

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan hal yang sangat kompleks karena menyangkut banyak segi kehidupan masyarakat. Setiap orang hidup membutuhkan tanah, baik sebagai tempat tinggal maupun tempat usaha. Makin meningkat jumlah penduduk, makin meningkat pula kebutuhan atas tanah, padahal luas wilayah Negara adalah tetap atau terbatas.¹ Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh Undang-undang Pokok Agraria adalah untuk digunakan dan dimanfaatkan.² Ketentuan-ketentuan hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah dapat disusun menjadi satu kesatuan yang merupakan sistem yang disebut Hukum Tanah.³

Hak atas Tanah adalah suatu hubungan hukum yang didefinisikan sebagai hak atas permukaan bumi yang memberi wewenang kepada pemegangnya untuk menggunakan tanah yang bersangkutan, beserta tubuh bumi dan air serta ruang di atasnya, sekadar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut Undang-undang Pokok Agraria dan peraturan hukum lainnya.⁴

Hak atas tanah memberikan wewenang kepada yang berhak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya, selain itu yang berhak juga dibebani

¹ Sri Sayekti, *Hukum Agraria Nasional*, (Bandar Lampung : Universitas Lampung, 2000) hlm.1.

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Djambatan, 2005) hlm.18

³ *Ibid*, hlm.17

⁴ Maria S.W.Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya* (Jakarta: Kompas, 2008) hlm.128

berbagai kewajiban yang berkaitan dengan kepentingan masyarakat.⁵ Hak-hak atas tanah tersebut terdapat dalam UUPA Pasal 16 ayat 1, diantaranya:

- a. Hak milik
- b. Hak guna usaha
- c. Hak guna bangunan
- d. Hak pakai
- e. Hak sewa
- f. Hak membuka tanah
- g. Hak memungut hasil hutan
- h. Hak-hak yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang.

Tanah merupakan kebutuhan dasar manusia, berfungsi sebagai tempat bermukim maupun untuk kegiatan usaha (faktor produksi) dan karena itu perlu diciptakan suatu kepastian hukum bagi setiap pemegang hak atas tanah maupun bagi masyarakat umum, melalui suatu proses pencatatan secara sistematis atas setiap bidang tanah baik mengenai data fisik maupun data yuridis, dan kegiatan semacam ini dikenal dengan sebutan pendaftaran tanah.

Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh negara/pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan

kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharaannya.⁶

Pendaftaran tanah di Indonesia diatur dalam UUPA pasal 19, yang dilaksanakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor.10 tahun 1961 dan kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor.24 tahun 1997, yang berlaku efektif sejak tanggal 8 Oktober

⁵ Sudargo Gautama, *Tafsiran Undang-undang Pokok Agraria* (Bandung: Penerbit Alumni, 1981) hlm.115

⁶ Boedi Harsono, *Loc.Cit*, hlm.72

1997. Pendaftaran tanah diselenggarakan untuk menjamin kepastian hukum serta untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dan pemerintah.

Fungsi pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum dan penjabaran fungsi ini dapat ditemukan dalam berbagai ketentuan diantaranya yaitu:

1. Sertifikat merupakan surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data yuridis dan data fisik yang termuat di dalamnya (Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).
2. Sertifikat yang telah diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 Tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan pada Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut (Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).
3. Pejabat Pembuat Akta Tanah bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta tanah sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas tanah atau hak atas milik satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu (Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT).

Segala hal yang menyangkut tugas dan wewenang PPAT ditegaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah yang dituangkan pada tanggal 05 Maret 1998 (Lembaran Negara tahun 1998 Nomor.52, tambahan Lembaran Negara nomor 3746). PPAT mempunyai tugas yang penting dan strategis dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah yaitu membuat akta peralihan Hak Atas Tanah, tanpa bukti berupa akta PPAT, pada kepala Kantor Pertanahan dilarang mendaftarkan perbuatan hukum yang bersangkutan.⁷ kegiatan pendaftaran tanah tidak hanya melakukan satu kegiatan, akan tetapi kata “serangkaian” dalam pendaftaran tanah menunjukkan bahwa kegiatan dalam pendaftaran tanah bukan satu kegiatan melainkan lebih dari satu kegiatan, yaitu dua kegiatan, meliputi **pertama** kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya berupa pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian data fisik dan data yuridis, dan **kedua** kegiatan pemeliharaan data fisik dan data yuridis.

Proses pendaftaran tanah, untuk kegiatan-kegiatan tertentu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota tidak dapat melaksanakan sendiri akan tetapi membutuhkan bantuan pihak-pihak lain. Hal ini ditegaskan dalam

Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah nomor.24 tahun 1997, yaitu:

“Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)” dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan Peraturan perundang-undangan yang bersangkutan”.

Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) termasuk akta-aktanya, bentuk akta dan blanko aktanya merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan kegiatan pendaftaran tanah dan secara historis embrio kelahiran Pejabat Pembuat Akta Tanah

⁷ Boedi Harsono, *Tugas dan Kedudukan PPAT*, (Jakarta: Majalah Hukum dan Pengembangan Universitas Indonesia Edisi Desember 1995 No.6 Tahun XXV) hlm.478.

dimulai pada Tahun 1961 melalui Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Pada waktu itu dikenal dengan istilah pejabat yang berwenang membuat akta (bukan akta otentik) mengenai perbuatan-perbuatan hukum dengan obyek hak atas tanah dan hak jaminan atas tanah.

Lingkup kewenangan “pejabat” mencakup setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan suatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang sebagai hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria.⁸ Melalui Peraturan Menteri Agraria Nomor. 11 Tahun 1961 tentang Bentuk Akta menyebutkan pejabat yang dimaksud dalam pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yang berbunyi:

“Setiap Perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut: Pejabat). Akte tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.”

Pada Pasal diatas menjelaskan pejabat yang diangkat antara lain notaris selaku “pejabat”. Pada setiap pembuatan akta dihadapan “pejabat” (Pejabat Pembuat Akta Tanah), wajib menggunakan formulir-formulir yang tercetak atau formulir yang *distensile* atau diketik dengan mempergunakan kertas HVS 70/80 gram dengan ukuran A3 dengan persetujuan Kepala Jawatan Pendaftaran Tanah dan formulir-formulir yang tercetak hanya dapat dibeli di kantor-kantor pos sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961 tentang bentuk akta.

⁸ Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, Pasal 19

Pengaturan penggunaan formulir-formulir akta (blanko akta) ini dilatar belakangi karena pada waktu itu sebagian besar Pejabat Pembuat Akta Tanah dijabat oleh Camat yang karena jabatannya (*ex officio*) menjalankan sementara Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang sebagian besar tidak bergelar Sarjana Hukum sehingga untuk memudahkan pelaksanaan jabatannya itu dibuatlah formulir-formulir akta dan buku petunjuk pengisian formulir (blanko akta) itu.⁹

Selanjutnya dalam perkembangan pendaftaran tanah di Indonesia, kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah 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 dengan Tanah, pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah 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 Membebaskan 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 kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tersebut.
3. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, secara khusus diatur dalam Pasal 1 angka 1, yang berbunyi: Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk

⁹ www.notariatwatch.tk, diakses tanggal 17 November 2015 pukul 13.00 WIB

membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah telah mengatur bahwa akta-akta Pejabat Pembuat Akta Tanah harus dibuat dengan menggunakan blanko akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang disediakan (dicetak) oleh Badan Pertanahan Nasional atau instansi lain yang ditunjuk artinya tanpa blanko akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dicetak, Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak boleh menjalankan jabatannya dalam membuat akta-akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Fungsi blanko akta Pejabat Pembuat Akta Tanah tegas dicantumkan sebagai syarat untuk dapat digunakan sebagai dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah, hal ini dimuat dalam Pasal 96 ayat (1), (2) dan (3) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, diantaranya berbunyi:

Pasal 96 ayat (1):

“Bentuk-bentuk akta yang dipergunakan di dalam pembuatan akta PPAT, terdiri dari:

- a. Akta Jual Beli
- b. Akta Tukar Menukar
- c. Akta Hibah
- 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) :

“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)”

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).

Jadi segala bentuk perbuatan hukum yang berkaitan dengan peralihan hak di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang dilakukan oleh para pihak dengan menggunakan jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) haruslah dibuat dengan akta yang bentuk atau formatnya telah ditentukan sendiri oleh Badan Pertanahan Nasional dan sesuai dengan ketentuan yang diatur diatas, dimana telah tersedia blanko akta dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hanya menyisipkan isi akta dalam blanko akta tersebut.

Saat ini aturan yang termaktub dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tersebut telah diubah dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor. 8 tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 khususnya pada Pasal 96 mengenai bentuk akta, yang mana Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor. 8 tahun 2012 berbunyi:

Pasal I :

“Ketentuan dalam PMNA/Kepala BPN nomor 3 tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan PP 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 yakni ayat (4) dan ayat (5).

Dan Pasal yang dirubah berbunyi:

Pasal 96 ayat (2) : *dihapus*

Dalam Pasal 96 ayat (2) yang dihapus adalah ketentuan tentang menggunakan blanko akta atau fomulir yang disediakan oleh Kantor Pertanahan dalam membuat akta yang dimaksud pada ayat 1 Pasal tersebut diatas.

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 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, Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus.”

Pasal 96 ayat (5) :

“Kepala Kantor Pertanahan menolak Pendaftaran akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tidak sesuai dengan ketentuan sebagaimana diatur pada ayat (1) ”.

Pasal II :

1. Dengan berlakunya peraturan ini :
 - a. Blanko akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang masih tersedia dikantor 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 dipergunakan.***
 - 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 31 Maret 2013.***
 - c. Pengembalian akta sebagaimana dimaksud pada huruf b, dilakukan dengan membuat berita acara penyerahan blanko Pejabat Pembuat Akta Tanah dari Pejabat Pembuat Akta Tanah bersangkutan kepada Kepala Kantor Pertanahan 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.

Ketentuan yang dihapus dalam ayat (2) adalah mengenai penggunaan blanko dalam pembuatan akta oleh PPAT yang mana aturan ini dihapus bertujuan agar tidak menimbulkan ketergantungan pelaksanaan tugas jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat umum dengan keberadaan blanko akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. Satu-satunya pasal dalam Undang-Undang yang merupakan pilar keberadaan akta otentik dan pejabat umum di Indonesia diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi: “akta otentik adalah akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat dimana akta itu dibuatnya.”

Semenjak Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor. 8 tahun 2012 diberlakukan maka Seluruh PPAT di setiap wilayah Kabupaten/kota yang tidak lagi menggunakan Blanko diminta untuk mengembalikan kepada Badan Pertanahan Setempat dan mulai menggunakan format akta yang diatur sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor. 8 tahun 2012.

Akan tetapi pada tanggal 29 Januari 2015 keluar aturan untuk menggunakan kembali Blanko akta PPAT sesuai Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997, aturan mana tertuang dalam Surat Edaran Sekretaris Utama atau disingkat SESTAMA Nomor : 465/5.31-100/I/2015 tanggal 29 Januari 2015, yang mana menghendaki untuk pemanfaatan kembali sisa blanko lama untuk di distribusikan kembali kepada PPAT di setiap wilayah kabupaten/kota dan digunakan kembali dalam pembuatan akta. Namun aturan ini tidak bersifat mengikat seluruh

daerah di kabupaten/kota contohnya saja untuk daerah Kabupaten Agam Kantor Pertanahannya tidak mewajibkan PPAT untuk menggunakan kembali blanko akta sesuai Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tersebut karena dinilai tidak memiliki kepastian hukum, akan tetapi di Kota Bukittinggi sendiri ini menjadi hal yang wajib bahkan Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi menolak setiap akta yang dimasukkan jika tidak menggunakan blanko lama sesuai Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 pada saat aturan ini diberlakukan.

Menanggapi aturan tersebut seluruh PPAT di kota Bukittinggi menolak pemberlakuan kembali blanko akta tersebut dengan alasan bahwa aturan tidak memberikan kepastian hukum untuk PPAT, karena:

1. Akta PPAT berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor. 8 tahun 2012, merupakan hukum yang berlaku dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat, sedangkan Surat Edaran Sekretaris Utama atau disingkat SESTAMA Nomor : 465/5.31-100/I/2015 tanggal 29 Januari 2015, tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan bertentangan dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor. 8 tahun 2012.
2. Menggunakan blanko dalam membuat akta bisa merusak otentisitas akta PPAT, karena Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor. 8 tahun 2012 telah menghapus penggunaan blanko, yang mana konsekuensi dari rusaknya otentisitas akta dapat berakibat akta menjadi terdegradasi menjadi akta dibawah tangan, atau dapat dibatalkan atau batal demi hukum. Maka seluruh akta PPAT yang memakai blanko PPAT, akan memberikan ketidakpastian hukum kepada masyarakat yang bermuara kepada sengketa di pengadilan dan pihak-pihak yang akan dirugikan.

Meskipun telah melakukan penolakan untuk menggunakan kembali blanko PPAT, Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi tetap memaksa dan menolak akta yang dimasukkan jika tidak menggunakan blanko, hal ini jelas mempersulit PPAT dalam melakukan tugas dan wewenangnya, akan tetapi untuk Kantor Pertanahan Kabupaten Agam justru sama sekali tidak memaksakan kepada PPAT untuk menggunakan kembali blanko PPAT tersebut, jika ini suatu kebijakan Badan Pertanahan Nasional mengapa tidak semua daerah memberlakukannya.

Saat ini Kantor Pertanahan Bukittinggi hanya menerima Akta Peralihan Hak yang dibuat dengan Blanko PPAT dengan bertumpu pada SESTAMA Nomor : 465/5.31-100/I/2015 tanggal 29 Januari 2015 tersebut akan tetapi Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor. 8 tahun 2012 tetap berlaku dan tidak dicabut/dihapus yang mana hal ini menimbulkan dualisme hukum, sementara dalam 2 aturan ini terdapat hal yang saling bertentangan, apa mungkin dalam satu waktu ada 2 aturan hukum yang diberlakukan? dan apakah Surat Edaran termasuk dalam kategori hukum atau tidak? Karena dalam praktek Surat Edaran digunakan sebagai landasan hukum berbuat atau dipatuhi pelaksana hukum sedangkan dari aspek teoritis Surat Edaran tidak dikategorikan sebagai norma hukum yang mengikat keluar. Apa mungkin SESTAMA dijadikan suatu landasan hukum yang bersifat mengikat karena Surat Edaran cenderung dipakai untuk kepentingan administratif belaka bagi pelaksanaan suatu aturan.

Berdasarkan hal yang terurai diatas dapat dilihat adanya dualisme hukum yang menyebabkan ketidakpastian hukum bagi PPAT dalam membuat akta peralihan hak, yang mana dalam satu waktu ada 2 aturan hukum yang diberlakukan, dimana hal ini

tidak hanya merugikan PPAT selaku Pejabat yang berwenang dalam membuat akta peralihan hak akan tetapi juga merugikan para pihak yang berkepentingan, dan masyarakat luas.

Oleh karena itu Berdasarkan hal tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan mengambil judul **PENGUNAAN BLANKO AKTA PPAT SETELAH KELUARNYA PERATURAN KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 8 TAHUN 2012 UNTUK KEPASTIAN HUKUM PERALIHAN HAK ATAS TANAH DI KOTA BUKITTINGGI.**

B. Rumusan Masalah.

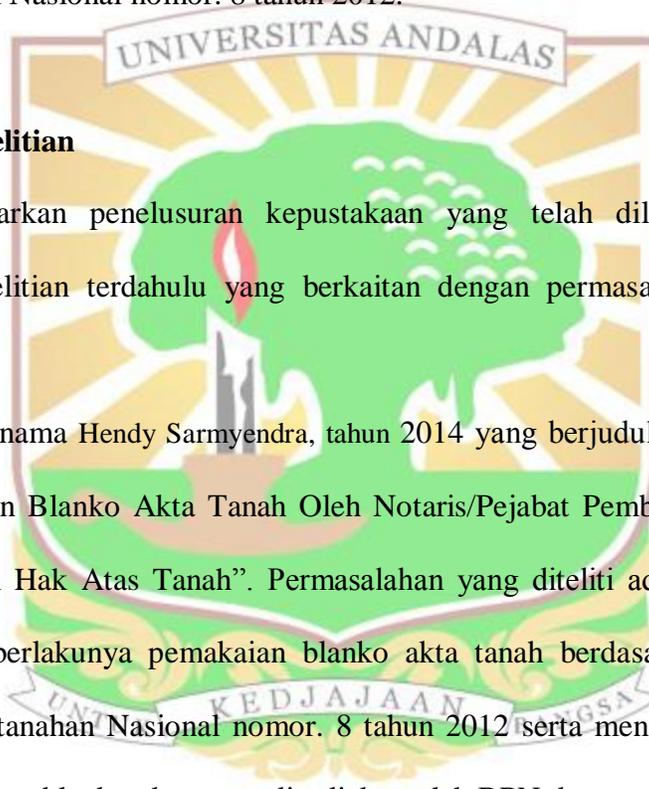
Permasalahan yang penulis rumuskan dalam penulisan tesis ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana proses pengadaan blanko akta oleh PPAT untuk kepastian hukum peralihan dan pembebanan hak atas tanah di Kota Bukittinggi?
2. Bagaimana penggunaan blanko akta PPAT setelah berlakunya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor. 8 Tahun 2012 di Kota Bukittinggi?
3. Bagaimana akibat hukum terhadap peralihan dan pembebanan hak atas tanah yang menggunakan blanko akta PPAT setelah berlakunya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor. 8 tahun 2012?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui proses pengadaan blanko akta oleh PPAT untuk kepastian hukum peralihan dan pembebanan hak atas tanah di Kota Bukittinggi
2. Untuk mengetahui penggunaan blanko akta PPAT setelah berlakunya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor. 8 tahun 2012 di Kota Bukittinggi.
3. Untuk mengetahui akibat hukum terhadap peralihan dan pembebanan hak atas tanah yang menggunakan blanko akta PPAT setelah berlakunya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor. 8 tahun 2012.



D. Keaslian Penelitian

Berdasarkan penelusuran kepustakaan yang telah dilakukan, diketahui ada beberapa penelitian terdahulu yang berkaitan dengan permasalahan hak tanggungan. Antara lain:

1. Tesis atas nama Hendy Sarmyendra, tahun 2014 yang berjudul “Kekuatan Berlakunya Penggunaan Blanko Akta Tanah Oleh Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pengalihan Hak Atas Tanah”. Permasalahan yang diteliti adalah untuk mengetahui kekuatan berlakunya pemakaian blanko akta tanah berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor. 8 tahun 2012 serta mengetahui dan menganalisis perbandingan blanko akta yang disediakan oleh BPN dengan blanko akta yang dibuat oleh PPAT.
2. Tesis atas nama Endang Purwaningsih, tahun 2015 yang berjudul “Keharusan Penggunaan Blanko Akta PPAT Berdasarkan Perkaban nomor.8 tahun 2012 di Kabupaten Sukoharjo”. Permasalahan yang diteliti adalah menganalisis pelaksanaan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor. 8 tahun 2012 di Kabupaten

Sukoharjo setelah aturan tersebut diberlakukan, yang mana sebelumnya Akta Peralihan Hak yang dibuat oleh PPAT dibuat berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3/1997 dengan menggunakan blanko akta, akan tetapi setelah berlakunya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor. 8 tahun 2012 maka seluruh akta PPAT harus dibuat sesuai dengan aturan tersebut.

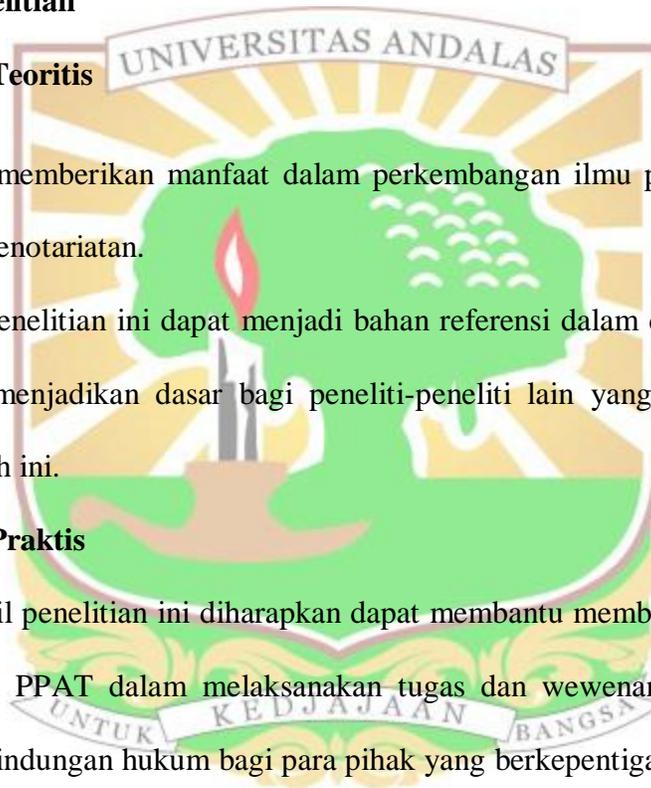
E. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

- a. Dapat memberikan manfaat dalam perkembangan ilmu pengetahuan, khususnya ilmu Kenotariatan.
- b. Hasil penelitian ini dapat menjadi bahan referensi dalam dunia kepastiaan yang dapat menjadikan dasar bagi peneliti-peneliti lain yang ada kaitannya dengan masalah ini.

2. Manfaat Praktis

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu memberikan kepastian hukum bagi PPAT dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya dan memberikan perlindungan hukum bagi para pihak yang berkepentingan serta bagi masyarakat luas dalam melakukan peralihan hak.
- b. Dapat memberikan jalan keluar terhadap permasalahan yang timbul dan yang sedang terjadi berkaitan dengan diberlakukannya kembali pemakaian blanko akta PPAT di Kota Bukittinggi.
- c. Dapat memberikan kejelasan mengenai dualisme hukum yang lahir akibat adanya dua aturan hukum yang diberlakukan tentang penggunaan blanko akta,



dan tidak meratanya aturan tersebut bersifat mengikat contohnya saja pada Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi dan Kabupaten Agam.

F. Kerangka Teoritis dan Konseptual

1. Kerangka Teoritis

Adapun teori-teori yang berkaitan dengan penelitian ini adalah :

a. Teori Kepastian Hukum

Soerjono Soekanto mengemukakan:

Wujud kepastian hukum adalah peraturan-peraturan dari pemerintah pusat yang berlaku umum diseluruh wilayah negara. Kemungkinan lain adalah peraturan tersebut berlaku umum , tetapi bagi golongan tertentu. Selain itu, dapat pula peraturan setempat, yaitu peraturan yang dibuat oleh penguasa setempat yang hanya berlaku di daerahnya saja, misalnya peraturan kotapraja.¹⁰

Dari pendapat di atas, terlihat bahwa wujud dari kepastian hukum adalah peraturan tertulis yang dibuat oleh suatu badan yang mempunyai otoritas untuk itu. Arti penting kepastian hukum menurut Soedikno Mertokusumo adalah Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum karena dengan adanya kepastian hukum, masyarakat akan lebih tertib. Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan untuk ketertiban masyarakat tanpa kepastian hukum, orang tidak tau apa yang harus diperbuatnya sehingga akhirnya timbul keresahan. Tetapi jika terlalu menitikberatkan pada kepastian hukum, dan ketat menaati peraturan hukum, maka akibatnya akan kaku serta menimbulkan rasa

¹⁰ Soerjono Soekanto, *Beberapa Permasalahan Hukum Dalam Kerangka Pembangunan Indonesia*, (Jakarta: UI Pers, 1974), hlm.56.

tidak adil. Adapun yang terjadi peraturannya tetap demikian, sehingga harus ditaati atau dilaksanakan. Undang-undang itu sering terasa kejam apabila dilaksanakan dengan ketat, *lex dure, sed tamen scripta* (undang-undang itu kejam, tapi memang demikianlah bunyinya).¹¹

Kepastian hukum ditujukan pada sikap lahir manusia, ia tidak mempersoalkan apakah dipak batin seseorang itu baik atau buruk, yang diperhatikan adalah bagaimana perbuatan lahiriahnya. Kepastian hukum sangat diperlukan untuk menjamin ketentraman dan ketertiban dalam masyarakat karena kepastian hukum (peraturan/ketentuan umum) mempunyai sifat sebagai berikut:

1. Adanya paksaan dari luar (sanksi) dari penguasa yang bertugas mempertahankan dan membina tata tertib masyarakat dengan perantara alat-alatnya.
2. Sifat undang-undang yang berlaku bagi siapa saja.

Aristoteles dalam bukunya "*Rhetorica*" mengatakan bahwa tujuan dari hukum adalah menghendaki keadilan semata-mata dan isi dari pada hukum ditentukan oleh kesadaran etis mengenai apa yang dikatakan adil dan apa yang dikatakan tidak adil. Menurut teori ini, hukum mempunyai tugas suci dan luhur ialah keadilan dengan memberikan kepada tiap-tiap orang apa yang berhak ia terima serta memerlukan peraturan tersendiri bagi tiap-tiap kasus. Untuk terlaksananya hal tersebut, maka menurut teori ini hukum harus membuat apa yang dinamakan "*Algemene Regels*" (peraturan/ketentuan umum). Dimana peraturan/ketentuan umum ini diperlukan masyarakat demi kepastian hukum.

¹¹ Soedikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, (Yogyakarta: Cet 1, Edisi Kedua, Liberty), 1988, hlm.136.

Kepastian hukum tidak memberi sanksi kepada seseorang yang mempunyai sikap batin yang buruk, akan tetapi yang diberi sanksi adalah perwujudan dari sikap batin yang buruk tersebut atau menjadikannya perbuatan yang nyata atau konkrit. Namun demikian dalam prakteknya apabila kepastian hukum dikaitkan dengan keadilan, maka akan kerap kali tidak sejalan satu sama lain. Adapun hal ini dikarenakan di suatu sisi tidak jarang kepastian hukum mengabaikan prinsip-prinsip keadilan dan sebaliknya tidak jarang pula keadilan mengabaikan prinsip-prinsip kepastian hukum.

Dari apa yang dikemukakan diatas, jelaslah bahwa kepastian hukum bertujuan untuk menciptakan ketentraman dan ketertiban dalam masyarakat. Kepastian hukum menjadi jaminan tersendiri bagi manusia dalam melakukan suatu hubungan hukum, sehingga manusia merasa aman dalam bertindak. Jika dikaitkan dengan penelitian ini, teori kepastian hukum menjadi landasan bagi PPAT dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya dalam membuat akta otentik peralihan hak, bahwa dalam memberikan kepastian hukum dan jaminan perlindungan hukum bagi para pihak yang berhadapan kepadanya, PPAT sendiri juga harus mendapat kepastian hukum dan jaminan perlindungan hukum akan akta yang dibuatnya.

b. Teori Penegakan Hukum

Lawrence M.Friedman melihat bahwa keberhasilan penegakan hukum selalu mensyaratkan berfungsinya semua komponen sistem hukum. Sistem hukum dalam pandangan Friedman terdiri dari tiga komponen, yakni komponen struktur hukum (*legal structure*), substansi hukum (*legal substance*), budaya hukum (*legal*

culture), bilamana ketiga komponen hukum tersebut bersinergi secara positif, maka akan mewujudkan tatanan sistem hukum yang ideal seperti yang diinginkan, dalam hal ini hukum tersebut efektif mewujudkan “tujuan hukum” (keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum) sebaliknya, bila ketiga komponen hukum bersinergi negatif maka akan melahirkan tatanan sistem hukum yang semrawut dan tidak efektif mewujudkan tatanan sistem hukum yang ideal seperti yang diinginkan. Dalam hal ini, hukum tersebut efektif mewujudkan “tujuan hukum” (keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum). Sebaliknya bila ketiga komponen hukum bersinergi negatif maka akan melahirkan tatanan sistem hukum yang semrawut dan tidak efektif mewujudkan tujuan hukum. Sedangkan teori penegakan hukum menurut John Graham adalah bahwa penegakan hukum di lapangan oleh polisi merupakan kebijakan penegakan hukum dalam pencegahan kejahatan.¹²

Menurut Soerjono Soekanto, keberhasilan penegakan hukum dipengaruhi oleh beberapa faktor yang merupakan esensi serta tolak ukur dari efektivitas penegakan hukum. Faktor-faktor tersebut adalah:¹³

1. Hukum (undang-undang)
2. Penegak hukum, yakni pihak-pihak yang membentuk maupun menerapkan hukum.
3. Sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum.
4. Masyarakat, yakni dimana hukum tersebut diterapkan.

¹² [Hhttp://pojok.hukum.blogspot.com/2008/03/penemuan-hukum.html](http://pojok.hukum.blogspot.com/2008/03/penemuan-hukum.html), diakses tanggal 17 November 2015 pukul 14.00 WIB

¹³ Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, (Jakarta :PT.Rajawali Pers, 2010), hlm.8.

5. Faktor Kebudayaan, yakni sebagai hasil karya, cipta dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia di dalam pergaulan hidup.

Kelima faktor tersebut saling berkaitan dengan eratnya, oleh karena merupakan esensi dari penegakan hukum, juga merupakan tolak ukur dari pada efektifitas penegakan hukum.¹⁴ Inti dan arti penegakan hukum terletak pada kegiatan menyasikan hubungan nilai-nilai yang terjabarkan didalam kaedah-kaedah yang mantap dan mengejawantahkan sikap tindak sebagai rangkaian penjabaran nilai tahap akhir untuk menciptakan, memelihara, dan mempertahankan kedamaian pergaulan hidup.¹⁵

Uraian diatas jika dikaitkan dengan judul dan pembahasan yang dikaji dalam penelitian ini adalah bahwa PPAT sebagai Pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik harusnya dalam melakukan tugas dan wewenangnya berpijak pada suatu aturan hukum yang memiliki kekuatan hukum yang tetap dan mengikat dan menjamin kepastian hukum karena akta otentik yang dibuatnya merupakan dasar jaminan perlindungan hukum bagi para pihak yang berkepentingan didalamnya, maka dari itu hendaklah terlebih dahulu adanya penegakan hukum terhadap aturan hukum yang melandasi kewenangan bertindak tersebut agar dapat memberikan perlindungan hukum, rasa keadilan, dan keamanan.

c. Teori Kewenangan

Kewenangan adalah keseluruhan aturan-aturan yang berkenan dengan perolehan dan penggunaan wewenang pemerintahan oleh subjek hukum publik

¹⁴ *Ibid*, hlm.9

¹⁵ *Ibid*, hlm.5

di dalam hubungan hukum publik. Ada dua unsur yang terkandung dalam pengertian konsep kewenangan yang disajikan oleh H.D. Stoud, yaitu adanya aturan-aturan hukum dan sifat hubungan hukum.¹⁶

Sebelum kewenangan itu dilimpahkan kepada institusi yang melaksanakannya, maka terlebih dahulu harus ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, apakah dalam bentuk undang-undang, peraturan pemerintah maupun aturan yang lebih rendah tingkatannya. Sifat hubungan hukum adalah sifat yang berkaitan dan mempunyai sangkut paut atau ikatan atau pertalian atau berkaitan dengan hukum. Hubungan hukumnya ada yang bersifat publik dan privat.¹⁷

Unsur-unsur yang tercantum dalam teori kewenangan, meliputi:

1. adanya kekuasaan;
2. adanya organ pemerintah;
3. sifat hubungan hukumnya.

Dari ketiga unsur itu, maka yang dijelaskan hanya pengertian organ pemerintah dan sifat hubungan hukum. Organ pemerintah adalah alat-alat pemerintah yang mempunyai tugas untuk menjalankan roda pemerintahan. Hubungan hukum merupakan hubungan yang menimbulkan akibat hukum. Akibat hukum adalah timbulnya hak dan kewajiban.¹⁸

Indroharto, mengemukakan tiga macam kewenangan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan. Kewenangan itu meliputi :

¹⁶ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, (Jakarta : PT RajaGrafindo Persada, 2013), hlm.183.

¹⁷ *Ibid.*, hlm. 185

¹⁸ *Ibid.*, hlm. 186.

1. atribusi;
2. delegasi;
3. mandat.

Atribusi ialah pemberian kewenangan oleh pembuat undang-undang sendiri kepada suatu organ pemerintahan, baik yang sudah ada maupun yang baru sama sekali. Atribusi merupakan wewenang untuk membuat keputusan (*besluit*) yang langsung bersumber kepada undang-undang dalam arti materiil.¹⁹

Delegasi adalah penyerahan wewenang yang dipunyai oleh organ pemerintahan kepada organ yang lain. Dalam delegasi mengandung suatu penyerahan, yaitu apa yang semula kewenangan si A, untuk selanjutnya menjadi kewenangan si B. Kewenangan yang telah diberikan oleh pemberi delegasi selanjutnya menjadi tanggung jawab penerima wewenang. Sedangkan dalam Mandat tidak terjadi suatu pemberian wewenang baru maupun pelimpahan wewenang dari Badan atau Pejabat TUN yang satu kepada yang lain. Tanggung jawab kewenangan atas dasar mandat masih tetap pada pemberi mandat, tidak beralih kepada penerima mandat.²⁰

2. Kerangka Konseptual

Penggunaan Blanko Akta PPAT dan kepastian hukumnya

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, arti kata blanko adalah surat isian/formulir kosong (belum diisi), sedangkan akta adalah surat tanda bukti berisi pernyataan (keterangan, pengakuan) tentang peristiwa hukum yang

¹⁹ *Ibid.*

²⁰ *Ibid.*

dibuat menurut peraturan yang berlaku, disaksikan oleh Pejabat resmi.²¹ Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa blanko akta adalah surat isian/formulir tanda bukti pernyataan tentang peristiwa hukum bahwa telah dilakukannya pendaftaran hak atas tanah.

Pejabat Pembuat Akta Tanah yang kemudian disingkat PPAT sebagai Warga Negara sekaligus Pejabat yang berwenang membuat akta otentik mengenai segala sesuatu perbuatan hukum berkaitan dengan peralihan Hak Atas Tanah, tunduk pada hukum dan peraturan perundangan yang berlaku.

Sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tertentu maksudnya yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan akta Pemberian Kuasa untuk Membebaskan Hak Tanggungan. Selain itu wajib membantu kliennya apabila ingin melakukan peralihan hak atas tanah dengan tidak menyimpang dari peraturan jabatannya sebagai Pejabat pembuat Akta Tanah.

Akta yang dibuat oleh PPAT adalah akta otentik sebagaimana terurai dalam Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi: “akta otentik adalah akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat dimana akta itu dibuatnya.”

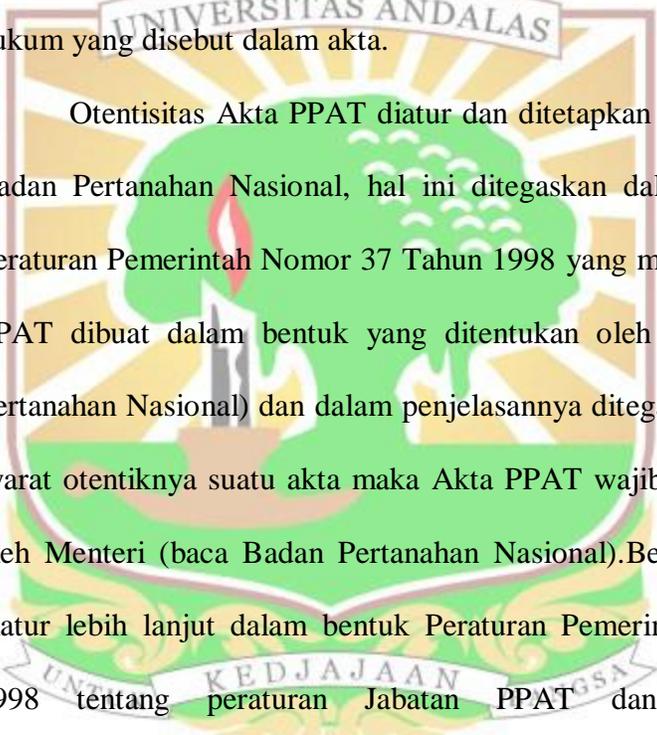
Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatakan bahwa akta otentik memberikan kekuatan bukti lengkap kepada para pihak, para ahli

²¹ Web/http: Kamus Besar Bahasa Indonesia.web.id/blanko/akta, diakses pada tanggal 01 Maret 2016

waris dan penerima haknya mengenai apa yang dimuat di dalam akta tersebut.²²

Fungsi akta otentik dapat dibedakan ke dalam 2 (dua) fungsi yaitu :

1. Fungsi formal (*formalitas causa*) artinya suatu perbuatan hukum baru sah jika dibuat dengan akta otentik dan tidak dapat dibuktikan dengan bukti lain;
2. Fungsi sebagai alat bukti (*probationis casua*) artinya akta otentik dibuat untuk dipergunakan sebagai alat bukti di kemudian hari tentang perbuatan hukum yang disebut dalam akta.



Otentisitas Akta PPAT diatur dan ditetapkan oleh Menteri sekarang Badan Pertanahan Nasional, hal ini ditegaskan dalam Pasal 21 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang menyatakan bahwa Akta PPAT dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Menteri (baca Badan Pertanahan Nasional) dan dalam penjelasannya ditegaskan untuk memenuhi syarat otentiknya suatu akta maka Akta PPAT wajib ditentukan bentuknya oleh Menteri (baca Badan Pertanahan Nasional). Bentuk akta PPAT telah diatur lebih lanjut dalam bentuk Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang peraturan Jabatan PPAT dan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

Saat ini aturan yang termaktub dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tersebut telah diubah dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor. 8 tahun 2012 khususnya pada pasal 96 mengenai bentuk akta, aturan mana yang dulunya mengharuskan

²² Kitab Undang-undang Hukum Perdata

menggunakan blanko akta yang ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional tetapi sejak Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor. 8 tahun 2012 diberlakukan blanko akta tidak lagi digunakan dalam pembuatan akta peralihan dan pembebanan hak melainkan PPAT diberi wewenang untuk membuat sendiri Akta PPAT sesuai dengan ketentuan yang tertuang dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor. 8 tahun 2012, dan sejak aturan ini dirampungkan seluruh Blanko Akta yang tidak lagi digunakan wajib dikembalikan ke Kantor Pertanahan setempat diseluruh Indonesia.

Namun muncul permasalahan ketika keluar Surat Edaran Sekretaris Utama atau disingkat SESTAMA nomor : 465/5.31-100/I/2015 tanggal 29 Januari 2015, yang mana menghendaki untuk pemanfaatan kembali sisa blanko akta untuk di distribusikan kembali kepada PPAT di setiap wilayah kabupaten/kota yang mana hal ini menimbulkan dualisme hukum karena Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor. 8 tahun 2012 tetap berlaku dan tidak dicabut/dihapus.

Ironisnya meski SESTAMA tersebut telah beredar diseluruh wilayah kabupaten/kota di Indonesia tapi tidak seluruh Kantor Pertanahan setempat mewajibkan untuk menggunakan kembali blanko akta PPAT, contohnya saja di Kota Bukittinggi aturan ini wajib diberlakukan bahkan Kantor Pertanahan Bukittinggi menolak setiap akta yang masuk untuk proses pendaftaran jika tidak menggunakan blanko Akta, namun tidak demikian di Kabupaten Agam justru tidak mewajibkan hal tersebut dan hingga saat ini tetap memakai aturan

yang sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor. 8 tahun 2012.

G. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini terutama adalah pendekatan yuridis empiris, dalam arti mengkaji peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang akan dibahas, dan juga dilakukan pendekatan lapangan untuk memperoleh informasi sebagai bahan penunjang.²³

Pendekatan secara yuridis dalam penelitian ini adalah pendekatan dari segi peraturan perundang-undangan dan norma-norma hukum sesuai dengan permasalahan diberlakukannya kembali Blanko akta PPAT dalam membuat akta peralihan dan pembebanan hak atas tanah.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi Penelitian yang digunakan adalah Deskriptif Analitis yaitu menggambarkan keadaan dari obyek yang diteliti dan sejumlah faktor-faktor yang mempengaruhi data yang diperoleh itu dikumpulkan, disusun dijelaskan, kemudian dianalisis.²⁴

Dari penelitian ini akan diperoleh gambaran secara menyeluruh dan sistematis mengenai asas-asas hukum, kaedah hukum dan doktrin serta menjamin kepastian

²³ Ronny Hanintjo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1998), hlm. 9.

²⁴ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Rajawali Press, 1998), hal. 35.

hukum atas hal yang berkenaan dengan dualisme hukum yang sedang terjadi yaitu mengenai diberlakukan kembali untuk memakai blanko Akta PPAT.

3. Lokasi Penelitian

Untuk mendapatkan data dan informasi dalam penulisan Tesis ini, penulis melakukan pengumpulan data dan informasi dan mengambil sebagai lokasi penelitian di Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi, dan Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Bukittinggi.

4. Jenis dan Sumber Data

Untuk menjawab permasalahan yang ada dalam penelitian ini, diperlukan data yaitu kumpulan dari data-data yang dapat membuat permasalahan menjadi terang dan jelas. Data yang diperlukan dalam penelitian ini terdiri dari :

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini berasal dari:

a. Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh langsung dari lapangan melalui wawancara, yaitu dengan terlebih dahulu mempersiapkan pokok-pokok pertanyaan (*guide interview*) sebagai pedoman dan variasi-variasi dengan situasi ketika wawancara. Wawancara merupakan suatu metode data dengan jalan komunikasi yakni dengan melalui kontak atau hubungan pribadi antara pengumpul data (pewawancara) dengan sumber data (responden), komunikasi tersebut dapat dilakukan secara langsung maupun tidak langsung²⁵. wawancara dilakukan terhadap instansi terkait seperti pada Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi, Kantor Pertanahan Kabupaten Agam, Pejabat Pembuat Akta

²⁵ Riato, *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum*, (Jakarta : Granit, 2004, hlm. 72

Tanah/Notaris di Kota Bukittinggi dan Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris di Kabupaten Agam.

b. Data Sekunder

Sumber data sekunder adalah bahan-bahan yang memberikan penjelasan mengenai sumber data primer yang berkaitan dengan masalah yang sedang diteliti, data yang didapatkan melalui penelitian kepustakaan terhadap bahan-bahan hukum berupa:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif berupa peraturan perundang-undangan,²⁶ yaitu :

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- 4) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997.
- 5) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor. 8 tahun 2012.
- 6) Surat Edaran Sekretaris Utama nomor : 465/5.31-100/I/2015 tanggal 29 Januari 2015.

b. Bahan Hukum Sekunder

²⁶Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2011),, hlm. 141.

Bahan hukum sekunder bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan-bahan hukum primer yaitu karya ilmiah, buku referensi yang berkaitan dengan yang diteliti, pendapat para ahli hukum, seminar-seminar dan karya ilmiah lainnya.²⁷

c. Bahan Hukum Tersier

bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang terdiri atas

kamus hukum, kamus hukum Bahasa Indonesia.²⁸

Sedangkan sumber data dalam penelitian ini bersumber dari;

a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Yaitu penelitian yang dilakukan di Perpustakaan. Tempat penelitian kepustakaan ini adalah di :

1. Perpustakaan Pusat Universitas Andalas.
2. Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas.
3. Buku hukum dari koleksi pribadi.
4. Situs-situs hukum dari internet.

b. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penelitian lapangan yang dimaksudkan adalah penelitian langsung dilapangan yakni:

²⁷,Zainal Amiruddin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004), hlm. 31

²⁸ *Ibid.* hlm.32

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris di Kota Bukittinggi dan Kabupaten Agam
2. BPN (Badan Pertanahan Nasional) di Kota Bukittinggi dan Kabupaten Agam.

5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang dipakai dalam proses penelitian ini adalah didapat dengan cara:

a. Studi dokumen

Studi kepustakaan merupakan langkah awal dari setiap penelitian hukum (baik normatif maupun yang sosiologis), karena penelitian hukum selalu bertolak dari premis normatif. “Studi kepustakaan bagi penelitian hukum meliputi studi bahan-bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier”.²⁹

b. Wawancara

Data ini diperoleh melalui wawancara atau interview. “Wawancara atau interview adalah studi peran antar pribadi bertatap muka (*face to face*), ketika seseorang pewawancara mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang direncanakan untuk memperoleh jawaban-jawaban yang relevan dengan masalah penelitian kepada seorang responden”.³⁰

c. Dokumentasi

Dokumentasi yaitu mencari data mengenai hal-hal atau variable yang berupa catatan, buku, surat kabar, majalah, notulen rapat, dan lain

²⁹*Ibid*, hlm..67

³⁰*Ibid*, hlm. 82

sebagainya.³¹Metode ini penulis gunakan untuk memperoleh dokumen-dokumen yang berkaitan dengan permasalahan yang sedang diteliti.

6. Metode Pengelolaan dan Analisis Data

Data yang diperoleh dari studi kepustakaan akan dianalisis dengan teknik analisis deskriptif, artinya memberikan gambaran atau pemaparan atas objek penelitian sebagaimana hasil penelitian yang dilakukan.³²Yaitu dengan menggambarkan adanya dualisme hukum mengenai aturan pembuatan akta otentik peralihan hak oleh PPAT yang terjadi pada saat ini.

H. Sistematika Penulisan

Untuk lebih jelasnya mengenai tesis ini dan tujuan dari pembahasannya, diuraikan secara ringkas tentang sistematika penulisan yang terdiri dari empat bab, sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini akan menguraikan mengenai latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, keaslian penelitian, kerangka teoritis dan konseptual, metode penelitian, serta sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini akan diuraikan mengenai pengertian dari kata-kata kunci yang berhubungan dengan judul dan perumusan masalah sehingga dicapai tujuan dari penelitian. Kata-kata kunci tersebut adalah PPAT, akta otentik, dan aturan yang mengatur.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

³¹Hadari Narwawi, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 1996), hlm. 158.

³²Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*,(Jakarta: UI-Press, 2010), hlm. 183.

Dalam bab ini diuraikan hasil penelitian dan pembahasan mengenai data yang diperoleh yaitu mengenai Penggunaan Blanko Akta PPAT setelah keluarnya PERKABAN no.8 tahun 2012 untuk kepastian hukum peralihan dan Pembebanan hak atas tanah di Kota Bukittinggi. Dalam bab ini disampaikan mengenai uraian tentang jawaban permasalahan.

BAB IV PENUTUP

Dalam bab ini akan disimpulkan seluruh uraian pembahasan dari masalah-masalah yang telah diteliti dan mengajukan beberapa saran-saran.



