347.016
SRI
e e1

KEDUDUKAN PPAT CAMAT DALAM PEMBUATAN AKTA PERALIHAN HAK ATAS TANAH DI KOTA SEMARANG

TESIS

Diajukan untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat guna mencapai derajat Sarjana S-2

Magister Kenotariatan UNDIP

OLEH :

SRI HANDAYANI, SH

NIM. B4B 000 190

PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2003

UPT-PUSTAK-UNDIP

TESIS

KEDUDUKAN PPAT CAMAT DALAM PEMBUATAN AKTA PERALIHAN HAK ATAS TANAH DI KOTA SEMARANG

UPT-PUSTAK-UNDIP
No. Daft: 2127/T/mhtl/
Tgl. : 8 Okt '03

OLEH :

SRI HANDAYANI, SH
NIM. B4B 000 190

Telah Dipertahankan Di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal 24 Juni 2003
Dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat Untuk Diterima

Menyetujui :

Pembimbing Utama

Hj. ENDANG SRI SANTI,SH, MH — **Tanggal :** 3-7-2003.

Ketua Program
Magister Kenotariatan

Prof. IGN. SUGANGGA, SH — **Tanggal :** 3-7-2003

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan didalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan lembaga pendidikan lainnya. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan manapun yang belum atau tidak diterbitkan, sumbernya dijelaskan dalam tulisan dan daftar pustaka.

Semarang, 24 Juni 2003

SRI HANDAYANI, SH

MOTTO

……Alloh akan meninggikan orang-orang yang beriman diantara kamu dan orang-orang yang diberi ilmu pengetahuan beberapa derajat……

(Q.S. Al-Mujadilah : 11)

Tesis ini kupersembahkan untuk :

- Bapak dan Ibu tercinta
- Adikku
- Suamiku tersayang.

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, yang telah memberikan rahmat, hidayah dan inayah-Nya sehingga penulisan tesis ini dapat terselesaikan.

Tesis yang berjudul "KEDUDUKAN PPAT CAMAT DALAM PEMBUATAN AKTA PERALIHAN HAK ATAS TANAH DI KOTA SEMARANG" ini diajukan sebagai salah satu syarat dalam rangka memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang.

Didalam penyusunan tesis ini, Penulis menyadari dengan sepenuh hati akan kurang sempurnanya tulisan 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.

Meskipun demikian, Penulis dengan senang hati menerima kritik dan saran-saran yang bersifat membangun dari pembaca tulisan ini demi sempurnanya tesis ini.

Penulis menyadari bahwa dapat terselesaikannya tesis ini tidak lepas dari bantuan berbagai pihak. Untuk itu dalam kesempatan ini perkenankanlah penulis menghaturkan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof. IGN. Sugangga, SH, selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
2. Ibu Hj. Endang Sri Santi, SH, MH, selaku pembimbing utama.

3. Bapak R. Suharto, SH, M.Hum., selaku Sekretaris Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
4. Bapak H. Kashadi, SH, selaku Dosen Wali penulis di Universitas Diponegoro.
5. Bapak H. Ahmad Chulaemi, SH, yang sangat saya hormati atas keakraban dan bimbingan yang telah diberikan kepada saya.
6. Bapak dan Ibu Dosen Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan yang bermanfaat kepada penulis.
7. Segenap karyawan bagian Tata Usaha Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
8. Badan Pusat Statistik Pemerintah Kota Semarang, Jalan Pemuda, Semarang.
9. Kantor Wilayah Propinsi Jawa Tengah Badan Pertanahan Nasional, Jalan Ki Mangunsarkoro, Semarang.
10. Bapak Budi Tjahjanto, SH, Mhum, selaku PPAT-Camat dari Kecamatan Genuk.
11. Bapak Bambang Surono, SIP, selaku Sekretaris Camat dari Kantor Kecamatan Semarang Tengah
12. Bapak Firdaus, Staff PPAT, selaku nara sumber yang sudah memberikan informasi bagi penulis dari Kantor Kecamatan Pedurungan.
13. Teman-teman di Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro terutama untuk Maya Shofa, Mbak Yayuk, Maya Yanuar, Yetty, Melly.
14. Bapak dan Ibu, serta adikku yang sangat penulis cintai.
15. Om dan bulik, serta keponakanku tersayang.

16. Semua pihak yang telah membantu baik moril maupun spirituil kepada penulis yang tidak dapat disebutkan satu-persatu.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu kritik dan saran yang bersifat membangun dari semua pihak sangat penulis harapkan guna kesempurnaan tesis ini.

Semarang, 24 Juni 2003

Penulis

SRI HANDAYANI, SH

ABSTRAK

UUPA beserta peraturan-peraturan pelaksanaannya yang mengatur tentang pemindahan hak atas tanah dipandang perlu untuk ditingkatkan. Jika sebelumnya pemindahan hak atas dibuat di hadapan Kepala Desa atau Kepala Suku atau secara di bawah tangan, sekarang perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah tersebut harus dilakukan di hadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat yang berwenang membuat akta otentiknya.

Dalam Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 ditegaskan bahwa :
" Setiap peralihan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku".

Metode pendekatan yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris. Spesifikasi dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis. Dalam penelitian ini metode penentuan sampel yang digunakan adalah purposive sampling. penulis mengambil sampel : Camat Pedurungan dan Camat Semarang Tengah yang sampai dengan saat ini masih merangkap selaku PPAT di Kota semarang, Kantor Pemerintah Kota Semarang dan Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang. Pengumpulan data dilakukan dengan data primer dan data sekunder (wawancara). Metode yang digunakan adalah metode analisa data yang deskriptif analitis.

Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah. Yang termasuk sebagai PPAT Sementara adalah Camat dengan wilayah kerja satu kecamatan di mana camat tersebut bertugas sebagaimana ditentukan dalam Pasal 5 Ayat (3) PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa kedudukan PPAT-Camat sudah sesuai dengan PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Kedudukan PPAT-Camat dalam perbuatan hukum peralihan hak atas tanah yang terjadi di Kota Semarang pada umumnya dan di wilayah kecamatannya pada khususnya adalah untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak atau pemohon peralihan hak atas tanah dengan membuatkan akta peralihan hak atas tanah karena PPAT-Camat adalah pejabat negara. PPAT-Camat melaksanakan tugas pembuatan akta peralihan hak atas tanah di kantornya dengan dihadiri oleh para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum atau kuasanya dengan dihadiri oleh para saksi yang menyaksikan peristiwa tersebut.

ABSTRACT

UUPA and the rules of its implementation, the arrangement of land rights changing was considered necessary to be upgraded. In the past times, land rights changing was done by a village headman (Kepala Desa) or the head of an ethnic group (Kepala Suku) or undo a hand, nowadays, PPAT as the legal official in making an authentic certificate must do it.

In the Article 37 Government Rule No. 24 Year 1997, it is noted that: " Every land rights and proprietary rights of flat changing that is done by buying, barter, giving, incoming to a company and other legal rights changing but changing by auction, according to the legal law can only be done by legal official PPAAAT."

The method of approaches that was used in this research was juridical-empirical. The specification of this research was descriptive-analysis. In this research, the method of defining sample was purposive sampling. The samples were Camat Pedurungan, Genuk and Semarang Tengah that had double position as PPAT in Semarang until now, Semarang Government Office and National Land Office of Central Java. Data were primary and secondary data (by interviewing). Method of data analysis was descriptive analysis.

PPAT Sementara was an officially pointed by government to do jobs as PPAT, i.e. e. making certificate in area where was lack of PPAT. PPAT Sementara was including Camat with the job field was the whole sub district as noted in Article 5 (3) in Peraturan Pemerintah No. 37 Year 1998 about the rule of PPAT. Thus, the position of PPAT-Camat was as ruled in the article.

The function of PPAT-Camat in land rights changing in Semarang was to give a law assurance for the applicator of land rights changing since PPAT-Camat was a legal official. The making of land rights changing certificate was done in the office By PPAT- Camat with the appearance of the applicator or the guardians and the witnesses.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL i
HALAMAN PENGESAHAN ii
HALAMAN PERNYATAAN iii
HALAMAN MOTTO iv
KATA PENGANTAR v
ABSTRAK viii
DAFTAR ISI x
BAB I PENDAHULUAN
A. Latar Belakang 1
B. Perumusan Masalah 7
C. Tujuan Penelitian 8
D. Manfaat Penelitian 8
E. Sistematika Penulisan 9
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA
A. Peralihan Hak Atas Tanah Sebelum UUPA 12
A.1. Zaman Sebelum Kemerdekaan 12
A.2. Zaman Setelah Kemerdekaan dan Sebelum UUPA Diundangkan 19
B. Peralihan Hak Atas Tanah Sesudah UUPA 23
C. Tinjauan Tugas dan Kewenangan PPAT Menurut Peraturan Pemerintah Nomer 37 Tahun 1998 39
BAB III. METODE PENELITIAN
A. Metode Pendekatan 58
B. Spesifikasi Penelitian 60
C. Metode Penentuan Sampel 60
D. Teknik Pengumpulan Data 62
E. Metode Analisa Data yang Digunakan 64

BAB IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian.....65

A.1. Letak Geografis.....65

A.2. Luas Wilayah.....65

A.3. Pembagian Wilayah Administrasi.....67

A.4. Kependudukan.....70

B. Kedudukan PPAT Camat Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.....72

C. Kedudukan Camat Dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah Di Kota Semarang.....75

BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan.....93

B. Saran.....95

DAFTAR PUSTAKA.....97

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kehidupan rakyat Indonesia sebagian besar masih mendasarkan pada pertanian, sehingga tanah mempunyai arti yang sangat penting dalam kehidupan bangsa Indonesia. Tanah bagi kehidupan umat manusia merupakan suatu kebutuhan mutlak. Sebagai suatu medium tempat manusia bergerak dan berada ternyata tanah memiliki suatu sifat yang khas yaitu bersifat statis, sebaliknya manusia yang bergerak di atasnya senantiasa bersifat dinamis.

Kenyataan yang demikian itu tidak mustahil kalau tanah ini kemudian menjadi penyebab dari beberapa persoalan serius yang terjadi di dalam masyarakat.

Tanah dalam wilayah Negara Republik Indonesia merupakan salah satu sumber daya alam utama, selain mempunyai nilai batiniah yang mendalam bagi rakyat Indonesia, juga berfungsi sangat strategis dalam memenuhi kebutuhan negara dan rakyat yang makin beragam dan meningkat, baik pada tingkat nasional maupun dalam hubungannya dengan dunia internasional. Pernyataan senada terdapat dalam TAP MPR RI IX/ MPR/ 2001.[1]

---

[1] Boedi Harsono, Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional Dalam Hubungannya Dengan TAP MPR RI IX/ MPR/ 2001, Universitas Trisakti, Jakarta, 2002, hal. 3

UPT-PUSTAK-UNDIP

Hal ini berakibat bahwa tanah tidak bisa lepas dari proses pengembangan dan pembangunan kehidupan bangsa Indonesia pada umumnya. Dengan demikian permasalahan yang menyangkut tanah akan membawa akibat dan pengaruh yang tidak sedikit bagi proses pembangunan selanjutnya. Untuk itu segala permasalahan yang menyangkut tentang arti pentingnya tanah bagi kehidupan dan pengembangan bangsa Indonesia harus selalu mendapat perhatian dan penyelesaian secara benar. Hal ini berkaitan sekali dengan cita-cita bangsa Indonesia yaitu untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

Disadari atau tidak, tanah sebagai benda yang bersifat "permanent" (tidak dapat bertambah) banyak menimbulkan masalah jika dihubungkan dengan pertumbuhan penduduk yang terus meningkat. [2]

Tanah mempunyai nilai yang sangat penting karena mempunyai 3 komponen yang melekat, yaitu :

1. Tanah mempunyai manfaat bagi pemilik atau pemakainya, sumber daya tanah mempunyai harapan di masa depan untuk menghasilkan pendapatan dan kepuasan serta mempunyai produksi dan jasa
2. Komponen penting kedua adalah kurangnya supply, maksudnya di satu pihak tanah berharga sangat tinggi karena permintaannya, tetapi di lain pihak jumlah tanah tidak sesuai dengan penawarannya

[2] Effendi Perangin, Praktek Permohonan Hak Atas Tanah, Jakarta, Rajawali Press, 1991, hal. 55

3. Komponen ketiga adalah tanah mempunyai nilai ekonomis, suatu barang (dalam hal ini adalah tanah) harus layak untuk dimiliki dan ditransfer.[3]

Mengingat pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia, oleh karena kehidupan manusia tidak dapat dipisahkan dari tanah. Agar tanah dapat digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat, maka tanah pada tingkat yang tertinggi dikuasai oleh negara. Oleh karena itu hak atas tanah apapun tidak mutlak dapat digunakan untuk kepentingan diri sendiri akan tetapi harus mempunyai fungsi sosial.

Secara konstitusional Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 telah memberikan landasan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Dari ketentuan di atas dapat diketahui bahwa kemakmuran masyarakatlah yang menjadi tujuan utama dalam pemanfaatan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.[4]

Hak menguasai dari negara bukanlah berarti memiliki, akan tetapi adalah pengertian yang memberi wewenang kepada negara, sebagai organisasi kekuasaan dari Bangsa Indonesia itu untuk pada tingkatan yang tertinggi :

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut,

---

[3] Bambang Tri Cahyono, Ekonomi Pertanahan, Liberty, Yogyakarta, 1983, hal. 16

[4] Bachtiar Effendi, Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya, Bandung, Alumni, 1993, hal. 1

2. Menentukan dan mengatur hubungan "hukum antar orang" dengan bumi, air dan ruang angkasa,
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubunhan hukum antar orang-orang dan perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.[5]

Guna mewujudkan cita-cita yang terkandung dalam Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 tersebut, Pemerintah Indonesia pada tanggal 24 September 1960 mengundangkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang sering disebut dengan UUPA.

Tujuan Undang-Undang Pokok Agraria adalah :

1. Meletakkan dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional, yang akan merupakan alat untuk mewujudkan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi rakyat dan negara.
2. Meletakkan dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
3. Meletakkan dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat keseluruhannya.[6]

---

[5] Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah, Edisi 2000, Jakarta, Djambatan, 2000, hal. 6

[6] Achmad Chulaemi, Hukum Agraria, Perkembangan, Macam-macam Hak Atas Tanah Dan Pemindahannya, Semarang, FH UNDIP, 1993, hal. 24

Dalam Pasal 19 Ayat (1) UUPA menyatakan :

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

Peraturan Pemerintah yang dimaksud adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

Dengan berlakunya UUPA beserta peraturan-peraturan pelaksanaannya maka pengaturan tentang pemindahan hak atas tanah dipandang perlu untuk ditingkatkan. Jika sebelumnya pemindahan hak atas dibuat di hadapan Kepala Desa atau Kepala Suku atau secara di bawah tangan, sekarang perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah tersebut harus dilakukan di hadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat yang berwenang membuat akta otentiknya.

Perbuatan hukum yang harus dilakukan dihadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 2 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu :

1. Jual beli
2. Tukar menukar
3. Hibah
4. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng)

5. Pembagian hak bersama
6. Pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik
7. Pemberian Hak Tanggungan
8. Pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan

Perbuatan hukum jual-belilah yang paling banyak dilakukan oleh masyarakat dibandingkan dengan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah lain yang tersebut diatas. Perbuatan hukum jual-beli sering merupakan persoalan cukup rumit dan membutuhkan pemecahan yang serius. Disinilah arti pentingnya PPAT sebagai pejabat yang dapat membantu kelancaran proses perbuatan hukum yang bersangkutan sehingga di kemudian hari tidak terjadi sengketa, karena pemindahan hak atas tanah yang disebutkan diatas aktanya harus dibuat oleh PPAT .

Masalah khas yang senantiasa dihadapi oleh PPAT adalah berkaitan dengan tanggung jawab yang diembannya dalam lingkungan dan kompetensi sifat kerjanya. Sebagai PPAT ia hanya dapat membuat akta di wilayah kerjanya dalam satu kabupaten/ kotamadya, atau satu kecamatan, bahkan bisa juga beberapa kecamatan (sesuai dengan Surat Keputusan yang ada).

Menyangkut sifat kerjanya, PPAT memiliki tugas dan peraturan yang sesuai dengan lingkungan profesinya, berbeda dengan Notaris. Dalam keadaan ambivalensi yang demikian, sudah barang tentu akan melibatkan banyak hal yang tidak sekedar kewajiban yuridisnya.

Secara hukum, dalam pelaksanaan tugasnya, PPAT pada dasarnya bertumpu pada kegiatan pembuatan akta yang serba formal-prosedural, meski di samping tugas tersebut ia dapat juga memberi nasehat hukum. Dikatakan demikian karena kewajibannya hanya melayani pengesahan perbuatan hukum dari pihak-pihak yang memakai jasanya. Itulah sebabnya perjanjian dan ketetapan yang dibuat oleh PPAT dalam bentuk akta merupakan perbuatan dari para pihak yang meminta jasanya untuk membuat pengesahan formal.[7]

Bertitik tolak pada pemikiran tersebut di atas, maka masalah Kedudukan PPAT Camat Dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah Di Kota Semarang, menjadi menarik untuk dikaji dengan harapan hasil penelitian ini akan dapat menjadi sumbangan pemikiran dan melengkapi data yang telah ada dari hasil penelitian pihak lain yang telah dilakukan sebelumnya.

B. Perumusan Masalah

Seperti telah kita ketahui bahwa Pemerintah telah mengundangkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah demi tercapainya jaminan kepastian hukum dalam kaitannya dengan pelaksanaan tugas dan kewenangan PPAT sebagai pejabat yang membuat akta pemindahan hak atas tanah, akan tetapi dalam prakteknya peraturan jabatan tersebut belum sepenuhnya dilaksanakan oleh PPAT.

---

[7] Kartini Soejendro, Tafsir Sosial Hukum PPAT- Notaris Ketika Menangani Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah Yang Berpotensi Konflik, Yogyakarta, Kanisius, 2001, hal. 28

Berhubung tugas dan kewenangan PPAT Camat sangat luas maka penulis membatasi permasalahan yang akan diteliti yaitu :

1. Apakah kedudukan PPAT Camat sudah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 di dalam praktek di Kota Semarang ?
2. Bagaimana kedudukan PPAT Camat dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah di Kota Semarang ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui kedudukan PPAT Camat sudah sesuai atau belum dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 di dalam praktek di Kota Semarang.
2. Untuk mengetahui kedudukan PPAT Camat menurut Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dalam pembuatan akta peralihan hak di Kota Semarang.

D. Manfaat Penelitian

Kegunaan utama yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Kegunaan Teoritis

   Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi sumbangan bagi ilmu hukum, khususnya Hukum Agraria tentang kedudukan PPAT Camat menurut

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah.

2. Kegunaan Praktis

   a. Memberikan sumbangan pengetahuan bagi para pelaksana serta pihak-pihak yang terkait dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah khususnya di Kota Semarang.

   b. Memberikan sumbangan pemikiran dalam mencari penyelesaian terhadap hambatan-hambatan yang dihadapi oleh PPAT Camat dalam pelaksanaan tugas PPAT Camat dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah di Kota Semarang.

   c. Untuk lebih meningkatkan pelayanan di bidang pertanahan dan tercapainya jaminan kepastian hukum bagi masyarakat.

E. Sistematika Penulisan

Hasil penelitian yang diperoleh dianalisis, kemudian dibuat suatu laporan akhir dengan sistematika penulisan sebagai berikut :

Bab I. Pendahuluan

Bab ini menguraikan tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, kontribusi atau manfaat penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan.

Bab II. Tinjauan Pustaka

Pada bab ini dibuat landasan teori yang merupakan hasil studi kepustakaan, meliputi : A. peralihan hak atas tanah sebelum UUPA, A.1. zaman sebelum kemerdekaan, A.2. zaman setelah kemerdekaan dan sebelum UUPA diundangkan. Selanjutnya pada Sub B. akan dibahas tentang peralihan hak atas tanah sesudah UUPA. Kemudian pasa Sub C. akan dibahas tentang tinjauan tugas dan kewenangan PPAT menurut Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang tercakup didalamnya pengertian dan macam-macam PPAT, dasar hukum PPAT, daerah kerja PPAT, tugas dan kewenangan serta kewajiban PPAT, dan juga mengenai pengangkatan dan pemberhentian PPAT.

Bab III.Metode Penelitian

Bab ini akan menguraikan tentang metode penelitian yang meliputi metode pendekatan, spesifikasi penelitian, metode penentuan sampel, teknik pengumpulan data, dan metode analisa data.

Bab IV.Hasil Penelitian dan Pembahasan

Dalam bab ini disajikan hasil penelitian dan pembahasan yang menghubungkan fakta atau data yang diperoleh dari hasil studi pustaka dan survey lapangan yang telah dianalisis. Pembahasan data yang diperoleh dari hasil studi pustaka dan survey lapangan berpedoman pada pokok-pokok permasalahan yang ada.

Bab ini terdiri dari sub bab gambaran daerah Kota Semarang, kedudukan PPAT Camat menurut Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dan kedudukan PPAT Camat dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah di Kota Semarang.

Bab V. Kesimpulan dan Saran

Bab ini berisi tentang kesimpulan dari hasil studi pustaka dan survei lapangan serta pembahasan singkat mengenai kedudukan PPAT Camat menurut Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah di Kota Semarang. Selanjutnya berdasarkan kesimpulan tersebut penulis akan memberikan saran.

3. Gubernur Jenderal dapat menyewakan tanah menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan ordonansi. Adapun tanah-tanah yang telah dibuka oleh orang-orang Indonesia asli atau yang dipunyai oleh desa sebagai tempat penggembalaan umum atau atas dasar lainnya, tidak boleh dipersewakan.
4. Menurut peraturan-peraturan yang ditetapkan dengan ordonansi diberikan tanah dengan hak erfpachtselama lebih dari 75 tahun.
5. Gubernur Jenderal menjaga jangan sampai ada pemberian tanah yang melanggar hak-hak penduduk Indonesia asli.
6. Gubernur Jenderal tidak boleh mengambil tanah-tanah yang telah dibuka oleh orang Indonesia asli untuk keperluan mereka sendiri atau tanah-tanah kepunyaan desa sebagai tempat penggembalaan umum berdasarkan Pasal 133 dan untuk keperluan pengusahaan tanaman yang diselenggarakan atas perintah atasan, dengan pemberian ganti rugi yang layak.
7. Tanah-tanah yang dipunyai oleh orang Indonesia asli dengan hak milik (menurut istilah perundang-undangan agraria waktu itu, hak pakai perorangan yang turun-menurun) atas permintaan pemilknya yang sah diberikan kepadanya dengan hak eigendom dengan pembatasan-pembatasan seperlunya yang ditetapkan dengan ordonansi dan dicantumkan dalam surat ordonansi-nya, yaitu mengenai kewajiban-

kewajibannya terhadap negara dan desa serta wewenang untuk menjualnya kepada bukan orang Indonesia asli.

8. menyewakan tanah atau menyerahkan tanah untuk dipakai oleh orang-orang Indonesia asli kepada bukan orang Indonesia asli dilakukan menurut peraturan-peraturan yang telah ditetapkan dengan ordonansi.[9]

Hukum agraria yang berlaku sebelum tanggal 24 September 1960 bersumber pada hukum Adat (hukum agraria Adat) dan Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia (hukum agraria Barat). Berlakunya hukum agraria adat bersama-sama dan berdampingan dengan hukum agraria Barat itulah yang menyebabkan hukum agraria tersebut bersifat dualistis.

Tanah-tanah yang tunduk pada hukum agraria Adat antara lain adalah tanah-tanah Ulayat, tanah milik (yasan), tanah usaha dan tanah gogolan; sedangkan tanah yang tunduk pada hukum agraria Barat antara lain tanah eigendom, tanah erfpacht dan tanah opstal.

Dengan adanya dualisme hukum agraria yang berlaku di Indonesia, maka dalam praktek terjadilah perbedaan aturan mengenai peralihan hak atas tanah, yaitu tanah yang tunduk pada hukum Adat dan tanah yang tunduk pada hukum Barat.

---

[9] Ibid, hal. 52-53

a. **Yang Tunduk Pada Hukum Adat**

Peralihan hak atas tanah harus bersifat kontan dan terang. Kontan (tanpa syarat) berarti penjual menyerahkan barang miliknya dan langsung menerima uang dengan jumlah yang telah disepakati (lunas), sedangkan pembeli langsung menerima barangnya. Terang berarti perpindahan tersebut harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang dan disaksikan oleh beberapa orang saksi.

Hilman Jatikusumah menyatakan bahwa :

"perbuatan jual lepas (sebagai salah satu bentuk peralihan hak atas tanah) adalah perbuatan tunai (kontantehandeling) yang berlaku dengan riil dan konkrit, artinya nyata dan jelas dapat ditangkap dengan panca indera. Penyerahan benda dan pembayaran harganya terjadi dengan tunai, sudah diserahkan dan sudah dibayar harganya, walaupun belum lunas semua pembayarannya. Pembayaran dalam jual lepas ini dapat berlaku pembayaran uang tunai pada saat terjadinya ijab kabul atau dibayar kemudian (utang). Jika terjadi ketika jual beli itu terlaksana pembayaran belum lunas, tidak berarti bendanya belum diserahkan penjualdan belum diterima pembeli. Perjanjian itu tetap berlaku, mengenai pembayaran yang belum lunas merupakan perjanjian utang-piutang."[10]

---

[10] Hilman Jatikusumah, Hukum Perjanjian Adat, Bandung Alumni, 1979, hal.123

Namun menurut Imam Soetignjo, pengertian "terang" dijelaskan sebagai berikut :

"mengalihkan hak atas tanah menurut hukum adat, harus dengan dukungan (medewerking) kepala suku/ masyarakat hukum/ desa agar perbuatan itu 'terang', dan sahnya (rechtsgeldigheid) ditanggung kapala tersebut."[11]

Perpindahan hak atas tanah bisa terjadi selamanya (plas) atau secara gadai. Secara *plas*, yaitu penyerahan tanah dan pembayarannya dilakukan secara kontan tanpa syarat, jadi untuk seterusnya atau selamanya. Sedangkan gadai, yaitu penyerahan tanah dengan pembayaran kontan disertai ketentuan bahwa yang menyerahkan tanah mempunyai hak mengambil kembali tanah itu dengan pembayaran uang yang sama jumlahnya.

Di dalam jual gadai, yang menerima tanah berhak untuk mengerjakan tanah itu serta untuk memungut hasil tanah tersebut. Ia hanya terikat oleh janjinya bahwatanah itu hanya dapat ditebus oleh yang menjual gadai. Apabila si pembeli gadai tersebut sangat membutuhkan uang, ia hanya dapat menjual-gadaikan tanah itu lagi kepada orang lain selama sisa awktu dan sekali-kali tidak boleh menjual lepas tanah tersebut. Ia tidak dapat meminta kembali uang yang

[11] Imam Soetignjo, Politik Agraria Nasional, Yogyakarta, UGM Press, 1994 hal. 61-62

diberikannya kepada yang menjual gadai, tetapi dalam transaksi demikian biasanya disertai dengan perjanjian tambahan seperti :

1. Kalau tidak ditebus dalam masa yang dijanjikan, maka tanah menjadi milik yang membeli gadai (pemegang gadai),
2. Tanah tidak boleh ditebus sebelum satu, dua, atau beberapa tahun dalam tangan pembeli gadai.

b. Yang Tunduk Pada Hukum Barat

Untuk peralihan hak atas tanah, perpindahan atau balik namanya harus melalui *overschrijving ambtenaar*. Jadi, setelah dilakukan jual-beli dihadapan Notaris atau badan lain yang sama (lurah atau kepala desa untuk orang Indonesia yang tidak tunduk pada hukum barat), beralihnya hak harus lewat *overschrijving ambtenaar*.

Selama masa Pemerintahan Jepang, masalah tanah dianggap sebagai masalah yang penting sehingga diperlukan perhatian dan pengkajian yang serius.

Undang-undang yang mengatur secara langsung terhadap tanah adalah Undang-undang No. 17 Tahun 1942 yang berlaku mulai tanggal I Juni 1942 tentang Tanah Partikelir menjadi Tanah Negeri.

Tanah Partikelir adalah tanah Hak Eigendom yang berasal dari Gubernemen Belanda pada saat *Oost Indische Compagnie* yang diberikan kepada pegawai tinggi Gubernemen atau yang dijual kepada

rakyat biasa demi mendapatkan uang untuk menutup kas Gubernemen. Tanah Partikelir pada umumnya terdapat dua macam, yaitu :

- Tanah Kongsi adalah bagian tanah partikelir yang dikuasai langsung oleh tuan tanah,
- Tanah Usaha adalah tanah yang dipunyai oleh rakyat.

Sifat kenegaraan yang juga disebut "Hak Pertuanan", misalnya hak untuk mengangkat dan memberhentikan kepala desa, hak untuk menuntut kerja paksa (Rodi) atau memungut uang pengganti kerja paksa dari penduduk, hak memungut pajak, hak untuk mendirikan pasar-pasar, hak untuk mengharuskan penduduk tiga hari sekali memotong rumput bagi keperluan tuan tanah, hak menuntut penduduk menjaga rumah atau gudang tanah seminggu sekali, dan lain-lain hak yang bersifat kenegaraan terhadap penduduk di atas tanah usaha milik penduduk.[12]

Akibat hukum dengan dijadikannya tanah partikelir menjadi tanah negara, maka yang menjadi tuan tanah adalah Pemerintah Balatentara Dai Nippon, sedangkan status tanah yang sebelumnya perorangan itu dijadikan pegawai pemerintahan dengan tetap bekerja mengurus tanah partikelir atas perintah Pemerintah Balatentara Dai Nippon.

---

[12] Hasan Wargakusumah, Hukum Agraria I, Jakarta, Gramedia, 1992, hal. 22

Dengan demikian, hukum pertanahan yang berlaku pada saat zaman Pemerintahan Pendudukan Jepang adalah seperti hukum yang berlaku pada saat zaman Kolonial Belanda. Terhadap tanah hak Barat berlaku ketentuan hukum tanah Barat (termasuk Jepang), dan terhadap tanah Adat berlaku hukum tanah Adat (bagi pribumi). Dengan kata lain, Pemerintah Pendudukan Jepang tidak pernah mengadakan perubahan-perubahan di bidang hukum perdata (termasuk hukum tanah) dan mempertahankan hukum perdata yang berlaku pada saat sebelum pendudukannya di Indonesia, yaitu terdiri dari hukum barat dan hukum Adat termasuk dalam hal ini tentang prosedur peralihan hak atas tanahnya.[13]

A.2. Zaman Setelah Kemerdekaan dan Sebelum UUPA Diundangkan

Pada awalnya, pemuka-pemuka Indonesia mencoba membangun hukum Indonesia dan melepaskan diri dari ide hukum kolonial. Namun, akhirnya kesulitan muncul dalam merealisasikannya berkenaan dengan keragaman hukum rakyat yang umumnya tidak terumuskan secara eksplisit, di samping sulitnya merubah alur konfigurasi struktur hukum yang telah ada sejak zaman kolonial.

[13] Kartini Soejendro, Op. Cit, hal. 58

Di samping itu, sudah barang tentu pola lama (aturan-aturan, badan-badan, lembaga hukum) yang telah dikenal pada zaman kolonial dipertahankan demi mencegah terjadinya kekosongan hukum. Pengukuhan pemberlakuan ketentuan hukum lama diatur dalam Pasai II Aturan Peralihan UUD 1945 yang menyatakan dengan jelas bahwa :

"segala badan negara dan peraturan yang ada masih langsung berlaku selama belun diadakan yang baru menurut Undang-undang Dasar ini."

Pemberlakuan hukum agraria lama bersifat dualisme tersebut sifatnya sementara sambil menunggu terbentuknya ketentuan hukum yang baru yang sesuai alam kemerdekaan. Hal ini terbukti dengan dilakukannya usaha-usaha untuk penyesuaian dengan negara yang sudah merdeka, yaitu:

1. Menggunakan tafsir yang sesuai dengan keadaan
2. Mencabut peraturan yang tidak sesuai dengan negara merdeka
3. Melakukan perubahan dan penambahan peraturan baru yang diperlukan.

Di dalam tata hukum Indonesia sebelum berlakunya UUPA, hukum agraria meliputi kaidah-kaidah hukum yang beraneka macam. Kaidah-kaidah tersebut dapat dibicarakan sebagai satu rangkaian yang merupakan satu bidang hukum yang berdiri sendiri, yaitu hukum agraria. Pertama, karena kaidah-kaidah itu mempunyai obyek yang sama, yaitu bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Kedua,

membicarakan kaidah-kaidah tersebut sebagai satu kesatuan akan mempermudah orang mempelajarinya.[14]

Berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdata yang dimaksud dengan jual-beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Kemudian dalam Pasal 1458 KUHPerdata dinyatakan bahwa jual-beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak seketika orang-orang tersebut mencapai kata sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan tersebut belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

Akan tetapi disini hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli selama penyerahannya belum dilakukan. Hak atas tanahnya akan beralih setelah dilakukan penyerahan yuridis (Yuridische Levering). Penyerahan yuridis ini harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Kepala Kadaster selaku overschrijving ambtenaar (Pejabat Balik Nama) berdasarkan Ordonansie Balik Nama (Overschrijvings Ordonantie S. 1834-No.27). Perbuatan hukum tersebut lazim disebut dengan istilah Balik Nama dan aktanya disebut Akta Balik Nama.[15]

---

[14] Boedi Harsono, Undang-undang Pokok Agraria- Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaannya Hukum Agraria Indoneia, Jakarta Djambatan, 1999, hal. 7-8

[15] Achmad Chulaemi, Hukum Agraria, Semarang, FH UNDIP, 1990, hal. 110

Berkaitan dengan hal tersebut diatas, menurut K. Wantjik Saleh Jual Beli berdasar hukum Barat terdiri atas dua bagian yaitu :

- Perjanjian jual belinya
- Penyerahan haknya

Keduanya terpisah satu sama lainnya sehingga walaupun perjanjian jual-belinya sudah selesai, biasanya dengan akta notaris, tetapi kalau penyerahan haknya belum dilakukan, maka status tanah masih milik penjual karena di sini akta notaris hanya bersifat obligatoir.[16]

Jadi, pengertian jual-beli menurut hukum Barat di sini dapat dikatakan bersifat konsensuil.

Sedangkan pengertian jual beli menurut hukum adat bukanlah suatu perjanjian tetapi merupakan perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah yang bersangkutan oleh penjual kepada pembeli pada saat mana pihak pembeli menyerahkan harganya kepada penjual. Penyerahan hak atas tanah ini untuk waktu selama-lamanya (Jual plas, pati bogor), karena dalam jual beli ini ada yang disebut jual oyodan atau jual gadai.[17]

Jadi menurut hukum Adat jual-beli tersebut mempunyai sifat : tunai atau kontan, terang, dan pemindahan hak.

---

[16] K. Wantjik Saleh, Hak Atas Tanah, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1982, hal. 32

[17] Achmad Chulaemi, Op. Cit, hal. 111

B. Peralihan Hak Atas Tanah Sesudah UUPA

Di dalam UUPA terdapat "jiwa dan ktentuan-ketentuan" yang harus dipergunakan sebagai ukuran bagi berlaku-tidaknya peraturan-peraturan yang lama, yang dalam hal ini harus dibatasi pada hal yang pokok-pokok saja, misalnya :

1. UUPA tidak menghendaki berlangsungnya dualisme dalam hukum agraria
2. UUPA tidak mengadakan perbedaan antara Warga Negara Indonesia asli dan keturunan asing
3. UUPA tidak mengadakan perbedaan antara laki-laki dan wanita dalam hubungannya dengan soal-soal agraria
4. UUPA tidak menghendaki adanya exploitation de l'homme par l'homme (penghisapan manusia oleh manusia).

Dalam Pasal 26 Ayat (1) UUPA dinyatakan bahwa jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Namun demikian mengingat bahwa hukum agraria sekarang ini memakai sistem dan asas-asas hukum adat, maka pengertian jual-beli tanah sekarang harus pula diartikan sebagai perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik atau penyerahan tanah untuk selama-lamanya oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual. Jual-beli

yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli termasuk Hukum Agraria atau Hukum Tanah.[18]

Dengan demikian berdasarkan pada Pasal 5 UUPA maka jual-beli tanah setelah UUPA mempergunakan sistem dan asas dalam Hukum Adat.

Hukum Adat yang berlaku bukanlah Hukum Adat yang murni. Hukum Adat ini perlu disesuaikan dengan asas-asas dalam UUPA. Hukum Adat ini tidak boleh bertentangan dengan :

a. Kepentingan nasional dan negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa
b. Sosialisme Indonesia
c. Peraturan-peraturan yang tercantum dalam UUPA
d. Peraturan-peraturan perundangan lainnya.
e. Unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.[19]

Seperti kita ketahui bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk Menteri (PPAT).

Peralihan hak atas tanah yang tidak dilakukan dihadapan PPAT memang tidak ada sanksinya bagi para pihak, namun para pihak akan menemukan kesulitan praktis, yakni penerima hak tidak akan dapat mendaftarkan peralihan haknya sehingga tidak akan mendapatkan sertipikat atas namanya. Oleh

[18] Boedi Harsono, Op. Cit, hal. 311

[19] Sudargo Gautama, Tafsiran Undang-undang Pokok Agraria, Bandung, Alumni, 1981, hal.16

karena itu, jalan yang dapat ditempuh adalah dengan mengulangi prosedur peralihan haknya dihadapan PPAT. Tetapi cara ini tergantung dari kemauan para pihak.

Berdasarkan ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditegaskan bahwa :

"peralihan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku."

Pembuatan akta oleh PPAT dalam peralihan hak atas tanah dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum dan dihadiri juga oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat yang telah ditentukan. Hal ini berbeda dengan ketentuan lama dalam Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 yang mengatur bahwa terhadap bidang-bidang tanah yang belum bersertipikat, pembuatan akta dimaksud harus disaksikan oleh seorang kepala desa dan seorang pamong desa. Hal tersebut merupakan salah satu penyempurnaan peraturan pendaftaran tanah yang lama, khususnya untuk mewujudkan peran aktif pendaftaran tanah dalam rangka turut membangun desa tertinggal dan sekaligus memberikan sumbangsih bagi program pengentasan

UPT-PUSTAK-UNDIP

kemiskinan. Hal ini berarti pula bahwa profesi PPAT harus sampai ke pelosok-pelosok tanah air, tidak hanya berkonsentrasi di pusat kota yang ramai.[20]

1. **Jual-beli**

Dalam jual-beli tanah, obyeknya (yang diperjual-belikan) adalah tanah, sehingga timbul istilah jual-beli tanah. Tetapi secara hukum yang benar adalah jual-beli hak atas tanah, karena obyek jual-beli adalah hak atas tanah yang akan dijual. Memang benar bahwa tujuan membeli hak atas tanah adalah supaya pembeli secara sah menguasai dan mempergunakan tanah. Tetapi yang dibeli (dijual) itu bukan tanahnya, melainkan hak atas tanahnya.[21]

Jual-beli tanah menurut Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 yang sekarang telah disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh seorang PPAT. Suatu perubahan yang bertujuan untuk meningkatkan mutu alat bukti perbuatan hukum yang dilakukan yang menurut Hukum Adat masyarakatnya yang terbatas lingkup personal dan teritorialnya, cukup dibuatkan akta oleh penjual sendiri dan diketahui oleh Kepala Desa atau Kepala Adat. Perubahan tata cara ini bukan meniadakan ketentuan Hukum Adat yang mengatur segi materiil lembaga jual- beli tanah, seperti yang ditafsirkan sementara pihak.[22]

---

[20] Soelarman Brotosoelarno, Aspek Teknis Yuridis Dalam Pendaftaran Tanah, Deputi Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN, Makalah Seminar, Yogyakarta, 13-09-1997, hal. 9

[21] Effendi Perangin, Praktek Hukum Agraria, Jual-beli Hak Atas Tanah, Jakarta, Esa Study Club, 1986, hal.20

[22] Boedi Harsono, Op. Cit, hal. 204

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Pasal 19 menyebutkan bahwa :

"Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut Pejabat)."

Menurut peraturan pemerintah tersebut, yang dimaksud Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT. Jadi jelaslah beralihnya suatu hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Dengan demikian, setelah berlakunya UUPA Tahun 1960, semua peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh PPAT. Peralihan hak atas tanah tersebut merupakan penyempurnaan peraturan-peraturan yang sudah diberlakukan sebelumnya.

Dengan demikian, mereka yang bukan PPAT (termasuk juga kepala desa atau kepala suku) dilarang untuk membuat akta peralihan hak atas tanah tersebut. Pasal 43 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 menyebutkan :

"Barang siapa membuat akta yang dimaksud dalam Pasal 19 tanpa ditunjuk oleh Menteri Agraria (sekarang Badan Pertanahan Nasioan) sebagai Pejabat (PPAT) dipidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 (tiga) bulan dan/ atau denda sebanyak-banyaknya Rp10.000,-."

Kemudian dalam Pasal 44 juga ditentukan :

"Kepala desa dilarang menguatkan perjanjian yang dimaksud dalam Pasal 22 dan 25 yang dibuat tanpa akta oleh Pejabat (PPAT).pelanggaran terhadap larangan tersebut dipidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 (tiga) bulan dan/ atau denda sebanyak-banyaknya Rp10.000,-."

Sekalipun demikian, dalam hal tanah yang dialihkan belum bersertipikat, kesaksian kepala desa dan seorang pamong praja (biasanya sekretaris desa) menjadi wajib dan perannya adalah sebagai "saksi khusus". Hal ini mengingat tanah tersebut belum ada sertipikatnya sebagai alat bukti yang kuat sebagaimana diakui oleh UUPA dalam Pasal 19 Ayat (3), karena alat bukti yang ada baru "Petuk Pajak" atau "Girik" yang hanya dianggap sebagai alat bukti petunjuk saja. Karena itu kesaksian kepala desa diperlukan untuk menjamin bahwa tanah yang dialihkan adalah benar-benar kepunyaan dan hak dari pemilik sehingga yang bersangkutan berwenang untuk mengalihkan tanah tersebut.[23]

Namun sebaliknya, apabila tanah yang dialihkan tersebut sudah mempunyai sertipikat maka saksi-saksinya tidak harus kepala desa atau pamong desa. Orang lain bisa menjadi saksi asal memenuhi syarat sebagai saksi pada umumnya, misalnya dapat ditunjuk pegawai dari kantor PPAT yang bersangkutan sebanyak 2 orang dan ini akan lebih praktis dan mudah.

---

[23] Ibid, hal 456

2. **Tukar menukar**

Tukar menukar tanah harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh PPAT sebagaimana tercantum dalam Pasal 2 Ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pasal 24 Ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraia/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1999 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No.37 Tahun 1997 Tentang Peraturan Jabatan PPAT.

Tukar menukar tanah hanya dapat didaftarkan ke Kantor Pertanahan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tercantu dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang pendaftaran tanah.

3. **Hibah**

Hibah menurut KUHPerdata dapat kita temukan dalam Pasal 1666 yang berbunyi :

"Hibah adalah suatu persetujuan dengan mana si penghibah, di waktu hidupnya dengan cuma-cuma dan dengan tidak menarik kembali menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu."

Dengan melihat ketentuan di atas, maka dapat penulis katakan bahwa hibah merupakan suatu perjanjian yang diadakan antara pemberi dan penerima hibah pada saat hidupnya, perjanjian tersebut diadakan secara cuma-cuma dan

tidak dapat ditarik kembali. Dalam perjanjian tersebut pemberi hibah berjanji untuk menyerahkan sesuatu barang guna keperluan penerima hibah.

Perjanjian hubah merupakan perkecualian dari perjanjian umum yang ada di dalam KUHPerdata, karena hanya satu pihak saja yang berprestasi yaitu pemberi hibah, sedangkan pihak lawannya yaitu penerima hibah tidak memberikan kontra prestasi sebagai imbalan. Perjanjian ini disebut perjanjian cuma-cuma, yang artinya :

" Pihak penerima hibah tidak berkewajiban untuk memberikan kontra prestasi kepada pemberi hibah atas kemurahan hati benda miliknya tanpa minta kontra prestasi, perbuatan pemberi hibah harus timbul dari kemauan suka memberi agar perbuatan itu dapat diberi nama hibah." [24]

Dengan berlakunya UUPA serta peraturan-pelaksanaannya maka penghibahan tanah tidak cukup jika hanya dilakukan secara lesan saja tetapi harus disertai surat pernyataan yang disebut sertipikat, atau melalui formalitas-formalitas tertentu. Pelaksanaan hibah harus selalu disertai surat pernyataan yang dibuat oleh pemberi hibah, selain itu untuk peralihan haknya harus dibuat akta PPAT. Kemudian untuk memperoleh kepastian hukum harus didaftar di Kantor Pertanahan.

Camat sebagai PPAT sebelum membuat akta hibah terlebih dahulu harus mengecek segala sesuatu yang diperlukan dalam perjanjian ini. Jika

---

[24] R. M. Suryodiningrat, Perikatan-perikatan Yang Bersumber Perjanjian, Bandung, Alumni, 1980, hal. 11

syarat-syarat yang telah ditentukan telah terpenuhi dan telah terbukti kebenarannya maka Camat sebagai PPAT membuat akta hibah. Masing-masing pihak datang sendiri dan menghadap sendiri dengan disertai dua orang saksi. Sebagai suatu kebijaksanaan Camat sebagai PPAT selalu meminta agar diserahkan "surat persetujuan" atau "surat perelaan" di atas kertas bermaterai dari suami atau istri dan anak-anaknya atau saudara sekandung, yang menyatakan mereka menyetujui atas penghibahan itu.

4. **Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng)**

Dalam Pasal 1618 KUHPerdata disebutkan bahwa persekutuan adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih mengikatkan diri untuk memasukkan sesuatu dalam persekutuan, dengan maksud untuk membagi keuntungan yang terjadi karenanya.

Inbreng atau pemasukan ke dalam perusahaan dapat berupa :

a. Sejumlah uang
b. Barang tertentu
c. Tenaga
d. Kerajinan
e. Keahlian
f. Goodwill

Pemasukan ke dalam suatu perusahaan atau inbreng harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh PPAT sebagaimana tercantum dalam Pasal 2 Ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998Tentang Peraturan Jabatan

Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pasal 24 Ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraia/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1999 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No.37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT.

Pemasukan dalam perusahaan atau inbreng hanya dapat didaftarkan ke Kantor Pertanahan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tercantu dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang pendaftaran tanah.

5. **Pembagian hak bersama**

Rumah susun menurut ketentuan Undang-undang No.16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, dibangun di atas tanah yang berstatus Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas tanah negara, atau Hak Pengelolaan menurut UUPA. Satuan rumah susun dimiliki oleh perseorangan atau badan hukum yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah. Hak milik atas satuan rumah susun adalah hak milik atas satuan yang bersifat perseorangan, terpisah, dan sebagai tanda bukti haknya berupa sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Pasal 7, 8, dan 9 UU No. 16 Tahun 1985).

Oleh karena sifatnya perseorangan, terpisah, dan ada tanda bukti kepemilikan berupa sertipikat serta berdiri di atas tanah hak, maka sudah barang tentu dapat dialihkan kepada pihak lain. Dalam Pasal 9 dinyatakan bahwa Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dapat beralih dengan cara

pewarisan atau dengan cara pemindahan hak seperti jual-beli, hibah, dan tukar-menukar.

Pasal 9 Ayat (2) menyebutkan bahwa peralihan sebagaimana dimaksud di atas dilakukan dengan akta PPAT dan didaftarkan pada Kantor Pertanahan menurut Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

Dengan dikeluarkannya Undang-undang Rumah Susun, maka tugas PPAT dalam hal pembuatan akta untuk peralihan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun bertambah satu lagi. Peralihan hak harus dilakukan di depan PPAT di mana akta ini ditandatangani. Sebagai pelaksanaan Undang-undang Rumah Susun maka dikeluarkan Peraturan Pemerintah No.4 Tahun 1988 yang antara lain mengatur peralihan, pembebanan, dan pendaftaran Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.[25]

Peraturan Pemerintah No.4 Tahun 1988 ini juga dikaitkan dengan Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961, maka tentunya segala ketentuan yang diatur oleh peraturan tersebut berlaku pula untuk Peraturan Pemerintah No.4 Tahun 1988 ini, terutama yang diatur dalam Pasal 19 dan Pasal 22 Peraturan pemerintah No. 10 Tahun 1961. menurut Pasal 42 Peraturan Pemerintah No.4 Tahun 1988 dinyatakan bahwa prosedur pembuatan akta peralihan hak harus ditempuh dengan cara :

---

[25] Kartini Soejendro, Op. Cit, hal. 75

a. Menyerahkan sertipikat aslinya;

b. Surat keterangan bahwa tanah itu tidak bersengketa;

c. Membayar bea balik nama (Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.2 Tahun 1992 adalah ¼ % x harga dasar x luas tanah.

Kesemuanya didahului dengan meminta formulir untuk membayar bea balik nama dan sekaligus akan memeriksa keabsahan dari sertipikatnya. Dengan demikian, PPAT tidak akan dapat melakukan pembuatan akta jual-beli sebelum persyaratan yang diatur dalam Pasal 22 Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 terlaksana, dan sekaligus PPAT secara jabatan menyerahkan ke Kantor Pertanahan untuk pendaftarannya.[26]

Pembagian hak bersama atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun menjadi hak masing-masing pemegang hak bersama, didaftar berdasarkan akta yang dibuat oleh PPAT, yang membuktikan kesepakatan antara para pemegang hak bersama mengenai pembagian hak bersama tersebut.[27]

Suatu hak bersama, baik yang diperoleh sebagai warisan maupun sebab lain, pada saat akan dibagi hingga menjadi hak individu. Untuk itu kesepakatan antara para pemegang hak bersama tersebut perlu dituangkan dalam akta PPAT, yang akan menjadi dasar bagi pendaftarannya. Dalam pembagian tersebut tidak harus semua pemegang hak memperoleh bagian.

---

[26] A. P. Parlindungan, Beberapa Pelaksanaan Dari UUPA, Bandung, Mandar Maju, 1992, hal. 53

[27] Boedi Harosno, Op. Cit, hal 515

Dalam pembagian harta waris misalnya, seringkali yang menjadi pemegang hak individu hanya sebagian dari keseluruhan penerima warisan, asalkan hal tersebut disepakati oleh seluruh penerima warisan sebagai pemegang hak bersama.[28]

Dalam Pasal 136 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan No. 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa :

(1) jika suatu hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang semula dimiliki secara bersama oleh beberapa orang, dijadikan milik salah satu pemegang hak bersama dalam rangka pembagian hak bersama, permohonan pendaftarannya diajukan oleh pemegang hak tunggal yang bersangkutan atau kuasanya dengan melampirkan :

a. sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun bersangkutan;
b. akta PPAT tentang pembagian Hak bersama;
c. bukti identitas para pemegang hak bersama;
d. surat kuasa tertulis apabila permohonan pendaftaran tersebut dilakukan bukan oleh pemegang hak yang berkepentingan;

[28] Ibid, hal. 516

e. bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam UU No. 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;

f. bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam PP No. 48 Tahun 1994 dan PP No. 27 Tahun 1996, dalam dal pajak tersebut terutang.

(2) pendaftaran pembagian hak bersama dilakukan seperti pendaftaran peralihan hak sebagaimana diatur dalam Pasal 105.

6. Pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai atas tanah Hak Milik

Dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 disebutkan bahwa :

(1) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah

(2) Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan

(3) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik mengikat pihak ketiga sejak didaftarkan sebagaimana dimaksud dalam Ayat (2).

Dalam Pasal 44 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 disebutkan bahwa :

(1) Hak Pakai atas tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah

(2) Pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan

(3) Hak Pakai atas tanah Hak Milik mengikat pihak ketiga sejak didaftarkan sebagaimana dimaksud dalam Ayat (2).

7. **Pemberian Hak Tanggungan**

Undang-undang No.4 Tahun 1996 mengatur tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan dengan Tanah. Hak Tanggungan merupakan lembaga jaminan atas tanah yang kuat yang mempunyai ciri-ciri :

a. Memberikan kedudukan yang diutamakan (preferent) kepada pemegangnya;
b. Salalu mengikuti obyek yang dijaminkan di tangan siapapun obyek itu berada;
c. Memenuhi asas spesialitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan jaminan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
d. Mudah dan pasti pelaksanaannya.

Prosedur pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu :

1. Tahap pemberian Hak tanggungan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT (Pasal 10 Ayat (2) UU No. 4 Tahun 1996);

2. Tahap pendaftarannya ke Kantor Pertanahan yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan dilakukan oleh PPAT selambat-lambatnya 7 hari setelah penandatanganan akta pemberiannya (Pasal 13 Ayat (1) dan (2) UU No.4 Tahun 1996).[29]

Konstruksi yuridis tersebut memberikan peranan besar kepada PPAT dalam proses pembebanan Hak Tanggungan dan bersifat monopoli di mana pihak lain tidak dapat melakukan kewenangan prosedur tersebut, termasuk pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) menakala pemberiannya dikuasakan pada pihak lain.

Di samping itu juga ditegaskan bahwa akta-akta yang dibuat oleh PPAT tersebut merupakan akta otentik karena memenuhi segala persyaratan sebagai akta otentik. Kedudukan PPAT sebagai pejabat umum dan keotentikan akta yang dibuatnya ditegaskan dlam Undang-undang Hak Tanggungan tersebut, dan hal itu makin mengukuhkan jabatan PPAT sebagaimana diatur dalam Peraturan Pendaftaran Tanah. Konsekuensi dari penegasan ini adalah perlunya ditekankan aspek profesionalisme dalam pelaksanaan tugas PPAT.[30]

---

[29] Kartini Soejendro, Hak Tanggungan Sebelum dan Sesudah Berlakunya Undang-undang Hak Tanggungan, Yogyakarta, Yayasan Widya Patria, 1996, hal. 9

[30] Sudargo Gautama dan Ellyda T. Soetiyarto, Komentar Atas Peraturan-peraturan Pelaksanaan UUPA, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 1997, hal. 60

8. **pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan**

Dalam Pasal 15 UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan tanah disebutkan :

(1) surat kuasa membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut :

a. tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak Tanggungan;

b. tidak memuat kuasa substitusi;

c. mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan.

C. Tinjauan Tugas dan Kewenangan PPAT Menurut PP No. 37 Tahun 1998

1. Pengertian dan Macam-macam PPAT

PPAT sudah dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang merupakan peraturan pelaksanaan dari Undaang-undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah, di dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah ditetapkan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diberi kewenangan untuk membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas

tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar pendaftaran tanah.

Dalam Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 disebut Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta tanah tertentu yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan akta pemberian kuasa untuk membebankan hak tanggungan.

Pejabat umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.[31]

Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah, ditugasi membuat akta sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah, adalah Pejabat Tata Usaha Negara. PPAT mengambil keputusan Tata Usaha Negara berupa mengabulkan atau menolak permintaan orang-orang atau badan-badan hukum yang datang kepadanya untuk dibuatkan akta. Jika diambilnya keputusan menolak, padahal seharusnya dikabulkan atau sebaliknya mengabulkan permintaan para pihak, padahal seharusnya menolaknya, maka ia menghadapi kemungkinan digugat pada Pengadilan Tata Usaha Negara.

---

[31] Ibid, hal. 469

Menurut A.P. Parlindungan, Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai suatu lembaga umum yang diangkat oleh pemerintah dan mempunyai kekuasaan umum, artinya akta-akta yang diterbitkannya merupakan akta otentik.[32]

Di dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 disebutkan bahwa ketentuan umum mengenai jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah akan diatur dengan suatu peraturan pemerintah tersendiri. Sebagai suatu realisasi dari pernyataan tersebut maka diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pejabat Pembuat Akta Tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 1 angka 1 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.

Macam-macam Pejabat Pembuat Akta Tanah berdasarkan Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 adalah :

a. Pejabat Pembuat Akta Tanah (umum) 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.

---

[32] A. P. Parlindungan, Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landreform, Bandung, Mandar Maju, 1989, Bagian I, hal.3

b. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah.

c. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu.

2. Dasar Hukum PPAT

Pejabat Pembuat Akta Tanah sudah dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran tanah. Dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah tersebut mewajibkan setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak-hak atas tanah dibuktikan dengan akta pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria. Hal-hal mengenai penunjukan Pejabat Pembuat Akta Tanah serta hak dan kewajibannya diatur dalam Peraturan Menteri Agraria No. 10 Tahun 1961 yang kemudian ditambah dengan Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No. 4 Tahun 1963.

Pada tanggal 8 Juli 1997 telah diundangkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (Lembaran Negara tahun 1997 No.59 dan Tambahan Lembaran Negara No.3696) yang menggantikan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961. Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran

Tanah ini mulai berlaku sejak tanggal 8 Oktober 1997. Pada bagian penutupnya ditegaskan bahwa dengan berlakunya peraturan pemerintah ini maka Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 dinyatakan tidak berlaku.

Dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 ditegaskan bahwa :

" Setiap peralihan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku".

Mengingat fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah yang cukup besar dalam bidang pelayanan masyarakat dan peningkatan sumber penerimaan negara yang kemudian akan merupakan pendorong untuk peningkatan pembangunan nasional, perlu segera diterbitkan peraturan jabatan PPAT dalam bentuk Peraturan Pemerintah sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 7 ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.[33]

Sebagai tindak lanjutnya maka pada tanggal 5 Maret 1998 telah diundangkan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 (Lembaran Negara tahun 1998 No.52 dan Tambahan Lembaran Negara No.3746) tentang

[33] Lihat Penjelasan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998

Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang mulai berlaku sejak tanggal diundangkan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat yang berwenang membuat akta otentik pemindahan hak atas tanah diangkat dan diberhentikan oleh Menteri yang bertanggung-jawab di bidang agraria atau pertanahan.

3. Daerah Kerja PPAT

Pasal 4 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan :

" Seorang PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya".

Daerah kerja seorang PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kotamadya, sedangkan daerah kerja PPAT sementara dan PPAT Khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai Pejabat Pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya.

Apabila suatu wilayah kabupaten atau kotamadya dipecah menjadi dua atau lebih wilayah kabupaten atau kotamadya, maka dalam waktu satu tahun sejak diundangkannya undang-undang tentang pembentukan kabupaten atau kotamadya yang baru Pejabat Pembuat Akta Tanah yang daerah kerjanya adalah kabupaten atau kotamadya semula harus memilih salah satu wilayah kabupaten atau kotamadya sebagai daerah kerjanya, dengan ketentuan bahwa apabila pemilihan tersebut tidak dilakukan pada waktunya, maka mulai satu

tahun sejak diundangkannya undang-undang pembentukan kabupaten atau kotamadya baru tersebut daerah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan hanya meliputi wilayah kabupaten atau kotamadya letak kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan. Pemilihan daerah kerja tersebut berlaku dengan sendirinya mulai satu tahun sejak diundangkannya undang-undang pembentukan kabupaten atau kotamadya yang baru. Demikian ditentukan dalam Pasal 13 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998.

Dalam Pasal 14 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 ditentukan bahwa formasi Pejabat Pembuat Akta Tanah ditetapkan oleh Menteri. Apabila formasi Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk suatu daerah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah sudah terpenuhi, maka Menteri menetapkan wilayah tersebut tertutup untuk pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Peraturan Menteri yang dimaksud yaitu Keputusan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No.4 Tahun 1999 tentang Penetapan Formasi Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten atau Kotamadya.

Untuk kabupaten atau kotamadya yang jumlah Pejabat Pembuat Akta Tanahnya termasuk Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara sama atau lebih besar dari formasi PPAT yang ditetapkan, dinyatakan sebagai daerah yang tertutup untuk pengangkatan PPAT. Di kabupaten atau kotamadya yang sudah merupakan daerah yang tertutup untuk pengangkatan PPAT, apabila terjadi penggantian Camat maka Camat baru tidak dapat ditunjuk sebagai PPAT.

Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No.4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 yang dinyatakan berlaku sejak tanggal 30 Maret 1999, disebutkan bahwa :

"Formasi PPAT ditetapkan oleh Menteri untuk setiap daerah kerja PPAT dengan mempertimbangkan faktor-faktor sebagai berikut :

a. Jumlah kecamatan di daerah yang bersangkutan
b. Tingkat perkembangan ekonomi daerah yang bersangkutan
c. Jumlah bidang tanah yang sudah bersertipikat di daerah yang bersangkutan
d. Frekuensi peralihan hak di daerah yang bersangkutan dan prognosa mengenai pertumbuhannya
e. Jumlah rata-rata akta PPAT yang dibuat di daerah kerja yang bersangkutan".

Dalam Pasal 7 Peraturan Menteri Agraria/ Kapala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1999 dinyatakan bahwa Camat yang wilayah kerjanya berada di dalam daerah kabupaten atau kotamadya yang formasi PPAT-nya belum terpenuhi dapat ditunjuk sebagai PPAT sementara dan untuk penunjukan Kepala Desa sebagai PPAT sementara dilakukan oleh Menteri setelah diadakan penelitian mengenai keperluannya berdasarkan letak desa yang sangat terpencil dan banyaknya bidang tanah yang sudah terdaftar di wilayah desa tersebut.

Menurut Effendi Perangin, jika untuk Kecamatan itu telah diangkat seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka Camat yang bersangkutan tetap menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara sampai ia berhenti menjadi Camat dari kecamatan itu, penggantinya tidak lagi menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah.[34]

4. Tugas, Kewenangan dan Kewajiban PPAT

4.a. Tugas PPAT

Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 tugas pokok Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Perbuatan hukum yang aktanya dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sebagai berikut :

a. Jual-beli
b. Tukar-menukar
c. Hibah
d. Pemasukan ke dalam perusahaan (Inbreng)

[34] Effendi Perangin, Hukum Agraria Indonesia, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 1994, hal. 3

e. Pembagian hak bersama

f. Pemberian Hak Guna Bangunana tau Hak Pakai atas tanah Hak Milik

g. Pemberian Hak Tanggungan

h. Pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan.

4.b. Kewenangan PPAT

Dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 dinyatakan : "Untuk melaksanakan tugas pokok tersebut seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana telah disebutkan di atas, mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Pejabat Pembuat Akta Tanah khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus penunjukannya".

Sehubungan dengan tugas dan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data tanah dan sesuai dengan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai Pejabat Umum maka akta yang dibuatnya diberi kedudukan sebagai akta otentik.

Menurut Pasal 1868 KUHPerdata akta otentik adalah akta yang dibuat oleh atau dibuat dihadapan Pejabat Umum yang berwenang membuat akta

itu ditempatnya dan akta itu dibuat menurut bentuk yang ditetapkan Undang-undang.

Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah memenuhi syarat sebagai akta otentik karena dibuat oleh Pejabat Umum yang mempunyai daerah kerja tertentu dan menurut bentuk yang ditetapkan sehingga akta Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai tanda bukti yang sempurna telah dilakukannya perbuatan hukum dijadikan dasar pendaftaran tanah.

Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dibuat sebagai tanda bukti, yang berfungsi untuk memastikan suatu peristiwa hukum dengan tujuan menghindarkan sengketa. Oleh karena itu pembuatan akta harus sedemikian rupa sehingga apa yang ingin dibuktikan itu dapat diketahui dengan mudah dari akta tersebut. Jangan sampai akta memuat rumusan-rumusan yang dapat menimbulkan sengketa karena tidak lengkap dan tidak jelas.

Akta otentik boleh dipercaya bukan karena dibuat oleh Notaris dan atau Pejabat Pembuat Akta Tanah tetapi oleh sebab orang yang membuatnya mutlak dapat dipercaya.[35]

Berdasarkan Pasal 4 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di

[35] Effendi Perangin, Praktek Jual Beli Tanah, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 1994, hal. 27

dalam daerah kerjanya. Begitu juga dalam penjelasan pasal tersebut dinyatakan 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.

Pengecualian dari Pasal 4 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 ditentukan dalam Ayat (2) yaitu untuk akta tukar-menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng) dan 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 Pejabat Pembuat Akta Tanah, dapat dibuat oleh PPAT yang daerah kerjanya meliputi salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang haknya menjadi obyek perbuatan hukum.

4.c. Kewajiban PPAT

Menurut Effendi Perangin Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewajiban yaitu :[36]

1. Menyelenggarakan suatu daftar dari akta-akta yang dibuatnya yang contohnya dilampirkan pada Peraturan Menteri Agraria No.10 Tahun 1961.

[36] Ibid, hal. 7

UPT-PUSTAK-UNDIP

2. Menyimpan asli dari akta-akta yang dibuatnya.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 Pasal 19 ditentukan dalam waktu satu bulan setelah pengambilan sumpah jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib :

a. Menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf dan teraan cap atau stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Propinsi, Bupati atau Walikotamadya, Ketua Pengadilan Negeri dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan.
b. Melaksanakan jabatannya secara nyata.

Pejabat Pembuat Akta Tanah harus berkantor di satu kantor dalam daerah kerjanya. Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Menteri. Demikian ditentukan dalam Pasal 20 PP No.37 Tahun 1998.

Selanjutnya dalam Pasal 21 PP No.24 Tahun 1997 ditentukan bahwa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh Menteri, semua jenis akta Pejabat Pembuat Akta Tanah diberi satu nomor urut yang berulang pada permulaan tahun takwim. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dibuat dalam bentuk asli dalam dua lembar yaitu :

1. Lembar pertama sebanyak satu rangkap disimpan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan

2. Lembar kedua sebanyak satu rangkap atau lebih menurut banyaknya hak atas tanah atau satuan rumah susun yang menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta, yang disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, atau dalam hal akta tersebut mengenai pemberian kuasa membebankan hak tanggungan, disampaikan kepada pemegang kuasa untuk dasar pembuatan akta pemberian hak tanggungan, dan kepada pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.

Setiap lembar akta Pejabat Pembuat Akta Tanah asli yang disimpan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah harus dijilid sebulan sekali dan setiap jilid terdiri dari 50 (lima puluh) lembar akta dengan jilid terakhir dalam setiap bulan memuat lembar-lembar akta sisanya. Pada sampul buku akta hasil penjilidan akta-akta itu dicantumkan daftar akta di dalamnya yang memuat nomor akta, tanggal pembuatan akta dan jenis akta. Demikian ditentukan dalam Pasal 25 Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998.

Dalam Pasal 26 Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 ditentukan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah harus membuat satu daftar untuk semua akta yang dibuatnya. Buku daftar Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah diisi setiap hari kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah dan ditutup setiap akhir hari kerja dengan garis tinta yang diparaf oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib mengirim laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya, yang diambil dari buku daftar akta Pejabat

Pembuat Akta Tanah kepada Kepala Kantor Pertanahan dan kantor-kantor lain sesuai ketentuan undang-undang atau Peraturan Pemerintah yang berlaku selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya.

Pembinaan dan pengawasan terhadap pelaksanaan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dilaksanakan oleh Menteri dalam hal ini Menteri yang bertanggung jawab di bidang agraria atau pertanahan. Demikian ditentukan dalam pasal 33 Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998.

5. **Pengangkatan dan Pemberhentian PPAT**

Berdasarkan Pasal 5 Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998, Pejabat Pembuat Akta Tanah diangkat dan diberhentikan oleh Menteri dalam hal ini adalah Menteri Agraria. Pejabat Pembuat Akta Tanah diangkat untuk suatu daerah kerja tertentu. Untuk melayani masyarakat umum dalam pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah tertentu, Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat di bawah ini sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus :

a. Camat atau kepala desa untuk pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara.
b. Kepala Kantor Pertanahan untuk melayani pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-

program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah tertentu bagi negara sahabat berdasarkan asas resiprositas sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri, sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus.

Dalam Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 Pasal 6 ditentukan bahwa yang dapat diangkat menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah :

a. Berkewarganegaraan Indonesia
b. Berusia sekurang-kurangnya 30 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. Lulus program pendidikan spesialis notariat atau program pendidikan khusus Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi
g. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh Kantor Menteri Negara Agraria/ Badan Pertanahan Nasional.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 Pasal 8, Pejabat Pembuat Akta Tanah berhenti karena :

a. Meninggal dunia, atau
b. Telah mencapai usia 65 tahun, atau

c. Diangkat dan mengangkat sumpah jabatan atau melaksanakan tugas sebagai Notaris dengan tempat kedudukan di kabupatenatau kotamadya yang lain daripada daerah kerjanya sebagai PPAT, atau
d. Diberhentikan oleh Menteri.

Untuk Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus berhenti melaksanakan tugas sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah apabila tidak lagi memegang jabatan sebagai Camat atau Kepala Desa dan Kepala Kantor Pertanahan atau diberhentikan oleh Menteri.

Disamping itu untuk Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berhenti karena diangkat dan mengangkat sumpah jabatan Notaris di kabupaten atau kotamadya di luar daerah kerjanya, dapat diangkat kembali menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan wilayah kerja kabupaten atau kotamadya tempat kedudukannya sebagai Notaris, apabila formasi PPAT untuk derah kerja tersebut belum penuh. Demikian dinyatakan dalam Pasal 9 Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 Pasal 10 dinyatakan Pejabat Pembuat Akta Tanah diberhentikan dengan hormat dari jabatannya karena :

a. Permintaan sendiri
b. Tidak lagi 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 Pejabat Pembuat Akta Tanah

d. Diangkat sebagai pegawai negeri sipil atau ABRI

Di samping itu Pejabat Pembuat Akta Tanah juga dapat diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya, karena :

a. Melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah

b. Dijatuhi hukuman kurungan atau penjara karena melakukan kejahatan perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Pemberhentian Pejabat Pembuat Akta Tanah karena alasan melakukan pelanggaran ringan dan dijatuhi hukuman dilakukan setelah Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan diberi kesempatan untuk mengajukan pembelaan kepada Menteri.

Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berhenti atas permintaan sendiri dapat diangkat kembali menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk daerah kerja lain daripada daerah kerja semula, apabila formasi Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk daerah kerja tersebut belum penuh.

Selanjutnya dalam Pasal 11 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 ditegaskan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat diberhentikan dari jabatannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah karena sedang dalam

pemeriksaan pengadilan sebagai terdakwa suatu perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat. Pemberhentian sementara tersebut berlaku sampai ada putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

BAB III

METODE PENELITIAN

Istilah "metodologi" berasal dari kata "metode" yang berarti "jalan ke", namun demikian, menurut kebiasaan metode dirumuskan dengan kemungkinan-kemungkinan sebagai berikut :

1. Suatu tipe pemikiran yang dipergunakan dalam penelitian dan penilaian,
2. Suatu teknik yang umum bagi ilmu pengetahuan,
3. Cara tertentu untuk melaksanakan suatu prosedur.[37]

Di dalam penelitian hukum dikenal berbagai macam atau jenis dan tipe penelitian. Terjadinya pembedaan jenis penelitian itu berdasarkan sudut pandang dan cara meninjaunya, dan pada umumnya suatu penelitian sosial termasuk penelitian hukum dapat ditinjau dari segi sifat, bentuk, tujuan dan penerapan serta sudut disiplin ilmu. Penentuan jenis atau macam penelitian itu dipandang penting karena ada keterkaitan antara jenis penelitian dengan sistematika, metode, serta analisa data yang dilakukan untuk setiap penelitian. Hal demikian perlu dilakukan guna mencapai nilai validitas data, baik data yang dikumpulkan maupun hasil akhir penelitian.[38]

---

[37] Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, UI Press, Jakarta, 1984, hal. 5

[38] Waluyo B, Penelitian Hukum Dalam Praktek, Sinar Grafika, Jakarta, 1991, hal. 7

Penelitian adalah kegiatan ilmiah yang mempergunakan pengetahuan yang mempergunakan sumber-sumber primer dengan tujuan untuk menetukan prinsip-prinsip umum serta mengadakan ramalan generalisasi sampel yang diteliti.[39]

Oleh karena itu penelitian sebagai sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten, karena melalui proses penelitian tersebut diadakan analisis dan konstruktif terhadap data yang telah dikumpulkan dan diperoleh.[40]

Dengan menggunakan metodologi seseorang diharapkan mampu menemukan, menentukan dan menganalisis suatu masalah tertentu sehingga dapat mengungkapkan suatu kebenaran, karena metodologi mampu memberikan pedoman tentang cara bagaimana seorang ilmuwan mempelajari, menganalisis dan memahami permasalahan yang dihadapi. Di dalam penelitian ini penulis menggunakan :

A. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris, karena ada keterkaitan antara faktor yuridis dan faktor empiris.

Pengertian yuridis dalam hal ini yaitu di dalam meninjau dan melihat serta menganalisa permasalahan yang menjadi obyek penelitian menggunakan prinsip-prinsip dan peraturan-peraturan yang masih berlaku.

---

[39] Komarudin, Metode Penulisan Skripsi dan Thesis, Bandung, hal. 27-29

[40] Soerjono Soekanto dan Sri Manuji, Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat, Rajawali Press, Jakarta, 1985, hal. 1

Sedangkan pengertian empirisnya bahwa di dalam mengadakan pendekatan dilakukan dengan melihat kenyataan yang ada dalam praktek yang menyangkut kedudukan PPAT-Camat dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah di Kota Semarang.

B. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis. Bersifat deskriptif karena dalam penelitian ini dimaksudkan untuk memberikan gambaran secara sistematis dan menyeluruh mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan kedudukan PPAT-Camat dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah. Istilah analisis berarti mengelompokkan, menghubungkan, membandingkan dan memberikan makna aspek-aspek dalam kedudukan PPAT-Camat dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah dari segi teori maupun praktek.

C. Metode Penentuan Sampel

Dalam penelitian ini penulis melakukan penelitian di lapangan untuk memperoleh data dan keterangan yang diperlukan.

Sebagaimana direncanakan dalam proposal penelitian ini, maka penelitian ini mengambil lokasi di Kota Semarang. Subyek penelitian adalah Camat di Kota Semarang yang sampai saat ini masih menjabat sebagai PPAT.

Populasi adalah seluruh obyek atau seluruh gejala atau seluruh unit yang akan diteliti. Oleh karena populasi biasanya sangat besar dan luas maka

kerap kali tidak mungkin untuk meneliti seluruh populasi itu tetapi cukup diambil sebagian saja untuk diteliti sebagai sampel.[27]

Dalam penelitian ini yang menjadi populasi adalah seluruh PPAT-Camat yang ada di Kota Semarang.

Sampel adalah merupakan contoh dari populasi yang akan ditarik suatu kesimpulan atas penelitian terhadap contoh dari populasi tersebut yang dinyatakan berlaku bagi seluruh populasi di mana populasi mempunyai ciri-ciri dan sifat karakteristik yang sama.[28]

Dalam penelitian ini metode penentuan sampel yang digunakan adalah purposive sampling, yaitu penarikan sampel yang bertujuan atau dilakukan dengan cara mengambil subyek dan obyek didasarkan pada tujuan tertentu. Teknik ini biasanya dipilih karena keterbatasan waktu, tenaga dan biaya, sehingga tidak dapat mengambil sampel yang besar jumlahnya dan jauh letaknya[29]

Alasan dipilihnya cara pengambilan sampel tersebut karena penulis berpendapat bahwa ciri-ciri, sifat-sifat dan karakteristik dari masing-masing sampel sudah mewakili populasi yang ada.

Berdasarkan teknik sampling di atas, maka penulis mengambil sampel : Camat Pedurungan, Camat Genuk dan Camat Semarang Tengah yang sampai dengan saat ini masih merangkap selaku PPAT di Kota semarang, Kantor

---

[27] Ronny Hanitijo Soemitro, Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1990, hal.44

[28] Ibid, hal.45

[29] Ibid, hal. 51

Pemerintah Kota Semarang dan Kantor Wilayah Propinsi Jawa Tengah Badan Pertanahan Nasional di Semarang.

D. Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data-data yang bersifat obyektif maka mula-mula akan dilakukan pengumpulan data dan akan dipergunakan untuk membahas serta menganalisa permasalahan. Dalam hal ini data-data tersebut meliputi :

1. Data Primer

   Data Primer adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat melalui observasi atau pengamatan, interview atau wawancara, questionare atau angket.[30]

   Dalam penelitian ini data primer diperoleh langsung dari Pejabat di Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang, Camat Pedurungan, Camat Genuk dan Camat Semarang Tengah yang sampai saat ini masih menjabat sebagai PPAT.

   Alat pengumpulan data yang digunakan dalam wawancara adalah daftar pertanyaan yang sebelumnya sudah dipersiapkan terlebih dahulu.

   Untuk mendapatkan data primer, dalam penelitian lapangan peneliti melakukan dengan cara wawancara.

---

[30] Ibid, hal. 44

Teknik wawancara yang digunakan secara bebas terpimpin. Wawancara dilakukan terhadap beberapa Camat selaku PPAT yang telah ditentukan menjadi sampel dalam penelitian ini.

Wawancara ini berpedoman pada daftar pertanyaan yang telah disiapkan sebelumnya, sehingga berfungsi untuk menghindari kemungkinan melupakan beberapa persoalan yang relevan dengan pokok permasalahan dan dimungkinkan juga adanya variasi pertanyaan yang lain yang disesuaikan dengan situasi dan kondisi saat berlangsungnya wawancara.

2. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui kepustakaan, dengan menelaah buku-buku literatur, undang-undang, brosur atau tulisan yang ada kaitannya dengan masalah yang diteliti.[31]

Peneliti mendapatkan data sekunder melalui studi pustaka dengan mempelajari literatur-literatur, dokumen-dokumen, peraturan perundang-undangan dan pendapat para ahli yang berhubungan dengan pokok permasalahan dan akan dipergunakan sebagai landasan pemikiran yang bersifat teoritis.

Cara pengumpulan data yang digunakan terhadap data yang berupa dokumen-dokumen, baik yang berada pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang, Kantor Badan Pusat Statistik Pemerintah Kota

[31] Ronny Hanitijo Soemitro, Penelitian Hukum Normatif, Rajawali, Jakarta, 1984, hal. 172

Semarang, Kantor Camat Pedurungan maupun Kantor Camat Semarang Tengah dilakukan dengan metode dokumenter. Jadi metode dokumenter ini diterapkan pada pengambilan data sekunder.

E. Metode Analisa Data

Metode yang digunakan adalah metode analisa data yang deskriptif analitis yaitu mencari dan menemukan hubungan antara data yang diperoleh dari penelitian dengan landasan teori yang ada dan yang dipakai sehingga memberikan gambaran-gambaran konstruktif mengenai permasalahan yang diteliti.

Tujuan analisa data adalah untuk memperoleh pandangan-pandangan baru tentang pelaksanaan tugas dan kewewenangan PPAT dalam hubungannya dengan pembuatan akta jual beli tanah yang selanjutnya diharapkan mampu memberikan solusi terhadap hambatan-hambatan atau kesulitan-kesulitan yang timbul dalam praktek.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

A.1. Letak Geografis

Kota Semarang terletak antara garis 6^0 50' - 7^0 10' Lintang Selatan dan garis 109^0 35' – 110^0 50' Bujur Timur. Dibatasi sebelah Barat dengan Kabupaten Kendal, sebelah Timur dengan Kabupaten Demak, sebelah Selatan dengan Kabupaten Semarang dan sebelah Utara dibatasi oleh Laut Jawa dengan panjang garis pantai meliputi 13,6 Kilometer. Ketinggian Kota Semarang terletak antara 0,75 sampai dengan 348,00 di atas garis pantai.[32]

A.2. Luas Wilayah

Secara administratif, Kota Semarang terbagi atas 16 wilayah Kecamatan dan 177 Kelurahan. Luas wilayah Kota Semarang tercatat 373,70 Km^2. Luas yang ada, terdiri dari 34,56 Km^2 (9,25 %) tanah sawah dan 33,91 Km^2 (90,75 %) bukan lahan sawah. Menurut penggunaannya, luas tanah sawah terbesar merupakan tanah sawah tadah hujan (40,43 %), dan hanya sekitar 11,97 % nya saja yang dapat ditanami 2 (dua) kali.

---

[32] Badan Pusat Statistik Kota Semarang, Kota Semarang Dalam Angka 2001, hal. 1

Lahan kering sebagian besar digunakan untuk tanah pekarangan atau tanah untuk bangunan dan halaman sekitar, yaitu sebesar 44,60 % dari total lahan bukan sawah.[33]

Tabel 1

LUAS WILAYAH KOTA SEMARANG MENURUT STATUS TANAH TAHUN 2001 (Dalam Hektar)

No	Kecamatan	Tanah Sawah	Tanah Kering	Jumlah	Luas Menurut PP No.50 Th.1992
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	Mijen	1.077,60	5.137,65	6.215,25	6.213,27
2	Gunungpati	1.551,56	3.847,52	5.399,08	5.399,08
3	Banyumanik	100,00	2.413,06	2.513,06	2.509,07
4	Gajah Mungkur	0,00	764,98	764,98	764,99
5	Semarang Selatan	0,00	848,05	848,05	848,05
6	Candisari	0,00	555,05	555,51	555,51
7	Tembalang	452,60	3.967,79	4.420,39	4.420,06
8	Genuk	71,32	2.000,71	2.072,03	2.738,44
9	Pedurungan	104,00	2.634,44	2.738,44	1.984,95
10	Gayamsari	31,60	517,87	549,47	636,56
11	Semarang Timur	0,00	770,25	770,25	770,26

[33] Ibid

12	Semarang Utara	0,00	1.133,28	1.133,28	1.135,28
13	Semarang Tengah	0,00	604,99	604,99	605,00
14	Semarang Barat	18,57	2.368,14	2.386,71	2.386,71
15	Tugu	460,00	2.669,35	3.129,35	3.133,36
16	Ngaliyan	136,60	3.132,98	3.269,58	3,260,58
Jumlah		4.003,85	37.366,57	37.370,42	37.360,97

Sumber data : Monografi Kota Semarang 2001, hal. 1, Badan Pusat Statistik Kota Semarang.

A.3. Pembagian Wilayah Administrasi

Kota Semarang dengan luas wilayah sebesar 373,67 Km2 terdiri dari 16 Kecamatan dan 177 Kelurahan. Kecamatan yang paling luas wilayahnya adalah Kecamatan Mijen (57,55 Km^2) diikuti oleh Kecamatan Gunungpati dengan luas wilayah sebesar 52,63 Km^2, sedangkan kecamatan yang terkecil wilayahnya adalah Kecamatan Semarang Tengah (5,14 Km^2).[34]

Kecamatan yang ada di Kota Semarang adalah :

1. Kecamatan Mijen
2. Kecamatan Gunungpati
3. Kecamatan banyumanik
4. Kecamatan Gajah Mungkur

[34] Ibid, hal. 17

5. Kecamatan Semarang Selatan
6. Kecamatan Candisari
7. Kecamatan Tembalang
8. Kecamatan Pedurungan
9. Kecamatan Genuk
10. Kecamatan Gayamsari
11. Kecamatan Semarang Timur
12. Kecamatan Semarang Utara
13. Kecamatan Semarang Tengah
14. Kecamatan Semarang Barat
15. Kecamatan Tugu
16. Kecamatan Ngaliyan.

Kecamatan Pedurungan mempunyai luas wilayah 20,72 Km^2, dengan jumlah penduduk 137.784 jiwa dan kepadatan penduduknya 6.650 jiwa tiap Km^2. kecamatan Pedurungan terdiri dari 12 Kelurahan, yaitu :

1. Kelurahan Gemah
2. Kelurahan Pedurungan Kidul
3. Kelurahan Plamongansari
4. Kelurahan Penggaron Kidul
5. Kelurahan Pedurungan Lor
6. Kelurahan Tlogomulyo
7. Kelurahan Pedurungan Tengah

8. Kelurahan Palebon
9. Kelurahan Kalicari
10. Kelurahan Tlogosari Kulon
11. Kelurahan Tlogosari Wetan
12. Kelurahan Muktiharjo Kidul.[35]

Kecamatan Semarang Tengah mempunyai luas wilayah 5,14 Km^2, dengan jumlah penduduk 77.210 jiwa dan kepadatan penduduk 15.021 jiwa tiap Km^2. Kecamatan Semarang Tengah terdiri dari 15 kelurahan, yaitu :

1. Kelurahan Pekunden
2. Kelurahan Karang Kidul
3. Kelurahan Jagalan
4. Kelurahan Brumbungan
5. Kelurahan Miroto
6. Kelurahan Gabahan
7. Kelurahan Kranggan
8. Kelurahan Purwodinatan
9. Kelurahan Kauman
10. Kelurahan Bangunharjo
11. Kelurahan Kembang Sari
12. Kelurahan Pandan Sari

[35] Ibid, hal. 28

13. Kelurahan Sekayu

14. Kelurahan Pindrikan Kidul

15. Kelurahan Pindrikan Lor.[36]

Dilihat dari kepadatan penduduknya, Kecamatan Mijen dan Kecamatan Tugu mempunyai jumlah penduduk terkecil, yaitu di bawah 1000 orang tiap Km^2. Hal ini disebabkan karena dua kecamatan tersebut di atas dikembangkan sebagai daerah pertanian dan kawasan industri. Untuk daerah pusat kota, kecamatan yang terpadat penduduknya adalah Kecamatan Semarang Tengah dengan 15.021 orang tiap Km^2.

A.4. Kependudukan

Berdasarkan hasil registrasi penduduk tahun 2001, jumlah penduduk Kota Semarang tercatat sebesar 1.322.320 jiwa dengan pertumbuhan penduduk selama tahun 2001 sebesar 0,97 %. Kondisi tersebut memberi arti bahwa pembangunan kependudukan, khususnya usaha untuk menurunkan jumlah kelahiran, memberikan hasil nyata.

Sekitar 68,39 % penduduk Kota Semarang berumur produktif (15 - 64) tahun, sehingga angka beban tanggungan, yaitu perbandingan antara penduduk usia produktif dengan penduduk usia tidak produktif (0 - 14 dan 65 tahun ke atas) pada tahun 2001 sebesar 2,61 yang berarti 1 orang

[36] Ibid, hal. 33

penduduk usia produktif menanggung 2 - 3 orang penduduk usia tidak produktif.

Dalam kurun waktu 5 tahun (1977 – 2001), kepadatan penduduk cenderung naik seiring dengan kenaikan jumlah penduduk. Di sisi lain, penyebaran penduduk di masing-masing kecamatan belum merata. Di wilayah Kota Semarang, tercatat Kecamatan Semarang Tengah sebagai wilayah terpadat, sedangkan Kecamatan Mijen merupakan wilayah yang kepadatannya paling rendah.[37]

Perkembangan penduduk Kota Semarang yang cukup pesat berdampak meluasnya areal pemukiman dalam bentuk perumahan-perumahan baik yang dibangun oleh pihak developer maupun perorangan. Hal ini mendorong sering terjadinya peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh warga untuk kepentingan tersebut. Menurut data Biro Pusat Statistik tahun 2002 jumlah peralihan hak atas tanah yang dilakukan dengan akta PPAT di Kota Semarang adalah 13.294 dengan perincian sebagai berikut : jual-beli 10.044 (75,55 %), hibah 781 (5,87 %), pembagian dan pemisahan 286 (2,15 %), CV 1.074 (8,07 %), pemberian Hak Tanggungan 1.097 (8,25 %), dan lain-lain 12 (0,09 %).

[37] Ibid, hal. 89

B. Kedudukan PPAT-Camat Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998

Dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditegaskan bahwa :

" Setiap peralihan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku".

Sebagai tindak lanjutnya maka pada tanggal 5 Maret 1998 telah diundangkan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 (Lembaran Negara tahun 1998 No.52 dan Tambahan Lembaran Negara No.3746) tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang mulai berlaku sejak tanggal diundangkan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 1 angka 1 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.

Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat yang berwenang membuat akta otentik pemindahan hak atas tanah diangkat dan diberhentikan oleh Menteri yang bertanggung-jawab di bidang agraria atau pertanahan.

PPAT tidak mempunyai atasan dan juga tidak mempunyai bawahan, dalam artian bahwa PPAT adalah mandiri sebab ternyata, setelah seseorang diangkat menjadi PPAT, maka PPAT tersebut mempunyai kewajiban menjalankan jabatannya dengan fungsi pelayanan masyarakat. Dalam menjalankan tugas selaku PPAT, penentuan jam kerja adalah tergantung yang bersangkutan, sehingga apabila PPAT tersebut mengambil cuti atau karena sesuatu hal berhalangan, maka konsekuensinya adalah jabatan PPAT tidak dapat digantikan pada orang lain. Jabatan PPAT merupakan jabatan kepercayaan, yang mirip dengan jabatan akuntan publik, advokat, atau dokter. PPAT serta profesi lain bebas dalam menjalankan pekerjaan, adapun pengangkatan dari pemerintah adalah merupakan lisensi untuk menjalankan suatu jabatan.[38] Di dalam melaksanakan tugasnya, PPAT tidak dapat membuat akta tanpa suatu kesepakatan yang timbul dari para pihak yang aktanya minta dibuatkan. Tetapi meskipun para pihak menandatangani suatu akta –karena telah sepakat dalam suatu transaksi, di mana tanah sebagai obyeknya- padahal akta tersebut tidak dibuat oleh dan dihadapan PPAT, transaksi tersebut menurut pendapat Mahkamah Agung (MA) secara materiil adalah tetap sah. Alasannya adalah, karena proses selanjutnya dalam pendaftaran tanah seperti diatur dalam UUPA maupun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah merupakan prosedur administrasi (Keputusan MA RI tanggal 19-9-1970 No. 123 K/ Sip/ 1970, tanggal 14-3-1973

---

[38] Irawan Soeroredjo, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sebagai Profesi, Jakarta, Newsletter Nomor 29/ VIII/ Juni, 1997, hal. 18

No. 601 K/ Sip/ 1972, tanggal 27-5-1975No. 952 K/ Sip/ 1974 dan tanggal 16-6-1976 N0. 1082 K/ Sip/ 1973)[39]

Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah. Yang termasuk sebagai PPAT Sementara adalah Camat dengan wilayah kerja satu kecamatan di mana camat tersebut bertugas sebagaimana ditentukan dalam Pasal 5 Ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Dalam Pasal 7 Ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ditentukan bahwa Camat yang wilayah kerjanya berada di dalam daerah kabupaten atau kotamadya yang formasi PPAT-nya belum terpenuhi dapat ditunjuk sebagai PPAT Sementara.

Dengan melihat beberapa pasal dari peraturan-peraturan di atas, yaitu Pasal 1 angka 24 dan Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pasal 7 Ayat (1)

---

[39] Ibid, hal. 13-14

Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah serta Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA, maka akan dapat diketahui bahwa kedudukan PPAT-Camat sudah diatur sedemikian rupa di dalam peraturan-peraturan tersebut.

Dengan demikian dapat dikatakan bahwa kedudukan PPAT-Camat sudah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

C. Kedudukan PPAT-Camat Dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah Di Kota Semarang

Akta otentik adalah akta yang mempunyai kekuatan yang mutlak, mengenai hal-hal atau peristiwa-peristiwa yang disebut dalam akta itu.[40]

Maka pembuat akta dalam merangkai kata-kata dalam akta harus dapat dimengerti dengan mudah, jangan sampai rumusan-rumusan yang termuat dalam akta tersebut dapat menimbulkan sengketa diantara para pembuatnya karena rumusan akta tersebut tidak jelas dan tidak lengkap.

Akta otentik dapat dipercaya bukan karena dibuat oleh notaris dan atau PPAT, tetapi karena notaris atau PPAT yang membuat akta itu dianggap sebagai orang yang dapat dipercaya.

---

[40] Effendi Perangin, Praktek Jual Beli Tanah, Rajawali, Jakarta, 1990, hal. 27

UPT-PUSTAK-UNDIP

Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juga menyebutkan bahwa :

"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku."

Jadi pendaftaran peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta PPAT sebab apabila tidak dibuktikan dengan akta PPAT maka para pihak akan mengalami kesulitan, antara lain sebagai berikut :

1. Pembeli mungkin akan mengalami kesukaran untuk membuktikan haknya atas tanah yang sudah dibelinya
2. Tanpa adanya akta PPAT tidak mungkin untuk memperoleh ijin pemindahan hak dari instansi yang berwenang yaitu Kantor Pertanahan
3. Kepala Kantor Pertanahan akan menolak untuk melakukan pencatatan peralihan haknya
4. Jika penjual sudah tidak ada lagi (sudah meninggal dunia) atau tidak bersedia untuk melakukan balik nama. Dalam hal demikian, maka pembeli atau ahli warisnya biarpun menurut hukum sudah menjadi pemilik tanah yang

bersangkutan, tidak mungkin dapat mengalihkannya kepada pihak lain ataupun membebaninya dengan Hak Tanggungan.[41]

Akta PPAT adalah suatu alat bukti, dan alat bukti tersebut hanya dibuat atas kehendak para pihak yang memerlukan dan ini merupakan fungsi pelayanan masyarakat dalam bentuk profesi dan inisiatif pembuatan akta PPAT bukan pada PPAT tetapi inisiatif tersebut timbul dari para pihak.

Di Kota Semarang terdapat 16 (enam belas) orang Camat yang masih merangkap jabatan sebagai PPAT Sementara, padahal jumlah PPAT di Kota Semarang sudah banyak. Hal tersebut antara lain dikarenakan :

1. Masyarakat di Kota Semarang masih mempunyai kepercayaan terhadap PPAT-Camat dalam melakukan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah terutama untuk masyarakat yang tinggal di kecamatan-kecamatan pinggiran Kota Semarang.[42]
2. Camat mengetahui secara pasti keadaan ataupun sejarah tanah yang menjadi obyek peralihan hak atas tanah yang berada dalam wilayah kecamatannya, apakah tanah tersebut dalam sengketa atau tidak, apakah para pihak memang berhak melakukan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah tersebut.[43]

Sebagai bukti dari point 1 di atas bahwa masyarakat di Kota Semarang masih mempunyai kepercayaan terhadap PPAT-Camat dalam melakukan

---

[41] Koeswidarbo, Surat Kuasa Mengalihkan Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta PPAT Dalam Rangka Menjamin Kepastian Hukum Di Kota Semarang, FH UNDIP, Semarang, 2002, hal.69-70

[42] Firdaus, Wawancara Pribadi, Staff Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang, 28 Pebrtuari 2003

[43] Budi Tjahjanto, Wawancara Pribadi, Camat Genuk, Kota Semarang, 13 Maret 2003

perbuatan peralihan hak atas tanah terutama untuk masyarakat yang tinggal di kecamatan-kecamatan pinggiran Kota Semarang dapat kita lihat dalam beberapa tabel 1 di bawah ini :

Tabel 1

Jumlah Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah Pada Tahun 2002

di Kecamatan Genuk

Bulan	Jual-beli	Hibah	Pembagian Hak Bersama	Jumlah
Januari	39	6	-	45
Pebruari	35	12	6	53
Maret	27	4	-	31
April	32	7	-	39
Mei	31	2	-	33
Juni	49	-	-	49
Juli	44	2	1	47
Agustus	32	6	5	43
September	48	-	4	52
Oktober	13	2	-	15
Nopember	34	1	-	35
Desember	19	-	-	19
Jumlah	403	42	16	461

Sumber data : Kantor Kecamatan Genuk

Tabel 2

Jumlah Pembuata Akta Peralihan Hak Atas Tanah Pada Tahun 2002

Di Kecamatan Pedurungan

Bulan	Jual-beli	Hibah	Pembagian & Pemisahan	jumlah
Januari	11	1	1	13
Pebruari	16	2	1	19
Maret	21	2	2	25
April	24	3	1	27
Mei	27	-	-	27
Juni	24	-	-	24
Juli	39	-	-	39
Agustus	33	-	-	33
September	38	5	-	43
Oktober	38	4	5	47
Nopember	33	5	-	38
Desember	7	-	-	7
Jumlah	311	21	10	342

Sumber data : Kantor Kecamatan Pedurungan

Tabel 3

Jumlah Pembuata Akta Peralihan Hak Atas Tanah Pada Tahun 2002

Di Kecamatan Semarang Tengah

Tahun	Jual-beli	Hibah	Pembagian & Pemisahan	Jumlah
2002	2	-	-	2

Sumber data : Kantor Kecamatan Semarang Tengah

Dari ketiga tabel di atas dapat diketahui bahwa tabel 1 dan tabel 2 menunjukkan masih banyaknya masyarakat yang percaya terhadap PPAT-Camat dalam melakukan perbuatan hukum peralihan hak atas tanahnya di Kecamatan Genuk dan Kecamatan Pedurungan yang merupakan kecamatan yang terletak di pinggiran Kota Semarang. Sedangkan dalam tabel 3 dapat dilihat bahwa masyarakat di Kecamatan Semarang Tengah yang terletak di Tengah Kota Semarang justru malah lebih mempercayai PPAT-Notaris dalam melakukan perbuatan hukum peralihan hak atas tanahnya, bukan kepada PPAT-Camat. Hal tersebut antara lain disebabkan karena :

1. Proses peralihan hak atas tanah jauh lebih mudah apabila dilaksanakan oleh PPAT-Notaris daripada jika dilakukan oleh PPAT-Camat.
2. Waktu yang ditempuh dalam proses peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh PPAT-Notaris lebih singkat dari pada jika proses itu dilakukan oleh PPAT-Camat.[44]

Padahal lamanya waktu yang dibutuhkan oleh PPAT-Camat dalam memproses permohonan peralihan hak atas tanah tersebut adalah demi keamanan para pihak karena PPAT-Camat akan menelusuri terlebih dahulu sejarah atau riwayat tanah yang menjadi obyek peralihan hak atas tanah tersebut. Tetapi karena kepentingan masyarakat di tengah Kota Semarang yang mengharuskan akta peralihan dapat diselesaikan dalam waktu yang cepat maka mereka lebih

[44] Bambang Surono, Op. Cit

memilih PPAT-Notaris dalam melakukan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah.[45]

Jumlah seluruh PPAT, baik PPAT-Notaris maupun PPAT-Camat yang terdapat di Kota Semarang adalah 109 orang, yang terdiri dari PPAT-Camat 16 orang (karena Kota Semarang terbagi dalam 16 Kecamatan) dan PPAT-Notaris dengan wilayah kerja Kota Semarang adalah 93 orang, yang antara lain adalah :

1. A. Sarmin Mandoyo Subekti, SH
2. Albert Goenarto, Drs, MA, SH
3. Andhy Mulyono, SH
4. Angelique, SH
5. Anna Arsianti Christanti, SH
6. Anny Diharti, SH
7. Argo Hertanto, SH
8. Aristyo, SH
9. Bambang Sabdo Nugroho, SH
10. Bambang Soegianto, SH
11. Bambang Suharyono, SH
12. BIP Suhendro, SH
13. Budi Purwanto, SH
14. Cynthia Magdalena, SH

---

[45] Ibid

15. Damar Susilowati, SH
16. Dewi Kusuma, SH
17. Dina Juniati, SH
18. Dini Handanayatie, SH
19. Djoni Djohan, SH
20. Dwi Agustienti, SH
21. Dwi Hastuti, SH
22. Elisabeth Irawati Hidayat, Sh
23. Elly Ninaningsih, SH
24. Emi Wijayanti, SH
25. Endah Ratnawati, SH
26. Erry Hendro Prawoto, SH
27. F. Eka Sumarningsih, SH
28. H. Soelistio Sutomo, SH
29. Hadi Wibisono, SH
30. Hari Bagyo, SH, MH, Mhum
31. HM. Mawardi Muzamil, SH
32. Ikayanti Setyono, SH
33. Indrajadi, SH
34. Indrajani Suhandynata, SH
35. Kartikawati, SH
36. Laksmi Kamaladewi, SH

37. Lenie S Hardjatno Loebis, SH

38. Liany Dewi Sanjoto, SH

39. Liliana Tedjosaputro, Dr, SH

40. Maria Yosefa Deni, SH

41. Masyhuri, SH

42. Megah Ernawati, SH

43. Mohamad Hafidh, SH

44. Mohammad Turman, SH

45. Mustari Sawilin, SH

46. Nani Triwahyuniati, SH

47. Ngadino, SH

48. Niken Puspitarini, SH

49. Ning Sarwiyati, SH

50. Nukmayati, SH

51. Purwitaningsih, SH

52. RABG Sri Wihardjani Kartiko Dewi Prastowo, SH

53. Rahmat Wiguna, SH

54. RAJ. SA. Rini Andrijani, SH

55. RM Soetomo Soeprapto, SH

56. Robertus Widyarso Kurniadi, SH

57. Roekiyanto, SH

58. Rosita Wibisono, SH

59. S. Budiman, SH

60. Santy Ekawati Santoso, SH

61. Sari Nitiyudo, SH

62. Siti Winarni Widaningsih, SH

63. Siva Rosadina, SH

64. Soemarsono, Drs

65. Sonny Ambaryono, SH

66. Sri Hadini Soedjoko, SH

67. Sri Purwaningsih, SH

68. Sri Ratnaningsih Hardjomulyo, SH

69. Sri Wahyuni, SH

70. Suaeb, SH

71. Subiyanto Putro, SH

72. Sudardjo, SH

73. Sugiharto, SH

74. Sukarno, SH

75. Supratman, SH

76. Suyanto, SH

77. SY. Judiastuti, SH

78. Syafran, SH

79. Tan Bian Tjong, SH

80. Theresia Kurniawati Kwik, SH

81. Titi Ananingsih Soegiarto, SH

82. Titik Vera Lestari, SH

83. Tri Isdiyanti, SH

84. Tri Joko Subandrio, SH

85. Tuty Wardhany, SH

86. Vivin Gayatri, SH

87. Wasis Sidi, SH

88. Wayan Ariadhi, SH

89. Widhi Handoko, SH

90. Wiwik Suhartini, SH

91. Zulaecha, SH

92. Indradjaja, SH

93. Agus Tantyo, SH

Sedangkan 16 PPAT-Camat yang terdapat di Kota Semarang antara lain adalah :

NO	NAMA	DAERAH KERJA
1	Drs. Muthohar	Kecamatan Tugu
2	Drs. Happy Kristiono	Kecamatam Ngaliyan
3	Drs. Ulfi Imran Basuki	Kecamatan Banyumanik
4	Drs Bambang Supraptiyarso	Kecamatan Mijen
5	Dra. Siti Chotijah	Kecamatan Semarang Tengah
6	Drs. Suteko	Kecamatan Semarang Utara

7	Drs. Ednawan Haryono	Kecamatan Semarang Selatan
8	M. Sudirman, SH, MM	Kecamatan Gajah mungkur
9	Drs. RM. Arief Moelia Edie	Kecamatan Tembalang
10	Budi Tjahjanto, SH, MHum	Kecamatan Genuk
11	Suciarso Jarot Joko Gregorius, SH	Kecamatan Candisari
12	Drs. Iwan Budi Setiawan	Kecamatan Semarang Barat
13	Drs. Isdiyanto	Kecamatan Pedurugan
14	Drs. Iwan Setiawan	Kecamatan Semarang Timur
15	Bimbong Yogatama, SH	Kecamatan Gayamsari
16	Drs. HR. Triyanto	Kecamatan Gunungpati

Sumber data: Badan Pertanahan Nasional Kanwil Propinsi Jawa Tengah 2002

Tiap-tiap PPAT-Camat harus mendapatkan Surat Keputusan dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi tentang Penunjukan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara sebagaimana Camat Semarang Tengah yang mendapatkan Surat Keputusan Nomor : 640/ 55/ 33/ 2002, Camat Pedurungan yang mendapatkan Surat Keputusan dengan Nomor : 640/ 33/ 73/ 2001, dan Camat Genuk, Camat Candisari dan Camat Semarang Tengah yang mendapatkan Surat Keputusan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah tanggal 26 Juni 2001 Nomor : 640/ 161/ 33/ 2001 Tentang Penunjukan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara :

Membaca : Surat pemberitahuan mengenai pengangkatan sebagai Kepala wilayah Kecamatan (Camat) tertanggal 30-05-2001; 31-05-2001 dan 08-06-2001.

Menimbang : a. Bahwa pejabat yang dimaksud dalam keputusan ini telah diangkat sebagai Kepala Wilayah Kecamatan (Camat) dan telah dilantik dalam jabatan tersebut oleh Walikota yang bersangkutan;

b. Bahwa di Kota Semarang, Camat masih dapat diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dengan daerah kerja wilayah Kecamatan yang bersangkutan;

c. Bahwa oleh karena itu perlu dikeluarkan Keputusan Penunjukan Camat yang bersangkutan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara.

Mengingat : 1. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960;

2. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996;

3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;

4. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998;

5. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 166 Tahun 2000;

6. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 173 Tahun 2000;

7. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 178 Tahun 2000;
8. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2001;
9. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997;
10. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999;
11. Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999;
12. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 15 Tahun 1999;
13. Keputusan Walikota Semarang Nomor 821.2/ 41/ 2001;

MEMUTUSKAN

MENETAPKAN :

PERTAMA : Menunjuk pejabat yang telah diangkat sebagai Kepala Wilayah Kecamatan (Camat) sebanyak 3 (tiga) orang yang namanya tercantum pada kolom 2 (dua) Lampiran Keputusan ini sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dengan daerah kerja Wilayah Kecamatan yang dikepalainya sebagaimana tercantum pada kolom 3 (tiga) Lampiran Keputusan ini;

KEDUA : a. Pejabat sebagaimana dimaksud pada diktum pertama di atas wajib mengangkat sumpah atau janji sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara sebelum melaksanakan tugas jabatannya sebagai Pejabat Pembuat Akta;

b. Untuk keperluan pengangkatan sumpah atau janji tersebut yang bersangkutan melaporkan penunjukan ini kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota setempat, selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal Keputusan ini;

c. Apabila laporan sebagaimana dimaksud pada huruf b tidak dilakukan dalam jangka waktu yang ditentukan, Keputusan ini menjadi batal karena hukum;

KETIGA : a. Setelah mengangkat sumpah sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, pejabat yang bersangkutan wajib memasang papan nama jabatan PPAT di kantornya;

b. Sebelum melaksanakan tugasnya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, yang bersangkutan wajib menyampaikan contoh tanda tangan, paraf dan teraan cap atau stempel jabatan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota;

c. Contoh tanda tangan, paraf dan teraan cap atau stempel jabatan sebagaimana dimaksud huruf b di atas wajib disampaikan pula kepada Kepala Kantor Wilayah Badan

Pertanahan Nasional Propinsi, Walikota dan Ketua Pengadilan Negeri setempat, berikut Berita Acara pengangkatan sumpah atau janji sebagai Pejabat Pemuat Akta Tanah Sementara.

KEEMPAT : a. Dalam melaksanakan tugas jabatannya Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara yang bersangkutan wajib melaksanakan ketentuan perundanga-undangan yang berlaku, khususnya yang menyangkut pelayanan kepada masyarakat dalam pembuatan akta tanah;

b. Apabila yang bersangkutan dalam melaksanakan tugasnya tidak mentaati peraturan perundang-undangan yang berlaku, menimbulkan kerugian seseorang atau masyarakat, maka akan dikenakan sanksi sebagaimana mestinya.

KELIMA : a. Keputusan penunjukan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara ini tidak berlaku lagi terhitung sejak tanggal penyerahan jabatan yang bersangkutan sebagai Kepala Wilayah Kecamatan (Camat) tersebut pada kolom 3 (tiga) Lampiran Keputusan ini kepada Pejabat penggantinya atau karena meninggal dunia;

b. Sejak tidak berlakunya Keputusan Penunjukan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara ini sebagaimana

dimaksud pada butir a yang bersangkutan tidak berwenang lagi membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah;

c. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara yang berhenti karena hal-hal tersebut pada butir a wajib menyerahkan protokol Pejabat Pembuat Akta Tanah kepada PPAT Sementara penggantianya;

d. Apabila Camat penggantinya tidak dapat ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara karena Kota letak Wilayah Kecamatan tersebut menjadi daerah tertutup untuk pengangkatan PPAT, protokol Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara yang berhenti tersebut wajib diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota.

KEENAM : Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan, dengan ketentuan bahwa apabila dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan akan diadakan perbaikan seperlunya.

Dengan dasar Surat Keputusan itulah setiap camat di Kota Semarang ini menjalankan tugasnya sebagai PPAT Sementara dengan wilayah kerja kecamatan tersebut. Apabaila camat sudah tidah lagi menjabat sebagai camat di kecamatan tersebut maka dia secara otomatis juga tidak lagi menjabat sebagai PPAT.

Kedudukan PPAT-Camat dalam perbuatan hukum peralihan hak atas tanah yang terjadi di Kota Semarang pada umumnya dan di wilayahnya pada khususnya adalah untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak atau pemohon peralihan hak atas tanah dengan membuatkan akta peralihan hak atas tanah.[46] PPAT-Camat melaksanakan tugas pembuatan akta peralihan hak atas tanah di kantornya dengan dihadiri oleh para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum atau kuasanya dengan dihadiri oleh para saksi yang menyaksikan peristiwa tersebut.[47] PPAT-Camat juga dapat membuat akta peralihan hak atas tanah di luar kantornya hanya apabila salah satu pihak dalam perbuatan hukum tersebut atau kuasanya menurut ketentuan yang berlaku harus hadir, ternyata tidak dapat datang di kantor PPAT-Camat karena alasan yang sah dan masuk akal, dengan ketentuan bahwa para pihak harus hadir di hadapan PPAT-Camat di tempat mana pembuatan akta peralihan hak atas tanah tersebut dilakukan.[48]

---

[46] Firdaus, Op. Cit

[47] Bambang Surono, Op. Cit

[48] Ibid

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah. Yang termasuk sebagai PPAT Sementara adalah Camat dengan wilayah kerja satu kecamatan di mana camat tersebut bertugas sebagaimana ditentukan dalam Pasal 5 Ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

   Dalam Pasal 7 Ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ditentukan bahwa Camat yang wilayah kerjanya berada di dalam daerah kabupaten atau kotamadya yang formasi PPAT-nya belum terpenuhi dapat ditunjuk sebagai PPAT Sementara.

   Dengan melihat beberapa pasal dari peraturan-peraturan di atas, yaitu Pasal 1 angka 24 dan Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pasal 7 Ayat

(1) Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah serta Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA, maka akan dapat diketahui bahwa kedudukan PPAT-Camat sudah diatur sedemikian rupa di dalam peraturan-peraturan tersebut.

Dengan demikian dapat dikatakan bahwa kedudukan PPAT-Camat sudah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

2. Kedudukan PPAT-Camat dalam perbuatan hukum peralihan hak atas tanah yang terjadi di Kota Semarang pada umumnya dan di wilayah kecamatannya pada khususnya adalah untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak atau pemohon peralihan hak atas tanah dengan membuatkan akta peralihan hak atas tanah karena PPAT-Camat adalah pejabat negara. PPAT-Camat melaksanakan tugas pembuatan akta peralihan hak atas tanah di kantornya dengan dihadiri oleh para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum atau kuasanya dengan dihadiri oleh para saksi yang menyaksikan peristiwa tersebut. PPAT-Camat juga dapat membuat akta peralihan hak atas tanah di luar kantornya hanya apabila salah satu pihak dalam perbuatan hukum tersebut atau kuasanya menurut ketentuan yang berlaku harus hadir, ternyata tidak dapat datang di kantor PPAT-Camat karena alasan yang sah dan masuk

akal, dengan ketentuan bahwa para pihak harus hadir di hadapan PPAT-Camat di tempat mana pembuatan akta peralihan hak atas tanah tersebut dilakukan.

B. Saran

1. Meskipun kedudukan PPAT-Camat sudah sesuai dengan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, namun dalam melaksanakan tugas dan jabatannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, Camat sebagai PPAT Sementara harus dapat membedakan antara tugas dan jabatannya sebagai seorang Kepala Kecamatan dengan tugas dan jabatannya sebagai seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah, karena kedua jabatan tersebut memang memiliki ruang lingkup, wewenang dan tanggung jawab yang sangat berbeda.
2. Sebagai seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah, camat di dalam perbuatan hukum peralihan hak atas tanah yang terjadi di Kota Semarang pada umumnya dan di wilayah kecamatannya pada khususnya adalah untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak atau pemohon peralihan hak atas tanah dengan membuatkan akta peralihan hak atas tanah karena PPAT-Camat adalah pejabat negara. Sebagai seorang pejabat maka camat harus

sangat berhati-hati dalam setiap langkah dan tindakannya, karena hal tersebut akan berdampak terhadap orang-orang yang terkait dalam perbuatan hukum peralihan hak atas tanah tersebut, tidak hanya berdampak pada klien yang memanfaatkan jasanya saja tetapi juga dapat berdampak terhadap orang lain yang merasa dirugikan apabila subyek atau pelaku peralihan hak atas tanah bukan orang yang berhak atas obyek peralihan. Apabila hal itu sampai terjadi maka Camat sebagai PPAT harus bertanggung jawab tetap harus bertanggung jawab terhadap kelalaiannya dalam menjalankan tugasnya tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

1. Brotosoelarno, Soelarman, *Aspek Teknis Yuridis Dalam Pendaftaran Tanah,* Deputi Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional, Yogyakarta, Makalah Seminar, 13-09-1997.
2. Cahyono, Bambang Tri, *Ekonomi Pertahanan*, Liberty, Yogyakarta, 1983.
3. Chulaemi, Achmad, *Hukum Agraria, Perkembangan, Macam-macam Hak Atas Tanah Dan Pemindahannya*, Semarang, FH Undip, 1993.
4. Effendie, Bachtiar, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*, Bandung, Alumni, 1983.
5. Gautama, Sudargo, *Tafsiran Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria*, Bandung, Alumni, 1981.
6. Gautama, Soedargo, dan Ellyda T. Soetiyarto, *Komentar Atas Peraturan-peraturan Pelaksanaan UUPA*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 1997, hal. 60.
7. Hadi, Sutrisno, *Metodologi Research II*, Yogyakarta : Fakultas Psikologi UGM, 1980.
8. Harsono, Boedi, *UUPA, Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaan Hukum Agraria*, Bandung, Alumni, Edisi Revisi, 1999.
9. Harsono, Boedi, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional Dalam Hubungannya Dengan TAP MPR RI IX/ MPR/ 2001*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2002.

10. Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah, Edisi 2000*, Jakarta, Djambatan, 2000.

11. Jatikusumah, Hilman, *Hukum Perjanjian Adat*, Bandung, Alumni, 1979.

12. Kartasapoetra, G., R. G. Kartasapoetra, A. Setiady, *Hukum Tanah Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Bina Aksara, Jakarta, 1985.

13. Koeswidarbo, *Surat Kuasa Mengalihkan Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta PPAT Dalam Rangka Menjamin Kepastian Hukum Di Kota Semarang*, FH UNDIP, Semarang, 2002.

14. Majalah Hukum dan Pembangunan Universitas Indonesia No. 6 Tahun XXV, Edisi Desember, 1995.

15. Moleong, Lexy J., *Metodologi Penelitian Kualitatif*, PT. Remaja Rosdakarya Bandung, 1995.

16. Mustafa, Bachsan, *Hukum Agraria Dalam Perspektif*, Bandung, Remadja Karya, 1988.

17. Parlindungan, A.P., *Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landreform*, Bandung, Mandar Maju, 1989.

18. Parlindungan, A. P., *Beberapa Pelaksanaan Dari UUPA*, Bandung, Mandar Maju, 1992.

19. Perangin, Effendi, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 1986.

20. Perangin, Effendi, *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah, Jakarta*, Rajawali Press, 1991.

21. Perangin, Effendi, *Praktek Hukum Agraria, Jual Beli Hak Atas Tanah*, Jakarta, Esa Study Club, 1986.

22. Perangin, Effendi, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dan Sudut Pandang Praktisi Hukum,* Jakarta, CV. Rajawali, 1987.

23. Perangin, Effendi, *Praktek Jual Beli Tanah,* Jakarta, Raja Grafindo Persada, 1994.

24. Soedjendro, Kartini, *Tafsir Sosial Hukum PPAT- Notaris Ketika Menangani Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah Yang Berpotensi Konflik,* Yogyakarta, Kanisius, 2001.

25. Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press, 1986.

26. Soemitro, Ronny Hanitijo, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1990.

27. Soemitro, Ronny Hanitijo, *Penelitian Hukum Normatif,* Rajawali, Jakarta, 1984.

28. Soetignjo, Imam, *Politik Agraria Nasional*, Yogyakarta, UGM Press, 1994.

29. Subekti, R., dan R. Tjitrosudibio, *Pokok-Pokok Agraria (UUPA),* Jakarta, PT. Pradnya Paramita, 1995.

30. Subekti, R., dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Jakarta, PT.Pradnya Paramita, 1995.

31. Suryodiningrat, R. M., *Perikatan-perikatan Yang Bersumber Perjanjian*, Bandung, alumni, 1980.

32. Wargakusumah, Hasan, *Hukum Agraria I*, Jakarta, Gramedia, 1992.

33. Wantjik Saleh, K., *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1982.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

1. Undang-Undang Dasar 1945.
2. Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang UUPA.
3. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
4. Peraturan Pemerintah Nomer 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.
5. Peraturan Pemerintah Nomer 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
6. Peraturan Pemerintah Nomer 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
7. Undang-Undang Nomer 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
8. Peraturan Menteri Agraria Nomer 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomer 37 Tahun 1998.
9. Peraturan Menteri Agraria Nomer 3Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomer 24 Tahun 1997.
10. Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah Nomer 640/ 55/ 33/ 2002 tentang Penunjukan Camat Semarang Tengah Sebagai Pejabat Pembuat Akta Sementara.

UPT-PUSTAK-UNDIP

11. Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah Nomer 640/ 33/ 73/ 2001 tentang Penunjukan Camat Pedurungan Sebagai Pejabat Pembuat Akta Sementara.
12. Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah Nomer 640/ 161/ 33/ 2001 tentang Penunjukan Camat Genuk Sebagai Pejabat Pembuat Akta Sementara.