

**TINJAUAN KEWENANGAN PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH (PPAT) DALAM MEMBUAT AKTA OTENTIK
(Studi di Kota Banjarmasin Propinsi Kalimantan Selatan)**



Oleh:

Heru Satria Nugraha
08172393/M

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
2012**

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
KEASLIAN SKRIPSI	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR GAMBAR	viii
DAFTAR TABEL	ix
DAFTAR LAMPIRAN	x
INTISARI	xi
ABSTRACT	xii
BAB I. PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	7
D. Kegunaan Penelitian	8
E. Keaslian	8
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	
A. Tinjauan Pustaka	11
1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	11
2. Tugas dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	12
3. Tinjauan Umum tentang Akta Otentik dan Blangko Akta PPAT	15
4. Pendaftaran Tanah	20
B. Kerangka Pemikiran	22
BAB III. METODE PENELITIAN	
A. Metode Pendekatan	30
B. Spesifikasi Penelitian	31
C. Lokasi Penelitian	31
D. Sumber Data Penelitian	32
E. Teknik Pengambilan Data	33
F. Analisis Data	34
G. Jadwal Penelitian	37

BAB IV. GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN

A. Profil Lokasi Penelitian	38
1. Profil Kota Banjarmasin	38
2. Letak Georafis dan Batas Administrasi	38
3. Penggunaan Tanah di Kota Banjarmasin	41
4. Profil Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin	42

BAB V. KEWENANGAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

A. Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Membuat Akta Otentik	47
B. Kepastian Hukum Akta PPAT yang Menggunakan Blangko Akta	54
1. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Merupakan Akta Tidak Otentik	55
2. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Merupakan Akta Otentik	59
C. Kedudukan Hukum Blangko Akta yang Dibagikan Oleh BPN	67

BAB VI. PENUTUP

A. Kesimpulan	72
B. Saran	74

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

Abstract

As a public official, Land Deed Official (PPAT) is given the authority to make the authentic act of the legal acts concerning land rights or ownership rights to the apartment units or make the evidence regarding certain legal actions concerning land rights that will be the basis for registration in the office land. There are differences of opinion regarding the authority of PPAT in making authentic deed, which is about to make with filling. The absence of laws regulating the position PPAT lead to differences of opinion about the legal certainty of PPAT deed. PPAT deed using the blank deed is often debated by both PPAT aktanya aktanya or blank. Blank deed BPN Regulation No. 1 Year 2006 deed which is not regarded as authentic as authentic act does not qualify as contained in Article 1868 Civil Code. Goals to be achieved in this study was to determine the authority of PPAT in making authentic deed, the legal certainty of using the PPAT deed blank deed blank deed and the legal position shared by BPN.

The method used in this research is the normative method of data capture techniques through the study of documents or literature study supported interviews with PPAT in the city of Banjarmasin and officials Banjarmasin Land Office. All data collected edited, processed, and prepared for the next systematically presented in descriptive form which is then inferred.

The results showed that as a public official empowered to make authentic act as a notary without using blank deed, but due to the uniformity in the land office, PPAT is required to make a deed blank deed using distributed by BPN. There are 2 (two) opinions on legal certainty regarding the use PPAT deed blank deed, the deed is not authentic and authentic deed. Said to be authentic because it does not qualify an authentic deed and say authentic because all made before and signed and read the contents of the deed by the PPAT. Blank deed still have legal urgency, even using blank means the agreement is set forth in public law. The presence of blank deed can actually help performance PPAT and PPAT While the newly appointed PPAT in deed, and can facilitate the BPN in the examination, and that there is uniformity in the form of PPAT deed.

Keywords: PPAT, blank Deed, the Deed of Authentic.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), merupakan pejabat umum yang menjadi mitra Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam kegiatan pendaftaran tanah guna membantu/memformalkan setiap perbuatan hukum atas bidang tanah yang dilakukan oleh para pihak yang dituangkan dalam suatu akta otentik. Hal ini seperti dimuat dalam Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu “dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan”.

Secara normatif, PPAT adalah Pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun, atau membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah yang akan dijadikan dasar pendaftarannya (Pasal 1 angka (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 jo. Pasal 1 angka (24) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997). Dalam peraturan tersebut dijelaskan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah.

Tugas pokok PPAT adalah 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 (Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998). Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tersebut 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; dan
- h. Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Sehubungan dengan tugas dan wewenang PPAT membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah dan sesuai dengan jabatan PPAT sebagai Pejabat Umum, maka akta yang dibuatnya diberi kedudukan sebagai akta otentik. Akta PPAT dibuat sebagai tanda bukti yang berfungsi untuk memastikan peristiwa hukum dengan tujuan menghindarkan sengketa. Oleh karena itu pembuatan akta harus

sedemikian rupa, artinya jangan memuat hal-hal yang tidak jelas agar tidak menimbulkan sengketa dikemudian hari.

PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya menggunakan blangko akta yang disiapkan oleh BPN. Oleh karena kewenangan sebenarnya dari PPAT adalah membuat akta (*to make*) yaitu menciptakan, melakukan, dan mengerjakan sendiri akta PPAT, bukan mengisi (*to fill*) formulir atau blangko. Berdasarkan pengertian tersebut jika PPAT masih mengisi formulir atau blangko, membuktikan telah terjadi kesalahkaprahan dan penyesatan (*misleading*) dalam memahami dan menerapkan kewenangan PPAT untuk membuat blangko akta sendiri sesuai aturan hukum yang benar.¹

Kewenangan PPAT tersebut telah mengalami perjalanan atau tahap yang dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Pada awal kelahiran institusi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka para PPAT pada waktu itu dapat mencetak/membuat blangko akta PPAT sendiri dengan mempergunakan formulir-formulir (daftar isian) yang dibentuk sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961 jo. Lampiran Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor: SK. 104/DJA/77.
2. Blangko akta PPAT selanjutnya dibuat/dicetak dan diambil alih oleh sebuah yayasan milik (didirikan) oleh BPN sendiri. Dan sekarang ini yayasan tersebut sudah tidak mencetak dan menjual lagi (blangko) akta PPAT karena berdasarkan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan bahwa yayasan tidak diperbolehkan untuk berbisnis. Pencetakan/penjualan (blangko) akta PPAT tersebut salah satu bisnis yayasan tersebut. Pencetakan/penjualan blangko akta PPAT dilakukan oleh yayasan tersebut diakui oleh BPN dan keberadaan yayasan tersebut sudah dibekukan.
3. Karena pernah terjadi kekurangan/ketiadaan, BPN mengeluarkan keputusan bahwa blangko akta PPAT boleh difotokopi dengan memberlakukan kembali

¹ Dr. Habib Adjie, SH, M.Hum, Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris dan PPAT, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2010) hal. 103

Surat Kepala BPN Nomor 640-1887, tanggal 16 juli 2002 jo. Nomor 640-1884, tanggal 31 juli 2003 yang menegaskan blangko akta dapat difotokopi yang dilegalisasikan oleh Kepala Kanwil BPN atau Kantor Pertanahan/BPN Kota/Kabupaten setempat.

4. Pada bulan Maret 2009, pencetakan/pengadaan dilakukan oleh BPN dan dibagikan secara gratis kepada para PPAT.²

Perjalanan atau tahap keempat yang sekarang ini sedang dijalani oleh para PPAT. Pencetakan/pengadaan blangko akta PPAT gratis tersebut yang dibiayai oleh uang negara dan uang negara tersebut sebagian berasal dari uang rakyat melalui pajak-pajak karena pengadaan blangko gratis tersebut dibeli atau diperoleh atas beban APBN maka barang tersebut menjadi milik negara.³ Sehingga mau tidak mau perjalanan blangko akta PPAT akan wajib memasuki tahap kelima. Akan tetapi, untuk memasuki “tahap atau perjalanan kelima” ini memerlukan kebijakan dari BPN untuk mengambil suatu keputusan, yaitu BPN mengeluarkan surat keputusan yang berisi atau menyatakan bahwa PPAT berwenang mencetak/membuat blangko akta PPAT sendiri selama/sepanjang bentuk formatnya sesuai dengan ketentuan Pasal 96 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 jo. Pasal 2 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1

² Ibid, hal 103-104

³ Ibid, hal 104

Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.⁴

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

Akta PPAT dalam hal ini berupa blangko akta, belum memenuhi syarat untuk dikatakan sebagai akta otentik, antara lain tidak dibuat langsung di hadapan pejabat umum dan blangko akta tersebut dibuat tidak dalam bentuk yang ditentukan Undang-Undang. Sehingga untuk memberikan suatu kepastian hukum yang pasti mengenai akta yang dibuat oleh PPAT, dan dikatakan sebagai akta otentik berdasarkan syarat-syarat akta dikatakan sebagai akta otentik sesuai KUHPerdara Pasal 1868 perlu adanya kebijakan dari pemerintah untuk membuat Undang-Undang Pejabat Pembuat Akta Tanah khususnya mengenai kewenangan dalam membuat akta otentik. Sehingga Undang-Undang tersebut dapat menjadi payung hukum bagi PPAT dalam menjalankan tugas dan kewenangannya dalam membuat akta. Karena sampai sekarang tugas dan kewenangan PPAT dalam membuat akta hanya di atur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dan Peraturan kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006.

⁴ Ibid, hal 105

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“TINJAUAN KEWENANGAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM MEMBUAT AKTA OTENTIK”**

B. Rumusan Masalah

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang kewenangannya membuat suatu akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu menurut Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, dihadapkan kenyataan di lapangan bahwa hanya mengisi blangko akta PPAT yang dibuat dan dicetak oleh BPN. Hal ini seperti termuat dalam Pasal 53 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, akta PPAT dibuat dengan mengisi blangko akta yang tersedia secara lengkap sesuai petunjuk pengisiannya. Namun pada pasal 3 ayat (1) dijelaskan bahwa PPAT mempunyai kewenangan membuat akta tanah yang merupakan 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. Di dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tersebut terdapat 2 (dua) pasal yang bertentangan mengenai kewenangan PPAT dalam membuat akta. Karena sebenarnya kewenangan PPAT membuat akta (*to make*) bukan mengisi (*to fill*) formulir atau blangko akta. Sehingga perlu diterbitkan suatu peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang Jabatan PPAT khususnya mengenai kewenangan membuat akta PPAT. Namun kenyataanya sampai

sekarang belum ada Undang-Undang yang mengatur tentang jabatan PPAT.

Berdasarkan uraian tersebut permasalahan yang diteliti adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana kewenangan PPAT dalam membuat akta otentik sebagai pejabat umum?
2. Bagaimana kepastian hukum dari akta PPAT yang menggunakan blangko akta?
3. Bagaimana kedudukan hukum blangko akta yang dibagikan oleh BPN bagi PPAT sebagai pejabat umum?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang telah dirumuskan di atas, maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui kewenangan PPAT dalam membuat akta otentik.
2. Untuk mengetahui kepastian hukum dari akta PPAT yang menggunakan blangko akta.
3. Untuk mengetahui kedudukan hukum blangko akta yang dibagikan oleh BPN bagi PPAT sebagai pejabat umum.

D. Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan dari penelitian ini adalah :

1. Sebagai bahan informasi mengenai kewenangan PPAT dalam membuat akta otentik;
2. Sebagai bahan informasi kepastian hukum dari akta PPAT yang menggunakan blangko akta;

3. Sebagai bahan informasi mengenai mengenai kedudukan hukum blangko akta yang dibagikan oleh BPN.

E. Keaslian Penelitian

Untuk mengetahui perbedaan penelitian ini dengan penelitian lain yang telah dilakukan sebelumnya maka dibuat Kebaruan (*Novelty*).

Keaslian penelitian dapat dilihat pada table 1 berikut ini :

Tabel I.1 Kebaruan (*Novelty*)

No	Judul Penelitian Nama Peneliti/Tahun	Tujuan Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
1	2	3	4	5
1.	Tugas dan Fungsi PPAT dalam Pendaftaran Tanah di Kabupaten Kudus Propinsi Jawa Tengah Anna Ismudiyatun 2009 Tesis Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro	<ol style="list-style-type: none"> 1. Untuk mengetahui tugas dan fungsi PPAT dalam Pendaftaran Tanah di Kabupaten Kudus 2. Untuk mengetahui faktor-faktor yang menghambat pembuatan akta jual beli tanah oleh PPAT dan upaya penanganannya 3. Untuk mengetahui faktor-faktor yang menghambat pelaksanaan pendaftaran tanah di Kabupaten Kudus. 	Yuridis Empiris	<ol style="list-style-type: none"> 1. Dengan adanya Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut akan memberikan pelayanan kepada semua masyarakat yang memerlukan penjelasan-penjelasan yang menyangkut tentang peran Pejabat Pembuat Akta Tanah kepada masyarakat. 2. Faktor-faktor dalam pembuatan akta jual beli tanah dan upaya penanggulangannya 3. Faktor-faktor yang menghambat pelaksanaan pendaftaran tanah di Kabupaten Kudus

2.	<p>Fungsi dan Tugas PPAT dalam pendaftaran tanah di Kota Teluk Kuantan Kabupaten Kuantan Singingi Riau</p> <p>Devi Rahmi</p> <p>2006</p> <p>Tesis</p> <p>Program Pasca Sarjana</p> <p>Universitas Diponegoro</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Untuk mengetahui tugas dan fungsi PPAT dalam Pendaftaran Tanah di Kota Teluk Kuantan 2. Untuk mengetahui faktor-faktor yang menghambat pembuatan akta jual beli tanah oleh PPAT dan upaya penanganannya 3. Untuk mengetahui faktor-faktor yang menghambat pelaksanaan pendaftaran tanah di Kota Teluk Kuantan 	Yuridis Normatif	<ol style="list-style-type: none"> 1. Dengan adanya PPAT tersebut akan memberikan pelayanan kepada semua masyarakat yang memerlukan penjelasan-penjelasan yang menyangkut tentang fungsi PPAT. 2. Faktor-faktor dalam pembuatan akta jual beli tanah dan upaya penanggulangannya 3. Faktor-faktor yang menghambat pelaksanaan pendaftaran tanah di Kota Teluk Kuantan
3.	<p>Kewenangan PPAT dalam Pembuatan Akta Otentik</p> <p>Reza Febriantina</p> <p>2010</p> <p>Tesis</p> <p>Program Pasca Sarjana</p> <p>Universitas Diponegoro</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Untuk mengetahui kewenangan PPAT dalam pembuatan akta otentik 2. Untuk mengetahui kedudukan hukum dan arti penting blangko akta tanah bagi PPAT sebagai pejabat umum 	Yuridis Empiris	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kewenangan PPAT dalam konteks pendaftaran tanah yaitu untuk membuat akta-akta otentik sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun 2. Penggunaan blangko akta tidak memiliki urgensi hukum, karena dengan menggunakan blangko berarti isi perjanjian sudah diatur dalam hukum publik atau karena jabatan dan hal ini bertentangan dengan

				<p>asas kebebasan berkontrak bagi Akta-Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai perbuatan hukum kontraktual.</p>
4.	<p>Tinjauan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Membuat Akta Otentik (Studi di Kota Banjarmasin Propinsi Kalimantan Selatan) Heru Satria Nugraha 2012 Skripsi Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Untuk mengetahui kewenangan PPAT dalam membuat akta otentik 2. Untuk mengetahui kepastian hukum dari akta PPAT yang menggunakan blangko akta 3. Untuk mengetahui kedudukan blangko akta yang dibagikan oleh BPN 	<p>Yuridis Normatif</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Sebagai pejabat umum, PPAT diberikan kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. 2. Ada 2 (dua) pendapat mengenai kepastian hukum terhadap akta PPAT yang menggunakan blangko akta, yaitu merupakan akta otentik dan akta tidak otentik. 3. Penggunaan blangko akta sebenarnya dapat mempermudah kinerja PPAT Sementara dan PPAT yang baru diangkat menjadi PPAT, namun kedudukan blangko akta ini menjadi perdebatan di antara PPAT, namun tetap memiliki urgensi hukum walaupun isi perjanjian telah diatur dalam hukum publik

				dan tidak melanggar asas kebebasan berkontrak bagi akta PPAT sebagai perbuatan hukum kontraktual.
--	--	--	--	--

BAB VI

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis, dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Sebagai pejabat umum, PPAT diberikan kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Akta PPAT tersebut mempunyai fungsi sebagai bukti telah terjadi perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Akta PPAT tersebut digunakan sebagai syarat untuk pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah di kantor pertanahan. Apabila dilihat kedudukannya sebagai pejabat umum PPAT mempunyai kewenangan untuk membuat akta tanpa menggunakan blangko akta seperti halnya Notaris, namun dikarenakan untuk keseragaman akta PPAT sebagai syarat pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah maka PPAT diwajibkan untuk menggunakan blangko akta tersebut. Pada saat terjadi kekosongan blangko akta, PPAT diharuskan untuk menggunakan fotokopi blangko yang memiliki kepastian hukum yang lemah.
2. Ada 2 (dua) pendapat mengenai kepastian hukum akta PPAT yang menggunakan blangko akta yaitu merupakan akta otentik dan merupakan akta tidak otentik. Akta PPAT dikatakan otentik apabila akta itu dibuat di hadapan

PPAT, ditandatangani oleh PPAT dan dibacakan isi dan maksud dari akta tersebut oleh PPAT. Sedangkan dikatakan tidak otentik apabila ditinjau dari syarat akta otentik yang diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdara. Namun KUHPerdara tidak dapat dijadikan pedoman hukum di Indonesia, karena KUHPerdara tidak sesuai dengan asas dan kepentingan bangsa Indonesia, sehingga keotentikan akta PPAT diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang peraturan pelaksanaannya.

3. Penggunaan blangko akta sebenarnya dapat mempermudah kinerja PPAT Sementara dan PPAT yang baru diangkat menjadi PPAT, namun kedudukan blangko akta ini menjadi perdebatan di antara PPAT mengenai kepastian hukumnya karena blangko akta tetap memiliki urgensi hukum, walaupun dengan menggunakan blangko akta berarti isi perjanjian sudah diatur dalam hukum publik atau karena jabatan dan hal ini tidak bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak bagi akta-akta PPAT sebagai perbuatan hukum kontraktual. Lain halnya bila PPAT tidak memenuhi kriteria sebagai pejabat umum, maka penggunaan blangko akta PPAT merupakan hal yang dapat diterima mengingat tugas dan kewenangan PPAT merupakan bagian dari urusan pemerintah di bidang pendaftaran tanah.

B. SARAN

1. Sangat diperlukan suatu undang-undang yang mengatur mengenai jabatan PPAT seperti halnya Undang-Undang Jabatan Notaris, sehingga kepastian hukum mengenai akta PPAT menjadi lebih jelas keotentikannya.
2. Apabila terjadi kekosongan blangko akta, PPAT tidak perlu menggunakan fotokopi blangko lagi karena akan membuat kepastian hukum akta tersebut menjadi semakin lemah. PPAT dapat menyalin atau mengetik ulang isi contoh akta PPAT sebelumnya sebagai salah satu solusi pada saat terjadi kekosongan blangko akta karena pada dasarnya sebagai pejabat umum PPAT mempunyai kewenangan untuk membuat akta otentik sendiri seperti halnya notaris.
3. Dengan adanya undang-undang yang mengatur mengenai jabatan PPAT tersebut diharapkan akan memperjelas mengenai bentuk akta yang dibuat oleh PPAT. Sehingga tidak perlu lagi menggunakan blangko akta yang sampai sekarang masih sering menimbulkan perbedaan pendapat mengenai keotentikannya.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku – Buku :

- Adjie, Habib. (2009). Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia. PT Citra Aditya Bakti. Bandung.
- _____. (2011). Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris dan PPAT. PT Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Badan Pertanahan Nasional. (2007). Himpunan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Koperasi Bhumi Bakti. Jakarta.
- _____. Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah Bidang Hak Tanggungan dan PPAT. Jakarta
- Effendie, Bachtiar. (1993). Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya. Alumni. Bandung
- Fachruddin, Irfan. (1994). Kedudukan Akta Notaris dan Akta-Aktanya dalam Sengketa Tata Usaha Negara. Varia Peradilan.
- Hadi, Sutrisno. (2000). Metodologi Research. ANDI. Yogyakarta.
- Hanitidjo, Ronnny. (1999). Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri. Ghalia Indonesia. Jakarta.
- Hardjon, Philipus M. (2005). Pengantar Hukum Administrasi Indonesia. Gadjah Mada University Press. Yogyakarta.
- Harsono, Boedi. (2005). Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya. Djambatan. Jakarta.
- Mardalis. (2003). Metode Penelitian Suatu Pendekatan Proposal. Bumi Aksara. Jakarta.
- Moloeng, Lexy J. (2010). Metode Penelitian Kualitatif. PT. Remaja Rosdakarya. Bandung.
- Nugroho, Aristiono, (2011). Pengetahuan Ringkas Metode Penelitian Kualitatif. Yogyakarta.

Parlindungan, A.P. (1988). Pendaftaran dan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA. Alumn. Bandung

_____. (1991). Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tata Cara PPAT. Mandar Maju, Bandung

Perangin, Effendi. (1996). Praktek Jual Beli Tanah. PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Soedjendro, J. Kartini (2001). Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah yang Berpotensi Konflik. Kanisius. Yogyakarta.

Soekanto, Soejono. (1984). Pengantar Penelitian Hukum. Universitas Indonesia. Jakarta.

Soekanto, Soejono dan Sri Mamuji. (1985). Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat. Rajawali Press. Jakarta.

Sugiyono. (2010). Memahami Penelitian Kualitatif. CV Alfabeta. Bandung.

Syahdeni, Sutan Remi. (1993). Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang seimbang bagi para pihak dalam perjanjian kredit di Indonesia. Institut Bankir Indonesia. Jakarta.

Waluyo, Bambang. (1991). Penelitian Hukum dalam Praktek. Sinar Grafika. Jakarta.

B. Peraturan Perundang-undangan

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

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

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

Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961 tentang Bentuk Akta.

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

Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

C. Artikel/Majalah/Makalah

Adjie, Habib. *Telaah Ulang : Kewenangan PPAT untuk membuat Akta, bukan mengisi blanko/Formulir Akta*, Renvoi, Jurnal Nomor 3.44.IV, Januari 2007.

Hanitidjo, Ronny. *Perbandingan Antara Penelitian Hukum Normatif dengan Penelitian Hukum Empiris*. Majalah Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Masalah-Masalah Hukum Nomor 9 Tahun 1999.

Harsono Budi. *Tugas dan Kedudukan PPAT*", Jakarta, Majalah Hukum dan Pengembangan Universitas Indonesia. No. 6, edisi Desember 1995.

Minanda Yonsah. *Blangko (Lagi) Akta*", Renvoi, Jurnal Nomor 2.74.VII, Bulan Juli 2009.

Yudara, N.G. *Kedudukan akta PPAT sebagai alat bukti tertulis yang otentik*", Makalah, Jakarta, 8 Juni 2001.

Hardjon, Philipus M. *Formulir Pendaftaran Tanah Bukan Akta Otentik*". Surabaya Post, 31 Januari 2011, hal 3.

Soerodjo, Irawan. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*", Arkola, Surabaya, 2003:148.

D. URL :

<http://www.situs-indonesia.com/detail/545/kamus-besar-bahasa-indonesiaonline.html>.

<http://hasyimoska.blogspot.com/2011/09/akta-otentik.html>

http://id.wikipedia.org/wiki/Kota_Banjarmasin

http://www.slideshare.net/etha_x/critical-notes-akta-otentik