

Implikasi Hukum Blanko Akta Ppat Setelah Di Keluarkannya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) Nomor 8 Tahun 2012

Dian Eka Nurul Wardani, H. Gatot Dwi Hendro Wibowo, Sahnan

Mahasiswa Program Magister Kenotariatan Universitas Mataram
Jln. Majapahit No. 62 Mataram 83125,
Telp. (0370), 633035, Fax. 626954
Email: ekadyan21j@gmail.com

ABSTRAK

Akta PPAT merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan pendaftaran tanah di Indonesia, yang berfungsi untuk menjamin kepastian hukum atas terjadinya suatu perbuatan hukum peralihan dan pembebanan Hak Tanggungan. Adapun tujuan Penelitian ini yaitu untuk menganalisis Implikasi Hukum Blanko akta PPAT setelah berlakunya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) Nomor 8 Tahun 2012. Penelitian ini merupakan penelitian hukum Normatif. Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Tehnik pengumpulan bahan hukum melalui studi kepustakaan setelah itu dilakukan pengolahan bahan hukum dengan penalaran logis dan sistematis yang dianalisa secara diskriptif kualitatif dan menarik kesimpulan dengan cara deduktif. Berdasarkan hasil penelitian terjadinya inkonsistensi dalam pengaturan blanko akta PPAT setelah dikeluarkannya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) Nomor 8 Tahun 2012 dan solusinya jika Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) Nomor 8 Tahun 2012 yang tidak sesuai dengan penerapannya. Adanya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah secara hirarki lebih tinggi kedudukannya dari pada surat edaran. Sesuai dengan asas *lex superior derogat legi inferior* yang artinya peraturan yang lebih tinggi mengesampingkan yang rendah (asas hierarki) dan solusinya Surat Edaran yang dikelurakan setelah Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) Nomor 8 Tahun 2012 harus di cabut/ditarik kembali.

Kata kunci : Implikasi, Akta, PPAT, Peraturan

ABSTRACT

The PPAT deed is one of the main sources for the maintenance of land registration in Indonesia, which serves to ensure legal certainty of the occurrence of a legal act of transition

and the imposition of the Mortgage Rights. The purpose of this study is to analyze the legal implications of PPAT form deed after the enactment of Regulation of the Head of National Land Agency (Agreement) No. 8 of 2012. This research is Normative legal research. This study used a statutory approach, conceptual approach and sociological approach. Technique of collecting legal materials through literature study after that done the processing of legal materials with logical and systematic reasoning and analyzed descriptively qualitative and draw deductive conclusions. Based on the result of research of inconsistency in arranging the form of PPAT deed after the issuance of Regulation of Head of National Land Agency (Agreement) Number 8 Year 2012 and its solution if the rules Regulation of Head of National Land Agency (Agreement) Number 8 Year 2012 which is not in accordance with its application. The existence of Regulation of Head of National Land Agency Number 8 Year 2012 About Amendment of Regulation of State Minister of Agrarian / Head of National Land Agency Number 3 Year 1997 About Regulation of Implementation of Government Regulation Number 24 Year 1997 About Land Registration hierarchically higher position than circular letter. In accordance with the principle of *lex superior derogat legi inferior* which means higher regulation put aside the low (hierarchy principle) and solution Circular letter issued after Regulation of Head of National Land Agency (Agreement) Number 8 Year 2012 must be revoked / withdrawn.

Keywords: Implications, Deed, PPAT, BPN Regulations

A. PENDAHULUAN

Pendaftaran peralihan hak atas tanah, dilaksanakan oleh PPAT, salah satunya pendaftaran tanah dengan status hak milik. Jika tanah yang bersangkutan berstatus hak milik maka akan mudah untuk diketahui bahwa tanah yang bersangkutan boleh dikuasai dan digunakan tanpa batas waktu.¹ hal tersebut sesuai dengan ketentuan tentang Peraturan Jabatan PPAT yakni Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, yang pada pasal 2 menyatakan :²

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

pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

2. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah sebagai berikut :
 - a. Jual Beli;
 - b. Tukar Menukar;
 - c. Hibah;
 - d. Pemasukan Kedalam 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.

Dalam perkembangan pendaftaran tanah di Indonesia, kedudukan PPAT sebagai Pejabat Umum dikukuhkan melalui berbagai peraturan perundang-undangan yaitu :

1. Undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan

¹ Baiq Henni Pramita Rosandi, *Akibat Hukum Jual Beli Hak atas Tanah yang Belum Didaftarkan*, Jurnal IUS, Vol. IV, Universitas Mataram, 2016, hlm. 424.

² Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP Nomor 37 tahun 1998, LN. No. 52, ps.2

dengan tanah. Pengertian PPAT sebagaimana diatur dalam pasal 1 ayat (4) adalah : “Pejabat Umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa pembebanan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, pasal 1 angka 24 menyatakan bahwa PPAT adalah : “Pejabat Umum yang diberi wewenang membuat akta-akta tanah tersebut”.
3. Peraturan Pemerintah nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, secara khusus diatur dalam pasal 1 butir 1, yang berbunyi :

“Pejabat Pembuat akta tanah adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun”.

Selanjutnya, akta PPAT adalah akta otentik dan sebagai sebuah akta otentik terdapat persyaratan ketat dalam hal prosedur pembuatan, bentuk dan formalitas yang harus dilakukan sehingga akta tersebut berhak disebut sebagai akta otentik. Hal ini ditegaskan oleh pasal 1868 KUH Perdata : “suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat”. Jadi syarat otentisitas suatu akta yaitu :

1. Dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang;
2. Oleh atau dihadapan pejabat umum;
3. Pejabat tersebut harus berwenang ditempat dimana akta tersebut dibuat.

Tata cara dan formalitas pembuatan akta otentik adalah merupakan ketentuan hukum yang memaksa, artinya tata cara dan prosedur pembuatan itu harus diikuti

dengan setepat-tepatnya tanpa boleh menyimpang sedikitpun. Penyimpangan dari tata cara atau prosedur pembuatan akta otentik akan membawa akibat hukum kepada kekuatan pembuktian akta itu yang disebabkan oleh adanya kesalahan akta PPAT yang membuat aktanya atau adanya cacat hukum pada aktanya baik yang disebabkan oleh karena adanya penyimpangan atau kesalahan pada tata cara pengisian isi dalam akta ataupun karena adanya kesalahan pada prosedur blanko aktanya.

Pembuatan akta PPAT diharuskan untuk menggunakan blanko akta PPAT seperti yang diatur oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa akta-akta PPAT harus dibuat dengan menggunakan blanko akta PPAT yang disesuaikan (dicetak) oleh Badan Pertanahan Nasional atau instansi lain yang ditunjuk. Hal ini berarti bahwa tanpa blanko akta PPAT yang di cetak, maka PPAT tidak boleh membuat akta-akta PPAT.

Selanjutnya berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 1997, berikut lampirannya (cover akta, bentuk akta PPAT dan tata cara pengisiannya) berlaku sejak tanggal 2 Januari 2013 atau dikenal dan disebut dengan PERKABAN Nomor 8 Tahun 2012. Substansi atau ketentuan yang diatur dalam PERKABAN Nomor 8 Tahun 2012 mencakup :³

- a. Penyiapan dan pembuatan akta PPAT dilakukan sendiri oleh PPAT, PPAT Pengganti, PPAT Sementara, dan PPAT Khusus. Sebelum berlakunya

³ Pieter Latumeten, *Teknik Pembuatan Akta PPAT Versi Perkabab Nomor 8 Tahun 2012*, Seminar Perkabab Nomor 8 Tahun 2012, yang diselenggarakan oleh PENGDA INI dan IPPAT Kabupaten Bandung Barat di Bandung, tanggal 20 Maret 2013.

PERKABAN Nomor 8 Tahun 2012 Blanko akta PPAT disiapkan dan diterbitkan oleh BPN, dan hal ini merupakan suatu terobosan BPN untuk mengatasi kelangkaan blanko akta PPAT yang selama ini menjadi masalah rutin yang dihadapi PPAT dan masyarakat yang membutuhkan serta menghilangkan beban negara dimana selama ini blanko akta PPAT dibebankan pada APBN;

- b. Akta PPAT selain berfungsi sebagai alat bukti, juga berfungsi sebagai syarat pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah, sehingga akta PPAT yang dibuat sesuai dengan bentuk dan tata cara pengisian yang diatur dalam PERKABAN Nomor 8 Tahun 2012 yang bisa dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah. Kantor Pertanahan setempat akan menolak pendaftarannya jika akta PPAT dibuat tidak sesuai dengan bentuk dan tata cara pengisian yang diatur dalam PERKABAN Nomor 8 Tahun 2012;
- c. Masa peralihan PERKABAN Nomor 8 Tahun 2012 yaitu: sejak tanggal 2 Januari 2013 sampai dengan 31 Maret 2013, PPAT masih dapat menggunakan Blanko akta PPAT yang disediakan oleh BPN sepanjang stock blanko PPAT masih tersedia di PPAT yang bersangkutan dan atau Kantor Pertanahan yang bersangkutan. Jika sejak berlakunya PERKABAN ini (2 Januari 2013) PPAT tidak lagi menggunakan Blanko akta PPAT yang disediakan oleh BPN, maka PPAT yang bersangkutan wajib mengembalikan blanko akta PPAT kepada Kantor Pertanahan dengan membuat berita acara penyerahan selambat lambatnya tanggal 31 Maret 2013;
- d. Bentuk akta PPAT yang diatur dalam PERKABAN ini mencakup COVER AKTA dan FORMULIR AKTA (kepala akta, awal akta, komparisi, isi akta dan akhir akta);

Berdasarkan Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten terkait tindak lanjut dari Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Petanahan Nasional Provinsi Nusa Tenggara Barat, maka diberitahukan kepada seluruh PPAT terutama di Provinsi Nusa Tenggara Barat Kota/Kabupaten dengan telah menerima surat Edaran Perihal Blanko Akta Para PPAT setempat tanggal 25 Maret 2013 agar wajib mengembalikan blanko akta PPAT yang dicetak oleh Badan Pertanahan Nasional atau instansi lain yang ditunjuk kepada Kantor Pertanahan setempat dengan membuat berita acara penyerahan selambat lambatnya tanggal 31 Maret 2013. Namun seiring berjalannya waktu pada tanggal 29 Maret 2015 para PPAT menerima kembali surat Edaran dari Kepala Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten terkait tindak lanjut dari Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Petanahan Nasional Provinsi Nusa Tenggara Barat Perihal Pemanfaatan Blanko Akta PPAT yang telah dikembalikan tersebut agar digunakan kembali oleh para PPAT, dalam hal ini apabila PPAT sampai menggunakan kembali Blanko Akta BPN maka sangatlah betentangan dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (PERKABAN) Nomor 8 Tahun 2012 jika masih digunakan oleh para PPAT.

B. PEMBAHASAN

1. Tugas, Kewenangan dan Kewajiban PPAT

a. Tugas PPAT

PPAT mempunyai tugas yang penting dan strategis dalam menyelenggarakan pendaftaran tanah yaitu membuat akta peralihan hak atas tanah. Tanpa bukti berupa akta PPAT, para kepala Kantor Pertanahan dilarang mendaftarkan perbuatan hukum yang bersangkutan.⁴

⁴ Boedi Harsono, *Tugas dan Kedudukan PPAT*, Jakarta, Majalah Hukum dan Pengembangan Universitas Indonesia Edisi Desember 1995 No. 6 Tahun XXV, hlm.478

b. Kewenangan PPAT

Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menyatakan bahwa :

“untuk melaksanakan tugas pokok tersebut Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana telah disebutkan di atas, mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus penunjukannya”.

Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menyatakan bahwa PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di wilayah kerjanya.

Pengecualian dari pasal 4 ayat (1) ditentukan dalam ayat (2), yaitu untuk akta Tukar Menukar, akta Pemsukan Dalam Perusahaan (inbreng) dan akta Pembagian Hak Bersama mengenai beberapa hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang obyek tanahnya tidak semuanya terletak didalam daerah kerja seorang PPAT, maka dapat dibuat oleh PPAT yang daerah kerjanya meliputi salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang haknya menjadi obyek perbuatan hukum.

c. Kewajiban PPAT

Kewajiban PPAT sebagaimana yang diatur dalam pasal 45 Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 adalah :

- a. Menunjang tinggi Pancasila, UUD 1945 dan Negara Republik Indonesia.
- b. Megikuti pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT.
- c. Menyampaikan laporan bulanan kepada kepala kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan.
- d. Menyerahkan Protokol PPAT dalam

hal berhenti dari jabatannya atau melaksanakan cuti.

- e. Membebaskan uang jasa bagi yang tidak mampu.
- f. Membuka kantor setiap hari kerja kecuali cuti atau hari libur resmi.
- g. Berkantor hanya di 1 (satu) kantor dalam daerah kerja sesuai dengan keputusan pengangkatan PPAT.
- h. Menyampaikan alamat kantor, contoh tanda tangan, contoh paraf dan teraan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah, Bupati/Walikota, Ketua Pengadilan Negeri dan Kepala Kantor Pertanahan yang Wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT.
- i. Melaksanakan jabatannya secara nyata setelah pengambilan sumpah.
- j. Memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan.
- k. Lain-lain sesuai peraturan perundang-undangan.

Menurut pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah telah ditetapkan sanksi bagi PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan yang berlaku serta petunjuk dari Menteri atau Pejabat yang ditunjuk. Sanksi yang dikenakan berupa tindakan administratif, berupa teguran tulisan sampai pember-hentian dari jabatannya dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti rugi oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikan ketentuan tersebut.

2. Syarat dan Prosedur pembuatan Akta-akta PPAT sebelum berlakunya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) Nomor 8 Tahun 2012.

Pasal 96 ayat (1) :

“Bentuk-bentuk akta yang dipergunakan didalam pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam pasal 95 ayat (1) dan (2) dan cara pengisiannya sebagaimana tercantum dalam lampiran 16-23, terdiri dari : akta Jual Beli, akta Hibah, akta Tukar Menukar, Akta akta Pemasukan Kedalam Perusahaan, Akta Pembagian Hak Bersama, Akta Pemberian Hak Tanggungan, akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.”

Pasal 96 ayat (2) :

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

Pasal 96 ayat (3)

“Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 95 ayat (1) dan pembuatan akta pemberian hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 95 ayat (2) tidak dapat dilakukan berdasarkan akta yang pembuatannya melanggar ketentuan pada ayat (2).”

Pada blanko akta yang lama (dicetak) oleh Badan Pertanahan Nasional adalah terdapat nomor seri pada bagian atas akta PPAT. Nomor tersebut merupakan nomor kode dari Badan Pertanahan Nasional dan tidak ada nomor seri yang sama dari semua akta yang diterbitkan, hal ini ditujukan untuk memudahkan melacak apabila ada permasalahan.

3. Syarat dan Prosedur Pembuatan Akta-akta setelah berlakunya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) Nomor 8 Tahun 2012.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang

Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang isinya adalah sebagai berikut :

Pasal I :

Ketentuan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, diubah sebagai berikut :

Ketentuan pasal 96 ayat (2) dihapus dan ayat (3) diubah serta setelah ayat (3) ditambahkan 2 (dua) ayat baru yaitu ayat (4) dan ayat (5) sehingga pasal 96 berbunyi sebagai berikut :

Pasal 96 :

Bentuk akta yang dipergunakan di dalam pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam pasal 95 ayat (1) dan ayat (2) dan tata cara pengisian dibuat sesuai dengan lampiran Peraturan ini yang terdiri dari :

- a) Akta Jual Beli
- b) Akta Hibah
- c) Akta Tukar Menukar
- d) Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan
- e) Akta Pembagian Hak Bersama
- f) Akta Pemberian Hak Tanggungan
- g) Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik
- h) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

Pasal 96 ayat (2) dihapus

Pasal 96 ayat (3)

Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 95 ayat (1) dan pembuatan akta pemberian Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam pasal 95 ayat (2) tidak dapat dilakukan berdasarkan akta

yang pembuatannya tidak sesuai dengan ketentuan pada ayat (1).

Pasal 96 ayat (4)

Penyiapan dan pembuatan akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh masing-masing Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah Pengganti, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus.

Pasal 96 ayat (5)

Kepala Kantor Pertanahan menolak pendaftaran akat Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tidak sesuai dengan ketentuan sebagaimana diatur pada ayat (1).

Pasal II :

1. Dengan mulai berlakunya peraturan ini:

a. Blanko akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang masih tersedia di Kantor Badan Pertanahan Nasional atau masing-masing Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah Pengganti, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus masih dapat digunakan.

b. Blanko Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana dimaksud pada huruf a, apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak menggunakan lagi, wajib dikembalikan ke Kantor Pertanahan setempat paling lambat tanggal 31 Maret 2013.

c. Pengembalian akta sebagaimana dimaksud pada huruf b, dilakukan dengan membuat berita acara penyerahan blanko akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dari Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat atau pejabat yang ditunjuk.

d. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tidak memenuhi

ketentuan sebagaimana dimaksud pada huruf b dan huruf c, dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

2. Pada saat peraturan ini mulai berlaku , ketentuan yang bertentangan dengan peraturan ini, dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.
3. Peraturan ini mulai berlaku pada tanggal 2 Januari 2013.

Pembuatan akta-akta PPAT setelah berlakunya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) Nomor 8 Tahun 2012, terdapat aturan-aturan yang pokok yaitu sebagai berikut :

1. Akta dibuat dalam bentuk asli sebanyak 2 (dua) rangkap bermaterai cukup, masing-masing ditandatangani para pihak, para saksi dan PPAT, dan dibuat 2 (dua) lagi lembar salinan yang diberikan kepada para pihak yaitu 1 (satu) untuk Penjual dan 1 (satu) untuk pembeli, yang cukup ditandatangani oleh PPAT saja.
2. Pada setiap halaman pertama akta terdapat Kop PPAT yang terletak dibagian atas akta, sebelum Judul Akta.
3. Setiap rangkap akta terdiri dari beberapa halaman akta, disusun dan diberi penomoran halaman yang dimulai dari halaman pertama dan seterusnya sesuai dengan jumlah halaman pada akta tersebut, dimana penulisan nomor halaman tertera pada bagian bawah akta.
4. Pada setiap halaman akta PPAT juga terdapat nama PPAT, jenis akta PPAT dan tempat kedudukan PPAT.
5. Pada setiap halaman akta PPAT diparaf oleh PPAT, para pihak dan para saksi dibagian bawah halaman akta PPAT.

6. Dalam pembuatan akta PPAT, untuk menjaga keakuratan data, agar menghindari adanya perbaikan/pencoretan/penggantian/penambahan (renvoi).
7. Kata/frase/kalimat dalam formulir akta yang digunakan adalah kata/frase/kalimat yang diperlukan saja, dan jika tidak diperlukan, maka tidak dicantumkan dalam akta.
8. Dalam hal terjadi renvoi :
 - a. Perbaikan/penggantian kata/frase/kalimat yang salah, dicoret dan diberi paraf oleh PPAT, para pihak, para saksi.
 - b. Penambahan kata/frase/kalimat, di ketik/ditambahkan pada :
 - 1) ruang kosong lembaran akta dengan member tanda dan diparaf oleh PPAT, para pihak, dan para saksi;
 - 2) lembar kertas yang ditambahkan pada akta dengan mencantumkan nomor akta disetiap halaman yang ditambahkan dan diberi paraf oleh PPAT, para pihak dan para saksi.
9. Penulisan formulir akta menggunakan kertas HVS 80 s.d 100 gram, ukuran kertas 29,7 cm x 42 cm (A3), warna kertas putih, diketik dengan menggunakan huruf sesuai dengan selera PPAT, ukuran 11.5 atau 12, diketik bolak balik tiap halaman, sedangkan tinta yang digunakan adalah berwarna hitam dan tidak mudah luntur.

Ketentuan mengenai sampul akta adalah sebagai berikut :

1. Jenis kertas sampul adalah kertas karton (contoh : BW/BC/TIK) 150 s.d 250 gram;

2. Ukuran kertas sampul 29,7 x 42 cm (A3);
3. Warna sampul putih;
4. Sampul depan diberikan kop PPAT dan ditulis judul sesuai jenis akta, misalnya “AKTA JUAL BELI” atau “AKTA HIBAH” atau “AKTA PEMBAGIAN HAK BERSAMA” atau “AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN” dan atau “SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN”;
5. Penulisan judul akta dengan huruf *Bookman Old Style*, ukuran 28 dan warna hitam;
6. Tinta yang dipergunakan berwarna hitam dan tidak mudah luntur.

Ketentuan pelaksanaan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dapat dianalisa dengan menggunakan teori Lawrence M. Friedmen, yang mengemukakan ada 3 (tiga) unsur sistem hukum (*three elements of legal system*), yaitu :

- a. Struktur hukum (Legal Structure), yaitu kelembagaan yang diciptakan oleh sistem hukum itu dengan berbagai macam fungsi dalam rangka mendukung bekerjanya sistem hukum. Komponen ini dimungkinkan untuk melihat bagaimana sistem hukum itu memberikan pelayanan terhadap pengggaraan bahan-bahan hukum secara teratur.

Dalam pelaksanaan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Peraturan

Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ini adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Pasal 2 Peraturan Presiden Republik Indonesia nomor 20 tahun 2015 menyebutkan : “BPN mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”.

Pasal 3 Peraturan Presiden Republik Indonesia nomor 20 tahun 2015 menyebutkan bahwa :

“Dalam melaksanakan tugas Pemerintahan di bidang Pertanahan BPN menyelenggarakan fungsi antara lain penyusunan dan penetapan kebijaksanaan dibidang pertanahan”.

Salah satu kebijaksanaan BPN dibidang pertanahan adalah Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan antara lain menghapus ketentuan pasal 96 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 Tahun 1997 dan mengubah pasal 96 ayat (3) serta menambah 2 (dua) ayat lagi yaitu ayat (4) dan (5).

Berdasarkan Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat/Kota Mataram, terkait tindak lanjut dari Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Petanahan Nasional Provinsi Nusa Tenggara Barat, maka diberitahukan kepada seluruh PPAT terutama di Provinsi

Nusa Tenggara Barat Kota/Kabupaten dengan telah menerima surat Edaran Perihal Blanko Akta Para PPAT setempat tanggal 25 Maret 2013 agar wajib mengembalikan blanko akta PPAT yang dicetak oleh Badan Pertanahan Nasional atau instansi lain yang ditunjuk kepada Kantor Pertanahan setempat dengan membuat berita acara penyerahan selambat lambatnya tanggal 31 Maret 2013, dan sejak itu PPAT wajib membuat blanko akta sendiri dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota tidak menerima proses pendaftaran peralihan hak dengan menggunakan blanko akta PPAT yang dicetak oleh Badan Pertanahan Nasional.

Pada tanggal 29 Maret 2015 para PPAT menerima kembali surat edaran dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat/Kota Mataram Nomor : 112/52.01.300/III/2015, dimana surat edaran tersebut merupakan tindak lanjut dari Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Petanahan Nasional Provinsi Nusa Tenggara Barat tanggal 12 Februari 2015 Nomor : 322/9-52/II/2015 dan surat Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 543/5.31/II/2015 tanggal 5 Februari 2015 serta Surat Sekretaris Utama Nomor : 465/5.31-100/I/2015 tanggal 29 Januari 2015 Perihal Pemanfaatan Blanko Akta PPAT yang sebenarnya bersifat *intern* antar BPN. Berdasarkan Surat Edaran tersebut blanko akta lama yang telah dikembalikan tersebut agar digunakan kembali oleh para PPAT sampai persediaan habis dan setelah habis baru menggunakan blanko buatan PPAT sendiri.

Ketentuan dari kedua kebijaksanaan tersebut adalah sangat bertentangan, dimana peraturan yang sudah dihapus kemudian diberlakukan kembali. Terhadap *conflict of norm* antara Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) Nomor 8 Tahun 2012 dengan Surat Edaran, berlakulah *Asas Lex Superior Derogat Legi Inferiori* yaitu Peraturan yang dibuat oleh penguasa yang lebih tinggi mempunyai derajat lebih tinggi

sehingga terhadap peraturan yang lebih rendah dan mengatur obyek yang sama, maka hakim menetapkan peraturan yang lebih tinggi.

Dalam pasal 7 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, terdiri atas:

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b) Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat;
- c) Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang;
- d) Peraturan Pemerintah;
- e) Peraturan Presiden;
- f) Peraturan Daerah Provinsi;
- g) Peraturan Daerah Kabupaten/Kota;

Dari ketentuan diatas dapat diketahui berdasarkan Pelaksanaan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, kurang berlaku efektif dan efisien, dan dapat menimbulkan masalah hukum dikemudian hari.

- b. Substansi Hukum (*legal substance*), yaitu sebagai output dari sistem hukum, berupa peraturan-peraturan, keputusan-keputusan yang digunakan baik oleh pihak yang mengatur maupun yang diatur. Dalam hal ini substansi adalah produk hukumnya yang diciptakan oleh BPN yaitu berupa Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Jika dilihat dari isi Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) Nomor 8 Tahun 2012, sesuai dengan Pasal 96 ayat (5) yang menyatakan bahwa : “ Kepala Kantor Pertanahan menolak pendaftaran akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tidak sesuai dengan ketentuan sebagaimana diatur pada ayat (1)”.

- c. Kultur Hukum (*Legal Culture*), yaitu terdiri dari nilai-nilai dan sikap-sikap yang mempengaruhi bekerjanya hukum. Kultur hukum inilah yang berfungsi sebagai jembatan yang menghubungkan antara peraturan hukum dengan tingkah laku hukum seluruh warga masyarakat.

Dari pandangan tersebut diatas, kultur berasal dari masyarakat, PPAT/Notaris sebagai pelaksana dari Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang membuat aturan.

Dalam hal ini ada 3 (tiga) nilai dasar yang perlu di perhatikan dari pelaksanaan hukum yakni keadilan, kepastian hukum dan Kemanfaatan mengarahkan hukum pada pertimbangan kebutuhan masyarakat pada suatu saat tertentu. Hukum benar-benar mempunyai peranan nyata bagi masyarakatnya di mana kekuatan sosial bekerja dalam tahapan pembuatan Undang-Undang, kekuatan sosial itu akan terus berusaha masuk dan mempengaruhi setiap proses legislasi secara efektif dan efisien. Peraturan yang dikeluarkan itu memang akan menimbulkan hasil yang diinginkan, tetapi efeknya sangat tergantung pada kekuatan-kekuatan sosial yang melingkupinya.

Pada umumnya masyarakat kurang paham dan PPAT dalam hal ini juga

kurang berperan dalam pelaksanaan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Hal ini dapat kita lihat dengan adanya Surat Edaran Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat/Kota Mataram Nomor : 112/52.01.300/III/2015, dimana surat edaran tersebut merupakan tindak lanjut dari Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Nusa Tenggara Barat tanggal 12 Februari 2015 Nomor : 322/9-52/II/2015 dan surat Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 543/5.31/II/2015 tanggal 5 Februari 2015 serta Surat Sekretaris Utama Nomor : 465/5.31-100/I/2015 tanggal 29 Januari 2015 Perihal Pemanfaatan Blanko Akta PPAT yang ditujukan kepada seluruh Kanwil BPN dan Kantor Pertanahan seuruh Indonesia. PPAT/Notaris di sini menerima begitu saja blanko akta PPAT yang dibagikan oleh Badan Pertanahan Nasional. Bahkan sampai saat ini masih ada PPAT yang menggunakannya dalam proses pendaftaran tanah, padahal kalau dilihat dari hirarki Peraturan Perundang-undangan, maka surat edaran tidak bisa meniadakan Peraturan Menteri, sehingga kalau pemakaian blanko akta PPAT untuk pendaftaran tanah sebelum adanya payung hukum dapat membahayakan PPAT sendiri. Apabila dikemudian hari terdapat permasalahan, maka keontetikan akta juga dapat dipermasalahkan, akta PPAT bisa batal demi hukum, karena bertentangan dengan Asas *Lex Posteriori Derogat Legi Priori* (Peraturan baru apabila sederajat dapat mendesak peraturan yang lama, sepanjang derajatnya sama), akan tetapi di sini surat edaran derajatnya dibawah peraturan Menteri, sehingga tidak bisa mengesampingkan Peraturan Menteri.

4. Konsekuensi Hukum dari Tidak Dipenuhi Bentuk dan Isian Akta PPAT

Apabila PPAT membuat akta PPAT yang diminta oleh para pihak, tidak sesuai dengan bentuk dan tata cara pengisian yang diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (PERKABAN) Nomor 8 Tahun 2012, maka kantor pertanahan setempat akan menolak pendaftaran terhadap akta yang dibuatnya.⁵

5. Asas-asas Aspek Hukum Pembuatan Akta PPAT dan Pendaftaran Tanah

Menurut Muhammad Syaifuddin, yang dimaksud dengan asas atau prinsip adalah “sesuatu yang dapat dijadikan alas, dasar, tumpuan, tempat untuk menyanggah, untuk mengembalikan sesuatu hal yang hendak dijelaskan”.⁶ Dalam asas-asas umum pemerintahan yang baik (AUPB) dikenal beberapa asas, yang mana asas-asas tersebut juga merupakan asas pelaksanaan tugas jabatan PPAT yang baik.

Adapun asas-asas tersebut adalah :⁷

- 1) Asas persamaan
- 2) Asas kepercayaan/legal expectatioh
- 3) Asas kepastian hukum
- 4) Asas kecermatan
- 5) Asas pemberian alasan
- 6) Asas Larangan penyalahgunaan wewenang
- 7) Asas Proporsionalitas
- 8) Asas Profesionalitas yaitu asas yang mengutamakan keahlian.

Selanjutnya, Asas yang dikenal dalam pembuatan Akta PPAT, yaitu :

⁵ Lampiran Perkaban 8/2012, Loc. Cit

⁶ Hardijan Rusli, Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1993, hlm. 106

⁷ <http://www.lutfichakim.com/2011/12/asas-asas-umum-pemerintahan-yang-baik.html>, di unduh 17 April 2017, pukul 17.00 WITA

1. Kepastian Hukum; dan
2. Perlindungan Hukum.

Kepastian hukum, yaitu untuk menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara atau para pihak. Kepastian itu, tercantum dalam setiap akta PPAT. Menjamin ketertiban diartikan bahwa akta yang dibuat oleh para pihak menjamin keteraturan dalam masyarakat. Keteraturan diartikan sebagai keadaan yang tersusun dengan baik atau rapi. Sedangkan perlindungan hukum bagi setiap warga negara artinya bahwa akta yang dibuat oleh atau dihadapan PPAT harus memberikan rasa aman kepada para pihak maupun pihak lainnya.⁸

Dijelaskan didalam UUPA, menurut Sudikno Mertokusumo (1988 : 9.9) dikenal ada 2 (dua) asas dalam pendaftaran tanah yaitu :⁹

- a. Asas Specialiteit
- b. Asas Openbaarheid

6. Solusi Hukum Peraturan Kepala BPN RI Nomor 8 Tahun 2012 Yang Tidak Sesuai Prosedur

Pada dasarnya dengan dikeluarkannya Peraturan Kepala BPN RI Nomor 8 Tahun 2012 merupakan suatu keputusan yang tepat untuk mengkaji lebih dalam mengenai kewenangan PPAT, untuk membuat (*to make*) akta PPAT, bukan mengisi (*to fill*) blanko/formulir akta buatan instan. Namun pada saat ini masih ada PPAT yang membuat akta dengan mengacu pada Surat Edaran Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat/Kota Mataram Nomor : 112/52.01.300/III/2015, dimana surat edaran tersebut merupakan tindak lanjut dari Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Petanahan Nasional Provinsi Nusa Tenggara Barat tanggal 12 Februari 2015 Nomor : 322/9-52/II/2015

⁸ Salim HS., *Teknik Pembuatan Akta PPAT*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016, hlm. 14-15

⁹ Sahnan, *Hukum Agraria Indonesia*, Setara Press, Malang, 2016 105-106

dan surat Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 543/5.31/II/2015 tanggal 5 Februari 2015 serta Surat Sekretaris Utama Nomor : 465/5.31-100/I/2015 tanggal 29 Januari 2015 Perihal Pemanfaatan Blanko Akta PPAT yang ditujukan kepada seluruh Kanwil BPN dan Kantor Pertanahan seluruh Indonesia, yang menurut penulis sangat bertentangan dan surat edaran tersebut harus dicabut/ditarik kembali sehingga tidak menimbulkan cacat hukum pada akta PPAT sebagai akta otentik.

Prosedur penarikan kembali keputusan pemerintah terkait dengan salah satu unsur keabsahan suatu tindakan pemerintahan, disamping wewenang dan substansi. Menurut I Gusti Ngurah Wairocana, menyebutkan bahwa tidak ada suatu tata cara yang berlaku umum untuk pembuatan suatu keputusan, demikian juga tidak terdapat suatu ketentuan umum yang mengatur masalah prosedur penarikan suatu keputusan tata usaha negara, karena penarikan suatu keputusan tata usaha negara ternyata ditentukan oleh 7 (tujuh) faktor yaitu :

- 1) Jenis Keputusan;
- 2) Sifat Keputusan;
- 3) Sifat akibat yang ditimbulkan oleh keputusan;
- 4) Ketentuan yang menjadi dasar keputusan tersebut;
- 5) Wewenang untuk membuat keputusan (terikat atau bebas);
- 6) Sifat dari obyek keputusan (izin); dan
- 7) Kekuatan hukum (Rechtskracht) keputusan.¹⁰

Adapun cara penarikannya secara

¹⁰ I Gusti Ngurah Wairocana, *“Problematika Yuridis Klausule Pengaman (Veiligheidsclausule) Dalam Keputusan Tata Usaha Negara”*, Tesis Fakultas Hukum Universitas Airlangga, 1993, hlm. 131.

prosedural merujuk pada praturan dasar dari keputusan itu. Terkait dengan hal tersebut dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan lampiran huruf C tentang “Pencabutan” menentukan sebagai berikut :

- Peraturan Perundang-undangan pada dasarnya hanya dapat dicabut melalui Peraturan Perundang-undangan yang setingkat;
- Peraturan Perundang-undangan yang lebih rendah tidak boleh mencabut Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi;
- Pencabutan melalui Peraturan Perundang-undangan yang tingkatannya lebih tinggi dilakukan jika Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi tersebut dimaksudkan untuk menampung kembali seluruh atau sebagian dari materi Peraturan Perundang-undangan yang lebih rendah yang dicabut itu.

Sementara itu *asas contrarius actus* dipergunakan sebagai prosedur penarikan keputusan yang bebas (*vry beschikking*). Dalam hukum administrasi, *asas contrarius actus* adalah asas yang menyatakan badan atau pejabat tata usaha negara yang menerbitkan keputusan tata usaha negara dengan sendirinya juga berwenang untuk membatalkannya. Asas ini berlaku meskipun dalam keputusan tata usaha negara tersebut tidak ada klausula pengaman yang lazim : Apabila dikemudian hari ternyata ada kekeliruan atau kehilafan maka keputusan ini akan ditinjau kembali.¹¹

Penarikan kembali keputusan pemerintahan didasarkan pada alasan-alasan yang secara umum terdiri dari :

- (a) adanya penyimpangan perizinan;
- (b) adanya perubahan kebijaksanaan dari

organ yang membuat keputusan tersebut;

- (c) keadaan yang nyata-nyata berubah;
- (d) penarikan sebagai sanksi;
- (e) keputusan aslinya keliru atau salah; dan
- (f) terjadinya pelanggaran terhadap syarat yang ditentukan dalam undang-undang atau di dalam keputusan itu.¹²

Asas Penarikan Kembali Suatu Keputusan (*Contrarius Actus*) dalam penelitian tesis ini merupakan solusi yang tepat untuk memecahkan permasalahan kedua mengenai penggunaan kembali blanko Akta PPAT berdasarkan Surat Sekretaris Utama Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Menurut penulis, dengan di bagikannya kembali kepada para PPAT blanko akta PPAT yang dicetak oleh Badan Pertanahan Nasional, seharusnya dimusnahkan dan tidak boleh digunakan begitu saja oleh PPAT, misalnya dengan cara apabila PPAT membuat akta peralihan hak atas tanah perharinya sebanyak 10 (sepuluh) akta, baik itu Akta Jual Beli, Akta Hibah, Akta Tukar Menukar, Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan, Akta Pembagian Hak Bersama, Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai diatas Tanah Hak Milik, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, maka akta yang dicetak BPN tersebut, harus di musnahkan sebanyak 10 (sepuluh) akta.

C. PENUTUP

7. Kesimpulan

1. Bahwa latar belakang terjadinya inkonsistensi dalam pengaturan blanko akta PPAT setelah dikeluarkannya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional

¹¹ Philipus M. Hadjon dan Tatiek Sri Djatmiati, 2009, *Argumentasi Hukum*, Gadjah Univercity Press, cetakan keempat, hlm. 25

¹² I Gusti, Ngurah Wairocana, *Op. Cit.* hlm. 148

(Perkaban) Nomor 8 Tahun 2012, berawal dari adanya surat edaran pada tanggal 29 Maret 2015 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat/Kota Mataram Nomor : 112/52.01.300/III/2015, dimana surat edaran tersebut merupakan tindak lanjut dari Surat Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Nusa Tenggara Barat tanggal 12 Februari 2015 Nomor : 322/9-52/II/2015 dan surat Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 543/5.31/II/2015 tanggal 5 Februari 2015 serta Surat Sekretaris Utama Nomor : 465/5.31-100/I/2015 tanggal 29 Januari 2015 Perihal Pemanfaatan Blanko Akta PPAT yang telah dikembalikan tersebut agar digunakan kembali oleh para PPAT sampai persediaan habis dengan bagian yang berbeda-beda menurut pertimbangan Badan Pertanahan sendiri.

2. Pada dasarnya dengan dikeluarkannya Peraturan Kepala BPN RI Nomor 8 Tahun 2012 merupakan suatu keputusan yang tepat untuk mengkaji lebih dalam mengenai kewenangan PPAT, untuk membuat (*to make*) akta PPAT, bukan mengisi (*to fill*) blanko/formulir akta buatan instan dan Surat Edaran seharusnya dicabut/ditarik kembali karena dengan dikeluarkannya surat edaran tersebut justru menimbulkan inkonsistensi dari bunyi Peraturan Kepala BPN Nomor 8 Tahun 2012 yang berakibat dan menimbulkan cacat hukum pada akta PPAT sebagai akta otentik.

8. Saran

1. PPAT dalam membuat akta, harus tunduk pada peraturan yang lebih tinggi tingkatannya dimana dalam

hal ini telah jelas di atur dalam bunyi Perkaban Nomor 8 tahun 2012.

2. Surat Edaran yang dikeluarkan Perihal Pemanfaatan kembali Blanko Akta PPAT oleh BPN, seha-rusnya dicabut/ditarik kembali dan Akta yang diterbitkan BPN tersebut harus dimusnahkan dan tidak boleh digunakan kembali.

DAFTAR PUSTAKA

1. Buku-buku

- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2008
- _____, *Tugas dan Kedudukan PPAT*, Jakarta, Majalah Hukum dan Pengembangan Universitas Indonesia Edisi Desember 1995 No. 6 Tahun XXV
- Salim HS., *Tehnik Pembuatan Akta PPAT*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2016
- Sahnan, *Hukum Agraria Indonesia*, Setara Press, Malang, 2016
- Samsaimun, *Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah "Sementara" dan "Khusus" Terhadap Proses Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Rangka Penyelenggaraan Pemerintahan Yang Baik (Good Governance) di Indonesia*, Disertasi, Universitas Mataram, 2016
- Soerjono Soekanto, *Beberapa Permasalahan Hukum dalam kerangka Pembangunan di Indonesia (suatu tinjauan secara sosiologis)*, cetakan keempat, Jakarta, Universitas Indonesia, 1999
- Gusti Ngurah Wairocana, *"Problematika Yuridis Klausule*

Pengaman (Veiligheidsclausule) Dalam Keputusan Tata Usaha Negara, Tesis Fakultas Hukum Universitas Airlangga, 1993

Philipus M. Hadjon dan Tatiek Sri Djatmiati, 2009, *Argumentasi Hukum*, Gadjah Univercity Press, cetakan keempat

2. Jurnal

Baiq Henni Pramita Rosandi, *Akibat Hukum Jual Beli Hak atas Tanah yang Belum Didaftarkan*, Jurnal IUS, Vol. IV, Universitas Mataram, 2016

3. Peraturan Perundang-undangan

Undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Kitab Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, LNRI Tahun 1960 Nomor 104-TLNRI Nomor 2043

Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Peraturan Pemerintah nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT

Indonesia, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Tentang Pendaftaran Tanah, UU No.24 tahun 1997, LN. No. 59, TLN. No. 3696

Indonesia, Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PP Nomor 37 tahun 1998, LN. No. 52, ps.2

BPN, Pendaftaran Tanah di Indonesia,

(Jakarta : Koperasi Bumi Bhakti BPN,1998)

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 1997.

Surat Edaran dari Kepala Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten.

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.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Peraturan Pemerintah nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT

Lampiran Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Surat Sekretaris Utama Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 859/7.1-100/III/2013 tentang Penyampaian Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012

Revisi Surat Pengantar Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 tertanggal 25 Juli 2013.

4. Internet

Bambangoyong.blogspot.com., di unduh 17 April 2017, pukul

17.00 WITA <http://www.lutfic-hakim.com/2011/12/asas-asas-umum-pemerintahan-yang>

[baik.html](#), di unduh 17 April 2017, pukul 17.00 WITA