



**SKRIPSI**

**AKIBAT HUKUM KEKOSONGAN JABATAN CAMAT SEBAGAI  
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA**

*THE LEGAL RESULT OF THE VAGANCY IN THE SUB-DISTRICT OFFICE AS  
AN OFFICIAL LAND DEED MAKER*

Oleh :

**STEFANI BELLA NATALIA**

**NIM. 160710101582**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM**

**2020**



**SKRIPSI**

**AKIBAT HUKUM KEKOSONGAN JABATAN CAMAT SEBAGAI  
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA**

*THE LEGAL RESULT OF THE VAGANCY IN THE SUB-DISTRICT OFFICE AS  
AN OFFICIAL LAND DEED MAKER*

Oleh :

**STEFANI BELLA NATALIA**

**NIM. 160710101582**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2020**

**MOTTO**

*“Keterbukaan dalam Hukum Pertanahan adalah bahwa Pengadaan Tanah untuk pembangunan dilaksanakan dengan memberikan akses kepada masyarakat untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan Pengadaan Tanah”<sup>1</sup>*



---

<sup>1</sup> Prasetyo, PK, Christine, RV, Sudibyanung, “Implementasi asas keterbukaan pada Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum: antara harapan dan kenyataan”, Bhumi, Jurnal Agraria dan Pertanahan, Vol. 6, no.1, hlm.15

## LEMBAR PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan untuk :

1. Kedua orang tua tercinta Mama Anastasia Yuni Sustinawati dan Papa Agustinus Dirgantoro yang selalu memberikan dukungan dan doanya kepada Penulis hingga karya ilmiah (skripsi) ini dapat terselesaikan dengan baik. Tak lupa juga kepada semua keluarga penulis terima kasih atas doa dan dukungan yang diberikan selama ini;
2. Almamater yang saya banggakan Universitas Jember.

**SKRIPSI**

**AKIBAT HUKUM KEKOSONGAN JABATAN CAMAT SEBAGAI  
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA**

*THE LEGAL RESULT OF THE VAGANCY IN THE SUB-DISTRICT OFFICE AS  
AN OFFICIAL LAND DEED MAKER*

**SKRIPSI**

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada  
program studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember

Oleh:

**STEFANI BELLA NATALIA**  
**NIM : 160710101582**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2020**

**PERSETUJUAN**

**SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI**

**4 September 2020**

**Oleh:**

**Dosen Pembimbing Utama**

**Rizal Nugroho, S.H., M.Hum.**  
**NIP. 195611251984031002**

**Dosen Pembimbing Anggota**

**Nurul Laili Fadhilah, S.H., M.H.**  
**NIP. 198707132014042001**

**PENGESAHAN**

**AKIBAT HUKUM KEKOSONGAN JABATAN CAMAT SEBAGAI  
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA**

*THE LEGAL RESULT OF THE VAGANCY IN THE SUB-DISTRICT OFFICE AS  
AN OFFICIAL LAND DEED MAKER*

Oleh :

**Stefani Bella Natalia**  
**NIM: 160710101582**

**Dosen Pembimbing Utama**

**Dosen Pembimbing Anggota**

**Rizal Nugroho, S.H., M.Hum.**  
**NIP. 195611251984031002**

**Nurul Laili Fadhilah, S.H., M.H.**  
**NIP. 198707132014042001**

**Mengesahkan,  
Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan  
Universitas Jember  
Fakultas Hukum  
Penjabat Dekan,**

**Dr. Moh. Ali, S.H., M.H.**  
**NIP. 197210142005011002**

**PENETAPAN PANITIA PENGUJI**

**Dipertahankan di hadapan panitia penguji**

Hari : Senin  
Tanggal : 21  
Bulan : September  
Tahun : 2020

Diterima Oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia Penguji :

Ketua Penguji,

Sekretaris Penguji

**H.Eddy Mulyono S.H.,M.Hum**  
NIP: 196802191992011001

**Dr. A'an Efendi,S.H.,M.H**  
NIP: 198302032008121004

Anggota Penguji,

**Rizal Nugroho, S.H., M.Hum.** .....  
NIP. 195611251984031002

**Nurul Laili Fadhilah, S.H., M.H.** .....  
NIP. 198707132014042001



**PERNYATAAN**

Saya sebagai penulis yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Stefani Bella Natalia  
Nim : 160710101582  
Fakultas/Program studi : Hukum/Ilmu Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya tulis ilmiah yang berbentuk skripsi dengan judul : **AKIBAT HUKUM KEKOSONGAN JABATAN CAMAT SEBAGAI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA** adalah benar-benar hasil karya sendiri dan didalam skripsi ini tidak terdapat karya orang lain yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar di perguruan tinggi atau lembaga Pendidikan manapun, kecuali jika ada pengambilan karya orang lain dalam skripsi ini disebutkan sumbernya sebagaimana tercantum dalam Daftar Pustaka.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak lain serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata ditemukan dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 21 September 2020

Yang Menyatakan,

Stefani Bella Natalia  
NIM: 160710101582

## UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yesus Kristus atas segala kasih serta rahmat-Nya, sehingga penulis mampu menyelesaikan karya ilmiah (Skripsi) dengan judul Akibat Hukum Kekosongan Jabatan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, yang disusun guna memenuhi syarat menyelesaikan Pendidikan Strata Satu (S1) pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

Namun demikian, atas keterbatasan kemampuan dan keterbatasan bekal ilmu yang ada pada diri saya pada saat menulis sehingga menjadi sebuah keharusan bagi saya untuk mengucapkan terima kasih secara khusus kepada yang terhormat :

1. Bapak Rizal Nugroho, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Utama dalam penulisan skripsi ini atas semua masukan dan kesabaran yang diberikan pada penulis selama ini;
2. Ibu Nurul Laili Fadhilah, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Akademik sekaligus Dosen Pembimbing Anggota yang membimbing, memberikan nasihat serta ilmu yang bermanfaat dan telah bersedia meluangkan waktunya dan banyak memberikan arahan kepada penulis guna sempurnanya penulisan skripsi ini;
3. Bapak H.Eddy Mulyono S.H., M.Hum dan Bapak Dr. A'an Efendi, S.H., M.H atas kesediaannya menjadi ketua dan sekretaris penguji terhadap skripsi ini;
4. Dr. Moh. Ali, S.H., M.H., selaku Penjabat Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember, Dr. Dyah Ochtorina Susanti, S.H., M.Hum. selaku Wakil Dekan I, Bapak Echwan Iriyanto, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan II serta Dr. Aries Harianto, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;

5. Dr. Bayu Dwi Anggono, S.H., M.H. selaku Ketua Jurusan Bagian Hukum Tata Negara Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Seluruh bapak, ibu dosen, dan karyawan di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Jember yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu namun tidak mengurangi rasa hormat dan kebanggaan penulis;
7. Keluarga besar penulis, nenek, pakhde, budhe, om, tante, saudara sepupu dan keponakan penulis yang terus mendoakan dan memberi dukungan serta semangat;
8. Kepada kakak sekaligus saya anggap sebagai keluarga Mas Reynaldo Stefa Iglesias, S.H. yang selalu setia telah membimbing, memberi semangat atau support tak henti-hentinya, doa dan pengarahan yang terbaik selama penulis menyusun tugas akhir ini dari awal sampai akhir.
9. Teman SMP atau sahabat Nilam, Annisa, Gita, Sekar, Ayu, Kikik, Ade, Nanda, Kharis, Yoga, Rama, Abror yang telah menemani mulai dari jaman SMP sampai menjadi mahasiswi dan menyertai masa perkuliahan penulis, selalu menjadi penyemangat dan motivasi penulis untuk terus melakukan yang terbaik selama perkuliahan;
10. Teman kuliah dan sahabat saya Anggi, Ratu, Beta, Icha, Andre, Sandy, Bayu, Fandial, Yudha, Liva, Fatah, Ajeng, Nissa, Rihanita, Farah, Mas Bagus, Andre Sinatra dan lainnya yang tidak bisa saya sebut satu- persatu yang selalu menemani dan mendukung setiap kegiatan yang dilakukan semasa perkuliahan, serta menjadi tempat curhat paling enak,serta teman seperjuangan menyusun tugas akhir;
11. Sahabat yang begitu berharga bagi penulis selama menyelesaikan strata satu (S1) di Fakultas Hukum Universitas Jember, Amel, Florencia, Welda, Manda, Wildan, Aldo, Dianti, Agung, Akhmad, Adink dll yang tidak dapat disebutkan satu-persatu yang selalu memberikan dukungan dalam mengerjakan skripsi ini;
12. Teman-Teman KKN Desa Dadapan : Abhib, Tw, Antomi, Bulan, Dhila, Epu, Yolana, Tria, Tita yang senantiasa menjadi tempat curhat dan partner

berjuang untuk memajukan desa dan menyelesaikan program kerja selama 45 hari;

13. Mantan Pelatih Paduan Suara Fakultas Hukum Universitas Jember yaitu Pak Yo, Mbak Eden, Mbak Fareth, Mbak Yayas, Mas Andrew, Mas Barkah, Mas Yudha, Mas Sandy, dll yang selalu menyemangati dan menemani penulis dalam mengembangkan bakat berpaduan suara selama masa perkuliahan;
14. Seluruh rekan yang telah membantu dan mendukung penulis selama menyelesaikan tugas akhir yang tidak dapat disebutkan satu-persatu.

Demi kesempurnaan karya ilmiah ini, penulis berharap dan membuka ruang seluas-luasnya terhadap kritik dan saran dari semua pihak. Akhirnya penulis berharap skripsi ini dapat menjadi tambahan referensi serta bermanfaat bagi pembaca sekaligus.

Jember, 21 September 2020

Penulis

## RINGKASAN

Tanah mempunyai arti yang sangat penting bagi kelangsungan hidup masyarakat, yang dalam hal ini menuntut pemerintah Indonesia untuk memiliki sebuah peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang masalah pertanahan di Indonesia. Dalam hal pendaftaran tanah, Pemerintah menunjuk Badan Pertanahan Nasional untuk melaksanakannya, sebagaimana dimaksud pada Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa “Pendaftaran Tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional” dan dalam melaksanakan Pendaftaran Tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah tersebut dan Peraturan Perundang-Undangan yang bersangkutan. Setelah dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 5 ayat (3) huruf a menyebutkan bahwa dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu, Menteri dapat juga menunjuk pejabat-pejabat dibawah ini sebagai Pejabat Sementara atau PPAT Khusus yaitu Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT sebagai PPAT Sementara. Namun camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), harus pula disadari bahwa pemberian tugas dan kewenangannya tersebut sifatnya sementara, karena sebagai Kepala Wilayah, resiko dan tanggung jawab Camat sebagai PPAT Sementara lebih besar dibanding dengan seorang Notaris/PPAT dalam mempertanggung jawabkan keputusan atau tindakan hukum yang dilakukan didalam penetapan akta. Berdasarkan hal tersebut dapat dilihat bahwa Camat memiliki peran sentral sebagai PPAT Sementara di wilayahnya. Adapun rumusan masalah yang menjadi orientasi pembahasan adalah Pertama, Apakah status hukum Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara memiliki kewenangan mendelegasikan tugasnya pada pejabat lain di Kecamatan? Kedua, Perbuatan hukum apa yang dapat ditempuh oleh masyarakat dalam hal terjadi kekosongan jabatan Camat sebagai PPAT Sementara?

Tipe penelitian yang digunakan dalam skripsi ini menggunakan tipe Yuridis Normatif (*Legal Research*). Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan Undang-Undang (*statue approach*) dan pendekatan Konseptual (*conceptual approach*). Pada bahan hukum, penulis menggunakan dua jenis bahan hukum yaitu Bahan hukum primer, Bahan hukum sekunder. Sedangkan pada analisis bahan hukum, penulis menggunakan metode deduktif yaitu pengambilan kesimpulan dari pembahan yang bersifat umum menuju pembahasan yang bersifat khusus. Tujuan penelitian skripsi ini adalah untuk mengetahui status hukum kewenangan Camat sebagai PPAT Sementara jika kewenangannya di delegasikan kepada pejabat lain dan mengetahui perbuatan hukum apa saja yang dapat ditempuh oleh masyarakat dalam hal jika terjadi kekosongan jabatan Camat.

Posisi camat sebagai PPAT Sementara tentu memiliki dasar, dasar hukum pengangkatan Camat sebagai PPAT Sementara adalah Pasal 5 ayat (3) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 jo. Pasal 18 ayat (1)



Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menyebutkan dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, maka Badan Pertanahan Nasional mengangkat Camat sebagai PPAT Sementara dalam rangka membantu kantor pertanahan dalam melaksanakan Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Indonesia sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA. Camat sebagai kepala wilayah di kecamatan memiliki tugas dan kewenangan dalam pelayanan kepada masyarakat wilayah kecamatan.

Camat yang dalam hal ini sebagai PPAT Sementara tidak bisa mendelegasikan kewenangannya, karena Camat hanya bertindak sebagai PPAT Sementara saja. Jika Camat dipindah atau meninggal dunia, maka yang dapat menggantikan camat tersebut atau yang berhak menunjuk PPAT Sementara hanya Menteri saja. Dalam hal jika di daerah atau wilayah Camat sebagai PPAT Sementara tersebut kosong maka upaya yang dilakukan masyarakat yaitu harus menunggu sampai camat yang baru sudah mengikuti pelatihan atau sudah dilantik dan mendapatkan surat keputusan penunjukan sebagai PPATS. Masyarakat yang dalam hal ini sebagai subjek hukum dapat memiliki upaya hukum untuk mendapatkan haknya. Dalam hal ini upaya masyarakat jika di wilayahnya terjadi kekosongan jabatan Camat sebagai PPATS maka masyarakat tersebut harus menunggu adanya pengganti camat yang baru, jika akta yang dibuat oleh Camat yang tidak memiliki sk menjadi PPAT Sementara maka akta tersebut akan cacat yuridis karena akta camat tersebut selaku PPAT merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan pendaftaran tanah di Indonesia. Camat baru tidak serta merta dapat menjadi PPATS melainkan camat baru tersebut harus mengikuti pelatihan dan memiliki SK yang menugaskan camat tersebut sebagai PPATS. Selain hal tersebut apabila camat yang baru jika sudah pernah mengikuti pelatihan maka camat baru harus mengajukan permohonan surat keputusan penunjukan baru sebagai PPATS di BPN wilayah setempat. Jika camat tersebut tidak melakukan pelatihan menjadi PPAT maka camat tersebut tidak sah dalam menjalankan jabatannya sebagai PPAT Sementara. Camat dinyatakan sah sebagai PPATS jika camat tersebut telah mengikuti pelatihan dan tahap-tahap tersebut yang sudah disebutkan diatas. Camat disebut PPATS karena sifatnya sementara. Akan tetapi akta yang dibuat oleh camat, aktanya berlangsung selamanya. Dan akta yang dibuat oleh Camat selaku PPATS tetap sah, mengikat sepanjang dibuat dengan mengikuti aturan dan perundang-undangan yang berlaku. Sesuai dengan Pasal 5 ayat 3 huruf a PP Nomor 37 tahun 1998 selama Camat tersebut memiliki SK yang dikeluarkan oleh BPN wilayah provinsi yang berlaku camat dapat dikatakan sah karena pada dasar hukum PPATS sama dengan PPAT.

DAFTAR ISI

<b>HALAMAN SAMPUL DEPAN .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN SAMPUL DALAM .....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN MOTTO .....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN.....</b>	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PERSYARATAN GELAR .....</b>	<b>v</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN.....</b>	<b>vi</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN .....</b>	<b>vii</b>
<b>HALAMAN PENETAPAN PENGUJI.....</b>	<b>viii</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN .....</b>	<b>ix</b>
<b>HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH.....</b>	<b>x</b>
<b>HALAMAN RINGKASAN .....</b>	<b>xiii</b>
<b>HALAMAN DAFTAR ISI .....</b>	<b>xv</b>
<b>BAB 1 PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	5
1.3 Tujuan Penulisan .....	5
1.4 Manfaat Penelitian .....	5
1.5 Metode Penelitian .....	6
1.5.1 Metode Penelitian .....	6
1.5.2 Tipe Penelitian .....	6
1.5.3 Pendekatan Masalah.....	7
1.5.4 Sumber Bahan Hukum .....	7
1.5.4.1 Bahan Hukum Primer.....	7
1.5.4.2 Bahan Hukum Sekunder.....	8
1.5.5 Analisis Bahan Hukum.....	8

<b>BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>10</b>
2.1 Camat .....	10
2.1.1 Pengertian Camat.....	10
2.1.2 Tugas dan Kewenangan Camat .....	11
2.2 PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) .....	12
2.2.1 Pengertian PPAT .....	12
2.2.2 Tugas dan Kewenangan PPAT .....	14
2.2.3 PPAT Sementara .....	15
2.3 Peralihan Hak Atas Tanah .....	16
2.3.1 Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah .....	16
2.3.2 Jenis Peralihan Hak Atas Tanah .....	19
2.3.3 Tata Cara Peralihan Hak Atas Tanah.....	21
2.4 Jual Beli.....	22
2.4.1 Pengertian Jual Beli .....	22
2.4.2 Pembuatan Akta Jual Beli .....	23
2.5 Status Hukum .....	27
2.5.1 Pengertian Status Hukum.....	27
2.6 Pendelegasian Kewenangan .....	28
2.6.1 Pengertian Pendelegasian Kewenangan.....	28
<b>BAB 3 PEMBAHASAN .....</b>	<b>30</b>
3.1 Status Hukum Kewenangan Camat Sebagai PPAT Sementara Dalam Mendelegasikan Tugas Sebagai PPAT Sementara .....	30
3.1.1 Pendelegasian Kewenangan Oleh Camat .....	30
3.1.2 Akibat Hukum Pendelegasian Kewenangan Camat Sebagai PPAT Sementara .....	34
3.1.3 Status Hukum Pendelegasian Tugas PPAT Sementara Camat Kepada Pejabat Lain Di Kecamatan.....	37
3.2 Upaya Masyarakat Dalam Menempuh Proses Pemenuhan	



Aktivitas Hukum Yang Berkaitan Dengan Pertanahan Saat Terjadi Kekosongan Jabatan Camat .....	42
3.2.1 Tugas Pokok Dan Fungsi Jabatan Camat Sebagai Kepala Wilayah Dan PPAT Sementara.....	42
3.2.2 Upaya Masyarakat Dalam Melakukan Aktivitas Terkait Hukum Pertanahan Saat Terjadi Kekosongan Jabatan Camat Sebagai PPAT Sementara.....	44
<b>BAB 4 PENUTUP .....</b>	<b>47</b>
4.1 Kesimpulan.....	47
4.2 Saran .....	48
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	

## BAB 1. PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Tanah mempunyai arti yang sangat penting bagi kelangsungan hidup masyarakat, yang dalam hal ini menuntut pemerintah Indonesia untuk memiliki sebuah peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang masalah pertanahan di Indonesia. Berdasarkan hal tersebut pemerintah Indonesia membuat Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang biasanya disebut sebagai Undang-Undang Pokok Agraria disingkat UUPA (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043).<sup>2</sup>

Pada Pasal 2 ayat 1 UUPA, disebutkan bahwa Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Menurut ketentuan pasal tersebut dapat diartikan bahwa Negara dalam hal ini pemerintah Indonesia memiliki kewenangan penguasaan atas tanah. Penguasaan atas tanah tersebut bukan berarti pemerintah memiliki semua tanah yang ada di Indonesia melainkan pemerintah sebagai kekuasaan tertinggi diberi kewenangan untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut; menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa; menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> Muhammad Yamin dan Rahim Lubis, *Beberapa Masalah Aktual Hukum Agraria*, (Medan : Pustaka Bangsa Press, 2003) hlm.26

<sup>3</sup> Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104; Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043), Pasal 2 Ayat (2)

Menurut Maria S.W Sumardjono, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat Negara diberi hak untuk menguasai tanah dalam rangka mewujudkan kemakmuran yang dikenal sebagai hak menguasai negara.<sup>4</sup> Pemberian beberapa macam hak atas tanah baik kepada perorangan maupun badan hukum, disamping memberikan wewenang untuk mengelola tanah tersebut sesuai dengan hak yang dipegangnya dan sepanjang tidak bertentangan dengan pembatasan yang berlaku itu, juga membebaskan kewajiban kepada pemegang hak tersebut untuk mendaftarkan hak atas tanahnya dalam rangka menuju kepastian hukum.<sup>5</sup>

Dalam hal pendaftaran tanah, Pemerintah menunjuk Badan Pertanahan Nasional untuk melaksanakannya, sebagaimana dimaksud pada Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696) yang menyebutkan bahwa : “Pendaftaran Tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional”. Selanjutnya di dalam Pasal 6 ayat ( 2 ) disebutkan :

“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”.

Demikian pula pada Pasal 7 Peraturan Pemerintah tersebut disebutkan bahwa : (1) PPAT sebagaimana dimaksud pada Pasal 6 ayat (2) diangkat dan diberhentikan oleh Menteri; (2) Untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil Menteri menunjuk PPAT Sementara; (3) Peraturan PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan pemerintah tersendiri.

Setelah dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) bahwa : “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah

---

<sup>4</sup> Maria.S.W Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, (Jakarta : Kompas, 2005), hlm.3

<sup>5</sup> Effendi Bahtiar, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, ( Bandung: Alumni, 1993 ), hlm 5.

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”.

Selanjutnya Pasal 5 ayat ( 3 ) huruf a dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menyebutkan bahwa dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu, Menteri dapat juga menunjuk pejabat-pejabat dibawah ini sebagai Pejabat Sementara atau PPAT Khusus yaitu Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT sebagai PPAT Sementara; dan kemudian Kepala Kantor Pertanahan untuk melayani pembuatan akta yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu.<sup>6</sup>

Pada perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 ketentuan Pasal 5 ayat (3) dijelaskan pada Pasal 8 ayat (3) bahwa PPAT Sementara dan PPAT Khusus dapat berhenti melaksanakan tugas PPAT apabila tidak lagi memegang jabatan atau dapat diberhentikan oleh Menteri. Dengan adanya peraturan baru masalah PPAT Sementara dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah mampu menjadi sarana bagi masyarakat terpencil dalam melakukan perbuatan hukum yang berhubungan dengan tanah. Akan tetapi timbul suatu permasalahan jika dalam wilayah tersebut tidak didapati Camat yang dengan demikian oleh sesuatu hal membuat posisi jabatan Camat sebagai PPAT Sementara menjadi kosong. Terkait kekosongan jabatan Camat sebagai PPAT sementara tersebut tentunya membawa dampak terhadap masyarakat.

Camat yang tugas dan fungsinya dalam menjalankan kepemimpinan di wilayah Kecamatan diatur pada Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5587), khususnya pada Pasal 225 ayat (1).

---

<sup>6</sup> Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) Jilid 2*, ( Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher, 2002), hlm. 65

Pasal 225 ayat (1) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, yang berbunyi camat mempunyai tugas :

- a. Menyelenggaraan urusan pemerintahan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (6);
- b. Mengoordinasikan kegiatan pemberdayaan masyarakat;
- c. Mengoordinasikan upaya penyelenggaraan ketenteraman dan ketertiban umum;
- d. Mengoordinasikan penerapan dan penegakan Perda dan Perkada;
- e. Mengoordinasikan pemeliharaan prasarana dan sarana pelayanan umum;
- f. Mengoordinasikan penyelenggaraan kegiatan pemerintahan yang dilakukan oleh Perangkat Daerah di Kecamatan;
- g. Membina dan mengawasi penyelenggaraan kegiatan Desa dan/atau kelurahan;
- h. Melaksanakan Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah kabupaten/kota yang tidak dilaksanakan oleh unit kerja Perangkat Daerah kabupaten/kota yang ada di Kecamatan; dan i. melaksanakan tugas lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dalam beberapa wilayah kecamatan tertentu yang belum terdapat PPAT maka Camat diberi tugas dan wewenang tambahan untuk menjadi PPAT Sementara dan Camat sebagai PPAT Sementara tersebut ditunjuk oleh Menteri.

Camat sebagai Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT), harus pula disadari bahwa pemberian tugas dan kewenangannya tersebut sifatnya sementara, karena sebagai Kepala Wilayah, resiko dan tanggung jawab Camat sebagai PPAT Sementara lebih besar dibanding dengan seorang Notaris/PPAT dalam mempertanggung jawabkan keputusan atau tindakan hukum yang dilakukan didalam penetapan akta. Berdasarkan hal tersebut dapat dilihat bahwa Camat memiliki peran sentral sebagai PPAT Sementara di wilayahnya.

Berdasarkan uraian tersebut di atas penulis akan membahas tugas akhir atau skripsi dengan mengangkat judul yaitu : **AKIBAT HUKUM KEKOSONGAN JABATAN CAMAT SEBAGAI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA**



## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas , maka dapat dirumuskan dalam beberapa permasalahan sebagai berikut :

1. Apakah status hukum Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara memiliki kewenangan mendelegasikan tugasnya pada pejabat lain di Kecamatan ?
2. Perbuatan hukum apa yang dapat ditempuh oleh masyarakat dalam hal terjadi kekosongan jabatan Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara ?

## 1.3 Tujuan Penelitian

Agar dapat diperoleh sasaran yang dikehendaki, maka dalam penulisan skripsi ini perlu kiranya ditetapkan suatu tujuan penulisan. Tujuan penulisan skripsi ini yaitu :

1. Untuk memenuhi dan melengkapi salah satu persyaratan pokok yang bersifat akademis guna memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Jember
2. Sebagai sarana penerapan ilmu yang telah di peroleh penulis dan sumbangan pemikiran yang berguna dan dapat berguna bagi Almamater, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Jember Dan Masyarakat Umum
3. Untuk mengetahui status hukum kewenangan Camat sebagai PPAT Sementara jika kewenangannya di delegasikan kepada pejabat lain dan mengetahui perbuatan hukum apa saja yang dapat ditempuh oleh masyarakat dalam hal jika terjadi kekosongan jabatan Camat sebagai PPATS.

## 1.4 Manfaat Penelitian

Setiap penulisan hendaknya memiliki manfaat kepada lingkungan sekitar objek dan bahasan penelitiannya. Manfaat dalam skripsi ini adalah :

1. Diharapkan menjadi referensi dalam rangka pengembangan pengetahuan, terutama dibidang hukum pertanahan yang berkaitan tentang jabatan pejabat pembuat akta tanah sementara
2. Diharapkan bisa bermanfaat kepada masyarakat umum yang pemahamannya masih kurang tentang masalah pertanahan khususnya tentang kewenangan camat sebagai pejabat pembuat akta tanah sementara

## 1.5. Metode Penelitian

### 1.5.1 Metode Penelitian

Metode merupakan cara kerja bagaimana menemukan atau memperoleh atau menjalankan suatu kegiatan untuk memperoleh hasil yang konkrit dan juga metode tersebut merupakan cara utama untuk mencapai tujuan. Penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.<sup>7</sup> Metode penelitian hukum merupakan prosedur atau langkah-langkah yang dianggap efektif dan efisien. Sehubungan dengan hal tersebut, agar tercipta suatu karya tulis ilmiah yang sistematis dan terarah untuk menghasilkan argumentasi, teori atau konsep baru yang sesuai dengan perkembangan yang ada, maka dalam penelitian skripsi ini digunakan metode penelitian sebagai berikut :

### 1.5.2 Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah Yuridis Normatif (*Legal Research*), yakni penelitian yang difokuskan untuk mengkaji kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif yang berlaku.<sup>8</sup> Tipe penelitian yuridis normatif dilakukan dengan mengkaji berbagai macam aturan hukum yang bersifat formal seperti undang-undang, literatur literatur yang

---

<sup>7</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group,2010), hlm. 35

<sup>8</sup> Johny Ibrahim, *Teori Metodologi Penelitian Hukum Normatif* , (Malang: Banyu Media,2008), hlm. 295

bersifat konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang menjadi pokok pembahasan.<sup>9</sup>

### 1.5.3 Pendekatan Masalah

Suatu penelitian hukum didalamnya terdapat beberapa pendekatan, pendekatan yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah pendekatan Undang-Undang (*statue approach*) dan pendekatan Konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan Undang-undang (*statue approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang berhubungan dengan isu hukum yang sedang ditangani. Hasil dari telaah tersebut merupakan suatu argumen untuk memecahkan isu yang dihadapi.<sup>10</sup> Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*) yaitu suatu metode pendekatan melalui pendekatan dengan merujuk pada prinsip-prinsip hukum. Prinsip-prinsip ini dapat ditemukan dalam pandangan-pandangan sarjana ataupun doktrin-doktrin hukum.<sup>11</sup> Berdasarkan pendekatan Undang-Undang penulis akan mempelajari peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan camat sebagai ppat sementara.

### 1.5.4 Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum digunakan untuk memecahkan isu hukum dan sekaligus memberikan perskripsi mengenai apa yang seyogyanya, diperlukan sumber-sumber penelitian. Sumber-sumber penelitian hukum dibedakan menjadi sumber-sumber penelitian yang berupa bahan-bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan non hukum (*tersier*).<sup>12</sup> Pada penelitian skripsi ini penulis menggunakan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan non hukum.

---

<sup>9</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Op.Cit*, hlm. 29

<sup>10</sup> *Ibid*, hlm. 93

<sup>11</sup> *Ibid*, hlm.138

<sup>12</sup> Fanny Tanuwijaya, Materi pelatihan “Pelatihan Metodologi Penelitian Hukum Program Revitalisasi”. Universitas Jember. Fakultas Hukum Universitas. 2012 hlm. 4



a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif yang artinya yaitu mempunyai otoritas, bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalan dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan hakim.<sup>13</sup> Bahan hukum primer yang digunakan penulis yaitu :

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- 3) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2008 tentang Kecamatan
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang meliputi semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum yang meliputi jurnal- jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan. Bahan hukum sekunder yang digunakan juga harus relevan dengan topik penelitian yang hendak diteliti. Bahan hukum sekunder yang digunakan penulis yaitu buku-buku literatur, jurnal- jurnal hukum serta tulisan-tulisan hukum yang diambil dari internet.<sup>14</sup>

### 1.5.5 Analisis Bahan Hukum

Analisa bahan hukum merupakan suatu cara yang digunakan untuk menarik kesimpulan dari hasil penelitian yang sudah terkumpul dengan menggunakan metode analisa bahan hukum deduktif, yaitu cara pengambilan kesimpulan dari pembahasan yang bersifat umum menuju pembahasan yang bersifat

---

<sup>13</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Op, Cit*, hlm.181.

<sup>14</sup> *Ibid*, hlm.182-183

khusus. Langkah-langkah yang dilakukan dalam penelitian hukum adalah sebagai berikut :<sup>15</sup>

1. Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminasi hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan;
2. Pengumpulan bahan-bahan hukum yang sekiranya dipandang mempunyai relevan juga bahan-bahan non hukum;
3. Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan;
4. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum;
5. Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.

---

<sup>15</sup> *Ibid*, hlm. 213

## BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA

### 2.1 Camat

#### 2.1.1 Pengertian Camat

Kecamatan adalah sebuah pembagian wilayah administratif negara Indonesia di bawah Kabupaten atau Kota. Sebuah kecamatan dipimpin oleh seorang camat. Dalam sebuah kecamatan terdapat beberapa pembagian wilayah menjadi kelurahan dan desa. Sebagai pemimpin wilayah di tingkat Kecamatan, camat tentunya memiliki tugas dan kewenangan yang wajib dilaksanakan.

Pengertian Camat diatur di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 19 tahun 2008 tentang Kecamatan Pasal 1 ayat (9) yang dikatakan bahwa Camat merupakan pemimpin dan koordinator penyelenggaraan pemerintahan di wilayah kerja kecamatan yang dalam pelaksanaan tugasnya memperoleh pelimpahan kewenangan pemerintahan dari Bupati/Walikota untuk menangani sebagian urusan otonomi daerah, dan menyelenggarakan tugas umum pemerintahan.”

Camat sebagai pimpinan tertinggi di Kecamatan harus dapat mengkoordinasikan semua urusan pemerintahan di Kecamatan, kemudian juga Camat harus memberikan pelayanan publik di Kecamatan dan juga pemberdayaan masyarakat Desa/Kelurahan. Camat sebagai perangkat daerah juga mempunyai kekhususan dibandingkan dengan perangkat daerah lainya dalam pelaksanaan tugas pokok dan fungsinya untuk mendukung pelaksanaan azaz desentralisasi. Kekhususan tersebut yaitu adanya suatu kewajiban mengintegrasikan nilai-nilai sosio kultural, menciptakan stabilitas dalam dinamika politik, ekonomi, dan budaya, mengupaya terwujudnya ketentraman dan ketertiban wilayah sebagai perwujudan kesejahteraan rakyat serta masyarakat dalam rangka membangun integritas kesatuan wilayah. Dalam hal ini, fungsi utama Camat selain memberikan pelayanan kepada masyarakat, juga melakukan tugas-tugas pembinaan wilayah.<sup>16</sup> Camat diangkat oleh bupati atau wali kota atas usulsekretaris daerah kabupaten

---

<sup>16</sup> Sudono Syueb, *Dinamika Hukum Pemerintah Daerah*, (Sinar Grafika:2008) hlm.50

atau kota terhadap Pegawai Negeri Sipil yang memenuhi syarat berdasarkan undang-undang yang berlaku.

## 2.1.2 Tugas dan Kewenangan Camat

Tugas camat dalam penyelenggaraan pemerintahan diatur dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah pada Pasal 225 tertuang beberapa tugas pokok dan fungsi camat. Kemudian secara rinci dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2008 Pasal 15 ayat (1) dan (2) Tugas dan Kewenangan Camat dalam penyelenggaraan pemerintahan. Tugas-tugas umum pemerintahan yang diselenggarakan oleh Camat meliputi beberapa hal yaitu mengoordinasikan kegiatan pemberdayaan masyarakat dalam upaya penyelenggaraan ketenteraman dan ketertiban umum; mengatur penerapan dan penegakan peraturan perundang-undangan; pemeliharaan prasarana dan fasilitas pelayanan umum; menyelenggarakan kegiatan pemerintahan di tingkat kecamatan; serta membina penyelenggaraan pemerintahan desa dan/atau kelurahan.

Selanjutnya pada Pasal 2 selain tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Camat melaksanakan kewenangan pemerintahan yang dilimpahkan oleh bupati atau walikota untuk menangani sebagian urusan otonomi daerah yang meliputi aspek :

- a. Perizinan
- b. Rekomendasi
- c. Koordinasi
- d. Pembinaan
- e. Pengawasan
- f. Fasilitasi
- g. Penetapan
- h. Penyelenggaraan
- i. Kewenangan lain yang dilimpahkan

Camat dalam menjalankan tugasnya dibantu oleh perangkat Kecamatan dan bertanggung jawab kepada Bupati atau Walikota melalui Sekretaris Daerah (sekda). Hal ini bukan berarti Camat menjadi bawahan langsung sekda karena secara struktural Camat berada langsung di bawah Bupati atau Walikota. Namun,

pertanggung jawaban Camat tersebut merupakan pertanggungjawaban administratif. Camat juga berperan sebagai kepala wilayah-wilayah kerja, karena melaksanakan tugas umum pemerintahan di wilayah Kecamatan. Hal ini khususnya berkaitan dengan tugas-tugas atributif dalam bidang koordinasi pemerintahan terhadap seluruh instansi pemerintah di wilayah Kecamatan, penyelenggaraan ketentraman dan ketertiban, penegakan peraturan perundangan, pembinaan kelurahan, serta melaksanakan tugas pemerintahan lainnya yang belum dilaksanakan oleh pemerintahan kelurahan serta instansi pemerintah lainnya di wilayah Kecamatan.

## **2.2. PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)**

### **2.2.1 Pengertian PPAT**

PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) adalah salah satu profesi yang dijalankan oleh seorang sarjana hukum. PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 atas perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 1 ayat (1).<sup>17</sup> PPAT sudah dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran Tanah, yang merupakan peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Maksud dari pejabat sendiri yaitu mempunyai arti bahwa pejabat merupakan pegawai pemerintah yang memegang jabatan penting selanjutnya dalam kata Pejabat Negara orang yang memegang jabatan penting dalam pemerintahan.<sup>18</sup> Berbeda halnya dengan Jabatan yang mempunyai arti tersendiri yaitu kedudukan yang menunjukkan tugas, fungsi, tanggung jawab, wewenang, dan hak seorang pegawai ASN dalam suatu satuan organisasi dan jabatan yang telah dipangku harus dipertanggungjawabkan.

---

<sup>17</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agrarian Indonesia, sejarah Pembentukan UUPA, Isi Dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 1999), hlm 469

<sup>18</sup> <https://kbbi.web.id/jabat> diakses 05 Juli 2020 pada pukul 12.24 WIB



Berdasarkan hal tersebut di dalam peraturan tersebut PPAT disebutkan sebagai pejabat yang berfungsi membuat akta yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan hak baru atau membebaskan hak atas tanah. Pada waktu itu dikenal dengan istilah “pejabat” yang berwenang membuat “akta” (bukan akta otentik) mengenai perbuatan-perbuatan hukum dengan obyek hak atas tanah dan hak jaminan atas tanah. Lingkup kewenangan “pejabat” mencakup setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan suatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang sebagai hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang diangkat oleh Menteri Agraria. Dan syarat untuk dapat menjadi PPAT itu salah satunya harus sudah lulus sarjana dan sudah menjadi Magister dibidang pertanahan.

PPAT sendiri juga mempunyai fungsi yaitu menjamin kebenaran materiil dan kebenaran formil dalam setiap akta peralihan hak atas tanah dan bangunan serta berperan juga untuk memeriksa kewajiban-kewajiban para pihak yang harus dipenuhi berkaitan dengan peralihan hak tersebut. Tanggung jawab PPAT terhadap akta otentik hanya mencatat atau menuangkan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pihak/penghadap ke dalam akta. Bentuk dan jenis akta PPAT sesuai dengan ketentuan Pasal 96 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *juncto* Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 *juncto* Pasal 2 ayat (2) 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, yaitu akta :<sup>19</sup>

- a. Jual Beli;
- b. Tukar-menukar;
- c. Hibah;
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan;

---

<sup>19</sup> Habib Adjie, *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris&PPAT*, (Surabaya:PT.CITRA ADITYA BAKTI,2014), hlm.92

- e. Pembagian hak bersama;
- f. Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas hak milik;
- g. Pemberian hak tanggungan; dan
- h. Surat kuasa membebaskan hak tanggungan.

PPAT dilarang meninggalkan kantornya lebih dari 6 hari kerja berturut-turut kecuali dalam rangka menjalankan cuti. Permohonan cuti diajukan secara tertulis kepada pejabat yang berwenang yaitu :

- a. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya sempat untuk permohonan cuti kurang dari 3 bulan;
- b. Kepala Kantor Wilayah Badan Petanahan Nasional Propinsi untuk permohonan cuti lebih dari 3 bulan tetapi kurang dari 6 bulan.

#### 2.2.2 Tugas dan Kewenangan PPAT

Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pendaftaran tanah ditetapkan pada Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu :

- a. Dalam Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tugas pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali dalam kegiatan tertentu oleh Peraturan perundang-undangan yang bisa ditugaskan kepada pejabat lain.
- b. Dalam pendaftaran tanah tersebut Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang ditugaskan melaksanakan kegiatan tersebut sesuai dengan Peraturan Pemerintah dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Berdasarkan Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Dalam kegiatan-kegiatan tertentu dalam pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan pejabat lain. Maksud dari kata “dibantu” bukan berarti bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan bawahan dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota meskipun PPAT sendiri diangkat oleh Kepala BPN Republik Indonesia. Oleh

karena itu PPAT tidak dapat diperintah oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam melaksanakan tugas, jabatan, serta kewenangannya karena PPAT mempunyai kemandirian dalam melaksanakan tugas, jabatan, kewenangannya sendiri.<sup>20</sup>

PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Hal ini didasarkan pada teori kewenangan. Kata kewenangan berasal dari kata dasar wenang yang diartikan sebagai hal berwenang, hak dan kekuasaan yang dipunyai untuk melakukan sesuatu.<sup>21</sup> Kewenangan adalah apa yang disebut kekuasaan formal, kekuasaan yang berasal dari kekuasaan legislatif (diberi oleh undang-undang) atau dari kekuasaan eksekutif administratif. Sedangkan wewenang hanya mengenai suatu (bagian) tertentu saja dari kewenangan. Kita harus membedakan antara kewenangan (authority) dengan wewenang (competence)

Berdasarkan teori kewenangan tersebut dapat dikemukakan bahwa wewenang yang diberikan kepada PPAT melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah bukanlah wewenang secara atributif, melainkan wewenang secara delegatif yaitu pemindahan/pengalihan wewenang yang ada berdasarkan suatu peraturan perundang-undangan atau aturan hukum.

### 2.2.3 PPAT Sementara

PPAT sendiri dibagi menjadi tiga, yaitu PPAT Umum, PPAT Khusus, PPAT Sementara, PPAT Pengganti. Dan salah satunya yang akan saya bahas disini yaitu tentang PPAT Sementara. PPAT Sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dan membuat akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT<sup>22</sup> dalam hal ini yang ditunjuk adalah

---

<sup>20</sup> Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah*, (Jakarta : Prenada Media, 2017) hlm.94.

<sup>21</sup> Tim Bahasa Pustaka, 1996, hlm 1128

<sup>22</sup> Boedi Harsono, *Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*. (Penerbit Djambatan, 2000), hlm. 682.



camat. Dijelaskan pada Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 5 ayat 3 (a) bahwa :

“Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, sebagai PPAT Sementara”

Pada ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dijelaskan bahwa Pasal 5 ayat (3) huruf a dan b yaitu PPAT Sementara dan PPAT Khusus berhenti melaksanakan tugas PPAT apabila tidak lagi memegang jabatan atau diberhentikan oleh Menteri.

PPAT Sementara (Camat/Kepala Desa) sebelum menjalankan jabatannya wajib mengangkat sumpah jabatan PPAT Sementara di hadapan Menteri atau pejabat yang ditunjuk. Daerah kerja PPAT Sementara meliputi wilayah kerjanya sebagai Pejabat Pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya (Tempat Desa/kecamatan). Camat atau Kepala Desa yang disebut sebagai PPAT Sementara dapat berhenti melaksanakan tugas PPAT Sementara apabila tidak lagi memegang jabatan tersebut. Namun apabila PPAT Sementara berhenti maka protokolnya diberikan kepada PPAT Sementara yang menggantikannya.

Camat dalam melaksanakan tugasnya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, diberi kewenangan membuat akta autentik mengenai suatu perbuatan hukum antara lain tukar-menukar, jual beli, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*), pembagian hak secara bersama, pemberian hak tanggungan dan pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.<sup>23</sup>

Camat yang diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara bertugas membuat akta yang dimana akta tersebut berfungsi sebagai alat bukti yang telah dilakukannya suatu perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, dan dijadikan bukti untuk mendaftarkan kembali yang bertujuan untuk merubah data dari kegiatan pendaftaran tanah yang disebabkan oleh perbuatan hukum tersebut.

---

<sup>23</sup> Ni Made Budiani, *Kedudukan Hukum Akta Tanah Yang Dibuat Oleh Camat*, (Denpasar: PSS Universitas Udayana Denpasar, 2016), hlm. 7-8.

## 2.3 Peralihan Hak Atas Tanah

### 2.3.1 Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah mengandung pengertian, berpindahnya atau beralihnya suatu hak atas tanah dari seseorang kepada seseorang yang lain (beberapa orang), dari seseorang kepada sesuatu Badan Hukum, dari suatu Badan Hukum yang satu kepada Badan Hukum yang lainnya atau perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan menjadi hak pihak lain.<sup>24</sup> Peralihan hak atas tanah bisa terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan karena perbuatan hukum pemindahan hak. Peralihan diarahkan pada pewarisan tanpa wasiat sesuai dengan bunyi Pasal 20 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang berbunyi :

“Jika orang yang mempunyai hak atas tanah meninggal dunia, maka yang menerima tanah itu sebagai warisan wajib meminta pendaftaran peralihan hak tersebut dalam waktu 6 bulan sejak tanggal meninggalnya orang itu.”

Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dapat berupa Penjualan, tukar-menukar, perjanjian pemindahan hak, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah atau cara lain yang disepakati dengan pihak lain selain Pemerintah.

Semua hak atas tanah mempunyai sifat-sifat atas kebendaan yaitu :

- a. Dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain
- b. Dapat dijadikan jaminan suatu hutang
- c. Dapat dibebani hak tanggungan.

Pada Pasal 20 ayat (2) UUPA ditentukan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan pada pihak lain. Beralih maksudnya terjadi bukan karena suatu perbuatan hukum (kesengajaan) melainkan karena peristiwa hukum (bukan kesengajaan), misalnya diwariskan. Sedangkan dialihkan menunjukkan adanya kesengajaan sehingga terdapat suatu perbuatan hukum terhadap hak milik tersebut. Peralihan hak atas tanah menyebabkan hak atas tanah beralih dari seseorang kepada orang lain. Jadi pengertian peralihan adalah beralihnya atau

---

<sup>24</sup> K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, (Jakarta:Ghalia Indonesia, 1977), hlm. 15-18.

berpindahnya hak kepemilikan dari pemilik semula kepada pemilik yang baru karena sesuatu atau perbuatan hukum tertentu yang disengaja.

Peralihan hak atas tanah bisa juga dilakukan dengan berdasarkan hukum adat, karena sebelum berlakunya UUPA peralihan hak atas tanah didasarkan pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), *Overschrijvings Ordonatie Staatsblad 1834 Nomor 37*, dan hukum adat. Hak-hak atas tanah yang berlaku di Indonesia sebelum berlakunya UUPA :<sup>25</sup> Peralihan hak atas tanah berdasarkan hukum adat adalah memindahkan atau beralihnya hak penguasaan tanah yang semula milik seseorang atau sekelompok masyarakat ke masyarakat yang lain yang dilakukan secara adat. Secara hukum adat peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui beberapa cara yaitu sebagai berikut:

- a. Warisan
- b. Hibah
- d. Wasiat
- e. Jual Beli
- f. Tukar-menukar

Sampai pada saat ini, di Indonesia peralihan hak atas tanah masih ada yang dilakukan secara adat oleh masyarakat. Yang dimaksud secara adat ialah Menurut Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria *jo* Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT. Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam jual beli tanah, proses jual beli tanah hanya dapat dilakukan pada tanah yang memiliki hak-hak atas tanah, artinya obyek tanah yang disahkan dengan bukti kepemilikan hak atas tanah.<sup>26</sup>

---

<sup>25</sup> H.M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta:Sinar Grafika,2015), hlm. 95.

<sup>26</sup> J. Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan*, (Surabaya: LaksBang Justitia,2014), hlm. 83.

Dengan adanya ketentuan-ketentuan tersebut, maka suatu peralihan hak atas tanah harus dilakukan dengan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan guna memperoleh suatu bukti yang sah. Tanpa adanya akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka peralihan hak atas tanah tersebut dianggap tidak sah karena tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku. Namun, tidak dapat dipungkiri dalam kehidupan masyarakat sehari-hari masih banyak jual beli tanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli yang dilakukan di bawah tangan tidak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Jual Beli tanah di bawah tangan terkadang hanya dibuktikan dengan selembar kwitansi sebagai bukti telah terjadi jual beli.

Menurut sistem Hukum Perdata, suatu pemindahan atau pengalihan hak terdiri atas dua bagian, yaitu :

- a. Tiap perjanjian yang bertujuan memindahkan hak, misalnya perjanjian jual beli atau pertukaran.
- b. Pemindahan atau pengalihan hak itu sendiri. Dalam hal ini yang penting adalah pemindahan atau pengalihannya dalam hal jual beli benda tidak bergerak, misalnya rumah, tanah dan sebagainya.<sup>27</sup>

### 2.3.2 Jenis Peralihan Hak Atas Tanah

Dalam hal peralihan hak atas, dapat diklasifikasikan kedalam beberapa macam. Budi Harsono mengklasifikasikan macam-macam peralihan hak atas tanah yang ditinjau dari dua aspek, yaitu bahwa peralihan hak atas tanah bisa terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum pemindahan hak yaitu:

- a. Pewarisan tanpa wasiat, yaitu peralihan hak atas tanah yang terjadi karena hukum dengan meninggalnya pemegang hak;
- b. Pemindahan hak, yaitu peralihan hak atas tanah yang terjadi karena sengaja dialihkan kepada pihak lain yang bentuk pemindahan haknya seperti :
  - 1) Jual Beli;
  - 2) Tukar Menukar;

---

<sup>27</sup> Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta:Intermasa,2001), hlm.72

- 3) Hibah;
- 4) Pemberian menurut adat;
- 5) Pemasukan dalam perusahaan atau imbreng, dan
- 6) Hibah wasiat atau *legaat*.<sup>28</sup>

Pasal 26 ayat 1 UUPA menentukan macam-macam pemindahan hak atas tanah. Jual Beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah, berdasarkan ketentuan tersebut terlihat bahwa perbuatan-perbuatan hukum tersebut tidak bersifat limiatif tetapi masih ada perbuatan lain yang secara sengaja dimaksudkan untuk langsung mengalihkan hak milik.

Menurut Arie Huagalung, pemindahan hak atas tanah terjadi melalui .<sup>29</sup>

- a. Jual Beli, yaitu peralihan hak yang terjadi pada saat itu juga secara langsung dari penjual kepada pembeli. Yang bersifat tunai, yaitu pemindahan hak atas tanah dan pembayarannya secara serentak terjadi bersamaan sebagaimana seperti konsepsi hukum adat;
- b. Tukar Menukar, yaitu hak atas tanah tertentu ditukar dengan hak atas lain yang sejenis;
- c. Hibah, yaitu peralihan hak terjadi seketika dan langsung sebagai penyisihan sebagian dari harta kekayaan seseorang yang diberikan secara cuma-cuma semasa ia hidup kepada orang lain yang biasanya mempunyai hubungan kekerabatan;
- d. Hibah Wasiat, yaitu peralihan hak terjadi secara langsung menurut kehendak terakhir dari si pemberi wasiat, tetapi dengan syarat sesudah ia meninggal dunia baru terjadi peralihan haknya. Peralihan hak semacam ini pun tidak mudah, dan masih diperlukan perbuatan yang lain dimana pelaksanaannya harus melalui pelaksanaan wasiat kepada si penerima hibah wasiat tersebut, dan ;
- e. Pemasukan dalam perusahaan (imbrenge), menurut Budi Harsono, menjadi salah satu bentuk peralihan hak atas tanah yang dapat dilakukan di hadapan PPAT.

---

<sup>28</sup> Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Op-Cit*, hlm. 296-298

<sup>29</sup> Arie Hutagalung, "*Program Retribusi Tanah di Indonesia*", suatu sarana kearah pemecahan masalah penguasaan dan pemilikan tanah, cet. Ke-1, (Jakarta: Rajawali, 1985), hlm.75



Dalam hal peralihan hak tersebut di atas, syarat-syarat subyek hakpun harus dipenuhi. Jika subyek selaku calon penerima hak tidak memenuhi syarat-syarat subyek hak atas tanah yang dialihkan kepadanya sebagaimana ditentukan dalam UUPA, tentu saja akan batal demi hukum dan tanahnya akan menjadi tanah Negara dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta khusus untuk peralihan hak dengan jual beli maka pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali (Pasal 26 ayat (2) UUPA).

### 2.3.3 Tata Cara Peralihan Hak Atas Tanah

Menurut pernyataan diatas jenis peralihan hak atas tanah yaitu Jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemberian menurut adat, pemasukan dalam perusahaan (inbrengr), demikian pula pelaksanaan hibah-wasiat atau legaat, harus dilakukan para pihak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk di buatkan akta peralihan / pemindahan haknya. Selain dalam pelaksanaan pemindahan hak yang demikian itu, di dalamnya terkandung syarat : terang dan nyata (riil), maksudnya :

**Terang**, bahwa perbuatan hukum tersebut bukan perbuatan hukum yang gelap atau bukan perbuatan yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi.

**Nyata (riil)**, bahwa perbuatan hukum tersebut merupakan perbuatan hukum nyata/riil dilakukan, ditunjukkan dengan akta yg ditandatangani para pihak.

Setelah dibuatkan akta peralihan/pemindahan haknya (Akta PPAT), maka harus dicatatkan / didaftarkan untuk dikeluarkan sertifikatnya (oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota).

Maka demikian Proses Perpindahan / Peralihan Hak, seperti : jual-beli, tukar-menukar, hibah dll, urutan atau tahap-tahapan yaitu :

- a. Adanya perbuatan atau peristiwa hukum;
- b. Pembuatan aktanya oleh PPAT;
- c. Diperoleh izin pemindahan / peralihan haknya (apabila izin tersebut memang diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku);
- d. Pencatatan atau pendaftaran pemindahan / peralihan haknya;

- e. Pemberian atau pengeluaran sertifikatnya.

Berdasarkan pada ketentuan Pasal 19 UUPA maupun berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dapat dikemukakan bahwa atas setiap bidang tanah ada data yuridis dan data fisik. Data yuridis ini adalah dasar-dasar dari atas hak seseorang atas tanah, data yuridis ini dapat dilengkapi dengan penguasaan tanah tersebut lebih dari 20 tahun.<sup>30</sup> Di dalam penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan bahwa pembukuan suatu hak di dalam daftar buku tanah atas nama seseorang tidak mengakibatkan orang yang seharusnya berhak atas tanah itu akan kehilangan haknya. Orang tersebut masih dapat menggugat hak dari orang yang terdaftar dalam buku tanah sebagai orang yang berhak. Jadi, cara pendaftaran hak yang diatur di dalam Peraturan Pemerintah ini tidaklah positif, tetapi negatif.

## **2.4. Jual Beli**

### **2.4.1 Pengertian Jual Beli**

Jual beli adalah dua kata yang saling berlawanan, namun masing-masing sering digunakan untuk arti kata yang lain secara bergantian. Oleh sebab itu, masing-masing dalam akad transaksi disebut sebagai pembeli dan penjual. Akan tetapi bila disebutkan secara umum, yang terbetik dalam hak adalah bahwa kata penjual diperuntukkan kepada orang yang mengeluarkan barang dagangan. Sementara pembeli adalah orang yang mengeluarkan bayaran atau kata lain Penjual adalah yang mengeluarkan barang miliknya. Sementara pembeli adalah orang yang menjadikan barang itu miliknya dengan kompensasi pembayaran.

Dua hal yang penting dalam peralihan hak atas tanah dan bangunan adalah mengenai subjek dan objek. Dalam jual beli subjek yang terkait adalah penjual dan pembeli. Hal yang perlu diperhatikan dari penjual adalah apakah penjual berhak menjual, yaitu apakah ia merupakan pemegang yang sah dari hak atas tanah yang dijualnya. Selain berhak menjual, penjual juga harus berwenang

---

<sup>30</sup> Effendi Bachtiar, *Op-Cit*, Hlm.47.

menjual tanah tersebut karena mungkin saja ia berhak atas suatu tanah namun ia tidak berwenang menjualnya. Hal lain yang perlu diperhatikan dari pihak penjual adalah apakah ia boleh menjual, karena penjual mungkin berhak menjual sebidang tanah, ia juga berwenang, namun ia tidak atau belum boleh menjual tanah tersebut.<sup>31</sup> Misalnya dikarenakan larangan oleh suatu undang-undang atau karena tanah tersebut sedang disita pengadilan. Untuk pembeli, hal yang perlu diperhatikan adalah apakah pembeli boleh membeli. Hal ini dikarenakan setelah jual beli terlaksana, tentu saja tanah itu akan menjadi hak pembeli, yang menjadi persoalan adalah apakah pembeli boleh menjadi subjek atau pemegang dari hak atas tanah yang dibeli itu.<sup>32</sup>

Seperti yang kita ketahui pada UUPA Pasal 16 diatur mengenai jenis-jenis hak atas tanah, diantaranya adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan lain-lain. Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut, apakah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai. Menurut Undang-Undang Pokok Agraria, yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah hal ini diatur pada Pasal 20 UUPA. Jika pembeli mempunyai kewarganegaraan asing di samping kewarganegaraan Indonesianya atau kepada badan hukum yang tidak dikecualikan oleh pemerintah, maka jual beli tersebut batal karena hukum dan tanah jatuh pada negara. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjual belikan dan tidak sedang dalam sengketa. Pembeli yang tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah atau tanah yang diperjual belikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjual belikan, maka jual beli tanah tersebut tidak sah. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.<sup>33</sup>

---

<sup>31</sup> Effendi Perangin, *Praktek Jual BeliTanah* , (Jakarta: Raja Grafindo Persada,1994), hlm.5

<sup>32</sup> *Ibid.*, hlm.7

<sup>33</sup> Efendi Perangin, *Op-Cit*, hlm.2



#### 2.4.2 Pembuatan Akta Jual Beli

Banyak hal yang harus diperhatikan ketika ingin membeli rumah/tanah atau sebuah bangunan yaitu salah satunya adalah mengetahui urusan legalitas. Maka dari itu salah satu dokumen yang wajib dimiliki ketika membeli rumah/tanah atau bangunan yakni membuat AJB (Akta Jual Beli).

Akta Jual Beli adalah akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan. Dalam proses pembuatan akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT, dibutuhkan langkah-langkah yang harus dilalui oleh PPAT sebelum dilakukan penandatanganan akta jual belinya oleh para pihak yang berkepentingan. Langkah-langkah tersebut ialah (Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 96-Pasal 101) :

- a. Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan yang ada dalam daftar di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli.
- b. Akta harus memakai formulir yang sudah ditentukan.
- c. Izin harus sudah diperoleh sebelum akta dibuat untuk peralihan hak.
- d. Calon penerima hak harus membuat pernyataan yang menyatakan sebelum dibuatnya akta mengenai pemindahan hak atas tanah:
  - 1) Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

- 2) Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah absentee (guntai) menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
  - 3) Bahwa yang bersangkutan menyadari bahwa apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tersebut tidak benar maka tanah kelebihan atau tanah absentee tersebut menjadi obyek landreform;
  - 4) Bahwa yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya, apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tidak benar.
- e. Pihak yang melakukan perbuatan hukum dalam pembuatan akta PPAT harus hadir atau orang yang telah diserahkan kuasa oleh pihak tersebut melalui surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
  - f. Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum untuk memberi kesaksian mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, kesiapan dokumen-dokumen dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.
  - g. PPAT diwajibkan membacakan akta mengenai isi dan maksud pembuatan akta serta prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku kepada para pihak yang bersangkutan sebelum di tandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi, dan PPAT.
  - h. Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatkannya kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.

Sebelum dilakukannya penandatanganan akta jual beli, PPAT harus terlebih dahulu meminta bukti pembayaran pajak. Selain itu, berdasarkan ketentuan dalam Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, PPAT harus menolak untuk membuat akta apabila:

- a. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.
- b. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:
  - 1) Surat bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan
  - 2) Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan.
  - 3) Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau
  - 4) Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau
  - 5) Untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
  - 6) Obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya; atau
  - 7) Tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Selain hal-hal tersebut di atas, dalam menjalankan tugas jabatannya sebagai pembuat akta dibidang pertanahan, PPAT harus memiliki kecermatan dan

ketelitian dalam memeriksa kelengkapan berkas-berkas dalam pembuatan akta jual beli. Hal-hal yang harus diperhatikan oleh PPAT yaitu:

- a. Identitas dari para pihak. PPAT harus memeriksa kebenaran formil dari identitas para pihak serta dasar hukum tindakan para pihak.
- b. Jangka waktu berakhirnya hak atas tanah yang diperjual belikan (karena jika jangka waktunya berakhir, tanahnya kembali dikuasai oleh negara)
- c. Harga jual beli harus sudah dibayar lunas sebelum akta ditandatangani.
- d. Tidak terdapat tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).
- e. Objek jual beli harus berada dalam wilayah kerja PPAT yang bersangkutan.

## 2.5 Status Hukum

### 2.5.1 Pengertian Status Hukum

Status dapat juga dimaknai sebagai kedudukan, baik untuk seseorang, tempat, maupun benda. Kamus Besar Bahasa Indonesia kedudukan sering dibedakan antara pengertian kedudukan (status) dan kedudukan sosial (sosial status). Kedudukan diartikan sebagai tempat atau posisi seseorang dalam suatu kelompok sosial, sedangkan kedudukan sosial adalah tempat seseorang dalam lingkungan pergaulannya, serta hak dan kewajiban. Kedua istilah tersebut memiliki arti yang sama serta digambarkan dengan kedudukan (status) saja.

Kedudukan/status juga dapat diartikan sebagai posisi jabatan seseorang dalam memiliki sebuah kekuasaan. Dimana orang yang memiliki kekuasaan dapat mempengaruhi kedudukan atau statusnya di tempat tinggalnya tersebut. Pada umumnya, kedudukan/status pada masyarakat memiliki tiga macam, yaitu sebagai berikut:<sup>34</sup>

- a. *Ascribed status*, kedudukan seseorang dalam masyarakat tanpa memperhatikan perbedaan rohaniah dan kemampuan. Kedudukan tersebut diperoleh karena kelahiran, misalnya kedudukan anak seorang bangsawan adalah bangsawan. Umumnya ascribed status dijumpai pada masyarakat dengan sistem lapisan yang tertutup, seperti masyarakat feodal, atau masyarakat tempat sistem lapisan bergantung pada perbedaan rasial.
- b. *Achieved status*, kedudukan yang dicapai oleh seseorang dengan usaha yang disengaja. Misalnya, setiap orang dapat menjadi

---

<sup>34</sup> Yan pramadya Puspa, Kamus Hukum, (Semarang: CV. Aneka Ilmu, 2008), hlm. 284.



seorang guru asalkan memenuhi persyaratan tertentu. Persyaratan tersebut bergantung pada yang bersangkutan bisa atau tidak bisa menjalaninya. Apabila yang bersangkutan tidak dapat memenuhi persyaratan tersebut, ia tidak akan mendapatkan kedudukan yang diinginkan.

- c. *Assigned status*, kedudukan yang diberikan pada seseorang. Kedudukan ini mempunyai hubungan yang erat dengan achieved status. Suatu kelompok atau golongan memberikan kedudukan yang lebih tinggi kepada seseorang yang berjasa yang telah memperjuangkan sesuatu untuk memenuhi kebutuhan dan kepentingan masyarakat.

## 2.6 Pendelegasian Kewenangan

### 2.6.1 Pengertian Pendelegasian Kewenangan

Salah satu hal yang perlu mendapat perhatian oleh organisasi baik bawahan maupun atasan masalah pendelegasian wewenang. Dimana masalah pendelegasian wewenang ini ikut menentukan pula pencapaian tujuan organisasi. Untuk mewujudkan guna dan manfaat dari pendelegasian wewenang tergantung dari keterampilan daripada orang-orang yang terlibat di dalamnya. Ada seorang pemimpin yang pandai dalam mendelegasikan wewenang namun ada pula pimpinan yang tidak mau memberikan tanggung jawab dan wewenangnya. Manullang, mengemukakan bahwa:<sup>35</sup> Pendelegasian adalah kegiatan seseorang untuk menugaskan stafnya/bawahannya untuk melaksanakan bagian dari tugas manajer yang bersangkutan dan pada waktu bersamaan memberikan kekuasaan kepada staf/bawahan tersebut, sehingga bawahan itu dapat melaksanakan tugas tugas itu sebaik baiknya serta dapat mempertanggung jawabkan hal-hal yang didelegasikan kepadanya adalah sekelompok orang yang bekerjasama dalam struktur dan koordinasi tertentu untuk mencapai tujuan tertentu. Organisasi adalah sekelompok orang yang bekerjasama dalam struktur dan koordinasi tertentu untuk mencapai tujuan teretentu. Organisasi ideal adalah sebuah birokrasi yang aktivitas dan tujuan dipikirkan secara rasional serta pembagian tugas dan wewenang dinyatakan dengan jelas. Menurut Hasibuan, Wewenang adalah kekuasaan yang sah dan legal yang dimiliki seseorang untuk memerintah orang lain, berbuat atau tidak berbuat atau tidak berbuat sesuatu, kekuasaan merupakan dasar hukum yang

---

<sup>35</sup> Manullang, Dasar-Dasar Manajemen, (Gadjah Mada University Press:2009)



sah dan legal untuk dapat mengerjakan sesuatu pekerjaan.<sup>36</sup> Selanjutnya Koswara menyatakan bahwa, Wewenang atau kekuasaan dapat pula disebut sebagai otoritas dalam diartikan dalam dua dimensi, yaitu formal dan penerimaan. Berdasarkan teori formal, wewenang merupakan anugerah karena seseorang diberi, dilimpahi atau diwarisi kekuasaan untuk mengatur sesuatu. Pandangan ini beranggapan bahwa otoritas berasal dari masyarakat tingkat tinggi dan secara hirarkis diturunkan sampai tingkat paling bawah.<sup>37</sup>

Berdasarkan pendapat beberapa ahli tersebut, dapat disimpulkan bahwa wewenang adalah hak untuk melakukan sesuatu atau memerintah orang lain untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu agar tercapai tujuan tertentu. Wewenang merupakan perwujudan dari kekuasaan dalam menggunakan sumber daya yang boleh digunakan oleh pimpinan untuk menjalankan roda organisasinya, sehingga otoritas seorang pemimpin akan tampak dari seberapa besar wewenang yang diemban seorang pemimpin dan bagaimana hubungan dengan bawahannya.

Salah satu hal yang perlu mendapat perhatian oleh organisasi baik bawahan maupun atasan masalah pendelegasian wewenang. Dimana masalah pendelegasian wewenang ini ikut menentukan pula pencapaian tujuan organisasi. Menurut Hasibuan, "Pendelegasian wewenang adalah memberikan sebagian pekerjaan atau wewenang oleh delegator (pemberi wewenang) kepada delegate (penerima wewenang) untuk dikerjakannya atas nama delegator".<sup>38</sup> Selain Hasibuan, Kesumnajaya berpendapat bahwa pendelegasian wewenang adalah pelimpahan wewenang formal dan tanggung jawab kepada seorang bawahan untuk menyelesaikan aktivitas tertentu.<sup>39</sup>

---

<sup>36</sup> Hasibuan, Malayu S.P , Manajemen Sumber Daya Manusia Perusahaan., (Bandung:PT. Bumi Aksara,2007)

<sup>37</sup> Koswara, E. Otonomi Daerah Untuk Demokratisasi dan Kemandirian Rakyat, (Jakarta: Sembradi Aksara Nusantara,2002)

<sup>38</sup> Hasibuan Malayu S.P, Manajemen Dasar: Pengertian Dan Masalah, (Jakarta: Bumi Aksara.2011)

<sup>39</sup> Kesumanjaya, Rifly. Pengaruh Pendelegasian Wewenang dan Komitmen Terhadap Prestasi.2010

## BAB 4. PENUTUP

### 4.1 Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang telah dikemukakan sebelumnya berkaitan dengan pokok permasalahan yang ada maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Status hukum Camat sebagai PPAT Sementara merupakan sah adanya sebagaimana telah diatur dalam Peraturan Perundang-undangan atau Peraturan Pemerintah yang menjadi dasar bahwa Camat dapat ditunjuk oleh Menteri sebagai PPAT Sementara jika di daerah tersebut belum cukup terdapat PPAT. Hal ini terdapat dalam ketentuan Pasal 5 ayat (3) huruf (a) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 *jo.* Pasal 18 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Camat sebagai PPAT Sementara tidak bisa mendelegasikan kewenangannya, karena yang berhak menunjuk Camat sebagai PPAT Sementara hanya Menteri saja. Pendelegasian kewenangan Camat hanya dapat dilakukan terhadap tugas-tugas dan kewenangan Camat sebagai Kepala Wilayah. Jika Camat dipindah atau meninggal dunia, maka yang dapat menggantikan camat tersebut adalah Camat baru yang telah ditunjuk oleh Bupati. Dalam hal belum adanya Camat pengganti segala tugas dan tanggung jawab Camat sebagai Kepala Wilayah menjadi kewenangan Bupati untuk mendelegasikan kepada pejabat lain di Kecamatan.
2. Dalam hal ini jika di daerah atau wilayah camat sebagai PPAT Sementara tersebut kosong maka upaya yang dilakukan masyarakat yaitu harus menunggu sampai Camat yang baru sudah mengikuti pelatihan atau sudah dilantik dan mendapatkan surat keputusan atau bisa melakukan pencatatan akta di PPAT karena wilayah daerah kerjanya berada pada Provinsi. Apabila masyarakat ingin melakukan perbaikan terhadap dokumen pertanahan yang bermasalah maka masyarakat dapat langsung ke PPAT.

#### 4.2 Saran

Berdasarkan penulisan skripsi ini, maka terdapat beberapa hal yang seharusnya menjadi perhatian, antara lain:

1. Hendaknya pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional semakin menyediakan PPAT di setiap wilayah di seluruh Indonesia yang terpencil, sehingga Camat tidak lagi ditambah tugasnya sebagai PPAT Sementara melainkan fokus sebagai pemimpin wilayah dan masyarakat bisa terlayani dan tidak tersekat-sekat oleh wilayah.
2. Hendaknya pengangkatan Camat sebagai PPAT Sementara didasarkan pada status sebuah wilayah atau kecamatan yang membutuhkan PPAT Sementara, sehingga apabila terjadi kekosongan jabatan Camat siapapun yang menjadi camat penggantinya secara otomatis berstatus sebagai PPAT Sementara tanpa harus mengajukan permohonan SK sebagai PPAT Sementara di wilayah kecamatan tersebut.

**DAFTAR PUSTAKA**

**A. BUKU**

- Abdul R. Saliman, 2006, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan*, Jakarta, Prenada Media.
- Arie Hutagalung, 1985, *Program Retribusi Tanah di Indonesia*, Jakarta, Rajawali
- Adrian Sutedi, 2011, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika.
- Ali Achmad Chomzah, 2002, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) Jilid 2*, Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher.
- Boedi Harsono, 2000, *Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Penerbit Djambatan.
- Boedi Harsono, 1999, *Hukum Agrarian Indonesia, sejarah Pembentukan UUPA, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan.
- Dhea Tri Febriana & Ahars Sulaiman, 2019, “*Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang PPAT*”, Vol.1, No.1, Jurnal Petita.
- E. Utrecht, 2013, *Pengantar Dalam Hukum Indonesia*, Jakarta, Pustaka Sinar Harapan.
- Effendi Bahtiar, 1993, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Bandung.
- Effendi Perangin, 1994, *Praktek Jual Beli Tanah*, Jakarta, Raja Grafindo Persada
- Eko Imam Suryanto, 2008, *Tugas dan Fungsi PPAT Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah*, Bandung, Tarsito.
- H.M. Arba, 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika.
- Habib Adjie, 2014, *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris & PPAT*, Surabaya, PT.CITRA ADITYA BAKTI.
- Heriandi Admaja, 2006, *Peranan Camat Sebagai PPAT (Sementara) di Wilayah Kecamatan yang Dipimpinya*, Surabaya, Penerbit Aksara Jaya.

- Hasibuan, Malayu S.P , 2007, *Manajemen Sumber Daya Manusia Perusahaan*, Bandung, PT. Bumi Aksara.
- Hasibuan Malayu S.P, 2011, *Manajemen Dasar: Pengertian Dan Masalah*, Jakarta, Bumi Aksara.
- J. Andy Hartanto, 2014, *Hukum Pertanahan*, Surabaya, LaksBang Justitia.
- K. Wantjik Saleh, 1977, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta, Ghalia Indonesia.
- Kesumanjaya, Rifly. 2010, *Pengaruh Pendelegasian Wewenang dan Komitmen Terhadap Prestasi*.
- Koswara, E. 2002, *Otonomi Daerah Untuk Demokratisasi dan Kemandirian Rakyat*, Jakarta, Sembradi Aksara Nusantara.
- Khairudin Ahmad, 2009, *PPAT Sebagai Pejabat Khusus Di Bidang Pertanahan*, Jakarta, Media Ilmu.
- Maria.S.W Sumardjono, 2005, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta, Kompas.
- Manullang, M, 2006, *Manajemen Personalia Edisi 3*, Yogyakarta, Gajah Mada University Press.
- Manullang, 2009, *Dasar-Dasar Manajemen*, Gadjah Mada University Press.
- Muhammad Yamin dan Rahim Lubis, 2003, *Beberapa Masalah Aktual Hukum Agraria*, Medan, Pustaka Bangsa Press.
- Machmudin , 2003 , *Pengantar Ilmu Hukum (Sebuah Sketsa)*, Bandung, Refika Aditama, Bandung.
- Mochtar Kusumaatdja dan B. Arief Sidharta, 2000, *Pengantar Ilmu Hukum Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum, Buku I, Alumni*, Bandung.
- Ni Made Budiani, 2016, *Kedudukan Hukum Akta Tanah Yang Dibuat Oleh Camat*, Denpasar, PSS Universitas Udayana Denpasar.
- Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group.
- Prajudi Atmosudirdjo, 2001, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta, Ghalia Indonesia.



SF.Marbun, 2011 , *Peradilan Administrasi Negara dan Upaya Administratif di Indonesia*, Yogyakarta, FH UII Press.

Sudono Syueb, 2008, *Dinamika Hukum Pemerintah Daerah*, Sinar Grafika.

Subekti, 2001, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta , Intermasa.

Soerjono Soekanto, 1992, *Memperkenalkan Sosiologi*, Jakarta , Rajawali.

Urip Santoso, 2017, *Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jakarta, Prenada Media.

Yan Pramadya Puspa, 2008, *Kamus Hukum*, Semarang, CV. Aneka Ilmu.

## **B. JURNAL**

Muhammad Muthohar, Tugas Dan Kewenangan Camat Sebagai PPAT Sementara, *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 4 Desember 2017

Gusti Surya Hadi Saputra, Batasan Waktu Sementara Terhadap Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Universitas Surabaya*, Vol. 3 No.1 (2014)

Ardisetyaning Cintia Primipara, Urgensi Keberadaan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara Dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah, *Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Brawijaya* (2016)

Djumardin, RR. Cahyowati, Kewenangan Camat Dan Kepala Desa Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Setelah Berlakunya UUJN, *Jurnal Notariil Universitas Mataram*, Vol. 2 No. 2 November 2017

## **C. PERUNDANG-UNDANGAN**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ( Lembar Negara 1960-104,Tambahan Lembar Negara Nomor 2043)

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244,Tambahan Lembar Negara Republik Indonesia Nomor 5587)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ( Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59,Tambahan Lembar Negara Republik Indonesia Nomor 3696)

Peraturan Pemerintah Nomor 19 tahun 2008 tentang Kecamatan ( Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 40,Tambahan Lembar Negara Republik Indonesia Nomor 4826)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 atas perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ( Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120,Tambahan Lembar Negara Republik Indonesia Nomor 5893)

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran 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

#### **D. LAMAN**

Pengertian kedudukan, <http://digilib.unila.ac.id/20II.pdf>, (Diakses pada Jumat 14 Februari 2020 pukul 14.12 WIB)

<http://www.psychologymania.com/2013/01/pengertian-pendelegasian-wewenang.html>, (Diakses pada Jumat 14 Februari 2020, pukul 14.19 WIB)

<https://m.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt53b84837c09ea/keberlakuan-akta-yang-dibuat-oleh-camat-jika-camat-dimutasi/> (Diakses pada Rabu 2 September 2020, pukul 14.00 WIB)

