



TESIS

**KEPASTIAN HUKUM KEWENANGAN PEJABAT PEMBUAT
AKTA TANAH SEMENTARA SEBAGAI PEJABAT
PEMERINTAH**

*LEGAL CERTAINTY LAND DEED OFFICIAL AUTHORITY WHILE
AS A GOVERMENT OFFICIAL*

PRASETYA ADINUGRAHA, S.H

150720201006

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
KONSENTRASI HUKUM PERDATA**

PROGRAM PASCASARJANA

UNIVERSITAS JEMBER

2018



TESIS

**KEPASTIAN HUKUM KEWENANGAN PEJABAT PEMBUAT
AKTA TANAH SEMENTARA SEBAGAI PEJABAT
PEMERINTAH**

*LEGAL CERTAINTY LAND DEED OFFICIAL AUTHORITY WHILE
AS A GOVERMENT OFFICIAL*

PRASETYA ADINUGRAHA, S.H

150720201006

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

KONSENTRASI HUKUM PERDATA

PROGRAM PASCASARJANA

UNIVERSITAS JEMBER

2018

MOTTO

" Orang yang luar biasa itu sederhana dalam ucapan, tetapi hebat dalam tindakan ”¹



¹ Confusius, *The Wisdom Of Confucius*, (Jakarta:Gramedia Pustaka Utama).

PERSEMBAHAN

Dengan segenap cinta dan ketulusan hati sebagai ungkapan rasa terima kasih yang tak terhingga, saya persembahkan karya ilmiah berupa tesis ini kepada:

1. Ibunda Yemi Rotinsulu dan Ayahanda Kombes Pol. (Purn) Agus Nugroho, S.H., M.Hum., yang senantiasa memberikan dorongan doa serta semangat dalam mengiringi derap langkah penulis menimba ilmu dan berkarier.
2. Saudaraku Mega Ayu Mawar Permata Sari, S.E., yang telah banyak membantu penulis dalam menyelesaikan studi dari awal sampai akhir.
3. Lembaga Fakultas Hukum, Program Pascasarjana dan Almamater Universitas Jember yang dibanggakan.

**KEPASTIAN HUKUM KEWENANGAN PEJABAT PEMBUAT
AKTA TANAH SEMENTARA SEBAGAI PEJABAT
PEMERINTAH**

*LEGAL CERTAINTY LAND DEED OFFICIAL AUTHORITY WHILE
AS A GOVERMENT OFFICIAL*

TESIS

Untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan dalam Program Studi Magister
Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Jember

PRASETYA ADINUGRAHA, S.H

150720201006

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

KONSENTRASI HUKUM PERDATA

PROGRAM PASCASARJANA

UNIVERSITAS JEMBER

2018

TESIS INI TELAH DISETUJUI

Oleh

Dosen Pembimbing Utama,

Prof. Dr. Dominikus Rato, S.H., M.Si.

NIP : 195701051986031002

Dosen Pembimbing Anggota,

Dr. Aries Harianto, S.H., M.H.

NIP : 196912301999031001

Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan

Fakultas Hukum Universitas Jember

Prof. Dr. H.M.Khoidin, S.H., M.Hum., C.N.

NIP : 196303081988021001

PENGESAHAN

Tesis berjudul *Kepastian Hukum Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Sebagai Pejabat Pemerintah* telah diuji dan disahkan oleh Fakultas Hukum Universitas Jember pada :

Hari/tanggal :

Tempat : Fakultas Hukum, Universitas Jember

Tim Penguji

Ketua

Prof. Dr. H.M.Khoidin, S.H., M.Hum., C.N.

NIP : 196303081988021001

Sekretaris,

Anggota I,

Prof. Dr. Herowati Poesoko, S.H., M.H.

NIP : 194804281985032001

Anggota II,

Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H.

NIP : 197409221999031003

Anggota III,

Prof. Dr. Dominikus Rato, S.H., M.Si.

NIP : 195701051986031002

Dr. Aries Harianto, S.H., M.H.

NIP : 196912301999031001

Mengesahkan,

Kementerian Riset, Teknologi dan Pendidikan Tinggi

Universitas Jember

Fakultas Hukum

Dekan,

Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H.

NIP. 197409221999031003

PENETAPAN PENGUJI

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada :

Hari :

Tanggal :

Bulan :

Tahun : 2018

Diterima oleh Panitia Penguji Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Jember.

Panitia Penguji

Ketua

Prof. Dr. H.M. Khoidin, S.H., M.Hum., C.N.

196303081988021001

Sekretaris,

Anggota I,

Prof. Dr. Herowati Poesoko, S.H., M.H.

NIP : 194804281985032001

Anggota II,

Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H.

NIP : 197409221999031003

Anggota III,

Prof. Dr. Dominikus Rato, S.H., M.Si.

NIP : 195701051986031002

Dr. Aries Harianto, S.H., M.H.

NIP : 196912301999031001

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Prasetya Adinugraha, S.H.

NIM : 150720201006

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah (Tesis) yang berjudul “*Kepastian Hukum Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Sebagai Pejabat Pemerintah*” adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika dalam pengutipan subtransi disebutkan sumbernya, belum pernah diajukan pada institusi manapun, dan 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 manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember,

Yang menyatakan,

Prasetya Adinugraha, S.H.

NIM. 150720201006

UCAPAN TERIMA KASIH

Segala puji hanya bagi Allah SWT yang telah memberikan Rahmat, Hidayah serta petunjuk sehingga penulis dapat menyelesaikan karya tulis ilmiah berupa Tesis dengan judul *Kepastian Hukum Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Sebagai Pejabat Pemerintah*. Shalawat serta salam semoga selalu tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW dan para sahabat. Tesis ini disusun guna memenuhi salah satu prasarat untuk menyelesaikan Program Studi Magister Kenotariatan dan memperoleh gelar akademik Magister Kenotariatan (M.Kn).

Dalam kesempatan ini penulis menyampaikan rasa terimakasih yang tak terhingga kepada:

1. Prof. Dr. Dominikus Rato, S.H., M.Si., selaku Dosen Pembimbing Utama yang dengan penuh perhatian telah memberi kesempatan, dorongan, saran, kepercayaan serta kemudahan dalam penyelesaian tulisan ini;
2. Dr. Aries Harianto, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Anggota, yang dengan penuh perhatian dan kesabaran telah memberi kesempatan, dorongan, saran, kepercayaan serta kemudahan dalam penyelesaian tulisan ini;
3. Prof. Dr. H.M. Khoidin, S.H., M.Hum., C.N., selaku Ketua Penguji Ujian Tesis yang telah memberikan bimbingan, petunjuk, serta motivasinya;
4. Prof. Dr. Herowati Poesoko, S.H., M.H., selaku Sekretaris Ujian Tesis yang telah memberikan saran dan kritik yang membangun guna menambah wawasan keilmuan penulis;

5. Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H., selaku Anggota Penguji Ujian Tesis telah memberikan saran dan kritik yang membangun guna menambah wawasan keilmuan penulis;
6. Drs. Moh. Hasan, M.Sc., Ph.d., selaku Rektor Universitas Jember;
7. Prof. Dr. Ir. Rudi Wibowo, M.S., selaku Direktur Program Pasca Sarjana Universitas Jember;
8. Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
9. Terima kasih dan penghargaan penulis ucapkan kepada para dosen di lingkungan Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan yang telah memberikan bekal ilmu;
10. Seluruh staf akademik Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Jember atas segala bantuannya;
11. Ibunda Yemi Rotinsulu dan Ayahanda Kombes Pol. (Purn) Agus Nugroho, S.H., M.Hum., yang senantiasa memberikan dorongan, doa serta semangat dalam mengiringi derap langkah penulis menimba ilmu dan berkarier, saudaraku Mega Ayu Mawar Permata Sari, S.E., yang telah banyak membantu penulis dalam menyelesaikan studi dari awal sampai akhir;
12. Kepada Kakek dan Nenekku tercinta atas doa dan restu yang telah memberikan harapan besar kepada penulis yang turut memotivasi penulis untuk menjadi pribadi yang lebih baik dan sukses.
13. Bapak Almarhum Herman Wahyudi, Ibu Enny Murtianingsih, dan Nafas Seilla Yuninda Sammawat yang telah memberikan doa serta motivasi dalam hal penulis menempuh studi;

14. Rekan-rekan seperjuangan Program Studi Magister Kenotariatan Angkatan 2015 yang telah bersama-sama penulis dalam suka dan duka dalam hal menimba ilmu dan telah banyak membantu penulis dalam masa menempuh hingga menyelesaikan studi, terima kasih atas kebersamaanya, perhatian, dan kesetiakawanannya selama ini;
15. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu yang telah memberikan bantuan, dukungan serta doa dalam penyelesaian Tesis ini. Semoga segala kebaikan yang telah diberikan kepada penulis mendapat balasan yang lebih baik dari Allah SWT. Akhir kata, harapan penulis semoga dengan adanya Tesis ini dapat memberikan kontribusi positif dalam perkembangan ilmu hukum di Indonesia baik dalam dunia akademik maupun dalam praktik serta berguna bagi semua pihak yang membutuhkannya.

Jember,
Penulis

RINGKASAN

KEPASTIAN HUKUM KEWENANGAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA SEBAGAI PEJABAT PEMERINTAH

Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, keberadaannya didasarkan pada wilayah kerja di Kecamatan karena jabatannya. Dalam hal yang bersangkutan berkedudukan sebagai kepala wilayah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintah Daerah. Namun dengan berkembangnya keadaan sosial masyarakat serta peraturan perundang-undangan yang mengaturnya maka dengan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintah Daerah, pengertian Camat bukanlah kepala wilayah melainkan sebagai perangkat daerah di wilayah/pemangku wilayah sebagai unsur penyelenggaraan pemerintah daerah.

Rumusan masalah dalam tulisan tesis ini terdapat tiga rumusan masalah Pertama Apakah Camat sebagai Pegawai Negeri Sipil dapat dilasifikasikan sebagai Pejabat Umum menurut Undang-Undang Jabatan Notaris, kedua Apakah penunjukan Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dalam Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 2016 Pasal 1 angka 2 sudah selaras dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1868, ketiga Bagaimana pengaturan tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara agar kewenangan yang dimiliki sesuai dengan prinsip kepastian hukum. Metodologi pendekatan yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*), dan pendekatan konseptual (*conseptual approach*).

Bila dikaitkan dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara sebagai pejabat pemerintah dalam hal ini adalah Camat. Pengaturan kewenangannya terdapat di daerah yang jumlah Pejabat Pembuat Akta Tanah-nya belum memenuhi formasi yang ditetapkan Menteri sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 UUJN. Di daerah yang sudah cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah dan merupakan daerah tertutup untuk pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah baru, maka Camat yang baru tidak lagi ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara. Dari pertimbangan untuk memenuhi pelayanan kepada masyarakat di daerah-daerah tepencil, Menteri juga dapat menunjuk Kepala Desa untuk melaksanakan Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pasal 5 ayat (3) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang mengamanatkan penunjukan Camat sebagai PPAT Sementara, tidak memberi penjelasan mengenai kata “sementara” dan juga tidak menyebut “sementara”-nya itu sampai kapan. Hal ini menunjukkan adanya ketidakjelasan dalam penunjukan Camat sebagai PPAT Sementara.

Kesimpulan dari tulisan ini adalah kewenangan camat sebagai Pejabat Pembuat Kata Tanah Sementara dalam hal pembuatan akta autentik perlu ditinjau ulang khususnya oleh pemerintah pusat, agar tidak menimbulkan gesekan dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang secara sah ditunjuk oleh negara untuk mewakili negara dalam pembuatan akta autentik yang berkaitan dengan masalah pertanahan

Kata Kunci : Kepastian Hukum, kewenangan, Pejabat Pembuat Kata Tanah
Sementara, Pejabat Pemerintah.

SUMMARY

LEGAL REVIEW OF REGIONAL AUTHORITIES OF TREATMENT OF LAND TIMBER AS WELL AS GOVERNMENT SERVICE

Head of Sub-district as Official of Temporary Land Acquisition, its existence is based on work area in Kecamatan because of its position. In the case of the concerned being domiciled as the head of the region as regulated in Law Number 23 Year 2014 concerning Regional Government. However, with the development of social conditions of society and legislation governing it then with Law No. 23 of 2014 About Local Government, the definition of the Head is not the head of the region but as a regional tool in the region / stakeholder as an element of local government

The formulation of the problem in this thesis writing there are three formulation of the problem Firstly Camat as Civil Servant can be classified as General Officer according to the Law of Notary Position, second Does the appointment of Camat as Officer of Temporary Land Deed in Government Regulation No.24 Year 2016 Article 1 number 2 is already in harmony with the Civil Code Article 1868, the third What is the arrangement of the Temporary Land Deed Officer so that the authority possessed is in accordance with the principle of legal certainty

The methodological approach used in the writing of this thesis is the statute approach, and the conceptual approach (conseptual approach).

When associated with the Temporary Land Deed Officer as a government official in this case is the Camat. Arrangements of authority shall be in areas where the number of its Land Deed Authority has not fulfilled the formation stipulated by the Minister in accordance with the provisions referred to in Article 14 UUJN. In areas where there is already a Land Acquisition Authority and is a closed area for the appointment of a new Land Deed Officer, the new Camat is no longer designated as a Temporary Land Acquisition Authority. From the consideration to fulfill service to the community in remote areas, the Minister may also appoint the Village Head to implement the Duty of the Land Deed Officer.

Article 5 Paragraph (3) Sub-Paragraph a of Government Regulation Number 37 Year 1998 regarding the Regulation of Officials of the Land Deed Authority, which mandates the appointment of the Sub-district Head as PPAT Temporary, does not give any explanation of the word "temporary" nor does it refer to "temporary" . This indicates a lack of clarity in the appointment of the subdistrict head as a temporary PPAT.

The conclusion of this paper is the authority of the sub-district administrator as a temporary Landlord Officer in the case of making an authentic deed needs to be reviewed in particular by the central government, so as not to incur friction with the Land Deed Authority who is legally appointed by the state to represent the state in the making of the related authentic deed with land issues

Keywords: Legal Certainty, authority of the Landwriting Officer Meanwhile,
Government Officials.

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji syukur kehadiran Allah yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang, atas segala rahmat dan hidayah-Nya, akhirnya peneliti dapat menyelesaikan penelitian tesis yang berjudul “*Kepastian Hukum Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Sebagai Pejabat Pemerintah*” Di dalam penelitian ini disajikan pokok-pokok bahasan tentang kategori camat sebagai PPAT dan sebagai Pejabat Umum, penunjukkan camat sebagai PPAT sementara menurut KUHPdata, dan prinsip pengaturan ke depan kewenangan PPAT yang sesuai dengan prinsip kepastian hukum.

Besar harapan peneliti supaya hasil penelitian tesis ini dapat berdayaguna dan bermanfaat khususnya bagi peneliti sendiri serta pihak-pihak yang membutuhkan informasi seputar permasalahan kategori camat sebagai PPAT dan sebagai Pejabat Umum, penunjukkan camat sebagai PPAT sementara menurut KUHPdata, dan prinsip pengaturan ke depan kewenangan PPAT yang sesuai dengan prinsip kepastian hukum. Namun demikian peneliti menyadari sepenuhnya akan keterbatasan kemampuan yang ada dalam diri peneliti pada saat melakukan penelitian tesis ini. Oleh karena itu, untuk perbaikan dan penyempurnaan penelitian tesis ini, peneliti senantiasa menerima kritik dan saran dari semua pihak dan mungkin dapat dikembangkan oleh peneliti lainnya melalui sudut pandang yang berbeda.

Jember, 2018

Prasetya Adinugraha, S.H.

NIM. 150720201006

DAFTAR ISI

	halaman
Sampul Depan	i
Sampul Dalam	ii
Motto	iii
Persembahan	iv
Prasyarat Gelar	v
Persetujuan	vi
Pengesahan	vii
Penetapan Panitia Penguji	viii
Pernyataan Orisinalitas Tesis	ix
Ucapan Terima Kasih	x
Ringkasan	xiii
Summary	xiv
Kata Pengantar	xv
Daftar Isi	xvi
BAB 1. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Rumusan Masalah	10
1.3 Tujuan dan Manfaat	11
1.3.1 Tujuan Penelitian	11
1.3.2 Manfaat Penelitian	11
1.4 Metode Penelitian.....	12
1.4.1 Tipe Penelitian	13

1.4.2 Pendekatan yang digunakan.....	14
1.4.3 Sumber Bahan Hukum	15
1.4.4 Analisa Bahan Hukum	17
1.5 Keaslian Penelitian.....	19
BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA.....	21
2.1 Kerangka Teori	21
2.1.1 Teori Kepastian Hukum.....	22
2.1.2 Teori Kewenangan	23
2.1.3 Teori Tindakan Pemerintahan.....	26
2.2 Pejabat Pemerintah.....	30
2.3 Pejabat Pembuat Akta Tanah	34
2.3.1 Pengertian, Dasar Hukum, dan Macam Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	34
2.3.1.1 Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah	34
2.3.1.2 Dasar Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah	35
2.3.1.3 Macam Pejabat Pembuat Akta Tanah	36
2.3.2 Tugas, Kewajiban dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah	37
2.3.2.1 Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah	37
2.3.2.2 Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah	39
2.3.2.3 Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah	40
2.4 Akta	41
2.4.1 Akta Autentik.....	42
2.4.2 Akta Dibawah Tangan	45

BAB 3. KERANGKA KONSEPTUAL	48
BAB 4. PEMBAHASAN	49
4.1. Camat Sebagai Pegawai Negeri Sipil dan Sebagai Pejabat	
Umum	49
4.1.1. Camat Sebagai Pegawai Negeri Sipil	49
4.1.2. Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah	73
4.1.3. Pejabat Umum	94
4.1.4. Pejabat Umum Menurut Hukum Positif	107
4.1.5. Pejabat Pemerintah	116
4.2. Penunjukkan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara	
Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata	126
4.2.1. Dasar Hukum Penunjukkan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah	126
4.2.2. Pejabat Pembuat Akta Tanah Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata	144
4.2.3. Legal Problem Penunjukkan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata	148
4.3. Prinsip Pengaturan Kedepan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah	
Yang Sesuai Dengan Prinsip Kepastian Hukum	152
BAB 5. PENUTUP	155
5.1 Kesimpulan	155
5.2 Saran	156
DAFTAR PUSTAKA	

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah merupakan kebutuhan dasar manusia, berfungsi sebagai tempat bermukim maupun untuk kegiatan usaha (faktor produksi) dan karena itu perlu diciptakan suatu kepastian hukum bagi setiap pemegang hak atas tanah maupun bagi masyarakat umum. Tanah juga merupakan hal yang sangat kompleks karena menyangkut banyak segi kehidupan masyarakat. Setiap orang hidup membutuhkan tanah, baik sebagai tempat tinggal maupun tempat usaha. Makin meningkat jumlah penduduk, makin meningkat pula kebutuhan atas tanah, padahal luas negara adalah tetap atau terbatas.¹ Selain itu, tanah adalah permukaan bumi yang dalam penggunaannya meliputi juga sebagian lapisan bumi yang ada di bawahnya dan sebagian dari ruang yang ada di atasnya.

Pembatasan dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yaitu :

Sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan, dalam batas-batas menurut Undang Undang Pokok Agraria dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.²

Hak-hak atas tanah mempunyai fungsi penting dalam kehidupan manusia. Semakin maju masyarakat, semakin padat penduduknya, akan menambah lagi pentingnya kedudukan hak-hak atas tanah itu bagi pemiliknya. Guna terciptanya

¹ Sri Sayekti, *Hukum Agraria Nasional*, (Bandar Lampung:Universitas Lampung, 2000), hlm 1.

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, Edisi Revisi, 2005), hlm 262.

kepastian hukum hak atas tanah di seluruh wilayah Indonesia, diperlukan pelaksanaan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah sangat penting bagi para pemegang hak atas tanah. Demi terjaminnya kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Pejabat Pembuat Akta tanah merupakan salah satu pelaku utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah. Tugas pokok Pejabat Pembuat Akta Tanah serta melaksanakannya mendapat pengaturan juga dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib menolak untuk membuat aktanya tanpa adanya sertipikat hak atas tanah. Sekalipun sudah beralih hak dalam penguasaan pembeli, peralihan hak harus mengikuti prosedur yang ada, yakni harus dilanjutkan pendaftaran tanah. Dengan demikian akta PPAT tersebut berguna sebagai dasar kepemilikan atas tanah tersebut. Penguasaan tanah telah beralih tapi karena formalitas (syarat peralihan balik nama) belum dilakukan, maka secara formal pembeli tanah belum diakui sebagai alat bukti kepemilikan dalam buku tanah.

Menurut Algra³ salah satu arti dari *Ambtenaren* adalah Pejabat. Dengan demikian *Openbare Ambtenaren* (pejabat umum) adalah pejabat yang mempunyai tugas yang bertalian dengan kepentingan publik, sehingga tepat jika *Openbare Ambtenaren* (pejabat umum) diartikan sebagai Pejabat Publik. Khusus berkaitan

³ Algra, H.R.W. Gokkel, N.E. dkk, *Kamus Istilah Hukum Fockema Andreae, Belanda-Indonesia*, (Jakarta:Bina Cipta, 1983), hlm. 27.

dengan *Openbare Ambtenaren* (pejabat umum) yang diterjemahkan sebagai Pejabat Umum diartikan sebagai pejabat yang disertai tugas untuk membuat akta otentik yang melayani kepentingan publik, dan kualifikasi seperti itu diberikan kepada Notaris. Aturan hukum sebagaimana tersebut di atas tidak memberikan definisi mengenai Pejabat Umum, karena yang diberi kualifikasi sebagai Pejabat Umum bukan hanya Notaris saja. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga diberi kualifikasi sebagai Pejabat Umum. Pemberian kualifikasi sebagai Pejabat Umum kepada pejabat lain, bertolak belakang dengan makna dari Pejabat Umum itu sendiri.

PPAT hanya membuat akta-akta tertentu saja yang berkaitan dengan pertanahan dengan jenis akta yang sudah ditentukan, dan Pejabat Lelang hanya untuk lelang saja. Hal ini sesuai dengan bunyi Pasal 1868 KUH Perdata yang menyatakan bahwa akta otentik dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu. Pejabat umum yang berkuasa tersebut diantaranya adalah PPAT, Pejabat Lelang, Pejabat KUA, Pejabat Dinas Kependudukan dan termasuk Notaris yang berkuasa mengeluarkan akta otentik. Pemberian kualifikasi Notaris sebagai Pejabat Umum berkaitan dengan wewenang Notaris. Menurut Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN), bahwa Notaris berwenang membuat akta otentik, sepanjang pembuatan akta-akta tersebut tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.

Menurut Wawan Setiawan⁴, pemberian wewenang kepada pejabat atau instansi lain, seperti Kantor Catatan Sipil, tidak berarti memberikan kualifikasi sebagai Pejabat Umum, tapi hanya menjalankan fungsi sebagai Pejabat Umum saja ketika membuat akta-akta yang ditentukan oleh aturan hukum. Kedudukan mereka tetap dalam jabatannya seperti semula sebagai Pegawai Negeri. Misalnya akta-akta, yang dibuat oleh Kantor Catatan Sipil juga termasuk akta otentik. Kepala Kantor Catatan Sipil yang membuat dan menandatangani tetap berkedudukan sebagai Pegawai Negeri.

Dalam hal ini, notaris berwenang membuat akta sepanjang dikehendaki oleh para pihak atau menurut aturan hukum wajib dibuat dalam bentuk akta otentik. Pembuatan akta tersebut harus berdasarkan aturan hukum yang berkaitan dengan prosedur pembuatan akta Notaris, sehingga Jabatan Notaris sebagai Pejabat Umum tidak perlu lagi diberi sebutan lain yang berkaitan dengan kewenangan Notaris. Pemberian sebutan lain kepada Notaris seperti tersebut di atas, sakan-akan Notaris akan mempunyai kewenangan tertentu jika disebutkan dalam suatu aturan hukum dari instansi pemerintah.⁵

Dengan demikian Pejabat Umum merupakan suatu jabatan yang disandang atau diberikan kepada mereka yang diberi wewenang oleh aturan hukum dalam pembuatan akta otentik. Notaris sebagai Pejabat Umum kepadanya diberikan kewenangan untuk membuat akta otentik. Oleh karena itu Notaris sudah pasti Pejabat Umum, tetapi Pejabat Umum belum tentu seorang Notaris, karena Pejabat

⁴ Setiawan, Wawan, *Kedudukan dan Keberadaan Pejabat Umum serta PPAT Dibandingkan dengan Kedudukan Pejabat Tata Usaha Negara Menurut Sistem Hukum Nasional*, (Jakarta: Pengurus Pusat Pejabat Akta Tanah, 2001), hlm.7.

⁵ Habib Adjie, *Penggerogotan Wewenang Notaris Sebagai Pejabat Umum*, Renvoi. Nomor 04. Th. II, 3 September 2004, hlm 32.

Umum dapat disandang pula oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Pejabat Lelang. Dalam Pasal 1 huruf a disebutkan bahwa Notaris : *de ambtenaari*, Notaris tidak lagi disebut sebagai *Openbaar Ambtenaar*, sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 *Wet op het Notarisambt* yang lama (diundangkan tanggal Juli 1842, Stb. 20)⁶. Perlu diperhatikan bahwa istilah *Openbaar Ambtenaar* dalam konteks ini tidak bermakna umum, tetapi bermakna publik dalam kaitannya dengan kewenangan lainnya (sesuai pasal 15 ayat (2) dan (3) UUJN) untuk melayani kepentingan masyarakat.

Dalam pelaksanaannya, pemerintah mempunyai wewenang mengatur penggunaan tanah dan selanjutnya menunjuk sebuah instansi atau badan yang berwenang untuk itu. Dalam hal pendaftaran tanah, pemerintah menunjuk Badan Pertanahan Nasional untuk melaksanakannya. Sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa Pendaftaran Tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional. Tanggal 5 Maret 1998 dikeluarkanlah Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.⁷

Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (yang selanjutnya disebut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016), ditentukan Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang

⁶Philipuss M.Hadjon dan Tatiek Sri Djatmiati, *Argumentasi Hukum*, Yogyakarta:Gadjah MadaUniversity Press, 2005), hlm 80.

⁷ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) Jilid 2*, (Jakarta:Prestasi Pustaka Publisher, 2002), hlm 65.

diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Macam-macam PPAT, dikenal 3 (tiga) jenis Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu :⁸

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah;
2. Camat selaku PPAT;
3. Pejabat pembuat Akta Tanah dengan wewenang khusus;

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yang mengatur tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang terdapat di dalam Pasal 19. Namun didalam pasal tersebut tidak memberikan pengertian maksud dari pendaftaran tanah. Pengertian Pendaftaran tanah ini, baru dimuat dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yaitu :

Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah termasuk akta-aktanya, bentuk akta dan blangko aktanya merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan kegiatan pendaftaran tanah dan secara historis embrio kelahiran Pejabat Pembuat Akta Tanah dimulai pada Tahun 1961 melalui Peraturan Pemerintah No. 10

⁸ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) Jilid 2*, (Jakarta:Prestasi Pustaka Publisher, 2002), hlm 75.

Tahun 1961 tentang Pendaftaran 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.

Pasal 5 ayat (3) huruf (a) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998

Tentang Peraturan Jabatan PPAT menyebutkan bahwa :

“ Untuk melayani masyarakat dalam pembuatan PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu, Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat di bawah ini sebagai Pejabat Sementara atau PPAT Khusus:

- 1 Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, sebagai PPAT Sementara.
- 2 Kepala Kantor Pertanahan untuk melayani pembuatan akta 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.

Dalam praktek pelaksanaan jabatan Camat selaku PPAT Sementara wewenang yang dimiliki oleh Camat tersebut adalah sama dengan PPAT pada umumnya sebagaimana telah diuraikan di atas. Akan tetapi di daerah-daerah terpencil di mana Camat ditunjuk dan diangkat sebagai PPAT Sementara dalam melaksanakan tugasnya juga melakukan perbuatan hukum yang berada di luar kewenangannya selaku PPAT. Salah satu perbuatan hukum Camat yang berada di luar kewenangannya tersebut adalah melakukan pembuatan akta jual beli tanah yang belum/tanpa bersertipikat.⁹

⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah)*, (Jakarta:Djambatan, 2002), hlm 538-539.

Adapun kaitan Camat berwenang membuat akta peralihan hak atas tanah di dasarkan pada,

Pasal 19 ayat (1) UUPA No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyebutkan bahwa : “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.” Namun sebelum diterbitkannya peraturan yang dimaksud tersebut melalui Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6 Tahun 1972 Tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah, Kepala Kecamatan (Camat) dalam kedudukannya dan fungsinya sebagai wakil pemerintah diberi kewenangan untuk memberi atau pembukaan hak atas tanah.

Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, keberadaannya didasarkan pada wilayah kerja di Kecamatan karena jabatannya. Dalam hal yang bersangkutan berkedudukan sebagai kepala wilayah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintah Daerah. Namun dengan berkembangnya keadaan sosial masyarakat serta peraturan perundang-undangan yang mengaturnya maka dengan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintah Daerah, pengertian Camat bukanlah kepala wilayah melainkan sebagai perangkat daerah di wilayah/pemangku wilayah sebagai unsur penyelenggaraan pemerintah daerah.¹⁰

Bila dikaitkan dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara sebagai pejabat pemerintah dalam hal ini adalah Camat. Pengaturan kewenangannya terdapat di daerah yang jumlah Pejabat Pembuat Akta Tanah-nya belum memenuhi formasi yang ditetapkan Menteri sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 UUPA. Di daerah yang sudah cukup terdapat Pejabat

¹⁰ Suharjono, *Camat Selaku Kepala Wilayah dan PPAT Sementara*, (Jakarta:Ghalia Indonesia, 2009), hlm 33.

Pembuat Akta Tanah dan merupakan daerah tertutup untuk pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah baru, maka Camat yang baru tidak lagi ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara. Dari pertimbangan untuk memenuhi pelayanan kepada masyarakat di daerah-daerah tepencil, Menteri juga dapat menunjuk Kepala Desa untuk melaksanakan Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pasal 5 ayat (3) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang mengamanatkan penunjukan Camat sebagai PPAT Sementara, tidak memberi penjelasan mengenai kata “sementara” dan juga tidak menyebut “sementara”-nya itu sampai kapan. Hal ini menunjukkan adanya ketidakjelasan dalam penunjukan Camat sebagai PPAT Sementara.

Berdasarkan hal tersebut, camat sebagai pegawai negeri sipil dalam menjalankan kewenangannya, jika dikaitkan dengan Undang-Undang Jabatan Notaris dan pengertian pejabat umum yang termuat dalam Pasal 1868 KUHPerdata bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Pasal 1 angka 2, dimana menurut Pasal 1 angka 1 UUJN yang berhak membuat akta autentik adalah notaris yang merupakan pejabat umum bukan pejabat pemerintah seperti yang termuat dalam Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 yang menyebutkan bahwasanya Pejabat Pembuat Akta Sementara berhak dalam pembuatan akta. Hal ini menimbulkan kewenangan yang dilakukan oleh camat dalam pembuatan akta autentik harus di selaraskan dengan aturan hukum yang ada. Sehingga tidak menimbulkan ketidakjelasan dalam menjalankan kewenangan yang dilakukan oleh camat, yang sifatnya sementara

dan notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah yang memang ditunjuk secara sah oleh Undang-Undang.

Dari beberapa uraian diatas, penulis tertarik untuk mengkaji tentang kepastian hukum dalam hal ini berkaitan dengan pejabat pembuat akta tanah sementara. Untuk membahas masalah tersebut penulis mengambil judul

“ Kepastian Hukum Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Sebagai Pejabat Pemerintah ”

1.2 Rumusan Masalah

Dari uraian latar belakang tersebut diatas, maka penulis menarik permasalahan mengenai Kepastian Hukum Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Sebagai Pejabat Pemerintah, sebagai berikut :

1. Apakah Camat sebagai Pegawai Negeri Sipil dapat diklasifikasikan sebagai Pejabat Umum menurut Undang-Undang Jabatan Notaris ?
2. Apakah penunjukan Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Pasal 1 angka 2 sudah selaras dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1868 ?
3. Bagaimana pengaturan tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara agar kewenangan yang dimiliki sesuai dengan prinsip kepastian hukum ?

1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian

1.3.1 Tujuan Penelitian

Tujuan penulisan merupakan target yang ingin dicapai atas permasalahan yang diteliti, adapun tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk memahami dan menjelaskan Camat sebagai Pegawai Negeri Sipil dapat dilasifikasikan sebagai Pejabat Umum menurut Undang-Undang Jabatan Notaris.
2. Untuk memahami dan menjelaskan keselarasan tentang penunjukan Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Pasal 1 angka 2 terhadap Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1868.
3. Untuk menyusun gagasan pengaturan tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara agar kewenangan yang dimiliki sesuai dengan prinsip kepastian hukum.

1.3.2 Manfaat Penelitian

Penelitian ini dapat memberi manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya serta memiliki kegunaan praktis pada khususnya sehingga penelitian ini bermanfaat secara teoritis dan praktis.

1.3.2.1 Manfaat Teoritis

Secara teoritis, hasil penelitian dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum dalam kaitannya dengan mengenai perbuatan

Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dalam melaksanakan tugas dan jabatannya.

1.3.2.2 Manfaat Praktis

Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dan pemahaman kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara agar Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dalam menjalankan profesinya, terutama dalam pembuatan akta berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, manfaat lainnya yaitu memberikan pemahaman kepada para pihak tentang pengaturan agar kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara sesuai dengan prinsip kepastian hukum.

1.4 Metode Penelitian

Pembuatan suatu karya ilmiah tentu tidak akan terlepas dari metode penelitian. Penelitian hukum dilakukan untuk dapat menghasilkan argumentasi, teori atau konsep baru sebagai preskripsi dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi.¹¹ Metode penelitian ini akan mempunyai peranan penting dalam pembuatan karya ilmiah yaitu untuk mengkaji objek agar dapat dianalisis dengan benar. Dengan pengkajian tersebut diharapkan akan mempunyai alur pemikiran yang tepat dan mempunyai kesimpulan akhir yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.

Metode merupakan cara kerja bagaimana menemukan hasil atau memperoleh atau menjalankan suatu kegiatan, untuk memperoleh hasil yang

¹¹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta:Kencana Persada Group, 2010), hlm 35.

kongkrit. Penggunaan suatu metode dalam melakukan suatu penelitian merupakan ciri khas dari ilmu pengetahuan untuk mendapatkan suatu kebenaran hukum. Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi. Sedangkan penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktri doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.¹² Pada penulisan tesis ini penggunaan metode yang terarah agar dapat memberikan pemikiran yang sistematis dalam usaha menguji kebenaran ilmiah atas masalah yang dihadapi.

1.4.1 Tipe Penelitian

Tipe penelitian dalam tesis ini adalah bersifat yuridis normatif (*legal research*) yaitu merupakan studi dokumen, yakni dengan menggunakan sumber-sumber data sekunder saja yang berupa peraturan-peraturan, perundang-undangan, keputusan-keputusan pengadilan, teori-teori hukum dan pendapat para sarjana hukum terkemuka.¹³ Itu sebabnya maka disebut dengan penelitian hukum normatif-kuantitatif karena datanya bersifat kualitatif dengan menggunakan metode penelitian ilmu hukum normatif, yaitu dengan mengkaji dan menganalisa bahan-bahan hukum, dan isu-isu hukum yang terkait dengan perkembangan dan permasalahan hukum. Penelitian ini dilakukan untuk memecahkan permasalahan hukum yang timbul, sedangkan hasil yang akan dicapai adalah berupa preskripsi mengenai apa yang harus dilakukan.

¹² Ibid, hlm 35.

¹³ Soemitro, *Metodelogi Penelitian Sosial dan Hukum*, (Jakarta:Granit, 1983 dalam Rianto Adi, 2004), hlm 92.

Menurut Peter Mahmud Marzuki¹⁴, ilmu hukum mempunyai karakteristik sebagai ilmu yang bersifat preskriptif dan terapan. Sebagai ilmu yang bersifat preskriptif, ilmu hukum mempelajari tujuan hukum, nilai-nilai keadilan, validitas aturan hukum, konsep-konsep hukum dan norma hukum. Sebagai ilmu terapan, ilmu hukum menetapkan standar prosedur, ketentuan-ketentuan, rambu-rambu dalam melaksanakan aturan hukum. Peter Mahmud Marzuki¹⁵ juga menyatakan bahwa didalam karya akademik hukum, preskripsi tersebut diberikan dalam bentuk saran atau rekomendasi. Hal ini dikarenakan posisi penulis karya akademik adalah tidak berpihak.

1.4.2 Pendekatan Masalah

Untuk memperkuat analisis dan untuk menghasilkan suatu karya tulis ilmiah atau tesis yang lebih komperhensif maka pendekatan yang digunakan di dalam penelitian ini adalah pendekatan undang-undang Negara Republik Indonesia (*Statute approach*). Pendekatan ini dengan menelaah suatu Undang-undang Negara Republik Indonesia yang berkaitan dengan permasalahan hukum yang sedang diteliti yaitu kepastian hukum camat. Untuk kepentingan praktis, pendekatan Undang-undang Republik Indonesia akan mengarahkan dalam mempelajari mengenai keabsahan dan konsekuensi logis dari akibat hukum dari bergesernya pemahaman pejabat pemerintah.

Pendekatan lain yang digunakan adalah pendekatan konseptual (*concept approach*), yaitu pendekatan yang merujuk pada teori-teori prinsip hukum yang ditemukan dalam pandangan-pandangan sarjana ataupun doktrin-doktrin hukum.

¹⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta:Prenada Media, 2010), hlm 172.

¹⁵ Peter Mahmud Marzuki, 2006, Loc. Cit, hlm 93-97.

Dengan mempelajari pandangan dan doktrin-doktrin tersebut, akan menemukan ide-ide atau pemikiran-pemikiran, yang terkait dengan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, asas-asas hukum, teori-teori hukum, mengenai hukum kontrak/hukum perjanjian, yang ada di Indonesia.

Pemahaman perbandingan pandangan hukum pengertian dari hal-hal diatas tersebut, menjadi sandaran bagi peneliti dalam membangun suatu argumentasi hukum. Dalam memecahkan permasalahan hukum terkait perbandingan pejabat umum dan pejabat pemerintah dalam tata hukum di Indonesia. Pendekatan penelitian terhadap Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945. Kita Undang-Undang Hukum Perdata, Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, yang terkait dengan pejabat umum serta penunjukkan pejabat pembuat akta tanah sementara dan kaitan pengaturan pejabat pembuat akta tanah sementara dengan prinsip kepastian hukum.

1.4.3 Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum digunakan untuk memecahkan isu hukum dan sekaligus memberikan preskripsi mengenai apa yang seharusnya diperlukan, sebagai sumber-sumber penelitian. Bahan hukum yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah :

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer mempunyai sifat *autoritatif*, yang artinya mempunyai otoritas. Bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan,

catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.¹⁶ Bahan hukum primer penulis berupa ;

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintah Daerah
5. Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah
6. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
7. Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
8. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
9. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6 Tahun 1972 Tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah

b. Bahan Hukum Sekunder

Disamping bahan hukum yang telah disebutkan diatas, penulis juga menggunakan bahan hukum sekunder yang digunakan untuk menunjang dan mendukung penulisan tesis ini. Bahan hukum sekunder yang digunakan penulis berupa buku-buku ilmiah ilmu hukum serta dokumentasi publikasi hasil

¹⁶ Peter Mahmud Marzuki, 2006, *Op.cit*, hlm 141.

pemikiran para sarjana hukum yang berupa makalah ilmiah, jurnal-jurnal hukum dan tulisan-tulisan lepas lainnya yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah kebenarannya.

Selain bahan hukum yang telah disebutkan diatas, penulis untuk memperkaya isi penulisan menggunakan bahan nonhukum. Bahan nonhukum tersebut berisikan buku-buku ilmiah nonhukum seperti buku politik, kamus besar bahasa Indonesia untuk menjelaskan suatu istilah dan tulisan-tulisan lepas karya sarjana nonhukum yang dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah kebenarannya.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus (hukum), internet dan ensiklopedia.

1.4.4 Analisa Bahan Hukum

Analisa bahan hukum merupakan suatu metode atau cara untuk menemukan jawaban atas permasalahan yang sedang dibahas. Di dalam penulisan, penulis menggunakan metode deduktif. Metode tersebut awal dari suatu pemahaman yang bersifat umum lalu ditarik kedalam suatu pemikiran yang bersifat khusus.¹⁷ Metode deduktif dapat digunakan untuk menganalisis aturan hukum, sebab aturan hukum yang dirumuskan sering kabur sehingga

¹⁷ Ichwan Supandi Azis, *Logika dan Argumentasi Hukum*, (Jember:buku ajar mata kuliah Logika dan Argumentasi Hukum, 2012), hlm 32.

penyelesaiannya harus menginterpretasikan aturan hukum dengan rumusan hukum yang terbuka.¹⁸

Selain itu menurut Peter Mahmud Marzuki¹⁹ terdapat 5 (lima) prosen untuk menemukan jawaban atas pertanyaan yang dilakukan. Yaitu dengan ;

1. Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeleminir hal-hal yang tidak relevan dan menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan ;
2. Pengumpulan bahan-bahan hukum dan sekitarnya dipandang mempunyai relevansi juga bahan-bahan non hukum ;
3. Melakukan telaah atas permasalahan yang akan dibahas berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan ;
4. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum ;
5. Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun didalam kesimpulan.

Sesuai dengan uraian diatas, maka beralasan untuk menggunakan metode deduktif dalam menunjang penulisannya. Karena metode tersebut dianggap sesuai dengan keinginan penulis yaitu upaya atau proses penarikan dari suatu kesimpulan yang bersifat umum menuju suatu kesimpulan yang bersifat khusus.

¹⁸ Herowati Poesoko, *Logika dan Argumentasi hukum*, (Jember:buku ajar mata kuliah Logika dan Argumentasi hukum Fakultas Hukum Universitas Jember, 2012), hlm 23.

¹⁹ Peter Mahmud Marzuki, 2006, op cit, hlm 171.

1.5 Originalitas Penelitian

Judul tesis ini saya sebagai penulis menjamin keasliannya atau originalitasnya, meskipun ada tema ataupun judul karya tulis yang mirip dengan tesis ini diantaranya adalah :

NO	NAMA	JUDUL	INSTANSI	KETERANGAN
1.	Muhamad Benny 037011098 (selanjutnya penulis sebut artikel 1)	KEWENANGAN CAMAT SEBAGAI PPAT SEMENTARA DALAM PEMBUATAN AKTA PERALIHAN HAK ATAS TANAH DENGAN GANTI RUGI	Program Magister Kenotariatan, Universitas Sumatera Utara, Medan, Desember 2004 (TESIS)	Didalam tesis ini membahas kewenangan untuk membuat Akta Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi yang belum bersertipikat hanya dimiliki oleh pejabat umum dalam hal ini adalah Notaris
2.	Yuia Rumanti B4B008 297 (selanjutnya penulis sebut artikel 2)	PERANAN CAMAT SEBAGAI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA DALAM PROSES PENDAFTARAN TANAH DI KABUPATEN BOLAANG MONGONDOW SULAWESI UTARA	Program Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro, Maret 2010 (TESIS)	Didalam tesis ini membahas sistem birokrasi di Badan Pertanahan Nasional (BPN) masih bermasalah. Peran Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara di Kabupaten Bolaang Mongondow masih sangat dibutuhkan keberadannya

Dalam tesis ini penulis membahas permasalahan dari prespektif yang berbeda dari artikel tersebut diatas yang mana pada artikel 1 membahas tentang kewenangan untuk membuat Akta Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi yang belum bersertipikat hanya dimiliki oleh pejabat umum dalam hal ini adalah Notaris, dan artikel II membahas tentang sistem birokrasi di Badan Pertanahan Nasional (BPN) masih bermasalah. Peran Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta

Tanah (PPAT) Sementara di Kabupaten Bolaang Mongondow masih sangat dibutuhkan keberadannya.



BAB II

KERANGKA TEORITIK DAN KONSEPTUAL

2.1 Kerangka Teori

Teori memegang peranan penting dalam dunia ilmu pengetahuan, karena teori merupakan sarana untuk memahami dan memecahkan persoalan yang dibicarakan secara lebih baik. Teori hukum merupakan suatu keseluruhan pernyataan yang saling berkaitan berkenaan dengan sistem konseptual aturan-aturan hukum dan putusan-putusan hukum dan sistem tersebut untuk dipositifkan.

²⁰ Teori hukum hanya bersifat memberikan penjelasan tentang sebuah fenomena hukum atau fakta hukum. Ruang lingkungannya lebih sempit dan tidak terlalu mendasar.

Menurut *Bruggink* menggunakan “ Teori hukum dalam arti luas “, yang didefinisikan sebagai :

“ Keseluruhan pernyataan yang saling berkaitan, berkenaan dengan sistem konseptual aturan-aturan hukum dan putusan-putusan hukum, sistem tersebut untuk sebagian yang penting dipositifkan.”²¹

Berdasarkan pengertian teori hukum tersebut maka dalam kaitan dengan masalah yang diajukan dalam penelitian ini, teori hukum akan dijadikan sebagai landasan /sebagai pisau analisis untuk menganalisa permasalahan yang diajukan, teori yang dimaksud meliputi Teori Kepastian Hukum.

²⁰ Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari, Menemukan dan Memahami Hukum*, (Yogyakarta:Laksbang Yustitia, 2010).

²¹ Dyah Ochtorina, Dewi Astuty Mochtar, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Malang: Bayumedia Publisng, 2012), hlm 7.

2.1.1 Teori Kepastian Hukum

Untuk mendeskripsikan dan mengkaji secara kritis, mengenai masalah ketiga dalam penelitian ini, yaitu pengaturan ke depan tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara agar kewenangan yang dimiliki sesuai dengan prinsip kepastian hukum, penulis akan mengetengahkan teori/konsep kepastian hukum sebagai pisau analisis.

Kepastian memiliki arti “ Ketentuan Ketetapan” sedangkan jika kata kepastian dipadankan dengan kata hukum, akan menjadi kepastian hukum, yang memiliki arti :

*“Perangkat hukum suatu negara yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara”.*²²

Sudikno Mertokusumo²³, merumuskan kepastian hukum merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam penegakkan hukum, lebih lanjut Sudikno mengartikan kepastian hukum sebagai berikut :

“ Perlindungan yustibel terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang di harapkan dalam keadaan tertentu “

Kepastian hukum tidak selalu memperdebatkan hubungan hukum antara warga negara dengan negara, atau tidak semata-mata berkaitan dengan negara, karena esensi dari sebuah kepastian hukum adalah masalah perlindungan dari tindakan kesewenang-wenangan. Pelaku tindakan kesewenang-wenangan, tidak hanya terbatas dalam negara *aanzigh* tetapi bisa saja dilakukan oleh pihak-pihak yang bukan negara. Kepastian hukum merupakan nilai yang paada prinsipnya

²² Anton M Moeliono dkk, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai pustaka, 2008), hlm.128.

²³ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Sebuah Pengantar*, (Yogyakarta:Penerbit Liberty, 1999), hlm 145.

memberikan perlindungan hukum, sehingga hukum memberikan tanggungjawab kepada negara untuk menjalankannya. Hal ini nampak terlihat adanya letak relasi antara persoalan kepastian hukum dan negara.²⁴

Mengenal kepastian hukum Peter Mahmud Marzuki dalam bukunya Pengantar Ilmu Hukum dalam I Nyoman Budiarta²⁵, menyatakan :

“ Bahwa kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa kesamaan hukum bagi individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap undang-undang, melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan yang satu dengan putusan yang lainnya untuk kasus serupa yang telah diputuskan.

2.1.2 Teori Kewenangan

Istilah teori kewenangan berasal dari terjemahan bahasa Inggris, yaitu “*authority of theory*” (dalam bahasa Belanda “*theorie van hetgezag*”, dalam bahasa Jerman “*theorie der autoritativ*”). HD. Stoud²⁶, menyatakan pengertian kewenangan adalah

“keseluruhan aturan-aturan yang berkenaan dengan perolehan dan penggunaan wewenang pemerintahan oleh subyek hukum publik di dalam hubungan hukum publik”.

Dua unsur yang terkandung dalam pengertian konsep kewenangan tersebut adalah adanya “aturan hukum” dan “sifat hubungan hukum”. Ateng Syafrudin²⁷ membedakan pengertian “kewenangan” dengan “wewenang”, dikatakan bahwa

²⁴ Ibid.

²⁵ Ibid, hlm 24.

²⁶ H Salim dan Nurbadi,ES, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Desertasi*, (Jakarta:PT.Raja Grafindo Persada, 2013), hlm 183.

²⁷ Ateng Yafrudin, *Menuju Penyelenggaraan Pemerintahan Negara yang Bersih dan Bertanggung Jawab*, (Bandung: Jurnal Pro Justisia Edisi IV, Universitas Parahyangan, 2000), hlm 22.

perbedaan antara pengertian “kewenangan” (*authority, gezag*) dengan wewenang (*competence, bevoegheid*) adalah sebagai berikut: Kewenangan adalah apa yang disebut dengan “kekuasaan formal”. Kekuasaan yang diberikan oleh undang-undang, sedangkan “wewenang”, adalah hanya mengenai suatu “bagian” (*onderdeel*) tertentu saja dari kewenangan.

Di dalam kewenangan terdapat wewenang-wewenang (*rechtsbevoegdheden*). Wewenang merupakan lingkup tindakan hukum publik, lingkup wewenang pemerintah, tidak hanya meliputi wewenang membuat keputusan (*bestuur*) saja, tetapi juga meliputi wewenang dalam peraturan perundang-undangan. Ateng Syafrudin tidak hanya menyajikan konsep tentang kewenangan saja tetapi juga konsep tentang wewenang, dimana unsur-unsur yang tercantum dalam “kewenangan” meliputi: adanya kekuasaan formal, dan kekuasaan yang diberikan oleh undang-undang; Sedangkan unsur-unsur “wewenang” dikatakan hanya mengenai suatu “*onderdeel*” (bagian) tertentu saja dari kewenangan.

Fokus kajian teori kewenangan adalah berkaitan dengan sumber kewenangan dari pemerintah dalam melakukan perbuatan hukum, baik dalam hubungannya dengan hukum publik maupun dalam hubungannya dengan hukum privat. Indroharto²⁸ mengemukakan 3 (tiga) macam kewenangan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, yakni: kewenangan atribusi, kewenangan delegasi dan mandat; demikian juga dengan FAM. Stroink dan JG. Steenbeck²⁹

²⁸ Indroharto, *Usaha Memahami Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara (I)*, (Jakarta: Sinar Harapan, 1993), hlm 66.

²⁹ Ibid, hlm 24.

mengemukakan bahwa ada 2 (dua) cara organ pemerintah memperoleh kewenangan, yaitu: atribusi dan delegasi.³⁰

Sedangkan Philipus M.Hadjon³¹ membagi cara memperoleh wewenang atas 2 (dua) cara, yakni: atribusi dan delegasi (kadang-kadang juga Mandat). Pengertian atribusi, delegasi dan mandate dapat diuraikan sebagai berikut:

a. Atribusi :

Wewenang untuk membuat keputusan (*besluit*) yang langsung bersumber kepada undang-undang dalam arti materiil. Atribusi juga dikatakan sebagai suatu cara normal untuk memperoleh wewenang pemerintahan, sehingga tampak jelas bahwa kewenangan yang didapat melalui Atribusi oleh organ pemerintah adalah kewenangan asli, karena kewenangan tersebut diperoleh langsung dari peraturan perundang-undangan (utamanya adalah UUD NRI 1945). Dengan kata lain, Atribusi berarti timbulnya kewenangan baru yang sebelumnya kewenangan itu tidak dimiliki oleh organ pemerintah yang bersangkutan.

b. Delegasi :

Sebagai penyerahan wewenang untuk membuat "*besluit*" oleh pejabat pemerintah (pejabat tata usaha negara) kepada pihak lain, dengan "kata penyerahan" berarti adanya perpindahan tanggung jawab dari yang memberi delegasi (*delegans*) kepada yang menerima delegasi (*delegataris*) dengan memenuhi syarat-syarat tertentu.

³⁰ *Ibid*, hlm 194.

³¹ M Hadjono Philipus, *Tentang Wewenang Pemerintahan (Bestuurbevoegdheid)*, (Bandung Jurnal Pro Justitia Tahun XVI No.1, Universitas Parahyangan, 1998), hlm 90.

c. Mandat :

Sebagai suatu pelimpahan wewenang kepada bawahan, pelimpahan tersebut bermaksud memberi wewenang kepada bawahan untuk membuat keputusan “atas nama” pejabat tata usaha negara yang memberi mandat. Tanggung jawab dalam hal ini tidak berpindah kepada penerima mandat (*mandataris*) melainkan tanggung jawab tetap berada ditangan pemberi mandat. Dengan demikian semua akibat yang ditimbulkan dari adanya keputusan yang dikeluarkan oleh mandataris, adalah sepenuhnya menjadi tanggung jawab pemberi mandate.³²

2.1.3 Teori Tindakan Pemerintahan

H.D. van Wijk dan Willem Konijnenbelt³³, menyatakan tindakan pemerintahan sebagai tindakan yang dilakukan oleh pemerintah. Tindakan pemerintahan mencakup:

- (a) Tindakan nyata (*feitelijkhandelingen*); dan
- (b) Tindakan hukum (*rechtshandelingen*).

Tindakan nyata adalah tindakan-tindakan yang tidak relevan dengan hukum dan karena itu tidak menimbulkan akibat hukum. Tindakan hukum adalah tindakan yang dimaksudkan untuk menciptakan hak dan kewajiban dan karena sifatnya menimbulkan akibat hukum (*een rechtshandeling is gericht op het scheppen van rechten of plichten*).

³² *Ibid*, hlm 90.

³³ Ridwan, *Hukum Administrasi Negara*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013), hlm 110.

Tindakan hukum mencakup:

- (a) Tindakan hukum perdata (*privatrechtelijke rechtshandelingen*);
dan
- (b) Tindakan hukum publik (*publiekrechtelijke rechtshandelingen*).

Tindakan-tindakan hukum publik mencakup:

- a. Tindakan hukum publik beberapa pihak (*meerzijdige publiekrechtelijke rechtshandelingen*); dan
- b. Tindakan hukum publik sepihak (*eenzijdige publiekrechtelijke rechtshandelingen*).

Tindakan hukum publik sepihak, mencakup : keputusan yang ditujukan untuk umum (*besluiten van algemene strekking*); dan Keputusan yang bersifat konkret dan individual (*beschikking*).³⁴

Istilah tindakan hukum berasal dari teori hukum perdata yang kemudian diserap dan digunakan di dalam hukum administrasi Negara. Di dalam hukum administrasi Negara kemudian dikenal istilah tindakan hukum administrasi (*administratieve rechtshandeling*). Tindakan hukum administrasi adalah suatu pernyataan kehendak yang muncul dari organ administrasi dalam keadaan khusus, dimaksudkan untuk menimbulkan akibat-akibat yang berrelevansi dengan hukum, seperti:

Penciptaan hubungan hukum baru (*het scheppen van een nieuwe rechtsverhouding*); dan Perubahan atau pengakhiran hubungan

³⁴ *Ibid*, hlm 123.

hukum yang sedang berlangsung (*het wijzigen op het opheffen van een bestaande rechtsverhouding*).³⁵

Tindakan pemerintahan dapat menimbulkan akibat hukum. Akibat hukum dari suatu tindakan pemerintahan, mencakup :

- (1) Menimbulkan perubahan hak, kewajiban atau kewenangan;
- (2) Menimbulkan perubahan kedudukan hukum suatu subyek atau obyek tertentu; dan
- (3) Menimbulkan penetapan hak, kewajiban, kewenangan, ataupun status tertentu.

Menurut H.D. van Wijk dan Willem Konijnenbelt³⁶, suatu tindakan hukum pemerintahan yang merupakan pernyataan kehendak sepihak suatu organ pemerintahan dan menimbulkan akibat terhadap hubungan hukum atau keadaan hukum tertentu, maka perbuatan itu tidak boleh mengandung cacat, seperti :

- (a) Kekhilafan (*dwaling*);
- (b) Penipuan (*bedrog*);
- (c) Paksaan (*dwang*); dan
- (d) Cacat lain yang mengakibatkan perbuatan hukum tidak sah.

Suatu tindakan pemerintahan harus didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku. Karena itu, suatu tindakan pemerintahan tidak boleh menyimpang atau bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Tindakan pemerintahan yang menyimpang atau bertentangan dengan

³⁵ *Ibid.*

³⁶ Ridwan HR, *Administrasi Negara*, (Jakarta:PT Raja Grafindo Persada, 2014), hlm 141.

peraturan perundang-undangan dapat menimbulkan akibat hukum, berupa: batal (*nietig*); atau dapat dibatalkan (*nietigbaar*).³⁷

Menurut Johannes Usfunan³⁸, tindakan pemerintahan dapat pula melahirkan tanggungjawab hukum perdata. Tindakan pemerintahan yang dapat melahirkan tanggungjawab hukum perdata adalah keputusan yang dikeluarkan dengan tujuan mengatur atau mengesahkan suatu perbuatan perdata atau hubungan kerja yang bersifat keperdataan. Keputusan demikian ini mencakup tiga unsur atau ciri, yaitu:

- (1) Merupakan keputusan yang melahirkan atau menolak perbuatan hukum perdata;
- (2) Memenuhi suatu syarat hukum perdata; dan melaksanakan perbuatan hukum perdata.

Keputusan yang melebur kedalam perbuatan hukum perdata adalah keputusan yang diterbitkan oleh badan/pejabat tata usaha Negara menurut ketentuan hukum publik. Kemudian menyatu dengan perbuatan hukum perdata yang dilakukan oleh badan/pejabat publik yang bersangkutan dalam hubungan dengan seseorang atau badan hukum perdata. Atas setiap kerugian yang merupakan akibat hukum dari keputusan dapat diajukan gugatan hukum perdata terhadap badan atau pejabat tata usaha Negara.³⁹

³⁷ *Ibid.* Hlm 111.

³⁸ Johannes Usfunan, *Perbuatan yang dapat Digugat*, (Jakarta:Jambatan, 2002), hlm 45.

³⁹ *Ibid*, hlm 46.

2.2 Pejabat Pemerintah

Dalam hukum administrasi positif Indonesia tepatnya pada pasal 1 angka 2 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 jo. Undang-undang No. 9 Tahun 2004 digunakan istilah “badan” atau “pejabat” untuk menyebut organ pemerintah itu. Dikatakan bahwa: “badan atau pejabat tata usaha negara adalah pelaksana urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.⁴⁰

Pengertian “badan hukum” menurut pengertian bahasa adalah sekumpulan orang yang merupakan kesatuan untuk mengerjakan sesuatu.⁴¹ Padanan kata “badan hukum” dalam bahasa antara lain adalah “*organ pemerintah*”.⁴² Pengertian “organ” sebagai istilah hukum adalah sebagai alat perlengkapan, artinya adalah “orang” atau “majelis” yang terdiri dari orang-orang yang berdasarkan undang-undang atau anggaran dasar berwenang mengemukakan dan merealisasikan kehendak badan hukum. Dengan perantara alat perlengkapan itu badan hukum ikut mengambil bagian dalam lalu lintas hukum.⁴³ Pengertian “pejabat” menurut pengertian bahasa adalah pegawai pemerintah yang memegang jabatan (unsur pimpinan).⁴⁴ Dalam bahasa Belanda istilah “pejabat” disalin antara lain menjadi “*ambtdrager*”⁴⁵, yang diartikan sebagai orang yang diangkat dalam dinas pemerintah (negara, propinsi, kotapraja, dan sebagainya).⁴⁶

⁴⁰ Anton M. Moeliono, dkk., *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1995), hlm 64.

⁴¹ Ibid, hlm 62.

⁴² Teeuw, A., *Kamus Indonesia – Belanda*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 1999), hlm 50.

⁴³ Algra, N.E., et al, *Kamus Istilah Hukum Fockema Andreae Belanda Indonesia*, Terjemahan Saleh Adiwinata, A. Teloeki, Boerhanoeddin St. Batoeah, (Jakarta: Bina Cipta, 1983), hlm 374.

⁴⁴ Anton M. Moeliono, dkk., *Op., Cit* hlm 393.

⁴⁵ Teeuw, A., 1999, *Opcit*, hlm 264.

⁴⁶ Algra, N.E., et al., 1983, *Opcit*, hlm 29.

Frederick Robert Bohtlingk sebagaimana yang dikutip S.F. Marbun dalam disertasinya, berpendapat bahwa pengertian “*orgaan*” adalah :⁴⁷

“...*verstaat men; ieder persoon of college, met enig openbaar gezag bekleed, of; ieder persoon die bevoegd is de overheid door rechtshandelingen te verbiden, of iets dergelijks*”

(...kita maksudkan adalah setiap orang atau badan, yang memiliki kekuasaan umum: atau setiap orang yang berwenang untuk menghubungkan kekuasaan melalui tindakan hukum, atau yang mirip dengan itu).”

Lebih lanjut Frederick Robert Bohtlingk menjelaskannya dengan suatu ilustrasi:⁴⁸

“*Wanner de heer P minister is dan maakt de hier besproken gangbare opvatting een scheiding tussen de heer P in prive en de heer P in kwaliteit. Deze laatste meneer noemt men “orgaan”. Men kent dus aan de ene mens P twee persoonlijkheden toe: enerzijds de personificatie van P in kwaliteit (de minister), en noemt deze laatste personificatie orgaan. ‘Orgaan’ is niet ambt en niet ambtdrager...*”.

(bila tuan P adalah seorang menteri, maka Di sini berlaku pandangan adanya pemisahan antara tuan P secara prive dan dalam kualitas. Tuan P dalam kualitas adalah seorang menteri disebut badan yang dipersonifikasikan di dalam kualitas sebagai pejabat. Sedangkan tuan P secara prive (orang pribadi). Dengan demikian tuan P memiliki dua kepribadian, yakni personifikasi sebagai manusia individu dan personifikasi tuan P sebagai pejabat...).”

E. Utrecht mengungkapkan bahwa “jabatan” adalah sebagai pendukung hak dan kewajiban, sebagai subjek hukum (*persoon*) berwenang melakukan perbuatan hukum (*rechtsdelingen*) baik menurut hukum publik maupun menurut hukum privat.

⁴⁷ Bohtlingk, F.R., *Het leerstuk der vertegen woordiging en zijn toepassing op ambtsdragers in Nederland en in Idbonésie, juridische Boekhandel en Uitgever, Jangbloed & Zooms Grevenhagl*, 1954, hlm 34-35 dalam Marbun, S.F., 2001, *Eksistensi Asas-asas Umum Penyelenggaraan Pemerintahan yang Layak Dalam Menjelmakan Pemerintahan yang Baik dan Bersih di Indonesia*, Disertasi Universitas Padjadjaran, Bandung, 2001, hlm. 195-196.

⁴⁸ Ibid, hlm 197.

Dari sisi pandang lain ada pendapat bahwa untuk menentukan seseorang atau suatu badan sebagai pejabat di lingkungan administrasi, tidak ditentukan semata-mata dari kedudukan dalam struktur pemerintahan. Indroharto⁴⁹ menjelaskan, arti “badan” atau “pejabat” (jabatan) tata usaha negara menurut pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-undang No. 9 Tahun 2004 sebagai berikut:⁵⁰

“ Untuk menangkap yang dimaksud dengan badan atau jabatan tata usaha negara sebagai organ dari suatu lembaga hukum publik dapat kita dekati dengan dua cara: *Pertama* sebagai organ-organ dari suatu lembaga hukum publik yang menjadi induknya; *Kedua* sebagai jabatan-jabatan tata usaha negara yang memiliki wewenang-pemerintahan.

Dalam banyak hal antara keduanya adalah identik satu dengan yang lain, tetapi tidak selalu demikian. Untuk hukum tata usaha negara cara pendekatan kedua yang mempunyai arti penting. Karena menurut pendekatan kedua tersebut, badan atau jabatan tata usaha negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku memiliki wewenang pemerintah”.

Indroharto⁵¹ menyebutkan bahwa ukuran yang harus dipakai adalah masalah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan yang dikerjakan itu berupa kegiatan urusan pemerintah. Oleh karena itu dapat dikatakan bahwa badan atau pejabat tata usaha negara adalah apa dan siapa saja berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan yang dikerjakan itu berupa kegiatan urusan pemerintahan tanpa memandang aparat resmi dalam struktur hierarkis pemerintahan ataupun badan swasta. Dalam menetapkan suatu badan atau jabatan sebagai badan atau jabatan tata usaha negara adalah tidak relevan

⁴⁹ Indroharto, *Usaha Memahami Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara (I)*, (Jakarta: Sinar Harapan, 1993), hlm 66.

⁵⁰ Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 menyatakan bahwa: Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

⁵¹ Irfan Fachruddin, *Kedudukan Notaris dan Akta-aktanya Dalam Sengketa Tata Usaha Negara*, dalam *Varia Peradilan*, Nomor 111, (Jakarta:Ikatan Hakim Indonesia, 1994), hlm 145-146.

dengan mencari landasan pada masalah kedudukannya dalam struktur hierarki pemerintahan.

Agaknya hal yang lebih jelas diketemukan *Algemene wet bestuursrecht* (Awb) atau Undang-Undang Hukum Administrasi Umum Belanda. Artikel 1: 1 menyatakan: “*Onder bestuursorgaan wordt verstaan:*

(yang dimaksud dengan organ pemerintahan) adalah:

1. *Een ander persoon ven een rechtspersoon die krachtens publiekrecht is ingesteld, of* (suatu organ dari suatu badan hukum yang dibentuk berdasarkan hukum publik, atau);
2. *Een ander persoon of college, met inig openbaar gezag bekleed*”. (orang atau badan yang mempunyai kekuasaan publik).⁵²

Awb mengakomodasi sekaligus pandangan secara organik dan maupun secara fungsional. Pandangan secara organik pandangan yaitu pemerintah sebagai badan hukum yang dibentuk berdasarkan hukum publik, dan pandangan secara fungsional, yaitu subjek hukum atau badan hukum yang mempunyai kekuasaan publik.

⁵² Ibid, hlm 130.

2.3 Pejabat Pembuat Akta Tanah

2.3.1 Pengertian, Dasar Hukum, dan Macam Pejabat Pembuat Akta Tanah

2.3.1.1 Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah

PPAT maupun Notaris adalah merupakan pejabat umum yang diberikan kewenangan membuat akta otentik tertentu, yang membedakan keduanya adalah Landasan hukum berpijak yang mengatur keduanya. PPAT diatur dalam UUPA, PP No. 24 Tahun 1997, PP No. 37 Tahun 1998, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, sedangkan Pejabat Notaris diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disingkat Undang-Undang No. 30 Tahun 2004). Perbedaan tersebut tergambar dengan jelas dari lembaga hukum yang bertanggung jawab untuk mengangkat dan memberhentikan, tugas dan kewenangannya dalam rangka pembuatan akta-akta otentik tertentu, serta sistem pembinaan dan pengawasan Notaris dan PPAT.

Pejabat Pembuat Akta tanah merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah, maka pokok-pokok tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah serta melaksanakannya mendapat pengaturan juga dalam Peraturan Pemerintah ini. Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib menolak untuk membuat aktanya tanpa adanya sertipikat hak atas tanah tersebut. Sekalipun sudah beralih hak dalam penguasaan pembeli (misal dalam jual beli) yang dibuktikan dengan adanya akta jual belinya, namun peralihan hak harus mengikuti formalitas yang dilakukan, yakni harus dilanjutkan pendaftaran tanah.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, yang disebut Pejabat Pembuat Akta Tanah yang biasa disingkat PPAT adalah : pejabat umum

yang diberikan kewenangan membuat akta-akta otentik perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

2.3.1.2 Dasar Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah

Dengan demikian akta PPAT tersebut berguna untuk mengokohkan suatu perbuatan hukum atas tanah tersebut. Material penguasaan telah beralih tapi karena formalitas (syarat peralihan balik nama) belum dilakukan maka secara formal juga si pembeli tanah, sebelum melakukan pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan masih belum diakui sebagai alat bukti kepemilikan dalam buku tanah.⁵³ Pejabat Pembuat Akta Tanah yang kemudian disingkat PPAT sebagai Warga Negara sekaligus Pejabat yang berwenang membuat akta otentik mengenai segala sesuatu perbuatan hukum berkaitan dengan peralihan Hak Atas Tanah, tunduk pada hukum dan peraturan perundangan yang berlaku.

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

⁵³ Habib Adjie, *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris dan PPAT*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2011), hlm 102.

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

2.3.1.3 Macam Pejabat Pembuat Akta Tanah

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 ini juga memuat PPAT sementara dan PPAT khusus. PPAT sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dan membuat akta di daerah yang belum cukup PPAT dalam hal ini yang ditunjuk adalah camat.⁵⁴ PPAT khusus adalah Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu, khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu.

PPAT melaksanakan sebagian dari kegiatan pendaftaran tanah dengan tugas pembuatan akta otentik sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu di daerah kerjanya yang ditentukan oleh pemerintah (*kompetensi absolute*) yakni kabupaten atau kota satu wilayah dengan

⁵⁴ Boedi Harsono, *Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, (Penerbit Djambatan, 2000), hlm 682.

wilayah kerja Kantor per-anahan. Berdasarkan uraian diatas perlu diketahui kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam proses jual beli tanah.

Pemerintah mempunyai wewenang mengatur penggunaan tanah dan selanjutnya menunjuk sebuah instansi atau badan yang berwenang untuk itu. Dalam hal pendaftaran tanah, pemerintah menunjuk Badan Pertanahan Nasional untuk melaksanakannya, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa Pendaftaran Tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional. Tanggal 5 Maret 1998 dikeluarkanlah Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Peraturan Pemerintah ini pada hakekatnya merupakan suatu Peraturan Pemerintah yang dikendaki oleh Pasal 7 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tertanggal 8 Juli 1998.⁵⁵

2.3.2 Tugas, Kewajiban dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah

2.3.2.1 Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah

Tugas Notaris sebagai PPAT sebenarnya belum ada suatu peraturan tersendiri mengenai tugas yang harus dijalankan oleh seorang Notaris dalam pelaksanaannya sebagai PPAT. Hal ini dapat dilihat, dimana pengaturan tugas-tugas ini dalam berbagai peraturan yang berbeda⁵⁶

Dalam Pasal 5 Peraturan Menteri Dalam Negeri SK Nomor 59/DDA Tahun 1970 yang berbunyi “Pejabat Pembuat Akta Tanah harus membuat laporan

⁵⁵ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) Jilid 2*, (Jakarta:Prestasi Pustaka Publisher 2002), hlm 65.

⁵⁶ PP No 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, IKI, 1998 hlm 680.

bulanan dari akte-akte yang dibuat oleh pejabat tersebut”, laporan tersebut dibuat pada setiap awal bulan dari akta-akta yang dibuat⁵⁷

Tugas dari Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sebagai berikut:

- a. Membuat akta mengenai perbuatan hukum yang berhubungan dengan hak atas tanah dan hak tanggungan
- b. Membantu pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum untuk mengajukan permohonan ijin pemindahan hak dan permohonan penegasan konversi serta pendaftaran hak atas tanah.⁵⁸

Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sebagai berikut:

- a. Menyelenggarakan suatu daftar dari akta-akta yang dibuatnya.
- b. Menyimpan asli dari akta-akta yang dibuatnya.
- c. Mengirim laporan akta-akta dibuat setiap awal bulan dari bulan yang sedang berjalan kepada Direktorat Pendaftaran Tanah, Kantor Seksi Pendaftaran Tanah dan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Propinsi Daerah), Pasal 5 Peraturan Menteri Dalam Negeri SK No 59/DDA/1970.
- d. Melaksanakan segala petunjuk yang diberikan oleh Dirjen Agraria PPAT juga wajib memperhatikan hak pengawasan yang dilakukan oleh Dirjen Agraria. Dirjen Agraria ini berhak mencabut penunjukan PPAT juga

⁵⁷ A.P. Parlindungan, *Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tata Cara PPAT*, (Bandung:Mandar Maju, 1991), hlm 228.

⁵⁸ Edi Ruchiyat, *Sistem Pendaftaran Tanah sebelum dan sesudah UUPA*, (Bandung:Amico, 1989), hlm 52.

terbukti kegiatan PPAT yang merugikan orang lain. (Pasal 4 Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961).⁵⁹

Seorang PPAT dapat diberhentikan oleh Menteri Dalam Negeri/Direktur Jendral Agraria jika ia tidak menyelenggarakan kewajibannya tersebut di atas maupun sering menimbulkan kerugian bagi orang-orang yang meminta kepadanya untuk dibuatkan akta. Dalam hal yang terakhir ini ia pun dapat dituntut membayar ganti kerugian yang ditimbulkan karena perbuatannya sendiri.

2.3.2.2 Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah

Mengenai kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah, diuraikan sebagai berikut :

1. PPAT wajib melakukan sumpah dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu.
2. PPAT wajib segera menyampaikan akta yang telah dibuatnya kepada Kantor Pertanahan setempat.
3. PPAT wajib menyelenggarakan suatu Daftar Akta yang telah dibuat.
4. PPAT wajib menkalankan petunjuk yang telah diberikan Kantor Pertanahan dan pejabat yang mengawasinya.
5. PPAT dalam setiap bulannya waji menampakan laporan mengenai akta yang dibuatnya.
6. PPAT wajib memberikan bantuan kepada pihak-pihak dalam hal pengajuan ijin permohonan peralihan hak.⁶⁰

⁵⁹ A.P. Parlindungan, *Aneka Hukum Agraria*, (Bandung:Alumni), Tahun 1983), hlm 42.

⁶⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta:Djambatan, 2002), hlm 675.

2.3.2.3 Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah

Wewenang dari Pejabat Pembuat Akta Tanah, adalah sebagai berikut :

- a. Membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum, mengenai :
 1. Jual Beli;
 2. Tukar menukat;
 3. Hibah;
 4. Pemasukan ke dalam perusahaan;
 5. Pembagian hak bersama;
 6. Pemberian hak guna bangunan dan hak pakai di atas tanah hak milik;
 7. Pemberian hak tanggungan;
 8. Pemberian kuasa pembebanan hak tanggungan mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun.
- b. PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di daerah kerjanya saja
- c. Untuk 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 kesemuanya tersebut tidak terletak dalam wilayah kerja seseorang PPAT, maka aktanya dapat dibuat oleh PPAT yang wilayah kerjanya meliputi salah satu bidang atau rumah susun yang haknya menjadi obyek hukum dalam akta.

- d. PPAT khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam peunjukannya.⁶¹

2.4 Akta

Istilah akta berasal dari Belanda yaitu *Akte*. Dalam mengartikan akta ini ada dua pendapat. Pertama mengartikan akta sebagai surat dan kedua mengartikan akta sebagai perbuatan hukum. Beberapa Sarjana yang menganut pendapat pertama mengartikan akta sebagai surat antara lain *Pitlo*⁶², mengartikan akta yaitu “surat yang ditandatangani, diperbuat untuk dipahami sebagai bukti dan untuk dipergunakan oleh orang untuk keperluan siapa surat itu dibuat”.

Sudikno Mertokusumo berpendapat, akta adalah surat yang diberi tandatangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari suatu hak atau perkataan yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuatan.⁶³ Selanjutnya Fokema Andrea dalam bukunya Kamus Istilah Hukum Belanda-Indonesia berpendapat, yang dimaksud dengan akte adalah :⁶⁴

- 3 Dalam arti luas, akte adalah perbuatan-perbuatan hukum (*rechthandelling*);
- 4 Suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai sebagai bukti suatu perbuatan hukum yang ditujukan kepada pembuktian sesuatu. Sementara itu akte menurut pendapat Marjanne Ter Mar Shui Zen, istilah akte (Bahasa Belanda) disamakan dengan istilah dalam Bahasa Indonesia yaitu :⁶⁵

⁶¹ Ibid, hlm 52.

⁶² Pitlo, *Pembuktian dan Daluwarsa*, (Jakarta:Intermus, 1986), hlm 52.

⁶³ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, (Yogyakarta:Liberty, 1979), hlm 106.

⁶⁴ N.E.Algra. H.R.W. Gokkel, Saleh Adwinata, *Kamus Istilah Hukum*, (Bandung:Bina Cipta, 1983), hlm 25.

⁶⁵ Marjenne Ter, Mar Shui Zen, *Kamus Hukum Belanda*, Belanda-Indonesia, (Jakarta:Djambatan, 1999), hlm 19.

1. Akta;
2. Akte;
3. Surat.

Apabila dibandingkan dengan pendapat Pitlo dan Sudikno Mertokusumo,

Marjenne tidak memberi pengertian tentang akte, melainkan memberi terjemahan dalam Bahasa Indonesia. Hal ini berbeda dengan pendapat dari Algra dan lainnya, Menurut R. Subekti, kata “*acta*” merupakan bentuk jamak dari kata “*actum*” yang merupakan bahasa Latin yang mempunyai arti perbuatan-perbuatan.⁶⁶ Definisi akta otentik menurut Prof. R. SUBEKTI, SH, adalah suatu bukti yang “mengikat”, dalam arti bahwa apa yang ditulis dalam akta tersebut harus dipercaya oleh hakim, yaitu harus dianggap sebagai benar, selama ketidakbenarannya tidak dibuktikan.⁶⁷ Dalam hukum kenotariatan di tinjau dari segi pembuatannya, dikenal 2 (dua) macam jenis akta yaitu akta otentik dan akta dibawah-tangan.

2.4.1 Akta Autentik :

Akta autentik, menurut Pasal 1868 KUHPerdara adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh/atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud itu, ditempat dimana akta itu dibuat.

Beberapa catatan mengenai definisi tersebut di atas:

- a. Perbedaan antara ulisan dan akta terletak pada tanda tangan yang tertera di bawah tulisan;

⁶⁶ R. Subekti dan Tjitrosudibio, *Kamus Hukum*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1980), hlm 9.

⁶⁷ Kohar A, *Notaris Dalam Praktek Hukum*, (Bandung:Penerbit Alumni, 1983), hlm 24.

- b. Pasal 1874 ayat 1 menyebut bahwa yang termasuk sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta di bawah tangan, surat, register atau dafter, surat rumah tangga, dan tulisan lain yang dibuat tanpa perantaraan pejabat umum;
- c. Pasal 1867 selanjutnya menentukan bahwa akta autentik dan tulisan di bawah tangan dianggap sebagai bukti tertulis.

Ada baiknya kalau kita tinjau lebih mendalam dan autentik. Menurut definisinya, syarat pertama yang harus terpenuhi ialah bahwa akta autentik harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan dalam undang-undang. Kata “bentuk” di sini adalah terjemahan kata Belanda *vorm* dan tidak diartikan dalam bentuk bulat, lonjong, panjang, dan sebagainya, tetapi pembuatannya harus memenuhi ketentuan undang-undang, khususnya PJN.

Ketentuan mengenai akta otentik diatur dalam Pasal 165 HIR, yang sama bunyinya dengan Pasal 285 Rbg, yang berbunyi “Akta otentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dari para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak daripadanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bahkan sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanya diberitahukan langsung dengan perihal pada akta itu.”

Pasal 165 HIR dan Pasal 285 Rbg tersebut di atas memuat pengertian dan kekuatan pembuktian akta otentik sekaligus. Pengertian akta otentik dalam Pasal 1868 KUHpd, yang menyebutkan bahwa suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau

di hadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu dan di tempat di mana akta dibuatnya.

Tan Thong Kie⁶⁸ memberikan beberapa catatan mengenai definisi akta dan akta otentik yaitu :

1. Perbedaan antara tulisan dan akta terletak pada tanda tangan yang tertera dibawah tulisan.
2. Pasal 1874 ayat 1 KUHPdt menyebutkan bahwa termasuk sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta di bawah tangan, surat, register atau daftar, surat rumah tangga, serta tulisan lain yang dibuat tanpa perantaraan pejabat umum.
3. Pasal 1867 KUHPdt selanjutnya menentukan bahwa akta otentik dan tulisan di bawah tangan dianggap sebagai bukti tertulis.

Akta otentik merupakan akta yang dibuat dan dipersiapkan oleh notaris atau pejabat resmi lainnya (misalnya Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah) untuk kepentingan pihak-pihak dalam kontrak. Dalam peraturan perundang-undangan disebutkan beberapa jenis kontrak yang harus dilakukan melalui akta otentik dan yang cukup dilakukan melalui akta bawah tangan.

Menurut definisinya, syarat pertama yang harus terpenuhi adalah akta otentik harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang. kata bentuk di sini adalah terjemahan kata belanda *vorm* dan tidak diartikan bulat, lonjong, panjang, dan sebagainya. Akan tetapi pembuatannya harus memenuhi ketentuan undang-undang.

⁶⁸ Daeng Naja, *Teknik Pembuatan Akta*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2012), hlm 1.

Syarat kedua akta otentik adalah keharusan pembuatannya di hadapan atau oleh pejabat umum. Kata dihadapan menunjukkan bahwa akta tersebut dibuat atas permintaan seseorang, sedangkan akta yang dibuat oleh pejabat umum karena adanya suatu kejadian, pemeriksaan, keputusan, dan sebagainya (berita acara rapat, protes wesel, dan lain-lain).

Syarat ketiga adalah bahwa pejabatnya harus berwenang untuk maksud itu di tempat akta tersebut dibuat. Berwenang (*bevoegd*) dalam hal ini khususnya menyangkut :

1. Jabatannya dan jenis akta yang dibuatnya;
2. Hari dan tanggal pembuatan akta;
3. Tempat akta dibuat.

2.4.2 Akta Di bawah Tangan :

Dalam praktik akta di bawah tangan adalah akta yang hanya dibuat di antara mereka para pihak yang membuat akta atau dengan kata lain tanpa keterlibatan orang lain. Lazimnya dalam penandatanganan akta di bawah tangan tersebut, tanpa adanya saksi yang turut serta dalam membubuhkan tanda tangannya. Padahal sebagaimana diketahui bahwa saksi merupakan salah satu alat pembuktian dalam perkara perdata.

Mengenai akta di bawah tangan, ada beberapa hal yang perlu diketahui, yaitu dalam Pasal 1877 KUHPdt disebutkan bahwa, jika seseorang memungkiri tulisan atau tanda tangannya, maka hakim harus memerintahkan supaya kebenaran daripada tulisan atau tanda tangan tersebut diperiksa di muka pengadilan.

Perbedaan pokok antara akta otentik dengan akta di bawah tangan adalah cara pembuatan atau terjadinya akta tersebut. Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu (seperti Notaris, Hakim, Panitera, Juru Sita, Pegawai Pencatat Sipil), di tempat akta itu dibuat. (Pasal 1868 KUHPdata, Pasal 165 *Herziene Indonesisch Reglemen* (HIR), dan Pasal 285 *Rechtsreglement Buitengewesten* (RBg)).

Akta di bawah tangan cara pembuatan atau terjadinya tidak dilakukan oleh dan atau dihadapan pejabat pegawai umum, tetapi cukup oleh pihak yang berkepentingan saja (Pasal 1874 KUHPdt dan Pasal 286 RBg). Contoh dari akta otentik adalah akta notaris, vonis, surat berita acara sidang, proses perbal penyitaan, surat perkawinan, kelahiran, kematian, dan sebagainya, sedangkan akta di bawah tangan contohnya adalah surat perjanjian sewa menyewa rumah, surat perjanjian jual beli, dan sebagainya.⁶⁹

Akta dibawah tangan adalah akta yang dibuat serta ditandatangani oleh para pihak yang bersepakat dalam perikatan atau antara para pihak yang berkepentingan saja. Pengertian dari akta di bawah tangan ini dapat diketahui dari beberapa perundang-undangan sebagai berikut :

1. Pasal 101 ayat b Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan bahwa akta di bawah tangan, yaitu surat yang dibuat dan ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan dengan

⁶⁹ Hakmi Kurniawan , *Akta Otentik dan Akta di Bawah Tangan*, <http://wordpress.com/2011/03/akta-otentik-dan-akta-di-bawah-tangan.html>, diakses 02 pebruari 2017, jam 21.00 WIB.

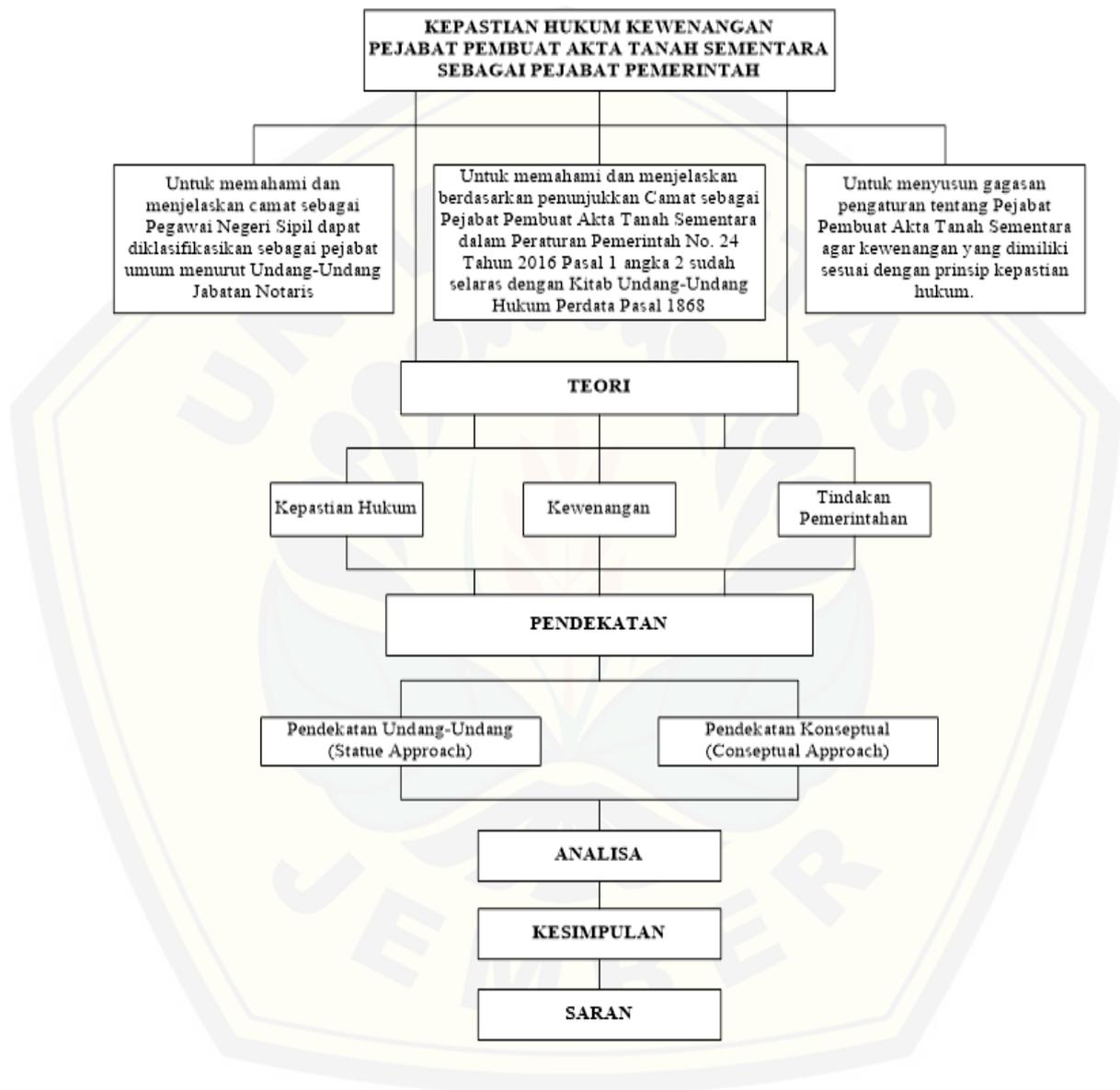
maksud untuk dipergunakan sebagai alat bukti tentang peristiwa atau peristiwa hukum yang tercantum di dalamnya

2. Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyatakan bahwa yang dianggap sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum.

Terdapat setidaknya dua kekurangan atau kelemahan akta di bawah tangan yang demikian itu. Pertama, ketiadaan saksi yang membuat akta di bawah tangan tersebut akan kesulitan untuk membuktikannya. Kedua, apabila salah satu pihak memungkiri atau menyangkali tandatangannya, maka kebenaran akta di bawah tangan tersebut harus dibuktikan kebenarannya di muka pengadilan. Karena kekurangan atau kelemahan inilah menjadi salah satu pertimbangan mengapa masyarakat dari waktu ke waktu semakin banyak menggunakan akta otentik untuk berbagai transaksi yang dilakukannya. Mengenai akta dibawah tangan ini tidak ada diatur dalam HIR, tetapi di dalam Rbg diatur dalam Pasal 286 sampai dengan Pasal 305, dan dalam KUHPdt diatur dalam Pasal 1874 sampai dengan Pasal 1880, serta dalam Stb. 1867 No. 29.

BAB III

KERANGKA KONSEPTUAL



BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

1. Camat adalah seorang Pejabat Tata Usaha Negara yang mana merupakan Pejabat Pemerintahan yang ditunjuk untuk mengisi kekosongan jabatan apabila disuatu daerah terdapat kekurangan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Tetapi dalam hal ini bukan merupakan seorang pejabat umum seperti halnya pejabat umum dalam kaitannya dengan Notaris/PPAT.
2. Jika dikaitkan dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, dan pengertian pejabat umum yang termuat dalam Pasal 1868 KUHPerdata bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Pasal 1 angka 2, dimana menurut Pasal 1 angka 1 UUIJN yang berhak membuat akta autentik adalah notaris yang merupakan pejabat umum bukan pejabat pemerintah seperti yang termuat dalam Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 yang menyebutkan bahwasanya Pejabat Pembuat Akta Sementara berhak dalam pembuatan akta.
3. Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dalam Pasal 5 ayat (3) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, di masa yang akan datang harus diselaraskan dengan perkembangan zaman yang

dikaitkan dengan aturan-aturan perundang-undangan yang terkait dengan pembuatan akta autentik dalam hal permasalahan tanah dan ditinjau dari aspek kepastian hukum Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dalam mengeluarkan akta autentik.

5.2 Saran

1. Dalam melihat pengertian Pejabat Umum perlu dilihat dari semua aspek untuk dapat menentukan seorang pejabat di pemerintahan dapat dikategorikan sebagai Pejabat Umum atau tidak berdasarkan peraturan per-Undang-Undangan yang berlaku.
2. Hendaknya dalam pembuatan Undang-Undang khususnya pemerintah pusat lebih memperhatikan apa yang tercantum dalam suatu Undang-Undang dalam hal pasal yang terkait dengan pertanahan perlu ditinjau ulang agar tidak menimbulkan peentangan antara Undang-Undang yang satu dengan lainnya.
3. Perlu adanya pengkajian agar kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dilimpahkan sepenuhnya kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah agar pembuatan akta autentik dapat dilakukan dengan sebaik-baiknya.

DAFTAR BACAAN

- A.A Mahendra, *Tugas dan Wewenang Jabatan PPAT Sementara*, (Jakarta:Pustaka Ilmu, 2001).
- Adrian Sutedi, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, (Jakarta:Sinar Grafika, 2011).
- Ahmad Jiwan Dono, *Kedudukan PPAT sebagai Pejabat Pembuat Akta Otentik*, (Bandung:Revika Aditama).
- Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) Jilid 2*, (Jakarta:Prestasi Pustaka Publisher, 2002).
- Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) Jilid 2*, (Jakarta:Prestasi Pustaka Publisher, 2002).
- Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) Jilid 2*, (Jakarta:Prestasi Pustaka Publisher 2002).
- Algra, H.R.W. Gokkel, N.E. dkk, *Kamus Istilah Hukum Fockema Andreae, Belanda-Indonesia*,(Jakarta:Bina Cipta, 1983).
- Anton M Moeliono dkk, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai pustaka, 2008).
- Anton M. Moeliono, dkk., *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, (Jakarta:Balai Pustaka, 1995).
- Alben Dariyanto, *Tugas dan Kewenangan PPAT, Tinjauan Yuridis Berdasarkan PP No. 24, Tahun 1997 dan PP No.37 Tahun 1998*, (Jakarta:Pustaka Ilmu, 2010).
- Algra, N.E., et al, *Kamus Istilah Hukum Fockema Andreae Belanda Indonesia*, Terjemahan Saleh Adiwinata, A.Teloeki, Boerhanoeddin St. Batoeah, (Jakarta: Bina Cipta,1983).
- A.P. Parlindungan, *Aneka Hukum Agraria*, (Bandung:Alumni), Tahun 1983).
- , *Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tata Cara PPAT*, (Bandung:MandarMaju, 1991).
- A.W. Widjaja. *Administrasi kepegawaian*, (Rajawali, 2006).
- Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, (Jakarta:Bumi Bakti, 2006).
- Bagir Manan, *Menyongsong Fajar Otonomi Daerah*, (Jakarta:Pusat Studi Hukum FHUI, 2000).

- , *Menyongsong Fajar Otonomi Daerah*, (Yogyakarta:Pusat Studi Hukum Fakultas Hukum UII, 2001).
- Boedi Harsono, "PPAT Sejarah Tugas dan Kewenangannya", *Majalah RENVOI* Nomor 844.IV, Januari 2007.
- , *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid II, (Jakarta:Djambatan, 2003).
- , *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, (Jakarta:Djambatan, 2005).
- , *Hukum Agraria Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi danPelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, Edisi Revisi, 2005).
- , *Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, (Penerbit Djambatan, 2000).
- Cheema Shabbir G, *Institutional dimensions of regional development*, (Nagoya:Maruzen Asia, 1980).
- Daeng Naja, *Teknik Pembuatan Akta*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2012).
- Dyah Ochtorina, Dewi Astuty Mochtar, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Malang:Bayumedia Publising, 2012).
- Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari, Menemukan dan Memahami Hukum*, (Yogyakarta:Laksbang Yustitia, 2010).
- Edi Ruchiyat, *Sistem Pendaftaran Tanah sebelum dan sesudah UUPA*, (Bandung:Amico, 1989).
- Effendi Peranginangin, *Hukum Agraria Di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, (Jakarta:Rajawali Press, 1991).
- Eka Irene Sihombing, *Camat Sebagai PPAT dan PPAT Sementara Berdasarkan PP No.37 Tahun 1998*, (Jakarta:Universitas Trisakti, 2010).
- Habib Adjie, *Percikan Pemikiran Tentang Jabatan dan Akta PPAT*, (Bandung:Revika Aditama, 2009).
- , *Telaah ulang:Kewenangan PPAT untuk membuat Akta, bukanmengisi blanko/Formulir Akta*, *Renvoi 3.44.IV* (Januari 2007).
- , *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris dan PPAT*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2011).
- , *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT*, (Bandung:Penerbit PT Citra Aditya Bakti, 2009).

- Herman Sudirja, *Otentisitas Akta PPAT di Bidang Pertanahan*, (Surabaya:Cakrawala Ilmu, 2005).
- Herowati Poesoko, *Logika dan Argumentasi hukum*, (Jember:buku ajar mata kuliah Logika dan Argumentasi hukum Fakultas Hukum Universitas Jember, 2012).
- H Salim dan Nurbadi,ES, *Penerapan Teori Hukum padaPenelitian Tesis dan Desertasi*, (Jakarta:PT.Raja Grafindo Persada, 2013).
- Ichwan Supandi Azis, *Logika dan Argumentasi Hukum*, (Jember:buku ajar mata kuliahLogika dan Argumentasi Hukum, 2012).
- Indroharto, *Usaha Memahami Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara (I)*,(Jakarta: Sinar Harapan, 1993).
- , *Usaha Memahami Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara (I)*, (Jakarta:Sinar Harapan, 1993).
- Irfan Fachrudin. *Kedudukan Akta Notaris dan Akta-Aktanya dalam Sengketa Tata Usaha Negara, Varia Peradilan 111*(1994).
- J. Kartini Soejendro, *Perjanjian Peralihan hak Atas Tanah yang Berpotensi Konflik, Tafsir Sosial Hukum Ketika Menangani Perjanjian Peralihan Hak atas Tanah yang Berpotensi Konflik*, (Yogyakarta: Kanisius, 2001).
- Johanes Unsfunan, *Perbuatan yang dapat Digugat*, (Jakarta:Jambatan, 2002).
- J, Rozy Afrial, *Kualitas pelayanan publik kecamatan setelah perubahan kedudukan dan fungsi camat sebagai perangkat daerah (Studi perbandingan Kecamatan Katapang Kabupaten Bandung dan Kecamatan Dramaga Kabupaten Bogor)*, Tesis, (Depok: Program Pascasarjana Universitas Indonesia, 2008).
- Khairuddin Ahmad, *PPAT Sebagai Pejabat Khusus di Bidang Pertanahan*, (Jakarta:Media Ilmu, 2009).
- Kohar A, *Notaris Dalam Praktek Hukum*, (Bandung:Penerbit Alumni, 1983).
- Kurniawan Nanang Indra, *Menata Ulang Kelembagaan Kecamatan*, (Harian Kompas:April, 2008).
- Logemann, J.H.A., *Over deTheorie van een Stelling Staatsrecht*, Universite Pers, Leiden, 1948 Terjemahan Makkatutu dan J.C. Pangkerego, *Tentang Teori Suatu Hukum Tata Negara Positif*, (Jakarta:Ichtiar Baru-van Hoeve, 1975).
- Marjenne Ter, Mar Shui Zen, *Kamus Hukum Belanda*, Belanda-Indonesia, (Jakarta:Djambatan, 1999).

- Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim, *Hukum Pendaftaran Tanah Edisi Revisi*, Bandung:Mandar Maju).
- Mirwan Amir, *Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Oleh PPAT*, (Jakarta:Media Ilmu, 2008).
- Musdar Ali, *Kedudukan Hukum Notaris dan PPAT Ditinjau Dari Peraturan Perundang-Undangan*, (Jakarta:Mitra Ilmu, 2009).
- Musanef, *Manajemen Kepegawaian di Indonesia*, (Jakarta:Gunung Agung, 1984).
- N.E.Algra. H.R.W. Gokkel, Saleh Adwinata, *Kamus Istilah Hukum*,(Bandung:Bina Cipta, 1983).
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta:Kencana Persada Group, 2010).
- , *Penelitian Hukum*, (Jakarta:Prenada Media, 2010).
- Philipuss M.Hadjon dan Tatiek Sri Djatmiati, *Argumentasi Hukum*, (Yogyakarta:Gadjah Mada University Press, 2005).
- Pitlo, *Pembuktian dan Daluwarsa*, (Jakarta:Intermusa, 1986).
- Poerwodharmo, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta:Balai Pustaka, 1999).
- Riawan, *Hukum Pemerintahan Daerah*, (Bandung:Citra Aditya Bakti, 2009).
- , *Hukum Administrasi Negara*, (Jakarta:Raja Grafindo Persada, 2013).
- , *Administrasi Negara*, (Jakarta:PT Raja Grafindo Persada, 2014).
- R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, (Jakarta:Raja Grafindo Persada, 1993).
- R. Subekti dan Tjitrosudibio, *Kamus Hukum*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1980).
- Sadjijono, *Memahami Beberapa Bab Pokok Hukum Administrasi*, (Yogjakarta:Laksbang Pressindo, 2008).
- Sadu Wasistiono Ismail Nurdin M.Fachrurozi, *Perkembangan Organisasi Kecamatan Dari Masa Ke Masa*, (Bandung:Fokusmedia, 2009).
- Siswanto Sunarno, *Hukum Pemerintahan Daerah Di Indonesia*, (Jaka rta:Sinar Grafika, 2012).
- Soemitro, *Metodelogi Penelitian Sosial dan Hukum*, (Jakarta:Granit, 1983 dalam Rianto Adi, 2004).
- Soetomo, *Penerapan Peraturan Di Bidang Akta Pertanahan, (PPAT)*, (Jakarta:Pustaka Ilmu, 2010).

- Soewarno Handyaningrat, *Administrasi Pemerintahan Dalam Pembangunan Nasional*, (Jakarta:Gunung Agung, 1999).
- Sri Sayekti, *Hukum Agraria Nasional*, (Bandar Lampung:Universitas Lampung, 2000).
- Sri Winarsi, “Pengaturan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai Pejabat Umum”, Majalah YURIDIKA Volume 17 No. 2, Maret 2002.
- Suharjono, *Camat Selaku Kepala Wilayah dan PPAT Sementara*, (Jakarta:Ghalia Indonesia, 2009).
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Sebuah Pengantar*, (Yogyakarta :Penerbit Liberty, 1999).
- , *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, (Yogyakarta:Liberty, 1979).
- Teeuw, A., *Kamus Indonesia – Belanda*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 1999).
- Utang Rosidin, *Otonomi Daerah dan Desentralisasi*, (Bandung:Pustaka Setia, 2015).
- Utrecht, E., *Pengantar Hukum Tata Usaha Negara Indonesia*, (Jakarta:NV Bali Buku Indonesia, 1957).
- Wawan Setiawan, “Kedudukan dan Keberadaan Pejabat Umum serta PPAT dibandingkan dengan Kedudukan Pejabat Tata Usaha Negara Menurut Sistem Hukum Nasional”, Media Notariat Nomor 38-41, Jan-Apr-Jul-Okt 1996.
- Wibawa Samodra, *Otonomi daerah dalam definisi sejarah*, 2001.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintah Daerah
5. Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah

6. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
7. Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
8. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
9. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6 Tahun 1972 Tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah
10. 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

INTERNET

Hakmi Kurniawan, Akta Otentik dan Akta di Bawah Tangan, <http://wordpress.com/2011/03/akta-otentik-dan-akta-di-bawah-tangan.html>, diakses 02 pebruari 2017, jam 21.00 WIB.

<http://salmantabir.wordpress.com/2011/11/26/eksistensi-kewenangan-dan-tanggung-jawab-camat-dalam-otonomi-daerah/>, diakses 25-1-2013.

<http://www.martingelawyers.com/2016/05/10/camat-selaku-ppat-sementara-adalah-pejabat-tun/>, diakses 09-8-2017, jam 18.53 WIB.

<http://www.hukumoline.com>, *Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akte Tanah*, diakses, 06-04-2013.

ARTIKEL/JURNAL

Ateng Yafrudin, *Menuju Penyelenggaraan Pemerintahan Negerayang Bersih dan Bertanggung Jawab*, (Bandung: Jurnal Pro Justisia Edisi IV, UniversitasParahyangan, 2000).

Baedhowi, 2006, Implementasi Kebijakan Otonomi Daerah Bidang Pendidikan,

Studi Kasus di Kabupaten Kendal dan Kota Surakarta. *Jurnal Ilmu Administrasi dan Organisasi, Bisnis & Birokrasi*, Vol. 14, No.(Desember).

Bimbi Sukmawati Widodo, (2016:13), *Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Dalam Proses Jual Beli Tanah*.

- Bohtlingk, F.R., *Het leerstuk der vertegen woordiging en zijn toepassing op ambtsdragers in Nederland en in Idbonesie, juridische Boekhandel en Uitgever*, Jangbloed & ZoomsGrevenhagl, 1954, hlm 34-35 dalam Marbun, S.F., 2001, *Eksistensi Asas- asas Umum Penyelenggaraan Pemerintahan yang Layak Dalam Menjelmakan Pemerintahan yang Baik dan Bersih di Indonesia*, Disertasi Universitas Padjadjaran, Bandung, 2001.
- Habib Adjie, *Penggerogotan Wewenang Notaris Sebagai Pejabat Umum*, Renvoi. Nomor 04.
- Kim, Jongwook dan Joseph T. Mahoney. 2002. *Resource-Based and Property Rights Perspectives on Value Creation: The Case of Oil Field Unitization. Managerial and Decision Economics*, Vol. 23, No. 4/5, Conversations on the Dynamics, Context, and Consequences of Strategy (June-August).
- Maksum Irfan Ridwan, 2007, Birokrasi Patrimonial di Kabupaten dan Kota. *Jurnal Ilmu Administrasi dan Organisasi, Bisnis & Birokrasi*, Vol. 15, No. 2 (Mei).
- Marbun, S.F., *Eksistensi Asas-asas Umum Penyelenggaraan Pemerintahan yang Layak Dalam Menjelmakan Pemerintahan yang Baik dan Bersih di Indonesia*, (Bandung: Disertasi Universitas Padjadjaran, 2001).
- M Hadjono Philipus, *Tentang Wewenang Pemerintahan(Bestuurbevoegdheid)*, (Bandung:Jurnal Pro Justitia Tahun XVI No.1, UniversitasParahyangan, 1998).
- N.G. Yudara, *kedudukan akta PPAT sebagai alat bukti tertulis yang otentik*, makalah, jakarta, 8 Juni 2001.
- Paulus Effendi Lotulung, *Pengertian Pejabat Tata Usaha Negara Dikaitkan Dengan Fungsi PPAT Menurut PP No 10 Tahun 1961*, makalah, Surabaya 1 juni 1966.
- Philipus M. Hadjon, dkk, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia (Introduction to the Indonesian Administrative Law)*, (Yogjakarta:Gajahmada University Press, Cet. Kesembilan, 2005).
- Schmid, A.A, *Property, Power, and Public Choice*. (New York: Praeger, 1972).
- Setiawan, Wawan, *Kedudukan dan Keberadaan Pejabat Umum serta PPAT Dibandingkandengan Kedudukan Pejabat Tata Usaha Negara Menurut Sistem Hukum Nasional*, (Jakarta:Pengurus Pusat Pejabat Akta Tanah, 2001).
- Stewart, Allan Mitchell, *Empowering People*. London: Pitman Publishing, and

Singapore Institute of Management, 1994.

Sultan. 2007. Manajemen Sumber Daya Aparatur dalam Penyelenggaraan Good Governance. *Jurnal Ilmu Administrasi dan Organisasi, Bisnis & Birokrasi*, Vol.15, No. 2 (Mei).

