Namun saat ini dengan diundangkannya peraturan baru yaitu Peraturan Kepala BPN RI Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan PMNA/Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PPAT sudah dapat membuat blanko akta sendiri.⁴

B. Kasus Posisi

Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia atau akan di singkat seterusnya menjadi BPN RI adalah lembaga pemerintah Non Kementrian yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden dan dipimpin oleh Kepala BPN RI menurut Peraturan Presiden No. 63 Tahun 2013. Melalui Peraturan Kepala BPN RI Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang

³ <http://e-jurnal.fhunmul.ac.id/index.php/beraja>.

⁴ *Ibid*

dimana peraturan baru tersebut berkaitan dengan blanko akta Pejabat Pembuatan Akta Tanah selanjutnya ditulis PPAT yang dikeluarkan oleh BPN RI. Inti dari Peraturan Kepala BPN RI Nomor 8 Tahun 2012 tersebut **menghapus ketentuan dalam Pasal 96 ayat (2)** dari Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa : “Pembuatan akta sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 95 ayat (1) dan (2) harus dilakukan dengan menggunakan formulir sesuai dengan bentuk sebagaimana yang dimaksud ayat (1) yang disediakan”.

Selanjutnya dalam ketentuan Peraturan Kepala BPN RI Nomor 8 Tahun 2012 terdapat 2 (dua) tambahan ayat baru pada Pasal 96 yaitu ayat (4) yang berbunyi : “Penyiapan dan pembuatan akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh masing-masing PPAT, PPAT Pengganti, PPAT Sementara, atau PPAT Khusus” dan ayat (5) berbunyi : “Kepala Kantor Pertanahan menolak pendaftaran akta PPAT yang tidak sesuai dengan ketentuan sebagaimana diatur pada ayat (1)”.

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 juncto Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, 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. Tugas pokok dan kewenangan PPAT menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Juncto Peraturan

Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah :

1. Melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
2. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sebagai berikut :
 - a. Jual beli;
 - b. Tukar menukar;
 - c. Hibah;
 - d. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
 - e. Pembagian hak bersama;
 - f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
 - g. Pemberian Hak Tanggungan;
 - h. Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Pengisian blanko akta dalam rangka pembuatan akta PPAT harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar dan didukung oleh dokumen yang

menurut pengetahuan PPAT yang bersangkutan adalah benar. Menurut Pasal 40 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris adalah sebagai berikut :

- 1) Setiap Akta yang dibacakan oleh Notaris dihadiri paling sedikit 2 (dua) orang saksi, kecuali peraturan perundang-undangan menentukan lain.
- 2) Saksi sebagaimana dimaksud pada Pasal 40 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris harus memenuhi syarat sebagai berikut :
 - a. Paling rendah berumur 18 (delapan belas) tahun atau sebelumnya telah menikah;
 - b. Cakap melakukan perbuatan hukum;
 - c. Mengerti bahasa yang digunakan dalam Akta;
 - d. Dapat membubuhkan tanda tangan dan paraf, dan
 - e. Tidak mempunyai hubungan perkawinan atau hubungan darah dalam garis lurus ke atas atau ke bawah tanpa pembatasan dan garis ke samping sampai dengan derajat ketiga dengan Notaris atau para pihak.
3. Saksi sebagaimana dimaksud pada Pasal 40 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepada Notaris atau diterangkan tentang identitas dan kewenangannya kepada Notaris oleh penghadap.

4. Pengenalan atau pernyataan tentang identitas dan kewenangan saksi dinyatakan secara tegas dalam Akta.

PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan setempat letak objek tersebut.

Berdasarkan ketentuan tersebut dapat disimpulkan bahwa PPAT dapat mencetak sendiri akta tanpa harus menggunakan blanko yang diterbitkan oleh BPN RI. Permasalahan pada awal keluarnya Peraturan Kepala BPN RI Nomor 8 Tahun 2012 di atas, yang dimana tertanggal 15 Maret 2013 BPN RI mengeluarkan kebijakan pada situs Badan Pertanahan Nasional yang dimana BPN diminta untuk segera mengadakan sosialisasi terkait dengan pelaksanaan Peraturan Kepala BPN RI Nomor 8 Tahun 2012 yang pada saat itu dijabat oleh Hendrawan Supandji yang tertuang dalam Surat Edaran Nomor 1051/7.1/III/2014.

Hal-hal yang dibahas dalam sosialisasi tersebut adalah mengenai ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh Kepala BPN mengenai penggunaan kertas sampul, bentuk dan ukuran *font*, spasi, tinta yang digunakan, dan tata cara pengisian akta PPAT.

Setelah dilakukan sosialisasi mengenai peraturan tersebut, dalam pembuatan akta PPAT sudah dapat membuat sendiri akta PPAT tetapi harus memperhatikan ketentuan yang telah ditetapkan oleh Kepala BPN RI. Misalnya: mengenai kertas sampul, bentuk dan ukuran *font*, spasi, tinta yang dipergunakan, serta tata cara pengisian akta PPAT tersebut harus sesuai dengan petunjuk dan ketentuan yang telah ditetapkan oleh BPN RI. Hal tersebut tidak sesuai dengan harapan para PPAT yang mengharapkan dengan keluarnya Peraturan Kepala BPN RI Nomor 8 Tahun 2012 bisa membuat akta-akta PPAT dengan menggunakan kalimat-kalimatnya sendiri, atau apabila PPAT melakukan sedikit penambahan pasal-pasal sendiri yang terkait dengan isi akta kedalam akta-akta PPAT berdasarkan kasus-kasus tertentu. Maka BPN seharusnya tidak boleh menolak tetapi harus menerima, sepanjang isi/penambahan pasal tersebut tidak bertentangan antara isi akta dengan Undang-Undang tetapi merupakan satu kesatuan terhadap isi akta-akta PPAT tersebut.

Berdasarkan kasus ini penulis berpendapat bahwa telah diduga terjadi perbedaan pemahaman mengenai pembuatan akta PPAT dimana Peraturan Kepala BPN RI Nomor 8 Tahun 2012 menyebutkan PPAT dapat mencetak sendiri akta tanpa harus menggunakan blanko dari BPN RI dan Surat Edaran tertanggal 15 Maret 2013 Nomor 1051/7.1/III/2013 menyebutkan PPAT harus menggunakan blanko dari BPN RI. Sehingga penulis tertarik untuk mengkaji permasalahan ini dengan mengangkatnya dalam penulisan legal memorandum, adapun permasalahan hukumnya akan dijelaskan di bawah ini.

C. Identifikasi Masalah

1. Bagaimanakah penerapan hukum yang berlaku di Indonesia terhadap pembuatan akta-akta PPAT, dalam proses pendaftaran hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun di BPN ?
2. Bagaimanakah aturan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 8 Tahun 2012 terhadap akta-akta yang dibuat oleh PPAT ?

D. Tujuan Penelitian

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

1. Untuk mengetahui penerapan hukum yang berlaku di Indonesia terhadap pembuatan-pembuatan akta-akta PPAT, dalam proses pendaftaran hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun di BPN.
2. Untuk mengetahui aturan dalam peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 8 Tahun 2012 tentang akta-akta yang dibuat oleh PPAT.

E. Manfaat Penulisan

Manfaat yang diperoleh dalam penelitian ini dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan dan manfaat teoritis bagi pengembangan Ilmu Hukum yang berkaitan dengan kepastian hukum pengaturan penyusunan blanko akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Indonesia.

2. Manfaat Praktis

Secara rinci manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Mengetahui lebih dalam mengenai peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam penyusunan blanko akta PPAT di Indonesia.
- b. Sebagai bahan tinjauan bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat yang berwenang dan lembaga-lembaga yang terkait dalam hubungannya dengan kepastian hukum pengaturan penyusunan blanko akta Pejabat Pembuat Akta Tanah di Indonesia.
- c. Bagi Notaris 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 dalam pengaturan penyusunan blanko akta PPAT di Indonesia sehingga tidak ada pihak yang dirugikan.

F. Sistematika Penulisan

Memorandum Hukum adalah penulisan tugas akhir yang disusun dalam bentuk pendapat hukum yang berisikan nasihat atau rekomendasi hukum dan pemecahan masalah hukum atas peristiwa hukum tertentu. Memorandum hukum dapat digunakan pula untuk mengkaji peristiwa hukum baik yang telah ataupun belum pernah menjadi kasus di pengadilan maupun terhadap putusan yang telah ataupun belum mempunyai kekuatan hukum tetap.

Pada penulisan skripsi ini akan merangkai keseluruhan penulisan menjadi lima bab, dimana dalam bab-bab tersebut menggambarkan secara sistematis mengenai pokok-pokok permasalahan yang dibahas.

Bab I PENDAHULUAN

Pada bab ini penulis, menuliskan tentang kasus posisi, latar belakang, permasalahan hukum, tujuan penelitian, manfaat penulisan, dan sistematika penulisan.

Bab II DOKUMEN YANG RELEVAN

Pada bab ini penulis, menyertakan dokumen-dokumen yang terkait dengan permasalahan tersebut diatas antara lain :

1. Blanko Akta Tanah Yang Diterima Oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.
2. Blanko Akta Tanah Yang Ditolak Oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

BAB III LANDASAN TEORI

Pada bab ini penulis menuliskan teori-teori yang berkaitan dengan permasalahan diatas antara lain :

1. Pengertian Pendaftaran Tanah
2. Pengertian Blanko Akta
3. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah
4. Pengertian Hukum Agraria

BAB IV LEGAL MEMORANDUM

Pada bab ini penulis memberikan legal opinion, komentar dan saran yang dapat diberikan terhadap permasalahan diatas.

BAB V PENUTUP

Dalam bab ini penulis menyimpulkan dan memberikan saran dari hasil penulisan mengenai permasalahan diatas.