**KAJIAN PEMBUATAN AKTA JUAL BELI DARI PPATS**

**SEBELUM DAN SESUDAH PERKABAN NO. 8 TAHUN 2012**

**Oleh**

**Nur Fitriayu Surachman**

[**nf\_ayu@yahoo.co.id**](mailto:nf_ayu@yahoo.co.id)

**Abstrak**

Tanggung jawab Camat selaku PPATS yang tidak sesuai dengan aturan yang telah ditetapkan oleh menteri menurut penulis penting untuk dikaji. Dalam tulisan ini permasalahan yang diangkat ialah bagaimanakah prosedur pembuatan AJB melalui PPATS dan mengapa PPATS masih tetap juga melakukan keselahan yang sama setelah dikeluarkan Perkaban No. 8 Tahun 2012. Dan untuk dapat menjawab permasalahan tersebut digunakan metode penelitian hukum normatif. Sehingga didapat simpulan bahwa, Prosedur pembuatan akta jual beli yang dilakukan melalui Camat dan/atau Lurah selaku PPATS masih jauh dari kata sempurna. Karena masih banyak prosedur yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang tidak dilaksanakan atau dijalankan sebagaimana mestinya. Dan terjadinya kesalahan dalam pembuatan akta jual beli yang dilakukan oleh Lurah dan/atau Camat selaku PPATS di wilayah Kota Depok khususnya dikarenakan masih banyaknya Lurah dan/atau Camat yang tidak melaksanakan prosedur pembuatan akta jual beli sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak adanya pengaturan pembinaan dan pengawasan terhadap pelaksanaan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara yang dilakukan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional sebagaimana PPAT umumnya yang telah diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang telah diubah dengan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Kata Kunci : PPATS, Camat, AJB

***Abstract***

*Head of Region’s duty as PPAT (Land Deed Officials) that against the law is important to analyze. This study issue is how the sale and purchase deeds procedure through PPAT is and why PPAT still performs similar mistake after Perkaban No. 8 Year 2012 issued. Therefore, the method used is normative. The conclusion is the mistakes made in sale and purchase deed making procedure, in Depok specially, happened because no appropriate legal procedure applied and no lawful supervision toward the PPAT by**Minister of Agrarian and Spatial Planning as in Regulation of National Land Agency Number 1 Year 2006 on Provision for Implementing Government Regulations Number 37 Year 1998 on Job Regulation of PPAT changed to Regulation of Minister of Agrarian and Spatial Planning/Head of the National Land Agency Republic of Indonesia Number 2 Year 2018 on Guidance and Supervision of Land Deed Officials.*

*Key Words : PPATS, Head of District, Sale and Purchase Deed*

1. **PENDAHULUAN**

Tanah mempunyai arti yang sangat penting bagi bangsa Indonesia, karena Indonesia termasuk negara berkembang yang corak perekonomiannya di bidang agraris. Di Indonesia untuk mengatur pertanahan, pemerintah telah menciptakan hukum tentang pertanahan seperti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau biasa disebut Undang-Undang Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut PP No. 24 Tahun 1997) dan masih banyak lagi peraturan perundang-undangan lain sebagai hukum pertanahan di Indonesia.

Sesuai dengan Pasal 6 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 sebagai penyelenggara pelaksana pendaftaran tanah di Indonesia dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan yang dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut peraturan pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan. Pejabat lain yang dimaksud adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (untuk selanjutnya disebut PPATS). Sementara untuk pembuatan akta ikrar wakaf oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf, pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) oleh notaris, pembuatan risalah lelang oleh pejabat lelang dan ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematik oleh Paniatia Ajudikasi.[[1]](#footnote-1)

Pejabat Pembuat Akta Tanah atau yang disingkat PPAT yang dalam bahasa Inggris disebut dengan *land deed officials*, sedangkan dalam Bahasa Belanda disebut dengan *land titles registrar*, mempunyai kedudukan dan peranan yang sangat penting di dalam kehidupan berbangsa dan bernegara karena pejabat ini di beri kewenangan oleh negara, untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta-akta lainnya di negara Republik Indonesia maupun di luar negeri. [[2]](#footnote-2)

Institusi PPAT telah ada semenjak tahun 1961 berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut PP No. 10 Tahun 1961) dengan sebutan Pejabat saja. Bahwa yang di maksud dengan pejabat adalah PPAT sebagaimana disebutkan dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961 tentang Bentuk Akta.[[3]](#footnote-3) Ketentuan Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, menggunakan istilah “Pejabat”, sedangkan penyebutan secara lengkap istilah “Pejabat Pembuat Akta Tanah” ditemukan pada Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria No. 11 Tahun 1961 tentang Bentuk Akta.[[4]](#footnote-4)

Syarat untuk dapat diangkat sebagai PPAT diatur dalam ketentuan Pasal 6 PP No. 37 Tahun 1998 yaitu:[[5]](#footnote-5)

1. Berkewarganegaraan Indonesia;

2. Berusia sekurang-kurangnya 30 tahun (namun menurut Peraturan Kepala BPN RI Nomor 23 Tahun 2009, untuk dapat mengikuti ujian PPAT sudah harus berusia 30 tahun).

3. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh instansi kepolisian setempat.

4. Belum pernah dihukum penjara karena melakukan kejahatan berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

5. Sehat jasmani dan rohani.

6. Lulusan program pendidikan spesialis notaris (pendidikan magister kenotariatan) atau program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi.

7. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh kantor Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Tugas pokok dan kewenangan PPAT diatur dalam ketentuan Pasal 2 PP No. 37 Tahun 1998 adalah sebagai berikut:[[6]](#footnote-6)

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

b. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:

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 membebankan Hak Tanggungan.

Kewenangan PPAT sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 3 dan Pasal 4 PP No. 37 Tahun 1998, yaitu yang berkaitan dengan:[[7]](#footnote-7)

1. Pemindahan hak atas tanah;

2. Pemindahan hak milik atas satuan rumah susun;

3. Pembebanan hak atas tanah; dan

4. Surat kuasa membebankan hak tanggungan.

Menurut Pasal 1 angka 2 PP No. 37 Tahun 1998[[8]](#footnote-8) dan Pasal 1 butir 2 Perka-BPN No. 1 Tahun 2006, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.[[9]](#footnote-9) Pejabat pemerintah yang di tunjuk menjadi PPATS menurut Pasal 5 ayat (3) PP No. 37 Tahun 1998 adalah Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.[[10]](#footnote-10)

Yang dimaksud dengan daerah yang belum cukup terdapat PPAT adalah daerah yang jumlah PPAT belum memenuhi jumlah formasi yang ditetapkan oleh Menteri sesuai dengan Pasal 14 PP No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Formasi PPAT ditetapkan oleh Menteri untuk setiap daerah kerja PPAT dengan mempertimbangkan faktor-faktor sebagai berikut :[[11]](#footnote-11)

1. Jumlah kecamatan di daerah yang bersangkutan;

b. Tingkat perkembangan ekonomi daerah yang bersangkutan;

c. Jumlah bidang tanah yang sudah disertipikat di daerah yang bersangkutan;

d. Frekuensi peralihan hak di daerah yang bersangkutan dan prognosa mengenai pertumbuhannya;

e. Jumlah rata-rata akan PPAT yang dibuat di daerah kerja yang bersangkutan.

Dasar kebijakan penggangkatan Camat sebagai PPAT Sementara adalah ketentuan Pasal 5 ayat (3) PP No. 37 Tahun 1998 yang menyatakan untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu, Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat seperti Camat atau Kepala Desa sebagai PPAT Sementara.[[12]](#footnote-12)

Dalam praktek jabatannya, Camat selaku PPATS memiliki kewenangan yang sama dengan PPAT pada umumnya sebagaimana telah diuraikan di atas. Akan tetapi di daerah-daerah terpencil tempat Camat ditunjuk dan diangkat sebagai PPATS dalam melaksanakan tugasnya juga melakukan perbuatan hukum yang berada di luar kewenangannya selaku PPAT, salah satunya adalah melakukan pembuatan akta jual beli tanah yang belum/tanpa bersertipikat.[[13]](#footnote-13)

Camat secara administratif dan struktural merupakan bagian dari Pemerintahan daerah yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Bupati/Walikota. Camat diangkat oleh Bupati/Walikota atas usul sekretaris daerah Kabupaten/Kota dari pegawai negeri sipil yang menguasai pengetahuan teknis pemerintahan dan memenuhi persyaratan sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Camat menurut Pasal 1 angka 24 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah[[14]](#footnote-14) (untuk selanjutnya disebut UU No. 23 Tahun 2014) dan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 2018 tentang Kecamatan (untuk selenjutnya disebut PP No. 17 Tahun 2018) adalah pemimpin kecamatan atau yang disebut dengan nama lain sebagai bagian wilayah dari daerah Kabupaten/Kota.[[15]](#footnote-15)

Dari pemaparan diatas, penulis merasa perlu untuk mengkaji permasalahan tentang bagaimana pembinaan dan pengawasan dari Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional dan bagaimana peran organisasi Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut IPPAT) perihal akta-akta yang dibuat oleh Camat selaku PPATS. Oleh karena itu peneliti ingin menulis jurnal yang mengangkat topik mengenai **“Kajian Pembuatan Akta Jual Beli Dari PPATS Sebelum Dan Sesudah Perkaban No. 8 Tahun 2012.”**.

Dari uraian diatas, dapat diambil beberapa pokok permasalahan yang akan dibahas lebih lanjut. Adapun pokok masalah yang penulis angkat yaitu,bagaimana prosedur pembuatan AJB melalui PPATS dan mengapa PPATS masih tetap juga melakukan kesalahan yang sama setelah dikeluarkan Perkaban No. 8 Tahun 2012.

1. **METODE PENELITIAN**

Jenis penelitian dalam penulisan jurnal ini adalah menggunakan metode penelitian normatif yang bersifat penelitian deksriptif analisis, data yang diperoleh akan dianalisa secara kualitatif dengan tujuan mendapatkan gambaran tentang Pembuatan AJB dari PPATS sebelum dan sesudah Perkaban No. 8 Tahun 2012.

Sumber data pada penelitian ini diperoleh dari bahan hukum primer yang merupakan bahan hukum mengikat seperti peraturan perundang-undangan[[16]](#footnote-16) seperti Peraturan Perundang-Undangan, yurisprudensi, atau putusan pengadilan, bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat otoritatif yang artinya mempunyai otoriatas. Selain itu bahan hukum sekunder yang merupakan bahan-bahan yang dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer seperti buku dari para ahli hukum, jurnal dan lain-lain[[17]](#footnote-17); serta bahan hukum tertier yang merupakan “bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan primer dan bahan sekunder seperti kamus dan lain-lain.”[[18]](#footnote-18)

1. **PEMBAHASAN**
2. **Prosedur Pembuatan Akta Jual Beli Melalui PPAT Sementara**
3. Pembuatan Akta Jual Beli yang belum bersertipikat

Untuk diketahui girik merupakan jenis tanah milik adat yang belum didaftarkan konversi haknya ke negara melalui Kantor Pertanahan. Bukti girik bukan merupakan hak atas tanah tapi berupa bukti bahwa atas bidang tanah tersebut dikuasai dan dibayarkan pajaknya oleh si pemilik girik. Jika dianalogikan kondisi saat ini girik itu sama dengan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB).

Adapun jual beli tanah girik dapat dilakukan sebagai berikut:

1. Akta girik yang dipakai adalah girik asli memastikan nama penjual dalam girik tersebut adalah nama yang tercantum dalam AJB;
2. Bukti pembayaran PBB dari pemilik girik;
3. Surat keterangan bahwa tanah girik tersebut tidak sedang dalam persengketaan;
4. Surat keterangan Riwayat Tanah dari kelurahan/kecamatan/kepala desa. Adapun surat riwayat ini menerangkan asal tanah dan siapa saja pemilik tanah sebelumnya hingga sampai saat ini;
5. Surat keterangan dari Kelurahan/Kecamatan bahwa tanah tersebut belum diperjual belikan kepada siapapun;
6. Tanah tersebut tidak sedang dijaminkan;
7. Memastikan bahwa objek yang termasuk di dalam tanah girik dikuasai secara fisik.
8. Pembuatan AJB yang bersertipikat.

Adapun prosedur yang dilakukan dalam pembuatan AJB untuk tanah yang bersertipikat diatur dalam Pasal 97, Pasal 96, Pasal 98, Pasal 99, Pasal 101, Pasal 102 Peraturan Menteri Agraria No. 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun1997 tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut Permen ATR/Ka. BPN No. 3 Tahun 1997).

Sementara Prosedur pembuatan akta jual beli tanah yang sudah terdaftar (bersertipikat) sesuai data dari lapangan, dimulai dengan datang menghadapnya para pihak baik penjual maupun pembeli kehadapan PPATS dan menyatakan maksudnya untuk mengadakan jual beli tanah. Adapun tahapannya sebagai berikut:

a. Pemeriksaan sertipikat

Badan Pertanahan Nasional atau BPN adalah salah satu lembaga pemerintahan yang mengurusi berbagai persoalan pertanahan di Indonesia. Badan ini dahulu bernama Kantor Agraria hingga diresmikan menjadi Badan Pertanahan Nasional melalui Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional. Seiring dengan perkembangan teknologi saat ini untuk memaksimalkan layanan mengenai pertanahan, BPN menghadirkan pelayanan daring bernama BPN Online.

BPN online adalah media layanan pertanahan dari BPN melalui aplikasi bernama Sentuh Tanahku. BPN online yang dapat mempermudah masyarakat dalam mendapatkan informasi berkaitan dengan tanah seperti mengecek keaslian sertipikat, memudahkan proses pembuatan balik nama sertipikat, serta layanan cek peta BPN online.

Manfaat pemeriksaan sertipikat hak atas tanah diperlukan untuk memastikan kesesuaian data fisik dan yuridis, yaitu antara sertipikat tanah dengan Buku Tanah di Kantor Pertanahan. Pemeriksaan sertipikat hak atas tanah juga dilakukan PPAT untuk memastikan bahwa tanah tersebut tidak sedang terlibat sengketa hukum, tidak sedang dijaminkan, tidak sedang berada dalam penyitaan pihak berwenang, sita atau blokir. Jika ada catatan di dalam buku tanah yang ada di BPN, maka penjual berkewajiban terlebih dahulu untuk membersihkan catatan tersebut. Jika catatan tersebut berupa blokir, maka blokir tersebut harus diangkat terlebih dahulu. Tanpa proses ini jual beli tidak bisa dilaksanakan. Bila setelah dilakukan pengecekan ternyata sertipikat tersebut “bersih”, selanjutnya dilakukan pembuatan akta jual beli.

b. Menyerahkan SPPT PBB dan Bukti Pembayarannya

Berkas lainnya yang harus diserahkan kepada PPAT adalah Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (untuk selanjutnya disebut SPPT PBB) dan bukti pembayarannya. Pajak Bumi dan Bangunan (untuk selanjutnya disebut PBB) adalah tanggungan biaya yang harus dibayarkan Wajib Pajak (untuk selanjutnya disebut WP) pemilik tanah dan bangunan yang memperoleh manfaat atas keberadaannya. PBB diatur oleh Undang-Undang Nomor 12 tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan.

Seiring berkembangnya teknologi, cara mengecek PBB online memberi manfaat besaran tagihan dimana pun dan kapan pun. Penyerahan SPPT PBB sebelum jual beli dilakukan juga diperlukan untuk memastikan bahwa tidak ada tunggakan pembayaran PBB dan menghitung biaya-biaya dan pajak-pajak yang menjadi kewajiban masing-masing pihak.

c. Persetujuan suami/istri

Hal lain yang perlu dipastikan sebelum menandatangani AJB adalah adanya persetujuan dari suami atau istri penjual dalam hal penjual telah menikah. Hal ini diperlukan mengingat dalam suatu perkawinan akan terjadi percampuran harta bersama kekayaan masing-masing suami-istri, begitupun dengan hak atas tanah.

Jika suami atau istri penjual telah meninggal, maka keadaan tersebut perlu dibuktikan dengan Surat Keterangan Kematian dari Kantor Kelurahan. Dengan meninggalnya suami atau istri, maka anak-anak yang lahir dari perkawinan mereka akan hadir sebagai ahli waris dari tanah yang akan dijual. Anak-anak tersebut juga wajib memberikan persetujuannya dalam AJB sebagai ahli waris menggantikan persetujuan dari suami atau istri yang telah meninggal terlebih dahulu.

d. Penghitungan biaya-biaya tersebut bisa dilakukan berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (untuk selanjutnya disebut NJOP).

Harga jual beli tanah, komponen biaya lainnya yang perlu dikeluarkan baik oleh penjual maupun pembeli adalah Pajak Penghasilan (untuk selanjutnya disebut PPh) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (untuk selanjutnya disebut BPHTB). PPh wajib dibayar oleh penjual sebesar 2,5% dari harga jual beli tanah, sedangkan pembeli wajib membayar BPHTB sebesar 5% setelah dikurangi Nilai Jual Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (untuk selanjutnya disebut NJOPTKP). Selain pajak, biaya lainnya yang perlu dikeluarkan adalah jasa PPATS yang pada umumnya ditanggung bersama oleh penjual dan pembeli.

e. Menyerahkan dokumen para pihak

Dokumen para pihak perlu diserahkan kepada PPAT sebelum dilakukan penandatanganan akta jual beli, hal ini bertujuan supaya PPAT bisa menyiapkan AJB-nya terlebih dahulu sehingga pada saat hari yang disepakati untuk penandatanganan AJB bisa dilakukan dengan segera. Adapun dokumen yang disiapkan oleh penjual antara lain: asli sertipikat; asli SPPT PBB tahun terakhir dan bukti pembayaran; Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dan dokumen lainnya mengenai tanah dan bangunan, jika objek jual beli berupa tanah dan bangunan; fotokopi KTP dan KK suami dan istri; fotokopi surat nikah, jika sudah menikah. Jika penjual belum menikah diperlukan surat pernyataan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan belum menikah; fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak (untuk selanjutnya disebut NPWP); fotokopi Surat Keterangan Kematian (apabila pemilik atau nama yang tertera di sertipikat telah meninggal); dan fotokopi Surat Keterangan Waris yang dilegalisir oleh kelurahan. Sedangkan dokumen yang disiapkan oleh pembeli antara lain: fotokopi KTP dan KK; dan Fotokopi NPWP.

Selain itu, pembuatan AJB juga harus dihadiri para pihak yaitu penjual dan pembeli atau orang yang diberi kuasa dengan surat kuasa tertulis, dan juga harus dihadiri oleh 2 (dua) orang saksi, sebagaimana diatur dalam Pasal 38 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997. Sebelum ditandatangani, PPATS akan menjelaskan isi dari akta tersebut kepada para pihak.

Apabila pihak penjual dan pembeli telah menyepakati isi di dalam akta tersebut, para pihak akan menandatangani AJB yang telah dibuat oleh PPATS. Kemudian AJB inilah yang akan digunakan sebagai bukti adanya peralihan hak atas tanah melalui jual beli untuk keperluan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan bahwa telah terjadi jual beli sehingga akan dilakukan “balik nama” yang semula atas nama penjual menjadi atas nama pembeli.

Tahap selanjutnya setelah AJB ditandatangani para pihak, maka perlu dilakukan pendaftaran atas peralihan hak tersebut. Meskipun transaksi jual beli telah terjadi pada saat AJB ditandatangani, namun kepemilikan hak atas tanah baru dapat dibuktikan dengan adanya pendaftaran atas peralihan hak atas tanah. Dari pendaftaran atas peralihan hak atas tanah tersebut, pembeli akan memperoleh sertipikat yang sudah dibalik nama, yakni nama pembeli akan terdaftar sebagai pemilik yang sah atas tanah.

Berdasarkan Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, fungsi dari sertipikat adalah sebagai surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya. Lebih lanjut, apabila tanah tersebut sudah diterbitkan sertipikat atas nama orang yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik dan secara nyata menguasai tanah, maka pihak lain tidak dapat menuntut haknya atas tanah tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat tidak pernah ada keberatan yang diajukan kepada pemegang sertipikat. Dengan demikian, sebagai pemegang sertipikat atas tanah yang dikuasai harus memiliki bukti kepemilikan yang kuat apabila dikemudian hari ada pihak lain yang mengajukan klaim atas tanah yang dikuasai tersebut.

Berkaitan dengan blanko akta PPAT atau PPATS yang dikeluarkan oleh BPN diatur melalui peraturan terbaru Perkaban No. 8 Tahun 2012. Inti dari Perkaban No. 8 Tahun 2012 tersebut adalah menghapus ketentuan dalam Pasal 96 ayat (2) dari Permen ATR/Ka. BPN No. 3 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa: “Pembuatan akta sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 95 ayat (1) dan (2) harus dilakukan dengan menggunakan formulir sesuai dengan bentuk sebagaimana yang dimaksud ayat (1) yang disediakan”.

Selanjutnya dalam ketentuan Perkaban No. 8 Tahun 2012 terdapat 2 (dua) tambahan ayat baru pada Pasal 96 yaitu ayat (4) yang berbunyi: “Penyiapan dan pembuatan akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh masing-masing PPAT, PPAT Pengganti, PPAT Sementara, atau PPAT Khusus.” dan ayat (5) berbunyi: “Kepala Kantor Pertanahan menolak pendaftaran akta PPAT yang tidak sesuai dengan ketentuan sebagaimana diatur pada ayat (1)”.

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 PP No. 37 Tahun 1998 *jo*. Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut Permen ATR/Ka. BPN No. 4 Tahun 1999), “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”.

Berdasarkan ketentuan tersebut dapat disimpulkan bahwa PPAT dapat mencetak sendiri akta tanpa harus menggunakan blanko yang diterbitkan oleh BPN. Permasalahan pada awal keluarnya Perkaban No. 8 Tahun 2012 di atas tertanggal 15 Maret 2013. BPN mengeluarkan kebijakan pada situs BPN untuk segera mengadakan sosialisasi terkait dengan pelaksanaan Perkaban No. 8 Tahun 2012 yang pada saat itu dijabat oleh Hendrawan Supandji sesuai Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tertanggal 15 Maret 2013 Nomor 1051/7.1/III/2013 (untuk selanjutnya disebut SE Kepala BPN RI Tahun 2013) yang menyatakan bahwa pembuatan akta PPAT yang telah dapat dibuat sendiri oleh masing-masing PPAT tetap harus memperhatikan ketentuan yang telah ditetapkan oleh Kepala BPN RI.

Hal-hal yang dibahas dalam sosialisasi tersebut perihal ketentuan yang ditetapkan oleh Kepala BPN RI seperti mengenai kertas sampul, bentuk dan ukuran huruf, spasi, tinta yang dipergunakan, serta tata cara pengisian akta PPAT tersebut harus sesuai dengan petunjuk dan ketentuan yang telah ditetapkan oleh BPN RI.

Setelah dilakukan sosialisasi mengenai peraturan tersebut dalam pembuatan akta, PPAT sudah dapat membuat sendiri akta PPAT dengan tetap harus memperhatikan ketentuan yang telah ditetapkan oleh Kepala BPN RI misalnya: mengenai kertas sampul, bentuk dan ukuran huruf, spasi, tinta yang dipergunakan, serta tata cara pengisian akta PPAT tersebut harus sesuai dengan petunjuk dan ketentuan yang telah ditetapkan oleh BPN RI. Hal tersebut tidak sesuai dengan harapan para PPAT yaitu dengan keluarnya Perkaban No. 8 Tahun 2012 bisa membuat akta-akta PPAT dengan menggunakan kalimat-kalimatnya sendiri, atau apabila PPAT melakukan sedikit penambahan pasal-pasal sendiri yang terkait dengan isi akta kedalam akta-akta PPAT berdasarkan kasus-kasus tertentu. Maka BPN seharusnya tidak boleh menolak tetapi harus menerima, sepanjang isi/penambahan pasal tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang tetapi merupakan satu kesatuan terhadap isi akta-akta PPAT tersebut.

Berdasarkan kasus ini penulis berpendapat bahwa telah diduga terjadi perbedaan pemahaman mengenai pembuatan akta PPAT di mana Perkaban No. 8 Tahun 2012 menyebutkan PPAT dapat mencetak sendiri akta tanpa harus menggunakan blanko dari BPN RI.

Selanjutnya penulis akan uraikan perihal syarat dan prosedur blanko akta-akta sebelum berlakunya Perkaban No. 8 Tahun 2012. Akta-akta PPAT sebelum berlakunya Perkaban No. 8 Tahun 2012 adalah dengan menggunakan blanko yang telah disediahan oleh BPN sebagaimana diatur dalam Pasal 96 ayat (1) sampai dengan ayat (3) Permen ATR/Ka. BPN No. 3 Tahun 1997.

Hasil penelitian penulis bahwa blanko akta-akta PPAT yang dipergunakan dalam proses pendaftaran tanah adalah terdapat nomor seri pada bagian atas akta PPAT. Nomor tersebut merupakan nomor kode dari BPN dan tidak ada nomor seri yang sama dari semua akta yang diterbitkan. Hal ini ditujukan untuk memudahhan melacak apabila ada permasalahan. Pada setiap akta berbentuk buku yang dilengkapi dengan sampul dan didalamnya terdapat formulir akta yang dibuat sebanyak 4 (empat) rangkap. Warna sampul berbeda untuk akta peralihan hak berwarna hijau muda dan akta hak tanggungan serta akta surat kuasa membebankan hak tanggungan berwarna merah. Pada sampul juga tertulis nomor seri akta sama dengan nomor seri formulir akta yang terdapat di dalamnya dan dalam sampul akta tertulis jenis aktanya. Isi formulir akta telah ditentuhan oleh BPN dalam blanko yang telah disediakan dan dibuat selengkap mungkin. PPAT hanya tinggal mengisi sesuai dengan yang dibutuhkan dan apabila ada yang tidak sesuai harus di *renvoi* dan dibubuhkan paraf pada sisi bawah *renvoi* serta ditanda-tangani oleh para pihak, PPAT dan saksi-saksi pada bagian akhir akta.

Perihal prosedur untuk memperoleh akta-akta PPAT tersebut yaitu PPAT harus membuat dan menyerahkan surat permohonan kepada BPN setempat untuk mengajukan jenis akta dan berapa jumlah akta yang dibutuhhan. Kemudian surat permohonan tersebut akan diterima dan diproses oleh petugas BPN. Biasanya permohonan akta-akta tersebut tidak langsung diberikan kepada PPAT, tetapi harus melalui antrian dengan PPAT lain terlebih dahulu. Selang beberapa hari, apabila akta-akta tersebut telah tersedia dan disiapkan untuk diserahkan kepada PPAT barulah petugas BPN akan memberikan akta-akta tersebut sesuai dengan surat permohonan kepada PPAT. Terkadang tidak semua akta yang diminta oleh PPAT dapat diberikan. Hal tersebut karena persediaan akta-akta itu di BPN terbatas dan jumlah stock aktanya tidak seimbang dengan jumlah permintaan, bahkan seringkali terjadi kelangkaan persediaan akta.

Selanjutnya PPAT yang telah memperoleh blanko akta dari BPN akan ditulis nama PPAT dan jumlah akta yang diterima dalam buku khusus yang disediakan untuk laporan blanko PPAT mengenai jenis akta dan nomor serinya. Apabila ingin menggunahan blanko tersebut, maka PPAT wajib menulis nomor seri akta, untuk proses apa, sertipikat nomor berapa dan nomor akta nomor berapa dalam buku itu. PPAT juga wajib melaporkan penggunaan akta tersebut kepada BPN.

Pembuatan akta-akta PPAT dari hasil wawancara penulis di lapangan ada aturan-aturan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:[[19]](#footnote-19)

1. Akta dibuat dalam bentuk asli sebanyak 2 (dua) rangkap bermeterai cukup, masing-masing ditanda-tangani para pihak, para saksi dan PPAT, dan dibuat satu lagi lembar salinan yang diberikan kepada pihak yang bersangkutan yang cukup ditandatangani PPAT atau PPAT Sementara;
2. Setiap rangkap akta terdiri dari beberapa formulir akta, disusun dan diberi penomoran halaman dimulai dari halaman pertama dan halaman seterusnya sesuai keperluan.
3. Pada setiap halaman akta PPAT diparaf oleh PPAT, para pihak dan para saksi di bagian pojok kanan bawah halaman akta PPAT.
4. Dalam pembuatan akta PPAT, untuk menjaga keakuratan data, agar dihindari adanya perbaikan/penoretan/penggantian/penambahan (*renvoi*).
5. Kata/frase/kalimat dalam formulir akta yang digunakan kata/frase/kalimat formulir akta yang diperlukan saja.
6. Kata/frase/kalimat yang tidak diperlukan, tidak dicantumkan dalam akta.
7. Dalam hal terjadi *renvoi*:
8. Perbaikan/penggantian kata/frase/kalimat yang salah, dengan menunjuk bagian yang di *renvoi* lalu dicoret dan diberi paraf oleh para penandatangan akta (penghadap, saksi akta dan PPAT)
9. Penambahan kata/frase/kalimat dilakukan di:
10. Ruang kosong lembaran akta (pada sisi kiri akta) dengan menunjukkan bagian yang di *renvoi* dan pengesahan dengan diberi paraf oleh para penandatangan akta.
11. Lembar kertas yang ditambahkan pada akta, mencantumkan nomor akta disetiap halaman yang ditambahkan dan diberi paraf oleh para penandatangan akta.
12. Minuta Akta

Dibuat dalam 2 (dua) rangkap yaitu lembar pertama disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk pendaftarannya dan masing-masing asli akta PPAT ditandatangani oleh para pihak, saksi akta dan PPAT.

1. Salinan Akta

Salinan Akta PPAT dibuat seperlunya untuk kepentingan pihak-pihak dalam akta dan hanya ditandatangani oleh PPATS. Salinan akta PPATS diberi cover akta dan cap jabatan PPATS pada bagian tengah sisi kiri dari cover akta (sampul akta) yang dijahit bersama salinan aktanya

1. *Footer*

Pada bagian bawah kiri setiap halaman formulir akta PPAT harus dicantumkan judul akta dan dibawahnya nama lengkap PPAT, gelar dan daerah kerja sedangkan dibagian bawah kanan setiap halaman formulir akta PPATS dicantumkan nomor halaman dari jumlah halaman formulir akta PPAT.

Penulisan formulir akta menggunakan kertas HVS 80 gram sampai dengan 100 gram, ukuran kertas 29,7 cm x 42 cm atau biasa disebut dengan ukuran kertas A3 dan berwarna kertas putih. Setiap halaman formulir akta diketik bolak balik tiap halaman dengan huruf *Bookman Old Style*, ukuran 12 dan berwarna hitam serta tidak mudah luntur. Sementara ketentuan mengenai sampul akta terdiri dari:

1. Jenis kertas sampul adalah kertas dengan jenis (contoh: BW/BC/TIK) 150 sampai dengan 250 gram.

2. Ukuran kertas sampul 29,7 cm x 42 cm (A3).

3. Warna sampul putih.

4. Sampul depan diberikan kop PPAT dan ditulis judul sesuai jenis akta misal “AKTA JUAL BELI” atau “AKTA HIBAH” atau “AKTA PEMBAGIAN HAK BERSAMA” atau “AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN” dan akta “SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN”.

5. Penulisan judul akta dengan huruf *Bookman Old Style*, ukuran 28 dan warna hitam.

6. Tinta yang dipergunakan berwarna hitam dan tidak mudah luntur.

Perihal pelaksanaan Perkaban No. 8 Tahun 2012 di Kota Depok, berikut temuan hasil penelitian penulis. Hasil penelitian yang penulis peroleh di lapangan sebagaimana telah penulis uraikan di atas, dapat menganalisis adanya persamaan antara penggunaan blanko PPAT di Kota Depok yang disediakan oleh BPN dengan akta yang disediakan sendiri oleh PPAT sesuai dengan Perkaban No. 8 Tahun 2012 yaitu keduanya memuat keterangan mengenai hari, tanggal maupun tahun terjadinya transaksi, memuat identitas PPAT, menyebut syarat-syarat dan pasal-pasal untuk peralihan hak maupun hah tanggungan dan juga menyebutkan hak dan kewajiban para pihak, hal ini sangat penting untuk menjamin kepastian hukum dan menghindari terjadinya sengketa.

Berdasarhan hasil penelitian tersebut selain ada persamaan antara blanko yang disediakan oleh BPN dan blanko yang disediakan sendiri oleh PPAT ada juga perbedaannya, yaitu:

1. Blanko yang disediakan BPN ada nomor seri akta yang bertujuan untuk memudahhan pelacakan apabila terjadi sengketa, tetapi dalam blanko akta yang disediakan sendiri oleh PPAT tidak ada nomor seri akta;
2. Blanko yang disediakan oleh BPN berbentuk formulir tertulis secara lengkap dan tinggal mengisi sesuai dengan kebutuhan dan yang tidak perlu dicoret/direnvoi, sehingga banyak adanya renvoi, tetapi dalam blanko buatan PPAT sendiri dihindari adanya renvoi menulis sesuai dengan kebutuhan saja;
3. Blanko akta yang disediakan oleh BPN dalam pengisian sertipihat khususnya untuk akta jual beli, hibah maupun pembagian hak bersama tidak ditulis secara lengkap, tidak harus menulis NIB, nomor seri SPPT PBB, batas-batas tanah maupun penggunaan tanah, tetapi dalam blanko yang disediakan sendiri oleh PPAT harus menulis NIB, nomor seri SPPT PBB, penggunaan tanah, dan batas-batas tanah yang menjadi obyek peralihan hak;
4. Blanko yang disediakan oleh BPN semua akta telah disediakan sebanyak 4 (empat) rangkap, tetapi dalam akta yang disediakan sendiri oleh PPAT dibuat rangkap 2 (dua), yaitu Lembar Pertama untuk disimpan di Kantor PPAT dan Lembar Kedua diserahhan pada Kantor Pertanahan, dan untuk yang bersangkutan diberikan Lembar Salinan;
5. Blanko yang disediakan BPN tidak menulis nama dan wilayah kerja PPAT pada sisi kiri bawah dalam setiap lembar akta, tetapi dalam blanko yang disediakan PPAT sendiri harus mencantumhan nama dan wilayah kerja PPAT pada sisi kiri bawah pada setiap lembar akta.
6. **Tinjauan Terjadinya Kesalahan Pembuatan Akta Jual Beli Melalui PPATS Sebelum Dan Setelah Perkaban No. 8 Tahun 2012**

Pelaksanaan pendaftaran tanah melibatkan berbagai instansi yang terkait antara lain Kelurahan, Kecamatan, Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dan juga Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS), apabila terjadi peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh masyarakat. Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (untuk selanjutnya disebut BPN RI) adalah lembaga pemerintah Non Kementrian yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden dan dipimpin oleh Kepala BPN RI menurut Pasal 1 Peraturan Presiden No. 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional (untuk selanjutnya disebut Perpres No. 10 Tahun 2006).

Keberadaan BPN menurut Pasal 2 Peraturan Presiden Republih Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional (untuk selanjutnya disebut Perpres No. 20 Tahun 2015) mempunyai tugas melaksanahan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pasal 3 Perpres No. 20 Tahun 2015 menyebuthan bahwa dalam melaksanahan tugas pemerintahan di bidang pertanahan BPN menyelenggarahan fungsi antara lain penyusunan dan penetapan kebijaksanaan di bidang pertanahan. Salah satu kebijaksanaan BPN di bidang pertanahan adalah Perkaban No. 8 Tahun 2012.

Perkaban No. 8 Tahun 2012 menyebutkan antara lain menghapus ketentuan Pasal 96 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 tahun 1997 dan mengubah Pasal 96 ayat (3) serta menambah 2 ayat lagi yaitu ayat (4) dan (5). Berdasarkan peraturan tersebut, Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok mengeluarkan surat kepada PPAT dan PPATS agar blanko akta wajib diserahkan kepada Kantor Pertanahan Kota Depok paling lambat tanggal 31 Maret 2013, dan sejak itu PPAT wajib membuat blanko sendiri selanjutnya Kantor Pertanahan Kota Depok tidak menerima blanko PPAT dari Badan Pertanahan Nasional dalam proses pendaftaran tanah.

Substansi produk hukum Perkaban No. 8 Tahun 2012 terdapat dalam Pasal I dan Pasal II sebagaimana telah disebutkan sebelumnya. Sehingga dengan berlakunya peraturan ini, maka:

1. Blanko akta PPAT yang masih tersedia di Kantor BPN atau masing-masing PPAT, PPAT Pengganti, PPAT Sementara atau PPAT Khusus tidak dapat dapat dipergunakan;
2. Blanko akta PPAT sebagaimana dimaksud pada huruf a, apabila PPAT tidak menggunahan lagi, wajib mengembalihan ke Kantor Pertanahan setempat paling lambat 31 Maret 2013;
3. Pengembalian akta sebagaimana dimaksud pada huruf b, dilakukan dengan membuat berita acara penyerahan blanko akta PPAT dari PPAT yang bersangkutan kepada kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk;
4. PPAT yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada huruf b dan huruf c dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
5. Setelah berlaku Perkaban No. 8 Tahun 2012 memberikan terobosan BPN untuk mengatasi kelangkaan blanko akta PPAT/PPATS yang selama ini menjadi masalah rutin yang dihadapi PPAT Sementara dan masyarakat yang membutuhkan serta menghilangkan beban Negara dimana selama ini blanko akta PPAT Sementara dibebankan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN).

Dilihat dari subtansi Perkaban No. 8 Tahun 2012 di atas disebutkan bahwa bentuk dan tata cara pembuatan blanko akta-akta PPAT sesuai dengan lampiran Perkaban No. 8 tahun 2012 tersebut, dan pembuatan blanko PPAT yang tidak sesuai dengan Perkaban tersebut di atas akan ditolak oleh Badan Pertanahan Nasional. Sebagaimana telah disebutkan dalam Pasal 96 ayat 5 Perkaban No. 8 Tahun 2012.

Dilihat dari sisi kultur hukumnya, dalam penelitian ini adalah masyarahat maupun PPAT/PPATS sebagai pelaksana dari Perkaban No. 8 Tahun 2012. Terdapat 3 (tiga) nilai dasar yang perlu mendapat perhatian dari pelaksanaan hukum yakni keadilan, kepastian hukum dan kemanfaatan mengarahkan hukum pada pertimbangan kebutuhan masyarakat pada suatu saat tertentu. Hukum benar-benar mempunyai peranan nyata bagi masyarakatnya di mana kekuatan sosial bekerja dalam tahapan pembuatan undang-undang. Kekuatan sosial itu akan terus berusaha masuk dan mempengaruhi setiap proses legislasi secara efektif dan efisien. Peraturan yang dikeluarkan itu memang akan menimbulkan hasil yang diinginkan, tetapi efeknya sangat tergantung pada kekuatan-kekuatan sosial yang melingkupinya.

Hasil penelitian di lapangan tersebut dapat penulis analisa bahwa masih ada PPAT Sementara menggunakan blanko sebelum adanya Perkaban No 8 Tahun 2012 hal tersebut menjadi Peranan BPN sebagai lembaga untuk dapat melakukan Pembinaan dan Pengawasan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 65 ayat 2 Peraturan Kepala BPN No 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berbunyi: “Pembinaan dan Pengawasan PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam pelaksanaannya oleh Kepala Badan, Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pertanahan”.

Hasil penelitian yang penulis peroleh di lapangan menunjukan bahwa masyarakat pada umumnya dan masyarakat Kota Depok khususnya kurang berperan dalam keberhasilan pelaksanaan hukum/peraturan dalam hal ini adalah Perkaban No. 8 Tahun 2012. Masyarahat seakan *cuek* dan bahkan tidak mengetahui apa itu blanko akta buatan PPAT sendiri atau buatan BPN, yang mereka inginkan adalah proses pelayanan PPAT/PPATS dan BPN yang memuaskan antara lain proses pendaftaran tanah yang cepat dan murah tanpa memperdulikan blanko akta-akta, padahal itu sangat penting, karena blanko akta yang tidak sesuai dengan aturan ditolak oleh BPN bahkan dapat batal demi hukum.

Berdasarkan Laporan Pemeliharaan Data Jumlah PPAT & PPATSyang ada pada Database Kantor Pertanahan Kota Depok sebanyak 304 (tiga ratus empat) PPAT dan 11 (sebelas) PPATS. Berdasarkan data tersebut, di wilayah Kota Depok sudah terdapat begitu banyak PPAT. Namun dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di daerah yang sudah cukup terdapat PPAT seperti di Kota Depok masih terdapat PPATS walaupun hanya ada sebanyak 11 (sebelas) PPATS. Padahal menurut Pasal 5 ayat (3) huruf a PP No. 37 Tahun 1998 Camat atau Kepala Desa sebagai PPATS dibutuhkan untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.

Seharusnya di wilayah Kantor Pertanahan Kota Depok tidak perlu ada PPATS lagi, tapi karena masih saja ada PPATS yang membuat akta, sehingga Kantor Pertanahan Kota Depok masih menerima akta-akta yang dibuat oleh PPATS. Maka dalam hal ini dapat dikatakan bahwa akta PPATS juga merupakan alat bukti yang otentik dan dapat dipertanggungjawabkan baik secara moral maupun secara hukum apabila terjadi permasalahan dikemudian hari.

Tetapi dalam pelaksanaannya di lapangan masih terdapat penyimpangan maupun kelalaian yang masih sering dijumpai seperti:[[20]](#footnote-20)

1. Pada penandatanganan akta jual beli yang dilakukan PPATS tanpa mengecek ataupun memeriksa kesesuaian seritipikat terlebih dahulu di Kantor Pertanahan;

2. Pada penandatanganan akta jual beli yang tanpa di hadiri oleh saksi-saksi;

3. Adanya perbedaan nilai transaksi yang dimuat dalam akta jual beli dengan nilai transaksi yang sebenarnya, tetapi sangat sulit dibuktikan karena belum adanya ketetapan yang pasti dalam pemerintah daerah atau kotamadya yang belum dapat menjamin kepastian hukum bagi para pihak;

4. Ketidak profesionalan PPATS dalam membuat akta otentik tersebut, dikarenakan belum pahamnya akan hak dan kewajibannya dalam pejabat yang mempunyai hak dan kewajiban dalam membuat akta tersebut;

5. Serta akan kedudukan akta tanah tersebut apabila PPATS tersebut tidak lagi menjabat sebagai PPATS atau telah tercukupinya peran PPAT di daerah tersebut.

Sebagaimana hal di atas maka dapat kita ketahui bahwa camat itu termasuk penyelenggara pemerintah, yang diberikan suatu kewenangan untuk melaksakan atau melakukan perbuatan dan tindakan hukum dalam melaksanakan tujuan pemerintahan itu sendiri. Tindakan hukum yang dimaksud, menurut R. J. H. M. Huisman dapat diartikan adalah sebagai tindakan-tindakan yang berdasarkan sifatnya yang dapat menimbulkan akibat hukum tertentu, atau suatu tindakan yang dimaksudkan untuk menciptakan hak dan kewajiban. Istilah ini semula berasal dari ajaran hukum perdata (*het woord rechtshandeling is ontleend aan de dogmatiek van het burgerlijk recht*), atau yang kemudian dikenal dengan hukum administrasi, yang tindakan atau perbuatan tersebut dikenal dengan istilah tindakan hukum adminstrasi (*administrative rechtshandeling*).

Berdasarkan Pasal 1 ayat 2 PP No. 37 tahun 1998 dapat kita ketahui Camat selaku PPATS ini mendapat kewenangan dalam hal melakukan perbuatan hukum seperti PPAT dikarenakan jabatan yang melekat padanya. Hal ini dikarenakan setiap wewenang pejabat atau pejabat selalu harus disertai tanggung jawab, sesuai dengan prinsip “*deed bovegdheid zonder verantwoordenlijkheid*” (tidak ada kewenangan tanpa pertanggungjawaban). Karena wewenang ini melekat pada jabatan, dalam implementasinya dengan ini camat selaku PPATS menjalankan fungsionaris jabatan PPATS tersebut. Tanggung jawab pada Camat selaku PPATS ini di bagi 2 (dua) yakni:

1. Tanggung jawab jabatan, maksudnya berkenaan dengan keabsahan tindakan hukum pemerintahan yang dilakukan oleh pejabat untuk dan atas nama jabatan (*ambtshalve*). Menurut F. R. Bothlingk menyatakan bahwa perbuatan hukum ini adalah pernyataan kehendak dan tanggung jawab secara khusus tertuju kepada pihak yang kehendaknya dinyatakan, yakni pihak yang diwakili. Wakil tidak menyatakan kehendaknya sendiri, karena itu melakukan tanggung jawab kepadanya tidak pada tempatnya. Meskipun kewenangan itu melekat pada jabatan yang membawa konsekwensi melekatnya tanggung jawab pada jabatan yang bersangkutan, namun dapat saja dalam pelaksanaan kewenangan itu tanggung jawab dibebankan kepada pribadi (*In Persoon*) pejabat.

2. Tanggung jawab pribadi, ini berkaitan dengan kesalahan administrasi dalam penggunaan wewenang maupun pelayanan publik. Seorang pejabat yang menjalankan tugas dan kewenangan jabatan atau membuat suatu perbuatan hukum maka secara tidak langsung dibebani akan tanggung jawab itu sendiri. Kesalahan secara administrasi atau maladministrasi ini berasal dari bahasa latin *Malum* (jahat, buruk, jelek) dan *administrare* (*to manage*, mengurus, atau melayani), maka dapat diartikan sebagai pelayanan atau pengurusan yang buruk atau jelek.

Pada prinsipnya keabsahan akta PPAT meliputi isi dan kewenangan pejabat yang membuat, serta tata cara pembuatannya pun harus memenuhi syarat yang telah ditentukan di dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Secara formalitas akta tersebut tetap akta otentik dan pelaksanaan pendaftaran tanahnya dapat diproses di Kantor Pertanahan. Dalam kaitannya dengan akta PPAT, ketentuan tersebut tercatat dalam ketentuan Pasal 95 sampai dengan Pasal 102 Permen ATR/Ka. BPN No. 3 Tahun 1997 *jo.* Pasal 1868 dan 1869 KUH Perdata, maka akta otentik akan mengalami degradasi artinya dapat turun kekuatan pembuktiannya dari mempunyai kekuatan pembuktian sempurna menjadi hanya mempunyai kekuatan pembuktian selayaknya akta dibawah tangan, jika pejabat umum yang membuat akta itu tidak berwenang untuk membuat akta tersebut atau jika akta tersebut cacat dalam bentuknya, karena dalam perjalanan proses pembuatan akta terebut terdapat salah satu atau lebih penyimpangan terhadap syarat formil dari maupun karena kealpaan dan/atau kelalaian dari PPAT bersangkutan.

1. **KESIMPULAN**

Berdasarkan pembahasan pada bab sebelumnya maka dengan ini disampaikan kesimpulan sebagai berikut:

1. Prosedur pembuatan AJB melalui PPATS dalam hal ini adalah Camat dan/atau Lurah masih jauh dari kata sempurna. Karena masih banyak prosedur yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang tidak dilaksanakan atau dijalankan sebagaimana mestinya. Salah satu contohnya penandatangan akta jual beli yang dilakukan dengan mengirimkan blanko aktanya kepada para pihak yang berkepentingan untuk ditandatangani tanpa berhadapan dengan pejabat PPATS seperti Lurah dan.atau Camat yang berada di wilayah objek tanah yang ditransaksikan. Sehingga akta yang dihasilkan oleh PPATS tersebut belum dapat dikatakan sebagai akta otentik untuk alat pembuktian sempurna dan belum dapat dipertanggungjawabkan secara hukum apabila terjadi permasalahan dikemudian hari.
2. PPAT masih tetap juga melakukan kesalahan yang sama setelah dikeluarkan Perkaban No. 8 Tahun 2012 dikarenakan masih banyaknya Lurah dan/atau Camat selaku PPAT yang tidak melaksanakan prosedur pembuatan akta jual beli sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak adanya pengaturan pembinaan dan pengawasan terhadap pelaksanaan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara yang dilakukan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional sebagaimana Pejabat Pembuat Akta Tanah umumnya yang telah diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang telah diubah dengan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

**DAFTAR PUSTAKA**

**Buku**

Syah, Mudakir Iskandar. *Sertifikat Tanah Ganda Akibat Lemahnya Data Base Pertanahan.* Volume 4 No. 2. Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara. 2014.

Setiawan, I Ketut Oka. *Hukum Agraria.* Cet. 1. Bandung. Pustaka Reka Cipta. 2020

HS, H. Salim. *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.* Jakarta. RajaGrafindo Persada. 2016

Adjie, Habib. *Sanksi Perdata Dan Administrasi Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik.* Cet. 2. Bandung. PT. Refika Aditama. 2009

Indonesia. *Peraturan Pemerintah Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT.* PP No. 24 Tahun 2016. LN Tahun 2016 No. 120. TLN No. 5893

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat.* Jakarta. CV Rajawali. 1985.

**Perundang-undangan**

Indonesia. *Undang-Undang Republik Indonesia tentang Pemerintahan Daerah Nomor 23 Tahun 2014.* LN Tahun 2014 No. 244. TLN No. 5679.

Indonesia. *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Tentang Kecamatan.* PP No. 17 Tahun 2018. LN Tahun 2018 No. 73. TLN No. 6206.

**Tesis**

Harahap, Khairunisyah. *Problematika Produk Hukum Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT/S) Dalam Melaksanakan Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat*. terdapat dalam link: <https://media.neliti.com/media/publications/13989-ID-problematika-produk-hukum-camat-sebagai-pejabat-pembuat-akta-tanah-sementara-ppa.pdf>

**Wawancara**

Wawancara Pribadi kepada Tito Ahmad Riyadi, SP, M.Si, selaku Camat Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok, 31 Mei 2021.

1. I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Agraria*, Cet. 1, (Bandung: Pustaka Reka Cipta, 2020), hal. 168. [↑](#footnote-ref-1)
2. H. Salim, HS., *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2016), hal. 85. [↑](#footnote-ref-2)
3. Habib Adjie (c), *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2009), hal. 253. [↑](#footnote-ref-3)
4. *Ibid* [↑](#footnote-ref-4)
5. I Wayan Ganitra Dhiksaweda, *op. cit.* [↑](#footnote-ref-5)
6. *Ibid.* [↑](#footnote-ref-6)
7. *Ibid.* [↑](#footnote-ref-7)
8. Indonesia (b), *loc. cit.,* pasal 1 angka 2. [↑](#footnote-ref-8)
9. Indonesia (c), *Peraturan Pemerintah Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT,* PP No. 24 Tahun 2016, LN Tahun 2016 No. 120, TLN No. 5893, pasal 1 butir 2. [↑](#footnote-ref-9)
10. Indonesia (b), *loc. cit.,* Pasal 5 ayat (3). [↑](#footnote-ref-10)
11. I Wayan Ganitra Dhiksaweda, *op. cit.* [↑](#footnote-ref-11)
12. Indonesia (b), *loc. cit.,* pasal 5 ayat (3). [↑](#footnote-ref-12)
13. Khairunisyah Harahap, *Problematika Produk Hukum Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT/S) Dalam Melaksanakan Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat*, diakses dari <https://media.neliti.com/media/publications/13989-ID-problematika-produk-hukum-camat-sebagai-pejabat-pembuat-akta-tanah-sementara-ppa.pdf>, pada tanggal 27 November 2020. [↑](#footnote-ref-13)
14. Indonesia (d), *Undang-Undang Republik Indonesia tentang Pemerintahan Daerah Nomor 23 Tahun 2014,* LN Tahun 2014 No. 244, TLN No. 5679, pasal 1 angka 24. [↑](#footnote-ref-14)
15. Indonesia (e) *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Tentang Kecamatan,* PP No Nomor 17 Tahun 2018, LN Tahun 2018 No. 73, TLN No. 6206, pasal 1 angka 1. [↑](#footnote-ref-15)
16. Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Cetakan Ke-15, (Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2013), hlm.12. [↑](#footnote-ref-16)
17. Yamin dan Utji Sri Wulan Wuryandari, Nukilan: Metode Penelitian Hukum, (Jakarta: Universitas Pancasila, 2014), hlm.29 [↑](#footnote-ref-17)
18. *Ibid* [↑](#footnote-ref-18)
19. Tito Ahmad Riyadi, SP, M.Si, wawancara pribadi, Camat Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok, 31 Mei 2021. [↑](#footnote-ref-19)
20. *Ibid*. [↑](#footnote-ref-20)