

**PRAKTEK PEMBUATAN AKTA TANAH OLEH CAMAT DALAM  
KEDUDUKAN DAN FUNGSINYA SELAKU PPAT SEMENTARA  
DI KABUPATEN PONTIANAK KALIMANTAN BARAT**



**TESIS**

**Untuk memenuhi sebagian persyaratan  
mencapai derajat Sarjana S-2**

**Magister Kenotariatan**

**RUSPANDI**  
**B4B 002 159**

**PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2004**

**PRAKTEK PEMBUATAN AKTA TANAH OLEH CAMAT DALAM  
KEDUDUKAN DAN FUNGSINYA SELAKU PPAT SEMENTARA  
DI KABUPATEN PONTIANAK KALIMANTAN BARAT**

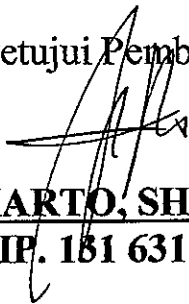
**TESIS**

**Oleh :**

**RUSPANDI**  
**B4B 002 159**

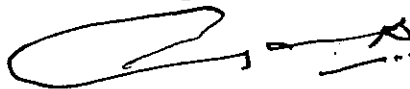
telah dipertahankan di depan tim penguji  
pada tanggal 17 September 2004  
dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima

Menyetujui Pembimbing,



**R.SUHARTO, SH, M.Hum**  
**NIP. 181 631 344**

Mengetahui,  
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan,



**Prof.IGN.Sugangga,SH**  
**NIP. 130 459 063**

ii

UPT-PUSTAK-UNDIP	
No. Daft:	3230 / T / MNO / e /
Tgl.	30 / 12 / 04

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

### MOTTO :

Bukanlah hidup namanya,  
kalau tidak bermasalah.  
Bukanlah seseorang dibilang sukses,  
kalau tidak sanggup melalui berbagai rintangan.  
Bukanlah disebut menang,  
kalau tidak dibuktikan dengan pertarungan.  
Bukanlah disebut lulus,  
kalau tidak mengikuti ujian.  
Bukanlah dibilang berhasil  
kalau tidak berusaha.

(KH.MAWARDI LABAY EL-SULTHAN)

### PERSEMBAHAN :

Kupersembahkan untuk :

- Isteriku yang tercinta yang selalu menemani dalam suka dan duka.
- Ayahnda dan bunda, yang tiada henti-hentinya berdoa untuk kesuksesan anakmu ini.
- Anak - anaku tersayang Astri Ayu DN dan Juli Arismunadar yang telah memberikan do'a dan dorongan.

## **PERNYATAAN**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini dengan ini menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar pada suatu Perguruan Tinggi atau Lembaga Pendidikan lainnya. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum atau tidak diterbitkan, sumbernya dijelaskan dalam tulisan dan daftar pustaka.

Demikian pernyataan ini dibuat untuk dipergunakan dimana perlu.

Semarang, 17 September 2004.

Yang menyatakan,

**(R U S P A N D I, SH)**

## **KATA PENGANTAR**

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat ALLah SWT, atas segala rahmat dan karunia-Nya, akhirnya penulis dapat menyelesaikan karya ilmiah ini yang berjudul "PRAKTEK PEMBUATAN AKTA TANAH OLEH CAMAT DALAM KEDUDUKAN DAN FUNGSINYA SELAKU PPAT SEMENTARA DI KABUPATEN PONTIANAK KALIMANTAN BARAT", yang menjadi salah satu syarat untuk menyelesaikan pendidikan pada Program Pascasarjana Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.

Selama pendidikan di Program Pascasarjana Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro dan sampai pada proses penulisan seperti penyusunan rancangan penelitian, studi kepustakaan, pengumpulan data di lapangan serta pengolahan hasil penelitian tesis ini . Penulis banyak mendapat bantuan baik sumbangan pemikiran maupun tenaga yang tidak ternilai harganya bagi penulis, untuk itu pada kesempatan ini penulis dengan penuh keikhlasan untuk menyampaikan rasa terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Ir. H. Eko Budihardjo, MSc, selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
2. Bapak Prof. Dr. dr. Suharjo Hadisaputro, selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang.
3. Bapak Prof. I.G.N. Sugangga, SH, selaku Ketua Prgram Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

4. Bapak Drs. H. Agus Salim, MM, selaku Bupati Pontianak yang telah memberikan kesempatan tugas belajar serta bantuan moril dan materiil kepada penulis selama menempuh pendidikan di Program Pascasarjana Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
5. Bapak R.Suharto, SH. MHum, selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang yang juga selaku Dosen Pembimbing yang telah mengorbankan sebagian waktunya serta berkenan memberikan petunjuk, bimbingan yang sangat berharga kepada penulis selama penyusunan tesis ini hingga selesai.
6. Bapak Dr.Paulus Hadisuprpto,SH, selaku Pembimbing Akademik atas semua saran dan nasihatnya selama ini.
7. Bapak Suradi, SH, MHum, Bapak Yunanto, SH, MHum dan Bapak Ery Agus Priyono, SH, MSi sebagai Tim Penguji tesis yang penuh kesabaran untuk memberikan kritik dan saran untuk perbaikan karya ilmiah ini.
8. Bapak Drs.Djayadi Daeng Musa,SH, selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pontianak terima kasih atas bantuan dan kerjasamanya.
9. Bapak Gusti Hadriyani S.Sos, selaku Camat Mempawah Hilir Kabupaten Pontianak terima kasih atas bantuan dan kerjasamanya.
10. Bapak H. Ibrahim Thahir S.IP, selaku Camat Sungai Pinyuh Kabupaten Pontianak terima kasih atas bantuan dan kerjasamanya.

11. Bapak Drs. Nuradi, selaku Camat Siantan Kabupaten Pontianak terima kasih atas bantuan dan kerjasamanya.
12. Bapak Drs. H. Mochrizal, selaku Camat Sungai Kunyit Kabupaten Pontianak terima kasih atas bantuan dan kerjasamanya.
13. Bapak H. Tommy, SH, selaku Camat Sungai Ambawang Kabupaten Pontianak terima kasih atas bantuan dan kerjasamanya.
14. Bapak Drs. Fauzi Kasim, selaku Camat Sungai Raya Kabupaten Pontianak terima kasih atas bantuan dan kerjasamanya.
15. Rekan-rekan Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang serta semua pihak yang telah turut membantu dalam penyelesaian tesis ini.

Penulis menyadari dengan sepenuh hati akan kurang sempurnanya tulisan ilmiah ini, mengingat tingkat kemampuan serta pengalaman penulis yang sangat terbatas, namun demikian penulis akan berusaha keras untuk menyusunnya agar tesis ini dapat tersusun dengan baik. Untuk itu, semua kritik dan saran dalam rangka penyempurnaan tesis ini, senantiasa akan diterima dengan terbuka dan senang hati

Akhirnya semoga tesis ini dapat menjadi sumbangan pikiran bagi pengembangan hukum, khususnya hukum perdata.

Semarang, Agustus 2004

ttt

(RUSPANDI, SH)

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN .....	iii
PERNYATAAN .....	iv
KATA PENGANTAR .....	v
DAFTAR ISI .....	viii
DAFTAR TABEL .....	xi
DAFTAR LAMPIRAN .....	xii
ABSTRAKSI .....	xiii
ABSTRACT .....	xiv
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Perumusan Masalah .....	10
C. Tujuan Penelitian .....	11
D. Manfaat Penelitian .....	12
E. Sistematika Penulisan .....	13
BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....	14
A. Tinjauan Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah .....	14
A.1. Pengertian PPAT .....	15
A.2. Dasar Hukum PPAT .....	15
A.3. Tugas Kewenangan PPAT .....	16
A.4. Pengangkatan dan Pemberhentian PPAT .....	18
A.5. Wilayah Kerja PPAT .....	23
A.6. Pembinaan dan Pengawasan Pelaksanaan Tugas PPAT .....	23

B. Tinjauan Mengenai Camat .....	26
B.1. Pengertian Camat .....	26
B.2. Syarat-syarat Camat Selaku PPAT Sementara .....	28
B.3. Hubungan Hukum Camat dengan Pendaftaran Tanah .....	30
B.4. Kedudukan dan Fungsi Camat selaku PPAT .....	32
B.5. Larangan Membuat Akta Oleh Camat Selaku PPAT .....	34
C. Tinjauan Tentang Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah....	37
C.1. Pengertian Akta Otentik .....	37
C.2. Kekuatan Pembuktian Akta Otentik Sebagai Alat Bukti .....	41
D. Tinjauan Tentang Pendaftaran Tanah .....	43
D.1. Pengertian Pendaftaran Tanah .....	43
D.2. Tujuan Pendaftaran Tanah .....	43
D.3. Pejabat yang berkaitan dengan Pendaftaran Tanah .....	48
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>50</b>
1. Metode Pendekatan .....	51
2. Spesialisasi Penelitian .....	52
3. Lokasi Penelitian .....	52
4. Populasi dan Sampel .....	53
4.1. Populasi .....	53
4.2. Teknik Sampeling .....	53
5. Jenis dan Sumber Data .....	55
6. Teknik Pengumpulan Data dan Instrumen Penelitian .....	57
6.1. Teknik Pengumpulan Data .....	57
6.2. Instrumen Penelitian .....	57
7. Pengolahan dan Analisis Data .....	58
7.1. Pengolahan Data .....	58

7.2. Analisis Data .....	59
8. Jadwal Pelaksanaan Penelitian .....	60
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>61</b>
A. Gambaran Umum lokasi Penelitian .....	61
B. Praktek Pembuatan Akta Oleh Camat Dalam Kedudukan Dan Fungsinya Selaku PPAT Sementara .....	64
B.1. Kedudukan dan Fungsi Camat Selaku PPAT Sementara.....	64
B.2. Proses Pembuatan Akta Tanah di Hadapan Camat Selaku PPAT Sementara.....	68
C. Faktor-faktor yang menyebabkan Camat Selaku PPAT Sementara .....	94
C.1. Pendidikan PPAT Sementara .....	94
C.2. Penerapan Sanksi .....	98
C.3. Aparat pelaksanaan .....	101
D. Akibat Hukum Yang Timbul dari Kesalahan - kesalahan Dalam Pembuatan Akta Yang Dilakukan Camat Selaku PPAT Sementara .....	116
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>121</b>
A. Kesimpulan .....	121
B. Saran-saran .....	124
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>126</b>
<b>LAMPIRAN</b>	

## DAFTAR TABEL

Nomor		Halaman
1.	Luas wilayah Kabupaten Pontianak menurut Kecamatan	62
2.	Luas Wilayah Kabupaten Pontianak menurut status tanah Tahun 2002	63
3.	Camat Sebagai PPAT Sementara di Kabupaten Pontianak	65
4.	Jumlah pembuatan akta peralihan Hak Atas Tanah yang ditangani oleh Camat Sebagai PPAT Sementara selama Tahun 1999-2002	70
5.	Pendidikan Camat Sebagai PPAT Sementara di Kabupaten Pontianak	96
6.	Bentuk Tindakan PPAT Sementara dalam menangani pembuatan akta tanah yang tidak memenuhi syarat formal (tertulis)	109
7.	Alasan-alasan PPAT Sementara menolak membuat akta PPAT yang tidak memenuhi syarat-syarat formal (tertulis)	110

## DAFTAR LAMPIRAN

1. Surat Keterangan Telah Melakukan Penelitian dari Kantor Pertanahan Kabupaten Pontianak Nomor : 000-89-41-2004.
2. Surat Keterangan Telah Melakukan Penelitian dari Kantor Camat Kecamatan Mempawah Hilir Nomor : 474 /231/Set.
3. Surat Keterangan Telah Melakukan Penelitian dari Kantor Camat Kecamatan Sungai Pinyuh Nomor : 593/165/Sekr.
4. Surat Keterangan Telah Melakukan Penelitian dari Kantor Camat Kecamatan Siantan Nomor : 423.4/157/Sekr.
5. Surat Keterangan Telah Melakukan Penelitian dari Kantor Camat Kecamatan Sungai Kunyit Nomor : 159 /593/Pem.
6. Surat Keterangan Telah Melakukan Penelitian dari Kantor Camat Kecamatan Sungai Kunyit Nomor : 159 /593/Pem.
7. Surat Keterangan Telah Melakukan Penelitian dari Kantor Camat Kecamatan Sungai Raya Nomor : 593 /222/Pem.
8. Surat Keterangan Telah Melakukan Penelitian dari Kantor Notaris HENDRY BONG, SH Nomor : 030/HB-NOT/VIII/2004.
9. Akta Jual Beli,
10. Akta Hibah.

**PRAKTEK PEMBUATAN AKTA TANAH OLEH CAMAT DALAM KEDUDUKAN DAN  
FUNGSI NYA SELAKU PPAT SEMENTARA  
DI KABUPATEN PONTIANAK KALIMANTAN BARAT**

**R u s p a n d i**

Abstraksi

Penelitian tentang praktek pembuatan akta tanah oleh Camat dalam kedudukan dan fungsinya selaku PPAT Sementara bertujuan untuk mengetahui dan memahami permasalahan yang berkaitan dengan praktek pembuatan akta tanah oleh Camat selaku PPAT Sementara, kesalahan - kesalahan yang dilakukan dan faktor-faktor penyebabnya serta akibat hukum yang timbul atas kesalahan tersebut. Penelitian yang dilakukan ini adalah merupakan penelitian yang bersifat *deskriptif analitis*, yaitu yang menggambarkan secara faktual keadaan di lapangan dengan lokasi penelitian di Kabupaten Pontianak Kalimantan Barat. Teknik penentuan sampel yaitu *purposive sampling*. Data yang dikumpulkan adalah terdiri dari data primer dan data sekunder, teknik pengumpulan data primer dengan cara wawancara dan pengumpulan data sekunder dengan cara studi kepustakaan, yang kemudian dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif yang disusun secara sistematis yuridis dalam bentuk karya ilmiah thesis. Dari hasil penelitian di enam kecamatan bahwa praktek pembuatan akta tanah harus melalui tahap-tahap yaitu persiapan pembuatan akta, pelaksanaan pembuatan akta serta pendaftaran dan penyampaian akta di Kantor Pertanahan dan dalam pelaksanaannya oleh keenam Camat tersebut sering melakukan kesalahan-kesalahan dengan mengabaikan ketentuan yang berlaku seperti tidak melakukan pemeriksaan sertifikat asli di Kantor Pertanahan sebelum pembuatan akta tanah, tidak memenuhi syarat-syarat formal, tidak memenuhi syarat-syarat material, pembuatan komparasi dan pembuatan isi akta. Hal ini disebabkan oleh tingkat pendidikan PPAT Sementara terutama mengenai keahlian khusus yang dimilikinya , penerapan sanksi yang diatur sesuai peraturan tidak diterapkan dan aparat pelaksana pembinaan dan pengawasan yaitu Kantor Pertanahan yang tidak melakukan tugas sesuai yang diatur undang-undang. Sebagai akibatnya, para Camat tidak melaksanakan tanggung jawab sebagai PPAT Sementara dengan benar. Para Camat dalam menjalankan fungsi dan kedudukannya selalu melimpahkan kepada stafnya. Untuk menghindari hal-hal sebagaimana tersebut di atas, maka sudah seharusnya undang-undang yang mengatur sanksi secara tegas terhadap setiap kesalahan - kesalahan yang dilakukan, baik terhadap Camat selaku PPAT Sementara maupun terhadap aparat Kantor Pertanahan sebagai pembina dan pengawas PPAT Sementara, sehingga para aparat tidak dapat dengan mudah mengesampingkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Akibat hukum yang timbul dari kesalahan-kesalahan yang sering dilakukan tidak mempengaruhi kepastian hukum atas akta yang dibuat oleh PPAT Sementara, kecuali tidak melakukan pemeriksaan guna penyesuaian sertifikat asli dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan sebelum pembuatan akta tanah, maka terhadap kelalaian ini berakibat batal demi hukum atas akta yang dibuat, jika ternyata sertifikat tersebut tidak terdaftar di Kantor Pertanahan.

**THE PRACTICE OF MAKING LAND ACT BY THE CHIEF OF DISTRICT  
IN STATUS AND FUNCTION AS TEMPORARY PPAT  
IN PONTIANAK REGENCY,  
WEST KALIMANTAN**

by

**R u s p a n d i**

**Abstract**

The research about practice of making land act by the chief of district in status and function as temporary PPAT in intended to know and understand the problem related to practice of making land act by the chief of district as temporary PPAT, mistakes done and and reason factors also law impact because of that mistakes.

The research done is in the form of analytical descriptive observation, that describes factual condition on that area in Pontianak regency, West Kalimantan. Tecnique of taking sample is purposive sampling, The data collected were primary and secondary data. The technique for collecting the primary data was interview ; documentary study is done for collecting the secondary data, and then analized by qualitative method that is arranged juridical systematically in the shape of scientific work thesis.

From the research in six regencies that practice of making land act had to through several steps like making act preparation, making act implementation, and also registration and act presentation in Agrarian Board and in implementation by six chiefs of district often made mistaken and neglected valid rules, for instance they did not check authentic certificate in Agrarian Board before making land act, did not fulfill formal requirements, did not fulfill material requirements, making comparison, and making act content. It is caused by education rate by temporary PPAT especially about special abilty of them, penal application that is controlled according to the rules did not be implemented and official of implementation and supervision, means that Agrarian Board did not the tasks according to the laws. As the result, the chief is not responsible as temporary PPAT correctly. The chiefs of district in doing their fncsion and status always give in it to their staffs.

To avoid that things, the laws have supposed to control penalization drastically toward every mistakes done, either the chief as temporary PPAT or Agrarian Board official as guidance and supervision of temporary PPAT, so that he official do not influence definite law of act that is made by temporary PPAT, except they do not do correction for authentic certificate adjustment by the lists on Agrarian Board before the making land act, so toward this negligence affect cancellation for law for the act, if in fact that certificate do not be signed up in Agrarian Board.

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Sejak dulu tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia sehari-hari dan merupakan kebutuhan hidup manusia yang mendasar. Manusia hidup dan tumbuh kembang, serta melakukan aktivitas di atas tanah, sehingga setiap saat manusia berhubungan dengan tanah. Dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia dan makhluk hidup lainnya berhubungan dengan tanah. Setiap orang memerlukan tanah tidak hanya pada masa hidupnya tetapi pada saat meninggal pun manusia membutuhkan tanah guna tempat penguburannya. Karena pentingnya tanah bagi kehidupan maka manusia selalu berusaha untuk memiliki dan menguasai tanah. Penguasaan tanah diupayakan semaksimal mungkin untuk dapat meningkatkan kesejahteraan hidupnya. Berbagai upaya dilakukan oleh manusia untuk dapat menguasai tanah dan tentunya mempertahankannya juga dari pihak lain.

Begitu pentingnya tanah bagi manusia dapat dilihat dari kenyataan bahwa manusia tidak mungkin lepas dari tanah. Berbagai aktivitas manusia selalu berhubungan dengan tanah dan dilakukan di atas tanah. Tanah menjadi suatu kebutuhan di mana setiap orang

**UPT-PUSTAK-UNDIP**

membutuhkannya. Hal ini mendorong untuk dapat memiliki dan menguasai tanah yang dibutuhkannya.

Selain apa yang dipaparkan di atas, mayoritas orang ingin memiliki dan menguasai tanah karena ingin memenuhi kebutuhan hidup. Bagi kebanyakan manusia tanah merupakan kebutuhan pokok yang harus dipenuhi, selain makanan dan pakaian. Tanah merupakan komoditas pemenuhan hidup yang harus dimiliki agar lebih sejahtera. Secara psikologis manusia, terutama sebuah *keluarga batih*,<sup>1</sup> tidak akan merasa tenang sebelum memiliki sendiri tanah untuk tempat bernaung.

Karena tanah begitu berharga maka manusia selalu berupaya untuk mendapatkannya. Upaya ini dapat dilakukan dengan membuka hutan dan ladang, membeli dari pemilik tanah yang mau menjual, melakukan tukar-menukar, hibah, dan pewarisan.

Mengenai tanah ini, **Antje M. Ma'moen** dalam tulisannya yang berjudul : *Kedudukan, Tugas dan Wewenang BPN ditinjau dari Hukum Administarsi Negara mengemukakan antara lain,*<sup>2</sup> Salah satu bidang kehidupan masyarakat dan negara yang relatif banyak menyita perhatian dan pemikiran, bahkan digeluti secara ketat, adalah masalah hubungan antara warga masyarakat dengan tanah. Hubungan antara manusia dengan tanah sudah sejak adanya manusia itu sendiri.

---

<sup>1</sup> Maksudnya adalah *keluarga inti*, yang hanya terdiri atas suami, istri dan anak-anak (Kamus Umum Bahasa Indonesia, oleh Yandianto, M25 Bandung, hal 250

<sup>2</sup> SF. Marbun, dkk, *Dimensi-dimensi Pemikiran Hukum Administrasi Negara*, UII Press, Yogyakarta, 2001, hal. 362.

Sejarah hubungan manusia Indonesia dengan tanahnya juga memproklamasikan kemerdekaannya, hubungan antara manusia dengan tanahnya dilakukan dan terangkum dalam ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, yang menegaskan, bahwa Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Apa yang telah dinyatakan bangsa Indonesia dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 tersebut, kemudian dijabarkan lebih lanjut dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria. Hal ini terlihat dalam pasal 2 UUPA. Untuk dapat lebih memahami bagaimana hubungan manusia Indonesia dengan tanahnya ataupun juga makna penguasaan negara atas tanah, kiranya dapat disimak pasal 2 UUPA sebagai berikut:<sup>3</sup>

- 1) Atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-undang dasar dan hal-hal yang dimaksud dalam pasal 1, bumi dan air dan ruang angkasa termasuk kekayaan yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi di kuasai oleh Negara, sebagai organisasi seluruh rakyat Indonesia.
- 2) Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk :

---

<sup>3</sup> Lihat Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jambatan, Jakarta, 2003, hal. 553.

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
  - b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
  - c. Menentukan dan mengatur hubungan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.
- 3) Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat (2) pasal ini, digunakan untuk mendapatkan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.
- 4) Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swantara dan tidak masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.

Mengenai pasal 2 UUPA ini **A.P.Parlindungan** mengemukakan antara lain :

“Dengan demikian negara sebagai organisasi kekuasaan mengatur sehingga membuat peraturan, kemudian menyelenggarakan artinya melaksanakan (*execution*) atas penggunaan/peruntukan (*use*),

persediaan (*reservation*) dan pemeliharaannya (*maintenance*) dari bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, juga untuk menentukan dan mengatur (menerapkan dan membuat peraturan-peraturan) hak-hak apa saja yang dapat dikembangkan dari Hak Menguasai dari Negara tersebut. Dan kemudian menentukan dan mengatur (menetapkan dan membuat peraturan-peraturan) bagaimana seharusnya hubungan antara orang atau badan hukum dengan bumi, air dan ruang angkasa dan kekayaan alam terkandung di dalamnya<sup>4</sup>

Jadi Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat diberikan hak untuk menguasai tanah dalam rangka untuk mewujudkan kemakmuran rakyat, yang dikenal sebagai hak menguasai negara. Negara menguasai artinya negara sebagai badan penguasa mempunyai wewenang untuk pada tingkatan tertinggi (1) mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut; (2) menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa; (3) menentukan dan mengatur hubungan - hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup>Parlindungan, *Komentor Atas Undang - undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, 1990, hal.28.

<sup>5</sup>Maria SW.Sumardjono, *Tinjauan Kasus Beberapa Masalah Hukum Agraria*, Jurusan Hukum Agraria, Fakultas Hukum UGM, Yogyakarta, 1982, hal 13.

Dari uraian di atas dapat dilihat bahwa pengertian tanah secara yuridis yaitu permukaan bumi. Sedangkan hak atas tanah adalah hak sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdemensi dua dengan ukuran panjang dan lebar, maka yang dipunyai dengan hak atas tanah itu adalah tanahnya, dalam arti sebagian tertentu dari permukaan bumi, tetapi terkadang wewenang menggunakan yang bersumber pada hak tersebut diperluas hingga meliputi juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada di bawah tanah dan air serta ruang angkasa yang ada di atasnya.

Sehubungan dengan hak atas tanah ini, Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan, bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai Pejabat Umum diberi kewenangan untuk membentuk akta-akta tertentu sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan bersangkutan, yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun dan akta pemberian kuasa untuk membebankan hak tanggungan. Sedangkan Pejabat Umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan pertanahan tertentu.

Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai Pejabat Umum juga ditegaskan dalam Pasal 1 ayat (4) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Dalam Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang Nomor

4 Tahun 1996 disebutkan, bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Ketentuan umum mengenai jabatan PPAT lebih khusus, lengkap dan terperinci diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang pada intinya berisikan ketentuan-ketentuan kode etik dan landasan yuridis bagi PPAT.

Disahkannya Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 pada tanggal 5 Maret 1998 itu, merupakan tindak lanjut dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, membuat kedudukan PPAT sebagai satu-satunya pejabat yang berwenang membuat akta peralihan hak atas tanah menjadi semakin kokoh, kecuali akta lelang diibuat oleh pejabat lelang.

Oleh karena itu ketertiban dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah sebagaimana yang diharapkan oleh masyarakat tentunya tidak lepas dari keberadaan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah. Adapun PPAT dimaksud diatur dalam peraturan pemerintah sebagaimana yang diuraikan pada pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, dikenal beberapa PPAT yaitu PPAT-Notaris, PPAT-Camat, PPAT-Khusus (PPAT-ex Pegawai BPN).

Oleh Karena ketiga jenis PPAT ini pula yang menjalankan pelayanan kepada masyarakat tersebut, sehingga sangat menentukan pula keberadaan masing-masing PPAT dimaksud di dalam masyarakat. Dimana selain mempunyai tugas dan kewenangan membuat akta-akta otentik peralihan hak atas tanah juga berfungsi sebagai konsultan dan penasehat hukum bagi masyarakat.

PPAT sebagai pejabat yang bertugas khusus di bidang pelaksanaan sebagian kegiatan pendaftaran tanah adalah pengangkatannya harus memenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur dalam pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, kecuali PPAT Sementara tanpa melalui ujian dan pendidikan khusus, tetapi karena jabatannya sebagai Kepala Pemerintahan Kecamatan dapat ditunjuk sebagai PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.

Keberadaan Camat selaku PPAT Sementara karena jabatannya, sebenarnya mempunyai tujuan mulia, yaitu untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah belum cukup terdapat PPAT serta membantu pelaksanaan pendaftaran tanah di Kecamatannya. Disamping itu juga bahwa selama ini masyarakat mengetahui Camat selain sebagai PPAT Sementara juga sebagai pimpinan pemerintahan di tingkat kecamatan, sehingga fungsi dan kedudukannya masih dibutuhkan oleh masyarakat. Meskipun saat ini banyak terdapat PPAT Notaris, namun PPAT Sementara tetap dianggap masih eksis dalam menghadapi persaingan dalam bidang pekerjaan yang satu ini. Dimana Camat selaku

PPAT Sementara kedudukannya sangat strategis kerana dia sangat menguasai wilayah dan memahami karakter masyarakatnya. Namun dalam praktek tetap harus memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Meskipun Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 telah dibelakukan sejak tanggal 5 Maret 1998, dan kini dilengkapi dengan peraturan pelaksanaannya seperti Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang berlaku sejak tanggal 1 Oktober 1997, Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1999 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT yang berlaku sejak tanggal 30 Maret 1999. Hal ini membuktikan tidak menutup kemungkinan terjadinya permasalahan dalam praktek pembuatan akta tanah oleh PPAT Sementara.

Permasalahan yang timbul dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah pada PPAT Sementara dapat disebabkan oleh beberapa faktor, baik itu disebabkan oleh kesalahan – kesalahan dalam pelaksanaan maupun kurangnya penguasaan tentang peraturan perundang-undangan yang berlaku<sup>6</sup>, seperti tidak melakukan pengecekan sertifikat asli di Kantor Pertanahan dan kesalahan pembuatan bagian-

---

<sup>6</sup> Hasil penelitian lapangan, Juni 2004.

bagian akta dalam formulir akta otentik yang kadangkala tidak sesuai dan menyalahi ketentuan yang digariskan baik oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 maupun Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, sehingga pada akhirnya menimbulkan akibat hukum yang merugikan para pihak maupun PPAT itu sendiri. Meskipun telah memenuhi syarat-syarat baik formal maupun material dalam praktek pembuatan akta tanah tersebut, namun kemungkinan PPAT Sementara melakukan kesalahan dan kelalaian masih tetap terbuka.

Berdasarkan konsep pemikiran di atas penulis anggap sangat penting untuk dilakukan kajian lebih jauh untuk dituangkan ke dalam tulisan ilmiah sebagai syarat pemenuhan tugas akhir dalam bentuk tesis, sehingga dalam penelitian ini penulis mengangkat judul ***“Praktek Pembuatan Akta Tanah Oleh Camat Dalam Kedudukan dan Fungsinya Selaku PPAT Sementara di Kabupaten Pontianak Kalimantan Barat”***

## **B. Perumusan Masalah**

Bedasarkan uraian-uraian pada latar belakang tersebut di atas, dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana praktek pembuatan akta tanah oleh Camat dalam kedudukan dan fungsinya selaku PPAT Sementara di Kabupaten Pontianak Kalimantan Barat ?

2. Kesalahan-kesalahan apa yang sering dilakukan Camat selaku PPAT Sementara dalam praktek pembuatan akta tanah dan faktor - faktor apa penyebabnya ?
3. Akibat hukum apa yang timbul atas kesalahan dalam praktek pembuatan akta tanah oleh Camat selaku PPAT Sementara?

### **C. Tujuan Penelitian**

Suatu penelitian ilmiah harus mempunyai tujuan yang jelas dan pasti. Hal ini sebagai pedoman dalam mengadakan penelitian. Tujuan dalam suatu penelitian menunjukkan kualitas dari penelitian tersebut.

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

1. Untuk mengetahui dan memahami tentang praktek pembuatan akta tanah oleh Camat dalam kedudukan dan fungsinya selaku PPAT Sementara di Kabupaten Pontianak Kalimantan Barat.
2. Untuk mengetahui kesalahan-kesalahan yang dilakukan Camat selaku PPAT Sementara dalam praktek pembuatan akta tanah dan Faktor-faktor penyebabnya.
3. Untuk mengetahui akibat hukum yang timbul atas kesalahan dalam praktek pembuatan akta tanah oleh Camat selaku PPAT Sementara.

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

Hasil dari penelitian diharapkan sebagai suatu bahan akan memberikan kemanfaatan. Kemanfaatan disini ada 2 yaitu, :

##### **a. Manfaat Teoritis**

Hasil pengkajian dalam penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran baik berupa perbendaharaan dalam bentuk konsep-konsep pemikiran, metode atau teori dalam ilmu hukum pada umumnya hukum perdata, hukum agraria pada khususnya, terutama menyangkut pada akibat-akibat hukum yang timbul dari peraturan pembuatan akta tanah oleh PPAT, sehingga dapat dipertimbangkan sebagai bahan masukan dan kajian informasi yang bersifat ilmiah guna penyempurnaan perangkat peraturan Hukum Agraria dimasa yang akan datang.

##### **b. Manfaat Praktis**

Dari hasil penelitian ini diharapkan dijadikan masukan dan sumbangan pemikiran serta pertimbangan dalam mengkaji Undang-undang serta praktek penerapan Undang-undang dalam rangka penegakan hukum di bidang Agraria khususnya mengenai praktek pembuatan akta tanah oleh Camat dalam kedudukan dan fungsinya selaku PPAT sementara .

## **E. Sistematika Penulisan**

BAB I Merupakan bab pendahuluan yang menjelaskan tentang latar belakang masalah yang dipilih, permasalahan, tujuan penelitian, manfaat penelitian, ruang lingkup dan sistematika.

BAB II Merupakan bab tinjauan pustaka menguraikan tinjauan tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, tinjauan mengenai Camat, tinjauan tentang Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan tinjauan tentang pendaftaran tanah.

BAB III Merupakan penjelasan tentang metode penelitian yang dilaksanakan dalam penulisan tesis ini. Yaitu masing-masing metode penulisan yang dipakai.

BAB IV Merupakan bab yang berisikan hasil penelitian dan pembahasan meliputi : Gambaran umum lokasi penelitian, Praktek Camat selaku PPAT Sementara dalam Pembuatan Akta di Kabupaten Pontianak, Kesalahan-kesalahan yang sering dilakukan Camat selaku PPAT Sementara dalam Pembuatan Akta Tanah dan faktor-faktor penyebabnya serta Akibat hukum yang timbul atas kesalahan Camat selaku PPAT Sementara dalam pembuatan akta tanah.

BAB V Merupakan bab penutup yang berisikan kesimpulan dan saran-saran yang dianggap perlu.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah**

##### **A.1. Pengertian PPAT**

Pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, namun dalam pelaksanaan tugas tersebut Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan peraturan perundang - undangan yang bersangkutan. Misalnya pembuatan akta PPAT Sementara.

Menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ini, PPAT adalah Pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta tanah tertentu, yaitu akta daripada perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan,

sebagai dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961.<sup>1</sup>

## **A. 2. Dasar Hukum PPAT**

Dasar hukum PPAT adalah Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah tersebut dijelaskan bahwa :

“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”.

PPAT sebagai pejabat umum yang ditegaskan dalam Pasal 1 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah disebutkan bahwa :

“Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT, 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”.

---

<sup>1</sup>Effendi Perangin, *Pertanyaan dan Jawaban Tentang Hukum Agraria*, Rajawali, Jakarta. 1986, hal 3

Undang-undang tersebut memberikan ketegasan bahwa PPAT adalah pejabat umum dan berwenang membuat akta otentik. Dengan demikian sesuai dengan pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menyatakan bahwa :

“Suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditetapkan oleh Undang-undang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.”

### **A.3. Tugas dan Kewenangan PPAT**

Dalam pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, tugas pokok PPAT yaitu melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu yang 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 tertentu.

Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada pasal 2 ayat (1) diatas adalah berupa Jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan kedalam perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pemberian Hak guna bangunan, hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan, pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Untuk melaksanakan semua tugasnya itu, PPAT diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak didalam daerah kerjanya. Menurut bentuknya akta diklasifikasikan menjadi 2 (dua) yaitu : surat akta dan bukan surat akta. Surat akta ialah suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan di tanda tangani. Dengan demikian maka unsur-unsur yang penting untuk suatu akta ialah kesengajaan untuk menciptakan suatu bukti tertulis dan penandatanganan tulisan itu.<sup>2</sup>

Sedangkan pasal 3 dan pasal 4 Peraturan Pemerintah ini mengatur mengenai kewenangan PPAT, sebagai berikut :

1. PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik terhadap semua perbuatan hukum mengenai semua hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.
2. Akta tukar menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan dan akta-akta pembagian hak bersama mengenai beberapa hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang tidak semuanya terletak di dalam daerah kerja seorang PPAT dapat

---

<sup>2</sup> Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 1985, hal 178

dibuat oleh PPAT yang daerah kerjanya meliputi salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang haknya menjadi perbuatan hukum dalam akta.

3. PPAT khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya dan sebagai pejabat umum, maka akta yang dibuatnya diberi kedudukan sebagai akta otentik.
4. Dalam penjelasan pasal 4 ayat (1), pada dasarnya PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai tanah atau satuan rumah susun yang terletak dalam daerah kerjanya, kecuali kalau ditentukan lain menurut pasal ini. Pelanggaran terhadap ketentuan ini mengakibatkan aktanya tidak sah dan tidak dapat digunakan sebagai dasar pendaftaran yang masing-masing bentuknya ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

#### **A.4. Pengangkatan, Pemberhentian PPAT**

Menurut ketentuan Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1998, PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri untuk suatu daerah kerja tertentu. Dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1998, wewenang mengangkat dan memberhentikan *Camat sebagai PPAT*

*Sementara* dilimpahkan kepala Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi.<sup>3</sup>

Pasal 6 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998, mengatur tentang syarat - syarat pengangkatan PPAT sebagai berikut :

- a. Kewarganegaraan Indonesia
- b. Berusia sekurang-kurangnya 30 (tiga puluh) tahun
- c. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh instansi Kepolisian setempat.
- d. Belum pernah dihukum penjara karena melakukan kejahatan berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
- e. Sehat Jasmani dan rohani.
- f. Lulusan program pendidikan spesialis notariat atau program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan lembaga pendidikan tinggi.
- g. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh kantor Menteri Negara Agraria/badan Pertanahan Nasional.

Sebelum melaksanakan tugas jabatannya, PPAT dan PPAT Sementara harus dilantik dan mengucapkan sumpah jabatan PPAT

---

<sup>3</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 2002, hal 678.

Adapun mengenai pemberhentian PPAT, maka Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, mengatur sebagai berikut :

**Pasal 8**

- (1) PPAT berhenti menjabat sebagai PPAT karena :
  - a. meninggal dunia ; atau
  - b. telah mencapai usia 65 (enam puluh lima) tahun ; atau
  - c. diangkat dan mengangkat sumpah jabatan atau melaksanakan tugas sebagai Notaris dengan kedudukan di Kabupaten / kota yang lain daripada daerah kerjanya sebagai PPAT ; atau
  - d. diberhentikan oleh Menteri.
  
- (2) PPAT sementara dan PPAT Khusus berhenti melaksanakan tugas PPAT apabila tidak lagi memegang jabatan sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 5 ayat (3) huruf a dan b yaitu :  
PPAT Sementara berhenti melaksanakan tugas PPAT apabila tidak lagi memegang jabatan sebagai Camat atau Kepala Desa dan PPAT Khusus berhenti melaksanakan tugas PPAT khusus apabila tidak lagi memegang jabatan sebagai Kepala Kantor Pertanahan.

**Pasal 9 :**

PPAT yang berhenti menjabat sebagai PPAT kerana diangkat dan mengangkat sumpah jabatan di Kabupaten/Kota yang lainnya daripada daerah kerjanya sebagaimana dimaksud dalam pasal 8 ayat (1) huruf c dapat diangkat kembali menjadi PPAT dengan wilayah kerja Kabupaten / Kota tempat kedudukannya sebagai Notaris apabila formasi PPAT untuk daerah kerja tersebut belum penuh.

**Pasal 10 :**

(1) PPAT berhenti dengan hormat dari jabatannya karena :

- a. permintaan sendiri ;
- b. tidak lagi maupun menjalankan tugasnya karena keadaan kesehatan badan atau kesehatan jiwanya setelah dinyatakan oleh tim pemeriksa kesehatan yang berwenang atas permintaan menteri atau pejabat yang ditunjuk ;
- c. melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT ;
- d. diangkat sebagai pegawai negeri sipil atau ABRI.

(2) PPAT diberhenti dengan tidak hormat dari jabatannya, karena :

- a. melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT ;
- b. dijatuhi hukuman kurungan / penjara karena melakukan kejahatan perbuatan pidana yang diancam hukuman

kurungan atau penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap.

c. Pemberhentian PPAT karena alasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dan ayat (2) dilakukan setelah PPAT yang bersangkutan diberi kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri kepada Menteri.

(3) PPAT yang berhenti atas permintaan sendiri dapat diangkat kembali menjadi PPAT untuk daerah kerja lain daripada daerah kerjanya semula apabila formasi PPAT daerah kerja tersebut belum penuh.

#### Pasal 11

(1) PPAT dapat diberhentikan untuk sementara dari jabatannya sebagai PPAT karena sedang dalam pemeriksaan pengadilan sebagai terdakwa suatu perbuatan pidana yang diancam hukum kurungan / penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat.

(2) Pemberhentian sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku sampai ada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

#### **A.5. Wilayah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Kedudukan PPAT adalah dalam satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Apabila suatu wilayah Kabupaten/Kota dipecah menjadi 2 (dua) atau lebih, maka dalam waktu 1 tahun sejak diundangkannya UU tentang pembentukan Kabupaten/Kota yang baru, PPAT yang daerah kerjanya adalah Kabupaten/Kota semula, harus memilih salah satu wilayah Kabupaten/Kota sebagai daerah kerjanya, dengan ketentuan bahwa apabila pemilihan tersebut tidak dilakukan pada waktunya, maka mulai 1 tahun sejak diundangkannya UU pembentukan Kabupaten/Kota baru tersebut, daerah kerja PPAT yang bersangkutan hanya meliputi wilayah Kabupaten/Kota letak kantor PPAT yang bersangkutan. Formasi PPAT ditetapkan oleh Menteri, apabila untuk suatu daerah kerja PPAT sudah terpenuhi, maka Menteri menetapkan wilayah tersebut tertutup untuk pengangkatan PPAT. Daerah kerja PPAT Sementara dan PPAT khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai pejabat Pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya.

#### **A.6. Pembinaan dan Pengawasan Pelaksanaan Tugas PPAT.**

Pembinaan dan pengawasan pelaksanaan tugas PPAT diatur dalam Pasal 35 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, sebagai berikut :

a. Pembinaan dan pengawasan pelaksanaan tugas PPAT dilakukan dengan :

- 1) Penetapan peraturan mengenai ke PPAT-an sebagai pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998,
- 2) Penetapan peraturan dan petunjuk teknis mengenai pelaksanaan tugas PPAT,
- 3) Sosialisasi kebijaksanaan dan peraturan pertanahan serta petunjuk teknis kepada para PPAT,
- 4) Pemeriksaan mengenai pelaksanaan kewajiban-kewajiban PPAT serta,
- 5) Pengenaan tindakan administratif terhadap PPAT yang melanggar larangan atau melalaikan kewajibannya.

b. Dalam rangka pembinaan dan pengawasan pelaksanaan tugas PPAT Kantor Pusat Badan Pertanahan Nasional :

- 1) Memberikan petunjuk teknis mengenai pelaksanaan jabatan PPAT, serta
- 2) Menyampaikan dan menjelaskan kebijaksanaan dan peraturan pertanahan serta petunjuk teknis pelaksanaan tugas jabatan PPAT yang telah ditetapkan oleh pejabat yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

c. Dalam rangka pembinaan dan pengawasan PPAT Kepala Kantor Wilayah :

- 1) Menyampaikan dan menjelaskan kebijaksanaan dan peraturan pertanahan serta petunjuk teknis pelaksanaan tugas jabatan PPAT yang telah ditetapkan oleh pejabat yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 2) Melaksanakan fungsi dalam rangka pengenaan tindakan administrasi kepada PPAT yang melanggar atau melalaikan kewajibannya sesuai ketentuan dalam peraturan ini.

d. Dalam rangka pembinaan dan pengawasan PPAT Kepala Kantor Pertanahan :

- 1) Menyampaikan dan menjelaskan kebijaksanaan dan peraturan pertanahan serta petunjuk teknis pelaksanaan tugas jabatan PPAT yang telah ditetapkan oleh pejabat yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam koordinasi Kepala Kantor wilayah.
- 2) Melaksanakan fungsi dalam rangka pengenaan tindakan administrasi kepada PPAT yang melanggar atau melalaikan kewajibannya sesuai ketentuan dalam peraturan ini.
- 3) Memeriksa akta PPAT dalam rangka pendaftaran peralihan atau pembebanan hak atas tanah yang bersangkutan dan memberitahukan alasannya secara tertulis kepada PPAT

yang bersangkutan apabila akta tersebut tidak memenuhi syarat sebagai dasar pendaftaran peralihan atau pembebanan hak.

- 4) Melakukan pemeriksaan mengenai pelaksanaan kewajiban operasional PPAT. Dalam rangka pelaksanaan kewajiban operasional PPAT, Kepala Kantor Pertanahan dapat menugaskan staf Kantor Pertanahan untuk melakukan pemeriksaan di kantor PPAT yang bersangkutan. Petugas yang ditugaskan untuk melakukan pemeriksaan harus disertai dengan surat tugas.

## **B. Tinjauan Mengenai Camat**

### **B.1. Pengertian Camat**

Mengingat luas wilayah Negara Republik Indonesia dengan jumlah penduduk yang banyak di satu pihak dan tuntutan terlaksananya pembinaan masyarakat di berbagai bidang, maka Menteri Dalam Negeri atas nama Pemerintah Pusat melimpahkan wewenangnya kepada pejabat-pejabat yang ada di daerah/wilayah untuk melakukan pembinaan masyarakat dalam berbagai bidang. Para pejabat yang dimaksud adalah Kepala Wilayah yang merupakan penguasa tunggal di wilayahnya. Mereka merupakan kepanjangan tangan pemerintah pusat dan bukan hasil pilihan rakyat. Salah satu kepala wilayah yang akan dibahas yaitu Camat.

Dalam Kamus Bahasa Indonesia pengertian Camat adalah Pegawai Pamong Praja yang mengepalai kecamatan.<sup>4</sup>

Kecamatan merupakan perangkat daerah kabupaten atau daerah kota yang dipimpin oleh camat yang diangkat oleh Bupati atau Walikota atas usul Sekretaris Daerah kabupaten atau kota dari Pegawai Negeri Sipil yang memenuhi syarat. Camat menerima pelimpahan sebagian kewenangan pemerintah dari bupati atau walikota. Kecamatan sebagai wilayah kerja Camat dibentuk dengan Peraturan Daerah, Camat bertanggung jawab kepada Bupati atau walikota.<sup>5</sup>

Camat bukanlah hasil pilihan rakyat, seperti halnya Kepala Daerah Propinsi (Gubernur) dan Kepala Daerah Kabupaten/Kota (Bupati/Walikota). Oleh karena bukan hasil pilihan rakyat, maka Camat dalam melaksanakan tugasnya bertanggung jawab kepada Bupati atau Walikota, sehingga kapan-kapan saja bisa diganti dari jabatannya sebagai Kepala Kecamatan.

Kedudukan Camat sekarang ini adalah sebagai perangkat daerah yang mempunyai hubungan hirarkis dengan daerah kabupaten atau daerah kota, sehingga Camat bertanggung jawab kepada Bupati atau Walikota dalam menjalankan sebagian

---

<sup>4</sup> Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi Ketiga, Balai Pustaka, 2002, hal. 189

<sup>5</sup> Rozali Abdullah, *Pelaksanaan Otonomi Luas dan Isu Federalisme Sebagai Suatu Alternatif*, Rajawali Pers, 2002, hal. 39.

kewenangan pemerintah yang dilimpahkan oleh Bupati atau Walikota kepadanya.

Posisi Camat adalah pada tingkatan paling bawah, maka Camat secara otomatis lebih dekat dan lebih mudah mengenal kehidupan dan persoalan dalam masyarakat apabila dibandingkan dengan kepala daerah lainnya pada tingkatan yang lebih tinggi (Gubernur dan Bupati/Walikota).

## **B.2. Syarat- syarat Camat selaku PPAT Sementara**

Sebagaimana diketahui pengangkatan PPAT-Notaris adalah harus memenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur dalam pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, sedangkan pengangkatan Camat selaku PPAT Sementara harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam pasal 5 ayat (3) Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud diatas.

Adapun pasal 5 ayat (3) dimaksud adalah menjadi dasar hukum Camat sebagai PPAT Sementara yang menyebutkan, bahwa 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 dibawah ini sebagai PPAT Sementara atau PPAT khusus :

- a. Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, sebagai PPAT Sementara. Kepala Kantor Pertanahan untuk melayani pembuatan akta PPAT yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi negara sahabat berdasarkan asas resiprositas sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri, sebagai PPAT Khusus.<sup>6</sup>
- b. Sedangkan wewenang mengangkat dan memberhentikan Camat sebagai PPAT Sementara berdasarkan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1998, yaitu dilimpahkan kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi.<sup>7</sup>

Karena fungsinya di bidang pendaftaran tanah yang penting bagi masyarakat yang memerlukan, maka fungsi tersebut harus dilaksanakan di seluruh wilayah negara. Oleh karena itu di wilayah yang belum cukup terdapat PPAT, Camat perlu ditunjuk sebagai pejabat yang melaksanakan fungsi tersebut. Yang dimaksud dengan daerah yang belum cukup terdapat PPAT adalah daerah yang jumlah PPAT-nya belum memenuhi jumlah formasi yang ditetapkan Menteri

---

<sup>6</sup>Periksa pasal 5 ayat (3) *Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998*, dikutip dari AP.Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999, hal.184. bandingkan dengan pasal 7 ayat (1) *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Nomor 4 Tahun 1999*, tertanggal 30 Maret 1999)

<sup>7</sup>Boedi Harsono, *loc.cit.* hal. 678.

sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14. Di daerah yang sudah terdapat PPAT dan merupakan daerah tertutup untuk pengangkatan PPAT baru, Camat yang baru tidak lagi sebagai PPAT Sementara.

Atas dasar tersebut diatas, Camat yang menjabat selaku PPAT, karena jabatannya memerlukan surat keputusan pengangkatannya oleh Kepala Kantor Wilayah, atas nama Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor<sup>8</sup>

### **B.3. Hubungan Hukum Camat Dengan Pendaftaran Tanah**

Di dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA Nomor 5 Tahun 1960, disebutkan bahwa : "Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah."

Dari Pasal 19 ayat (1) tersebut, diketahui bahwa pendaftaran tanah sangat penting untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah, oleh karena itu pendaftaran tanah harus diselenggarakan di seluruh wilayah Indonesia.

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah sebagaimana yang disebutkan diatas itu perbuatan-perbuatan hukum tertentu mengenai hak-hak tersebut harus dibuktikan dengan suatu akta yang disebut

---

<sup>8</sup>Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*, jilid 2, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2004, hal.76.

**akta tanah**, yaitu akta yang membuktikan hak atas tanah seperti Hak Milik, Hak Tanggungan.<sup>9</sup> Adapun pejabat yang diberi tugas dan kewenangan untuk membuat akta-akta tanah, dengan tempat kedudukan sampai di ibu kota kecamatan adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Untuk memenuhi kebutuhan kekurangan PPAT, maka suatu kecamatan yang belum diangkat seorang PPAT, Camat yang ada pada kecamatan itu karena jabatannya menjadi PPAT Sementara. Sebagai PPAT Sementara, Camat mempunyai tugas dan kewajiban yang sama dengan PPAT.

Hubungan antara Camat dengan pendaftaran tanah terjadi karena perintah dari Pasal 5 ayat (3a) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang menyebutkan Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, sebagai PPAT Sementara.

Untuk suatu wilayah belum terpenuhi formasi pengangkatan PPAT dapat ditunjuk Camat sebagai PPAT Sementara, malahan jika ada satu desa yang jauh sekali letaknya dan jauh dari PPAT yang terdapat di kabupaten / kotamadya dapat ditunjuk Kepala Desa sebagai PPAT Sementara.<sup>10</sup> Dengan ketentuan ini Camat tidak otomatis diangkat sebagai PPAT Sementara (*dapat terbukti dari*

---

<sup>9</sup>Boedi Harsono, *Hakikat Jabatan Pejabat Pembuat Akta, Makalah Hukum Pendaftaran Tanah*, Fakultas Hukum Univ. Trisakti, Jakarta, 2003, hal. 1.

<sup>10</sup>Partindungan, *Op. Cit*, hal. 184 - 186

*surat pengangkatannya dan telah disumpah sebagai PPAT).* Jika untuk kecamatan itu telah diangkat seorang PPAT, maka Camat yang bersangkutan tetap menjadi PPAT Sementara, sampai ia berhenti menjadi Camat dari kecamatan itu. Camat pengganti juga tidak otomatis sebagai PPAT Sementara.

#### **B.4. Kedudukan dan Fungsi Camat sebagai PPAT**

Di dalam Pasal 66 Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah disebutkan bahwa Camat adalah Kepala Kecamatan yang menerima pelimpahan sebagian kewenangan pemerintah dari Bupati atau Walikota. Dalam melaksanakan kewenangannya, Camat bertanggungjawab kepada Bupati atau Walikota.

Selain sebagai seorang kepala kecamatan, Camat juga berfungsi sebagai PPAT Sementara. Dalam Kamus Umum Bahasa Indonesia, pengertian *kedudukan* adalah *status* yaitu keadaan atau tingkatan orang, badan atau negara.<sup>11</sup> Kedudukan juga dapat diartikan sebagai tempat pegawai tinggal untuk melakukan pekerjaan atau jabatannya. Jadi kedudukan Camat sebagai PPAT Sementara *karena status Camat sebagai kepala kecamatan pada kecamatan tempat ia tinggal untuk melakukan jabatannya.* Kedudukan Camat sebagai PPAT Sementara adalah sama dengan kedudukan PPAT,

---

<sup>11</sup> Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Edisi kedua, Departemen Pendidikan Nasional, Balai Pustaka, 1999, hal.260.

yaitu sebagai pejabat umum. Hanya saja kedudukan Camat adalah sebagai PPAT Sementara yang diangkat karena jabatannya sebagai kepala kecamatan untuk mengisi kekurangan PPAT di kecamatannya pada Kabupaten/Kotamadya yang masih terdapat kekurangan formasi PPAT. Apabila untuk Kabupaten/Kotamadya tersebut PPAT sudah terpenuhi, maka Camat yang bersangkutan tetap menjadi PPAT Sementara, sampai ia berhenti menjadi kepala kecamatan dari kecamatan itu.

Pengertian *Fungsi* adalah jabatan atau pekerjaan yang dilakukan.<sup>12</sup> Fungsi adalah kemampuan yang dimiliki dari seseorang yang sesuai dengan pekerjaan atau tugasnya. Fungsi Camat sebagai PPAT Sementara adalah membuat akta tanah. Fungsi ini tercipta karena jabatan pekerjaan yang dilakukan yaitu sebagai kepala kecamatan. Sebagai PPAT Sementara, pertanggungjawaban Camat sama dengan PPAT lainnya yaitu kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi, Kepala Kantor Pertanahan Kota atau Kabupaten, Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak. Pertanggungjawaban sebagai PPAT Sementara ini berupa pelaksanaan tugas dan fungsinya dalam praktek pembuatan akta peralihan hak atas tanah.

---

<sup>12</sup>Ibid, hal.283.

### **B.5. Larangan Membuat Akta oleh Camat selaku PPAT**

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, pasal 2 ayat (1), maka seorang Camat selaku PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta tanah sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu.

Pengaturan tugas pokok Camat selaku PPAT sebagaimana tersebut diatas, dari segi hukum ada hubungan dengan ketentuan-ketentuan yang lain yang berkaitan dengan larangan membuat akta oleh Camat selaku PPAT Sementara. adapun larangan-larangan tersebut sebagai berikut :

*harus* menolak membuat akta Peralihan Hak atau Pembebanan hutang dengan Jaminan Hak Atas Tanah apabila :

- a. Hak atas tanah dimaksud dalam keadaan sengketa.
- b. Hak atas tanah dalam sitaan.
- c. Hak atas tanah itu dikuasai negara, tanah bekas kepunyaan orang asing, apabila lewat 1 (satu) tahun sejak yang bersangkutan menjadi orang asing.
- d. Yang mengalihkan Hak ternyata bukan pemiliknya atau kurunnya.
- e. Yang menerima Hak ternyata bukan berhak untuk memiliki Hak atas tanah itu

misalnya :

- 1). Orang asing kecuali untuk hak pakai

- 2). Badan Hukum untuk Hak Milik, kecuali Badan Hukum tertentu. Sebagai tersebut dalam PP Nomor 38 Tahun 1965.
- f. Hak yang dialihkan adalah ternyata Hak Guna Usaha.
  - g. Bidang tanah itu, ternyata terletak di luar wilayah kerja PPAT tersebut.
  - h. Apabila tanah-tanah dimaksud :
    - 1). Tanah ada sertifikatnya, tetapi tidak dapat ditunjukkan kepada pejabat.
    - 2). Belum membayar biaya perolehan hak atas tanah dan bangunan pada kantor pajak setempat ( Pasal 24 UU No. 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan UU No 20 Tahun 2000 tentang BPHTB)
    - 3). Belum mencocokkan dengan Buku Tanah yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten setempat (Pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN No 3 Tahun 1997)
  - i. Disamping itu seorang PPAT dilarang membuat akta, apabila PPAT sendiri suami atau isterinya, keluarganya sedarah atau semenda, dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis ke samping derajat kedua menjadi pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan, baik dengan cara berpihak sendiri maupun melalui kuasa atau menjadi kuasa dari pihak lain. (pasal 23 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998).

- j. Apabila terjadi jual beli antara suami isteri (pasal 1467 KUH Perdata) .

Dengan demikian, fungsi PPAT berdasarkan Peraturan Pemerintah ini menjadi sangat penting dalam membantu Badan Pertanahan Nasional, dalam hal ini Kantor Pertanahan, untuk melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah, khususnya pemeliharaan data pendaftaran tanah. Data yang berupa akta yang dibuat PPAT merupakan salah satu dokumen utama dalam rangka pelayanan kepada masyarakat. Untuk itu seorang PPAT harus benar-benar melaksanakan tugas dan fungsinya secara teliti dan hati-hati, bahkan secara teknis yuridis peraturan pemerintah memberikan kewenangan kepada PPAT sebagai berikut :

1. memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum para pihak dengan mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar yang ada di Kantor Pertanahan (pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997);
2. menolak membuat akta-akta dalam hal-hal tertentu yang dapat merugikan pihak lain atau menyalahi ketentuan (pasal 39 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 dan Pasal 1467 KUH. Perdata)
3. hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah pada saat wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa surat setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan

Bangunan (pasal 24 ayat (1) UU Nomor 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan UU Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan )

4. wajib menyampaikan dalam waktu tujuh hari kerja setelah menanda tangani akta kepada Kantor Partanahan (pasal 103 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997).

Disamping itu kewajiban tersebut dan ada sanksi bagi Camat selaku PPAT Sementara dalam menangani praktek pembuatan akta peralihan hak atas tanah yaitu pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan pasal 25 dan 26 UU Nomor 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan UU Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ), serta juga ada akibat hukumnya, baik terhadap para pihak maupun Camat selaku PPAT sementara.

## **C. Tinjauan Tentang Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah**

### **C.1. Pengertian akta otentik PPAT**

Bahwa hal ini tidak hanya cukup dilihat dari akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat saja, tetapi harus dilihat akta tersebut dari cara membuatnya apakah sudah sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan oleh Undang-undang. Suatu akta yang dibuat oleh pejabat yang tidak berwenang atau tidak memenuhi syarat-syarat

sebagaimana yang telah ditetapkan oleh Undang-undang, maka akta tersebut bukan akta otentik, tetapi mempunyai kekuatan sebagai akta dibawah tangan. Jika akta tersebut ditandatangani oleh pihak – pihak yang bersangkutan, maka pejabat yang berwenang disini adalah Notaris, PPAT, Panitera, Juru Sita, Pegawai Catatan Sipil, Hakim, Pegawai Pencatatan Nikah dan seterusnya<sup>13</sup>

Dalam hal yang sama mengenai pengertian akta otentik ini yaitu suatu keputusan Pengadilan, suatu akta kelahiran, perkawinan dan kematian yang dibuat oleh Pegawai Catatan Sipil dan Akta Notaris<sup>14</sup>

Kemudian secara yuridis legalitas akta otentik terdapat dalam ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi sebagai berikut ; “ Akta otentik adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya”.

Lebih jauh mengenai kekuatan pembuktian dapat ditemukan dalam Kitab Undang-undang Hukum perdata Pasal 1870 yang menyatakan sebagai berikut :

Di Dalam sebuah akta haruslah memenuhi unsur-unsur :

---

<sup>13</sup>Abdul Manan, *Penerapan Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, Usaha Nasional, Surabaya, 2000, hal 138.

<sup>14</sup>Ali Affandi, *Hukum waris, Hukum Keluarga, Hukum Pembuktian Menurut KUH Perdata*, Bina Aksara, Jakarta, 1983 ,hal 195.

1. Akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat resmi/berwenang ;
2. Sengaja dibuat untuk surat bukti ;
3. Bersifat partai ;
4. Atas permintaan partai ;
5. Mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat.

Dalam praktek dan sistem pembuktian Hukum Acara Perdata yang berlaku di lembaga Pengadilan Indonesia, suatu akta otentik dapat dijadikan bukti dalam suatu perkara apabila telah memenuhi syarat-syarat tertentu, yaitu syarat formil dan syarat materil<sup>15</sup>. Mengenai syarat-syarat tersebut diatas sebagai berikut :

1. Syarat formil akta otentik ;
  - a. Pada prinsipnya bersifat partai, maksudnya akta tersebut dibuat atas kehendak dan kesepakatan dari sekurang-kurangnya dua pihak. Sifat partai akta otentik itu terutama dalam bentuk hubungan hukum perjanjian seperti jual beli, sewa menyewa, pinjam meminjam dan sebagainya.
  - b. Dibuat oleh atau di hadapan seorang Pejabat Umum yang berwenang untuk itu. Yang tergolong Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik antara lain adalah Gubernur, Petugas catatan sipil, Hakim, Panitera, Juru Sita dan sebagainya.

---

<sup>15</sup>Kurdianto, *Sistem Pembentukan Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, 1991, Usaha Nasional, Surabaya, hal 85.

- c. Memuat tanggal, hari dan tahun pembuatan
  - d. Ditandatangani oleh pejabat yang membuat.
2. Syarat materiil akta otentik;
- a. Isi yang tersebut di dalam bagian akta otentik tersebut berhubungan langsung dengan apa yang disengketakan di pengadilan. Jika akta yang dikemukakan dalam persidangan tidak sesuai dengan apa yang disengketakan oleh para pihak, maka akta tersebut dianggap tidak relevan dengan pokok perkara.
  - b. Isi akta otentik tidak bertentangan dengan hukum, kesusilaan, agama, dan ketertiban umum. Segala sesuatu yang tersebut dalam akta otentik jika bertentangan dengan hal tersebut berdasarkan kausa yang diharamkan (on geroorlooft de oorzaak). Dengan demikian akta otentik tersebut mempunyai kekuatan dan nilai pembuktian.
  - c. Perbuatan sengaja dibuat dipergunakan sebagai alat bukti.

Berkaitan dengan hukum pembuktian ini, Pasal 1 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 berbunyi : "Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang terdiri atas warkah yaitu dokumen yang dijadikan dasar pembuatan akta pejabat Pembuat Akta Tanah".

## C.2. Kekuatan pembuktian akta otentik sebagai alat bukti

Fungsi utama sertifikat hak atas tanah adalah sebagai alat bukti tetapi sertifikat bukat satu-satunya alat bukti hak atas tanah. Hak atas tanah seseorang dapat dibuktikan dengan alat bukti lain, misalnya saksi-saksi, akta jual beli, surat keputusan pemberian hak. Perbedaan sertifikat dengan alat bukti lain adalah sertifikat ditegaskan oleh peraturan perundang-undangan sebagai alat bukti yang kuat. Perkataan "kuat" dalam hal ini berarti selama tidak ada bukti lain yang membuktikan kebenarannya maka keterangan yang ada dalam sertifikat harus dianggap benar dengan tidak perlu bukti tambahan. Sedang alat bukti lain hanya dianggap sebagai bukti permulaan, harus dikuatkan oleh alat bukti yang lain.

Pembuktian menurut kamus Besar Indonesia<sup>16</sup> diartikan sebagai proses, perbuatan, cara membuktikan, sedangkan membuktikan diartikan sebagai memperlihatkan bukti, meyakinkan dengan bukti atau menandakan, menyatakan kebenaran sesuatu dengan bukti.

Pengertian pembuktian yang umum diketahui selalu dikaitkan dengan adanya persengketaan atau perkara di muka hakim atau pengadilan seperti beberapa pendapat antara lain, menurut

---

<sup>16</sup>Departemen Pendidikan dan Kebudayaan RI, *Kamus Besar Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1988, hal.133.

Subekti,<sup>17</sup> yang dimaksud dengan membuktikan adalah menyakinkan hakim tentang dalil atau dalil-dalil yang dikemukakan dalam suatu persengketaan. Pembuktian ini hanya diperlukan apabila timbul suatu perselisihan.

Dari beberapa arti pembuktian tersebut di atas, terlihat bahwa makna pembuktian adalah memberikan kepastian kepada hakim, tentang adanya peristiwa-peristiwa tertentu.

Pembuktian hak atas tanah untuk kepentingan pendaftaran tanah berbeda dengan pembuktian adanya hak atas tanah dan siapa pemiliknya dalam suatu sengketa di Pengadilan Negeri. Dalam suatu sengketa di Pengadilan sudah jelas siapa saja yang berebut tanah tersebut sehingga masing-masing dipesidangan akan mengajukan semua bukti-bukti pemiliknya, dan hakimlah yang akan memutuskan siapa diantara mereka yang sebenarnya berhak atas tanah tersebut dengan bersandar pada hukum pembuktian yang diatur dalam HIR maupun Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Sedangkan sertifikat tanah yang diterbitkan berdasarkan alat bukti yang tersebut dalam pasal 23 dan 24 PP No.24 tahun 1997 masih terbuka kesempatan lima tahun sejak terbitnya sertifikat tersebut untuk mempertahankan haknya bagi orang yang merasa lebih

---

<sup>17</sup>Subekti, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1975, hal 1

berhak atas tanah tersebut dengan jalan mengajukan gugatan ke Pengadilan yang berwenang<sup>18</sup>

## **D. Tinjauan Tentang Pendaftaran Tanah**

### **D.1. Pengertian Pendaftaran Tanah**

Pasal 1 butir (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembuktian, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.<sup>19</sup>

### **D.2. Tujuan Pendaftaran Tanah**

Pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak - hak atas tanah. Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah dapat mengetahui status atau

---

<sup>18</sup>Eliyana, *Penentuan Alat Bukti Pemilikan sebagai dasar Bagi Pendaftaran Tanah, Makalah Seminar Kebijakan Baru Pendaftaran Tanah*, Yogyakarta, 1997, hal. 13-14.

<sup>19</sup> Pasal 1 butir (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dikutip dari Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2002, hal. 104.

kedudukan hukum daripada tanah tertentu yang dihadapinya, letak, luas dan batas-batasnya, siapa pemiliknya, dan beban-beban apa yang ada diatasnya.<sup>20</sup>

Menurut Pasal 19 ayat (1) UUPA disebutkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pendaftaran tanah menurut Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut ditegaskan dalam ayat (2) yaitu : Bahwa pendaftaran tanah itu meliputi :

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;

Pendaftaran tanah dimaksudkan untuk memperoleh alat pembuktian yang kuat tentang hak atas tanah. Namun dalam pembuatan hukum tertentu pendaftaran tanah berfungsi untuk memenuhi sahnya perbuatan hukum itu. Hal ini tidak terjadi dengan sah menurut hukum. Pendaftaran jual beli atau hibah atau tukar

---

<sup>20</sup>Effendi Parangin, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali Press, 1991, hal.95.

menukar, bukan berfungsi untuk sahnya perbuatan itu tetapi sekedar memperoleh alat bukti mengenai sahnya perbuatan itu.<sup>21</sup>

Kepastian hukum yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA meliputi, pertama kepastian hukum mengenai orang/badan hukum menjadi pemegang hak atas tanah tersebut. Kepastian berkenaan dengan siapakah pemegang hak atas tanah itu disebut dengan kepastian subjek hak atas tanah; kedua kepastian mengenai letak tanah, batas-batas tanah, panjang dan lebar tanah. Kepastian berkenaan dengan letak tanah, batas-batas tanah, panjang dan lebar tanah ini disebut dengan kepastian mengenai objek hak atas tanah.

Jika dilihat dalam konteks yang lebih luas, pendaftaran tanah itu selain memberi informasi mengenai suatu bidang tanah, baik penggunaannya, pemanfaatannya, juga memberikan informasi mengenai untuk apa tanah itu sebaiknya dipergunakan, demikian pula informasi mengenai kemampuan yang terkandung di dalamnya dan informasi mengenai bangunannya, harga bangunan dan tanahnya, dan pajak yang ditetapkan untuk tanah dan bangunan. Hal inilah yang merupakan usaha yang lebih modern untuk suatu pendaftaran tanah yang konprehensif (*Land Information System*) atau lebih dikenal dengan *Geographic Information System*.<sup>22</sup>

---

<sup>21</sup>Effendi Perangin, *lok.cit*, hal.96.

<sup>22</sup>Parindungan, *Hak Pengelolaan menurut Sistem UUPA*, Mandar Maju, Bandung, 1994, hal.6-7

Terlaksananya pendaftaran tanah sebagai suatu proses yang diakhiri dengan terbitnya sertifikat (Hak atas tanah, Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan), manfaatnya dapat dirasakan oleh 3 (tiga) pihak, yaitu pemegang hak atas tanah, pihak yang berkepentingan, dan pemerintah. Bagi pemegang hak atas tanah, yaitu untuk keperluan pembuktian penguasaan haknya, Bagi pihak yang berkepentingan, misalnya calon pembeli atau calon kreditur untuk memperoleh keterangan tentang tanah yang akan akan menjadi objek perbuatan hukumnya. Sedangkan bagi pemerintah dalam rangka mendukung kebijakan pertanahan.

Untuk mendukung kebutuhan itu, pada tanggal 8 Juli 1997 telah berhasil dikeluarkan Peraturan pemerinatah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah<sup>23</sup> dan mulai berlaku efektif pada tanggal 8 Oktober 1997. Peraturan Pemerintah ini sebagai permulaan era baru dalam kegiatan pendaftaran tanah karena merupakan revisi dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 yang sudah dinyatakan tidak berlaku lagi, kecuali terhadap hal-hal yang tidak bertentangan atau tidak diganti dengan peraturan pemerintah yang baru ini.

Walaupun Peraturan Pemerintah Nomor No. 24 tahun 1997 merupakan penyempurnaan Peraturan Pemerintah No.10 Tahun

---

<sup>23</sup>Penjelasan lebih lanjut : Baca Boedi Harsono, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, *Makalah pada Seminar Nasional di Jakarta*, 14 Agustus 1997.

1961, tetapi 2 (dua) hal pokok tetap dipertahankan yaitu pertama tujuan dan sistem pendaftaran hak, yaitu untuk menjamin kepastian hukum dengan menggunakan sistem negatif yang mengandung unsur positif, kedua adalah cara pendaftaran tanah yaitu melalui pendaftaran sistematis dan sporadis.

Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan tujuan pendaftaran, antara lain :

1. Untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertifikat sebagai surat tanda buktinya.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, agar dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik dan merupakan dasar perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk tercapainya tertib administrasi tersebut

setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftar.

### **D.3. Pejabat yang Berkaitan Dengan Pendaftaran Tanah**

Berdasarkan Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, maka pendaftaran hak diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Adapun tugas-tugas BPN diatur dalam Pasal 2 Keputusan Presiden Nomor 26 tahun 1988, yaitu antara lain mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan, yaitu meliputi :

- a. Pengaturan penggunaan, pengurusan dan pemilikan tanah.
- b. Pengurusan hak-hak tanah
- c. Pengukuran dan Pendaftaran tanah
- d. Lain-lain yang berkaitan dengan pertanahan.

Pasal 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat yang terkait dalam pendaftaran tanah.

Kegiatan tertentu dalam pelaksanaan pendaftaran tanah ditugaskan kepada pejabat lain. Kegiatan-kegiatan tertentu tersebut adalah kegiatan-kegiatan yang pemanfaatannya bersifat nasional

atau melebihi wilayah kerja Kepala Kantor Pertanahan, misalnya pengukuran titik dasar teknik dan pemetaan fotogrametri. Pejabat yang terkait dalam pendaftaran tanah yaitu :

- a. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT/PPAT Sementara).
- b. Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf
- c. Pejabat Lelang
- d. Panitia Adjudikasi

### BAB III

#### METODE PENELITIAN

Metodologi<sup>1</sup> artinya cara melakukan sesuatu dengan menggunakan pikiran secara seksama untuk mencapai suatu tujuan. Sedangkan penelitian adalah suatu kegiatan untuk mencari, mencatat, merumuskan dan menganalisa sampai menyusun laporan.

Untuk mempertajam dari penelitian ini maka metode penelitian merupakan suatu yang mutlak dalam suatu proses penelitian, oleh karena penelitian ini merupakan kegiatan ilmiah, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai ilmu untuk mengungkapkan dan menerangkan gejala-gejala alam atau gejala-gejala sosial dalam kehidupan manusia dengan mempergunakan prosedur kerja yang sistematis, teratur dan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah. Pertanggungjawaban ilmiah berarti penelitian dilakukan untuk mengungkapkan dan menerangkan sesuatu yang ada dan mungkin sebagai suatu kebenaran dengan dibentengi bukti-bukti empiris atau yang dapat diterima oleh akal sehat manusia.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup>Metodologi berasal dari "metode" artinya cara tepat untuk melakukan sesuatu, dan "Logos" artinya ilmu dan pengetahuan, lihat Cholid Nurbuko dan H.Abu Achmad, *Metodologi Penelitian*, PT.Bumi Aksara, Jakarta, 2002,hal.1.

<sup>2</sup>H. Hadari Nawawi, *Penelitian Terapan*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, hal.9.

## 1. Metode Pendekatan

Berdasarkan rumusan masalah dan tujuan penelitian, maka metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan *yuridis empiris*.

Pendekatan yuridis didasarkan pada pendekatan normatif yang menganalisa berbagai peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan yang mempunyai hubungan dengan PPAT.

Sedangkan pendekatan empiris dipergunakan untuk menganalisa hukum bukan semata-mata sebagai suatu perangkat aturan peraturan perundang-undangan yang bersifat normatif belaka, akan tetapi hukum disini dilihat sebagai gejala perilaku masyarakat dan mempola dalam kehidupan masyarakat, selalu berintraksi dan berhubungan dengan aspek kemasyarakatan seperti politik, ekonomi, social dan budaya. Berbagai penemuan lapangan akan dijadikan sumber dan bahan utama dalam mengungkapkan permasalahan yang diteliti dengan berpegang pada ketentuan normatif.

Penelitian empiris penulis lakukan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pontianak, beberapa Camat di Kabupaten Pontianak, serta untuk mendukung data yang diperoleh dilakukan juga wawancara pada Notaris di Kecamatan Sungai Pinyuh Kabupaten Pontianak.

## 2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini adalah *deskriptif analitis*. Penelitian ini bertujuan untuk memberikan gambaran tentang suatu masyarakat atau suatu kelompok orang tertentu atau gambaran tentang suatu gejala atau hubungan antara dua gejala atau lebih. Biasanya, penelitian deskriptif seperti ini menggunakan metode survei.<sup>3</sup> Lebih jauh penelitian ini berusaha untuk menjelaskan postulat-postulat yang diteliti secara lengkap sesuai dengan temuan-temuan di lapangan. Data yang diperoleh dari penelitian lapangan adalah data primer, yaitu segala sesuatu yang berkaitan dengan PPAT yang diperoleh secara langsung dari responden.

## 3. Lokasi penelitian

Lokasi penelitian yang dilakukan oleh peneliti adalah di Kabupaten Pontianak Kalimantan Barat. Alasan pemilihan lokasi tersebut didasarkan pada beberapa pertimbangan, yaitu :

1. Peneliti memahami betul keadaan lokasi yang akan diteliti.
2. Didukung akses ke dalam pada instansi yang akan diteliti oleh peneliti, sehingga memudahkan dalam pengumpulan data di lapangan.

---

<sup>3</sup>Irawan Soehartono, 1999, *Metode Penelitian Sosial suatu tehnik penelitian bidang kesejahteraan Sosial lainnya*. Remaja Rosda Karya, Bandung, hal. 63.

## 4. Populasi dan Sample

### 4.1. Populasi

Populasi adalah keseluruhan atau himpunan obyek dengan ciri yang sama.<sup>4</sup>

Jadi Populasi dapat berupa himpunan orang, benda (hidup atau mati), kejadian, kasus-kasus waktu, atau tempat, dengan sifat dan cirri yang sama.<sup>5</sup>

Populasi dalam penelitian ini adalah semua yang memiliki hubungan dengan kedudukan dan fungsi Camat sebagai PPAT Sementara di Kabupaten Pontianak, yaitu Camat itu sendiri, Staf Kecamatan, Kantor Pertanahan dan PPAT-Notaris.

### 4.2. Teknik Sampling

Teknik sampling yang digunakan dalam penelitian ini adalah secara *purposive sampling*, yaitu penarikan sample yang dilakukan dengan cara mengambil subyek yang didasarkan pada tujuan tertentu.

Penggunaan teknik *purposive sampling* ini adalah pemilihan sekelompok subyek didasarkan atas ciri-ciri atau sifat-sifat tertentu yang dipandang mempunyai sangkut paut yang erat dengan ciri-ciri

---

<sup>4</sup>Bambang Sunggono, 2003, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal 121.

<sup>5</sup>*ibid.*

atau sifat-sifat populasi yang sudah diketahui sebelumnya.<sup>6</sup> Sehingga hasil yang diperoleh ialah nilai karakteristik perkiraan (estimate value) yaitu tafsiran tentang keadaan populasi. Jadi peneliti bermaksud mereduksi obyek penelitian dan mengadakan generalisasi terhadap hasil-hasilnya. Alasan pemilihan teknik ini karena keterbatasan waktu, tenaga dan biaya sehingga tidak mengambil sample yang besar jumlahnya dan jauh letaknya.

Berdasarkan pada uraian di atas, maka yang akan di purposive samplingkan adalah keseluruhan kecamatan yang ada di Kabupaten Pontianak, yaitu sebanyak 14 kecamatan. Dari keempat belas kecamatan tersebut, peneliti menetapkan enam kecamatan. Alasan penetapan keenam kecamatan tersebut didasarkan pada pertimbangan sebagai berikut :

- Peneliti mempunyai akses langsung dari sumber data yang akan diteliti
- Peneliti melihat dari latar belakang pendidikan pada responden yang akan diteliti.
- Untuk penghematan waktu penelitian, biaya dan akomodasi lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini.

---

<sup>6</sup>Sutrisno, *Metodologi Research (untuk penulisan Paper, Skripsi, Thesis dan Disertasi)*, Fakultas Psikologi UGM, Yogyakarta, 1977, hal.96.

Adapun responden yang menjadi sumber data dalam penelitian ini adalah :

1. Kepala Kantor Pertanahan kabupaten Pontianak di Mempawah.
2. 6 (enam) orang Camat di Kabupaten Pontianak.
3. 1 (satu) orang PPAT-Notaris di Kabupaten Pontianak.

## 5. Jenis dan Sumber Data

Jenis sumber data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah terdiri dari data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh langsung dari sumber pertama di lapangan melalui penelitian, yaitu dari PPAT Camat dan masyarakat. Sedangkan data sekunder antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan, buku harian dan seterusnya<sup>7</sup>

**Ronny Hanitijo Soemitro** membagi jenis dari sumber data atas data primer dan data sekunder. Data Primer adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat. Sedangkan data sekunder yaitu data yang diperoleh dari bahan kepustakaan dengan membaca dan mengkaji bahan-bahan kepustakaan.

Data sekunder dalam penelitian hukum terdiri dari :

- a. Bahan hukum primer.

---

<sup>7</sup>Soejono Soekanto, dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif suatu tinjauan singkat*, Raja Grafindo, Jakarta, 1990, hal. 12

Bahan hukum Primer yaitu berupa bahan hukum yang mengikat,<sup>8</sup> yang terdiri dari :

- 1) KUH Perdata
- 2) Undang-Undang Pokok Agraria
- 3) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- 4) PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang PPAT

b. Bahan hukum sekunder.

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer,<sup>9</sup> yang terdiri dari :

- 1) Berbagai dokumen dan bahan pustaka yang berkaitan dengan PPAT.
- 2) Berbagai tulisan dan hasil penelitian yang berkaitan dengan PPAT.
- 3) Hasil kesimpulan seminar, makalah-makalah dalam symposium, lokakarya dan lain-lain yang berkaitan dengan PPAT.

c. Bahan hukum tertier.

Bahan hukum tertier yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder,<sup>10</sup> yang terdiri dari :

- 1) Kamus Bahasa Indonesia
- 2) Kamus Bahasa Inggris

---

<sup>8</sup> *Ibid*, hal 14

<sup>9</sup> *Ibid*, hal 15

<sup>10</sup> *Ibid*,

- 3) Kamus Hukum
- 4) Berbagai majalah dan surat kabar.

## **6. Teknik Pengumpulan Data dan Instrumen Penelitian**

### **6.1. Teknik Pengumpulan Data**

Untuk mengumpulkan data dilakukan dengan cara:<sup>11</sup>

- a. Observasi pendahuluan dilakukan untuk mengetahui keadaan daerah penelitian guna penjajagan dan pengambilan data sekunder mengenai hal-hal yang berkaitan dengan ciri-ciri demografi dan gambaran umum dan dari populasi.
- b. Wawancara dilakukan dengan mengajukan pertanyaan yang disusun dalam suatu daftar pertanyaan yang telah disiapkan lebih dahulu.
- c. Catatan lapangan diperlukan untuk menginventarisir hal-hal yang terdapat dilapangan yang ada kaitannya dengan daftar pertanyaan yang sudah disiapkan.

### **6.2. Instrumen**

Instrumen dalam penelitian ini terdiri dari instrumen utama dan instrumen penunjang. Instrumen utama adalah peneliti sendiri,

---

<sup>11</sup> Bambang Sunggono, *Op.Cit*, hal 225.

sedangkan instrumen penunjang adalah daftar pertanyaan, catatan lapangan dan rekaman tape recorder<sup>12</sup>

## 7. Pengolahan dan Analisis Data

### 7.1. Pengolahan Data

Setelah semua data dapat dikumpulkan dengan metode observasi dan interview, maka dilakukan pengolahan data dengan cara sebagai berikut:<sup>13</sup>

- a. Semua catatan dan buku tulis pertama diedit, yaitu diperiksa dan dibaca sedemikian rupa. Hal-hal yang diragukan kebenarannya atau masih belum jelas, setelah dibandingkan antara yang satu dengan yang lain, dilakukan pertanyaan ulang kepada responden yang bersangkutan.
- b. Kemudian setelah catatan-catatan itu disempurnakan kembali, maka dipindahkan dan ditulis kembali kedalam buku tulis yang kedua, dengan judul catatan hasil wawancara dari responden. Isi buku tulis kedua memuat catatan keterangan menurut nama-nama responden.
- c. Selanjutnya setelah kembali dari lapangan, penulis mulai menyusun semua catatan keterangan, dengan membandingkan-bandingkan antar keterangan yang satu dan yang lain dan

---

<sup>12</sup>Nasution, *Metode Penelitian Naturalistik-kualitatif*, Tarsito, Bandung, 1992, hal.9.

<sup>13</sup> Hilman Hadikusuma, *Metode Pembuatan Kertas Kerja Atau Skripsi Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 1995, hal.163.

mengelompokkannya dan mengklasifikasikan data-data tersebut kedalam buku ketiga, menurut bidang batas ruang lingkup masalahnya, untuk memudahkan analisis data yang akan disajikan sebagai hasil penelitian lapangan.

## 7.2. Analisis Data

Analisis data pada penelitian ini dilakukan secara *kualitatif komperatif*, yaitu dari data yang diperoleh kemudian di susun secara sistematis kemudian di analisa secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang di bahas atau dengan jalan membandingkan hasil penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan.

Analisis data kualitatif adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis, yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan juga perilakunya yang nyata, diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.<sup>14</sup>

Pengertian di analisis disini dimaksudkan sebagai suatu penjelasan dan penginterpretasian secara logis, sistematis. Logis sistematis menunjukkan cara berpikir deduktif-induktif dan mengikuti tata tertib dalam penulisan laporan ilmiah.

Setelah analisis data selesai maka hasilnya akan disajikan secara deskriptif, yaitu dengan menuturkan dan menggambarkan apa

---

<sup>14</sup> Soerjono Soekanto, *Op.cit*, hal.12

adanya sesuai dengan permasalahan yang diteliti.<sup>15</sup> Dari hasil tersebut kemudian ditarik suatu kesimpulan yang merupakan jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam penelitian.

### 8. Jadwal Pelaksanaan Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan dalam jangka waktu 6 (enam) bulan

dengan rincian jadwal kegiatan sebagai berikut :

NO	KEGIATAN	Alokasi Waktu / bulan					
		1	2	3	4	5	6
1.	<b>Persiapan :</b>						
	- Review Proposal penelitian dan perbaikan	X					
	- Pengurusan administrasi dan ijin penelitian	X					
	- Perumusan / pemantapan quisioner	X					
2.	<b>Operasional Lapangan</b>						
	- Survey / observasi lapangan		X				
	- Pengumpulan data		X	X			
	- Klasifikasi data				X		
	- Analisa data				X		
3.	Seminar Hasil Penelitian					X	
4.	Penyusunan laporan penelitian / Tesis						X

<sup>15</sup>H.B.Sutopo, *Metodologi Penelitian Hukum Kualitatif Bagian II*, UNS Press, Surakarta, 1998,hal.37

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian**

##### **A.1. Letak Geografis**

Kabupaten Pontianak terletak antara garis 0°-44' Lintang Utara 1°-00' Lintang Selatan serta diantara garis 108° -24' Bujur Timur 109°-00' Bujur Barat. Dimana secara administratif sebelah utara berbatasan dengan Kabupaten Bengkayang, sebelah Selatan dengan Kabupaten Ketapang, sebelah Timur dengan Kabupaten Landak dan sebelah Barat dengan Laut Natuna<sup>1</sup>.

##### **A.2. Luas Wilayah.**

Secara administratif Kabupaten Pontianak terbagi atas 14 Kecamatan dan 7 Kelurahan dan 156 Desa, luas wilayah Kabupaten Pontianak tercatat 8.262,10 km<sup>2</sup> atau sekitar 5,63 % dari luas wilayah Propinsi Kalimantan Barat.

Kecamatan yang paling luas wilayahnya adalah Kecamatan Batu Ampar dengan luas 2.002,70, Km<sup>2</sup> atau sekitar 24,24 % dari luas wilayah kabupaten. Sedangkan yang terkecil wilayahnya adalah

---

<sup>1</sup>Badan Pusat Statistik dan Kantor Data dan Informasi Kabupaten Pontianak. *Kabupaten Pontianak Dalam Angka (Pontianak Regency In Figures) 2002.*

Kecamatan Rasau Jaya 111,07 Km<sup>2</sup> atau sekitar 1,34 % dari luas wilayah kabupaten.

**Tabel 1**

**Luas Wilayah Kabupaten Pontianak Menurut Kecamatan**

NO.	Kecamatan (District)	Luas Area (Km <sup>2</sup> )	Persentase terhadap Luas Kabupaten
1	2	3	4
1.	Batu Ampar	2.002,70	24,24
2.	Terentang	786,40	9,52
3.	Kubu	1.211,60	14,66
4.	Teluk Pakedai	291,90	3,53
5.	Sungai Kakap	453,13	5,48
6.	Rasau Jaya	111,07	1,34
7.	Sungai Raya	929,30	11,25
8.	Sungai Ambawang	726,10	8,79
9.	Siantan	324,30	3,93
10.	Sungai Pinyuh	184,70	2,24
11.	Mempawah Hilir	254,40	3,08
12.	Sungai kunyit	156,60	1,90
13.	Toho	356,90	4,32
14.	Kuala Mandor B	473,00	5,72
	Jumlah	8.262,10	100,00

*Sumber Data : Badan Pusat Statistik Kabupaten Pontianak Tahun 2002*

Penggunaan tanah di Kabupaten Pontianak yang luasnya 8,262,10 Km<sup>2</sup>, terbagi dalam dua bentuk yaitu lahan sawah dan lahan kering. lahan sawah hanya 86.213 hektar ( 10,43 %) dan lahan kering mencapai 739.997 hektar (89,57 %), Luas lahan sawah tersebut menurut jenisnys diatas dapat dirinci yaitu sawah pengairan setengah teknis (1,50 %), pengairan sederhana (9,71 %),

tadah hujan (14,01 %), pasang surut (39,83%) dan Sementara tidak diusahakan (34,95 %) dari seluruh lahan sawah.

Lahan kering seluas 739.997 hektar, meliputi hutan negara 429.881 hektar (58.09%) merupakan lahan yang terluas untuk lahan kering, kemudian menyusul perkebunan 96.065 hektar (12,98 %) sedang penggunaan lahan lainnya 74.196 hektar (10,03%) kemudian tegal / kebun, lading / huma, pengembalaan, rawa, tambak, kolam, hutan rakyat luasnya dibawah delapan persen (8 %).

**Tabel 2**  
**Luas Wilayah Kabupaten Pontianak**  
**Menurut Status Tanah Tahun 2002**

NO	Kecamatan	Tanah Sawah (Ha)	Tanah Kering (Ha)	Jumlah (Ha)	Luas Area (Km2)
1	2	3	4	5	6
1.	Batu Ampar	4.104	196.166	200.270	2.002,70
2.	Terentang	11.019	67.621	78.640	786,40
3.	Kubu	14.530	106.630	121.160	1.211,60
4.	Teluk Pakedai	6.386	22.804	29.190	291,90
5.	Sungai Kakap	10.212	35.105	45.317	453,13
6.	Rasau Jaya	7.138	3.965	11.103	111,07
7.	Sungai Raya	4.541	88.389	92.930	929,30
8.	Sungai Ambawang	4.520	68.090	72.610	726,10
9.	Siantan	5.736	26.694	32.430	324,30
10.	Sungai Pinyuh	2.982	15.488	18.470	184,70
11.	Mempawah Hilir	1.635	23.805	25.440	254,40
12.	Sungai kunyit	1.776	13.890	15.666	156,60
13.	Toho	6.097	29.593	35.690	356,90
14.	Kuala Mandor B	5.543	41.757	47.300	473,00

*Sumber Data : Badan Statistik Kabupaten Pontianak Tahun 2002*