



**KEDUDUKAN CAMAT SEBAGAI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
(PPAT) SEMENTARA DI KABUPATEN KAPUAS HULU,
PROVINSI KALIMANTAN BARAT**

TESIS

Oleh :

**CRISTHI IMMANUEL MARPAUNG.
B4B007042**

PEMBIMBING :

ANA SILVIANA, S.H.,M.Hum.

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG**

P E R N Y A T A A N

Saya yang bertanda tangan di bawah ini. Nama CRISTHI IMMANUEL MARPAUNG, dengan ini menyatakan hal-hal sebagai berikut :

1. Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri dan didalam tesis ini tidak terdapat karya orang lain yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar di Perguruan Tinggi / Lembaga Pendidikan manapun. Pengambilan karya orang lain dalam tesis ini dilakukan dengan menyebutkan sumbernya sebagaimana tercantum dalam Daftar Pustaka.
2. Tidak berkeberatan untuk dipublikasikan oleh Universitas Diponegoro dengan sarana apapun, baik seluruhnya atau sebagian, untuk kepentingan akademik / ilmiah yang non komersial sifatnya.

Semarang, 12 Maret 2009

CRISTHI IMMANUEL MARPAUNG, S.H.

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji dan syukur kehadiran Tuhan Yesus Kristus penulis akhirnya dapat menyelesaikan tesis ini yang saya beri judul “**KEDUDUKAN CAMAT SEBAGAI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) SEMENTARA DI KABUPATEN KAPUAS HULU, PROVINSI KALIMANTAN BARAT**”, yang diajukan guna memenuhi salah satu syarat menyelesaikan pendidikan Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

Penulis menyadari bahwa tesis ini tidak mungkin dapat terwujud sebagaimana yang diharapkan, tanpa bimbingan dan bantuan serta tersedianya fasilitas-fasilitas yang diberikan oleh beberapa pihak. Oleh karena itu, saya ingin menggunakan kesempatan ini untuk menyampaikan rasa terima kasih dan rasa hormat saya kepada :

1. Bapak Prof. DR. Dr. Soesilo Wibowo. MedSc, SpAnd selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
2. Bapak H. Kashadi, SH, MH, selaku Ketua Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
3. Bapak Dr. Budi Santoso, SH, MS selaku Sekretaris I Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
4. Bapak Dr.Suteki, SH, Mhum selaku Sekretaris II Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
5. Ibu Ana Silviana, SH, M.Hum, selaku Dosen Pembimbing Utama.
6. Bapak Yunanto. SH.M.Hum, selaku Dosen Wali.

7. Para dosen pengajar dilingkungan Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, yang telah membekali saya dengan ilmu pengetahuan dan pengalaman yang berguna.
8. Ayah dan Ibu serta Adik tercinta yang berada di Pontianak dan Yogyakarta, yang telah banyak memberikan bantuan moril maupun materil dalam menempuh studi S2 Magister Kenotariatan di Universitas Diponegoro Semarang hingga selesainya penyusunan tesis ini.
9. Bapak Drs. Hifni, selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kapuas Hulu, Provinsi Kalimantan Barat.
10. Bapak Hermanto, SH, selaku Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Kapuas Hulu, Provinsi Kalimantan Barat.
11. Bapak Drs. Ahmad Salafuddin, selaku Camat Kecamatan Putussibau Utara, Kabupaten Kapuas Hulu, Provinsi Kalimantan Barat.
12. Bapak Alpriansyah, SE, M.Si, selaku Camat Kecamatan Putussibau Selatan, Kabupaten Kapuas Hulu, Provinsi Kalimantan Barat.
13. Spesial terima kasih juga Untuk Kekasih tercinta, Dr. Ranti Safitriya yang telah banyak memberikan bantuan dan dukungan kepada penulis hingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.
14. Sahabat-sahabatku yang telah memberikan semangat dan bantuan dalam menyelesaikan tesis ini, antara lain : Agus Operasi, Sartika Dewi, Tyas V, Iden Yustisia dan Sahabatku yang berada di Pontianak.

Akhirnya saya berharap tesis ini akan memberikan manfaat bagi diri saya sendiri dan juga bagi masyarakat, maupun bagi pengembangan ilmu hukum. Saya menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu saya mengharapkan saran dan kritik yang bersifat membangun dari pembaca sekalian.

Semarang, 12 Maret 2009

Penulis

CRISTHI IMMANUEL MARPAUNG, S.H.

ABSTRAK

Penelitian tentang Kedudukan Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah ini bertujuan Untuk mengungkapkan dan menganalisis tentang kewajiban camat sebagai PPAT sementara di Kabupaten Kapuas Hulu, Kalimantan Barat yang disesuaikan dengan PP No.37 tahun 1998 dan ketentuan pelaksanaannya yaitu Peraturan Kepala BPN No.1 Tahun 2006 dan untuk mengungkapkan dan menganalisis tentang hambatan yang dihadapi Camat selaku PPAT sementara dalam pembuatan akta di bidang pertanahan di Kabupaten Kapuas Hulu, Kalimantan Barat.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum yuridis empiris yaitu penelitian ini disamping menggunakan metode-metode ilmu pengetahuan juga melihat kenyataan dilapangan. Data yang digunakan adalah data sekunder yaitu Penelitian berdasarkan peraturan-peraturan yang berkaitan dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan data primer yaitu data yang diperoleh dari lapangan. Pada penelitian ini spesifikasi yang dipergunakan adalah deskriptif analitis, yaitu suatu penelitian yang menggambarkan secara menyeluruh dan sistematis obyek dari pokok permasalahan.

Hasil penelitian di 2 (dua) Kecamatan di Kabupaten Kapuas Hulu, Provinsi Kalimantan Barat yaitu Kecamatan Putussibau Utara dan Putussibau Selatan menunjukkan bahwa penunjukan Camat sebagai PPAT Sementara masih diberlakukan di Kabupaten Kapuas Hulu karena belum terpenuhinya formasi PPAT di Kabupaten tersebut. Dengan ditunjuknya Camat sebagai PPAT Sementara, maka pada prinsipnya kedudukan dan fungsi Camat sebagai PPAT Sementara adalah sama dengan PPAT Tetap, yaitu kedudukannya sebagai Kepala Wilayah Kecamatan (Pejabat Umum) dan fungsinya sebagai, Pejabat Pembuat Akta. Hal ini juga berarti bahwa kewajiban Camat dalam kedudukan dan fungsinya sebagai PPAT Sementara juga sama dengan PPAT Tetap Apabila dilihat mengenai kualifikasi untuk Camat bisa ditunjuk menjadi PPAT belum memenuhi kualifikasi untuk dapat ditunjuk menjadi PPAT Sementara. Hal ini disebabkan karena para Camat yang ditunjuk sebagai PPAT sebagian besar belum pernah mendapat program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan yang di selenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional. Namun apabila dilihat dari isi Pasal 5 ayat (3) PP NO. 37 Tahun 1998 yang merupakan dasar hukum bagi seorang Camat untuk ditunjuk menjadi PPAT, maka Camat dianggap memenuhi kualifikasi untuk bisa ditunjuk sebagai PPAT karena faktor kurangnya PPAT pada daerahnya. Selain itu dalam kenyataannya walaupun sudah diatur dalam undang-undang, masih banyak Camat yang berkedudukan dan berfungsi sebagai PPAT Sementara yang melakukan penyimpangan terhadap ketentuan kewajiban PPAT.

Dalam hal yang menyangkut pelaksanaan tugas pokok dan fungsi Camat Sebagai PPAT Sementara pada prinsipnya sama dengan kualitas pelaksanaan tugas pokok dan fungsi PPAT tetap. Namun apabila menyangkut pelaksanaan kewajiban PPAT oleh Camat Sebagai PPAT Sementara di Kabupaten Kapuas Hulu, Provinsi Kalimantan Barat masih sering terjadi penyimpangan, hal tersebut di karenakan kurangnya penerapan sanksi dari pihak Kantor Pertanahan serta aparat pelaksanaannya yang belum menanggapi dengan serius dan tegas dalam menghadapi penyimpangan pelaksanaan kewajiban PPAT Sementara.

Kata Kunci : Kedudukan, Camat, PPAT Sementara

ABSTRACT

The research on the position of District Heads as the Making Officer of Land Certificate was aimed to reveal and to analyze the duties of District Heads as the temporary PPAT in the Regency of Kapuas Hulu, West Kalimantan adjusted with the Government Regulation (PP) number 37, 1998 and the implementation stipulation, that is, the Regulation of the head of BPN number 1, 2006. In addition, it was aimed to reveal and to analyze the obstruction faced by the District Heads as the temporary PPAT in making certificates of lands in the Regency of Kapuas Hulu, West Kalimantan.

This research is the juridical empiric legal research using the science methods and the facts in practice. The data applied was secondary data, that is, the research was based on the regulations related to the Official Regulation of the Making Officer of Land Certificate. In addition, it also used primary data which was obtained from fields. The specification used in this research was analytical descriptive, that is, a research describing entirely and systematically the objects of the issues.

The research results in two district of the Regency of Kapuas Hulu, West Kalimantan Province, namely is district of north Putussibau and district of south Putussibau showed that the appointing of the District Heads as the temporary PPAT was still applied in the Regency of Kapuas Hulu because the formation of PPAT in the Regency was inadequate. By the appointing of the District Heads as the temporary PPAT, so legally the position and function of the District Heads as temporary PPAT is equal with Permanent PPAT. When it is viewed from the qualification of the District Heads to be able to be appointed as the temporary PPAT, the District Heads is not qualified because most of them do not get the special educational program of PPAT held by the National Land Office. However, when it is viewed from the content of article 5 section 3 of the Government Regulation (PP) number 37, 1998 which is the legal basis for a District Head to be appointed as PPAT, so the District Head is considered to meet the qualification because PPAT inadequate in his territory. However, in fact, although it is regulated by law, there are still many District Heads, who have function and position as temporary PPAT, do violations on the stipulations of PPAT duties.

In terms of the main duties and function of District Heads as temporary PPAT, legally, they have the same quality as the permanent PPAT. When it is related to the violations performed by the District Heads in the Regency of Kapuas Hulu, West Kalimantan Province, it is caused by the lack of sanctions applied by the Land Office and the executing officers do not respond seriously and strictly in dealing with the violations in implementing the duties as the temporary PPAT.

Keywords: Position, District Head, Temporary PPAT

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
ABSTRAK.....	vii
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL.....	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah.....	10
C. Tujuan Penelitian.....	11
D. Manfaat Penelitian.....	12
E. Kerangka Teoritik.....	13
F. METODE PENELITIAN.....	20
1. Metode Pendekatan	22
2. Spesifikasi Penelitian	23
3. Populasi,Sampling dan Lokasi Penelitian.....	24
4. Teknik Pengumpulan Data	25
5. Analisa Data.....	29
G. Sistematika Penulisan	31
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	33
A. Tinjauan Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	33
1. Pengertian PPAT.....	33
2. Macam-Macam PPAT.....	35
3. Dasar Hukum PPAT.....	35
4. Daerah Kerja PPAT.....	41
5. Tugas,Wewenang dan Kewajiban PPAT.....	43
6. Pengangkatan dan Pemberhentian PPAT.....	49
7. Pembinaan dan Pengawasan Pelaksanaan Tugas PPAT.....	54

B. Tinjauan Mengenai Camat.....	56
1. Pengertian Camat.....	56
2. Dasar Hukum Camat Sebagai PPAT Sementara.....	58
3. Hubungan Hukum Camat Dengan Pendaftaran Tanah....	59
4. Kedudukan dan Fungsi Camat Sebagai PPAT.....	61
C. Peran PPAT (Camat) Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah..	63
1. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	63
2. Jual Beli Tanah Sebelum Berlakunya UUPA.....	65
3. Jual Beli setelah berlakunya UUPA.....	69
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	75
A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian	75
B. Gambaran Umum Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara..	78
C. Kualifikasi Untuk Camat Bisa Diangkat Menjadi PPAT Sementara Dalam Kaitannya Dengan Pelaksanaan Kewajiban PPAT Oleh Camat.....	82
D. Hambatan Yang Dialami Oleh Para Camat Dalam Melakukan Pembuatan akta Yang Berhubungan Dengan Bidang Pertanah..	96
E. Pelaksanaan Tugas Pokok dan Fungsi Camat Sebagai PPAT Sementara dan Faktor Yang Mempengaruhi Pelaksanaan Kewajiban PPAT Oleh Camat Sebagai PPAT Sementara.....	99
BAB IV PENUTUP	109
A. Simpulan	109
B. Saran.....	110

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Tabel 1 : Jumlah Kecamatan Di Kabupaten Kapuas Hulu

Tabel 2 : Pengetahuan Masyarakat Tentang Camat sebagai PPAT Sementara

**Tabel 3 : Pengetahuan Masyarakat Tentang Perbedaan Camat sebagai PPAT
Sementara dengan Fungsi Camat sebagai Kepala Wilayah Kecamatan**

**Tabel 4 : Pengetahuan Masyarakat Tentang Proses Jual Beli Harus Dilakukan di
Hadapan Pejabat Yang Berwenang**

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Sumber daya tanah bagi kehidupan masyarakat mempunyai peranan penting, hal ini menjadikan kebutuhan akan tanah semakin besar. Oleh karena itu untuk memperoleh manfaat yang sebesar-besarnya bagi, kemakmuran dan kesejahteraan, bangsa Indonesia harus mampu memanfaatkan dan menggunakan sumber daya tanah secara bijaksana.

Pasal 1 ayat (2) UUPA menyatakan bahwa seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia dari Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional. Pemanfaatan bumi, air dan ruang angkasa beserta apa yang terkandung di dalamnya adalah ditujukan untuk mencapai sebesar besarnya kemakmuran seluruh rakyat Indonesia. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menyatakan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Berdasarkan ketentuan Pasal 33 tersebut diketahui bahwa kemakmuran masyarakatlah yang menjadi tujuan utama dalam pemanfaatan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.

Negara Indonesia sebagai organisasi dari masyarakat bangsa Indonesia, dibentuk guna mengatur dan menyelenggarakan segala kepentingan seluruh rakyat Indonesia. Berdasarkan hal tersebut, seluruh rakyat Indonesia melimpahkan wewenang yang dimilikinya berkenaan dengan karunia Tuhan Yang Maha Esa

tersebut kepada Negara selaku Badan Penguasa yang berwenang sepenuhnya menguasai, mengatur dan menyelenggarakan berkenaan pengelolaan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya guna terwujudnya keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.

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

Negara selaku Badan Penguasa dapat mengatur bermacam-macam hak-hak atas tanah seperti yang disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA. Pemberian beberapa macam hak atas tanah baik kepada perorangan maupun badan hukum, di samping memberikan wewenang untuk mengelola tanah tersebut sesuai dengan hak yang dipegangnya dan sepanjang tidak bertentangan dengan pembatasan, yang berlaku itu, juga membebankan kewajiban kepada pemegang hak tersebut untuk mendaftarkan hak atas tanahnya dalam rangka menuju kepastian hukum.¹

Dalam pelaksanaan pembangunan nasional, kebutuhan penguasaan dan penggunaan tanah pada umumnya termasuk untuk kepentingan pembangunan sangat besar. Kegiatan pembangunan yang semakin meningkat membutuhkan tempat untuk melaksanakan kegiatan tersebut. Hal ini berarti semakin banyak dibutuhkan

¹ Effendi Perangin, *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Rajawali Press, 1991 hal: 5).

tersedianya tanah, dan karena tanah merupakan sumber daya alam yang terbatas, mengingat besarnya peranan hak-hak atas tanah, keadaan ini menyebabkan semakin meningkatnya nilai ekonomis tanah. Masalah-masalah yang berkaitan dengan tanah dari hari ke hari menunjukkan, kecenderungan semakin kompleks. Hal ini dapat dimaklumi sebagai konsekuensi logis dari suatu proses pembangunan yang terus meningkat, di samping makin beragamnya berbagai kepentingan masyarakat dan berbagai sektor yang memerlukan tersedianya tanah.

Benturan-benturan kepentingan yang mengakibatkan sengketa di bidang pertanahan dalam masyarakat baik antar perorangan, perorangan dengan pemerintahan maupun antar lintas sektoral akan berlangsung terus sejalan dengan frekuensi kebutuhan akan tanah. Konflik-konflik pertanahan yang sering terjadi saat ini biasanya menyangkut kepastian hukum hak atas tanah.

Hak-hak atas tanah mempunyai peranan penting dalam kehidupan, manusia, semakin maju masyarakat, semakin padat penduduknya, akan menambah lagi pentingnya kedudukan hak-hak atas tanah itu bagi pemiliknya. Guna terciptanya kepastian hukum hak atas tanah di seluruh wilayah Indonesia, diperlukan pelaksanaan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah sangat penting bagi para Pemegang hak atas tanah, demi terjaminnya kepastian hukum. Pasal 19 ayat (1) UUPA menyatakan untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Ketentuan tersebut merupakan keharusan dan kewajiban pemerintah untuk mengatur dan menyelenggarakan pendaftaran tanah. Peraturan Pemerintah yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA adalah PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Sebelum UUPA, berlaku hak-hak Barat, seperti ***Eigendom, Erfpacht, Opstal*** saja yang didaftarkan di Kantor Pendaftaran Tanah (Kadester). Peralihan hak seperti: jual beli, hibah, pada umumnya dilakukan dihadapan Notaris / Pejabat Balik Nama. Hak-hak adat tidak diurus oleh Kantor Pertanahan (Kadester). Hak adat dilakukan di hadapan kepala desa/kepala suku atau secara di bawah tangan. Dengan berlakunya UUPA, dualisme di bidang pertanahan dihilangkan dan semua hak atas tanah, bekas hak Barat, maupun bekas hak adat diperlakukan sama, harus didaftar. Mengingat besarnya peranan hak-hak atas tanah dengan semakin meningkatnya fungsi tanah, maka dengan berlakunya UUPA beserta peraturan-peraturan pelaksana, peralihan hak atas tanah itu dipandang perlu ditingkatkan lebih tinggi dan diatur sendiri.

Peralihan hak tidak lagi dibuat di hadapan kepala desa/ kepala suku atau secara di bawah tangan, tetapi harus dibuat di hadapan seorang pejabat pembuat akta tanah(PPAT), yang diangkat oleh Menteri Negara Agraria / BPN,dengan wilayah kerja satu daerah kecamatan dan satu orang untuk satu atau lebih daerah kecamatan. Untuk satu daerah kecamatan yang belum diangkat seorang PPAT, maka Camat yang mengepalai wilayah kecamatan tersebut untuk sementara ditunjuk karena jabatannya sebagai PPAT.²

Keberadaan Camat sebagai PPAT sementara yang merupakan penunjang dari Kepala Kantor Pertanahan, sebenarnya mempunyai tujuan mulia, yaitu membantu pelaksanaan pendaftaran tanah dikecamatannya. Memperhatikan Peraturan yang ada, penunjukan Camat sebagai PPAT, sama halnya dengan PPAT lainnya. Hanya saja ditunjuk karena jabatannya sebagai Kepala Pemerintahan Kecamatan, jadi tanpa pendidikan khusus. Pengangkatan Camat sebagai PPAT sementara adalah untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.

² *Ibid*, halaman 8

PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Pejabat tersebut juga wajib menyerahkan laporan bulanan mengenai semua akta yang dibuatnya dan wajib menyelenggarakan suatu daftar dari akta-akta yang dibuatnya, dalam hubungan terjadinya peralihan hak seperti yang dikemukakan di atas.

Ketentuan kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah kemudian diatur dalam PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang merupakan dasar hukum keberadaan PPAT. Peraturan pelaksanaannya lebih lanjut dalam Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No 37 Tahun 1998. Peraturan ini mencabut Peraturan Menteri Negara Agraria No. 4 Tahun 1999 tentang ketentuan pelaksana PP No 37 Tahun 1998. Dalam PP ini disebutkan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberikan 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 Umum juga ditegaskan dalam Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda yang berkaitan dengan tanah. Dalam Pasal 1 ayat (4) UU No. 4 Tahun 1996 disebutkan bahwa: "Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa pembebanan Hak Tanggungan menurut Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku".

Ketentuan tentang akta otentik dalam KUH Perdata di atur dalam Pasal 1868, bahwa : "Suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan

oleh Undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Umum yang berkuasa untuk itu di mana akta itu dibuatnya”

Dengan demikian menjadi jelaslah bahwa sumber lahirnya suatu akta otentik adalah pada saat akta itu dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Umum. Pejabat Umum merupakan “organ negara” yang diadakan atas perintah undang-undang untuk antara lain melahirkan atau demi terwujudnya akta otentik.

Akta PPAT merupakan alat bukti surat akta. Surat akta adalah surat yang tertanggal diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang digunakan untuk pembuktian. Akta yang dibuat PPAT sebagai Pejabat Umum yang diberi wewenang membuat akta-akta merupakan akta otentik. PPAT sebagai pejabat yang bertugas khusus di bidang pelaksanaan sebagian kegiatan pendaftaran tanah adalah Pejabat Tata Usaha Negara.

Mengingat keadaan di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian tentang Kedudukan dan fungsi camat sebagai PPAT sementara di Kabupaten Kapuas Hulu, Kalimantan Barat, karena di daerah Kapuas Hulu belum ada PPAT tetap bahkan Notaris sekalipun. Berdasarkan data awal yang diketahui penulis bahwa di daerah ini sedang mengalami perkembangan yang signifikan, terutama di sektor ekonomi dan Perkebunan Inti Rakyat dengan banyaknya tanah-tanah yang beralih fungsi dari tanah pertanian menjadi tanah perkebunan. Banyak warga yang mempunyai tanah, baik yang sudah bersertipikat maupun yang belum bersertipikat berkeinginan untuk menjual tanah-tanahnya kepada pihak-pihak yang ingin mengembangkan usaha di bidang perkebunan.

Hal tersebut yang mendukung perlunya peran seorang PPAT sebagai jembatan guna memperlancar proses jual-beli antara warga (perorangan) dengan para pihak yang berkepentingan dalam memerlukan sebidang tanah untuk perkebunan.

Maka dari itu ditunjuklah beberapa camat untuk menjadi PPAT sementara di Kabupaten Kapuas Hulu,Kalimantan Barat oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Barat.

Pentingnya peran seorang PPAT,khususnya Camat sebagai PPAT sementara adalah untuk membantu masyarakat yang akan mengurus segala hal yang menyangkut bidang pertanahan baik dalam hal jual beli, penghibahan maupun menjaminkan tanah sebagai jaminan hutang. Di sinilah peran PPAT Camat sangat dibutuhkan agar proses-proses yang dilakukan seperti yang disebutkan diatas dapat berjalan dengan lancar demi perkembangan pembangunan di wilayah kabupaten Kapuas Hulu, Kalimantan Barat.

Apakah sudah ada kepastian perlindungan kepentingan bagi masyarakat yang berhubungan dengan akta tanah dan bagaimana kedudukan seorang camat yang ditunjuk sebagai PPAT Sementara dikaitkan dengan adanya kewajiban Camat PPAT dalam melaksanakan seperti halnya dengan kewajiban PPAT tetap di Kabupaten Kapuas Hulu Provinsi Kalimantan Barat. Maka penulis akan meneliti lebih lanjut untuk penulisan tesis yang berjudul :

" KEDUDUKAN CAMAT SEBAGAI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) SEMENTARA DI KABUPATEN KAPUAS HULU, PROVINSI KALIMANTAN BARAT"

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang masalah di atas, maka yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Apakah kewajiban Camat selaku PPAT Sementara di Kabupaten Kapuas Hulu,Provinsi Kalimantan Barat telah dilakukan sesuai dengan PP No.37 Tahun 1998 dan ketentuan pelaksanaanya yaitu Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006?

2. Apakah hambatan-hambatan yang dihadapi Camat selaku PPAT sementara di Kabupaten Kapuas Hulu, Provinsi Kalimantan Barat dalam hal pembuatan Akta yang berhubungan dengan bidang pertanahan?

C. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengungkapkan dan menganalisis tentang kewajiban camat sebagai PPAT sementara di Kabupaten Kapuas Hulu, Kalimantan Barat yang disesuaikan dengan PP No.37 tahun 1998 dan ketentuan pelaksanaannya yaitu Peraturan Kepala BPN No.1 Tahun 2006
2. Untuk mengungkapkan dan menganalisis tentang hambatan yang dihadapi Camat selaku PPAT sementara dalam pembuatan akta di bidang pertanahan di Kabupaten Kapuas Hulu, Kalimantan Barat.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat, antara lain sebagai berikut:

a) Manfaat dari segi Teoritis

Dari segi teoritis, bagi akademis penelitian ini diharapkan memberi manfaat teoritis berupa sumbangan bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum, khususnya dalam bidang hukum pertanahan dalam hal kedudukan PPAT sesuai dengan PP No. 37 Tahun 1998 jo Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

b) Manfaat dari segi Praktis

Dari segi praktis, bagi masyarakat pada umumnya dan bagi pemerintah serta mahasiswa, hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan bahan masukan dalam

rangka sumbangan pemikiran agar lebih meningkatkan penyuluhan tentang PPAT yang berdasar pada PP No. 37 Tahun 1998 jo Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

E. Kerangka Teoritik

Sesuai dengan azas pokok dalam hukum yang demokratis bahwa dengan penguasa/administrasi negara untuk dapat melakukan tindakannya dalam hubungan dengan masyarakat haruslah mendapat wewenang dari peraturan umum yang mengikat (asas legalitas).³ Kewenangan untuk membuat keputusan hanya dapat diperoleh dengan 2 (dua) cara yaitu atribusi dan delegasi.

Kewenangan administrasi negara dalam menjalankan pemerintahan selain diperoleh secara atribusi, delegasi (sub delegasi) juga mandat. Di dalam praktik ketiga hal itu dilakukan secara konsisten yang bertalian erat dengan asas-asas desentralisasi, dekonsentrasi dan tugas pembantuan.

Setiap keputusan yang timbul karena atribusi kekuasaan akan melakukan kekuasaan yang aslinya. Pengatribusian kekuasaan ini sebagai pembentukan kekuasaan karena keadaan yang belum ada menjadi ada.

Sedangkan pemakaian kekuasaan yang definitif disebut sebagai pelimpahan karena dari kekuasaan yang ada dialihkan kepada badan hukum publik yang lain.⁴

Dengan demikian pengertian atribusi adalah pembagian kekuasaan, pembagian kekuasaan kepada berbagai instansi (***absolute competentie***) sehingga lawan dari ***atribute vanrechtsmacht***. Dalam pada itu delegasi diterjemahkan sebagai

³ Philips M Hadjon, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 1994, halaman 128.

⁴ Soewoto, *Kekuasaan dan Tanggung Jawab Presiden Republik Indonesia*. Disertasi. Universitas Airlangga Surabaya, halaman 75-76

penyerahan wewenang dari pejabat yang lebih tinggi kepada yang lebih rendah. Penyerahan demikian dianggap tidak dapat dibenarkan selain dengan aturan berdasarkan kekuasaan.

Atribusi dimaksud hanya dapat terjadi melalui pembentukan Undang-Undang original atau pembentuk undang-undang atas dasar delegasi (diwalikan). Pembentukan undang-undang original dimaksud dalam pembentukan UUD, sedangkan pembentukan undang-undang berdasarkan asas delegasi wewenang membuat peraturan sejauh menyangkut, pengaturan kekuasaan yang melaksanakan pemerintahan. Pendelegasian wewenang tersebut dibatasi secara tegas, yaitu:

1. Menetapkan dalam pasal yang bersangkutan butir hal apa yang didelegasikan
2. Menetapkan dalam pasal undang-undang yang bersangkutan semacam suatu pedoman (***policy guidance***) berupa standar pokok atau kriteria untuk pejabat administrasi negara yang bersangkutan.⁵

Dengan adanya delegasi kewenangan, maka dapat dilakukan normativasi peraturan dari yang abstrak menjadi konkrit. Produk hukum yang konkrit individual adalah ketetapan (keputusan) yang dikeluarkan oleh pejabat Tata Usaha Negara yang merupakan ujung tombak dari instrumen hukum dalam penyelenggaraan pemerintah.⁶ Sisi inilah yang memfungsikan ketetapan itu menjadi instrumen hukum dari administrasi negara.

Mengingat luasnya wilayah Negara Republik Indonesia dengan jumlah penduduk yang banyak di satu pihak dan tuntutan terlaksananya pembinaan masyarakat di berbagai bidang, maka Menteri Dalam Negeri atas nama Pemerintah Pusat melimpahkan wewenangnya kepada Pemerintah pejabat-pejabat pemerintah

⁵ Prajudi Atmosudirdjo, *Hukum Administrasi Negara*, Cetakan ke-10. Ghalia Indonesia, Jakarta, 1995, ha1 106

⁶ Sjachran Basah, *Makalah dalam Penataran Hukum Administrasi dan Lingkungan*, Fakultas Hukum UNAIR. 1985, halaman 2.

yang ada di daerah/wilayah untuk melakukan pembinaan masyarakat dalam berbagai bidang. Para pejabat yang dimaksud adalah Kepala Wilayah yang merupakan penguasa tunggal di wilayahnya. Mereka merupakan kepanjangan tangan pemerintah pusat dan bukan hasil pilihan rakyat. Salah satu kepala wilayah yang akan dibahas yaitu Camat. Dalam Kamus Umum Bahasa Indonesia pengertian camat adalah pegawai pamong praja yang mengepalai kecamatan.⁷

Kecamatan merupakan perangkat daerah kabupaten atau kota yang dipimpin oleh camat yang diangkat oleh Bupati atau Walikota atas usul sekretaris daerah kabupaten atau kota dari Pegawai Negeri Sipil yang memenuhi syarat Camat menerima pelimpahan sebagian kewenangan pemerintahan dari bupati atau walikota. Pembentukan kecamatan ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

Memang camat bukanlah hasil pilihan rakyat, seperti halnya Kepala Daerah Provinsi, Kabupaten dan Kota. Oleh karena bukan hasil pilihan rakyat, maka orang dapat mengatakan bahwa tugas Camat tidak lebih dari sekedar mentransfer kebijakan yang dibuat pemerintah pusat, dan dapat terhindar dari kewajiban dan tuntutan untuk membina masyarakat.

Kedudukan camat selain sebagai alat daerah juga berkedudukan sebagai kepala pemerintahan pada tingkatan di bawah kabupaten/kota. Secara berturut-turut tingkatan kepala pemerintahan adalah Gubernur, Bupati / Walikota, dan Camat. Melihat posisinya pada tingkatan di bawah Bupati/ Walikota, maka Camat secara otomatis mengenal kehidupan dan persoalan dalam masyarakat dengan kepala pemerintahan lainnya pada tingkatan yang lebih tinggi (Gubernur dan Bupati).

Dasar hukum Camat sebagai PPAT adalah Pasal 5 ayat (3) Peraturan Pemerintah. No. 37 Tahun 1998, yang menyebutkan: "Untuk melayani masyarakat

⁷ W.J.S. Poerwadarminta, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, PN. Balai Pustaka. Jakarta, 1999, halaman 19

dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu”, Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat dibawah ini sebagai PPAT sementara atau PPAT khusus.

Dengan Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No 1 Tahun 1998, wewenang mengangkat dan memberhentikan camat sebagai PPAT sementara dilimpahkan kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi.⁸

Di dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA No. 5 Tahun 1960, disebutkan bahwa: "Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah".

Dari Pasal 19 ayat (1) tersebut, diketahui bahwa pendaftaran tanah sangat penting untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah, oleh karena itu pendaftaran tanah harus diselenggarakan di seluruh Indonesia. Untuk memenuhi kebutuhan kekurangan PPAT, maka kecamatan yang belum diangkat seseorang PPAT, camat yang ada pada kecamatan itu karena jabatannya menjadi PPAT sementara. Sebagai PPAT sementara, camat mempunyai tugas dan kewajiban yang sama dengan PPAT.

Hubungan antara Camat dengan pendaftaran tanah terjadi karena perintah dari Pasal 5 ayat (3a) PP No: 37 Tahun 1998 yang menyebutkan Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, sebagai PPAT sementara. Jika untuk kecamatan itu telah diangkat seorang PPAT, maka

⁸ Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia*. Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Djambatan. Jakarta. 2000. halaman 678

camat yang bersangkutan tetap menjadi PPAT sementara, sampai ia berhenti menjadi Camat dari kecamatan itu. Penggantinya tidak lagi menjabat sebagai PPAT.⁹

Dalam Pasal 66 Undang-Undang No. 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah disebutkan bahwa Camat adalah kepala kecamatan yang menerima pelimpahan sebagian kewenangan pemerintahan dari bupati atau walikota. Dalam melaksanakan kewenangannya, camat bertanggung jawab kepada bupati atau walikota.

Selain sebagai seorang kepala kecamatan, camat juga berfungsi sebagai PPAT sementara. Dalam Kamus Umum Bahasa Indonesia, pengertian kedudukan adalah status yaitu keadaan atau tingkatan orang, badan atau negara.¹⁰ Kedudukan juga dapat diartikan sebagai tempat pegawai tinggal untuk melakukan pekerjaan atau jabatannya. Jadi kedudukan camat sebagai PPAT Sementara karena status camat sebagai kepala pemerintahan kecamatan pada kecamatan tempat ia tinggal untuk melakukan jabatannya. Kedudukan camat sebagai PPAT Sementara adalah sama dengan kedudukan PPAT yaitu sebagai pejabat umum. Hanya saja kedudukan camat adalah sebagai PPAT Sementara yang diangkat karena jabatannya sebagai kepala wilayah kecamatan untuk mengisi kekurangan PPAT di kecamatannya pada Kabupaten/ Kota yang masih terdapat kekurangan formasi PPAT. Apabila untuk Kabupaten/ Kota tersebut formasi PPAT sudah terpenuhi, maka Camat yang bersangkutan tetap menjadi PPAT sementara, sampai ia berhenti menjadi kepala kecamatan dari kecamatan itu.

⁹ Effendi Perangin. *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah Dan Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Ralawah Press. Jakarta. 1994, halaman 4

¹⁰ W J.S Poerrwadarminta. Op Cit, halaman 260

Pengertian fungsi adalah jabatan atau pekerjaan yang dilakukan.¹¹ Fungsi adalah kemampuan yang dimiliki dan seseorang yang sesuai dengan pekerjaan atau tugasnya. Fungsi Camat sebagai PPAT adalah melakukan pembuatan akta tanah. Fungsi ini tercipta karena jabatan pekerjaan yang dilakukan yaitu sebagai kepala pemerintahan kecamatan.

Sebagai PPAT sementara, pertanggungjawaban Camat sama dengan PPAT lainnya yaitu kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi, Kepala Kantor Pertanahan Kota atau Kabupaten, Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak. Pertanggungjawaban sebagai PPAT sementara ini berupa laporan bulanan yang diberikan secara rutin setiap bulannya. Surat Keputusan Penunjukkan Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara ditandatangani oleh Kepala Kantor Wilayah atas nama Menteri sesuai bentuk yang sudah ditetapkan.

F. METODE PENELITIAN

Penelitian atau research dapat didefinisikan sebagai usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha mana dilakukan dengan penggunaan metode ilmiah.

Penelitian dilaksanakan untuk mengumpulkan data guna menghasilkan kebenaran ilmiah, oleh karena itu penelitian membutuhkan suatu metode penelitian yang tepat agar penelitian berjalan lebih terarah dan sistematis sehingga data yang diperoleh dari hasil penelitian ini dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah dan tidak menyimpang dari pokok-pokok permasalahan yang dirumuskan dalam bab pendahuluan.

¹¹ W.J S Poerwadarninta, Op. Cit., halaman 283

Metode berasal dari bahasa Greeka, yaitu *metha* dan *hoos*. *Metha*, artinya melaluiatau melewati, sedangkan *Hodos*, berarti jalan atau cara. Jadi metode berarti jalan atau cara yang harus dilalui untuk mencapai tujuan tertentu.¹²

Metode pada hakekatnya memberikan pedoman tentang cara-cara seorang ilmuwan mempelajari, menganalisa, dan memahami lingkungan yang dihadapi. Dalam hal tersebut metode dalam penelitian mempunyai peranan antara lain :

1. Menambah kemampuan para ilmuwan untuk mengadakan, melaksanakan penelitian secara lebih baik atau lebih lengkap.
2. Memberikan kemungkinan yang lebih besar untuk melakukan penelitian interdisipliner.
3. Memberikan kemungkinan lebih besar untuk meneliti hal-hal yang belum diketahui.
4. Memberikan pedoman untuk mengorganisasikan serta menginterpretasikan pengetahuan mengenai masyarakat.

Dengan demikian metode mutlak diperlukan dalam penelitian.

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang dipakai adalah metode pendekatan *yuridis empiris* yaitu penelitian ini disamping menggunakan metode-metode ilmu pengetahuan juga melihat kenyataan dilapangan,¹³ khususnya mengenai kedudukan seorang camat yang ditunjuk sebagai PPAT sementara di Kabupaten Kapuas Hulu,Kalimantan Barat, hubungannya dalam proses pendaftaran tanah dan pembuatan akta jual beli menurut PP No. 37 Tahun 1998.Berdasarkan uraian di atas maka penelitian ini berdasarkan peraturan peraturan yang berkaitan dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta

¹² S. Bulih Karo Karo, dkk, *Metodologi Pengajaran* (Salatiga:CV.Saudara,1975), hal 4

¹³ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurumetri*,(Jakarta, Ghalia Indonesia), 1990, hal. 34.

Tanah dan kemudian mengaitkannya dengan kenyataan-kenyataan yang ada di lapangan.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi Penelitian yang digunakan adalah metode *Deskriptif Analitis*. Metode ini bertujuan mendeskripsikan tentang realitas tersebut dalam usaha untuk pemecahaan berdasarkan teori hukum yang ada. *Deskriptif Analitis* adalah suatu penelitian yang berusaha menemukan gejala-gejala yang diperlukan dalam dokumen atau suatu buku dan menggunakan informasi-informasi yang berguna di bidang masing-masing.¹⁴

Pada penelitian ini spesifikasi yang dipergunakan adalah deskriptif analitis, yaitu suatu penelitian yang menggambarkan secara menyeluruh dan sistematis obyek dari pokok permasalahan.¹⁵

Pada penulisan tesis ini, penulis dapat menganalisis serta menyusun data yang telah terkumpul, untuk dapat diambil kesimpulannya serta memberikan suatu gambaran tentang pelaksanaan dan peran seorang Camat yang ditunjuk sebagai PPAT sementara di Kabupaten Kapuas Hulu, Kalimantan Barat dalam hal pembuatan akta jual beli.

3. Populasi, Sample dan Lokasi Penelitian

a. Populasi

Populasi adalah seluruh obyek atau seluruh individu atau seluruh gejala/kejadian atau seluruh unit yang diteliti.¹⁶ Populasi dalam penelitian ini adalah para Camat yang sudah ditunjuk sebagai PPAT sementara dan para pegawai kantor pertanahan di Kabupaten Kapuas Hulu, Kalimantan Barat.

¹⁴ *Op. Cit.* hal 51

¹⁵ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 1997), halaman 122.

¹⁶ Ronny Hanitijo Soemitro, *Op. Cit.* hal. 34

b. Sample

Sample adalah merupakan sebagian dari populasi yang karakteristiknya hendak diteliti. Populasi dalam penelitian ini sangat luas, sehingga dipilih metode *non random sampling* sebagai penentuan sample. Teknik penentuan sample dilakukan berdasarkan *purposive sampling*, yang artinya sample telah ditentukan dahulu berdasarkan obyek yang diteliti.¹⁷ Selanjutnya setelah dilakukan sample yang dijadikan obyek penelitian, maka ditentukan responden dari penelitian ini. Responden tersebut antara lain:

- a. 2 Orang pegawai Kantor Pertanahan di Kabupaten Kapuas Hulu Provinsi Kalimantan Barat
- b. Camat Kecamatan Putussibau Utara Kabupaten Kapuas Hulu Provinsi Kalimantan Barat
- c. Camat Kecamatan Putussibau Selatan Kabupaten Kapuas Hulu Provinsi Kalimantan Barat
- d. 10 orang masyarakat

c. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian yang dilakukan oleh penulis, terletak di Kecamatan Putussibau Utara dan Putussibau selatan, Kabupaten Kapuas Hulu, Provinsi Kalimantan Barat. Penulis beralasan bahwa lokasi yang diambil sebagai tempat yang akan diteliti adalah mengingat keadaan geografis kabupaten Kapuas Hulu yang sangat luas dan terbagi atas 23 Kecamatan, dan 2 kecamatan saja yang berbatasan langsung yaitu Kecamatan Putussibau Utara dan Kecamatan Putussibau Selatan dan dapat mewakili seluruh kecamatan yang ada serta letak Kantor Pertanahan yang terletak di

¹⁷ *Ibid*, hal. 51

Kecamatan Putussibau Utara sehingga akan mempermudah penelitian dan menghemat waktu serta biaya.

4. Metode pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan suatu tahapan dalam proses penelitian dan sifatnya mutlak untuk dilakukan karena data merupakan fenomena yang akan diteliti. Data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Untuk memperoleh gambaran tentang fenomena yang diteliti hingga penarikan suatu kesimpulan, maka penulis tidak mungkin terlepas dari kebutuhan suatu data yang valid. Data valid tidak diperoleh begitu saja, tetapi harus menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut :

a) Data Primer, adalah data yang relevan dengan pemecahan masalah pembahasan yang didapat dari sumber utama yang berkaitan dengan masalah yang diteliti dan dikumpulkan langsung oleh peneliti dari obyek penelitian. Data primer diperoleh dengan cara :

Wawancara : Wawancara/interview merupakan suatu proses tanya jawab secara lisan di mana 2 orang atau lebih berhadapan secara fisik. Dalam proses interview ada 2 pihak yang menempati kedudukan yang berbeda satu pihak sebagai pencari informasi/disebut informan/responden.¹⁸

Peneliti melakukan wawancara ini dengan menggunakan teknik wawancara terarah (*directive interview*) yaitu peneliti terlebih dahulu merencanakan pelaksanaan wawancara. Wawancara dilakukan berdasarkan suatu daftar pertanyaan yang telah dipersiapkan terlebih dahulu. Pertanyaan disusun terbatas pada aspek-aspek dari masalah yang diteliti. Dengan melalui wawancara, peneliti akan memperoleh data

¹⁸ Soemitro Ronny H, *Metodelogi Penelitian Hukum*, (Jakarta : Ghalia, 1983), halaman 47.

sesuai dengan keinginan dan permasalahan yang akan dibahas. Wawancara dilakukan untuk responden (informan). Wawancara tersebut ditujukan kepada :

- a) Pegawai Kantor Pertanahan di Kabupaten Kapuas Hulu Provinsi Kalimantan Barat
- b) Camat Kecamatan Putussibau Utara Kabupaten Kapuas Hulu Provinsi Kalimantan Barat
- c) Camat Kecamatan Putussibau Selatan Kabupaten Kapuas Hulu Provinsi Kalimantan Barat
- d) Masyarakat di Kecamatan Putussibau Utara dan Selatan

b) Data Sekunder adalah data yang diperoleh melalui bahan kepustakaan. Data sekunder adalah data primer yang telah diolah lebih lanjut dan disajikan, baik oleh pengumpul data primer atau pihak lain Jadi data sekunder merupakan data yang secara tidak langsung berhubungan dengan responden yang diselidiki dan merupakan pendukung bagi penelitian yang dilakukan¹⁹. Data ini Diperoleh dengan cara melakukan penelitian kepustakaan guna mendapatkan landasan teoritis berupa pendapat-pendapat atau tulisan para ahli atau pihak-pihak lain yang berwenang. Data sekunder antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan, buku harian dan seterusnya, antara lain :

- 1) Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang memiliki daya kekuatan mengikat yang terdiri dari Berbagai peraturan perundang-undangan yang menyangkut pertanahan, yaitu :
 - a. Undang-Undang Dasar 1945
 - b. UU No. 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Agraria (UUPA)

¹⁹ Umar , Internet, diambil desember 2008

- c. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
 - d. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
2. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa bahan hukum primer yaitu :
- a. Buku-buku ilmiah (Adrian Sutedi, 2006 : 179 “ Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya”), Buku-buku mengenai Hukum Agraria Indonesia, buku Hukum Administrasi Nasional, buku mengenai pengadaan tanah, buku mengenai perumahan dan permukiman, serta buku-buku metodologi penelitian.
 - b. Hasil karya ilmiah para sarjana tentang Pertanahan.
 - c. Hasil penelitian tentang Pertanahan.
 - d. Internet

5. Analisis Data

Analisis adalah suatu metode atau cara untuk memecahkan suatu masalah atau menguji suatu hipotesis, berdasarkan data yang telah dikumpulkan dan pada akhirnya diinterpretasikan untuk menjawab suatu masalah.

Dalam penelitian ini analisis data yang dipergunakan *analisis kualitatif* adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan data *deskriptif analitis* yaitu yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan serta tingkah laku yang nyata, yang diteliti

dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh,²⁰ maksudnya data yang diperoleh disusun secara sistematis kemudian dianalisis secara kualitatif agar diperoleh kejelasan masalah yang akan dibahas.

Data yang diperoleh baik dari studi lapangan maupun studi dokumen pada dasarnya merupakan data yang dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu data yang berupa bukan angka, seperti kalimat-kalimat, foto, rekaman suara dan gambar. Maka setelah data terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis (dikelompokkan, digolongkan sesuai dengan karakteristiknya) untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah dalam tesis ini. Untuk menarik kesimpulan, ada tiga jenis metode yang digunakan yaitu²¹:

1. METODE DEDUKTIF

Metode deduktif yaitu Memformulasikan penelitiannya dalam bentuk hipotesis, memulai dari kasus umum dan menguji kebenarannya pada kasus-kasus umum, dan kemudian menguji kembali kebenarannya pada kasus-kasus yang lebih khusus.

2. METODE INDUKTIF

Metode induktif yaitu Metode pengambilan kesimpulan yang dimulai dari pemahaman terhadap kasus-kasus khusus ke dalam bentuk kesimpulan umum.

3. METODE INDUKTIF DEDUKTIF

Metode induktif deduktif yaitu Peneliti mengajukan pertanyaan-pertanyaan penelitian dan menjawabnya secara induktif dan akan menghasilkan suatu kesimpulan, kemudian peneliti merubahnya menjadi hipotesis-hipotesis yang siap diuji kebenarannya dengan metode deduktif.

²⁰ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1983), halaman 93.

²¹ Wahyu Darmono, *Metodologi Penelitian*, Internet, diambil Februari 2009

Dalam Penelitian ini penulis menggunakan metode induktif dalam pengambilan kesimpulan. Karena penulis berkesimpulan bahwa kasus yang diteliti adalah kasus yang khusus dan akan menyimpulkan ke sesuatu yang bersifat umum

G. SISTEMATIKA PENULISAN

Bab I Pendahuluan, memuat uraian tentang latar belakang permasalahan, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka teoritik, metode penelitian dan sistematika penulisan.

Bab II Tinjauan Pustaka, memuat uraian tentang tinjauan tentang pejabat pembuat akta tanah, tinjauan mengenai camat dan peran PPAT (Camat) Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah

Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan, memuat uraian tentang Gambaran umum lokasi penelitian, Gambaran Umum PPAT Sementara, Kualifikasi Untuk Camat Bisa Ditunjuk Menjadi PPAT Sementara dalam Kaitannya dengan Pelaksanaan Kewajiban PPAT oleh Camat, Hambatan yang Dialami oleh Camat Dalam Melakukan Pembuatan Akta yang Berhubungan Dengan Bidang Pertanahan dan Pelaksanaan Tugas Pokok dan Fungsi Camat Sebagai PPAT Sementara dan Faktor yang Mempengaruhi Pelaksanaan Kewajiban PPAT oleh Camat Sebagai PPAT Sementara.

Bab IV Penutup berisikan kesimpulan dan saran yang diperoleh dari analisis hasil penelitian.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

1. Pengertian PPAT

“Segala warga Negara bersamaan kedudukannya di dalam hukum dan pemerintahan dan wajib menjunjung hukum dan pemerintahan itu dengan tidak ada kecualinya”

Ungkapan kalimat tersebut mengandung pengertian bahwa semua warga Negara Indonesia mempunyai kedudukan yang sama dimuka hukum, dan berkewajiban tunduk pada hukum yang berlaku.

Dalam ketentuan Hukum Tanah Nasional yaitu Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 mengatur bahwa semua 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.

Pejabat Pembuat Akta Tanah yang kemudian disingkat PPAT sebagai warga Negara sekaligus pejabat yang berwenang membuat akta otentik mengenai segala sesuatu perbuatan hukum berkaitan dengan peralihan hak atas tanah, tunduk pada hukum dan peraturan perundangan yang berlaku.

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

PPAT sudah dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang merupakan peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Di dalam peraturan tersebut PPAT disebutkan sebagai pejabat yang berfungsi membuat akta yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan hak baru atau membebankan hak atas tanah.

Pasal 7 Peraturan Pemerintah yang sama menyebutkan pula bahwa peraturan jabatan PPAT diatur dengan Peraturan Pemerintah tersendiri. Sebagai realisasi dari pernyataan tersebut, Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan peraturan pelaksanaannya Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998, Peraturan ini mencabut Peraturan Menteri Negara Agraria No. 4 Tahun 1999.

2. Macam – Macam PPAT

Macam-macam PPAT menurut ketentuan dari Pasal 1 PP 37 tahun 1998 adalah terdiri dari :

- a) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun.
- b) PPAT sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
- c) PPAT khusus adalah Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu.

Jadi di wilayah Republik Indonesia ada 3 macam PPAT yaitu :

- I. PPAT Umum/ diangkat
- II. PPAT Sementara/ ditunjuk
- III. PPAT Khusus/ ditunjuk

3. Dasar Hukum PPAT

a) UUPA No. 5 Tahun 1960

Ketentuan hukum tentang PPAT yang di atur dalam UUPA yaitu Pasal 19 UUPA yang menyatakan bahwa:

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi:
 - a. pengukuran, perpetaan dan pembukaan tanah;
 - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

(3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.

(4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Dari uraian isi pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa perlunya pendaftaran tanah guna menjamin kepastian hukum, dari sinilah muncul peran seorang PPAT untuk membantu Pemerintah dalam proses pendaftaran tanah. Dalam peraturan tersebut PPAT berfungsi sebagai pembuat akta yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan hak baru atau membebankan hak atas tanah, dalam rangka pendaftarannya

b) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

PPAT sebagai pejabat umum yang ditegaskan dalam Pasal 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah disebutkan bahwa : "PPAT yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta penbebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan " menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku".

Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 disebut memberikan ketegasan bahwa PPAT adalah pejabat umum dan berwenang membuat akta otentik. Akta otentik yang dimaksud menurut Pasal 1868 KUH Perdata adalah : "Suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditetapkan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapkan pejabat umum yang berkuasa untuk di tempat di mana akta dibuatnya".

c) PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Pengaturan tentang PPAT dalam PP 24/1997bdituangkan dalam Pasal 37 menegaskan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli,tukar menukar,hibah,pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindah 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.

Lebih lanjut dalam Penjelasan Umum PP No. 37 Tahun 1998 menentukan fungsi PPAT yang cukup besar dalam bidang pelayanan masyarakat dan peningkatan sumber penerimaan Negara yang kemudian akan merupakan pendorong untuk peningkatan pembangunan nasional.

d) PP No.37 Tahun 1998 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pemerintah No 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah,ini merupakan landasan yuridis pengaturan tentang PPAT di Indonesia. Dalam Pasal 1 disebutkan bahwa : "PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun".

PPAT sebagai pejabat yang berwenang membuat akta otentik peralihan hak atas tanah diangkat dan diberhentikan oleh Menteri yang bertanggung jawab dibidang agraria /pertanahan. Segala hal yang menyangkut tugas dan wewenang PPAT ditegaskan dalam Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diundangkan pada tanggal 5 Maret 1998 (Lembaga Negara Tahun 1998 No. 52, Tambahan Lembaran Negara No. 3746).

PPAT mempunyai tugas yang penting dan strategis dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah yaitu membuat akta peralihan hak atas tanah. Tanpa bukti berupa

akta PPAT, para Kepala Kantor Pertanahan dilarang mendaftarkan perbuatan hukum yang bersangkutan.²²

Akta yang dibuat PPAT sebagai pejabat umum merupakan akta otentik. PPAT sebagai pejabat yang bertugas khusus di bidang pelaksanaan sebagian kegiatan pendaftaran tanah, yang dimaksud adalah:

- a) Notaris
- b) Camat (Penunjukan sebagai PPAT sementara)
- c) Kepala Kantor Pertanahan (penunjukan sebagai PPAT khusus)
- e) Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksana PP No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksana PP No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sebagai pengganti dari Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 4 Tahun 1999 Tentang Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Mengenai penunjukan PPAT sementara diatur dalam pasal 19 Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998, yaitu “Penunjukan Camat sebagai PPAT sementara dilakukan dalam hal di daerah kabupaten/kota sebagai wilayah kerjanya masih tersedia formasi PPAT”. Keputusan penunjukan Camat sebagai PPAT sementara oleh Kepala Badan yang pelaksanaannya didelegasikan kepada Kepala Kantor Pertanahan kabupaten/kota.

²² Boedi Harsono, *Tugas dan Kedudukan PPAT*, (Jakarta: Majalah Hukum dan Pengembangan Universitas Indonesia Edisi Desember 1995 No.6 tahun XXV), hal 478

4. Daerah Kerja PPAT

Pasal 12 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 menyatakan bahwa daerah kerja PPAT adalah suatu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Sedangkan daerah kerja PPAT Sementara dan PPAT Khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai pejabat pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya.

Apabila suatu wilayah Kabupaten dipecah menjadi 2 (dua) atau lebih wilayah Kabupaten, maka dalam waktu 1(satu) tahun sejak diundangkannya Undang-Undang tentang pembentukan Kabupaten yang baru PPAT yang daerah kerjanya adalah Kabupaten/Kota semula harus memilih salah satu wilayah Kabupaten/Kota sebagai daerah kerjanya, dengan ketentuan bahwa apabila pemilihan tersebut tidak dilakukan pada waktunya, maka mulai 1 (satu) tahun sejak diundangkannya Undang-Undang pembentukan Kabupaten baru tersebut daerah kerja PPAT yang bersangkutan hanya meliputi wilayah Kabupaten/Kota letak Kantor PPAT yang bersangkutan. Pemilihan daerah kerja tersebut berlaku dengan sendirinya mulai 1 (satu) tahun sejak diundangkannya Undang-Undang pembentukan Kabupaten yang baru. Hal tersebut jelas diatur dalam Pasal 13 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998. Apabila formasi PPAT untuk suatu daerah kerja PPAT sudah terpenuhi, maka Menteri yang bertanggung jawab di bidang agraria menetapkan wilayah tersebut tertutup untuk pengangkatan PPAT yang baru. Demikian ketentuan Pasal 14 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998.

Menurut Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 Pasal 5,daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan. Sedangkan daerah kerja PPAT sementara dan PPAT khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai pejabat pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya. Formasi PPAT ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan

untuk setiap daerah kerja PPAT dengan mempertimbangkan faktor-faktor sebagai berikut :

- a. jumlah kecamatan di daerah yang bersangkutan
 - b. Tingkat perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2
 - c. Tingkat perkembangan ekonomi daerah yang bersangkutan
 - d. jumlah bidang tanah yang sudah bersertifikat di daerah yang bersangkutan
 - e. frekuensi peralihan hak di daerah yang bersangkutan dan prognosa mengenai pertumbuhannya
 - f. jumlah rata-rata akta PPAT yang dibuat di daerah kerja yang bersangkutan
- Camat yang wilayah kerjanya berada di dalam daerah Kabupaten yang formasi

PPAT-nya belum terpenuhi dapat ditunjuk sebagai PPAT Sementara. Sedang untuk penunjukan Kepala Desa sebagai PPAT Sementara dilakukan oleh Kepala Badan setelah diadakan penelitian mengenai keperluannya berdasarkan letak Desa yang sangat terpencil dan banyaknya bidang tanah yang belum terdaftar di wilayah desa tersebut. Demikian dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (5) Peraturan Kepala BPN No, 1 Tahun 2006. Jika untuk kecamatan telah diangkat seorang PPAT, maka Camat yang bersangkutan tetap menjadi PPAT Sementara sampai ia berhenti menjadi Camat dari kecamatan itu. Penggantinya tidak lagi menjabat PPAT.

5. Tugas, Wewenang dan Kewajiban PPAT

a. Tugas PPAT

Tugas pokok PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu, mengenai hak atas tanah 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 dimaksud meliputi :

- a. jual beli
- b. tukar menukar
- c. hibah
- d. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng)

- e. pembagian hak bersama
- f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik
- g. Pemberian Hak Tanggungan
- h. Pemberian kuasa membebaskan Hak tanggungan

b. Wewenang PPAT

Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 menyatakan bahwa :

“Untuk melaksanakan tugas pokok tersebut 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 wewenang PPAT 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 PPAT sebagai Pejabat Umum, maka akta yang dibuatnya diberi kedudukan sebagai akta otentik.

Akta PPAT dibuat sebagai tanda bukti yang berfungsi untuk memastikan suatu peristiwa hukum dengan tujuan menghindarkan sengketa. Oleh karena itu pembuatan akta harus sedemikian rupa, artinya jangan membuat hal-hal yang tidak jelas agar tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari.

Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 menegaskan bahwa PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam wilayah kerjanya.

Pengecualian dari Pasal 4 ayat (1) ditentukan dalam ayat (2), yaitu untuk akta tukar menukar, akta pemasukan dalam perusahaan (inbreng) dan akta pembagian hak bersama mengenai beberapa hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang tidak semuanya terletak didalam daerah kerja seorang PPAT, dapat

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

Pasal 3 Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006, menyatakan kewenangan PPAT adalah:

Ayat (1) menyatakan “PPAT mempunyai kewenangan membuat akta tanah yang merupakan akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak dalam daerah kerjanya”.

Ayat (2) menyatakan “PPAT Sementara mempunyai kewenangan membuat akta tanah yang merupakan akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun dengan daerah kerja di dalam wilayah kerja jabatannya”.

Ayat (3) menyatakan “PPAT Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya”.

c. Kewajiban PPAT

Kewajiban PPAT sebagaimana yang diatur dalam Pasal 45 Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 adalah :

- 1) Menjunjung tinggi Pancasila, UUD 1945 dan Negara Republik Indonesia.
- 2) Mengikuti pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT
- 3) Menyampaikan laporan bulanan kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan.
- 4) Menyerahkan Protokol PPAT dalam hal berhenti dari jabatannya atau melaksanakan cuti.
- 5) Membebaskan uang jasa bagi yang tidak mampu.
- 6) Membuka kantor setiap hari kerja kecuali cuti atau hari libur resmi.
- 7) Berkantor hanya di 1 kantor dalam daerah kerja sesuai dengan keputusan pengangkatan PPAT.
- 8) Menyampaikan alamat kantor, contoh tanda tangan, contoh paraf dan teraan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah, Bupati/Walikota, Ketua Pengadilan Negeri dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT.
- 9) Melaksanakan Jabatan secara nyata setelah pengambilan sumpah.
- 10) Memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan.
- 11) Lain-lain sesuai peraturan perundang-undangan

Kewajiban lain yang harus dilaksanakan oleh PPAT, satu bulan setelah pengambilan sumpah jabatan ditentukan dalam pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 yaitu :

- a. Menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf, dan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi, Bupati/Walikota/madya Kepala Daerah Tingkat II, Ketua Pengadilan Negeri, dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan.
- b. Melaksanakan jabatannya secara nyata.

PPAT harus berkantor disatu suatu kantor dalam daerah kerjanya dan wajib memasang papan nama serta menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan. Selanjutnya akta PPAT dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh Kepala Badan, serta semua jenis akta diberi satu nomor urut yang berulang pada permukaan tahun takwim.

Akta PPAT dibuat dalam bentuk asli sebanyak 2 (dua) lembar, yaitu :

- a. Lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan.
- b. Lembar kedua sebanyak 1 (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 PPAT asli yang disimpan oleh PPAT harus dijilid sebulan sekali dan setiap jilid terdiri dari 50 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 didalamnya yang memuat nomor akta, tanggal pembuatan akta dan jenis akta.

Berdasarkan Pasal 26 ditegaskan bahwa PPAT harus membuat satu daftar untuk semua akta yang dibuatnya. Buku daftar akta PPAT diisi setiap hari kerja PPAT dan ditutup setiap akhir hari kerja dengan garis tinta yang diparaf oleh PPAT yang bersangkutan.

PPAT berkewajiban mengirim laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya, yang diambil dari buku daftar akta PPAT kepada Kepala Kantor Pertanahan dan kantor-kantor lain sesuai ketentuan Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah yang berlaku selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya. PPAT harus dapat melaksanakan tugas yang diembannya dengan sebaik-baiknya. Karena dalam Pasal 62 PP No. 24 Tahun 1997 telah ditetapkan sanksi bagi PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan yang berlaku serta petunjuk dari Menteri atau pejabat yang ditunjuk.

Sanksi yang dikenakan berupa tindakan administratif, berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti rugi oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan tersebut.

Berdasarkan Pasal 40 ayat (1) dan (2) PP No. 44 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menegaskan bahwa :

Ayat (1) menyebutkan: "Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar".

Ayat (2) menyebutkan: "PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada para pihak yang bersangkutan".

Hal tersebut jelas bahwa kewajiban yang harus dilaksanakan oleh PPAT dan tidak boleh dilalaikan guna membantu kelancaran proses pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan.

6. Pengangkatan, Pemberhentian PPAT

a. Pengangkatan PPAT

Menurut ketentuan Pasal 5 PP No. 37 tahun 1998, PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri untuk suatu daerah kerja tertentu. Dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 1998, wewenang mengangkat dan memberhentikan Camat sebagai PPAT Sementara dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi.²³

Syarat-syarat pengangkatan PPAT diatur dalam pasal 6 PP No 37 Tahun 1998 yaitu bahwa calon PPAT harus memenuhi syarat :

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

Sebelum melaksanakan tugas jabatannya, PPAT dan PPAT Sementara harus dilantik dan mengucapkan sumpah jabatan PPAT di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota di daerah kerja PPAT yang bersangkutan. Kewajiban sumpah ini diatur dalam Pasal 15 PP No. 37 Tahun 1998.

²³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, (Jakarta, Djambatan, 2000), hal 678

Sumpah jabatan PPAT dan PPAT Sementara dituangkan dalam suatu berita acara yang ditandatangani oleh PPAT atau PPAT Sementara yang bersangkutan, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota dan para saksi. Bentuk, susunan kata-kata berita acara pengambilan sumpah/ janji diatur oleh Menteri.

Pengangkatan PPAT berdasarkan ketentuan Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 sehingga setelah keluarnya Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006, maka yang berlaku adalah PPAT sebelum diangkat harus lulus ujian PPAT yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional RI dan diangkat oleh Kepala Badan, yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

b. Pemberhentian PPAT

PPAT berhenti menjabat sebagai Pejabat Pembuat Akta. Tanah karena: meninggal dunia, atau telah mencapai usia 65 (enam puluh lima) tahun atau diangkat dan mengangkat sumpah jabatan atau melaksanakan tugas sebagai Notaris dengan tempat kedudukan di Kabupaten/ Kota yang lain daripada daerah kerjanya sebagai PPAT atau diberhentikan oleh Kepala Badan berdasarkan Pasal 25 ayat (1) Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006

PPAT Sementara dan PPAT khusus berhenti melaksanakan tugas PPAT apabila tidak lagi memegang jabatan sebagai Camat atau karena diberhentikan oleh pejabat dibidang Pertanahan sesuai dengan kewenangannya. PPAT yang berhenti menjabat sebagai PPAT karena diangkat dan mengangkat sumpah jabatan Notaris di Kabupaten/Kota yang lain dari daerah kerjanya dapat diangkat kembali menjadi PPAT dengan wilayah kerja Kabupaten/Kota tempat kedudukannya sebagai Notaris apabila formasi PPAT untuk daerah kerja tersebut belum penuh.

Berdasarkan Pasal 28 ayat (1) dan (2), PPAT diberhentikan dengan hormat dari jabatan karena permintaan sendiri, tidak lagi mampu menjalankan tugasnya karena

keadaan kesehatan badan atau kesehatan jiwanya setelah dinyatakan oleh tim pemeriksa kesehatan yang berwenang atau permintaan Menteri atau pejabat yang ditunjuk, melakukan pelanggaran ringan dan diangkat sebagai PNS atau anggota TNI/Polri, sedangkan PPAT yang diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya, karena melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT, dijatuhi hukuman kurungan/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 mendapat kekuatan hukum tetap. Pemberhentian PPAT karena alasan di atas, diberi kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri kepada Menteri.

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

PPAT dapat diberhentikan untuk sementara dari jabatannya sebagai PPAT 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.

Kedudukan PPAT adalah dalam satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota. Apabila suatu wilayah kabupaten/kota dipecah menjadi 2 (dua) atau lebih, maka dalam waktu 1 tahun sejak diundangkannya UU tentang pembentukan Kabupaten/ Kota yang baru, PPAT yang daerah kerjanya adalah Kabupaten/Kota semula harus memilih salah satu wilayah Kabupaten/ Kota sebagai daerah kerjanya, dengan ketentuan bahwa apabila pemilihan tersebut tidak dilakukan pada waktunya, maka mulai 1 tahun sejak diundangkannya UU pembentukan kabupaten/kota baru

tersebut, daerah kerja PPAT yang bersangkutan hanya meliputi wilayah kabupaten/kota letak kantor PPAT yang bersangkutan. Menteri menetapkan formasi PPAT serta menetapkan wilayah tersebut tertutup untuk pengangkatan PPAT. Daerah kerja PPAT Sementara dan PPAT khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai pejabat Pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya.

7. Pembinaan dan Pengawasan Pelaksanaan Tugas PPAT

Pembinaan dan pengawasan pelaksanaan tugas PPAT diatur dalam Pasal 65 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan, Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagai berikut :

- a. Pembinaan dan Pengawasan pelaksanaan tugas PPAT dilakukan oleh Kepala Badan sebagai berikut (dalam hal ini BPN Pusat) ;
 - 1) Memberikan kebijakan mengenai pelaksanaan tugas jabatan PPAT.
 - 2) Memberikan arahan pada semua pemangku kepentingan yang berkaitan dengan ke-PPAT-an.
 - 3) Melakukan pembinaan dan pengawasan atas organisasi profesi PPAT agar tetap berjalan sesuai dengan arah dan tujuannya.
 - 4) Menjalankan tindakan-tindakan lain yang dianggap perlu untuk memastikan pelayanan PPAT tetap berjalan sebagaimana mestinya.
 - 5) Melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT dan PPAT sementara dalam rangka menjalankan kode etik profesi PPAT.
- b. Dalam rangka pembinaan dan pengawasan tugas PPAT yang dilakukan oleh Kepala Kantor adalah sebagai berikut (dalam hal ini BPN Provinsi) :

- 1) Menyampaikan dan menjelaskan kebijakan dan peraturan pertanahan serta petunjuk teknis pelaksanaan tugas PPAT yang telah ditetapkan oleh Kepala Badan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - 2) Membantu melakukan sosialisasi, diseminasi kebijakan dan peraturan perundang-undangan pertanahan atau petunjuk teknis;
 - 3) Secara periodic melakukan pengawasan ke kantor PPAT guna memastikan ketertiban administrasi, pelaksanaan tugas dan kewajiban sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan ke-PPAT-an.
- c. Dalam rangka pembinaan dan pengawasan PPAT, yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan sebagai berikut (dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten):
- 1) Membantu menyampaikan dan menjelaskan kebijakan dan peraturan pertanahan serta petunjuk teknis pelaksanaan tugas PPAT yang telah ditetapkan oleh Kepala Badan dan peraturan perundang-undangan;
 - 2) Memeriksa akta yang dibuat PPAT dan memberitahukan secara tertulis kepada PPAT yang bersangkutan apabila ditemukan akta yang tidak memenuhi syarat untuk digunakan sebagai dasar pendaftaran haknya;
 - 3) Melakukan pemeriksaan mengenai pelaksanaan kewajiban operasional PPAT.

B. Tinjauan Mengenai Camat Sebagai PPAT Sementara

1. Pengertian Camat

Menurut Bayu Suryaningrat pengertian camat adalah :

“camat adalah kepala wilayah sebagai wakil pemerintahan sebagai penguasa tunggal dibidang pemerintahan, mengkoordinasikan pembangunan dan membina kehidupan masyarakat disegala bidang”²⁴

²⁴ Bayu Suryaningrat, *Wewenang, Tugas dan Kewajiban camat*, (Penerbit Korpri Unit Depdagri, 1976), hal.45.

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

Kecamatan merupakan perangkat daerah kabupaten atau kota yang dipimpin oleh camat yang diangkat oleh Bupati atau walikota atas usul sekretaris daerah kabupaten/ kota dari Pegawai Negeri Sipil yang memenuhi syarat. Camat menerima pelimpahan, sebagian kewenangan pemerintahan dari bupati atau walikota. Pembentukan kecamatan ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

Memang Camat bukanlah hasil pilihan rakyat, seperti halnya Kepala Daerah. Oleh karena bukan hasil pilihan rakyat, maka orang dapat mengatakan bahwa tugas Camat tidak lebih dari sekedar mentransfer kebijakan, yang dibuat pemerintah pusat, dan dapat terhindar dari kewajiban dan tuntutan untuk membina masyarakat.

Sebelum adanya Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah, kedudukan Camat sebagai alat pusat sebagai kepala wilayah pada tingkatan yang paling bawah. Secara berturut-turut tingkatan kepala wilayah adalah Gubernur, Bupati/ Walikota, dan Camat. Melihat posisinya pada tingkatan paling bawah, maka Camat secara otomatis lebih dekat dan lebih mudah mengenal kehidupan dan persoalan dalam masyarakat apabila dibanding dengan kepala wilayah lainnya (Gubernur dan Bupati).

2. Dasar Hukum Camat Sebagai PPAT Sementara

Dasar hukum camat sebagai PPAT adalah Pasal 5 ayat (3) PP No. 37 Tahun 1998, yang menyebutkan : "Untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembentukan akta PPAT tertentu, Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat di bawah ini sebagai PPAT sementara atau PPAT khusus

Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, sebagai PPAT sementara dengan Peraturan - Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 37 Tahun 1998, wewenang menunjuk dan memberhentikan camat sebagai PPAT Sementara dilimpahkan kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi.²⁵

Penunjukan PPAT sementara diatur dalam pasal 7 Peraturan Menteri Negara Agraria No. 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998,yaitu "Camat yang wilayah kerjanya berada dalam daerah Kabupaten/Kotamadya yang formasi PPAT-nya belum terpenuhi dapat ditunjuk sebagai PPAT sementara".

3. Hubungan Hukum Camat Dengan Pendaftaran Tanah

Di dalam Pasal 19 ayat (1) junto Pasal 23,32,38 UUPA No. 5 Tahun 1960, menyebutkan bahwa: "Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah".

Dari isi Pasal 19 ayat (1) tersebut, diketahui bahwa pendaftaran tanah sangat penting untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah, oleh karena itu pendaftaran tanah

²⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, (Jakarta, Djambatan, 2000), hal 678

harus diselenggarakan di seluruh wilayah Indonesia. Untuk memenuhi kebutuhan kekurangan PPAT, maka suatu kecamatan yang belum diangkat seorang PPAT, camat yang ada pada kecamatan itu karena jabatannya dapat ditunjuk menjadi PPAT sementara. Sebagai PPAT sementara, camat mempunyai tugas dan kewajiban yang sama dengan PPAT.

Hubungan antara Camat dengan pendaftaran tanah terjadi karena perintah dari Pasal 5 ayat (3a) PP No. 37 Tahun 1998 yang menyebutkan Camat atau Kepala Desa melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, sebagai PPAT Sementara. Jika untuk Kecamatan itu telah diangkat seorang PPAT, maka Camat yang bersangkutan tetap menjadi PPAT Sementara, sampai ia berhenti menjadi Camat dari Kecamatan itu Penggantinya tidak lagi menjabat sebagai PPAT.

Pasal 6 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa: “ Dalam melaksanakan pendaftaran tanah,Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan”.

Kemudian Pasal 40 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa: “Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan,PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar”. Dan ayat (2) menyatakan bahwa: “PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana dimaksud pada ayat(1) kepada para pihak yang bersangkutan”.

Hubungan tugas dan kewajiban Camat dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat dikatakan adalah camat yang ditunjuk sebagai PPAT Sementara bertugas untuk membantu pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah dengan menyampaikan akta-akta

tanah yang dibuatnya kepada Kantor Pertanahan untuk didaftarkan. Dan Kantor Pertanahan akan menolak melakukan pendaftaran tanah apabila dalam suatu perbuatan hukum pendaftaran hak tidak dibuat dengan suatu akta yang dibuat oleh PPAT (termasuk PPAT-Camat).

4. Kedudukan dan Fungsi Camat Sebagai PPAT Sementara

Pasal 66 Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah menentukan bahwa : “Camat adalah kepala kecamatan yang menerima pelimpahan sebagian kewenangan pemerintahan dari Bupati atau Walikota. Dalam melaksanakan kewenangannya, Camat bertanggungjawab kepada Bupati atau Walikota.”

Selain sebagai seorang kepala pemerintahan kecamatan, Camat juga berfungsi sebagai PPAT Sementara. Jadi kedudukan Camat sebagai PPAT Sementara karena status Camat sebagai Kepala Kecamatan pada Kecamatan tempat ia tinggal untuk melakukan jabatannya. Kedudukan Camat sebagai PPAT Sementara adalah sama dengan kedudukan PPAT, yaitu sebagai pejabat umum. Hanya saja kedudukan Camat adalah sebagai PPAT Sementara yang ditunjuk karena jabatannya sebagai kepala wilayah kecamatan untuk mengisi kekurangan PPAT di kecamatan-nya pada Kabupaten/Kota yang masih terdapat kekurangan formasi PPAT. Apabila untuk Kabupaten/Kota tersebut formasi PPAT sudah terpenuhi, maka Camat yang bersangkutan tetap menjadi PPAT Sementara, sampai ia berhenti menjadi kepala Kecamatan dari kecamatan itu.

Fungsi Camat sebagai PPAT adalah membuat akta tanah. Fungsi ini tercipta karena jabatan pekerjaan yang dilakukan yaitu kepala Kecamatan.

Sebagai PPAT Sementara, pertanggungjawaban Camat sama dengan PPAT lainnya yaitu kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi,

Kepala Kantor Pertanahan Kota atau Kabupaten, Kepala Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dan Kepala Pelayanan Pajak. Pertanggungjawaban sebagai PPAT sementara itu berupa laporan bulanan yang diberikan secara rutin setiap bulannya. Surat Keputusan Penunjukan Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara ditandatangani oleh Kepala Kantor Wilayah atas nama Menteri sesuai bentuk yang sudah ditetapkan. Dan juga penyampaian akta-akta tanah yang dibuatnya dan di serahkan ke Kantor Pertanahan untuk di daftarkan 7 hari setelah di tandatangani nya akta tersebut

C. Peran PPAT (Camat) dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

1. Tujuan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas, tanah. Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah dapat mengetahui status atau kedudukan hukum daripada tanah tertentu yang dihadapinya, letak, luas, dan batasan-batasannya, siapa pemiliknya, dan beban-beban apa yang ada di atasnya.

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

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

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

Kadester adalah suatu badan yang dengan peta-peta dan daftar-daftar yang dibuat berdasarkan pengukuran dan taksiran, memberikan kepada kita suatu gambaran dan uraian tentang wilayah suatu negara dan semua bagian-bagiannya dan bidang-bidang tanah. Dari definisi tersebut, maka didapatkan bahwa suatu kadester harus memenuhi 2 (dua) unsur yaitu, pertama pendaftaran atau pembukuan bidang-bidang tanah yang terletak di suatu Daerah/Negara dalam daftar-daftar. Dalam daftar-daftar tersebut diuraikan letak, batas-batas dan luas dari tiap-tiap bidang tanah serta hak-hak yang terdapat di atasnya dan orang-orang yang menjadi pemegang hak dari hak-hak itu; kedua pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah.

Atas dasar uraian di atas, maka kadester dapat diartikan sebagai, pendaftaran atau pembukuan bidang-bidang tanah dalam daftar-daftar berdasarkan pengukuran dan pemetaan dari bidang-bidang tanah. Jadi secara singkat kadester itu dapat dirumuskan sebagai pengukuran pemetaan dan pembukuan tanah seperti dirumuskan dalam Pasal 19 "ayat (2) sub a UUPA.

2. a) Jual Beli Tanah Sebelum Berlakunya UUPA (Undang-Undang No.5 Tahun 1960)

Pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah didaftar. Pendaftaran tanah adalah pendaftaran yang berkelanjutan, maka tentunya setiap ada perubahan data fisik maupun data yuridis harus sudah terekam dalam segala buku, atau daftar yang terdapat di kantor Pertanahan.

Praktek jual beli (dalam bidang pertanahan) adalah salah satu dasar dari proses pendaftaran tanah. Dalam penelitian ini hal yang paling sering ditemui pada umumnya adalah pada praktek jual beli dibidang pertanahan. Penulis mengambil perbuatan hukum jual beli adalah karena menurut data yang diterima oleh penulis

bahwa perbuatan hukum jual beli tanah adalah yang paling sering ditemui di Kabupaten Kapuas Hulu Provinsi Kalimantan Barat.

Dengan seringnya Perbuatan hukum jual beli tanah, maka Penulis terlebih dahulu akan menjelaskan tentang jual beli menurut hukum Adat dan menurut hukum Perdata yaitu perbuatan hukum jual beli yang diberlakukan sebelum adanya Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960.

b) Jual Beli Menurut Hukum Adat

1) Pengertian

Menurut pengertian di dalam Hukum Adat jual beli tanah adalah suatu perbuatan hukum, pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selama-lamanya, pada waktu pembeli membayar harga (walaupun baru sebagian) tanah tersebut kepada penjual. Sejak saat itu hak atas tanah telah beralih dari penjual kepada pembeli, sehingga dapat disimpulkan, bahwa pembeli telah mendapat Hak Milik atas tanah, sejak saat itu terjadi jual beli, jadi jual beli menurut Hukum adat, adalah suatu perbuatan pemindahan hak dari penjual kepada pembeli.

Dalam hal jual beli yang pembayarannya belum lunas (baru dibayar sebagian), sisa harganya itu merupakan utang pembeli kepada penjual. Jika pembeli tidak membayarnya, penjual dapat menuntut berdasarkan utang piutang dan tidak mempengaruhi jual beli yang dianggap telah selesai itu. Bisa dikatakan bahwa jual beli menurut Hukum adat itu bersifat “tunai” (kontan) dan “nyata” (konkret).

Selanjutnya suatu “jual beli” dalam hukum adat dilakukan dimuka Kepala Adat (Desa). Kepala Adat (Desa) ini bertindak sebagai penjamin tidak terjadi suatu pelanggaran hukum dalam jual beli itu, jadi bukan sekedar sebagai saksi. Oleh karena itu jual beli bisa dianggap “terang” dan masyarakat mengakui sahnya.

2) Prosedur

Prosedur jual beli tanah itu diawali dengan kata sepakat antara calon penjual dengan calon pembeli mengenai obyek jual belinya yaitu tanah hak milik yang akan dijual dan harganya. Hal ini dilakukan melalui musyawarah diantara mereka sendiri. Setelah mereka sepakat akan harga dari tanah itu, biasanya sebagai tanda jadi, diikuti dengan pemberian panjer. Pemberian panjer tidak diartikan sebagai harus dilaksanakan jual beli itu. Dengan demikian panjer disini fungsinya adalah hanya sebagai tanda jadi akan dilaksanakannya jual beli. Dengan adanya panjer, para pihak akan merasa mempunyai ikatan moral untuk melaksanakan jual beli tersebut. Apabila telah ada panjer, maka akan timbul hak ingkar.

Bila yang ingkar si pemberi panjer, panjer menjadi milik penerima panjer. Sebaliknya, bila keingkaran tersebut ada pada pihak penerima panjer, panjer harus dikembalikan pada si pemberi panjer. Jika para pihak tidak menggunakan hak ingkar tersebut, dapatlah diselenggarakan pelaksanaan jual beli tanahnya, dengan calon penjual dan calon pembeli menghadap Kepala Desa (Adat) untuk menyatakan maksud mereka itu. Inilah yang dimaksud dengan terang.

Kemudian oleh penjual dibuat suatu akta bermaterai yang menyatakan bahwa benar ia telah menyerahkan tanah miliknya untuk selama-lamanya kepada pembeli dan bahwa benar ia telah menerima harga secara penuh. Akta tersebut turut ditandatangani oleh pembeli dan Kepala Desa (Adat). Dengan telah ditandatanganinya akta tersebut, maka perbuatan jual beli tersebut selesai. Pembeli kini menjadi pemegang hak atas tanahnya yang baru dan sebagai tanda buktinya adalah surat jual beli tersebut.

c) Jual Beli Menurut Hukum Perdata

Jual beli adalah salah satu macam perjanjian/perikatan yang termuat dalam Buku III KUH Perdata tentang Perikatan. Dalam hal jual beli tanah dilihat dari ketentuan Pasal 1457, 1458, dan 1459 dapat disimpulkan bahwa :

“Jual beli adalah suatu perjanjian, dimana satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga-harga yang telah ditentukan. Pada saat kedua pihak itu telah mencapai kata sepakat, maka jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Akan tetapi sekalipun “jual beli” itu telah dianggap terjadi, namun atas tanah itu belum berpindah kepada pembeli. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi.”

Dari uraian tersebut, menurut Hukum Barat terdiri dari 2 (dua) bagian yaitu perjanjian jual beli dan penyerahan haknya, keduanya terpisah satu dengan lainnya. Sehingga, walaupun hal yang pertama yaitu perjanjian jual belinya sudah selesai dan biasanya dengan akta notaris, tetapi kalau hal yang kedua yaitu hak milik atas barang yang dijual belum diserahkan kepada pembeli, maka status tanah tersebut masih tetap hak milik penjual.

3. Jual Beli Tanah Setelah Berlakunya UUPA (Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tanggal 24 September 1960)

b) Pengertian

Sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, bangsa Indonesia telah mempunyai hukum agraria yang bersifat nasional. Undang-Undang tersebut telah dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Dalam Pasal 5 UUPA disebutkan :

Hukum agraria yang berlaku diatas bumi, air, dan ruang angkasa ialah Hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, berdasarkan atas persatuan bangsa dengan sosialisme Indonesia serta dengan

peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan-peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar hukum agama.

Berdasarkan pasal tersebut dengan tegas dinyatakan bahwa hukum agraria yang baru didasarkan atas hukum adat yang disesuaikan dengan asas-asas yang ada dalam UUPA. Karena UUPA menganut sistem dan asas hukum adat maka perbuatan jual beli tersebut merupakan jual beli riil yang tunai.

UUPA tidak memberi penjelasan mengenai apa yang dimaksudkan dengan jual-beli tanah. Tetapi biarpun demikian mengingat bahwa hukum agrarian kita 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 (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli., yang pada saat itu juga meyerahkan harganya kepada penjual. Yaitu menurut pengertian Hukum Adat.²⁶

UUPA dengan tegas menghendaki hapusnya dualisme dan telah mengadakan suatu kesatuan hukum (unifikasi) dengan berdasarkan kepada Hukum Adat. Jadi asas-asas Hukum Adat berlaku bagi Hukum Tanah kita sekarang yang bertindak pada UUPA.

Sudargo Gautama menyatakan, bahwa 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 :²⁷

- 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

²⁶ Effendi Perangin, *Op cit*, hal 13

²⁷ Sudargo Gautama, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria* (Bandung:Alumni, 1998),hal 16

e) Unsure-unsur yang bersandar pada hukum agama

Semua itu sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 5 UUPA.

Maka tentulah dalam jual-beli Hak Milik dan hak-hak lainnya juga harus berdasarkan Hukum Adat.

Mengenai jual-beli tanah sekarang ini, pengertiannya adalah pihak penjual menyerahkan tanah dan pembeli membayar maka berpindahlah hak atas tanah dari penjual kepada pembeli.²⁸

Transaksi jual beli tanah itu dituangkan dalam bentuk suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT.

Jual beli tanah menurut Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang sekarang telah diganti 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 menurut Hukum Adatnya masyarakat yang terbatas lingkup personal dan teritorialnya, cukup dibuatkan akta oleh penjual sendiri dan diketahui oleh Kepala Desa/Adat. Perubahan tata cara ini bukan meniadakan ketentuan Hukum Adat yang mengatur segi materil lembaga jual beli tanah, seperti yang ditafsirkan sementara pihak.

c) Para Pihak

Dalam jual beli tanah, para pihak yang terlibat sebagai subyek hukum adalah penjual dan pembeli. Penjual adalah seseorang atau pihak yang secara sah memegang surat bukti atas tanah yang akan menjual tanah dan bangunan yang ada diatas tanah tersebut. Sedangkan Pembeli adalah seseorang atau pihak yang akan membeli suatu bidang tanah dan atau bangunan dari seorang penjual sebagai pemegang surat bukti tanah yang sah.

²⁸ *Ibid*, hal 32

Selain dari itu bahwa yang perlu ditambah adalah seorang PPAT yang bertugas sebagai jembatan dalam memperlancar proses jual beli antara penjual dan pembeli, dan pendaftaran tanah setelah dilakukan jual beli dihadapan PPAT.

d) Prosedur

Prosedur pelaksanaan dari jual beli itu sudah tidak lagi dihadapan Kepala Desa karena setiap peralihan hak atas tanah harus dilakukan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria seperti dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Menurut Boedi Harsono dalam jual beli yang terpenting adalah kepentingan pihak pembeli dalam hubungannya dengan pihak penjual. Hak atas tanah yang bersangkutan sudah berpindah kepada pembeli pada waktu perbuatan hukum jual belinya selesai dilakukan dihadapan PPAT. Untuk ini akta PPAT yang merupakan alat buktinya pembeli sudah menjadi pemegang haknya yang baru. Kepentingan pihak ketiga tidak selalu tersangkut pada pemindahan tersebut. Maka dari itu pendaftaran pemindahan haknya hanya berfungsi untuk memperkuat kedudukan pembeli dalam hubungannya dengan pihak ketiga, yang kepentingannya mungkin tersangkut dan bukan merupakan syarat bagi berpindahnya hak yang bersangkutan kepadanya.²⁹

Dalam jual beli tanah, obyeknya (yang diperjualbelikan) adalah tanah, sehingga timbul istilah jual beli tanah. Tetapi secara hukum yang benar adalah jual beli atas hak, karena obyek jual beli adalah hak atas tanah yang akan dijual. Memang benar bahwa tujuan membeli hak atas tanah ialah supaya pembeli secara sah menguasai dan mempergunakan tanah. Tetapi yang dibeli dijual itu bukan tanahnya, melainkan hak atas tanahnya.³⁰

²⁹ *Ibid*, hal 207

³⁰ Effendi Perangin, *Praktek Hukum Agraria, Jual Beli Hak Atas Tanah* (Jakarta: Esa Study Club, 1986), hal 11

Sebelum jual beli dilakukan, telah dicapai kata sepakat antara pemilik tanah dan yang membutuhkan tanah. Kata sepakat tersebut menghasilkan perjanjian jual beli. 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.

Jual beli tanah telah sah menurut hukum dan selesai dengan dibuatnya akta oleh PPAT, dan akta tersebut merupakan pembuktian bahwa telah terjadi jual beli hak atas tanah yaitu pembeli telah menjadi pemilik. Pendaftaran peralihan hak atas tanah adalah guna memperkuat pembuktian terhadap pihak ketiga.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

Kedudukan geografis Kabupaten Kapuas Hulu dalam konteks wilayah Propinsi Kalimantan Barat. Adapun secara astronomis, Kabupaten Kapuas Hulu yang berada pada bagian wilayah paling Timur Propinsi Kalimantan Barat terletak pada koordinat 0°5' Lintang Utara sampai 1°4' Lintang Selatan dan diantara 111°40' sampai 114°10' Bujur Timur. Pada bagian Utara wilayah ini berbatasan dengan Negara Bagian Sarawak (Malaysia Timur), sementara sebelah Timur berbatasan dengan Propinsi Kalimantan Tengah dan Kalimantan Timur. Sedangkan sebelah Barat dan Selatan Kabupaten Kapuas Hulu berbatasan langsung dengan Kabupaten Kabupaten Sintang., posisi Kabupaten Kapuas Hulu memanjang dari arah Barat ke Timur, dengan jarak terpanjang kurang lebih 240 km dan melebar dari Utara ke Selatan kurang lebih 126,70 km. Sementara jarak dari Pontianak sebagai Ibukota Propinsi Kalimantan Barat hingga Putussibau sebagai Ibukota Kabupaten Kapuas Hulu adalah kurang lebih 715 km melalui jalan darat dan kurang lebih 879 km melalui sungai Kapuas serta sekitar 1¼ jam penerbangan menggunakan Pesawat Udara.

Kabupaten Kapuas Hulu terbagi dalam 23 Kecamatan. Untuk mengkhususkan penelitian ini maka penulis hanya mengambil 2 kecamatan saja yaitu :

1) Kecamatan Putussibau Utara

Kecamatan Putussibau Utara ibukotanya Putussibau, luas wilayahnya 4.122,00km² di sebelah barat berbatasan dengan kecamatan Putussibau selatan (Kedamin Hilir), sebelah timur berbatasan dengan kecamatan Putussibau Selatan

(Kedamin Hulu), sebelah utara berbatasan dengan Serawak (Malaysia), dan sebelah selatan berbatasan dengan kecamatan embaloh Hilir dan embaloh hulu.

Jumlah penduduk kecamatan Putussibau hingga 27 november 2007 adalah 16.748 jiwa, terdiri dari 8.778 jiwa laki-laki, dan 7.975 jiwa perempuan. sebagian besar penduduknya memeluk agama islam dan katholik

2) Kecamatan Putussibau Selatan (Kedamin)

Kecamatan Putussibau Selatan (Kedamin) ibukotanya kedamin, luas wilayahnya 5.352,30km² di sebelah barat berbatasan dengan kecamatan manday, sebelah timur berbatasan dengan serawak, sebelah utara berbatasan dengan putussibau, dan sebelah selatan berbatasan dengan kecamatan Kalis.

Jumlah penduduk kecamatan hingga 14 november 2007 adalah 16.370 jiwa, terdiri dari 8.387 jiwa laki-laki, dan 7.983 jiwa perempuan. sebagian besar penduduknya memeluk agama islam dan katholik

Berikut di bawah ini penulis akan memberikan keterangan berupa data statistik / tabel mengenai jumlah kecamatan dan data mengenai batas wilayah masing-masing kecamatan yang ada di Kabupaten Kapuas Hulu :

Tabel 1

Kecamatan Di Kabupaten Kapuas Hulu

Kecamatan		Ibukota	Luas (km ²)
01.	Silat Hilir	Nanga Silat	1 177,10
02.	Silat Hulu	Nanga Dangan	1 061,80
03.	Bunut Hulu	Nanga Suruk	1 118,14
04.	Mentebah	Nanga Mentebah	781,26
05.	Manday	Bika	1 069,00
06.	Kalis	Nanga Kalis	1 184,00
07.	Putussibau	Putussibau	4 122,00
08.	Kedamin	Kedamin Hulu	5 352,30

09.	Embaloh Hilir	Nanga Embaloh	1 869,10
10.	Bunut Hilir	Nanga Bunut	844,10
11.	Boyan Tanjung	Nanga Boyan	824,00
12.	Embau	Jongkong	422,50
13.	Batu Datu	Menendang	531,20
14.	Hulu Gurung	Nanga Tepuai	432,90
15.	Selimbau	Selimbau	999,24
16.	Seberuang	Sejiram	573,80
17.	Semitau	Semitau	562,70
18.	Suhaid	Nanga Suhaid	620,56
19.	Empanang	Nanga Kantuk	357,25
20.	Puring Kencana	Puring Kencana	448,55
21.	Badau	Badau	700,00
22.	Batang Lupa	Lanjak	1 332,90
23.	Embaloh Hulu	Benua Martinus	3 457,60

Sumber data sekunder ,Tahun 2008

B. Gambaran Umum Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara

Sebelum menguraikan lebih lanjut tentang keadaan Camat dalam kedudukannya sebagai PPAT Sementara, maka perlu kiranya dikemukakan bahwa di Kabupaten Kapuas Hulu, kurun waktu sampai dengan tahun 2008, ada beberapa Kepala Wilayah Kecamatan juga berkedudukan dan berfungsi sebagai PPAT Sementara (dari 23 kecamatan hanya ada 7 camat yang ditunjuk sebagai PPAT sementara). Hal ini menunjukkan bahwa peran Camat dalam kedudukan dan fungsinya sebagai PPAT Sementara masih dibutuhkan terutama untuk wilayah yang formasi PPAT-nya belum terpenuhi. Adapun formasi PPAT berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Nomor 50/2007 dan Nomor 29/2008, untuk wilayah Kabupaten Kapuas Hulu adalah 4 PPAT sementara. Dari data di lapangan, sampai dengan tahun 2008, jumlah PPAT di Kabupaten Kapuas Hulu adalah 1 PPAT tetap dan baru diangkat bulan Agustus 2008. Hal ini

menunjukkan bahwa formasi PPAT di wilayah tersebut belum terpenuhi berdasarkan ketentuan Surat Keputusan Menteri tentang formasi PPAT tersebut di atas.

Menurut penulis, karena penunjukan PPAT Sementara di Kabupaten Kapuas Hulu untuk memenuhi kekurangan formasi PPAT pada wilayah tertentu berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan tersebut di atas, maka perlu dipertimbangkan juga mengenai kompetensi person dari Kepala Wilayah Kecamatan (Camat) itu sendiri.

Kompetensi pendidikan Camat sangat mempengaruhi kesanggupan Camat dalam kedudukan dan fungsinya sebagai PPAT Sementara dalam melaksanakan kewajiban sebagai PPAT. Kompetensi tersebut terutama seperti pendidikan, apakah pendidikan Camat berkaitan dengan keterampilan dan pengetahuan tentang PPAT. Dengan pendidikan yang memberikan keterampilan khusus dan pengetahuan yang luas tentang PPAT maka pelaksanaan kewajiban PPAT akan dapat terpenuhi. Hal ini dimaksudkan untuk melihat realisasi Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dan Peraturan Kepala BPN No 1 Tahun 2006 ditinjau dari faktor yang mempengaruhi kinerja Camat dalam kedudukan dan fungsinya sebagai PPAT Sementara.

Dengan melihat kompetensi pendidikan Camat sebagai PPAT Sementara, maka dapat dilihat nantinya pendidikan keahlian dari para responden (Camat dan stafnya) yang ada sekarang ini sehingga dapat menunjang tugas Camat dalam kedudukan dan fungsinya sebagai PPAT Sementara.

Tinjauan ini secara khusus akan menguraikan tentang pendidikan Camat dalam kedudukan dan fungsinya sebagai PPAT Sementara. Menurut hemat penulis, uraian tentang pendidikan Camat dapat memberikan gambaran tentang kemampuan Camat dalam kedudukan dan fungsinya sebagai PPAT Sementara dalam melaksanakan kewajiban PPAT. Camat sebagai responden rata-rata memiliki pendidikan di Sekolah

Tinggi Ilmu Pemerintahan, dari data yang penulis dapat di lapangan bahwa semua Camat yang telah ditunjuk sebagai PPAT Sementara di Kabupaten Kapuas Hulu, Provinsi Kalimantan Barat memiliki pendidikan terakhir adalah Sekolah Tinggi Ilmu Pemerintahan.

Camat yang berkaitan dengan keterampilan dan pengetahuan PPAT tidak ada satupun yang berpendidikan profesi notariat, mereka hanya berpendidikan Sekolah Tinggi Ilmu Pemerintahan. Pendidikan para responden lebih berkaitan dengan politik dan manajemen pemerintahan. Kondisi pendidikan yang demikian tidak memungkinkan seorang Camat (PPAT Sementara) dapat bekerja setara dengan PPAT Tetap dalam pembuatan akta tanah. Para responden Camat hanya mendapatkan pengetahuan tentang PPAT dalam pelatihan yang terbatas. Dengan demikian, hal ini sangat mempengaruhi kinerja Camat dalam melaksanakan tugas sebagai PPAT Sementara. Dengan tidak adanya pendidikan khusus yang berkaitan dengan PPAT, maka pengetahuan tentang PPAT oleh Camat dalam kedudukan dan fungsinya sebagai PPAT Sementara menjadi terbatas.

Apalagi dalam melaksanakan tugas dalam kedudukan dan fungsinya sebagai PPAT Sementara, Camat cenderung menyerahkan kepada staf Camat yang membantunya, padahal seperti diketahui, staf Camat pada umumnya tidak pernah mendapat pelatihan tentang PPAT karena yang diberikan pelatihan adalah Camat. Akibat dari pengetahuan yang terbatas dan kecenderungan menyerahkan tugas PPAT kepada stafnya maka hasil pekerjaan sebagai PPAT Sementara cenderung menyimpang dari peraturan terutama dalam melaksanakan kewajiban PPAT.

C. Kualifikasi untuk Camat Bisa Ditunjuk Menjadi PPAT Sementara dalam Kaitannya dengan Pelaksanaan Kewajiban PPAT oleh Camat

Pada dasarnya kewajiban Camat sebagai PPAT Sementara adalah sama dengan PPAT Tetap. Hal ini disebabkan karena dengan ditunjuknya Camat sebagai PPAT Sementara, maka kedudukan dan fungsi Camat sebagai PPAT Sementara adalah sama dengan kedudukan PPAT Tetap. Kewajiban PPAT Tetap dan kewajiban Camat sebagai PPAT Sementara harus dilakukan menurut ketentuan yang terdapat dalam Peraturan Kepala BPN No 1 Tahun 2006

Selain itu orang PPAT harus memenuhi syarat/ kualifikasi yang telah ditentukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Republik Indonesia, antara lain yaitu:

1. Berkewarganegaraan Indonesia,
2. Berusia sekurang-kurangnya 30 (tiga puluh) tahun,
3. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan Surat Keterangan yang dibuat oleh Instansi Kepolisian setempat,
4. Belum pernah dihukum penjara karena melakukan kejahatan berdasarkan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap,
5. Sehat jasmani dan rohani,
6. Lulusan program pendidikan spesialis notariat atau program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan lembaga pendidikan tinggi,
7. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh Kantor Menteri Negara Agraria/ Badan Pertanahan Nasional.

Jika melihat syarat/ kualifikasi yang ditentukan dalam PP No. 37 Tahun 1998, maka Camat yang diangkat sebagai PPAT belum memenuhi kualifikasi untuk bisa diangkat menjadi PPAT Sementara. Hal ini disebabkan karena para Camat yang

diangkat sebagai PPAT sebagian besar belum pernah mendapat program pendidikan spesialis notariat atau program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan lembaga pendidikan tinggi maupun mengikuti ujian yang diselenggarakan oleh Kantor Menteri Negara Agraria/ Badan Pertanahan Nasional³¹.

Menurut keterangan dan data yang di dapat dari lapangan bahwa para camat yang ditunjuk sebagai PPAT sementara belum ada yang pernah mengikuti Diklat tentang PPAT dari Kantor Wilayah BPN Provinsi Kalimantan Barat dan Kantor Pertanahan Kabupaten Kapuas Hulu. Hal tersebut disebabkan bahwa para camat menganggap dan lebih mementingkan Diklat Sekolah Kepemimpinan yang bersamaan dilaksanakannya dengan Dilkat PPAT.

Hal ini jika dibandingkan dengan persyaratan pendidikan yang dipersyaratkan bagi para PPAT Tetap merupakan suatu ketimpangan jika dihadapkan dengan tuntutan tugas mengerjakan pekerjaan yang sama antara PPAT Sementara dengan PPAT Tetap.

Namun apabila dilihat dari isi Pasal 5 ayat (3) PP No. 37 Tahun 1998 yang merupakan dasar hukum bagi seorang Camat untuk diangkat menjadi PPAT, maka Camat dianggap memenuhi kualifikasi untuk bisa ditunjuk sebagai PPAT karena faktor kurangnya PPAT pada daerahnya.

Pentingnya kualifikasi bagi seorang Camat untuk bisa ditunjuk menjadi PPAT berhubungan erat dengan pelaksanaan tugas dan kewajiban PPAT yang ditentukan oleh PP No. 37 Tahun 1998.

Pelaksanaan kewajiban PPAT oleh Camat dalam kedudukannya sebagai PPAT Sementara sudah diatur di dalam Peraturan Pemerintah, tetapi di dalam kenyataannya

³¹ Hermanto, *Wawancara Pribadi*, Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Kapuas Hulu, Tanggal 19 Desember 2008

dapat terjadi penyimpangan karena berbagai alasan, baik itu yang dilakukan dengan sengaja maupun tidak. Dari data yang diperoleh di lapangan menunjukkan banyaknya penyimpangan yang dilakukan Camat dalam kedudukan dan fungsinya sebagai PPAT Sementara dalam melaksanakan kewajiban sebagai PPAT Sementara, antara lain dalam hal:

1. Papan Nama PPAT

Dari ke 2 responden Camat, berdasarkan penelitian di lapangan ditemukan tidak ada yang memenuhi kewajiban dalam hal penulisan kalimat PPAT Sementara pada papan nama.

Adapun alasan dari ke-2 responden adalah dana yang dibutuhkan untuk membuat papan nama baru yang sesuai dengan ketentuan Peraturan Kepala BPN No 1 Tahun 2006 tidak tersedia dan pada umumnya para responden menganggap apabila ditulis PPAT Sementara memberikan kesan tidak pasti. Menurut hemat penulis bahwa para Camat masih menganggap kedudukannya sebagai kepala wilayah kecamatan sehingga dengan peraturan hanya menunggu dana dari luar sebagaimana halnya dengan pembuatan papan nama lain yang berkaitan tugasnya sebagai kepala wilayah kecamatan yang juga mendapat dana dari luar, yaitu dari Kantor Bupati. Demikian juga dengan alasan ketidakpastian dalam jabatan, hal ini semata-mata Camat tidak mau dengan adanya kata sementara pada papan nama PPAT akan memberikan kesan ketidakpastian juga dalam jabatannya sebagai kepala wilayah kecamatan.

Adapun sanksi dari tidak ditulisnya kata sementara pada papan nama, tidak diatur secara tegas dalam undang-undang. Maka sanksi penyimpangan ini dapat disimpulkan sebagai pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT dengan sanksi diberhentikan dengan hormat berdasarkan Pasal 10 Peraturan

Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998. Menurut Pasal 10 ayat (1) menyatakan bahwa PPAT diberhentikan dengan hormat dari jabatannya karena :

- a. Permintaan sendiri
- b. Tidak lagi mampu menjalankan tugasnya karena keadaan kesehatan atau kesehatan jiwanya, setelah dinyatakan oleh tim pemeriksa kesehatan yang berwenang atas permintaan Menteri atau Pejabat yang ditunjuk
- c. Melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT
- d. Diangkat sebagai pegawai negeri sipil atau ABRI

Hasil penelitian di lapangan menunjukkan bahwa sanksi tersebut belum pernah diterapkan karena tidak ditulisnya kata sementara pada nama PPAT Sementara dianggap sebagai penyimpangan yang sepele oleh Kantor Pertanahan. Apabila dikenakan sanksi diberhentikan dengan hormat, dianggap tidak sebanding dengan penyimpangan tersebut, sehingga selama ini hanya diberikan teguran secara terus menerus saja.

Akibat dari penyimpangan ini menimbulkan ketidaktahuan di dalam masyarakat, walaupun masyarakat tidak menyadari hal ini. Terhadap 10 responden masyarakat yang pernah mengurus akta tanah, ketika diajukan pertanyaan apakah mengetahui bahwa kedudukan dan fungsi Camat sebagai PPAT hanya bersifat sementara diperoleh jawaban sebagai berikut:

Tabel 2.

Pengetahuan Masyarakat Tentang Camat sebagai PPAT Sementara

No	Alternatif Jawaban	Jumlah	Persentase
1.	Tahu	2	20 %
2.	Tidak tahu	8	80 %
Jumlah		10	100 %

SumberData Primer, 2008

Data di atas menunjukkan bahwa sebanyak 2 orang tahu bahwa kedudukan dan fungsi Camat sebagai PPAT hanya bersifat sementara, sedangkan sebanyak 8 orang tidak tahu bahwa kedudukan dan fungsi Camat sebagai PPAT hanya bersifat sementara³². Arti kata sementara adalah tidak tetap. Camat yang ditunjuk sebagai PPAT Sementara akan berhenti jika Camat tersebut juga berhenti sebagai Kepala Kecamatan.

Selanjutnya terhadap pertanyaan apakah ada perbedaan antara kedudukan dan fungsi Camat sebagai PPAT dengan kedudukan dan fungsi Camat sebagai wilayah kecamatan, diperoleh jawaban:

Tabel 3.

Pengetahuan Masyarakat Tentang Perbedaan Camat sebagai PPAT Sementara dengan Fungsi Camat sebagai Kepala Wilayah Kecamatan

No	Alternatif Jawaban	Jumlah	Persentase
1.	Ada	2	20 %
2.	Tidak ada	8	80 %
Jumlah		10	100 %

SumberData Primer, 2008

³² ³² Eduardus Hels Merry dan Antonius Willeam, *Wawancara pribadi*, masyarakat kecamatan Putussibau Utara, Kabupaten Kapuas Hulu, Tanggal 11 Desember 2008

Data di atas menunjukkan bahwa 2 orang menyebutkan ada perbedaan antara kedudukan dan fungsi Camat sebagai PPAT dengan kedudukan dan fungsi Camat sebagai kepala wilayah kecamatan, sedangkan 8 orang menyebutkan tidak ada³³.

Kesimpulan yang dapat ditarik dari data di atas yaitu bahwa dengan tidak adanya kata sementara pada papan nama PPAT Sementara, telah menimbulkan ketidaktahuan di dalam masyarakat yang pada umumnya menganggap bahwa kedudukan dan fungsi Camat sebagai PPAT Sementara tidak berbeda dengan tugas Camat dalam kedudukan dan fungsinya sebagai kepala wilayah kecamatan.

Selanjutnya penulis mengajukan pertanyaan mengenai pengetahuan tentang proses hukum jual beli tanah harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang (dalam hal ini Camat selaku PPAT Sementara), maka diperoleh jawaban:

Tabel 4.

**Pengetahuan Masyarakat Tentang Proses Jual Beli Harus Dilakukan di Hadapan
Pejabat Yang Berwenang**

No	Alternatif Jawaban	Jumlah	Persentase
1.	Tahu	2	20 %
2.	Tidak tahu	8	80 %
Jumlah		10	100 %

Sumber Data Primer, 2008

Data di atas menunjukkan bahwa sebanyak 2 orang saja yang mengetahui perbuatan hukum jual beli harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, sedangkan sebanyak 8 orang lainnya tidak mengetahui bahwa jual beli harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang³⁴.

³³ Feri Derikus Feri dan Kanisius Ateng, *Wawancara pribadi*, masyarakat kecamatan Putussibau Utara, Kabupaten Kapuas Hulu, Tanggal 11 Desember 2008

³⁴ Agustinus Ding dan Willi Brodus Lasah, *Wawancara pribadi*, masyarakat kecamatan Putussibau Utara, Kabupaten Kapuas Hulu, Tanggal 11 Desember 2008

Kesimpulan yang dapat ditarik dari data di atas yaitu bahwa para masyarakat belum banyak yang mengetahui tentang hukum terutama perbuatan hukum jual beli yang harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, hal ini disebabkan oleh kurangnya pendidikan masyarakat itu sendiri dan kurangnya proses penyuluhan dari pihak-pihak yang terkait khususnya pihak Kantor pertanahan dalam mensosialisasikan hukum, khususnya hukum di bidang pertanahan.

2. Pembuatan Akta

Dalam hal pembuatan akta, berdasarkan penelitian terhadap 2 Camat, didapatkan dalam pembuatan akta tanah seluruh responden pernah melakukan penyimpangan. Pada umumnya penyimpangan dalam pembuatan akta tanah yang dilakukan yaitu dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah yang dilarang dilakukan oleh suami kepada istri atau sebaliknya, serta dalam hal akta tanah yang ditandatangani sebelum pemohon menyerahkan bukti pembayaran pajak.

Pada umumnya penyimpangan ini terjadi karena tidak adanya pengetahuan dari Camat tentang Pasal 1467 KUH Perdata mengenai larangan jual beli antara suami istri yang masih terikat dalam perkawinan serta ketentuan Pasal 24 ayat (1) UU Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang mengatur larangan penandatanganan akta sebelum permohonan menyerahkan bukti pembayaran pajak, menyebabkan akta yang dibuat menjadi batal demi hukum, sedangkan akibat hukum terhadap penyimpangan penandatanganan akta sebelum pemohon menyerahkan bukti pembayaran pajak hanya berakibat terhadap pejabat yang menandatangani akta tersebut yaitu berupa sanksi administratif. Sanksi administratif tersebut berupa denda sebesar Rp. 7.500.000 seperti ketentuan dalam Pasal 26 ayat (1) UU Nomor 20 Tahun 2000, sedangkan terhadap akta yang dibuat tetap mempunyai kekuatan hukum. Menurut penulis, terhadap penyimpangan

larangan pembuatan akta jual beli antara suami istri seharusnya dikenakan sanksi pejabat yang diatur secara tegas di dalam undang-undang dan akta tersebut akan batal demi hukum sehingga PPAT Sementara tidak melakukan penyimpangan yang memberikan kesan meremehkan dengan alasan tidak tahu peraturan. Demikian juga terhadap penandatanganan akta sebelum bayar pajak, seharusnya pihak yang berwenang menerapkan sanksi tersebut sesuai dengan peraturan yang berlaku dengan mengesampingkan kebiasaan di dalam masyarakat.

Hasil penelitian di lapangan menunjukkan sanksi terhadap penyimpangan ini belum pernah diterapkan. Adapun alasan belum diterapkannya sanksi tersebut karena adanya pertimbangan sanksi tersebut terlalu berat sehingga pihak Kantor Pertanahan segan untuk menerapkan. Pihak Kantor Pertanahan hanya memberikan teguran terhadap penyimpangan tersebut. Akibat dari penyimpangan pembuatan akta dapat mengganggu kelancaran dalam pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan dan Pengawasan dari Kantor Perpajakan.

3. Buku Daftar Akta PPAT

Dalam pembuatan buku daftar akta, ke 2 Camat tersebut tidak melaksanakan seperti ketentuan Pasal 56 Peraturan Kepala BPN No 1 Tahun 2006. Ke 2 responden Camat sering tidak mengisi buku daftar akta setiap hari, bahkan ke 2 responden tidak pernah membuat buku daftar akta selama 6 bulan. Adapun alasan dari ke-2 responden Camat tersebut adalah bahwa permohonan pembuatan akta tanah jarang terjadi setiap hari, kadang-kadang dalam satu bulan sampai tiga hanya ada 2 permohonan pembuatan akta sehingga mereka lupa dengan tugas membuat buku daftar akta PPAT.

Sanksi terhadap kewajiban mengisi buku daftar akta tidak diatur secara tegas dalam undang-undang. Akan tetapi sanksi terhadap penyimpangan tersebut dapat

disimpulkan sebagai pelanggaran ringan terhadap kewajiban PPAT dengan sanksi diberhentikan dengan hormat sesuai Pasal 10 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998. Sanksi terhadap penyimpangan ini belum pernah diterapkan dalam praktek, adapun alasan dari kantor pertahanan yaitu bahwa sanksi tersebut terlalu berat sehingga hanya diberi teguran saja.

Akibat hukum dari tidak mengisi buku daftar akta, tidak mempengaruhi kepastian hukum akta yang dibuat PPAT Sementara dan jabatan sebagai PPAT Sementara, hanya saja apabila PPAT tidak membuat buku daftar atau tidak mengisi buku daftar akta setiap hari maka sulit untuk mengetahui hal-hal yang berkaitan dengan pembuatan akta (seperti jual beli, hibah atau warisan) termasuk mengenai surat-surat yang berkaitan. Akibatnya akan menghambat pengawasan yang dilakukan kantor pertahanan.

Kesimpulan yang dapat diperoleh yaitu bahwa seharusnya untuk penyimpangan dalam mengisi buku daftar akta dikenakan akibat hukum yang diatur secara tegas dan sanksi yang diterapkan secara tegas. Dengan tidak adanya akibat hukum dan tidak diterapkannya sanksi secara tegas akan menimbulkan penyimpangan dalam mengisi buku akta secara terus menerus sehingga hal ini akan menimbulkan ketidak tertiban Camat yang berkedudukan dan berfungsi sebagai PPAT Sementara dalam melaksanakan kewajiban PPAT.

4. Laporan Bulanan PPAT

Dari hasil penelitian laporan bulanan PPAT yang ditemukan pada 2 PPAT Sementara, untuk kurun waktu tahun 2007-2008 tidak dilakukan setiap bulan, bahkan dalam 1 tahun tidak pernah menyampaikan laporan sama sekali. Alasan para responden yaitu tidak ada transaksi pembuatan akta dalam satu bulan sehingga tidak

perlu melapor dan alasan yang selalu mengatakan kata lupa³⁵. Adapun pada kurun waktu tersebut, belum ada peraturan tentang sanksi terhadap penyimpangan kewajiban melapor. Hanya saja apabila tidak membuat laporan bulanan, kantor pertanahan akan mengalami kesulitan dalam mengontrol kinerja PPAT.

Kesimpulan yang dapat ditarik ialah bahwa para responden Camat cenderung tidak membuat laporan bulanan apabila tidak dikenakan sanksi pejabat. Akan tetapi dengan adanya sanksi pejabat ini tidak akan menjamin tidak terulangnya penyimpangan dalam pembuatan laporan bulanan. Menurut hemat penulis seharusnya selain sanksi yang diterapkan, juga diterapkan akibat hukum terhadap jabatan PPAT Sementara apabila terjadi pengulangan penyimpangan laporan bulanan. Dengan adanya akibat hukum terhadap kedudukan dan fungsi PPAT Sementara, maka penyimpangan ini tidak akan terjadi lagi dan peraturan yang ada menjadi mempunyai wibawa hukum.

5. Penjilidan Akta dan Warkah Pendukung Akta

Dalam hal penjilidan akta dan warkah pendukung akta para responden tidak melaksanakan sesuai ketentuan Pasal 58 Peraturan Kepala BPN No 1 Tahun 2006. Berdasarkan hasil penelitian di lapangan, seluruh responden tidak melakukan penjilidan akta dan warkah pendukung akta. Adapun alasan para responden adalah belum sempat karena ada pekerjaan lain yang lebih penting.

Akibat hukum dari tidak dijilidnya akta dan warkah pendukung akta tidak mempengaruhi akta yang dibuat PPAT Sementara. Hanya saja dengan tidak adanya penjilidan akta dan warkah pendukung akta, maka akta atau surat pendukung yang merupakan dokumen yang dijadikan dasar pembuatan akta menjadi tidak terletak

³⁵ Ahmad Salafuddin, *Wawancara Pribadi*, Camat Kecamatan Putussibau Utara Kabupaten Kapuas Hulu, Tanggal 12 Desember 2008

pada akta yang disimpan PPAT, sehingga apabila diperlukan untuk pemeriksaan oleh kantor pertanahan akan mengganggu kelancaran dan ketertiban pemeriksaan.

Adapun saksi penyimpangan kewajiban tersebut tidak disebutkan secara tegas dalam undang-undang, hanya saja hal ini dapat disimpulkan sebagai pelanggaran ringan terhadap kewajiban PPAT dengan sanksi diberhentikan dengan hormat. Sanksi ini belum pernah diterapkan dalam praktek karena dianggap penyimpangan sepele dan ada keseganan pihak kantor pertanahan sehingga hanya diberi teguran saja.

Kesimpulan yang dapat ditarik dari penyimpangan ini yaitu bahwa PPAT Sementara cenderung tidak melakukan penjilidan akta dan warkah akta karena tidak ada akibat hukum terhadap penyimpangan tersebut dan saksi yang tidak diterapkan secara tegas. Apabila tidak diterapkan saksi secara tegas dan hanya diberi teguran saja, maka penyimpangan ini akan menjadi terus dan kelancaran serta ketertiban yang diharapkan tidak akan tercipta. Menurut hemat penulis, seharusnya terhadap penyimpangan pelaksanaan kewajiban PPAT Sementara dalam penjilidan akta dan warkah akta dikenakan sanksi yang tegas sehingga para Camat yang berkedudukan dan berfungsi sebagai PPAT Sementara tidak akan melakukan penyimpangan yang terkesan meremehkan kewajiban PPAT yang diatur dalam peraturan tersebut.

D. Hambatan Yang Dialami Oleh Para Camat Dalam Melakukan Pembuatan Akta Yang Berhubungan Dengan Bidang Pertanahan.

Tugas dan wewenang Camat selaku PPAT sementara adalah melakukan Pembuatan akta jual beli, hibah, tukar menukar dan pemberian hak Tanggungan serta yang diatur dalam ketentuan yang berlaku.

Dari penelitian penulis didapatkan bahwa dari ke 2 responden Camat yang ditunjuk sebagai PPAT Sementara yaitu Camat Kecamatan Putussibau Utara dan Camat Kecamatan Putussibau Selatan, mereka memberikan contoh beberapa

kendala atau hambatan yang paling sering ditemui. Adapun hambatan-hambatan yang ditemui adalah³⁶:

1. Para masyarakat yang memiliki tanah dan akan melakukan jual beli yang datang ke camat banyak diantaranya tidak memiliki persyaratan yang lengkap dan masih banyak yang memiliki tanah belum bersertifikat. Hal ini menyebabkan kesulitan yang dialami oleh para camat. Untuk saat ini Camat yang ditunjuk selaku PPAT Sementara akan menolak dengan tegas apabila ada pihak yang ingin melakukan jual beli tanah tidak melengkapi syarat-syarat dan dokumen-dokumen yang diperlukan guna proses pembuatan akta jual beli.
2. Banyak masyarakat menganggap bahwa melakukan jual beli yang dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang memerlukan biaya yang besar sedangkan masyarakat itu sendiri sedang memerlukan biaya untuk keperluan primer. Dan ketidak tahuan mengenai hukum dan fungsi camat sebagai PPAT sementara dan pejabat yang berwenang untuk membuat akta jual beli. Sehingga banyak jual beli yang dilakukan dibawah tangan.
3. Banyak para masyarakat yang menganggap bahwa harga bidang tanah per M2 lebih rendah dari pada harga pasaran yang merupakan harga kebiasaan dalam masyarakat. Misalnya, harga yang ditetapkan pemerintah telah sesuai dengan letak dan kondisinya per M2 adalah Rp 50.000,- sedangkan harga kebiasaan dalam masyarakat adalah per M2 adalah Rp 120.000,- jadi dengan perbandingan harga yang tinggi menyebabkan masyarakat lebih memilih melakukan jual beli dibawah tangan.

³⁶ Ahmad Salafuddin, *Wawancara Pribadi*, Camat Kecamatan Putussibau Utara Kabupaten Kapuas Hulu, Tanggal 12 Desember 2008

Pemahaman tentang perbedaan harga yang terjadi atas kebiasaan dalam masyarakat dengan harga yang ditetapkan oleh pemerintah sesungguhnya adalah masalah yang merupakan suatu pengakuan atas harga yang disepakati antara para pihak yang bertransaksi saja.

Pihak yang melakukan jual beli secara dibawah tangan berpendapat bahwa jual beli yang dilakukan dihadapan camat akan dikenakan pajak yang besar dari nilai transaksi atas kesepakatan para pihak,oleh sebab itu mereka melakukan jual beli dibawah tangan. Sebenarnya bahwa untuk transaksi jual beli agar tidak dikenakan bea perolehan atas tanah yang besar maka para pihak dapat menyepakati harga dahulu sebelum melakukan jual beli dihadapan camat dan harus pula memberikan keterangan kepada camat (PPAT) untuk membuat harga baru yang akan dituliskan dalam akta, tetapi harga yang telah disepakati bersama dihadapan camat haruslah sesuai dan tidak kurang dari harga yang telah ditetapkan oleh peraturan pemerintah (Nilai jual objek pajak).

Penyelesaian (solusi) atas hambatan yang ditemui adalah, para camat telah melakukan sosialisasi secara bertahap dan pihak kantor Pertanahan juga telah memberikan informasi-informasi tentang pendaftaran tanah kepada masyarakat,walaupun informasi yang diberikan masih secara interen. Untuk kedepannya Kantor Pertanahan akan lebih proaktif dalam bersosialisasi kepada masyarakat tentang pentingnya pendaftaran tanah dan proses pendaftarannya.

E. Pelaksanaan Tugas Pokok dan Fungsi Camat sebagai PPAT Sementara dan Faktor yang Mempengaruhi pelaksanaan Kewajiban PPAT oleh Camat sebagai PPAT Sementara

Sebagaimana diketahui bahwa dengan ditunjuknya Camat sebagai PPAT Sementara, maka pelaksanaan PPAT oleh Camat sebagai PPAT Sementara adalah

sama kewajiban PPAT pada umumnya. Hal ini dapat dimaklumi sebab penunjukan Camat sebagai PPAT Sementara adalah untuk melayani pembuatan akta tanah pada daerah yang belum cukup formasi PPAT-nya, sesuai dengan ketentuan Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa penunjukan Camat sebagai PPAT Sementara tersebut mengakibatkan tanggung jawab Camat dalam kedudukannya dan fungsinya tersebut sama seperti PPAT pada umumnya. Namun dalam kenyataannya pelaksanaan kewajiban PPAT oleh Camat sebagai PPAT Sementara memang sering terjadi penyimpangan, hal ini disebabkan oleh beberapa faktor-faktor, antara lain yaitu:

1. Penerapan Sanksi

Sebagaimana diketahui bahwa dalam Pasal 10 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 telah ditentukan bahwa sanksi bagi PPAT yang melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT dapat diberhentikan dengan hormat. Di dalam Pasal 10 ayat (1) tidak disebutkan dengan tegas apa saja larangan atau kewajiban yang termasuk dalam pelanggaran ringan, namun apabila diperhatikan ketentuan yang mengatur mengenai larangan dalam Pasal 1467 KUH Perdata dan Pasal 24 ayat (1) UU Nomor 21 Tahun 1997 serta kewajiban PPAT dan Peraturan Kepala BPN No 1 Tahun 2006, maka dapat ditafsirkan bahwa penyimpangan terhadap larangan dan kewajiban yang diatur dalam KUH Perdata, dikenakan sanksi Pasal 10 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.

Terhadap ketentuan sanksi ini, dari ke 2 bahkan camat lain di Kabupaten yang sama responden Camat yang ditunjuk sebagai PPAT Sementara, ketika ditanya apakah sanksi dalam undang-undang tersebut turut dipertimbangkan pada saat mereka melakukan penyimpangan kewajiban PPAT, pada umumnya menjawab tidak

karena dianggap sebagai ancaman secara tertulis saja. Bagi 2 responden pejabat Kantor Pertanahan, ketika diajukan pertanyaan mengapa sanksi dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 tidak pernah diterapkan didapatkan jawaban bahwa sanksi di dalam Pasal 10 PP tersebut dianggap terlalu berat sehingga pihak Kantor Pertanahan segan untuk menerapkan dan apabila terjadi penyimpangan hanya diberi teguran saja.

Menurut penulis, adanya keseganan pihak Kantor Pertanahan untuk menerapkan sanksi terhadap setiap penyimpangan kewajiban PPAT oleh Camat dalam kedudukan dan fungsinya sebagai PPAT Sementara dikarenakan adanya kesepakatan tidak tertulis antara Kantor Pertanahan dengan Camat sebagai PPAT Sementara, yaitu untuk setiap transaksi pembuatan akta tanah yang dilakukan Camat dalam kedudukan dan fungsinya sebagai PPAT Sementara, maka Camat PPAT Sementara tersebut diwajibkan untuk menyetor sejumlah uang kepada Kantor Pertanahan setempat.

Dengan demikian dapat dikatakan bahwa ketentuan mengenai sanksi terhadap pelanggaran ringan kewajiban PPAT Sementara tersebut di atas belum dilaksanakan sebagaimana mestinya atau belum sesuai dengan yang diharapkan. Hal ini menunjukkan bahwa dengan masih tetap dipertahankannya kebiasaan-kebiasaan dalam masyarakat yang merasa segan dalam menerapkan sanksi sesuai peraturan dikarenakan adanya kesepakatan tersebut di atas, maka hal ini telah menyimpang dari maksud dan tujuan Pasal 10 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998. Seharusnya kesepakatan tersebut tidak boleh ada karena dengan adanya kesepakatan tersebut telah membuka peluang penyimpangan penerapan sanksi. Apalagi kesepakatan tersebut bertolak belakang dengan keterangan Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Kapuas Hulu, bahwa Kantor Pertanahan tidak memungut biaya untuk setiap Pendaftaran Tanah.

Penulis berpendapat dengan adanya hal tersebut di atas, maka perlu diambil tindakan tegas terhadap kesepakatan tersebut seperti sanksi yang tegas terhadap aparat Kantor Pertanahan dan PPAT Sementara apabila melakukan penyimpangan dalam penerapan sanksi maupun kewajiban PPAT yang diatur dalam undang-undang, sehingga tidak akan terjadi penyimpangan penerapan sanksi dan Camat dalam kedudukan dan fungsinya sebagai PPAT Sementara juga melaksankan kewajiban PPAT Secara benar.

2. Aparat Pelaksana

Pada hakikatnya unsur manusia adalah unsur yang paling menentukan dan unsur-unsur yang lain sangat dipengaruhi oleh unsur manusia ini, sebab yang melaksanakan tugas pekerjaan adalah manusia dan yang ingin mencapai tujuan juga manusia.

Di dalam penegakan hukum khususnya mengenai pelaksanaan kewajiban PPAT dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 masih dijumpai adanya kendala menyangkut aparat pelaksananya, yaitu Camat itu sendiri dan aparat pelaksana pengawasan dan pembinaan PPAT, yaitu pejabat BPN.

Sebagaimana diketahui bahwa apabila seseorang melakukan penyimpangan dan mendapat teguran terhadap penyimpangan yang dilakukan, maka orang tersebut akan berusaha memperbaiki dan tidak mengulangi penyimpangan yang sama. Hal ini seharusnya juga berlaku terhadap Camat dalam kedudukan dan fungsinya sebagai PPAT Sementara, namun dalam prakteknya PPAT Sementara tidak berusaha memperbaiki penyimpangan yang dilakukannya bahkan cenderung untuk mengulangi kesalahan yang sama. Ketidakpedulian Camat dalam kedudukan dan fungsinya sebagai PPAT Sementara terhadap teguran atas penyimpangan pelaksanaan kewajiban dapat terjadi karena tidak ada rasa tanggung jawab Camat terhadap

kedudukan dan fungsinya sebagai PPAT Sementara dan juga dapat terjadi karena adanya sifat yang meremehkan sanksi yang diatur dalam undang-undang sehingga selalu mengulangi penyimpangan yang sama.

Menurut penulis penyimpangan pelaksanaan kewajiban PPAT oleh Camat dalam kedudukan dan fungsinya sebagai PPAT Sementara juga dapat disebabkan karena Camat cenderung menganggap kedudukan dan fungsinya sebagai PPAT Sementara hanya sebagai pekerjaan sampingan, hal ini tampak dalam pelaksanaan kewajiban PPAT yang selalu diserahkan kepada staf.

Dalam penegakan suatu ketentuan undang-undang dalam PP Nomor 37 Tahun 1998, dalam pelaksanaan kewajiban PPAT Sementara yang sesuai dengan tujuan yang ingin dicapai dalam undang-undang tersebut, maka peranan aparat yang melaksanakan pembinaan dan pengawasan menentukan. Hal ini disebabkan karena bagaimanapun baiknya suatu produk hukum tetapi tidak ditunjang oleh aparat sebagai pelaksana pembina dan pengawasan yang baik, berkualitas dan jujur, maka hasil pelaksanaan pembinaan dan pengawasan pasti tidak berhasil sesuai dengan tujuan yang diharapkan.

Sesuai dengan hal tersebut di atas, maka untuk melaksanakan pembinaan dan pengawasan pelaksanaan kewajiban PPAT Sementara yang sesuai dengan ketentuan Peraturan Kepala BPN No 1 Tahun 2006, peranan para aparat yang berkaitan dengan pelaksanaan pembinaan dan pengawasan tersebut harus dituntut untuk mempunyai kualitas dan kuantitas yang memadai, bijaksana, jujur dan setidak-tidaknya menjadi contoh utama dalam penegakan PP Nomor 37 Tahun 1998 dan ketentuan Peraturan Kepala BPN No 1 Tahun 2006. Hal ini dimaksudkan agar para Camat yang berkedudukan dan berfungsi sebagai PPAT Sementara sebagai sasaran utama PP tersebut dapat memperoleh contoh, hikmah dan kepastian bahwa undang-undang

atau peraturan tersebut sangat penting dan baik untuk diikuti dalam kedudukan dan fungsinya sebagai PPAT Sementara. Dengan demikian maka aparat yang tidak menaati peraturan perundang-undangan yang seharusnya ia tegakkan serta tidak adanya sanksi terhadap aparat yang melanggar itu dapat berpengaruh negatif terhadap ketaatan Camat yang berkedudukan dan berfungsi sebagai PPAT Sementara baik langsung maupun secara tidak langsung pada peraturan tersebut.

Camat sebagai PPAT Sementara dalam melaksanakan tugasnya pembuatan akta tanah mendapat pembinaan dan pengawasan yang dilakukan oleh kantor pertanahan setempat.

Data yang dapat diperoleh di lapangan menunjukkan bahwa pembinaan yang dilakukan Kantor Pertanahan di dalam prakteknya hanya diberikan pada saat Camat tersebut ditunjuk dan diambil sumpahnya sebagai PPAT Sementara dan selanjutnya Kantor Pertanahan melakukan pemeriksaan kelanjutan tugas PPAT Sementara yang dilakukan oleh Camat dengan memeriksa laporan bulanan yang disampaikan setiap bulannya kepada kantor pertanahan³⁷. Pengawasan terhadap pelaksanaan kewajiban operasional PPAT Sementara tidak dilakukan secara menyeluruh terhadap seluruh Camat, pengawasan hanya diberikan terhadap wilayah kecamatan yang dijadikan sampel pemeriksaan. Hal ini sejalan dengan keterangan yang diberikan oleh staf seksi hak tanah dan pendaftaran tanah, bahwa dalam melaksanakan pengawasan, pejabat kantor pertanahan masih menerapkan sistem sampling terhadap penentuan wilayah kecamatan yang akan diperiksa.

Menurut penulis, dengan adanya sistem sampling yang diterapkan kantor pertanahan terhadap penentuan wilayah kecamatan yang akan diperiksa maka hasil

³⁷ Eterna Imut, *Wawancara Pribadi*, Staf Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Kapuas Hulu, Tanggal 11 Desember Tahun 2008

pemeriksaan tidak akan efektif. Hal ini tampak dari banyaknya penyimpangan yang dilakukan oleh Camat dalam kedudukan dan fungsinya sebagai PPAT Sementara dalam melaksanakan kewajiban PPAT.

Selain penerapan sistem sampling, menurut penulis dalam melaksanakan pengawasan, Kantor Pertanahan juga masih dipengaruhi oleh kebiasaan di dalam masyarakat. Dikatakan demikian oleh karena dalam menjalankan tugasnya kantor pertanahan dalam hal ini pegawainya tetap mempertahankan kebiasaan dalam masyarakat, hal ini seperti keterangan yang diberikan staf Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah³⁸, bahwa dalam melaksanakan pengawasan, kantor pertanahan tetap mempertimbangkan situasi dan kondisi PPAT Sementara tersebut.

Data tersebut menunjukkan bahwa dengan masih tetap dipertahankannya kebiasaan dalam pengawasan yang dilakukan Kantor Pertanahan maka hal tersebut telah menyimpang dari PP Nomor 37 Tahun 1998 jo Peraturan Kepala BPN No 1 Tahun 2006, oleh karena berdasarkan ke-2 peraturan tersebut Kantor Pertanahan merupakan pembina dan pengawasan PPAT. Kepatuhan Camat sebagai PPAT Sementara terhadap hukum hanya akan berjalan dengan baik apabila penegak hukum mampu menunjukkan kewibawaannya dengan jalan lebih menghayati pengertian hukum sebagai alat untuk menunjang terciptanya tertib hukum. Oleh karena itu adalah tepat jika Kantor Pertanahan harus berani memberikan sanksi terhadap PPAT Sementara jika tidak memenuhi kewajiban yang ditentukan, demi tercapainya tujuan undang-undang yaitu ketertiban pendaftaran tanah.

³⁸ Eterna Imut, *Wawancara Pribadi*, Staf Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Kapuas Hulu, Tanggal 11 Desember Tahun 2008

BAB IV

P E N U T U P

A. Simpulan

Berdasarkan uraian pada bab-bab sebelumnya, maka dapatlah disimpulkan bahwa:

1. Kewajiban Camat dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat dikatakan adalah camat yang ditunjuk sebagai PPAT Sementara bertugas untuk membantu pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah yang merupakan kewajiban dari PPAT dengan menyampaikan akta-akta tanah yang dibuatnya kepada Kantor Pertanahan untuk didaftarkan. Namun dalam kenyataannya pelaksanaan kewajiban PPAT oleh Camat sebagai PPAT Sementara memang sering terjadi penyimpangan, hal ini disebabkan oleh beberapa faktor-faktor, antara lain yaitu:
 - a. Penerapan Sanksi yang dikenakan terhadap penyimpangan pelaksanaan kewajiban PPAT berdasarkan undang-undang tidak diterapkan seluruhnya.
 - b. Aparat Pelaksana yang terlibat dalam pelaksanaan kewajiban PPAT Sementara masih belum bersifat serius dan tegas dalam menghadapi penyimpangan pelaksanaan kewajiban PPAT Sementara.
2. Hambatan hambatan yang dialami oleh para camat dalam melakukan pembuatan akta merupakan suatu gejala sosial yang biasa terjadi di daerah yang masih dianggap terpencil seperti kabupaten Kapuas Hulu ini. Adapun Hambatan-hambatan yang paling sering ditemui adalah :
 - a. Para masyarakat yang memiliki tanah dan akan melakukan jual beli yang datang ke camat banyak diantaranya tidak memiliki persyaratan yang lengkap dan masih banyak yang memiliki tanah belum bersertifikat. hal ini menyebabkan

kesulitan yang dialami oleh para camat. Untuk saat ini (mulai Tahun 2008) Camat yang ditunjuk selaku PPAT Sementara akan menolak dengan tegas apabila ada pihak yang ingin melakukan jual beli tanah tidak melengkapi syarat-syarat dan dokumen-dokumen yang diperlukan guna proses pembuatan akta jual beli.

- b. Banyak masyarakat menganggap bahwa melakukan jual beli yang dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang memerlukan biaya yang besar sedangkan masyarakat itu sendiri sedang memerlukan biaya untuk keperluan primer. Dan ketidak tahuan mengenai hukum dan fungsi camat sebagai PPAT sementara dan pejabat yang berwenang untuk membuat akta jual beli. Sehingga banyak jual beli yang dilakukan dibawah tangan.
3. Banyak para masyarakat yang menganggap bahwa harga bidang tanah per M2 lebih rendah dari pada harga pasaran yang merupakan harga kebiasaan dalam masyarakat. Misalnya, harga yang ditetapkan pemerintah telah sesuai dengan letak dan kondisinya per M2 adalah Rp 50.000,- sedangkan harga kebiasaan dalam masyarakat adalah per M2 adalah Rp 120.000,- jadi dengan perbandingan harga yang tinggi menyebabkan masyarakat lebih memilih melakukan jual beli dibawah tangan.

Pemahaman tentang perbedaan harga yang terjadi atas kebiasaan dalam masyarakat dengan harga yang ditetapkan oleh pemerintah sesungguhnya adalah masalah yang merupakan suatu pengakuan atas harga yang disepakati antara para pihak yang bertransaksi saja.

Pihak yang melakukan jual beli secara dibawah tangan berpendapat bahwa jual beli yang dilakukan dihadapan camat akan dikenakan pajak yang besar dari nilai transaksi atas kesepakatan para pihak, oleh sebab itu mereka melakukan jual beli dibawah

tangan. Sebenarnya bahwa untuk transaksi jual beli agar tidak dikenakan bea perolehan atas tanah yang besar maka para pihak dapat menyepakati harga dahulu sebelum melakukan jual beli dihadapan camat dan harus pula memberikan keterangan kepada camat (PPAT) untuk membuat harga baru yang akan dituliskan dalam akta, tetapi harga yang telah disepakati bersama dihadapan camat haruslah sesuai dan tidak kurang dari harga yang telah ditetapkan oleh peraturan pemerintah (Nilai Jual Objek Pajak)

B. Saran

1. Diharapkan penunjukan Camat sebagai PPAT Sementara sekalipun bersifat sementara harus dididik terlebih dahulu tentang Agraria, peraturan-peraturan tentang pertanahan, perpajakan, tuntutan-tuntutan hukum terhadap perbuatan hukum PPAT dan hubungan hukum PPAT dengan BPN, dengan lama pendidikan dan pelatihan minimal 3 bulan secara terus menerus. Setelah memperoleh sertifikat keahlian PPAT lewat pendidikan dan pelatihan tersebut, barulah lamaran permohonan Camat untuk menjadi PPAT Sementara dapat dipenuhi lewat Surat Keputusan penunjukannya
2. Disarankan agar Badan Pertanahan Nasional khususnya Kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Barat dan Kantor Pertanahan Kabupaten Kapuas Hulu dalam tugas pembinaan dan pengawasan sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dan Peraturan Kepala BPN No 1 Tahun 2006 benar-benar melaksanakan peraturan tersebut dengan sungguh-sungguh. Dan disarankan kepada Kantor Pertanahan Setempat agar dapat lebih proaktif dalam melakukan sosialisasi terhadap camat-camat yang ditunjuk sebagai PPAT sementara dan masyarakat khususnya tentang Agraria, karena dengan hal ini maka

sedikit demi sedikit perilaku yang kurang baik yang sering terjadi dalam masyarakat akan berkurang pula.

3. Diharapkan untuk terciptanya kesadaran hukum atas kewajiban Camat dalam kedudukan dan fungsinya sebagai PPAT Sementara, maka setiap PPAT Sementara yang melakukan penyimpangan kewajiban PPAT harus diberi sanksi sesuai ketentuan yang berlaku.

DAFTAR PUSTAKA

A.BUKU-BUKU

- A.P. Parlindungan, ***Pendaftaran Tanah di Indonesia***, Jakarta, Mandar Maju, 1999.
- , ***Beralihnya Hak-Hak Atas Tanah Menurut Sistem UUPA***, Mandar Maju, Bandung, 1990.
- , ***Pedoman Pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah***, Mandar Maju, Bandung, 1991.
- , ***Pendaftaran Tanah di Indonesia***, Mandar Maju, Bandung, 1994.
- Adrian Sutedi, ***Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya***, Sinar Grafika, Jakarta, 2006
- Arie Sukanti Hutagalung, ***Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi***, Jakarta, Badan Penerbit Fakultas Hukum UI, 1999.
- B.F. Sihombing, ***Evolusi Kebijakan Pertanahan Dalam Hukum Tanah Indonesia***, PT. Toko Gunung Agung, Jakarta, 2005.
- Bambang Sugono, ***Metode Penelitian Hukum, Raja Grafindo Persada***, Jakarta, 1997
- Bayu Surya Ningrat, ***Wewenang, Tugas Dan Kewajiban Camat***, Korpri Unit Depdagri, Jakarta, 1970.
- Bachtiar Effendi, ***Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah***, Bandung, Alumni, 1993.
- Boedi Harsono, ***Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah***, Djambatan, Jakarta, 2000.
- , ***Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional***, Jakarta, Universitas Trisakti, 2002
- , ***Agraria, Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelakssanaan***, Djambatan, Jakarta, 1971.
- Brahmana Adhie, ***Reformasi Pertanahan***, Bandung, Mandar Maju, 2002.
- Eddy Ruchiyat, ***Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA***, Alumni, Bandung, 1986.
- Effendi Perangin, ***Praktek Permohonan Hak ATas Tanah***, Rajawali Pers, Jakarta, 1991.
- Effendi Perangin, ***Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum***, Rajawali Pers, Jakarta, 1994.

- G.Kartasapoetra, R.G. Kartasapoetra dan A.G. Kartasapoetra, 1986, ***Masalah Pertanahan Di Indonesia***, Bina Aksara, Jakarta.
- H. Hilman Hadikusuma, ***Hukum Adat Dalam Yurisprudensi. Hukum Tanah, Jual-beli, Perhutangan dan lainnya***, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994.
- Habib Adji, ***Sekilas Dunia Notaris dan PPAT Indonesia***, Mandar Maju, Bandung 2009.
- Haryanto, ***Cara Mendapatkan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah***, Usaha Offset Printing, Surabaya, 1981.
- J. Kartini Soedjendro, ***Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah Yang Berpotensi Konflik***, Kanisius, Yogyakarta, 2001.
- Pemerintah ***Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Pembinaan Tugas Camat Selaku Kepala Wilayah dan Kaitannya Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah***, Buku Biro II, Biro Bina Pemerintahan, 1987/1988.
- Philips M Hadjon, ***Pengantar Hukum Administrasi Indonesia***, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 1994
- Prajudi Atmosudirdjo, ***Hukum Administrasi Negara***, Cetakan ke-10. Ghalia Indonesia, Jakarta, 1995.
- Ronny Hanitijo Soemitro, ***Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri***, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1989
- S. Bulih Karo Karo, dkk, ***Metodologi Pengajaran***, Salatiga, CV. Saudara, 1975.
- , ***Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat***, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1995.
- Sjachran Basah, ***Makalah dalam Penataran Hukum Administrasi dan Lingkungan***, Fakultas Hukum UNAIR. 1985.
- Soerjono Soekanto, ***Pengantar Penelitian Hukum***, UI Press, Jakarta, 1986.
- Soewoto, ***Kekuasaan dan Tanggung Jawab Presiden Republik Indonesia***. Disertasi. Universitas Airlangga Surabaya
- Sudargo Gautama, ***Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria***, Alumni, Bandung, 1998.
- Sutan Remy Sjahdani, ***Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah-Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan***, Jakarta, Airlangga, 1996.
- W.J.S. Poerwadarminta, ***Kamus Besar Bahasa Indonesia***, PN. Balai Pustaka. Jakarta, 1999.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar 1945

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Agraria (UUPA)

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan dengan Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat akta Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

C. Web Site

www.bpn.co.id

www.hukumonline.com

www.google.com

www.irmadevita.com

<http://notarisdyahnovi.wordpress.com>

<http://raimondfloralamandasa.blogspot.com>

<http://jasanotaris.blogdetik.com>

<http://www.notarisrudi.com/en/>

www.habibadjie.com