



**CAMAT SEBAGAI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA
DALAM PROSES JUAL BELI TANAH**

*SUBDISTRICT HEAD AS THE OFFICIALS CERTIFICATE MAKER OF THE
LAND WHILE IN THE PROCESS OF SELLING BOUGHT THE LAND*

SKRIPSI

Untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum dalam Program Studi Ilmu Hukum pada
Fakultas Hukum Universitas Jember

**BIMBI SUKMAWATI WIDODO
NIM. 110710101269**

**KEMENTERIAN RISET TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2016**

SKRIPSI

**CAMAT SEBAGAI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA
DALAM PROSES JUAL BELI TANAH**

*SUBDISTRICT HEAD AS THE OFFICIALS CERTIFICATE MAKER OF THE
LAND WHILE IN THE PROCESS OF SELLING BOUGHT THE LAND*

**BIMBI SUKMAWATI WIDODO
NIM. 110710101269**

**KEMENTERIAN RISET TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2016**

MOTTO

“Setiap pendosa masih punya masa depan”.

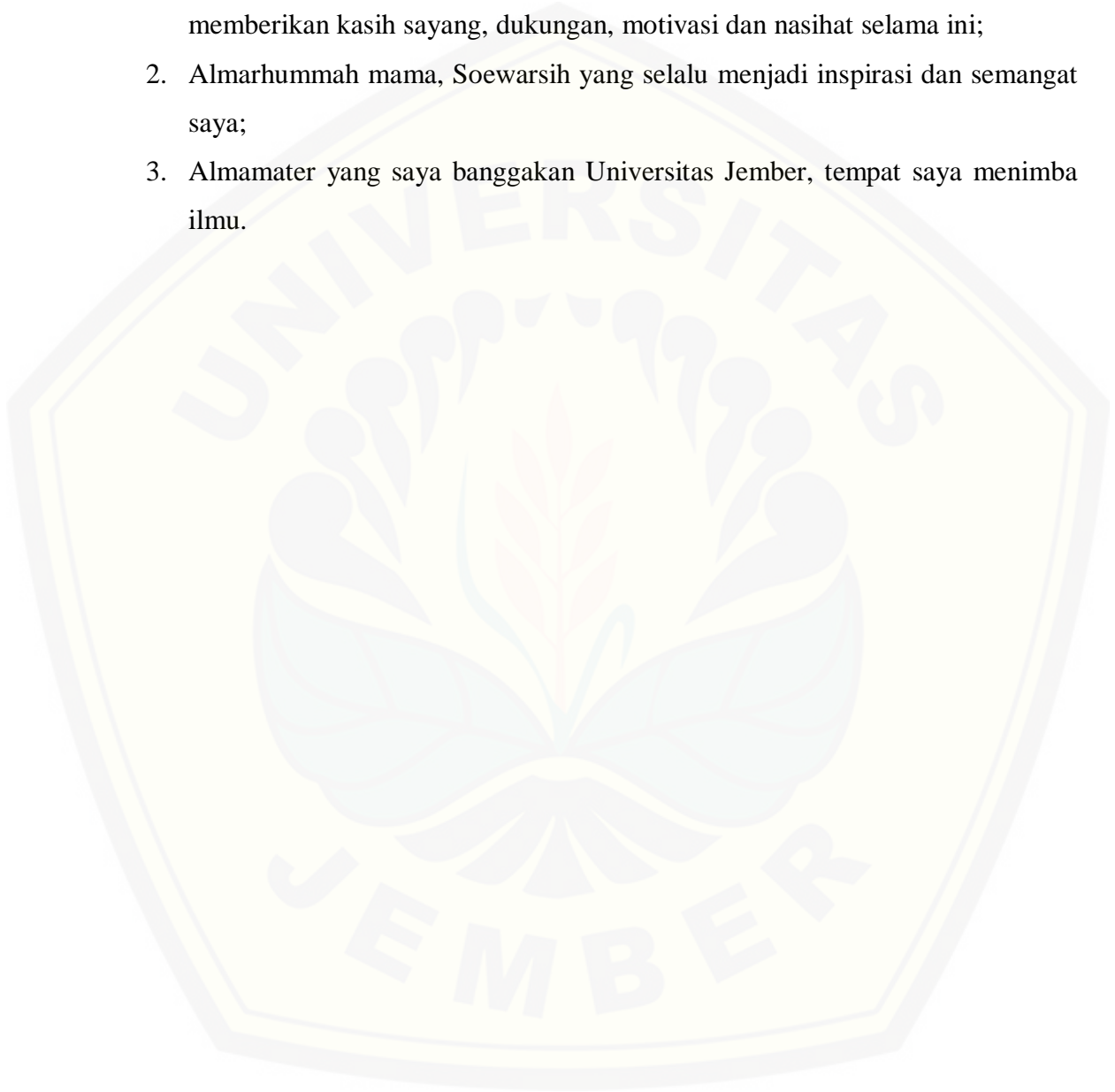


* Oscar Wilde.2010.*The Happy Prince*.Bandung.Liris.hlm 68

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan kepada :

1. Ayahanda Bambang Triwidodo tercinta yang senantiasa mendoakan, memberikan kasih sayang, dukungan, motivasi dan nasihat selama ini;
2. Almarhumah mama, Soewarsih yang selalu menjadi inspirasi dan semangat saya;
3. Almamater yang saya banggakan Universitas Jember, tempat saya menimba ilmu.



**CAMAT SEBAGAI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA
DALAM PROSES JUAL BELI TANAH**

*SUBDISTRICT HEAD AS THE OFFICIALS CERTIFICATE MAKER OF THE LAND
WHILE IN THE PROCESS OF SELLING BOUGHT THE LAND*

SKRIPSI

Untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum dalam Program Studi Ilmu Hukum pada
Fakultas Hukum Universitas Jember

**BIMBI SUKMAWATI WIDODO
NIM. 110710101269**

**KEMENTERIAN RISET TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2016**

SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI

TANGGAL 28 April 2016

Oleh:

Pembimbing Utama

**RIZAL NUGRAHA, S.H., M.Hum
NIP: 195611251984031002**

Pembimbing Pembantu

**WARAH ATIKAH, S.H., M.Hum
NIP: 197303252001122002**

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul :

**“CAMAT SEBAGAI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA
DALAM PROSES JUAL BELI TANAH”.**

Oleh :

Bimbi Sukmawati Widodo

NIM. 110710101269

Dosen Pembimbing

Dosen Pembantu Pembimbing

RIZAL NUGRAHA, S.H., M.Hum
NIP: 195611251984031002

WARAH ATIKAH, S.H.,M.Hum
NIP: 197303252001122002

Mengesahkan :

**KEMENTERIAN RISET TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
Penjabat Dekan ,**

Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H.
NIP. 19740922 199903 1 003

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Kamis

Tanggal : 28

Bulan : April

Tahun : 2016

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember :

Panitia Penguji :

Ketua

Sekretaris

Iwan Rachmat Soetijono, S.H., M.H.

NIP: 197004101998021001

ROSITA INDRAYATI, S.H.,M.H.

NIP: 117805312005012001

Anggota Penguji :

RIZAL NUGRAHA, S.H., M.Hum.

NIP: 195611251984031002

.....

WARAH ATIKAH, S.H., M.Hum.

NIP: 197303252001122002

.....

PERNYATAAN

Saya sebagai penulis yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Bimbi Sukmawati Widodo

NIM : 110710101269

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa sripsi yang berjudul: “*Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dalam proses Jual Beli Tanah*” adalah benar-benar karya sendiri, kecuali jika dalam pengutipan substansi disebutkan sumbernya, dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

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

Jember, 12 Mei 2016

Yang Menyatakan,

Bimbi Sukmawati Widodo

NIM. 110710101269

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji Syukur kehadiran Allah SWT atas segala limpahan rahmat, hidayah, serta ridho – Nya, sehingga skripsi dengan judul : “Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara dalam Proses Jual Beli Tanah” ini dapat terselesaikan dengan cepat dan tepat. Penulisan ini diajukan sebagai salah satu syarat menyelesaikan Pendidikan Strata Satu (S1) pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

Penulisan ini dapat terselesaikan dengan adanya bantuan dari beberapa pihak, maka sudah selayaknya pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang setulusnya kepada:

1. Bapak Rizal Nugroho, S.H.,M.Hum. selaku Dosen Pembimbing I, yang telah memberi dukungan, bimbingan dan saran dengan penuh kesabaran sehingga skripsi ini dapat terselesaikan;
2. Ibu Warah Atikah, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing II yang telah memberi dukungan, bimbingan, dan saran dengan penuh kesabaran sehingga skripsi ini dapat terselesaikan;
3. Bapak Iwan Rachmad Soetijono., S.H., M.H selaku Ketua Penguji yang telah memberikan masukan dan motivasi untuk terus maju menuju yang lebih baik;
4. Ibu Rosita Indrayati., S.H., M.H. selaku Sekretaris Penguji yang telah memberikan masukan dan motivasi untuk terus maju, semangat menjalani hidup serta selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah memberikan petunjuk dan nasihatnya selama masa perkuliahan;
5. Bapak Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H. selaku Pejabat Dekan, Dr. Dyah Ochtarina S, S.H., M.Hum selaku Pejabat Pembantu Dekan I, Bapak Mardi Handono, S.H, M.H. selaku Pembantu Dekan II, dan Bapak Iwan Rachmad Soetijono, S.H, M.H. selaku Pembantu Dekan III, yang menjadi suri tauladan dan memberikan inspirasi;

6. Bapak Totok Sudaryanto S.H.,M.Hum selaku Ketua Bagian Hukum Tata Negara Fakultas Hukum Universitas Jember yang senantiasa membuat penulis lebih disiplin menulis;
7. Dosen-dosen Bagian Hukum Tata Negara dan Keluarga Besar Ikatan Mahasiswa Hukum Tata Negara (IMA-HTN) yang selama ini sudah menyempatkan waktu dan berbagi ilmu dan pengetahuannya yang sangat berguna dan membantu saya untuk mempunyai cara berpikir yang berbeda.
8. Seluruh Dosen dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah memberikan bekal ilmu kepada penulis;
9. Kakak-kakak tersayang Lusi Peristiwati dan Mila Ningtias Eka Budi Prawesti yang selalu mendukung dan memotivasi saya selama ini;
10. Teman-teman seperjuangan Angkatan 2011, Nur Reski Lestari, Lupita Faradiba, Nila Dwi Rakanti, Erdiansyah Saputra, Alphian Fajar dan teman-teman lainnya, yang selalu hadir dengan senyum tawa membahana dalam menimba ilmu;
11. Saudara-Saudara Ikatan Mahasiswa Hukum Tata Negara (IMA-HTN) angkatan 2011, angkatan 2009 maupun 2010 yang senantiasa memberikan suasana kekeluargaan dalam suasana keorganisasian dan kerohanian;
12. Semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan skripsi ini.

Tiada balas jasa yang dapat penulis berikan kecuali harapan semoga amal kebbaikannya mendapat imbalan dari Allah SWT. Penulis juga menerima segala kritik dan saran dari semua pihak demi kesempurnaan skripsi ini. Akhirnya penulis mengharapkan semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan masyarakat pada umumnya. Amin.

Jember, Mei 2016

Penulis

RINGKASAN

Dalam rangka menciptakan tertib administrasi pertanahan Camat sebagai perangkat daerah mendapatkan pelimpahan kewenangan yang bermakna urusan pelayanan masyarakat. Sebagai sarana pembuktian dan yang akan memberikan kepastian atau kekuatan hukum suatu hak atas tanah, akta tanah dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Camat ditunjuk sebagai PPAT Sementara dalam hal di daerah Kabupaten/Kota sebagai wilayah kerjanya masih tersedia formasi PPAT. PPAT Sementara hanya berwenang membuat akta, PPAT dilarang membuat akta apabila PPAT sendiri, suami atau istrinya, keluarganya sedarah atau semenda, dalam garis lurus tanpa pembatas derajat dan dalam garis kesamping sampai derajat kedua, menjadi pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan, baik dengan cara bertindak sendiri maupun melalui kuasa, atau menjadi kuasa dari pihak lain. Lalu, timbul pertanyaan mengenai pembuatan Akta Jual Beli Tanah ini apakah dapat diwakilkan oleh lainnya. Hal itu menyebabkan klarifikasi peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia yang memberikan tugas kepada Camat sebagai PPAT Sementara dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah. Oleh karena itu, perlu adanya telaah lanjutan tentang Camat sebagai PPAT Sementara dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah.

Permasalahan yang diangkat dalam penulisan skripsi ini mengenai dapatkah kewenangan Camat sebagai PPAT Sementara dalam perbuatan hukum pembuatan akta jual beli tanah tersebut diwakilkan dan bagaimana akibat hukum pembuatan akta jual beli tanah jika diwakilkan oleh orang lain selain Camat sebagai PPAT Sementara.

Tujuan dari penulisan skripsi ini adalah mengetahui tentang wewenang Camat sebagai PPAT Sementara dalam perbuatan hukum pembuatan Akta jual beli tanah dan memahami akibat hukum pembuatan akta jual beli tanah jika diwakilkan oleh orang lain selain Camat sebagai PPAT Sementara.

Tipe penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah yuridis normatif (*Legal Research*). Sumber bahan hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer yang terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan. Serta bahan hukum sekunder berupa buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar. Penulisan skripsi ini menggunakan pendekatan undang-undang (*statute approach*)

dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.

Camat sebagai PPAT Sementara tidak bisa diwakilkan begitu saja karena profesi ini tidak mudah dan sulit. Sebagai PPAT Sementara dalam menjalankan tugasnya harus di lakukan sumpah Jabatan terlebih dahulu sebelum menjalankan tugasnya, ini diatur dalam Pasal 15 ayat (1) dan Pasal 18 ayat (1) PP Nomer 37 Tahun 1998 tentang peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Camat sebagai PPAT Sementara wajib mengikuti pendidikan dan pelatihan yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang penyelenggaraannya dapat bekerja sama dengan organisasi profesi PPAT. Pendidikan dan pelatihan dimasukkan untuk menambah kemampuan PPAT Sementara dalam melaksanakan tugas jabatannya. Maka apabila adanya kelalaian berakibat batal demi hukum atas akta yang dibuat, jika ternyata akta tersebut tidak terdaftar di kantor pertanahan mengenai praktek pembuatan akta peralihan hak maupun akibat hukum yang timbul dari permasalahan itu dalam tugas pembinaan dan pengawasan haruslah benar-benar melaksanakan peraturan tersebut dengan sungguh-sungguh guna untuk terciptanya kesadaran hukum bagi Camat selaku PPAT Sementara, maka setiap PPAT Sementara yang melakukan kesalahan harus diberi sangsi sesuai ketentuan yang berlaku. Dengan demikian, Camat harus memaklumi dan menyadari bahwa jabatan PPAT adalah jabatan yang penuh dengan resiko hukum dan resiko ekonomi atau bisnis.

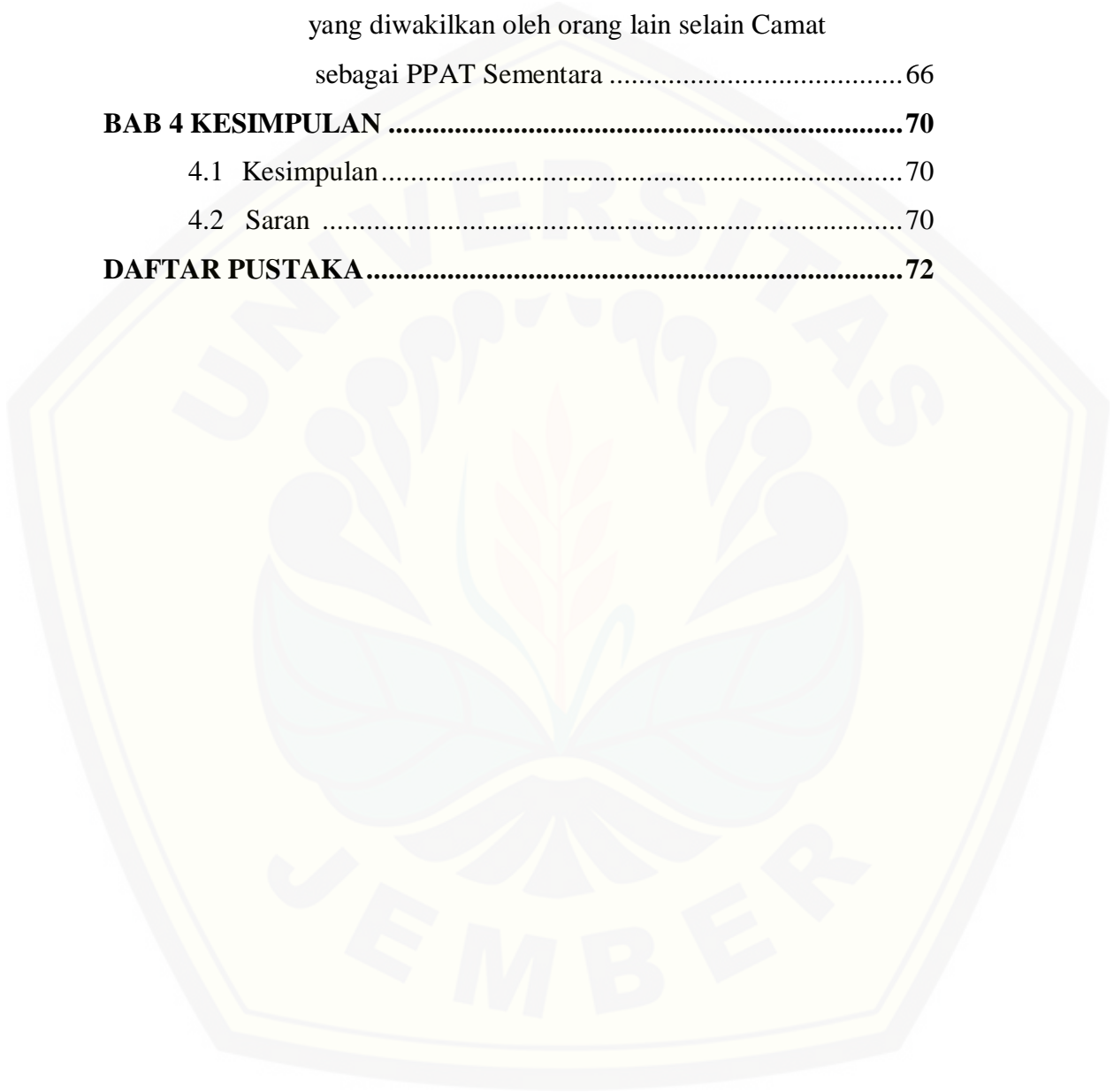
Saran dari penulis bahwasanya disarankan dalam menjalankan tugas dan wewenangnya PPAT harus selalu teliti dan memeriksa kebenaran data dan dalam melaksanakan jabatannya harus berpegang pada moral dan etika yang telah ditetapkan oleh peraturan dan Undang-Undang agar akta yang dibuatnya sesuai dengan prosedur hukum serta disarankan dalam pembuatan akta tanah oleh Camat tidak diwakilkan kepada orang lain karena hal tersebut menyangkut mengenai peralihan hak yang mencakup pada aspek sosial dan ekonomi.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN SAMPEL DEPAN	i
HALAMAN SAMPEL DALAM	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN PRASYARAT GELAR	v
HALAMAN PERSETUJUAN	vi
HALAMAN PENGESAHAN	vii
HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI	vii
HALAMAN ORISINALITAS	ix
HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH	x
HALAMAN RINGKASAN	xii
DAFTAR ISI	xiv
BAB 1 PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	2
1.3 Tujuan Penelitian.....	2
1.3.1 Tujuan Umum	2
1.3.2 Tujuan Khusus.....	3
1.4 Manfaat Penelitian	3
1.5 Metode Penelitian	3
1.5.1 Tipe Penelitian.....	4
1.5.2 Pendekatan Masalah	5
1.5.3 Sumber Bahan Hukum.....	5
1.5.3.1 Bahan Hukum Primer.....	5
1.5.3.2 Bahan Hukum Sekunder.....	7
1.5.3.3 Bahan Non Hukum	7

1.5.4 Analisis Bahan Hukum	8
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA	9
2.1 Camat	9
2.2 Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	13
2.3 Pemindahan Hak melalui Jual Beli	22
2.3.1 Pemindahan Hak.....	22
2.3.2 Jual Beli Tanah	28
2.3.3 Akta PPAT	31
2.3.4 Akibat Hukum Jual Beli Tanah	33
BAB 3 PEMBAHASAN	35
3.1 Kewenangan Camat sebagai PPAT Sementara	35
3.1.1 Tugas, Wewenang dan Kedudukan Camat	35
3.1.2 Tugas dan Wewenang Camat sebagai PPAT Sementara.....	43
3.1.3 Syarat-Syarat Pengangkatan PPAT	45
3.1.3.1 Pengangkatan PPAT	45
3.1.2.2 Pengangkatan Camat sebagai PPAT Sementara	49
3.1.4 Perbuatan mewakili kewenangan Camat sebagai PPAT Sementara	53
3.2 Akibat Hukum Pembuatan Akta Jual Beli Tanah yang Di Wakilkan oleh orang lain selain Camat Sebagai PPAT Sementara.....	55
3.2.1 Pengertian Jual Beli Tanah	55
3.2.2 Syarat-syarat Jual Beli Tanah.....	57
3.2.3 Fungsi Camat dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah	58
3.2.3.1 Pengertian Akta.....	58

3.2.3.2 Akta PPAT.....	62
3.2.3.3 Fungsi Akta PPAT	64
3.2.3.4 Fungsi Camat sebagai PPAT Sementara.....	65
3.2.4 Akibat Hukum pembuatan Akta Jual Beli Tanah yang diwakilkan oleh orang lain selain Camat sebagai PPAT Sementara	66
BAB 4 KESIMPULAN	70
4.1 Kesimpulan.....	70
4.2 Saran	70
DAFTAR PUSTAKA.....	72



BAB 1 PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Negara Kesatuan Republik Indonesia dibagi atas daerah-daerah provinsi dan daerah provinsi itu dibagi atas kabupaten dan kota. Wilayah kecamatan mempunyai pemerintah daerah yang diatur dengan undang-undang. Sebagai perangkat daerah, camat dalam menjalankan tugasnya mendapat pelimpahan kewenangan dari dan bertanggung jawab kepada Bupati/Walikota. Camat mendapatkan pelimpahan kewenangan yang bermakna urusan pelayanan masyarakat. Camat sebagai perangkat daerah juga mempunyai kekhususan dibandingkan dengan perangkat daerah lainnya dalam pelaksanaan tugas pokok dan fungsinya.

Dalam rangka menciptakan tertib administrasi pertanahan, hendaknya disadari pentingnya akta tanah sebagai sarana pembuktian dan yang akan memberikan kepastian atau kekuatan hukum suatu hak atas tanah, akta tanah ini dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Camat ditunjuk sebagai PPAT Sementara dalam hal di daerah kabupaten/kota sebagai wilayah kerjanya masih tersedia formasi PPAT. Untuk keperluan penunjukan, camat wajib mengajukan permohonan penunjukan sebagai PPAT Sementara kepada kepala kantor pertanahan dengan melampirkan salinan atau fotocopy keputusan pengangkatan sebagai camat melalui Kepala Kantor Wilayah. Menurut Pasal 19 ayat (5) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 1 Tahun 2006, penunjukan kepala desa sebagai PPAT Sementara dilakukan oleh kepala kantor pertanahan setelah diadakan penelitian mengenai kebutuhan pelayanan masyarakat di bidang pembuatan akta di daerah-daerah terpencil.

PPAT Sementara hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya, akta tukar menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan, dan akta pembagian hak bersama mengenai beberapa hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang tidak semuanya terletak di dalam daerah kerja seorang PPAT dapat dibuat oleh

PPAT yang daerah kerjanya meliputi salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang haknya menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta. PPAT dilarang membuat akta, apabila PPAT sendiri, suami atau istrinya, keluarganya sedarah atau semenda, dalam garis lurus tanpa pembatas derajat dan dalam garis kesamping sampai derajat kedua, menjadi pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan, baik dengan cara bertindak sendiri maupun melalui kuasa, atau menjadi kuasa dari pihak lain.

Lalu, timbul pertanyaan mengenai pembuatan akta jual beli tanah ini apakah dapat diwakilkan oleh perangkat desa lainnya. Hal itu menyebabkan klarifikasi peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia yang memberikan tugas kepada camat sebagai PPAT Sementara dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah. Oleh karena itu, perlu adanya telaah lanjutan tentang Camat sebagai PPAT Sementara dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah.

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis tertarik untuk membahas lebih dalam pembuat karya ilmiah berbentuk skripsi dengan judul **“CAMAT SEBAGAI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) SEMENTARA DALAM JUAL BELI TANAH”**.

1.2 Rumusan Masalah

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

1. Dapatkah kewenangan Camat sebagai PPAT Sementara dalam perbuatan hukum pembuatan akta jual beli tanah tersebut diwakilkan ?
2. Bagaimana akibat hukum pembuatan akta jual beli tanah jika diwakilkan oleh orang lain selain Camat sebagai PPAT Sementara ?

1.3 Tujuan Penelitian

Agar dalam penulisan skripsi ini dapat memperoleh suatu penjelasan yang tepat, maka perlu ditetapkan suatu tujuan penulisan. Adapun tujuan penulisan disini dapat dibagi menjadi 2 (dua) yaitu tujuan yang bersifat umum dan tujuan yang bersifat khusus.

1.3.1 Tujuan Umum

Tujuan Umum yang ingin dicapai :

1. Untuk memenuhi serta melengkapi salah satu pokok persyaratan akademis gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.
2. Sebagai upaya untuk menerapkan ilmu pengetahuan yang penulis peroleh selama mengikuti perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Jember dan sumbangan pemikiran ilmiah di bidang ilmu hukum yang diharapkan dapat berguna bagi almamater, mahasiswa Fakultas Hukum, dan masyarakat umum.

1.3.2 Tujuan Khusus

Tujuan khusus yang ingin dicapai :

1. Mengetahui dan memahami wewenang Camat sebagai PPAT Sementara dalam pembuatan hukum pembuatan Akta jual beli tanah .
2. Mengetahui dan memahami akibat hukum pembuatan akta jual beli tanah jika diwakilkan oleh orang lain selain Camat sebagai PPAT Sementara.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian dalam skripsi ini adalah :

1. Sebagai referensi bagi para peminat kajian Ilmu Hukum mengenai kewenangan Camat sebagai PPAT Sementara dalam pembuatan hukum pembuatan akta jual beli tanah tersebut diwakilkan memberikan pelayanan kepada masyarakat dalam pembuatan akta tanah dengan sebaik-baiknya, dengan melaksanakan pendaftaran tanah dan pembuatan akta tanah oleh Camat selaku PPAT Sementara.
2. Sebagai bahan masukan bagi para Camat untuk mengetahui akibat hukum pembuatan akta jual beli tanah jika diwakilkan oleh orang lain selain Camat sebagai PPAT Sementara sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku sehingga dapat mencapai semua sasaran dan tujuan yang telah ditetapkan.

1.5 Metode Penelitian

Metode penelitian pada dasarnya merupakan cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu. Berdasarkan hal tersebut terdapat empat

kata kunci yang perlu diperhatikan yaitu, cara ilmiah, data tujuan, dan kegunaan. Cara ilmiah berarti kegiatan itu didasarkan pada ciri-ciri keilmuan, yaitu rasional, empiris, dan sistematis. Metode penelitian merupakan faktor terpenting dalam setiap penulisan karya ilmiah. Suatu karya ilmiah harus mengandung kebenaran yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah sehingga hasil karya ilmiah tersebut dapat mendekati kebenaran yang sesungguhnya. Oleh karena itu, menggunakan suatu metode dalam suatu penelitian merupakan ciri khas dari ilmu pengetahuan untuk mendapatkan suatu kebenaran hukum dengan cara menggali, mengolah, dan merumuskan bahan-bahan hukum dengan kebenaran ilmiah untuk menjawab isu hukum yang dihadapi, yang pada akhirnya dapat ditarik suatu kesimpulan yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah. Metode penelitian pada karya ilmiah merupakan epistemologis yang penting dan dapat dikemukakan dalam bab tersendiri secara rinci dan jelas. Pada bidang ilmu tertentu, metode tidak diuraikan dalam bab tersendiri, tetapi merupakan bagian dari pendahuluan (pada subbab tersendiri). Pada metode penelitian dapat diuraikan tentang tempat dan waktu penelitian, populasi, sampel, dan informan, definisi operasional, hipotesis dan uraian lain yang diperlukan. Urutan dan komponen metode penelitian bergantung pada bidang ilmu yang akan dikaji.¹

1.5.1 Tipe Penelitian

Penelitian hukum merupakan suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi. Dalam penelitian ini, nantinya akan membahas permasalahan yang diangkat dan diuraikan dalam penelitian yang difokuskan pada penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif, yaitu dengan cara mengkaji berbagai aturan hukum, seperti Undang-Undang Dasar, undang-undang, serta literatur yang berisi konsep-konsep teoritis yang dihubungkan dengan permasalahan yang dibahas dalam penulisan skripsi. Karena penulis menggunakan penelitian normatif maka

¹ Pedoman Penulisan Karya Ilmiah Universitas Jember. 2011. Edisi Ketiga. Jember: Jember University Press. Hlm. 22

penulis juga menggunakan penelitian terhadap asas-asas hukum dilakukan terhadap kaidah-kaidah hukum yang merupakan dasar-dasar berperilaku.

1.5.2 Pendekatan Masalah

Dalam penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan. Dengan pendekatan tersebut, peneliti akan mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang dicoba untuk dicari jawabannya. Penulisan skripsi ini menggunakan pendekatan undang-undang (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Bagi penelitian untuk kegiatan praktis, pendekatan undang-undang ini akan membuka kesempatan bagi peneliti untuk mempelajari adakah konsistensi dan kesesuaian antara suatu undang-undang dengan undang-undang lainnya atau antara undang-undang dan Undang-Undang Dasar atau antara regulasi dan undang-undang.²

1.5.3 Sumber Bahan Hukum

Sumber bahan hukum merupakan salah satu sarana untuk menganalisis atau memecahkan suatu masalah yang ada dalam suatu penelitian. Penelitian hukum disini untuk memecahkan isu hukum dan sekaligus memberikan preskripsi mengenai apa yang seyogyanya, diperlukan sumber-sumber penelitian. Sumber-sumber penelitian hukum dapat dibedakan menjadi sumber-sumber penelitian yang berupa bahan-bahan hukum primer dan bahan-bahan hukum sekunder.³

1.5.3.1 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hukum. Untuk bahan hukum primer yang berupa perundang-undangan, yang memiliki otoritas tertinggi adalah Undang-Undang Dasar karena

² *Ibid.* Hlm. 93

³ *Ibid.* Hlm. 141

semua peraturan di bawahnya baik isi maupun jiwanya tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang Dasar tersebut. Bahan hukum primer selanjutnya adalah undang-undang. Bahan hukum primer yang otoritasnya di bawah undang-undang adalah Peraturan Pemerintah, Peraturan Presiden atau Peraturan suatu Badan atau Lembaga Negara. Bahan hukum primer di samping perundang-undangan yang memiliki otoritas adalah putusan pengadilan. Putusan pengadilan merupakan konkretisasi dari perundang-undangan.⁴ Bahan hukum primer yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini terdiri dari:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
2. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
3. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang administrasi pemerintah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601);
4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696);
5. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746);
6. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2008 tentang Kecamatan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 40, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4826);
7. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Permerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

⁴ *Ibid.* Hlm 142

8. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 1 Tahun 2006 ketentuan Pelaksanaan Peraturan Permerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

1.5.3.2 Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yang terutama adalah buku-buku hukum termasuk skripsi, tesis, dan disertasi hukum dan jurnal-jurnal hukum. Bahan-bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atau putusan pengadilan.⁵ Bahan hukum sekunder yang terutama adalah buku teks karena buku teks berisi mengenai prinsip-prinsip dasar Ilmu Hukum dan pandangan-pandangan klasik para srjana yang memiliki kualifikasi tinggi.⁶

Sudah barang tentu buku-buku dan artikel-artikel hukum yang dirujuk adalah yang mempunyai relevansi dengan apa yang hendak diteliti.⁷ Bahan-bahan hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah buku-buku literatur, jurnal-jurnal hukum, dan tulisan tentang hukum melalui internet.

1.5.3.3 Bahan Non Hukum

Di samping sumber-sumber penelitian yang berupa bahan-bahan hukum, peneliti hukum juga dapat menggunakan bahan-bahan non hukum apabila dipandang perlu. Bahan-bahan non hukum dapat berupa buku-buku mengenai ilmu politik, ekonomi, sosiologi, filsafat, kebudayaan ataupun laporan-laporan penelitian non hukum dan jurnal-jurnal non-hukum sepanjang mempunyai relevansi dengan topik penelitian.⁸

⁵ *Ibid*, Hlm 141

⁶ *Ibid*, Hlm 142

⁷ *Ibid*, Hlm 155

⁸ *Ibid*, Hlm 143

1.5.4 Analisis Bahan Hukum

Bahan hukum yang diperoleh, dianalisis dan *Ratio Legis* dari Undang-Undang yang berhubungan dengan isu hukum yang dihadapi. *Ratio legis* dapat diartikan sebagai alasan mengapa ada ketentuan.⁹ Selanjutnya hasil analisis tersebut diinterpretasikan dengan menggunakan cara berfikir deduktif yaitu suatu cara mengambil kesimpulan yang berangkat dari pembahasan yang bersifat suatu cara menuju pembahasan yang bersifat khusus. Langkah-langkah yang digunakan dalam melakukan penelitian hukum sebagai berikut:¹⁰

1. Mengidentifikasi fakta dan mengeliminir hal-hal yang tidak relevan tidak menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan.
2. Pengumpulan bahan-bahan hukum dan bahan-bahan non hukum yang sekiranya dipandang mempunyai relevansi dengan permasalahan.
3. Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan hukum yang telah dikumpulkan.
4. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab hukum.
5. Memberikan preskripsi atau hal yang sebenarnya harus dilakukan berdasarkan argumen yang telah dibangun dalam kesimpulan.

⁹ *Ibid*, Hlm 140

¹⁰ *Ibid*, Hlm 171

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Camat

Camat merupakan pemimpin kecamatan sebagai perangkat daerah kabupaten atau kota. Camat berkedudukan sebagai koordinator penyelenggaraan pemerintahan di wilayah kecamatan, berada di bawah, dan bertanggung jawab kepada bupati melalui sekretaris daerah kabupaten atau kota. Camat diangkat oleh bupati atau wali kota atas usul Sekretaris Daerah Kabupaten atau Kota terhadap Pegawai Negeri Sipil yang memenuhi syarat.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 1998 tentang Kecamatan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 40, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4826), Camat atau sebutan lain adalah 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 diangkat oleh bupati/walikota atas usul sekretaris daerah kabupaten/kota dari pegawai negeri sipil yang menguasai pengetahuan teknis pemerintahan, dan memenuhi persyaratan sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Persyaratan seseorang untuk diusulkan menjadi Camat dimuat dalam ketentuan Pasal 24 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2008 tentang Kecamatan harus memenuhi kriteria sebagai berikut:

1. Pegawai Negeri Sipil
2. Menguasai pengetahuan teknis pemerintahan yang diatur dalam Pasal 25, meliputi:
 - a. Menguasai bidang ilmu pemerintahan dibuktikan dengan ijazah diploma/sarjana pemerintahan, bila tidak memenuhi kualifikasi ini maka wajib mengikuti pendidikan teknis pemerintahan yang dibuktikan dengan sertifikat,
 - b. Pernah bertugas di desa, kelurahan, atau kecamatan paling singkat dua tahun.
3. Persyaratan lain yang ditentukan peraturan perundang-undangan.

Menurut Pasal 16 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 tahun 2008 tentang Kecamatan, Camat menyelenggarakan tugas umum pemerintahan yang

mengoordinasikan kegiatan pemberdayaan masyarakat. Tugas Camat dalam mengoordinasikan kegiatan pemberdayaan masyarakat meliputi:

- a. Mendorong partisipasi masyarakat untuk ikut serta dalam perencanaan pembangunan lingkup kecamatan dalam forum musyawarah perencanaan pembangunan di desa/kelurahan, dan kecamatan,
- b. Melakukan pembinaan, dan pengawasan terhadap keseluruhan unit kerja baik pemerintah maupun swasta yang mempunyai program kerja, dan kegiatan pemberdayaan masyarakat di wilayah kerja kecamatan,
- c. Melakukan evaluasi terhadap berbagai kegiatan pemberdayaan masyarakat di wilayah kecamatan baik yang dilakukan oleh unit kerja pemerintah maupun swasta,
- d. Melakukan tugas-tugas lain di bidang pemberdayaan masyarakat sesuai dengan peraturan perundang-undangan; dan
- e. Melaporkan pelaksanaan tugas pemberdayaan masyarakat di wilayah kerja kecamatan kepada bupati/walikota dengan tembusan kepada satuan kerja perangkat daerah yang membidangi urusan pemberdayaan masyarakat.

Tugas Camat dalam mengoordinasikan upaya penyelenggaraan ketenteraman, dan ketertiban umum diatur dalam Pasal 17 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 tahun 2008 tentang Kecamatan, meliputi:

- a. Melakukan koordinasi dengan Kepolisian Negara Republik Indonesia dan/atau tentara nasional Indonesia mengenai program, dan kegiatan penyelenggaraan ketenteraman, dan ketertiban umum di wilayah kecamatan,
- b. Melakukan koordinasi dengan pemuka agama yang berada di wilayah kerja kecamatan untuk mewujudkan ketenteraman, dan ketertiban umum masyarakat di wilayah kecamatan,
- c. Melaporkan pelaksanaan pembinaan ketenteraman, dan ketertiban kepada bupati/walikota.

Tugas Camat dalam mengoordinasikan penerapandan penegakan peraturan perundang-undangan diatur dalam Pasal 18 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 tahun 2008 tentang Kecamatan, meliputi:

- a. Melakukan koordinasi dengan satuan kerja perangkat daerah yang tugas, dan fungsinya di bidang penerapan peraturan perundang-undangan,
- b. Melakukan koordinasi dengan satuan kerja perangkat daerah yang tugas, dan fungsinya di bidang penegakan peraturan perundang-undangan dan/atau Kepolisian Negara Republik Indonesia,
- c. Melaporkan pelaksanaan penerapan, dan penegakan peraturan perundang-undangan di wilayah kecamatan kepada bupati/walikota.

Tugas Camat dalam mengoordinasikan pemeliharaan prasarana, dan fasilitas pelayanan umum diatur dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 tahun 2008 tentang Kecamatan, meliputi:

- a. Melakukan koordinasi dengan satuan kerja perangkat daerah, dan/atau instansi vertikal yang tugas, dan fungsinya di bidang pemeliharaan prasarana, dan fasilitas pelayanan umum,
- b. Melakukan koordinasi dengan pihak swasta dalam pelaksanaan pemeliharaan prasarana, dan fasilitas pelayanan umum,
- c. Melaporkan pelaksanaan pemeliharaan prasarana, dan fasilitas pelayanan umum di wilayah kecamatan kepada bupati/walikota.

Tugas Camat dalam mengoordinasikan penyelenggaraan kegiatan pemerintahan di tingkat kecamatan diatur dalam Pasal 20 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 tahun 2008 tentang Kecamatan, meliputi:

- a. Melakukan koordinasi dengan satuan kerja perangkat daerah, dan instansi vertikal di bidang penyelenggaraan kegiatan pemerintahan,
- b. Melakukan koordinasi, dan sinkronisasi perencanaan dengan satuan kerja perangkat daerah, dan instansi vertikal di bidang penyelenggaraan kegiatan pemerintahan,
- c. Melakukan evaluasi penyelenggaraan kegiatan pemerintahan di tingkat kecamatan,

- d. Melaporkan penyelenggaraan kegiatan pemerintahan di tingkat kecamatan kepada bupati/walikota.

Tugas Camat dalam membina penyelenggaraan pemerintahan desa, dan/atau kelurahan yang diatur dalam Pasal 21 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 tahun 2008 tentang Kecamatan, meliputi:

- a. Melakukan pembinaan, dan pengawasan tertib administrasi pemerintahan desa dan/atau kelurahan,
- b. Memberikan bimbingan, supervisi, fasilitasi, dan konsultasi pelaksanaan administrasi desa dan/atau kelurahan,
- c. Melakukan pembinaan, dan pengawasan terhadap kepala desa, dan/atau lurah.,
- d. Melakukan pembinaan, dan pengawasan terhadap perangkat desa, dan/atau kelurahan,
- e. Melakukan evaluasi penyelenggaraan pemerintahan desa, dan/atau kelurahan di tingkat kecamatan,
- f. Melaporkan pelaksanaan pembinaan, dan pengawasan penyelenggaraan pemerintahan desa, dan/atau kelurahan di tingkat kecamatan kepada bupati/walikota.

Tugas Camat dalam melaksanakan pelayanan masyarakat yang menjadi ruang lingkup tugasnya, dan/atau yang belum dapat dilaksanakan pemerintahan desa atau kelurahan diatur dalam Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 19 tahun 2008 tentang Kecamatan, meliputi:

- a. Melakukan perencanaan kegiatan pelayanan kepada masyarakat di kecamatan,
- b. Melakukan percepatan pencapaian standar pelayanan minimal di wilayahnya,
- c. Melakukan pembinaan, dan pengawasan terhadap pelaksanaan pelayanan kepada masyarakat di kecamatan,
- d. Melakukan evaluasi terhadap pelaksanaan pelayanan kepada masyarakat di wilayah kecamatan,
- e. Melaporkan pelaksanaan kegiatan pelayanan kepada masyarakat di wilayah kecamatan kepada Bupati/Walikota.

Camat melaksanakan kewenangan pemerintahan yang dilimpahkan oleh bupati/walikota untuk menangani sebagian urusan otonomi daerah, yang diatur dalam Pasal 15 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 tahun 2008 tentang Kecamatan, meliputi aspek:

1. Perizinan
2. Rekomendasi
3. Koordinasi
4. Pembinaan
5. Pengawasan
6. Fasilitasi
7. Penetapan
8. Penyelenggaraan
9. Kewenangan lain yang dilimpahkan

Camat sebagai kepala pemerintahan kecamatan juga selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara harus dapat menciptakan tertib administrasi pertanahan di kecamatan. Dalam rangka menciptakan tertib administrasi pertanahan ini, hendaknya disadari pentingnya akta tanah sebagai sarana pembuktian dan yang akan memberikan kepastian atau kekuatan hukum suatu hak atas tanah, akta tanah ini dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kinerja Camat dalam pembuatan akta tanah ini diharapkan dapat memberikan pelayanan kepada masyarakat dalam pembuatan akta tanah dengan sebaik-baiknya, dengan melaksanakan pendaftaran tanah dan pembuatan akta tanah oleh camat selaku PPAT Sementara sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku sehingga dapat mencapai semua sasaran dan tujuan yang telah ditetapkan.

2.2 Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang PPAT menetapkan tiga macam PPAT, yaitu:

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu:
Pejabat Pembuat Akta Tanah (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.
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, yaitu:

Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. PPAT sementara ini adalah Kepala Kecamatan.

3. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus, yaitu:

Pejabat Pembuat Akta Tanah 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 pemerintahan tertentu. PPAT khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

PPAT mempunyai peran yang penting, yaitu membantu Kepala Kantor pertanahan Kabupaten/Kota untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu dalam pendaftaran tanah.¹¹ PPAT merupakan bawahan dari Kantor Pertanahan Kantor/Kota yang dapat diperintah olehnya, akan tetapi PPAT mempunyai kemandirian dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya. Ketentuan tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah diatur dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696), yaitu:

- 1) PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) diangkat dan diberhentikan oleh menteri.
- 2) Untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil menteri dapat menunjuk PPAT sementara.
- 3) Peraturan Jabatan PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan peraturan pemerintah.

Menurut Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan

¹¹ Urip Santoso.2010.*Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta. Kencana.Hlm 316.

pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud diatur dalam Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang PPAT.

Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang PPAT berbunyi:

- a. Jual beli,
- b. Tukar menukar,
- c. Hibah,
- d. Pemasukan kedalam 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.

Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya yang diatur dalam Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang PPAT. PPAT khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya. PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya yang diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang PPAT. Menurut Pasal 4 ayat (2) akta tukar menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan, dan akta pembagian hak bersama mengenai beberapa hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang tidak semuanya terletak di dalam daerah kerja seorang PPAT dapat dibuat oleh PPAT yang daerah kerjanya meliputi salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang haknya menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta.

Syarat-syarat untuk dapat diangkat sebagai PPAT menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang PPAT, yaitu:

1. Pasal 11 ayat (2) yang berbunyi :
“untuk dapat diangkat sebagai PPAT, yang bersangkutan harus lulus ujian PPAT yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia”.
2. Pasal 11 ayat (3) berbunyi :
“Ujian PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diselenggarakan untuk mengisi formasi PPAT di kabupaten/kota yang formasinya belum terpenuhi”.
3. Pasal 12 ayat (1) berbunyi :
“sebelum mengikuti ujian PPAT, yang bersangkutan wajib mengikuti pendidikan dan pelatihan PPAT yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang penyelenggaraannya dapat bekerja sama dengan organisasi profesi PPAT”.
4. Pasal 12 ayat (2) berbunyi:
“Pendidikan dan pelatihan PPAT yang profesional dan memiliki kemampuan dalam melaksanakan tugas jabatannya”.
5. Pasal 12 ayat (3) berbunyi:
Materi ujian PPAT terdiri dari:
 - a. Hukum Pertanahan Nasional;
 - b. Organisasi dan kelembagaan pertanahan;
 - c. Pendaftaran tanah;
 - d. Peraturan jabatan PPAT;
 - e. Pembuat akta PPAT; dan
 - f. Etika profesi.
6. Pasal 14 berbunyi:
Untuk dapat mengikuti ujian PPAT, yang bersangkutan berusia paling kurang 30 tahun dan wajib mendaftar pada panitia pelaksana ujian Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, dengan melengkapi persyaratan:
 - a. Fotocopy KTP yang masih berlaku;
 - b. Fotocopy sertifikat pendidikan dan pelatihan pertama PPAT yang dilegalisasi oleh pejabat yang berwenang;
 - c. Pas foto berwarna dengan ukuran 4 x 6 sebanyak tiga lembar;

- d. Fotocopy ijazah S1 dan program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi yang dilegalisasi oleh pejabat yang berwenang; dan
 - e. Fotocopy ijazah program pendidikan spesial notariat atau magister kenotariatan yang dilegalisasi oleh pejabat yang berwenang.
7. Pasal 15 ayat (1) berbunyi:
“Calon PPAT yang telah lulus ujian PPAT mengajukan permohonan pengangkatan sebagai PPAT kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia”.
8. Pasal 15 ayat (2) berbunyi:
Permohonan pengangkatan sebagai PPAT dilengkapi dengan persyaratan:
- a. Surat Keterangan Catatan Kepolisian (SKCK) dan/atau surat keterangan kejahatan yang dikeluarkan;
 - b. Surat keterangan kesehatan dari dokter umum atau dokter spesialis yang menyatakan bahwa yang bersangkutan sehat jasmani dan rohani;
 - c. Surat pernyataan bermatrai cukup dari yang bersangkutan yang menyatakan kesediaannya untuk ditunjuk sebagai penerima protokol PPAT lain;
 - d. Surat pernyataan bermatrai cukup dari yang bersangkutan yang menyatakan tidakkan oleh Badan rangkap jabatan;
 - e. Fotokopi sertifikat pendidikan dan pelatihan pertama PPAT yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenangan;
 - f. Daftar riwayat hidup;
 - g. Fotocopy ijazah program spesialis Notariat atau Magister Kenotariatan yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang; dan
 - h. Fotocopy ijazah S1 dan program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi yang dilegalisasi oleh pejabat yang berwenang.
9. Pasal 16 berbunyi:
Berdasarkan permohonan pengangkatan PPAT, Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia menerbitkan keputusan pengangkatan PPAT.
10. Pasal 17 Ayat (1) berbunyi:
Bagi calon PPAT, sebelum melaksanakan tugasnya wajib mengikuti pembekalan teknis pertanahan yang diselenggarakan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesian yang penyelenggaraannya dapat bekerja sama dengan organisasi profesi PPAT.
11. Pasal 17 Ayat (2) berbunyi:

Keputusan pengangkatan PPAT diberikan kepada yang bersangkutan setelah selesai pelaksanaan pembekalan teknik pertanahan.

12. Pasal 17 Ayat (3) berbunyi:

Tembusan keputusan pengangkatan PPAT disampaikan kepada pemangku kepentingan.

13. Pasal 17 Ayat (4) berbunyi:

Untuk keperluan pelantikan dan pengangkatan PPAT, calon PPAT wajib melapor kepada Kepala Kantor Pertanahan kabupaten/kota setempat paling lama tiga bulan sejak diterima Surat Keputusan Pengangkatan PPAT.

14. Pasal 17 Ayat (5) berbunyi:

Apabila calon PPAT tidak melapor dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4), maka keputusan pengangkatan PPAT yang bersangkutan dibatalkan demi hukum.

Menurut Pasal 5 Ayat (3) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu; “Untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT didaerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu, Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dapat menunjuk pejabat-pejabat tertentu sebagai PPAT sementara atau PPAT khusus, yaitu:

- a. Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT sebagai PPAT Sementara;
- b. Kepala kantor pertanahan untuk melayani pembuatan akta PPAT yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi Negara sahabat berdasarkan asas resiprositas sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri sebagai PPAT khusus.”

Penunjukan Camat sebagai PPAT Sementara dilakukan dalam hal di daerah kabupaten/kota sebagai wilayah kerjanya masih tersedia formasi PPAT. Untuk keperluan penunjukan camat sebagai PPAT Sementara, yang bersangkutan wajib

mengajukan permohonan penunjukan sebagai PPAT Sementara kepada Kantor Badan Pertanahan dengan melampirkan salinan atau fotocopy keputusan pengangkatan sebagai camat melalui Kepala Kantor Wilayah. Menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, syarat-syarat untuk dapat ditunjuk sebagai PPAT Sementara, yaitu:

1. Pasal 18 Ayat (1) berbunyi:
Dalam hal tertentu, Kepala Badan Pertanahan Nasional RI dapat menunjuk camat dan/atau kepala desa karena jabatannya sebagai PPAT Sementara;
2. Ayat (2) berbunyi:
Sebelum Camat dan/atau kepala desa ditunjuk sebagai PPAT Sementara, yang bersangkutan wajib mengikuti pendidikan dan pelatihan yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang penyelenggaraannya dapat bekerja sama dengan organisasi profesi PPAT.
3. Ayat (3) berbunyi:
Kewajiban mengikuti pendidikan dan pelatihan dikecualikan bagi Camat dan/atau Kepala Desa yang akan ditunjuk sebagai PPAT sementara, apabila didaerah Kabupaten/Kota yang bersangkutan belum ada PPAT.
4. Ayat (4) berbunyi:
Pendidikan dan pelatihan dimasukkan untuk menambah kemampuan PPAT Sementara dalam melaksanakan tugas jabatannya;
5. Pasal 19 (1) berbunyi:
Penunjukan Camat sebagai PPAT Sementara dilakukan dalam hal didaerah kabupaten/kota sebagai wilayah kerjanya masih tersedia formasi PPAT.
6. Ayat (2) berbunyi:
Keputusan penunjukan Camat sebagai PPAT Sementara ditetapkan oleh Kepala BPN RI yang pelaksanaannya dapat diselenggarakan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi;
7. Ayat (3) berbunyi:
Untuk keperluan penunjukan Camat sebagai PPAT Sementara, yang bersangkutan wajib mengajukan permohonan penunjukan sebagai PPAT Sementara kepada Kepala BPN RI dengan melampirkan salinan atau fotocopy keputusan pengangkatan sebagai camat melalui Kakanwil BPN Provinsi;
8. Ayat (4) berbunyi:

Dalam hal keputusan penunjukan Camat sebagai PPAT Sementara diselenggarakan kepada Kakanwil BPN Provinsi, keputusan penunjukannya ditandatangani oleh Kakanwil BPN Provinsi atas nama Kepala BPN RI;

9. Ayat (5) berbunyi:
Penunjukan Kepala Desa sebagai PPAT sementara dilakukan oleh Kepala BPN RI setelah diadakan penelitian mengenai kebutuhan pelayanan masyarakat dibidang akta didaerah-daerah terpencil;
10. Pasal 20 Ayat (1) berbunyi:
Bagi calon PPAT, sebelum melaksanakan tugasnya wajib mengikuti pembekalan teknis pertanahan yang diselenggarakan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesian yang penyelenggaraannya dapat bekerja sama dengan organisasi profesi PPAT;
11. Ayat 2 berbunyi:
Keputusan pengangkatan PPAT diberikan kepada yang bersangkutan setelah selesai pelaksanaan pembekalan teknik pertanahan;
12. Ayat (3) berbunyi:
Tembusan keputusan pengangkatan PPAT disampaikan kepada pemangku kepentingan;
13. Ayat (4) berbunyi:
Untuk keperluan pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT Sementara, setelah menerima keputusan penunjukan sebagai PPAT Sementara, Camat dan/atau Kepala Desa yang bersangkutan wajib melapor kepada Kepala Kantor Pertanahan kabupaten/kota setempat paling lama tiga bulan;
14. Ayat (5) berbunyi:
Apabila Camat dan/atau Kepala Desa yang telah ditunjuk sebagai PPAT Sementara tidak melapor dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan, maka keputusan penunjukan sebagai PPAT yang bersangkutan batal demi hukum.

Sebagaimana diatur dalam Pasal 23 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang PPAT yaitu:

“PPAT dilarang membuat akta, apabila PPAT sendiri, suami atau istrinya, keluarganya sedarah atau semenda, dalam garis lurus tanpa pembatas derajat dan dalam garis kesamping sampai derajat kedua, menjadi pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan, baik

dengan cara bertindak sendiri maupun melalui kuasa, atau menjadi kuasa dari pihak lain.”

Menurut Pasal 33 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah:

“apabila camat atau kepala kantor pertanahan menjalankan cuti, maka yang bersangkutan juga dianggap menjalankan cuti sebagai PPAT Sementara atau PPAT Khusus. Camat yang menjalankan cuti wajib memberitahukan hal tersebut kepada:

- a. Kepala kantor pertanahan setempat;
- b. PT Pos Indonesia di Bandung.

PPAT Sementara yang berhenti sebagai PPAT Sementara menyerahkan protokol PPAT kepada PPAT Sementara yang menggantinya. PPAT yang ditunjuk oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi untuk menerima protokol yang berhenti menjabat sebagai PPAT wajib menerima protokol PPAT tersebut. Serah terima protokol PPAT dituangkan dalam berita acara serah terima protokol PPAT yang diketahui/disaksikan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat.

Menurut Pasal 32 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah:

“Uang jasa (honorarium) PPAT dan PPAT Sementara, termasuk uang jasa (honorarium) saksi tidak boleh melebihi 1% (satu persen) dari harga transaksi yang tercantum di dalam akta.”

Pasal 32 Ayat (2) :

“PPAT dan PPAT Sementara wajib memberikan jasa tanpa memungut biaya kepada seseorang yang tidak mampu.”

Pasal 32 Ayat (3):

“Di dalam melaksanakan tugasnya, PPAT dan PPAT Sementara dilarang melakukan pungutan di luar ketentuan.”

2.3 Pemindahan Hak melalui Jual Beli

2.3.1 Pemindahan Hak

Pemindahan hak atau peralihan adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari suatu pihak ke pihak lain. Berbeda dengan dialihkannya suatu hak, maka dengan dialihkannya suatu hak menunjukkan adanya suatu perbuatan hukum yang disengaja dilakukan oleh satu pihak dengan maksud memindahkan hak miliknya kepada orang lain. Dengan demikian pemindahan hak milik tersebut diketahui atau diinginkan oleh pihak yang melakukan perjanjian peralihan hak atas tanah.¹²

Tanah adalah permukaan bumi, yang dalam penggunaannya meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan sebagian dari ruang yang ada diatasnya, dengan pembatasan dalam :

1. Pasal 4 ayat 1 Undang-Undang No.5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria,yaitu:

Sedalam berapa tubuh bumi dan setinggi berapa ruang yang bersangkutan digunakan, ditentukan oleh tujuan penggunaannya, dalam batas-batas kewajaran, perhitungan teknis kemampuan tubuh buminya sendiri, kemampuan pemeganghaknya serta ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

2. Pasal 4 ayat 2 Undang-Undang No.5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria,yaitu:
sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menjelaskan jenis-jenis peralihan hak atas tanah yang terjadi sebagai akibat suatu perbuatan hukum maupun sebagai akibat peristiwa hukum yang meliputi:

¹² <https://denyelfaruq.wordpress.com/peralihan-hak-atas-tanah-melalui-jual-beli/>

1. Jual beli, yaitu peralihan hak sebagai akibat telah dibuatnya suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan (tanah) dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah dijanjikan.
2. Tukar menukar, yaitu peralihan hak yang terjadi karena adanya suatu perjanjian dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara bertimbal balik sebagai gantinya suatu barang lain.
3. Hibah, yaitu peralihan hak sebagai akibat adanya suatu perjanjian dengan mana si penghibah diwaktu hidupnya dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali menyerahkan suatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu.
4. Pemasukan dalam perusahaan, yaitu peralihan hak yang terjadi sebagai akibat adanya perjanjian dengan mana pihak yang satu memasukkan tanahnya sebagai penyertaan ke dalam suatu perseroan terbatas sebagai pihak kedua, selanjutnya pihak kedua mengganti nilai tanah tersebut dengan saham perusahaan dimaksud.
5. Pembagian hak bersama, yaitu peralihan hak yang terjadi sebagai akibat timbulnya perjanjian diantara para pihak untuk mengakhiri suatu pemilikan bersama.
6. Warisan, yaitu peralihan hak yang terjadi sebagai akibat suatu peristiwa hukum yaitu matinya seorang pewaris.
7. Putusan pengadilan, yaitu peralihan hak yang timbul sebagai akibat adanya keputusan hakim atas suatu obyek sengketa yang sudah berkekuatan hukum.
8. Wakaf, yaitu peralihan hak yang terjadi sebagai akibat dibuatnya Akta Ikrar Wakaf oleh wakif kepada nadzir sehingga tanah tersebut menjadi tanah wakaf.

Secara teknis terdapat hal-hal yang harus diperhatikan oleh PPAT dalam pembuatan akta pemindahan hak atas tanah, antara lain yang berkaitan dengan:¹³

1. Subyek, antara lain meliputi:

¹³http://arsiptanah.blogspot.com/2012/12/pejabat-pembuat-akta-tanah-ppat-camat_28.html

- a. Para pihak harus tidak ada hubungan keluarga dengan PPAT, baik sedarah/semenda dalam garis lurus tanpa pembatas dan kesamping sampai derajat kedua, baik bertindak sendiri atau melalui kuasa.
 - b. PPAT sendiri, isteri atau suaminya tidak boleh menjadi pihak dalam akta, baik bertindak sendiri atau melalui kuasa.
 - c. Penghadap cakap dan berwenang (baik dalam harta bawaan maupun dalam harta gono gini). Hal ini terkait dengan pengertian “cakap hukum dan dewasa hukum” serta kewenangan terhadap suatu harta terkait dengan ketentuan KUHPerdara maupun Undang-Undang Perkawinan. Sehingga harus diteliti benar ada tidaknya perjanjian kawin tentang pemisahan harta apabila perbuatan hukum pemindahan hak itu tidak diperlukan persetujuan dari suami atau istri penjual atau penghibah.
 - d. Pembuatan akta PPAT tersebut harus disaksikan oleh 2 (dua) orang yang memenuhi syarat menurut peraturan perundang-undangan. Dilarang sebagai saksi bila terhadap para pihak memiliki hubungan sebagai suami, istri, atau memiliki hubungan darah dalam garis keturunan lurus dalam derajat tak terbatas dan ke samping sampai derajat 2 (dua).
2. Obyek, antara lain meliputi :
- a. Obyek (hak atas tanah/hak milik atas rumah susun) harus berada di wilayah kerja PPAT bersangkutan.
 - b. Untuk pemindahan atas sebagian hak atas tanah, harus dimohonkan pengukurannya terlebih dahulu sehingga diketahui luas dan Nomor Induk Bidanganya. Hal ini untuk memenuhi asas spesialisitas atas obyek pemindahan hak. Juga dimaksudkan agar penghitungan pajak-pajaknya tidak mengalami kesalahan.
 - c. Terkait dengan tanah pertanian atau tanah yang dalam sertifikatnya terdapat keterangan bahwa untuk dapat dipindahtangankan harus memperoleh ijin dari pejabat yang berwenang, maka ijin tersebut harus sudah diperoleh terlebih dahulu.

- d. Khusus untuk tanah pertanian, maka calon penerima hak harus berdomisili di kecamatan letak tanah atau kecamatan yang berbatasan dengan letak tanah, calon penerima hak harus sudah dewasa dengan pengertian dapat mengerjakan tanah tersebut secara efektif, calon penerima hak tidak boleh mengakibatkan pemilikan bersama kecuali oleh suami istri dan dengan pemindahan hak tersebut tidak mengakibatkan pemilikan yang melebihi ketentuan maksimum pemilikan tanah pertanian.
3. Isi akta, antara lain meliputi:
 - a. Komparasi akta; komparasi akta harus menguraikan secara jelas para penghadap dalam kapasitasnya masing-masing. Untuk badan hukum harus diuraikan syarat status badan hukum tersebut diperoleh, misalnya untuk perseroan terbatas status badan hukum diperoleh apabila akta pendiriannya sudah disahkan oleh menteri hukum dan perundangan, badan hukum koperasi status badan hukum diperoleh apabila akta pendiriannya sudah disahkan oleh pejabat departemen koperasi dan sebagainya. Harus diperhatikan unsur-unsur badan hukum yang bersangkutan dan kapasitasnya sesuai dengan anggaran dasarnya.
 - b. Akta PPAT seharusnya dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi, sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT (Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998). Hal ini dimaksudkan agar tidak menimbulkan permasalahan dikemudian hari apabila terjadi pemalsuan tandatangan para pihak dan dapat merugikan pembeli yang beritikad baik.
 4. Dokumen pendukung lainnya, antara lain meliputi:
 - a. Identitas penghadap, dapat berupa KTP atau Paspor;
 - b. Kartu Keluarga, ini untuk membuktikan bahwa pemberi persetujuan terhadap pemindahan hak atas tanah milik bersama benar-benar suami atau istri yang sah;
 - c. Surat kuasa apabila perbuatan hukum pemindahan hak tersebut dikuasakan;
 - d. Surat perwalian apabila kapasitas penghadap adalah sebagai wali;

- e. Surat pernyataan dari calon penerima hak yang isinya bahwa dengan pemindahan hak tersebut tidak melanggar ketentuan Landreform;
- f. Meminta surat pernyataan dari pemegang hak bahwa tanahnya tidak dalam sengketa dan tidak sedang dijaminkan/diagunkan;
- g. SPPT PBB tahun berjalan, diperlukan untuk penghitungan pajak BPHTB maupun pajak penghasilannya;
- h. Surat Setoran BPHTB; Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan BPHTB(misalnya jual beli, besarnya= $5\% \times (NPOP - NPOPTKP)$);
- i. Surat Setoran PPh; (contoh Pajak Penghasilan untuk jual beli = $5\% \times$ Nilai Pengalihan);
- j. Surat permohonan pemindahan hak atas tanah kepada kepala kantor pertanahan setempat.

Peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dibagi menjadi dua bentuk, yaitu:¹⁴

a. Beralih

Berpindahnya hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dari pemegang haknya kepada pihak lain karena pemegang haknya meninggal dunia atau melalui pewarisan. Peralihan hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun ini terjadi karena hukum, artinya dengan meninggalnya pemegang hak (subyek hak), maka ahli warisnya memperoleh hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Dalam beralih ini, pihak yang memperoleh hak harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subyek) hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

b. Dialihkan/pemindahan hak

Berpindahnya hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun dari pemegang (subyek) haknya kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak tersebut.

¹⁴ Urip Santoso.Opcit. hlm 363

Penolakan pembuatan akta peralihan hak dalam Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan bahwa, PPAT dapat menolak untuk membuat akta, jika :

- 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 pada kantor pertanahan; atau
- b. mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:
 - 1) surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) (berupa alat bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya dianggap cukup) 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 jauh dari kedudukan kantor pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh kepala desa/kelurahan;
- c. salah satu dari para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau
- d. salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakekatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau
- e. untuk perbuatan hukum yang dilakukan belum diperoleh Ijin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila ijin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
- f. obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya; atau
- g. tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Penolakan untuk membuat akta tersebut diberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan disertai alasannya.

2.3.2 Jual Beli Tanah

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli yaitu peralihan hak sebagai akibat telah dibuatnya suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan (tanah) dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Secara yuridis, yang diperjualbelikan adalah hak atas tanah bukan tanahnya. Memang benar bahwa tujuan membeli hak atas tanah adalah supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah. Dalam perkembangannya, yang diperjualbelikan tidak hanya hak atas tanah, tetapi juga hak milik atas satuan rumah susun.¹⁵

Untuk memahami pengertian jual beli dapat dilihat dari dasar pembentukan undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 (Hukum Agraria Nasional), yaitu didasarkan atas hukum adat, sebagaimana yang di sebutkan dalam Pasal 5, yaitu:

“hukum agraria yang berlaku atas bumi,air, dan ruangkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan Peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undangan ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.”

Dalam hukum adat tentang tanah dikenal tiga macam adol (jual), yaitu¹⁶ :

1. Adol Plas (jual lepas)

Pada adol plas (jual lepas), pemilik tanah menyerahkan tanahnya untuk selamanya kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang yang

¹⁵ *Ibid.* hlm 358

¹⁶ *Ibid.* hlm 359

besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan antara pemilik tanah dengan pihak lain (pembeli).

2. Adol Gadai (jual gadai)

Pada adol Gadai (jual gadai), pemilik tanah pertanian (pemberi gadai) menyerahkan tanahnya untuk digarap kepada pihak lain (pemegang gadai) dengan menerima sejumlah uang dari pihak lain (pemegang gadai) sebagai uang gadai dan tanah dapat kembali kepada pemiliknya apabila pemilik tanah dapat kembali kepada pemiliknya apabila pemilik tanah menebus uang gadai.

3. Adol Tahunan (jual tahunan)

Pada adol tahunan (jual Tahunan), pemilik tanag pertanian menyerahkan tanahnya untuk digarap dalam beberapa kali masa panen kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan antara pemilik tanah dengan pembeli. Setelah beberapa kali masa panaen sesuai kesepakatan kedua belah pihak, tanah pertanian deserahkan kembali oleh pembeli kepada pemilik tanah.

Syarat sahnya jual beli hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun untuk kepentingan pendaftaran pemindahan haknya, yaitu:¹⁷

1. Syarat Materiil

Pemegang hak atas tanah berhak dan berwenang menjual hak atas tanah dan pembeli harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subyek) hak dari hak atas tanah menjadi objek jual beli. Uraian tentang syarat materiil dalam jual beli hak atas tanah, yaitu:

a. Bagi penjual

- 1) Yang berhak menjual adalah orang yang namanya tercantum dalam sertifikat atau selain sertifikat.
- 2) Seseorang berwenang menjual tanahnya kalau dia sudah dewasa.
- 3) Kalau penjualnya belum dewasa, maka dia diwakili oleh walinya.
- 4) Kalau penjual dalam pengampunan, maka dia diwakili oleh pengampunya.

¹⁷ *Ibid.* hlm 367

- 5) Kalau penjualnya diwakili oleh orang lain sebagai penerima kuasa. Maka penerimaan kuasa menunjukkan surat kuasa notariil.
 - 6) Kalau hak atas tanah yang akan dijual adalah harta bersama, maka penjualnya harus mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari usami atau istri.
- b. Bagi pembeli
- 1) Kalau objek jual beli itu tanah hak milik, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga negara Indonesia, bank pemerintah, badan keagamaan, dan badan sosial.
 - 2) Kalau objek jual beli itu tanah hak guna usaha, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
 - 3) Kalau objek jual beli tanah itu tanah Hak Guna Bangunan, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
 - 4) Kalau objek jual beli tanah itu adalah hak pakai, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah subjek hak pakai yang bersifat privat, yaitu perseorangan warga negara Indonesia, perseorangan warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

2. Syarat Formal

Syarat jual beli harus dibuktikan dengan akta PPAT ditegaskan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu:

”peralihan 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”.

Syarat formal dalam jual beli hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun tidak mutlak harus dibuktikan dengan akta PPAT, kepala kantor pertanahan kabupaten/kota dapat mendaftarkan pemindahan haknya meskipun tidak dibuktikan dengan akta PPAT.¹⁸ Hal ini ditegaskan dalam Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu:

”dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh menteri kepala kantor pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang di lakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang di buktikan dengan akta yang tidak di buat oleh PPAT, tetapi yang menurut kepala kantor pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan”.

2.3.3 Akta PPAT

Menurut Pasal 1 angka 4 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 1 Tahun 2006 yaitu :

“akta PPAT adalah akta tanah yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.”

PPAT hanya berwenang membuat akta autentik terhadap perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang terletak dalam kerjanya.

Suatu akta dinyatakan sebagai akta autentik apabila memenuhi unsur-unsur yang bersifat kumulatif sebagaimana yang ditentukan oleh Pasal 1868 BW, yaitu:

1. bentuk akta ditentukan oleh undang-undang;
2. akta dibuat oleh dan dihadapkan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta;
3. akta dibuat oleh pejabat umum dalam daerah (wilayah) kerjanya.

Unsur pertama suatu akta dikatakan autentik apabila akta tersebut secara tersurat ditentukan oleh undang-undang. Dengan demikian pula, hal ini diberlakukan bagi akta PPAT. Akta PPAT tidak ditentukan oleh undang-undang, melainkan

¹⁸ *Ibid.* hlm 369

ditentukan oleh peraturan pemerintah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, yaitu:

- 1) Pasal 38 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa bentuk, isi, dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional;
- 2) Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menyatakan bahwa akta PPAT dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional;
- 3) Pasal 95 dan Pasal 96 Peraturan menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 menetapkan bahwa macam dan bentuk akta yang dibuat oleh PPAT.

Berdasarkan kedua peraturan diatas menunjukan bahwa akta PPAT bukanlah akta autentik dikarenakan bentuknya tidak ditentukan oleh undang-undang melainkan ditetapkan oleh Peraturan Pemerintah dan Peraturan Menteri, meskipun akta PPAT tersebut bentuknya baku dan dibuat oleh PPAT sebagai pejabat umum.

Unsur kedua suatu akta dikatakan autentik apabila akta tersebut oleh dan dihadapan pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dan Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 mengatur bahwa PPAT sebagai pejabat umum yang diangkat dan diberhentikan oleh Kepala BPN RI dan diberikan kewenangan untuk membuat akta pemindahan hak, pembebanan hak tanggungan, pembagian hak bersama, dan pemberian kuasa membebankan hak tanggungan mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Unsur ketiga suatu akta dikatakan sebagai akta autentik apabila akta dibuat oleh pejabat umum dalam daerah (wilayah) kerjanya. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dan Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 mengatur bahwa PPAT sebagai pejabat umum diberikan kewenangan membuat akta didalam daerah

(wilayah) kerjanya. Daerah (wilayah) kerja PPAT adalah satu wilayah kerja kantor pertanahan kabupaten/kota.

Dari ketiga unsur suatu akta dikatakan autentik menurut Pasal 1868 BW, maka akta yang dibuat oleh PPAT tidak memenuhi unsur sebagai akta autentik. Perbuatan-perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang dibuat dengan akta PPAT mempunyai fungsi, yaitu:

1. Akta PPAT sebagai bukti telah diadakan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.
2. Akta PPAT akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah ke kantor pertanahan kabupaten /kota.

2.3.4 Akibat Hukum Jual Beli Tanah

Akibat hukum adalah akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum. Tindakan yang dilakukannya merupakan tindakan hukum yakni tindakan yang dilakukan guna memperoleh sesuatu akibat yang dikehendaki hukum. Segala akibat yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subyek hukum terhadap obyek hukum atau akibat-akibat lain yang disebabkan karena kejadian-kejadian tertentu oleh hukum yang bersangkutan telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum. Akibat hukum merupakan sumber lahirnya hak dan kewajiban bagi subyek-subyek hukum yang bersangkutan. Misalnya, mengadakan perjanjian jual-beli maka telah lahir suatu akibat hukum dari perjanjian jual beli tersebut yakni ada subyek hukum yang mempunyai hak untuk mendapatkan barang dan mempunyai kewajiban untuk membayar barang tersebut. Dan begitu sebaliknya subyek hukum yang lain mempunyai hak untuk mendapatkan uang tetapi di samping itu dia mempunyai kewajiban untuk menyerahkan barang. Jelaslah bahwa perbuatan yang dilakukan subyek hukum terhadap obyek hukum menimbulkan akibat hukum.¹⁹

¹⁹ <http://ahmad-rifai-uin.blogspot.co.id/2013/04/akibat-hukum.html>

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menjelaskan jenis-jenis peralihan hak atas tanah yang terjadi sebagai akibat suatu perbuatan hukum maupun sebagai akibat peristiwa hukum yang meliputi:

- a. Jual beli, yaitu peralihan hak sebagai akibat telah dibuatnya suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan (tanah) dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah dijanjikan.
- b. Tukar menukar, yaitu peralihan hak yang terjadi karena adanya suatu perjanjian dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara bertimbang balik sebagai gantinya suatu barang lain.
- c. Hibah, yaitu peralihan hak sebagai akibat adanya suatu perjanjian dengan mana si penghibah diwaktu hidupnya dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali menyerahkan suatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu.
- d. Pemasukan dalam perusahaan, yaitu peralihan hak yang terjadi sebagai akibat adanya perjanjian dengan mana pihak yang satu memasukkan tanahnya sebagai penyertaan ke dalam suatu Perseroan Terbatas sebagai pihak kedua, selanjutnya pihak kedua mengganti nilai tanah tersebut dengan saham perusahaan dimaksud.
- e. Pembagian hak bersama, yaitu peralihan hak yang terjadi sebagai akibat timbulnya perjanjian diantara para pihak untuk mengakhiri suatu pemilikan bersama.
- f. Warisan, yaitu peralihan hak yang terjadi sebagai akibat suatu peristiwa hukum yaitu matinya seorang pewaris.
- g. Putusan pengadilan, yaitu peralihan hak yang timbul sebagai akibat adanya keputusan hakim atas suatu obyek sengketa yang sudah berkekuatan hukum.
- h. Wakaf, yaitu peralihan hak yang terjadi sebagai akibat dibuatnya Akta Ikrar Wakaf oleh wakif kepada nadzir sehingga tanah tersebut menjadi tanah wakaf.

BAB IV

PENUTUP

4.1 Kesimpulan

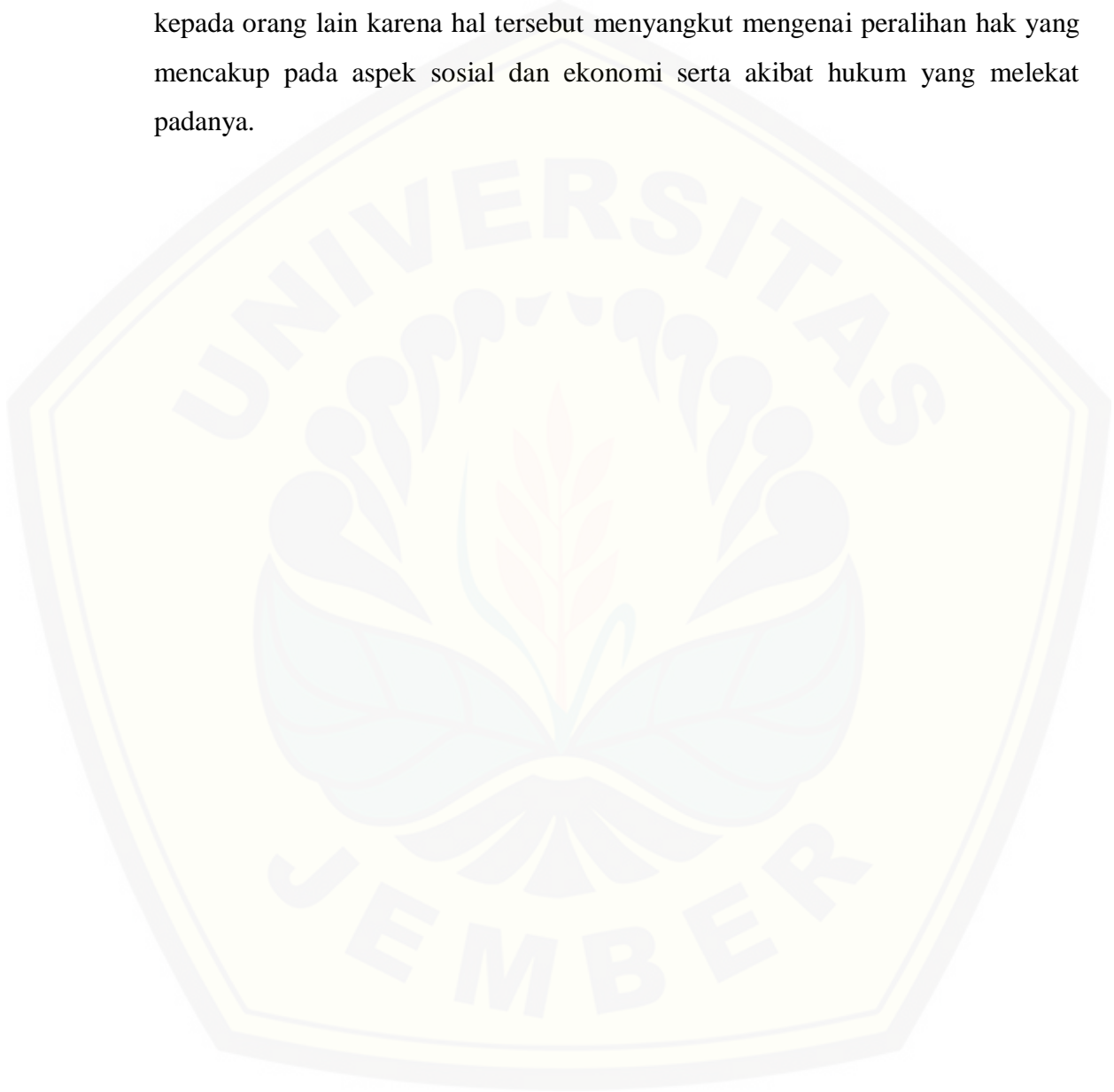
1. Bahwa kewenangan Camat sebagai PPAT Sementara tidak dapat diwakilkan mengingat Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara adalah mitra dan ujung tombak dari Kantor Pertanahan dalam hal pembuatan akta-akta perbuatan hukum terhadap aset tanah milik masyarakat di wilayah kecamatan. Camat merupakan pemimpin kecamatan sebagai perangkat daerah kabupaten atau kota. Camat berkedudukan sebagai koordinator penyelenggaraan pemerintah di wilayah kecamatan. Camat mendapatkan 3 jenis kewenangan sekaligus dalam UU No. 30 Tahun 2014, yaitu bersifat atributif, mandat dan delegatif. Pelayanan yang akuratif dan prima yang dilakukan oleh Camat sangatlah penting guna menjamin adanya keabsahan dalam data dan pembuatan akta. Pembuatan akta jual beli tanah tidak dapat diwakilkan kepada orang lain hal ini dikarenakan pembuatan akta tanah tersebut merupakan proses peralihan hak yang pihak satu kepada pihak yang lainnya
2. Bahwa akibat hukum terhadap pembuatan Akta Jual Beli Tanah yang di wakikan kepada orang lain mempengaruhi kepastian hukum atas akta yang dibuat oleh PPAT Sementara. Apabila adanya kelalaian berakibat batal demi hukum atas akta yang dibuat, jika ternyata sertifikat tersebut tidak terdaftar di Kantor Pertanahan. Mengenai praktek pembuatan akta peralihan hak maupun akibat hukum yang timbul dari permasalahan itu dalam tugas pembinaan dan pengawasan haruslah benar-benar melaksanakan peraturan tersebut dengan sungguh-sungguh guna untuk terciptanya kesadaran hukum bagi Camat selaku PPAT Sementara.

4.2 Saran

1. Disarankan dalam menjalankan tugas dan wewenangnya PPAT harus selalu teliti dan memeriksa kebenaran data dan dalam melaksanakan jabatannya harus

berpegang pada moral dan etika. PPAT diwajibkan melakukan tugasnya dengan benar yang telah ditetapkan oleh peraturan dan undang-undang agar akta yang dibuatnya sesuai dengan prosedur hukum.

2. Disarankan dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah oleh Camat tidak diwakilkan kepada orang lain karena hal tersebut menyangkut mengenai peralihan hak yang mencakup pada aspek sosial dan ekonomi serta akibat hukum yang melekat padanya.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Adrian Sutedi.2014.*Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya*.Jakarta.Sinar Grafika

Parlindungan.2009.*Pendaftaran Tanah Di Indonesia*.Bandung.Mandar Maju.

Pedoman Penulisan Karya Ilmiah Universitas Jember.2011.Edisi Ketiga.Jember.Jember University Press.

Urip Santoso.2010.*Pendaftaran dan peralihan Hak Atas Tanah*.Jakarta.Kencana.

Wibawanti Erna Sri dan Murjiyanto.2013.*Hak Atas Tanah dan Peralihannya*.Yogyakarta.Liberty Yogyakarta.

B. Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang administrasi pemerintah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601);

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

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746);

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

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Permerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 1 Tahun 2006 ketentuan Pelaksanaan Peraturan Permerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

C. Internet

<https://hukumperdataunhas.wordpress.com/tag/ppats/> oleh: Prof. Dr. Anwar Borahima, S.H., M.H (Guru Besar Fakultas Hukum Unhas dan Dewan Pembina Asosiasi Mahasiswa Hukum Perdata FH-UH), di akses pada tanggal 01 September 2015, pukul 09.34.

<https://ahmad-rifai-uin.blogspot.co.id/2013/04/akibat-hukum.html>, diakses pada tanggal 13 November 2015, pukul 18.56.

<http://www.depdagri.go.id/produk-hukum/2...> alisaba, di akses pada tanggal 09 Januari 2016 pukul 09.00

http://denyelfaruq.wordpress.com/peralihan_hak-atas-tanah-melalui-jual-beli, di akses pada tanggal 09 Januari 2016, pukul 09.30.

<http://arsiptanah.blogspot.com/2012/12/ppat-28.html>, di akses pada tanggal 10 Januari 2016, pukul 21.00.

<http://mitrapustaka.blogspot.com/2010/03/pelimpahan-wewenang-dari-kabupaten.html>, di akses pada tanggal 10 Januari 2016, pukul 21.18.

[http://Optimalisasi peran dan fungsi Camat dalam pelayanan publik-Nov/2008](http://Optimalisasi_peran_dan_fungsi_Camat_dalam_pelayanan publik-Nov/2008), di akses pada tanggal 15 Maret 2016, pukul 21.00.

<https://id.wikipedia.org/wiki/akta-otentik>, di akses pada tanggal 15 Maret 2016, pukul 21.31.