

**IMPLEMENTASI PERATURAN KEPALA BADAN  
PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 8 TAHUN 2012  
TERHADAP PEMBUATAN AKTA PPAT  
DI KABUPATEN DELI SERDANG**

**SKRIPSI**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh sebutan  
Sarjana Terapan di Bidang Pertanahan  
Pada Program Studi Diploma IV Pertanahan**



**Oleh:**

**ADE PUTRA SURANTA BARUS**  
**NIM. 11202593/MP**

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL  
YOGYAKARTA  
2015**

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI .....	iii
HALAMAN MOTTO .....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
DAFTAR ISI .....	viii
DAFTAR TABEL .....	x
DAFTAR GAMBAR .....	xi
DAFTAR LAMPIRAN .....	xii
INTISARI .....	xiii
ABSTRACT .....	xiv
BAB I    PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	6
C. Tujuan Penelitian .....	7
D. Manfaat Penelitian.....	8
D. Kebaharuan Penelitian.....	8
BAB II    TINJAUAN PUSTAKA DAN LANDASAN TEORI .....	14
A. Kerangka Teoritis .....	14
1. Pengertian Implementasi .....	14
2. Kedudukan PPAT sebagai Pejabat Umum.....	15
3. Akta PPAT sebagai Akta Otentik .....	20
4. Akta PPAT sebagai Dasar Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah.....	25
5. Tindakan Pencegahan Pemalsuan Akta PPAT.....	32
6. Biaya Jasa/Honorarium PPAT .....	35
7. Kemanfaatan Kebijakan Terhadap Pendaftaran Tanah.....	37
B. Kerangka Pemikiran .....	39
BAB III    METODE PENELITIAN .....	42
A. Metode Penelitian.....	42
B. Lokasi Penelitian .....	44
C. Jenis dan Sumber Data .....	45
D. Teknik Pengumpulan Data .....	46
E. Teknik Analisis Data .....	47

BAB IV	GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN .....	50
	A. Keadaan Fisik Wilayah Kabupaten Deli Serdang .....	50
	B. Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang .....	53
	C. Potensi Pengembangan Wilayah Kabupaten Deli Serdang .....	55
BAB V	HASIL DAN PEMBAHASAN.....	59
	A. Perkembangan Akta PPAT .....	59
	B. Sosialisasi Peraturan Kepala Badan pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 .....	71
	C. Mekanisme dan Permasalahan Pembuatan Akta PPAT setelah berlakunya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 .....	74
	D. Dampak Pembuatan Akta setelah diberlakukan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012.....	78
BAB VI	PENUTUP .....	86
	A. Kesimpulan .....	86
	B. Saran .....	87
	DAFTAR PUSTAKA .....	89

## ABSTRACT

This research aims to determine how the implementation of the Regulation of the National Land Agency of Republic of Indonesia Number 8 Year 2012 in Deli Serdang Regency and determine the effect of the implementation of the Regulation of the National Land Agency Republic of Indonesia Number 8 Year 2012 on the performance of PPAT in Deli Serdang Regency. This research focuses on field studies to obtain primary data. To supplement the primary data needs to be supported by the literature research.. The data used in this study is primary data collected directly from the respondents and informants using a data collection tool such as interview guides were then developed and secondary data is data obtained from library materials through the study of documents. Data obtained from the results of research both field research and library research then analyzed qualitatively and written with descriptive methods.

Deli Serdang District Land Office has been the dissemination of the Regulation of the National Land Agency of Republic of Indonesia Number 8 Year 2012, to the perception of the mechanisms of implementation. PPAT deed of making a difference before and after the enactment of the National Land Agency No. 8 in 2012, lies on the printing mechanism deed, the provisions of the deed of material specifications, as well as the provisions of the contents of the deed. Prior to the enactment of the regulation in a form that has been printed, with provisions to fill the blank deed with the information needed, whereas after the entry into force of the regulation printing and filling the deed is done independently by PPAT.

Regulation of the National Land Agency of Republic of Indonesia Number 8 Year 2012, has overcome all the problems of scarcity blank PPAT deed. PPAT deed format neater and have aesthetic value as a document of legal acts. Blank examination by the Land Office is also getting easier because it is easily read by the clerk who checked the deed through PPAT Online Application. Implementation of these regulations in Deli Serdang positive response both by the Deli Serdang District Land Office and the Association of Regional Land Deed Officer Deli Serdang. However, there are no security measures such as creating a unique code, such as bare code, watermark, security thread, or invisible ink. Still there are errors in the implementation of the regulation. Besides the publication of the Circular Letter of the Minister of Agrarian and Spatial / BPN No. 543 / 5:31 / II / 2015 on the Use Previous Blank Deed, there is a difference of understanding between PPAT and Land Office.

Keyword : Regulation of the National Land Agency of Republic of Indonesia Number 8 Year 2012, Implementation, Effect.

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Kebutuhan akan tanah di Indonesia semakin meningkat seiring laju pertumbuhan penduduk dan perluasan pusat-pusat kegiatan perekonomian, akan tetapi tanah yang tersedia jumlahnya tetap. Pemerintah sebagai penyelenggara negara memiliki peran dalam memberikan jaminan kepastian atas pemilikan tanah, oleh karena itu untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah, pemerintah melaksanakan pendaftaran tanah sebagaimana yang diamanatkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ( selanjutnya disebut UUPA), Pasal 19 ayat (1) yang berbunyi :

*“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.*

Jaminan kepastian hukum hak atas tanah sangat dibutuhkan oleh masyarakat untuk memanfaatkan dan memperoleh hasil dari tanah. Tegasnya untuk mencapai kesejahteraan dimana masyarakat dapat secara aman melaksanakan hak dan kewajiban yang diperolehnya sesuai dengan peraturan yang telah memberikan jaminan perlindungan terhadap hak dan kewajiban tersebut<sup>1</sup>. Oleh karena itu kegiatan pendaftaran tanah yang dilaksanakan BPN-RI harus benar-benar memberi jaminan kepastian hukum hak atas tanah. Untuk melakukan kegiatan yang berkaitan dengan pendaftaran tanah baik

---

<sup>1</sup> Bachtiar Efendi, *Pendaftaran Tanah dan Pelaksanaannya*, Cetakan I, Alumni, Bandung, 1993, hal. 7

berupa pemindahan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah, dan akta-akta lainnya yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP Nomor 24 Tahun 1997), maka diatur bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan oleh BPN-RI<sup>2</sup>.

Seperti yang diungkapkan di akhir paragraf di atas pengertian pendaftaran tanah tidak terbatas pada pencatatan secara administratif saja tetapi termasuk perbuatan hukum yang terjadi atas hak atas tanah tersebut.

Butir 1 angka (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan :

*Pendaftaran tanah adalah rangkaian 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.*

Sesuai dengan pengertian tersebut dapat diketahui bentuk dari kegiatan pendaftaran tanah adalah peta dan daftar serta rangkaian kegiatannya berupa pemeliharaan data fisik dan data yuridis<sup>3</sup>. Data fisik yang dimaksud mengenai letak, batas-batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai benda-benda yang terdapat di atasnya, seperti bangunan atau tanaman pertanian, sedangkan data yuridis yang dimaksud adalah mengenai status hukum hak atas tanah dan satuan rumah susun, mengenai pemegang hak dan pihak lain yang berkepentingan serta beban-beban yang membebani di atasnya. Data-data itulah yang harus dikelola oleh BPN-RI sebagai instansi vertikal yang memiliki wewenang

---

<sup>2</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Edisi Revisi 2002, Djambatan, Jakarta, 2002, hal. 523.

<sup>3</sup> Boedi Harsono, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanannya*, Djambatan, Jakarta, 2002, hal. 474.

dalam pelaksanaan kebijakan di bidang pertanahan baik nasional, regional dan sektoral sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2013 tentang Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut PP Nomor 63 Tahun 2013)<sup>4</sup>.

Dalam mengemban tugas tersebut BPN-RI dibantu oleh *stakeholder* yang disebut Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT). Rangkaian kegiatan pendaftaran tanah diawali dengan pendaftaran tanah pertama kali (*initial registration*), meliputi juga pemeliharannya (*maintenance*) kemudian, yang bertujuan agar data yang disajikan di Kantor Pertanahan kabupaten dan kota serta surat-surat tanda bukti haknya sesuai dengan keadaan yang sebenarnya. Dalam rangka pemeliharaan data itulah letak tugas para PPAT<sup>5</sup>. Hal ini menunjukkan bahwa PPAT memiliki peran dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sebagai *stakeholder* bagi BPN-RI.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 (selanjutnya disebut Perkaban Nomor 1 Tahun 2006) tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PP Nomor 37 Tahun 1998) tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dalam butir 1 ayat (1) berbunyi :

*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.*

---

<sup>4</sup> Sebelumnya menggunakan Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 85 Tahun 2012.

<sup>5</sup> Boedi Harsono, *Tugas dan Kedudukan PPAT*, Majalah Hukum dan Pengembangan Universitas Indonesia Edisi Desember 1995 No.6 Tahun XXV, Jakarta, 1995, hal. 477.

Jenis akta otentik yang dibuat oleh PPAT menurut pasal 2 ayat (2) PP Nomor 37 Tahun 1998 antara lain mengenai:

1. Jual-Beli;
2. Tukar-Menukar;
3. Hibah;
4. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
5. Pembagian hak bersama;
6. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
7. Pemberian Hak Tanggungan;
8. Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan,

Sebelum tanggal 2 Januari 2013, berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 (PMNA/Ka BPN Nomor 3 Tahun 1997) tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pasal 96 ayat (2) PMNA/Ka. BPN Nomor 3 Tahun 1997 berbunyi :

*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.*

Pembuatan akta oleh PPAT menggunakan blanko yang disediakan oleh BPN-RI melalui Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota wilayah kerja PPAT bersangkutan. Hal ini menjadi alasan bagi kebanyakan PPAT membuat lambatnya pelayanan pembuatan akta tanah.

*PPAT selama ini kalau bekerja tergantung pada Kantor Pertanahan karena harus memakai blanko akta yang dikeluarkan Kantor Pertanahan. Dengan blanko akta dari Kantor Pertanahan muncul*



*“romantika perjuangan” : birokrasi, waktu. Kalau lagi apes, blanko akta bisa langka dan malah pernah kosong dari peredaran”<sup>6</sup>,*

ungkapan dalam sebuah tulisan pada situs yang diberi nama media notaris. Problematika inilah yang menjadi salah satu pemicu diterbitkannya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut Perkaban Nomor 8 Tahun 2012), dimana ketentuan pasal 95 dan 96 diubah dengan ketentuan PPAT dapat mencetak blanko akta sendiri sesuai dengan format yang dilampirkan dalam peraturan ini.

Untuk itu pemutakhiran demi pemutakhiran peraturan perundang-undangan dirasakan sangat relevan untuk menuju supremasi hukum. Terbitnya peraturan ini juga merupakan bentuk langkah inovasi dan konsistensi pemerintah, dalam hal ini BPN-RI, dalam pelaksanaan reformasi birokrasi untuk menuju pada *good governance* melalui percepatan pendaftaran tanah. Implementasi peraturan secara konsisten diperlukan sehingga diperoleh hasil yang sesuai dengan harapan dan tujuan dikeluarkannya kebijakan tersebut.

Efektivitas hukum akan terwujud apabila sistem hukum dalam masyarakat bekerja saling mendukung dalam pelaksanaannya. Nilai-nilai dalam kultur hukum, sangat berpengaruh kuat terhadap tingkat penggunaan aturan hukum untuk menentukan suatu aturan hukum itu efektif atau tidak

---

<sup>6</sup> [http://medianotaris.com/perkaban\\_tahun\\_lampiran\\_yang\\_dinanti\\_berita254.html](http://medianotaris.com/perkaban_tahun_lampiran_yang_dinanti_berita254.html), diakses pada tanggal 25 Oktober 2014, pukul 20:00 WIB

dalam implementasinya<sup>7</sup>. Sehingga peneliti merasa perlu dilakukan kajian akademis. Oleh karena itu peneliti terdorong untuk melakukan penelitian dengan judul : **Implementasi Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 terhadap Pembuatan Akta PPAT di Kabupaten Deli Serdang**. Kabupaten Deli Serdang dipilih oleh peneliti karena pesatnya perkembangan daerah Kabupaten Deli Serdang, termasuk dalam hal lalu-lintas peralihan hak atas tanah dan pembebanan hak atas tanah, karena merupakan daerah pinggiran Kota Medan sebagai ibukota Propinsi Sumatera Utara. Ditambah lagi setelah diresmikannya Bandara Internasional Kuala Namu, laju mobilisasi perdagangan dan penduduk mulai terkonsentrasi ke daerah Kabupaten Deli Serdang. Dibukanya peluang investasi di Kabupaten Deli Serdang membutuhkan jaminan kepastian hukum hak atas tanah.

## **B. Rumusan Masalah**

PPAT yang kewenangannya menurut peraturan perundang-undangan untuk membuat suatu akta otentik, setelah diberlakukannya Perkabang Nomor 8 Tahun 2012, dicetak sendiri oleh PPAT dengan ketentuan yang ditetapkan dan disertai dengan format lampiran pada peraturan tersebut, tanpa harus menggunakan blanko akta yang disediakan oleh BPN-RI. Untuk membatasi permasalahan peneliti hanya mengkhususkan pada PPAT yang diangkat berdasarkan surat keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/BPN. Adapun jenis PPAT Sementara dan PPAT Khusus tidak menjadi objek penelitian

---

<sup>7</sup> Muchtar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Republika, Cetakan Pertama, Jakarta, 2008, hal 81.

peneliti. Dari uraian tersebut, peneliti mencoba membuat suatu rumusan masalah sebagai batasan kajian ini, antara lain :

1. Bagaimana pelaksanaan pembuatan akta PPAT sebelum dan setelah diberlakukannya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ?
2. Apakah dampak dan kendala yang dihadapi PPAT dan Kantor Pertanahan setelah diberlakukannya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ?

### **C. Tujuan Penelitian**

Suatu penelitian ilmiah harus mempunyai tujuan yang jelas dan merupakan pedoman dalam mengadakan penelitian, dan juga menunjukkan kualitas dari penelitian tersebut. Berdasarkan permasalahan yang telah dirumuskan di atas, maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pembuatan akta PPAT sebelum dan setelah diberlakukannya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/

Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam kegiatan Pendaftaran Tanah.

2. Untuk mengetahui dampak dan kendala yang dihadapi PPAT dan Kantor Pertanahan dalam kegiatan Pendaftaran Tanah setelah diberlakukannya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Melalui hasil penelitian ini peneliti mengharapkan :

1. Bermanfaat bagi kajian akademis dan praktis mengenai pembuatan akta tanah sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012.
2. Untuk mengetahui manfaat yang diperoleh dalam kegiatan Pendaftaran Tanah setelah diberlakukannya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 bagi kegiatan Pendaftaran Tanah.

#### **E. Keaslian Penelitian**

Untuk mengetahui kebaruan (*Novelty*) dan perbedaan dari penelitian ini dengan penelitian yang lain yang telah dilakukan sebelumnya dapat dilihat pada tabel 1.

Tabel 1. Penelitian sebelumnya mengenai blanko akta PPAT

No.	Judul Penelitian, Nama Peneliti, Tahun Penelitian	Tujuan Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
1.	Kedudukan Hukum Blanko Akta PPAT Dalam Pendaftaran Tanah Yenny Lelita Oktaviawaty 2007 Tesis Program Pasca Sarjana Kenotariatan Universitas Indonesia	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Untuk mengetahui kedudukan blanko akta PPAT sebagai pejabat umum.</li> <li>b. Untuk mengetahui kedudukan blanko akta dalam peralihan hak dengan titel umum atau yang dibuat dengan akta Notaris atau dokumen lain.</li> </ul>	Yuridis Normatif	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Berdasarkan aturan hukum positif di Indonesia, PPAT memiliki kewenangan dalam membuat akta-akta sesuai dengan bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, tanpa harus menggunakan formulir atau blanko yang disediakan.</li> <li>b. Kedudukan dan fungsi blanko yang dipakai oleh PPAT yang bukan sebagai pejabat umum hanyalah merupakan bukti tertulis yang digunakan untuk membuktikan adanya suatu perbuatan hukum.</li> <li>c. Blanko Akta PPAT tiak diperlukan dalam rangka pendaftaran pemeliharaan data pendaftaran tanah dengan titel umum seperti Akta Cessi, akta Subrograsi, akta Perubahan Nama Perseroan Terbatas. Inkosistensi BPN dalam menerapkan keharusan penggunaan blanko akta yang disediakan bagi PPAT, sedangkan diluar PPAT tidak ada keharusan.</li> </ul>
2.	Tinjauan Yuridis Terhadap Penggunaan Blanko Akta PPAT Dikaitkan Dengan	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Untuk mengetahui latarbelakang akta PPAT menggunakan blanko yang sudah tercetak.</li> </ul>	Yuridis Normatif	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. ketentuan penggunaan blanko akta PPAT dalam membuat akta PPAT adalah untuk tertib administrasi dan untuk mempermudah pelaksanaan tugas dan wewenang PPAT.</li> </ul>

	<p>Pelaksanaan Tugas Dan Wewenang PPAT Herlindah 2007 Tesis Program Pasca Sarjana Kenotariatan Universitas Gajah Mada</p>	<p>b. Untuk mengetahui akibat hukum apabila akta PPAT tidak menggunakan blanko isisan yang disediakan.</p>		<p>b. akibat hukum bila tidak menggunakan blanko akta PPAT di dalam membuat akta PPAT yaitu akta yang dibuat akan ditolak oleh Kepala Kantor Pertanahan yang menyebabkan akta PPAT tersebut tidak dapat di daftarkan di Kantor Pertanahan sehingga tidak ada kepastian hukum. Pelaksanaan tugas dan wewenang PPAT mengalami hambatan, khususnya ketika terjadi kekosongan/ kelangkaan akta PPAT</p>
3.	<p>Tinjauan Keontetikan Akta PPAT Pantas Situmorang 2008 Tesis Program Pasca Sarjana Kenotariatan Universitas Sumatera Utara</p>	<p>1. Untuk mengetahui akta PPAT yang dibuat dalam bentuk blanko atau formulir yang ditetapkan oleh Menteri memenuhi syarat sebagai akta otentik. 2. Untuk mengetahui apakah PPAT yang tugas pokoknya membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah memenuhi syarat sebagai pejabat yang membuat akta otentik. 3. Untuk mengetahui kendala-kendala yang dihadapi PPAT dalam melaksanakan tugas</p>	<p>Yuridis Normatif</p>	<p>a. Akta PPAT sebagai akta otentik, karena bentuknya hanya ditentukan oleh Menteri dan bukan oleh Undang-Undang, sehingga akta PPAT hanya perjanjian bisa setingkat dengan akta dibawah tangan, dari segi fungsi hanya mempunyai pembuktian dengan kualifikasi sebagai alat bukti yang kuat, yang penilaian pembuktiannya diserahkan kepada hakim. Alasan lain bahwa akta PPAT bukan akta otentik, karena para PPAT hanya mengisi formulir atau blanko akta yang telah disediakan oleh pihak lain, bukan membuat akta. 4. PPAT bukanlah Pejabat Umum yang berwenang membuat akta otentik, tetapi pejabat yang berwenang membuat akta tanah sebagai bukti yang kuat.</p>

		dan profesinya		5. Akibat dari akta PPAT yang dibuat dalam bentuk yang diatur oleh Menteri dengan bentuk blanko atau formulir yang disediakan dimana dalam prakteknya sering sulit mendapatkan blanko dan formulir PPAT.
4.	Kelangkaan Blanko Akta Pertanahan (PPAT) Dan Implikasinya Dalam Pendaftaran Tanah Melwani Rasyid 2009 Tesis Program Pasca Sarjana Kenotariatan Universitas Gajah Mada	a. Untuk mengetahui praktek-praktek spekulasi akta yang menyebabkan terjadinya kelangkaan blanko akta PPAT b. Untuk mengetahui dampak dari praktek-praktek spekulasi akta terhadap PPAT.	Yuridis Empiris	1. Kelangkaan blanko akta PPAT yang terjadi adalah karena permainan para spekulasi akta PPAT dengan tujuan untuk mengambil keuntungan dari harga jual blanko akta yang dinaikkan dengan mengingat bahwa PPAT diharuskan oleh Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN RI untuk membuat akta dengan menggunakan blanko tersebut. 2. Dampak pada kepastian hukum atas tanah mengalami hambatan dan PPAT tidak bisa dengan cepat memberikan jasa pelayanan kepada masyarakat yang juga mempengaruhi pemasukan bagi PPAT.
5.	Akibat Hukum Penggunaan Formulir/ Blanko Pada Pembuatan Akta PPAT Terhadap Kedudukan PPAT Sebagai Pejabat Umum Dalam Pendaftaran Tanah	a. Untuk mengetahui pengaruh penggunaan blanko akta PPAT terhadap kedudukan PPAT sebagai pejabat umum. b. Untuk mengetahui kepastian hukum produk PPAT sebagai	Yuridis Normatif	1. akibat hukum yang ditimbulkan dari penggunaan blanko akta terhadap kedudukan PPAT sebagai pejabat umum dalam menjalankan kewenangannya tidak sepenuhnya mandiri. 2. PPAT tidak bisa optimal memberikan pelayanan kepada masyarakat yang membutuhkan jasanya

	Akbar Zulhaq 2009 Tesis Program Pasca Sarjana Kenotariatan Universitas Gajah Mada	akta otentik.		serta kedudukan PPAT – Notaris sebagai pejabat umum masih terdapat ketidakpastian yang dapat dilihat dari produk hukumnya berupa akta otentik tidak memenuhi kriteria akta otentik.
6.	Kewenangan PPAT dalam Pembuatan akta Otentik, Reza Febriantina, 2010, Tesis, Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Untuk mengetahui kewenangan PPAT dalam pembuatan akta otentik.</li> <li>b. Untuk mengetahui kedudukan hukum dan arti penting blanko akta tanah bagi PPAT sebagai pejabat umum</li> </ul>	Yuridis Empiris	<ul style="list-style-type: none"> <li>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 atas satuan rumah susun.</li> <li>2. Penggunaan blanko akta tidak memiliki urgensi hukum, karena dengan menggunakan blanko berarti isi perjanjian sudah diatur dalam hukum publik atau karena jabatan dan hal ini bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak bagi akta PPAT sebagai perbuatan hukum kontraktual.</li> </ul>
7.	Pelaksanaan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 Terkait Dengan Kinerja PPAT di Kota Yogyakarta Kusumaning Triastina dan Dwi Haryati	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Mengetahui pelaksanaan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 di Kota Yogyakarta</li> <li>b. Mengetahui pengaruh dari pelaksanaan Peraturan Kepala</li> </ul>	Yuridis Empiris	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Pelaksanaan Peraturan Kepala BPN RI Nomor 8 Tahun 2012 di Kota Yogyakarta melalui 3 (tiga) tahap, yaitu: Tahap Sosialisasi; Tahap Implementasi; dan Tahap Evaluasi.</li> <li>b. Pelaksanaan Peraturan Kepala BPN RI Nomor 8 Tahun 2012 dapat dirasakan manfaatnya secara langsung oleh para PPAT di Kota Yogyakarta</li> </ul>



	2014 Tesis, Program Pasca Sarjana Universitas Gajah Mada	Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 terhadap kinerja PPAT di Kota Yogyakarta		dengan meningkatnya kinerja, profesionalitas dan kemandirian PPAT dalam pembuatan akta yang berkaitan dengan transaksi-transaksi pertanahan. Proses pembuatan akta PPAT sekarang tidak lagi bergantung pada Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta terkait ketersediaan blanko akta
8.	Tinjauan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Membuat Akta Otentik (Studi di Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan), Heru Satria Nugraha 2012 Skripsi Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Untuk mengetahui kewenangan PPAT dalam membuat akta otentik.</li> <li>b. Untuk mengetahui kepastian hukum dari akta PPAT yang menggunakan blanko akta.</li> <li>c. Untuk mengetahui kedudukan blanko akta yang dibagikan oleh BPN</li> </ul>	Yuridis Normatif	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. 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.</li> <li>b. Ada 2 (dua) pendapat mengenai kepastian hukum terhadap akta PPAT yang menggunakan blanko akta, yaitu ; merupakan akta otentik dan akta tidak otentik.</li> <li>c. Penggunaan blanko akta sebenarnya dapat mempermudah kinerja PPAT, namun kedudukan blanko akta ini menjadi perdebatan diantara PPAT, namun tetap memiliki urgensi hukum walaupun isi perjanjian telah diatur dalam hukum publik.</li> </ul>

## **BAB VI**

### **PENUTUP**

Berdasarkan permasalahan yang telah dikemukakan dan setelah diadakan pengolahan data hasil penelitian serta analisis data, baik penelitian kepustakaan maupun penelitian lapangan, maka peneliti dapat memberikan kesimpulan dan saran sebagai berikut:

#### **A. Kesimpulan**

1. Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang melaksanakan sosialisasi Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 kepada para PPAT, untuk menyamakan persepsi mengenai mekanisme pelaksanaannya. Perbedaan pembuatan Akta PPAT sebelum dan sesudah berlakunya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012, terletak pada mekanisme pencetakan akta, ketentuan spesifikasi bahan akta, serta ketentuan isi akta. Sebelum berlakunya peraturan tersebut menggunakan blanko yang telah tercetak, dengan ketentuan mengisi blanko akta dengan keterangan yang diperlukan, sedangkan setelah berlakunya peraturan tersebut pencetakan dan pengisian akta dilakukan secara mandiri oleh PPAT bersangkutan;
2. Ketentuan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012, telah mengatasi segala problematika kelangkaan blanko Akta PPAT. Format akta PPAT lebih rapi dan memiliki nilai estetika sebagai dokumen perbuatan hukum. Pemeriksaan blanko oleh Kantor Pertanahan juga semakin mudah karena mudah dibaca oleh petugas yang memeriksa

akta tersebut melalui Aplikasi PPAT Online. Pelaksanaan peraturan tersebut di Kabupaten Deli Serdang direspon positif baik oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang maupun Pengurus Daerah Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Deli Serdang. Akan tetapi belum ada langkah pengamanan seperti pembuatan kode unik, seperti *bare code*, gambar terawang (*watermark*), benang pengaman (*security thread*), atau tinta tidak kasat mata (*invisible ink*). Masih terdapat kesalahan dalam pelaksanaan peraturan tersebut. Selain itu diterbitkannya Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/BPN Nomor 543/5.31/II/2015 tentang Penggunaan Blanko Akta Lama, terjadi perbedaan pemahaman antara PPAT dan Kantor Pertanahan.

## **B. Saran**

1. Perlu ketentuan khusus yang diseragamkan untuk semua PPAT dalam pengamanan akta agar tidak mudah dipalsukan, bisa berupa gambar terawang (*watermark*), benang pengaman (*security thread*), atau tinta tidak kasat mata (*invisible ink*) dan sebagainya, sesuai kebutuhan dan kemampuan para PPAT. Diperlukan juga kode seperti yang terdapat pada sertipikat hak atas tanah yang menerangkan identitas PPAT, jenis akta, kode kelurahan/desa, maupun jumlah akta, agar mudah diketahui informasi akta tersebut pada saat pemeriksaan maupun pelaporannya, karena ketentuan paraf belum cukup memberikan keamanan agar terhindar dari pemalsuan, mengingat paraf bukan merupakan tanda

tangan dan bentuk paraf yang kecil pada lembar akta sangat mudah untuk ditiru.

2. Penggunaan aplikasi PPAT Online sangat membantu dalam memeriksa kelengkapan berkas, perlu kiranya setiap kantor pertanahan mewajibkan menggunakan PPAT Online agar kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak dan Pembebanan Hak lebih mudah untuk dilaksanakan.
3. Perlu sinkronisasi penafsiran atas kebijakan tentang pelaksanaan Perkaban Nomor 8 Tahun 2012, mengingat masih ditemuinya ketidakseragaman akta PPAT yang diterbitkan oleh masing-masing PPAT (lihat Lampiran IV, V, dan VI). Penyamaan persepsi dalam menyikapi ketentuan yang dikeluarkan Badan Pertanahan Nasional agar tidak menimbulkan pertentangan. Perlu kebijakan yang tegas dari kantor pertanahan dalam pelaksanaan Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/BPN Nomor 543/5.31/II/2015 tentang Penggunaan Blanko Akta Lama, bahwa penggunaan blanko akta haruslah efektif, efisien, transparan dan akuntabel, karena jika tidak digunakan maka terjadi pemborosan keuangan negara.

## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU:

- Adjie, Habib.2009. **Hukum Notaris Indonesia**.Cetakan Kedua. Bandung: PT. Refika Aditama.
- Anwar, H.A.K. Moch.. 1994.**Hukum Pidana Bagian Khusus : KUHP buku II**. Edisi Kedua. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Budiono, Herlien. 2008.**Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan**. Bandung: PT. Citra Aditya.
- Chazawi, Adam.1986. **Kejahatan Mengenai Pemalsuan**. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Efendi. Bachtiar. 1993. **Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya**. Edisi Kedua. Cetakan I. Bandung: Alumni.
- Harsono, Boedi. 2002. **Hukum Agraria Indonesia. Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah**. Edisi Revisi. Jakarta:Djambatan.
- , 2002. **Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya**.Jakarta: Djambatan.
- , 2002. **Tugas dan Kedudukan PPAT**.Jakarta: Majalah Hukum dan Pengembangan Universitas Indonesia Edisi Desember 1995 Nomor6 Tahun XXV.
- Manan, Bagir. 2004. **Hukum Positif Indonesia**. Yogyakarta: UI Press.
- Moleong, Lexy J.. 2002. **Metodologi Penelitian Kualitatif**. Edisi Revisi. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya.
- Mustofa. 2010. **Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT**, Yogyakarta, Karya Media.
- Muchsin, H.. 2006.**Ikhtisar Ilmu Hukum**. Jakarta: Badan Penerbit Iblam.
- Nugroho, AristiNomor2006. **Teknik Pembuatan Prposal, Skripsi, dan Thesis**. Yogyakarta: Empowerment Of Society Institute.
- Parlindungan, A.P.. 1984.**Serba-Serbi Hukum Agraria**. Edisi Pertama. Bandung: Mandar Maju.

- Patton, Michael Quinn. 2006. **Metode Evaluasi Kualitatif**. Terjemahan: Budi Puspo Priyadi. Cetakan Pertama. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Pitlo, A.. 1978. **Pembuktian dan Daluarsa**. Alih bahasa M. Isa Arief. Jakarta: PT. Intermedia.
- Rahardjo, Satjipto. 1991. **Ilmu Hukum**. Cetakan Ketiga. Bandung: Alumni.
- . 2007. **Biarkan Hukum Mengalir: Catatan Kritis tentang Pergulatan Manusia dan Hukum**. Jakarta: Kompas.
- Santoso, Urip. 2010. **Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah**. Edisi Pertama. Cetakan kedua. Jakarta: Kencana.
- Sianturi, S.R.. 1983. **Tindak Pidana di KUHP Berikut Uraianannya**. Cetakan Pertama. Jakarta: Alumni AHM-PTHM.
- Soerodjo, Irawan. 2003. **Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah Di Indonesia**. Cetakan Pertama. Surabaya: Arkola.
- Suhardjo Nomor 1995. **Sekilas Tinjauan Akta Menurut Hukum**. Varia Peradilan 123.
- Wahid, Muchtar. 2008. **Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah**. Cetakan Pertama. Jakarta: Republika.

WEBSITE:

- <http://www.mahkamahagung.go.id>, Putusan nomor 009-014/PUU-111/2005, tanggal 13 September 2005.
- <http://www.bpsdeliserdang.go.id>, Ibukota, luas wilayah dan jarak dari ibukota kabupaten menurut kecamatan tahun 2015
- <http://finance.detik.com/read/2014/11/19/181409/2753355/4/disneyland-bakal-dibangun-di-bandara-Kuala-Namu>.