



**SKRIPSI**

**CAMAT SELAKU PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA DALAM  
MELAKSANAKAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH**

***THE SUBDISTRICT ADMINISTRATOR AS THE TEMPORARY DEED MAKING  
AUTHORITY IN THE TRANSFER OF LAND RIGHT***

**ERIKA BELA ARUM  
NIM 140710101094**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2018**

**SKRIPSI**

**CAMAT SELAKU PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA DALAM  
MELAKSANAKAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH**

***THE SUBDISTRICT ADMINISTRATOR AS THE TEMPORARY DEED MAKING  
AUTHORITY IN THE TRANSFER OF LAND RIGHT***

**ERIKA BELA ARUM  
NIM 140710101094**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2018**

**MOTTO**

*“Success Is Not The Key To Happiness. Happiness Is The Key To Success.  
If You Love What You Are Doing. You Will Be Successful” (Sukses Bukan Kunci  
Menuju Kebahagiaan. Kebahagiaan Adalah Kunci Menuju Kesuksesan. Jika Kamu  
Mencintai Apa Yang Kamu Kerjakan, Kamu Akan Sukses)”\**



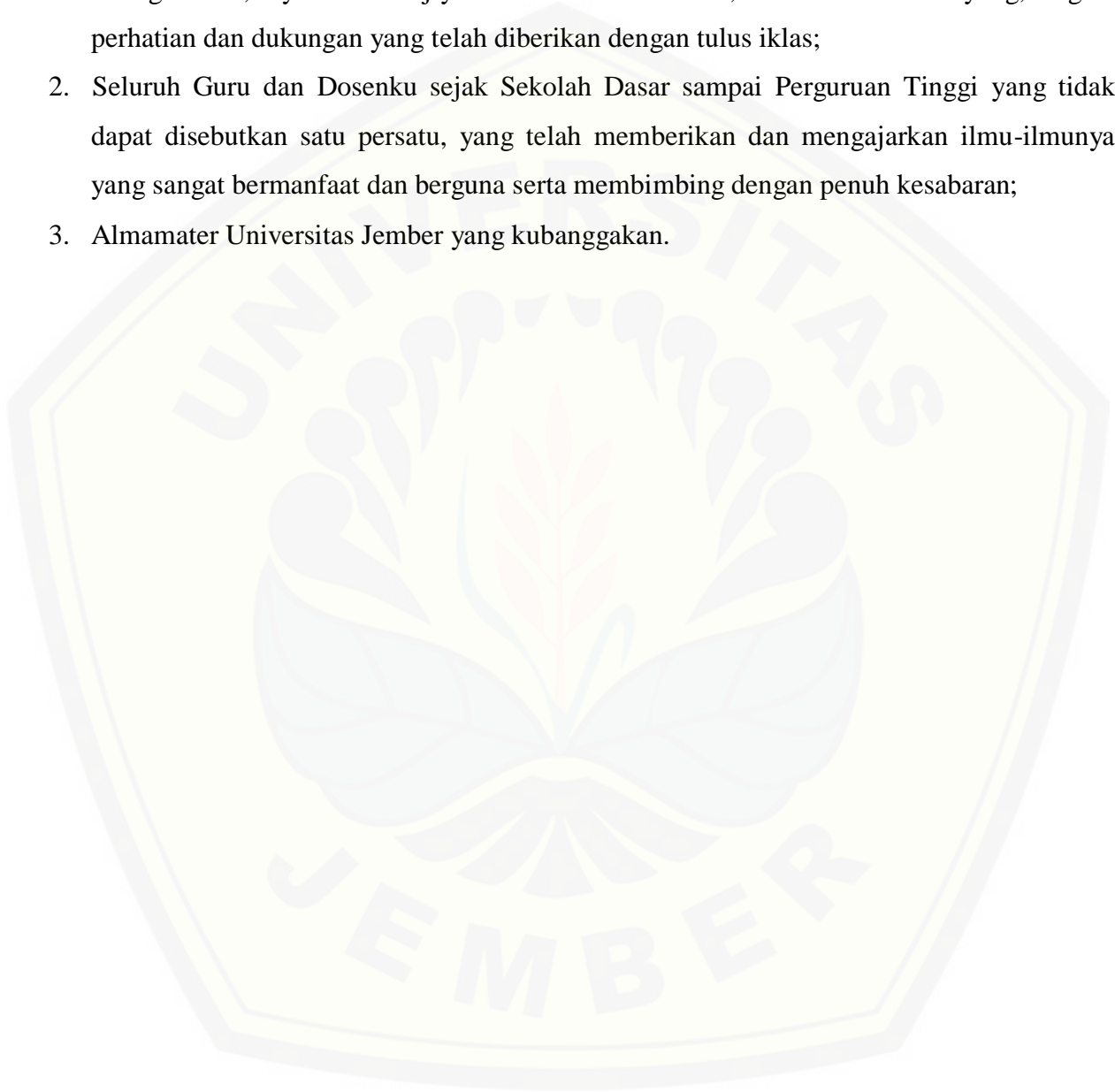
---

\*Twitter @katabijak ditweet tanggal 20 Juni 2018

## PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan untuk :

1. Orang tuaku, ayahanda Sujiyono atas untaian do'a, curahan kasih sayang, segala perhatian dan dukungan yang telah diberikan dengan tulus ikhlas;
2. Seluruh Guru dan Dosenku sejak Sekolah Dasar sampai Perguruan Tinggi yang tidak dapat disebutkan satu persatu, yang telah memberikan dan mengajarkan ilmu-ilmunya yang sangat bermanfaat dan berguna serta membimbing dengan penuh kesabaran;
3. Almamater Universitas Jember yang kubanggakan.



**CAMAT SELAKU PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA DALAM  
MELAKSANAKAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH**

*THE SUBDISTRICT ADMINISTRATOR AS THE TEMPORARY DEED MAKING AUTHORITY  
IN THE TRANSFER OF LAND RIGHT*

**SKRIPSI**

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum pada  
program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember

**ERIKA BELA ARUM**  
**NIM 140710101094**

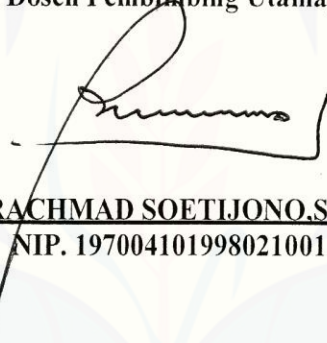
**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2018**

PERSETUJUAN

SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI  
TANGGAL 20 Juli 2018

Oleh :

Dosen Pembimbing Utama,



IWAN RACHMAD SOETIJONO.S.H., M.H.  
NIP. 197004101998021001

Dosen Pembimbing Anggota,



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

PENGESAHAN

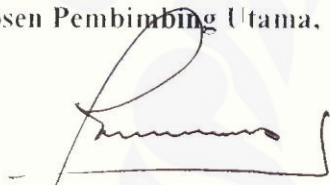
CAMAT SELAKU PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA DALAM  
MELAKSANAKAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH

*THE SUBDISTRICT ADMINISTRATOR AS THE TEMPORARY DEED MAKING AUTHORITY  
IN THE TRANSFER OF LAND RIGHT*

Oleh :

ERIKA BELA ARUM  
NIM 140710101094

Dosen Pembimbing Utama,



IWAN RACHMAD SOETJONO, S.H., M.H.  
NIP. 197004101998021001

Dosen Pembimbing Anggota,



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

Mengesahkan,  
Kementerian Riset Teknologi dan Pendidikan Tinggi  
Universitas Jember  
Fakultas Hukum

Dekan,



Dr. NURUL GHUFRON, S.H., M.H.  
NIP. 197409221999031003

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Jum'at

Tanggal : 20

Bulan : Juli

Tahun : 2018

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember,

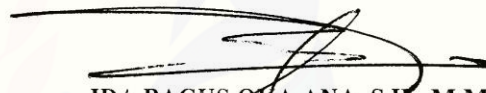
PANITIA PENGUJI

Ketua

Sekretaris



TOTOK SUDARYANTO. S.H., M.S  
NIP. 195701221982031002



IDA BAGUS OKA ANA. S.H., M.M  
NIP. 196011221989021001

Anggota Penguji

IWAN RACHMAD SOETIJONO. S.H., M.H.  
NIP. 197004101998021001

: (.....)

WARAHATIKAH. S.H., M.Hum.  
NIP. 197303252001122002

: (.....)



## PERNYATAAN

Yang bertandatangan dibawah ini :

Nama : Erika Bela Arum

NIM : 140710101094

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa karya tulis dengan judul : **Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Dalam Melaksanakan Peralihan Hak Atas Tanah**, adalah hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Penulis bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya tanpa ada tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapatkan sanksi akademik apabila ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 20 Juli 2018

Yang menyatakan,



**ERIKA BELA ARUM**

**NIM: 140710101094**

## UCAPAN TERIMA KASIH

Syukur Alhamdulillah, segala puja dan puji syukur Penulis panjatkan kepada Allah SWT Tuhan Yang Maha Penyayang atas segala rahmat, petunjuk, serta hidayah yang telah diberikannya, sehingga penulis dapat menyelesaikan karya tulis ilmiah skripsi dengan judul : **Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Dalam Melaksanakan Peralihan Hak Atas Tanah**. Skripsi ini merupakan tugas akhir sebagai syarat untuk menyelesaikan kuliah pada Progam Studi Ilmu Hukum serta mencapai gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Jember.

Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih kepada pihak-pihak yang telah banyak membantu dan memberikan dukungan dalam penulisan skripsi ini, antara lain :

1. Bapak Iwan Rachmad Soetijono, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Utama skripsi;
2. Ibu Warah Atikah, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing Anggota skripsi;
3. Bapak Totok Sudaryanto, S.H., M.S., selaku Ketua Panitia Penguji Skripsi sekaligus Dosen Pembimbing Akademik dan Ketua Jurusan Hukum Tata Negara Fakultas Hukum Universitas Jember;
4. Bapak Ida Bagus Oka Ana , S.H., M.M., selaku Sekretaris Penguji Skripsi;
5. Bapak Dr. Nurul Gufron, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Ibu Dr. Dyah Ochtorina, S.H. M.Hum, selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Jember; Bapak Echwan Iriyanto S.H., M.H., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Jember dan Bapak Dr. Aries Harianto, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;
7. Segenap Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember, terimakasih banyak atas segala jasa dan tempaannya sehingga penulis dapat memperkaya khasanah pengetahuan hukum, serta juga kepada staf dan karyawan atas segala pelayanannya;
8. Orang tuaku, ayahanda Sujiyono dan Leginem (Alm), Kakakku Aulia Suri Agung, dan keluarga besar atas doa, perjuangan, semangat, kesabaran, cinta dan kasih sayang dalam mendidik serta membimbing sehingga menjadi kekuatan dan motivasi terbesar penulis dalam menuntaskan studi sekaligus mampu menghantarkan penulis meraih cita-cita;

9. Penyemangatkan teman-teman seperjuangan di Universitas Jember, Triya, Sintya, Arum, Mala, Kikik, Wenda, Brina, Loudry, Serlin, Erma, Mega, Arga, Gagah, Yudha, Ade, Algafiqi, Muhajir, dan lainnya yang tak dapat saya sebutkan satu-persatu yang telah memberikan dukungan dan bantuan yang tulus dalam persahabatan;
10. Semua pihak dan rekan-rekan yang tidak dapat disebutkan satu-persatu yang telah memberikan bantuannya dalam penyusunan skripsi ini;

Demi kesempurnaan karya ilmiah ini, penulis berharap dan membuka ruang seluas-luasnya terhadap kritik dan saran dari semua pihak. Akhirnya penulis mengharapkan, mudahnya skripsi ini minimal dapat menambah khasanah referensi serta bermanfaat bagi pembaca sekalian.

Jember, Juli 2018

Penulis

## RINGKASAN

Latar belakang dalam penyusunan skripsi ini bahwa kewenangan camat selaku pejabat pembuat akta tanah sementara dalam melaksanakan peralihan hak atas tanah yaitu sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Perbuatan hukum yang dimaksud yaitu jual-beli, tukar menukar, hibah, pemasukan perusahaan, pembagian hak bersama. Demikian dalam mengatasi permasalahan peralihan hak atas tanah melalui camat selaku pejabat pembuat akta tanah sementara. Dalam hal ini rumusan masalah yang akan dibahas adalah : (1) Kewenangan camat selaku pejabat pembuat akta tanah sementara dalam melaksanakan peralihan hak atas tanah dan (2) Upaya yang dilakukan camat selaku pejabat pembuat akta tanah sementara dalam menyelesaikan peralihan hak atas tanah tanpa adanya sertifikat asli. Tujuan penelitian dalam hal ini meliputi tujuan penelitian umum dan tujuan penelitian khusus. Metode penelitian dalam penulisan skripsi ini menggunakan tipe penelitian yuridis normatif. Pendekatan masalah menggunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual dan studi kasus dengan bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder dan bahan non hukum. Analisa bahan penelitian dalam skripsi ini menggunakan analisis normatif kualitatif. Guna menarik kesimpulan dari hasil penelitian yang sudah terkumpul dipergunakan metode analisa bahan hukum deduktif.

Untuk tinjauan pustaka dikaji beberapa teori yang relevan, yang pertama adalah camat yang meliputi pengertian camat dan tugas camat. Kedua adalah Pejabat pembuat akta tanah yang meliputi pengertian pejabat pembuat akta tanah, Macam-macam pejabat pembuat akta tanah, dan kewenangan pejabat pembuat akta tanah. Ketiga adalah Penguasaan hak atas tanah yang meliputi pengertian penguasaan hak atas tanah, peralihan hak atas tanah, macam-macam hak atas tanah, dan permohonan hak atas tanah. Keempat adalah Hak milik yang meliputi pengertian hak milik, subjek hak milik, dan terjadinya hak milik. Kelima adalah Akta yang meliputi pengertian akta dan macam-macam akta.

Hasil penelitian dalam hal ini, bahwa camat selaku pejabat pembuat akta tanah sementara dalam melaksanakan kewenangannya dalam peralihan hak atas tanah yaitu berperan dalam pembuatan akta autentik yang meliputi peralihan hak atas tanah dalam jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan perusahaan, pembagian hak bersama. Berkaitan dengan problematika produk hukum akta jual beli tanah tanpa adanya sertifikat, maka peran camat selaku PPAT Sementara disini yaitu membantu para pihak dalam mendapatkan sertifikat terlebih dahulu dalam garis besar camat hanya membantu bukan menerbitkan sertifikat karena yang berwenang menerbitkan sertifikat hak atas tanah yaitu kantor pertanahan atau BPN. Setelah pemohon mendapatkan sertifikat yang dikeluarkan oleh BPN, kewenangan camat disini yaitu untuk membantu para pihak dalam melaksanakan peralihan hak atas tanah . kewenangan camat yaitu dalam pelaksanaan pembuatan akta autentik. Peralihan hak atas tanah melalui PPAT Sementara (camat) karenan didaerah yang belum cukup terdapat PPAT. Dalam Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, menyatakan bahwa “ camat atau kepala desa untuk melayani pembuatan akta didaerah yang belum cukup terdapat pejabat pembuat akta tanah, sebagai pejabat pembuat akta tanah sementara”.

Kesimpulan yang diperoleh bahwa : pertama, kewenangan camat selaku pejabat pembuat akta tanah sementara dalam melaksanakan peralihan hak atas tanah bahwa camat dalam kedudukan sebagai PPATS adalah salah satu pejabat yang berwenang untuk membuat dan mengesahkan suatu perbuatan hukum jual beli dan atau pengalihan dan atau pendaftaran hak dengan menuangkannya ke dalam suatu akta autentik yaitu akta jual beli. Menurut Pasal 1 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyebutkan bahwa “PPAT Sementara adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. Kewenangan camat selaku pejabat pembuat akta tanah sementara dalam peralihan hak atas tanah yaitu dalam melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, perbuatan hukum dimaksud adalah sebagai berikut: jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*), pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan, pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan. Kewenangan camat selaku pejabat pembuat akta tanah sementara disini yaitu dalam hal pembuatan akta autentik yang merupakan kewenangan PPAT Sementara. Kedua, Upaya yang dilakukan camat selaku pejabat pembuat akta tanah sementara dalam menyelesaikan peralihan hak atas tanah tanpa adanya sertifikat bahwa dalam melakukan peralihan hak atas tanah menurut Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, ditegaskan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Saran yang dapat diberikan bahwa *pertama*, meskipun kedudukan PPAT Sementara (camat) sudah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pmerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, namun dalam melaksanakan tugas dan jabatannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, Camat sebagai PPAT Sementara harus dapat membedakan antara tugas dan jabatannya sebagai seorang Kepala Kecamatan dengan tugas dan jabatannya sebagai seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah, karena kedua jabatan tersebut memang memiliki ruang lingkup, wewenang dan tanggung jawab yang sangat berbeda. *Kedua*, sebagai seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, camat didalam perbuatan hukum peralihan hak atas tanah yang terjadi pada umumnya dan diwilayah kecamatan pada khususnya adalah untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak atau pemohon peralihan hak atas tanah dengan membuat akta peralihan hak atas tanah karena PPAT Sementara (camat) adalah pejabat negara. Sebagai seorang pejabat maka camat harus sangat berhati-hati dalam setiap langkah dan tindakannya, karena hal tersebut akan berdampak terhadap orang-orang yang terkait dalam perbuatan hukum peralihan hak atas tanah tersebut, tidak hanya berdampak pada klien yang memanfaatkan jasanya saja tetapi juga dapat berdampak terhadap orang lain yang merasa dirugikan apabila subjek atau pelaku peralihan hak atas tanah bukan orang yang berhak atas objek peralihan. Apabila hal itu sampai terjadi maka camat sebagai PPAT Sementara tetap harus bertanggung jawab terhadap kelalaiannya dalam menjalankan tugasnya tersebut.

DAFTAR ISI

Halaman Sampul Depan.....	i
Halaman Sampul Dalam.....	ii
Halaman Motto.....	iii
Halaman Persembahan.....	iv
Halaman Persyaratan Gelar.....	v
Halaman Persetujuan.....	vi
Halaman Pengesahan.....	vii
Halaman Penetapan Panitia Penguji.....	viii
Halaman Pernyataan.....	ix
Halaman Terima Kasih.....	x
Halaman Ringkasan.....	xii
Halaman Daftar Isi.....	xiv
<b>BAB I</b>	
<b>PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
<b>1.1 Latar Belakang.....</b>	<b>3</b>
<b>1.2 Rumusan Masalah.....</b>	<b>4</b>
<b>1.3 Tujuan Penelitian.....</b>	<b>4</b>
<b>1.4 Metode Penelitian.....</b>	<b>4</b>
1.4.1 Tipe Penelitian.....	5
1.4.2 Pendekatan Masalah.....	5
1.4.3 Sumber Hukum.....	6
1.4.4 Analisis Bahan Hukum.....	7
<b>BAB II</b>	
<b>TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>8</b>
<b>2.1 Camat.....</b>	<b>8</b>
2.1.1 Pengertian Camat.....	8
2.1.2 Tugas Camat.....	9
<b>2.2 Pejabat Pembuat Akta Tanah.....</b>	<b>12</b>
2.2.1 Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	12
2.2.2 Macam-macam Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	15

2.2.3 Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	16
2.2.3.1 Pengertian Kewenangan.....	16
2.2.3.3 Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	18
<b>2.3 Penguasaan Hak Atas Tanah.....</b>	<b>19</b>
2.3.1 Pengertian Penguasaan Hak Atas Tanah.....	19
2.3.2 Peralihan Hak Atas Tanah.....	21
2.3.3 Macam-macam Hak Atas Tanah.....	22
2.3.4 Permohonan Hak Atas Tanah.....	23
<b>2.4 Hak Milik.....</b>	<b>24</b>
2.4.1 Pengertian Hak Milik.....	24
2.4.2 Subjek Hak Milik.....	25
2.4.3 Terjadinya Hak Milik.....	26
<b>2.5 Akta.....</b>	<b>28</b>
2.5.1 Pengertian Akta .....	28
2.5.2 Macam-macam Akta.....	29
<b>BAB III PEMBAHASAN.....</b>	<b>32</b>
3.1 Kewenangan camat selaku pejabat pembuat akta tanah sementara dalam melaksanakan peralihan hak atas tanah.....	32
3.2 Upaya yang dilakukan camat selaku pejabat pembuat akta tanah sementara dalam menyelesaikan peralihan hak atas tanah tanpa adanya sertifikat asli.....	36
<b>BAB IV PENUTUP.....</b>	<b>65</b>
4.1 Kesimpulan.....	65
4.2 Saran.....	66
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	

## BAB I PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Seiring dengan berkembangnya zaman dan peningkatan pertumbuhan ekonomi maka kebutuhan akan tanah di Indonesia semakin meningkat. Penggunaan lahan pertanahan untuk kepentingan ekonomis telah memacu pelayanan pendaftaran atas tanah yang dilakukan oleh pemerintah kepada masyarakat semakin besar, pendaftaran tanah tersebut diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional, yang dibantu oleh pejabat pembuat akta tanah dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu, mengenai pendaftaran tanah.

Pengaturan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, berisi bahwa “bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Kemudian menjwai lahirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum, oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah, yaitu dalam Pasal 19 ayat (1). Dengan dasar tersebut maka pemerintah memiliki hak untuk mengatur mengenai adanya pendaftaran tanah baik itu tanah oleh orang perorang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum. Pelaksanaan pendaftaran tanah memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah, pengelakan atau menghindari suatu sengketa pertanahan (karena ada surat ukur yang teliti dan cermat) sehingga apabila terjadi permasalahan dikemudian hari mengenai letak batas atau riwayat tanah, yang bersangkutan telah memiliki bukti autentik tentang penguasaan atas tanah tersebut Pendaftaran tanah akan menghasilkan kepastian hak atas tanah, kepastian subyek haknya, kepastian obyek haknya, dan kepastian hukumnya.

Tanah merupakan kebutuhan dasar dalam pelaksanaan kegiatan produktif manusia, baik sebagai wadahnya maupun sebagai faktor produksi. Oleh karena itu, jelaslah bahwa pencatatan yang sistematis dari tanah dan hak atas tanah merupakan hal yang sangat penting baik bagi perencanaan dan penggunaan tanah itu sendiri, serta bagi kepastian hukum atas tanah. Manusia selalu memanfaatkan tanah dalam kehidupannya, sehingga dengan bertambahnya manusia, maka tanah juga semakin dibutuhkan. Dalam kehidupan sehari-hari tanah seringkali menjadi



persengketaan bahkan sampai ke sidang pengadilan. Hal ini timbul karena tanah mempunyai fungsi sangat penting bagi kehidupan manusia, yang membuat manusia berusaha untuk memperoleh tanah dengan berbagai cara bahkan dengan menyerobot tanah milik orang lain. Akibat adanya persengketaan dibidang pertanahan dapat menimbulkan konflik-konflik yang berkepanjangan antara warga masyarakat yang bersengketa, bahkan sampai kepada ahli warisnya, yang dapat menimbulkan korban. Semuanya bermula dari pertanyaan-pertanyaan tentang siapakah yang lebih berhak atas tanah tersebut. Dalam pengertian geologis agronomis selanjutnya disebutkan: "Tanah ialah lapisan permukaan bumi yang paling atas yang dimanfaatkan untuk menanam tumbuh-tumbuhan yang disebut tanaman garapan, tanah pekarangan, tanah pertanian, tanah perkebunan. Sedangkan digunakan untuk mendirikan bangunan disebut tanah bangunan".

Salah satu perbuatan hukum yang membutuhkan kepastian hukum yaitu perbuatan peralihan hak atas tanah yang dibuat dengan akta oleh pejabat yang berwenang. Salah satu pejabat yang berwenang terhadap akta tanah adalah pejabat pembuat akta tanah. Di daerah yang tidak ada pejabat pembuat akta tanah, maka seorang camat ditunjuk dan diangkat sebagai pejabat pembuat akta tanah sementara. Camat sebagai PPAT Sementara dalam Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menyatakan bahwa "Camat atau kepala desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, sebagai PPAT Sementara".

Perbuatan hukum melakukan pembuatan akta jual beli terhadap tanah yang tidak memiliki sertifikat tersebut adalah suatu perbuatan yang berada di luar kewenangan Camat selaku PPAT Sementara sebagaimana Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi: "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak karena lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku".<sup>2</sup> Hal ini diperkuat dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pasal 2 ayat (1) yang berbunyi : PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai

---

<sup>2</sup>Boedi Harsono.2002. *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah)*. Jakarta:Djambatan. hlm 538-539.

hakatas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.<sup>3</sup>

Berkaitan dengan problematika produk hukum akta jual beli terhadap tanah tanpa sertipikat yang dibuat oleh camat selaku PPAT Sementara, maka penelitian ini akan membahas lebih lanjut mengenai permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan pembuatan akta tersebut. Oleh karena itu dimaksudkan untuk memaparkan/ menggambarkan permasalahan yang terjadi dalam problematika produk hukum camat selaku PPAT Sementara berupa akta jual beli yang dibuatnya terhadap tanah tanpa sertipikat beserta segala aspek hukum yang timbul oleh karenanya, sekaligus membahas dan menganalisa permasalahan hukum yang timbul tersebut untuk dapat menemukan solusi yang tepat dalam menjawab permasalahan hukum tersebut. Untuk itulah penelitian ini dilakukan lebih lanjut dalam membahas problematika produk hukum camat berupa akta jual beli tanah tanpa sertipikat beserta akibat hukum yang timbul dari problematika produk hukum tersebut.

Berdasarkan penjelasan dan permasalahan diatas dapat dilihat bahwa pentingnya memahami dan menerapkan unsur persamaan pada pokoknya dalam mengatasi permasalahan peralihan hak atas tanah melalui camat selaku pejabat pembuat akta tanah sementara di Indonesia. Dengan latar belakang diatas , maka penulis tertarik untuk menganalisis dan menulis karya ilmiah dalam bentuk skripsi dengan judul **Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Dalam Melaksanakan Peralihan Hak Atas Tanah.**

### 1.1 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka permasalahan yang akan ditulis dalam penulisan skripsi ini sebagai berikut:

1. Bagaimana kewenangan camat selaku pejabat pembuat akta tanah sementara dalam melaksanakan peralihan hak atas tanah?
2. Bagaimana upaya yang dilakukan camat selaku pejabat pembuat akta tanah sementara dalam menyelesaikan peralihan hak atas tanah tanpa adanya sertifikat asli?

---

<sup>3</sup>*Ibid.* hlm. 677.

## 1.2 Tujuan Penelitian

Sebagai suatu karya tulis ilmiah, maka skripsi ini mempunyai tujuan yang hendak dicapai, yaitu :

### 1.3.1 Tujuan Umum :

1. untuk memenuhi dan melengkapi tugas sebagai persyaratan yang telah ditentukan guna meraih gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.
2. untuk sarana dalam menerapkan ilmu dan pengetahuan hukum yang telah diperoleh dari perkuliahan dengan praktik yang ada dan berkembang di masyarakat, serta.
3. untuk memberikan wawasan, informasi serta sumbangan pemikiran yang bermanfaat bagi pemerintah, masyarakat, almamater, mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Jember serta para pihak yang tertarik dan berminat terhadap permasalahan yang terjadi.

### 1.3.2 Tujuan Khusus :

Selanjutnya, tujuan khusus yang hendak dicapai dari penulisan skripsi ini adalah:

1. untuk mengetahui kewenangan Camat selaku pejabat pembuat akta tanah sementara dalam melaksanakan peralihan hak atas tanah.
2. untuk mengetahui upaya yang dilakukan Camat selaku pejabat pembuat akta tanah sementara dalam menyelesaikan masalah hukum hak atas tanah tanpa adanya sertifikat asli.

## 1.4 Metode Penelitian

Guna menjaga suatu kebenaran ilmiah, maka dalam suatu penulisan harus mempergunakan metode penulisan yang tepat karena hal tersebut sangat diperlukan dan merupakan pedoman dalam rangka mengadakan analisis terhadap data hasil penelitian. Ciri dari karya ilmiah di bidang hukum adalah mengandung kesesuaian dan mengandung kebenaran yang dapat dipertanggungjawabkan. Mengandung suatu penelitian ilmiah mutlak menggunakan metode, karena dengan metode tersebut berarti penyelidikan yang berlangsung menurut suatu rencana tertentu. Menempuh suatu jalan tertentu untuk mencapai suatu tujuan, artinya penelitian tidak bekerja secara acak-acakan melainkan setiap langkah yang diambil harus jelas serta adapembatasan-pembatasan tertentu untuk menghindari jalan yang menyesatkan dan tidak

terkendalikan. Metode merupakan suatu tipe pemikiran yang dipergunakan dalam penelitian dan penilaian.<sup>4</sup>

#### 1.4.1 Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang dipergunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah Yuridis Normatif, artinya permasalahan yang diangkat, dibahas dan diuraikan dalam penelitian ini difokuskan dengan menerapkan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif. Tipe penelitian yuridis normatif dilakukan dengan mengkaji berbagai macam aturan hukum yang sifat formal seperti undang-undang, literatur-literatur yang bersifat konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang menjadi pokok pembahasan.<sup>5</sup>

#### 1.4.2 Pendekatan Masalah

Pada suatu penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan, yaitu pendekatan undang-undang (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan historis (*historical approach*), pendekatan komparatif (*comparative approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Dengan pendekatan tersebut, penulisan akan mendapat informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang akan dijawab. Pendekatan yang digunakan dalam skripsi ini adalah pendekatan perundang-undang (*statue approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Adapun pengertian mengenai pendekatan tersebut adalah sebagai berikut:<sup>6</sup>

- a. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) yaitu suatu pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Peneliti mampu menangkap kandungan filosofi yang ada dibelakang undang-undang itu, yang akan dapat menyimpulkan ada dan tidaknya benturan filosofi antar undang-undang dengan isu hukum yang dihadapi.
- b. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) beranjak dari perundang-undangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum. Dengan tujuan untuk menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, asas-asas hukum yang relevan dengan isu hukum yang dihadapi. Pendekatan konseptual dilakukan manakala penelitian peneliti tidak beranjak dari aturan hukum yang ada. Hal ini

---

<sup>4</sup> Peter Mahmud Marzuki. 2016. Penelitian Hukum. Jakarta: Kencana Media Group. hlm. 180

<sup>5</sup> *Ibid*, hlm. 194

<sup>6</sup> *Ibid*, hlm 138

dilakukan karena memang belum atau tidak ada aturan hukum untuk masalah yang dihadapi. Dalam menggunakan pendekatan konseptual perlu merujuk prinsip-prinsip hukum yang dapat ditemukan dalam pandangan-pandangan para sarjana hukum ataupun doktrin hukum.

### 1.4.3 Sumber Hukum

Bahan hukum digunakan sebagai penelitian hukum untuk menemukan jawaban atas isu hukum yang dihadapi. Sumber-sumber penelitian yang berupa bahan hukum dapat dibedakan menjadi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Disamping sumber-sumber penelitian yang berupa bahan-bahan hukum, juga dapat digunakan bahan-bahan non hukum apabila dipandang perlu.

#### 1.4.3.1 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan resmi atau risalah dalam lingkup hukum Agraria. Bahan hukum primer yang digunakan dalam skripsi ini adalah:

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
3. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
4. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dan peraturan pelaksana lainnya yang berkaitan dengan pelaksanaan tugas camat sebagai PPAT Sementara.

#### 1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer yang diperoleh dari studi kepustakaan yang ada hubungannya dengan analisis yuridis dan atau karya ilmiah hukum tentang hukum pertanahan pada umumnya dan peralihan hak atas tanah pada khususnya. Bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang

bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Bahan hukum sekunder meliputi buku-buku teks, jurnal-jurnal hukum, dan situs-situs internet.

#### 1.4.3.3 Bahan Non Hukum

Bahan non hukum sebagai penunjang dari sumber hukum primer dan sekunder. Bahan non hukum dapat berupa buku-buku mengenai ilmu politik, ekonomi, sosiologi, filsafat, kebudayaan atau laporan-laporan penelitian non hukum dan jurnal-jurnal non hukum sepanjang mempunyai relevansi dengan skripsi. Bahan yang memberi petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus hukum, Ensiklopedia, kamus umum dan sebagainya.

#### 1.4.4 Analisis Bahan Hukum

Analisis bahan hukum digunakan untuk menemukan dan menentukan jawaban atas suatu isu hukum yang dihadapi. Langkah-langkah selanjutnya yang dipergunakan dalam melakukan suatu penelitian hukum, yaitu:

- a. Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminasi hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan;
- b. Pengumpulan bahan-bahan hukum dan sekiranya dipandang mempunyai relevansi juga bahan-bahan non-hukum;
- c. Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan;
- d. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum;
- e. Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> *Ibid*, hlm. 171

## BAB II TINJAUAN PUSTAKA

### 2.1 Camat

#### 2.1.1 Pengertian Camat

Camat merupakan pemimpin kecamatan sebagai perangkat daerah kabupaten atau kota. Camat berkedudukan sebagai koordinator penyelenggaraan pemerintahan di wilayah kecamatan, berada di bawah, dan bertanggung jawab kepada bupati melalui sekretaris daerah kabupaten atau kota. Camat diangkat oleh bupati atau wali kota atas usul sekretaris daerah kabupaten atau kota terhadap Pegawai Negeri Sipil yang memenuhi syarat. Menurut Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2008 tentang Kecamatan, berbunyi bahwa camat atau sebutan lain adalah pemimpin, dan koordinator penyelenggaraan pemerintahan di wilayah kerja kecamatan yang dalam pelaksanaan tugasnya memperoleh pelimpahan kewenangan pemerintahan dari bupati/walikota untuk menangani sebagian urusan otonomi daerah, dan menyelenggarakan tugas umum pemerintahan.

Camat diangkat oleh bupati/walikota atas usul sekretaris daerah kabupaten/kota dari pegawai negeri sipil yang menguasai pengetahuan teknis pemerintahan, dan memenuhi persyaratan sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Camat dalam menjalankan tugasnya dibantu oleh perangkat kecamatan dan bertanggung jawab kepada bupati/wali kota melalui sekretaris daerah kabupaten/kota. Pertanggungjawaban camat kepada bupati/wali kota melalui sekretaris daerah adalah pertanggungjawaban administratif. Pengertian melalui bukan berarti camat merupakan bawahan langsung sekretaris daerah, karena secara struktural camat berada langsung di bawah bupati/wali kota. Camat juga berperan sebagai kepala wilayah(wilayah kerja, namun tidak memiliki daerah dalam arti daerah kewenangan), karena melaksanakan tugas umum pemerintahan di wilayah kecamatan, khususnya tugas-tugas atributif dalam bidang koordinasi pemerintahan terhadap seluruh instansi pemerintah di wilayah kecamatan, penyelenggaraan ketenteraman dan ketertiban, penegakan peraturan perundang-undangan, pembinaan penyelenggaraan pemerintahan desa dan/atau kelurahan, serta pelaksanaan tugas pemerintahan lainnya yang belum dilaksanakan oleh pemerintahan desa/kelurahan dan/atau instansi pemerintah lainnya di wilayah kecamatan. Oleh karena itu, kedudukan camat berbeda dengan kepala instansi

pemerintahan lainnya di kecamatan, karena penyelenggaraan tugas instansi pemerintahan lainnya di kecamatan harus berada dalam koordinasi camat. Camat sebagai perangkat daerah juga mempunyai kekhususan dibandingkan dengan perangkat daerah lainnya dalam pelaksanaan tugas pokok dan fungsinya untuk mendukung pelaksanaan asas desentralisasi. Kekhususan tersebut yaitu adanya suatu kewajiban mengintegrasikan nilai-nilai sosial, menciptakan stabilitas dalam dinamika politik, ekonomi dan budaya, mengupayakan terwujudnya ketenteraman dan ketertiban wilayah sebagai perwujudan kesejahteraan rakyat serta masyarakat dalam kerangka membangun integritas kesatuan wilayah. Dalam hal ini, fungsi utama camat selain memberikan pelayanan kepada masyarakat, juga melakukan tugas-tugas pembinaan wilayah.

Dengan demikian, peran camat dalam penyelenggaraan pemerintahan lebih sebagai pemberi makna pemerintahan di wilayah kecamatan, atas dasar pertimbangan demikian, maka camat secara filosofis pemerintahan dipandang masih relevan untuk menggunakan tanda jabatan khusus sebagai perpanjangan tangan dari bupati/wali kota di wilayah kerjanya (Penjelasan Umum PP No. 19 Tahun 2008).

### 2.1.2 Tugas Umum Camat

Camat menyelenggarakan tugas umum pemerintahan yang meliputi:<sup>8</sup>

#### 1. Mengoordinasikan kegiatan pemberdayaan masyarakat

Tugas Camat dalam mengoordinasikan kegiatan pemberdayaan masyarakat meliputi:

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

---

<sup>8</sup>Salman. *Tugas, Kewenangan dan tanggung jawab camat*. Diakses dari <https://salmantabir.wordpress.com/2011/11/26/eksistensi-kewenangan-dan-tanggung-jawab-camat-dalam-otonomi-daerah>. Pada tanggal 4 april 2018



- e. Melaporkan pelaksanaan tugas pemberdayaan masyarakat di wilayah kerja kecamatan kepada bupati/walikota dengan tembusan kepada satuan kerja perangkat daerah yang membidangi urusan pemberdayaan masyarakat.
2. Mengoordinasikan upaya penyelenggaraan ketenteraman, dan ketertiban umum  
Tugas Camat dalam mengoordinasikan upaya penyelenggaraan ketenteraman, dan ketertiban umum meliputi:
    - a. Melakukan koordinasi dengan Kepolisian Negara Republik Indonesia dan/atau Tentara Nasional Indonesia mengenai program, dan kegiatan penyelenggaraan ketenteraman, dan ketertiban umum di wilayah kecamatan;
    - b. Melakukan koordinasi dengan pemuka agama yang berada di wilayah kerja kecamatan untuk mewujudkan ketenteraman, dan ketertiban umum masyarakat di wilayah kecamatan;
    - c. Melaporkan pelaksanaan pembinaan ketenteraman, dan ketertiban kepada bupati/walikota.
  3. Mengoordinasikan penerapan, dan penegakan peraturan perundang-undangan  
Tugas Camat dalam mengoordinasikan penerapan, dan penegakan peraturan perundang-undangan meliputi:
    - a. Melakukan koordinasi dengan satuan kerja perangkat daerah yang tugas, dan fungsinya di bidang penerapan peraturan perundang-undangan;
    - b. Melakukan koordinasi dengan satuan kerja perangkat daerah yang tugas, dan fungsinya di bidang penegakan peraturan perundang-undangan dan/atau Kepolisian Negara Republik Indonesia;
    - c. Melaporkan pelaksanaan penerapan, dan penegakan peraturan perundang-undangan di wilayah kecamatan kepada bupati/walikota.
  4. Mengoordinasikan pemeliharaan prasarana, dan fasilitas pelayanan umum  
Tugas Camat dalam mengoordinasikan pemeliharaan prasarana, dan fasilitas pelayanan umum meliputi:
    - a. Melakukan koordinasi dengan satuan kerja perangkat daerah, dan/atau instansi vertikal yang tugas, dan fungsinya di bidang pemeliharaan prasarana, dan fasilitas pelayanan umum;

- b. Melakukan koordinasi dengan pihak swasta dalam pelaksanaan pemeliharaan prasarana, dan fasilitas pelayanan umum;
  - c. Melaporkan pelaksanaan pemeliharaan prasarana, dan fasilitas pelayanan umum di wilayah kecamatan kepada bupati/walikota.
5. Mengordinasikan penyelenggara kegiatan pemerintahan di tingkat kecamatan
- Tugas Camat dalam mengkoordinasikan penyelenggaraan kegiatan pemerintahan di tingkat kecamatan meliputi:
- a. Melakukan koordinasi dengan satuan kerja perangkat daerah, dan instansi vertikal di bidang penyelenggaraan kegiatan pemerintahan;
  - b. Melakukan koordinasi, dan sinkronisasi perencanaan dengan satuan kerja perangkat daerah, dan instansi vertikal di bidang penyelenggaraan kegiatan pemerintahan;
  - c. Melakukan evaluasi penyelenggaraan kegiatan pemerintahan di tingkat kecamatan;
  - d. Melaporkan penyelenggaraan kegiatan pemerintahan di tingkat kecamatan kepada bupati/walikota.
6. Membina penyelenggaraan pemerintahan desa dan/atau kelurahan
- Tugas Camat dalam membina penyelenggaraan pemerintahan desa, dan/atau kelurahan meliputi:
- a. Melakukan pembinaan, dan pengawasan tertib administrasi pemerintahan desa dan/atau kelurahan;
  - b. Memberikan bimbingan, supervisi, fasilitasi, dan konsultasi pelaksanaan administrasi desa dan/atau kelurahan;
  - c. Melakukan pembinaan, dan pengawasan terhadap kepala desa, dan/atau lurah;
  - d. Melakukan pembinaan, dan pengawasan terhadap perangkat desa, dan/atau kelurahan;
  - e. Melakukan evaluasi penyelenggaraan pemerintahan desa, dan/atau kelurahan di tingkat kecamatan;
  - f. Melaporkan pelaksanaan pembinaan, dan pengawasan penyelenggaraan pemerintahan desa, dan/atau kelurahan di tingkat kecamatan kepada bupati/walikota.
7. Melaksanakan pelayanan masyarakat yang menjadi ruang lingkup tugasnya, dan/atau yang belum dapat dilaksanakan pemerintahan desa atau kelurahan

Tugas Camat dalam melaksanakan pelayanan masyarakat yang menjadi ruang lingkup tugasnya, dan/atau yang belum dapat dilaksanakan pemerintahan desa atau kelurahan meliputi:

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

## **2.2 Pejabat Pembuat Akta Tanah**

### **2.2.1 Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Menurut Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pejabat pembuat akta tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang disingkat PPAT, yang dalam bahasa Inggris, disebut dengan *land deed afials*, sedangkan dalam bahasa Belanda, disebut dengan *land titles registrar*, mempunyai kedudukan dan peranan yang sangat penting didalam kehidupan berbangsa dan bernegara, karena pejabat pembuat akta tanah ini diberi kewenangan oleh negara, untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta-akta lainnya di negara Republik Indonesia maupun diluar negeri. Secara teoritis, pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah, tercantum dalam berbagai peraturan perundang-undangan dan pandangan ahli.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA tidak menyebut Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan tidak memberikan pengertian yang dimaksud dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah disebutkan dalam beberapa Peraturan Perundang-undangan, yaitu :<sup>9</sup>

- 1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah. Rumusan tentang PPAT dalam undang-undang ini, tercantum dalam Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Pejabat Pembuat

---

<sup>9</sup> Urip Santoso. 2017. *Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Jakarta: PT Kharisma Putra Utama. hlm. 60.

Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan membuat akta pemindahan hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan menurut peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Unsur-unsurnya, meliputi:

- a. Pejabat Umum;
- b. Adanya Kewenangan;
- c. Ruang Lingkup Kewenangannya.

Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan, sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Dalam kedudukan sebagai yang disebutkan diatas, maka akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta autentik. Pengertian perbuatan hukum pembebanan hak atas tanah yang pembuatan aktanya merupakan kewenangan PPAT, meliputi pembuatan akta pembebanan hak guna bangunan atas tanah hak milik sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 37 Undang-Undang Pokok Agraria dan pembuatan akta dalam rangka pembebanan hak tanggungan yang diatur dalam undang-undang ini.

- 2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah. Rumusan tentang PPAT dalam peraturan pemerintah ini, tercantum dalam Pasal 1 angka 5 berbunyi bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah.
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Rumusan PPAT dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tercantum dalam Pasal 1 angka 24 berbunyi bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Konsep tentang PPAT dalam Peraturan Pemerintah ini, tercantum dalam Pasal 1 angka 1 bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

5) Pasal 1 angka 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Apabila dikaji kelima definisi yang tercantum didalam peraturan Perundang-undangan di atas, maka ada dua unsur utama yang terkandung dalam jabatan PPAT, yang meliputi:

- a. Kedudukan PPAT; dan
- b. Ruang Lingkup Kewenangannya.

Kedudukan PPAT dalam berbagai peraturan perundang-undangan diatas, yaitu sebagai Pejabat Umum, Boedi Harsono menyajikan konsep pejabat umum. Pejabat Umum adalah seseorang yang diangkat oleh pemerintah dengan tugas dan kewenangan memberikan pelayanan kepada umum di bidang tertentu.<sup>10</sup>

Dalam definisi ini, pejabat umum dikonstruksikan sebagai:

1. Seseorang yang diangkat oleh pemerintah; dan
2. Adanya tugas dan kewenangannya.

Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diangkat dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang diberi kewenangan untuk membuat akta perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat diangkat oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia setelah memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Perbuatan hukum tertentu yang dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam modal perusahaan (*inbreng*), pembagian hak bersama, pembebanan hak tanggungan, dan pemberian hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak milik.

Dari pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut diatas menunjukkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan pejabat umum dan diberi kewenangan untuk membuat akta tertentu yang berkaitan dengan tanah. Pejabat umum dikemukakan oleh Boedi Harsono, yaitu

---

<sup>10</sup> Boedi Harsono. 2007. *PPAT Sejarah Tugas dan Kewenangannya*. Majalah Renvoi, No. 844. IV. Jakarta, 2007

seorang yang diangkat oleh pemerintah dengan tugas dan kewenangan memberikan pelayanan kepada umum dibidang tertentu.<sup>11</sup> Sri Winarsi menyatakan bahwa pejabat umum mempunyai karakter yuridis, selalu dalam kerangka hukum publik. Sifatnya dapat dilihat dari pengangkatan, pemberhentian, dan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah.<sup>12</sup>

### 2.2.2 Macam-macam Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menetapkan ada 3 (tiga) macam Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu:<sup>13</sup>

a. Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

b. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara

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

c. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus.

Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus (PPAT Khusus) adalah Pejabat Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang ditunjukan karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan membuat melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintahan tertentu. Pejabat Pembuatan Akta Tanah Khusus (PPAT Khusus) hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

---

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

<sup>12</sup> Sri Winarsih. 2002. *Pengaturan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai Pejabat Umum.* Majalah YURIDIKA. Vol 17 No. 2 Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya. hlm. 186.

<sup>13</sup> Urip Santoso. *Op. cit.* hlm. 64.

Untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tertentu, Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dapat menunjukkan pejabat tertentu sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus (PPAT Khusus), yaitu:<sup>14</sup>

- a. Camat atau kepala desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS).
- b. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk melayani pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tertentu bagi negara sahabat berdasarkan asas resiprositas sesuai pertimbangan dari Kementerian Luar Negeri sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus (PPAT Khusus).

## 2.2.3 Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

### 2.2.3.1 Pengertian Kewenangan

Kewenangan merupakan hak seorang individu untuk melakukan suatu tindakan dengan batas-batas tertentu dan diakui oleh individu lain dalam suatu kelompok tertentu. Kewenangan memiliki kedudukan penting dalam kajian hukum tata negara dan hukum administrasi. Dalam kewenangan terkandung hak dan kewajiban, menurut P. Nicolai kewenangan adalah sebagai berikut.

*“Het vermogen tot het verrichten van bepaalde rechtshandelingen (handelingen die op rechtgevolg getricht zijn en dus ertoe strekken dat bepaalde rechtsgevolgen om een bepaalde feitelijke handeling te verricht van een handeling door ander. Een plincht impliceert een verplichting om een bepaalde handeling te verrichten of n ate laten”*.<sup>15</sup>

(kemampuan untuk melakukan tindakan hukum tertentu {yaitu tindakan-tindakan yang dimaksudkan untuk menimbulkan akibat hukum, dan mencakup mengenai timbul dan lenyapnya akibat hukum}. Hak berisi kebebasan untuk melakukan atau

---

<sup>14</sup> *Ibid.* hlm 65.

<sup>15</sup> Ridwan HR. 2006. *Hukum Tata Negara*. Jakarta. PT Raja Grafindo Persada. hlm. 102.

tindak melakukan tindakan tertentu atau menuntut pihak lain untuk melakukan tindakan tertentu, sedangkan kewajiban memuat keharusan untuk melakukan atau tidak melakukan tindakan tertentu).

Menurut Bagir Manan, wewenang dalam bahasa hukum tidak sama dengan kekuasaan (*macht*). Kekuasaan hanya menggambarkan hak untuk berbuat atau tidak berbuat. Dalam hukum, wewenang sekaligus berarti hak dan kewajiban (*rechten en plichten*). Dalam kaitandengan otonomi daerah, hak mengandung pengertian kekuasaan untuk mengatur sendiri (*zelfregelen*) dan mengelola sendiri (*zelfbesturen*), sedangkan kewajiban secara horizontal berarti kekuasaan untuk menyelenggarakan pemerintahan sebagaimana semestinya. Vertikal berarti kekuasaan untuk menjalankan pemerintahan dalam satu tertib ikatan pemerintahan negara secara keseluruhan.<sup>16</sup>

#### Macam-macam Kewenangan

Menurut H.D. Van Wijk/Willem Konijnenbelt mendefinisikan sebagai berikut,

- a. *attributie: toelening van een bestuursbeveigheid door een wetgever aan een bertuursorgaan*, (atribusi adalah pemberian wewenang pemerintahan oleh pembuat undang-undang kepada organ pemerintah);
- b. *delegatie : overdracht van een bevoegheid van het ene bertuursorgaan aan een ander*, (delegasi adalah pelimpahan wewenang pemerintah dari satu organ pemerintah kepada organ pemerintah lainnya).
- c. *mandaat: een bertuursorgaan laat sijn bevoegheid namens hem uitoefenen door een ander*, (mandat terjadi ketika organ pemerintah mengizinkan kewenangannya dijalankan oleh organ lain atas namanya).<sup>17</sup>

Berdasarkan uraian macam-macam kewenangan diatas, tampak bahwa wewenang yang diperoleh secara atribusi itu bersifat asli yang berasal dari peraturan perundang-undangan. Dengan kata lain, organ pemerintahan memperoleh kewenangan secara langsung dari redaksi pasal tertentu dalam suatu peraturan perundang-undangan. Dalam hal atribusi, penerima wewenang dapat menciptakan wewenang baru atau memperluas wewenang yang sudah ada dengan tanggung jawab intern dan ekstern pelaksanaan wewenang yang diatribusikan sepenuhnya berada pada penerima wewenang (*atributaris*). Pada delegasi tidak ada penciptaan

---

<sup>16</sup> Bagir Manan, *Wewenang Provinsi, Kabupaten, dan Kota dalam Rangka Otonomi Daerah*, Makalah pada Seminar Nasional, Fakultas Hukum Unpad, Bandung, 13 Mei 2000, hlm. 1-2.

<sup>17</sup> Ridwan HR. *Op. cit.* hlm. 105



wewenang, namun hanya ada pelimpahan wewenang dari pejabat yang satu kepada pejabat lainnya. Tanggung jawab yuridis tidak lagi berada pada pemberi delegasi (*delegans*), tetapi beralih pada penerima delegasi (*delegataris*). Sementara itu, pada mandat, penerima mandat (*mandataris*) hanya bertindak untuk dan atas nama pemberi mandat (*mandans*), tanggung jawab akhir keputusan yang diambil *mandataris* tetap berada pada *mandans*. Hal ini karena pada dasarnya, penerima mandat ini bukan pihak lain dari pemberi mandat.

### 2.2.3.3 Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Kewenangan dalam bahasa Inggris, disebut dengan *authority*, sedangkan dalam bahasa Belanda, disebut dengan *autoriteit* atau *gezag*. Kewenangan pejabat pembuat akta tanah merupakan kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada PPAT untuk membuat akta. Menurut Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, menyatakan bahwa kewenangan berkaitan dengan:

1. pemindahan hak atas tanah;
2. pemindahan hak milik atas satuan rumah susun;
3. pembebanan hak atas tanah; dan
4. surat kuasa membebaskan hak tanggungan.

Di samping itu, pejabat pembuat akta tanah didalam membuat akta, harus dilakukan di dalam daerah kerjanya. Namun, ketentuan itu ada pengecualiannya. Artinya bahwa pejabat pembuat akta tanah dapat membuat akta yang tidak semuanya terletak dalam satu daerah kerjanya. Dengan syarat, salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang menjadi objek perbuatan hukum tersebut terletak di dalam daerah kerjanya.

Sri Winarsi juga melihat dari aspek pengangkatan, tugas dan kewenangannya pejabat pembuat akta tanah, yaitu:

1. Diangkat dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional;
2. Tugasnya adalah membantu Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten/Kota dalam melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah; dan
3. Kewenangannya adalah membuat akta atas perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.<sup>18</sup>

---

<sup>18</sup> Sri Winarsi. *Op.cit.* hlm.186.

Ketentuan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu:

Pasal 2 ayat (1) bahwa pejabat pembuat akta tanah bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Pasal 2 ayat (2) menyatakan bahwa perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1), sebagai berikut:

- a) Jual-beli;
- b) Tukar-menukar;
- c) Hubah;
- d) Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
- e) Pembagian hak bersama;
- f) Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- g) Pemberian Hak Tanggungan;
- h) Pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

## 2.3 Penguasaan Hak Atas Tanah

### 2.3.1 Pengertian Penguasaan Hak Atas Tanah

Kata menguasai berarti berkuasa atas (sesuatu), memegang kekuasaan atas (sesuatu). Istilah lain yang berkaitan dengan menguasai adalah penguasaan yang berarti proses, cara, perbuatan menguasai atau mengusahakan. Secara etimologis, kata menguasai yang membentuk kalimat aktif, (berkuasa atas sesuatu) memegang kekuasaan atas sesuatu.<sup>19</sup> Pengertian hak mempunyai arti kewenangan, kekuasaan untuk berbuat sesuatu (karena telah ditemukan dalam undang-undang dan peraturan perundang-undangan yang lainnya). Van Apeldoorn menyebutkan bahwa hak mempunyai arti sebagai suatu kekuasaan yang teratur oleh hukum yang berdasarkan kesesuaian, tetapi kekuasaan semata-mata bukanlah hak. Hanya kekuasaan yang dibenarkan oleh hukum sebagai dasar pembenaran adanya hak untuk mengatur oleh negara.

Membahas hak tidak hanya berkaitan dengan kata-kata hak saja, tetapi berhubungan dengan akhlak, moralitas, etika dan kodrat. Hak milik oleh Hegel dikatakan: *what is in essence right becomes in its objective concrete existence constituted, that is, made definite for consciousness through thought. It having right and validity, is no recognized and becomes law.*

---

<sup>19</sup>Darwin Ginting. 2010. *Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Bidang Agribisnis*. Ghalia Indonesia.hlm. 58.

*Right in this characterization of it is positive right in general.* istilah hak menjadi bahan perdebatan, baik dalam konteks hukum maupun dalam konteks politik, demikian pula dengan natural dan fundamental, dalam penulisan lokal ada yang menyebutnya kodrat atau dasar, namun pada dasarnya semua itu adalah klaim atau tuntutan.<sup>20</sup>

Menurut Pasal 4 UUPA yang menegaskan bahwa:

1. Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.
2. Hak-hak atas tanah yang dimaksudkan dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Hak atas tanah yang bersumber dari hak menguasai negara atas tanah, dapat diberikan kepada perorangan baik warga negara Indonesia (WNI) maupun warga negara asing (WNA), sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik. Hak atas tanah ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah, (baik tanah sebagai permukaan bumi (*the surface of the earth*) dan sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah), sehingga dapat menggunakan tubuh bumi, air dan ruang yang ada di atasnya. Tegasnya, meskipun dalam perspektif pemilikan tanah yang hanya atas permukaan bumi, maka penggunaan selain permukaan tanah juga atau tubuh bumi, air dan ruang yang ada di atasnya. Hal ini sangat logis dan rasional, karena suatu hak atas tanah tidak akan bermakna apapun jika kepada pemegang haknya tidak diberikan kekuasaan untuk menggunakan sebagian dari tubuh bumi, air dan ruang yang ada di atasnya tersebut, seperti hak untuk membuat sumur dan memanfaatkan air tanah yang ada di dalam sumur serta hak untuk menerbangkan layangan dan lain-lain.<sup>21</sup>

---

<sup>20</sup>*Ibid.*, hlm. 59

<sup>21</sup>*Ibid.*, hlm 66

### 2.3.2 Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah dapat melalui dua cara, yaitu dengan cara “beralih” dan “dialihkan”.

1. Beralih artinya bahwa peralihan hak atas tanah tersebut tanpa melalui suatu perbuatan hukum tertentu, dalam arti bahwa hak atas tanah tersebut demi hukum beralih dengan sendirinya. Peralihan hak atas tanah karena pewarisan tanpa wasiat merupakan contoh peralihan hak atas tanah karena hukum beralih kepada ahli warisnya. Peralihan hak atas tanah kepada ahli waris diatur dalam hukum waris, dan tergantung dari hukum waris mana yang dipakai oleh pewaris dan ahli waris yang bersangkutan, apakah hukum waris menurut hukum agama (misalnya agama Islam) atau hukum waris menurut hukum adat. Peralihan hak waris berlangsung apabila si pewaris meninggal dunia. Dengan meninggalnya si pewaris, maka secara hukum otomatis hak warisan itu beralih ahli warisnya. Hukum tanah memberikan ketentuan mengenai penguasaan tanah yang berasal dari warisan dan hal-hal mengenai pemberian surat tanda bukti pemilikannya oleh para ahli waris.
2. Dialihkan atau pemindahan hak, yaitu berpindahannya hak atas tanah melalui perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja oleh pemegang haknya kepada pihak lain. Bentuk pemindahan haknya dapat berupa: jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemberian menurut adat, pemasukan dalam perusahaan atau “*inbreng*” dan wasiat atau “*legaat*”.<sup>22</sup>

Perbuatan-perbuatan hukum tersebut dilakukan pada saat pemegang haknya masih hidup dan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat tunai, kecuali hibah wasiat. Artinya bahwa dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain. Perbuatan-perbuatan hukum berupa jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemberian menurut adat, pemasukan dalam perusahaan atau *inbreng* dan hibah wasiat atau *legaat* dilakukan oleh para pihak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Notaris PPAT atau PPAT saja atau camat karena jabatannya (sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara) sepanjang pada wilayah tersebut belum ada PPAT. Hal ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang

---

<sup>22</sup> H.M. Arba. 2017. *Hukum Agraria Indonesia*. Sinar Grafika. hlm. 145.

Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan berbagai Peraturan pelaksanaannya.<sup>23</sup>

### 2.3.3 Macam-macam Hak Atas Tanah

Macam-macam hak atas tanah dimuat dalam Pasal 16 UUPA, Pasal 53 UUPA, dan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Pakai Atas Tanah, LNRI Tahun 1996 Nomor 58- TLNRI Nomor 3643.<sup>24</sup>Macam-macam hak atas tanah, yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa untuk bangunan, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, hak gadai (gadai tanah), hak usaha bagi hasil( perjanjian bagi hasil), hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian.

Macam hak atas tanah dimuat dalam Pasal 16 juncto Pasal 53 UUPA.

Hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah:

- a. Hak milik;
- b. Hak guna usaha;
- c. Hak guna bangunan;
- d. Hak pakai;
- e. Hak sewa;
- f. Hak membuka tanah;
- g. Hak memungut hasil hutan;
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebut dalam pasal 53.

Hak-hak atas air dan ruang angkasa sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat 3 ialah:

- a. Hak guna air;
- b. Hak pemeliharaan dan penangkapan ikan; dan
- c. Hak guna ruang angkasa.

Perihal Pasal 16 UUPA ini, A.P. Parlindungan berpendapat bahwa hak-hak atas tanah yang terdapat dalam pasal 16 ini kelihatannya semula bersifat limitatif, tetapi dalam perkembangan seterusnya tidak limitatif sehingga memberikan kemungkinan untuk

---

<sup>23</sup> *Ibid.* hlm., 146.

<sup>24</sup> Darwin Ginting. *Op. cit.* hlm. 68.

perkembangan baru atas hak-hak agrarian lain-lainnya. Kemudian bisa juga memberikan wadah kepada *land consolidation (urban and rural land consolidation)*.<sup>25</sup>

#### 2.3.4 Permohonan Hak Atas Tanah

Apabila pembebasan tanah beserta pemberian ganti rugi telah dilaksanakan pembayarannya, maka selanjutnya perusahaan mengajukan permohonan suatu hak atas tanah kepada pejabat yang berwenang seperti yang dimaksud dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah, melalui kepala kantor pertanahan kabupaten/kotamadya.<sup>26</sup>

##### a. Pengajuan Permohonan Hak

Permohonan dilakukan secara tertulis dengan cara mengisi formulir seperti contoh lampiran Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 tahun 1973 tentang Ketentuan-Ketentuan Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah, dalam rangkap enam. Permohonan tersebut harus memuat antara lain keterangan berikut ini.

##### 1. Pemohon

- a) Jika pemohon itu perorangan: nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal, dan pekerjaannya serta jumlah istri dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya. Jika seorang istri, juga disebutkan keterangan mengenai suaminya sebagai dimaksud diatas;
- b) Jika pemohon itu badan hukum: nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya, tanggal dan nomor surat keputusan menteri dalam negeri tentang penunjukannya sebagai badan hukum yang boleh mempunyai tanah dengan hak milik (kalau ada).<sup>27</sup>

##### 2. Tanahnya

- a) Letak, luas dan batas-batasnya (kalau ada sebutkan tanggal dan nomor surat ukur gambar situasinya);
- b) Statusnya: sebutkan sertifikat/akta pejabat balik nama/surat keterangan pendaftaran tanah, petuk hasil bumi/*verponding* Indonesia atau tanda bukti hak yang lain (kalau ada) yang menunjukkan status tanahnya sebelum menjadi tanah negara;
- c) Jenisnya: tanah pertanian (sawah, tegal, kebun) atau tanah bangunan;
- d) Penguasaannya: sudah atau belum dikuasai pemohon. Kalau sudah dikuasai atas dasar apa ia memperoleh dan menguasainya;
- e) Penggunaannya: direncanakan oleh pemohon akan dipergunakan untuk apa.

##### 3. Lain-lain

---

<sup>25</sup>*Ibid.*, hlm. 68.

<sup>26</sup>Soetrisno. 2004. *Tata Cara Perolehan Tanah Untuk Industri*. Jakarta. PT Asdi Mahasatya. hlm. 22.

<sup>27</sup>*Ibid.*, hlm 23.

- a) Tanah-tanah yang telah dipunyai oleh pemohon, termasuk tanah yang dipunyai oleh istri/suami serta anak-anak yang masih menjadi tanggungannya, status hukumnya, letaknya dan tanda buktinya;
  - b) Keterangan lain yang dianggap perlu.
4. Permohonan harus dilampiri dengan:
- a) Mengenai diri pemohon :
    - Perorangan: ( surat keterangan kewarganegaraan Indonesia)
    - Badan hukum: (akta peraturan pendiriannya dan salinan surat keputusan penunjukannya sebagai badan hukum yang dapat mempunyai tanah dengan hak milik, kalau ada);
  - b) Mengenai tanahnya:

Jika telah ada, dibuatkan turunan sertifikat/akta pejabat balik nama, surat ukur/gambar situasi, petuk pajak bumi/verponding Indonesia atau surat keterangan pendaftaran tanah. Jika belum ada surat ukur/gambar situasinya, maka dilampirkan gambar situasi yang dibuat oleh pemohon sendiri;
  - c) Turunan dari surat-surat bukti perolehan hak secara beruntun.

## 2.4 Hak Milik

### 2.4.1 Pengertian Hak Milik

Ketentuan mengenai hak milik disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Secara khusus diatur dalam Pasal 20 sampai Pasal 27 UUPA. Menurut Pasal 50 ayat (1) UUPA, ketentuan lebih lanjut mengenai hak milik diatur dengan undang-undang. Undang-undang yang diperintahkan disini sampai sekarang belum terbentuk. Untuk itu diberlakukan Pasal 56 UUPA, yaitu

selama undang-undang tentang hak milik belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hukum adat setempat dan peraturan-peraturan lainnya mengenai hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan yang dimaksud dalam Pasal 20, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini

Hak milik menurut Pasal 20 ayat(1) UUPA adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Turun-temurun artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan apabila pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat-syarat sebagai subjek hak milik. Terkuat artinya hak milik atas tanah ini lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. Terpenuh artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas

bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain. Hak milik atas tanah dapat dipunyai oleh perorangan warga negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditunjukkan oleh pemerintah. Dalam menggunakan hak milik atas tanah harus memerhatikan fungsi sosial atas tanah, yaitu dalam menggunakan tanah tidak boleh menimbulkan kerugian bagi orang lain, penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya, adanya keseimbangan antara kepentingan pribadi dengan kepentingan umum, dan tanah harus dipelihara dengan baik agar bertambah kesuburan dan mencegah kerusakannya.<sup>28</sup>

#### 2.4.2 Subjek Hak Milik

Yang dapat mempunyai (subjek hak) tanah hak milik menurut UUPA dan peraturan pelaksanaannya adalah:

1. Perorangan.

Hanya warga negara Indonesia (WNI) yang dapat mempunyai hak milik (Pasal 21 ayat (1) UUPA)

Ketentuan ini menentukan perorangan yang hanya berkewarganegaraan Indonesia yang dapat memiliki tanah hak milik.

2. Badan-badan hukum

Pemerintah menetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya (Pasal 21 ayat (2) UUPA).<sup>29</sup>

Badan-badan hukum yang dapat mempunyai tanah hak milik menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-badan Hukum yang dapat mempunyai Hak Milik Atas Tanah, yaitu bank-bank yang didirikan oleh negara (bank negara), koperasi pertanian, badan keagamaan, dan badan social. Menurut Pasal 8 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, menyatakan bahwa

---

<sup>28</sup>*Ibid.*, hlm. 93.

<sup>29</sup>*Ibid.*, hlm. 95.



Bagi pemilik tanah yang tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak milik atas tanah, maka dalam waktu satu tahun harus melepaskan atau mengalihkan hak milik atas tanahnya kepada pihak lain yang memenuhi syarat. apabila hal ini tidak dilakukan, maka tanahnya hapun karena hukum dan tanahnya kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara (Pasal 21 ayat (3) dan ayat (4) UUPA)

### 2.4.3 Terjadinya Hak Milik

Hak milik atas tanah dapat terjadi melalui tiga cara sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 22 UUPA, yaitu:

1) Hak Milik Atas Tanah yang terjadi menurut Hukum Adat

Hak milik atas tanah terjadi dengan jalan pembukaan tanah (pembukaan hutan) atau terjadi karena timbulnya lidah tanah (*anslibbing*). Yang dimaksud dengan pembukaan tanah adalah pembukaan tanah (pembukaan hutan) yang dilakukan secara bersama-sama dengan masyarakat hukum adat yang dipimpin oleh ketua adat melalui tiga sistem penggarapan, yaitu matok sirah matok galeng, matok sirah gilir galeng, dan system bluburan.<sup>30</sup> Yang dimaksud dengan lidah tanah (*anslibbing*) adalah pertumbuhan tanah ditepi sungai, danau atau laut, tanah yang tumbuh demikian itu dianggap menjadi kepunyaan orang yang memiliki tanah yang berbatasan, karena biasanya pertumbuhan tersebut sedikit banyak terjadi karena usahanya. Dengan sendirinya terjadi hak milik secara demikian itu juga melalui suatu proses pertumbuhan yang memakan waktu. Hak Milik atas tanah yang terjadi menurut hukum adat akan diatur dengan peraturan pemerintah. Peraturan pemerintah yang diperintahkan disini sampai sekarang belum terbentuk.

2) Hak milik atas tanah terjadi karena penetapan pemerintah

Hak milik atas tanah yang terjadi disini semula berasal dari tanah negara. Hak milik atas tanah ini terjadi karena permohonan pemberian hak milik atas tanah oleh pemohon dengan memenuhi prosedur dan persyaratan yang telah ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPNRI). Apabila semua persyaratan yang telah ditentukan dipenuhi oleh pemohon, maka Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia atau pejabat dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang diberi pelimpahan kewenangan menerbitkan surat keputusan pemberian hak (SKPH). SKPH ini wajib

---

<sup>30</sup>*Ibid.* hlm. 96.

didaftarkan oleh pemohon kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah dan diterbitkan sertifikat hak milik sebagai tanda bukti hak. Pendaftaran SKPH menandai lahirnya hak milik atas tanah. Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang berwenang menerbitkan SKPH diatur dalam Pasal 3 dan Pasal 7 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1999 dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu.<sup>31</sup>

Prosedur dan persyaratan terjadinya hak milik atas tanah melalui pemberian hak diatur dalam Pasal 8 sampai dengan Pasal 16 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

### 3) Hak Milik Atas Tanah terjadi karena Ketentuan Undang-Undang

Hak milik atas tanah ini terjadi karena undang-undang yang menciptakannya, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1, Pasal 2, dan Pasal 7 ayat (1) ketentuan-ketentuan konversi UUPA. Terjadikannya hak milik atas tanah ini atas dasar ketentuan konversi (perubahan) menurut UUPA. Sejak berlakunya UUPA pada tanggal 24 September 1960, semua hak atas tanah yang ada harus diubah menjadi salah satu hak atas tanah yang diatur dalam UUPA. Yang dimaksud dengan konversi adalah perubahan hak atas tanah sehubungan dengan berhubungan dengan berlakunya UUPA. Hak-hak atas tanah yang ada sebelum berlakunya uupa diubah menjadi hak-hak atas tanah yang ditetapkan dalam UUPA (Pasal 16 UUPA). Konversi adalah perubahan status hak atas tanah dari hak atas tanah menurut hukum yang lama sebelum berlakunya UUPA menjadi hak atas tanah menurut UUPA.

Penegasan konversi yang berasal dari tanah milik adat diatur dalam Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria (PMPA) Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan dan Pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia atas Tanah.

Hak milik atas tanah juga dapat terjadi melalui dua cara, yaitu:

---

<sup>31</sup>*Ibid.*, hlm. 97

a. Secara Originair

Terjadinya hak milik atas tanah untuk pertama kalinya menurut hukum adat, penetapan pemerintahan, dan karena undang-undang.

b. Secara Derivatif

Suatu subjek hukum memperoleh tanah dari subjek hukum lain yang semula sudah berstatus tanah hak milik, misalnya jual-beli, tukar-menukar, hibah, pewarisan. Dengan terjadinya perbuatan hukum atau peristiwa hukum tersebut, maka Hak Milik atas tanah yang sudah ada beralih atau berpindah dari subjek hukum yang satu kepada subjek hukum yang lain.<sup>32</sup>

## 2.5 Akta

### 2.5.1 Pengertian Akta

Istilah atau perkataan akta dalam bahasa Belanda disebut “*acte*” atau “akta” dan dalam bahasa Inggris disebut “*act*” atau “*deed*”. Secara etimologi menurut S.J. Fachema Andreae, kata “akta” berasal dari bahasa latin “*acta*” yang berarti “*geschrift*” atau surat.<sup>33</sup> Menurut R. Subekti dan R. Tjitro Sudibio, kata akta berasal dari kata “*acta*” yang merupakan bentuk jamak dari kata “*actum*”, yang berasal dari bahasa latin yang berarti perbuatan-perbuatan.<sup>34</sup> A. Pitlo, yang dikutip Suharjono mengemukakan bahwa akta adalah suatu surat yang ditandatangani, diperbuat untuk dipakai sebagai bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang lain, untuk keperluan siapa surat itu dibuat.<sup>35</sup>

Pengertian mengenai akta oleh para ahli hukum diatas, maka untuk dapat dikatakan sebagai akta, suatu surat harus memenuhi syarat-syarat:<sup>36</sup>

- a. Surat tersebut harus ditandatangani, hal ini untuk membedakan akta yang satu dengan akta yang lain atau dari akta yang dibuat oleh orang lain. Jadi tanda tangan berfungsi untuk memberikan ciri atau mengindividualisir sebuah akta;
- b. Surat harus memuat peristiwa yang menjadi dasar sesuatu hak atau peristiwa, yaitu pada akta harus berisi suatu keterangan yang dapat menjadi bukti yang diperlukan;
- c. Surat tersebut sengaja dibuat sebagai alat bukti, maksudnya dimana di dalam surat tersebut dimaksudkan untuk pembuktian suatu peristiwa hukum yang dapat menimbulkan hak atau perikatan.

---

<sup>32</sup>*Ibid.*, hlm. 98.

<sup>33</sup>Suharjono, 1995, *Sekilas Tinjauan Akta Menurut Hukum*, Jakarta, hlm. 128.

<sup>34</sup>R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, 1980, *Kamus Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, hlm. 9.

<sup>35</sup>Suharjono, *op.cit*, hlm 43.

<sup>36</sup>*ibid*, hlm.129-130.

Akta adalah surat yang dibuat dengan sengaja untuk dijadikan bukti tentang sesuatu peristiwa dan ditandatangani oleh pembuatnya. Adapun pengertian akta merupakan surat sebagai alat bukti yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perjanjian, yang dibuat sejak semula dan sengaja untuk pembuktian.<sup>37</sup>

Menurut Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang PPAT, menyatakan bahwa akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

### 2.5.2 Macam-macam Akta

Alat bukti tulisan yang berupa sifatnya dibagi menjadi 2 (dua), yaitu:

#### 1. Akta autentik

Akta autentik adalah akta yang bentuknya ditetapkan dengan undang-undang, akta dibuat oleh dan dihadapan pejabat umum yang berwenang, dan akta dibuat didaerah kerja pejabat yang berwenang tersebut. Yang dimaksud akta autentik menurut Pasal 101 huruf a Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana diubah oleh Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan bahwa surat yang dibuat dan ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan dengan maksud untuk digunakan sebagai alat bukti tentang peristiwa atau peristiwa hukum yang yang tercantum didalamnya. Akta autentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna bagi para pihak beserta seluruh ahli warisnya atau pihak lain yang mendapat hak dari para pihak, sehingga apabila suatu pihak mengajukan sutau akta autentik, hakim harus menerimannya dan menganggap apa yang dituliskan didalam akta.<sup>38</sup>

Akta yang dibuat di hadapan atau oleh notaris disebut sebagai akta notariil yang berkedudukan sebagai akta autentik, dalam Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris disebutkan bahwa “akta notaris yang selanjutnya disebut akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris menurut

---

<sup>37</sup>Sudikno Mertokusumo. 2009.*Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty Yogyakarta. Yogyakarta. hlm.151.

<sup>38</sup> Urip Santoso .*op. cit.*, hlm. 129.

bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang ini". Hal ini sejalan dengan pendapat Irawan Soerojo, bahwa ada 3 (tiga) unsur esensial agar terpenuhinya syarat formal suatu akta autentik, yaitu:<sup>39</sup>

- a. Di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang;
- b. Dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Umum;
- c. Akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu dan ditempat dimana akta itu dibuat.

Menurut C. A. Kraan, akta autentik mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:<sup>40</sup>

- a. Suatu tulisan, dengan sengaja dibuat semata-mata untuk dijadikan bukti atau suatu bukti dari keadaan sebagaimana disebutkan di dalam tulisan dibuat dan dinyatakan oleh pejabat yang berwenang. Tulisan tersebut turut ditandatangani oleh atau hanya ditandatangani oleh pejabat yang bersangkutan saja;
- b. Suatu tulisan sampai ada bukti sebaliknya, dianggap berasal dari pejabat yang berwenang;
- c. Ketentuan peraturan perundang-undangan yang harus dipenuhi, ketentuan tersebut mengatur tata cara pembuatannya (sekurang-kurangnya memuat ketentuan-ketentuan mengenai tanggal, tempat dibuatnya akta suatu tulisan, nama dan kedudukan/ jabatan pejabat yang membuatnya dan dimana dapat diketahui mengenai hal-hal tersebut;
- d. Seorang pejabat yang diangkat oleh negara dan mempunyai sifat dan pekerjaan yang mandiri serta tidak memihak dalam menjalankan jabatannya;
- e. Pernyataan atau fakta dari tindakan yang disebut oleh pejabat adalah hubungan hukum di dalam bidang hukum privat.

Autentik tidaknya suatu akta (otentitas) tidaklah cukup apabila akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat saja. Apabila pejabat yang tidak cakap dan tidak berwenang atau bentuknya cacat,<sup>41</sup> dan tanpa ada kemampuan yang membuatnya atau tidak memenuhi syarat, tidaklah dapat dianggap sebagai akta autentik.<sup>42</sup>

## 2. Akta dibawah tangan

Yang dimaksud akta dibawah tangan menurut Pasal 101 huruf b Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana diubah oleh Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan bahwa surat yang dibuat dan ditandatangani

---

<sup>39</sup>Irawan Soeroredjo. 2003. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*. Arkola. Surabaya, hlm.148.

<sup>40</sup>Herlien Budiono. 2007. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Citra Aditya Bakti. Bandung, hlm.3-4

<sup>41</sup>H. Zainal Asikin. *op.cit.* hlm.125.

<sup>42</sup>Sudikno Mertokusumo. *op.cit.* hlm.157.

oleh pihak-pihak yang bersangkutan dengan maksud untuk digunakan sebagai alat bukti tentang peristiwa atau peristiwa hukum yang yang tercantum didalamnya. Akta dibawah tangan adalah akta yang dibuat dan dipersiapkan oleh pihak-pihak dalam kontrak secara pribadi, dan bukan dihadapan notaris atau pejabat resmi lainnya (misalnya camat selaku pejabat pembuat akta tanah sementara). Akta ini yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya, apabila suatu akta di bawah tangan tidak disangkal oleh para pihak, maka berarti mereka mengakui dan tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis pada akta dibawah tangan tersebut.



## BAB IV PENUTUP

### 4.1 Kesimpulan

Berdasarkan uraian-uraian yang telah dikemukakan sebelumnya dalam kaitannya dengan pokok permasalahan yang ada, maka disimpulkan bahwa:

1. Kewenangan camat selaku pejabat pembuat akta tanah sementara dalam melaksanakan peralihan hak atas tanah bahwa camat dalam kedudukan sebagai PPATS adalah salah satu pejabat yang berwenang untuk membuat dan mengesahkan suatu perbuatan hukum jual beli dan atau pengalihan dan atau pendaftaran hak dengan menuangkannya ke dalam suatu akta autentik yaitu akta jual beli. Menurut Pasal 1 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyebutkan bahwa “PPAT Sementara adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. Kewenangan camat selaku pejabat pembuat akta tanah sementara dalam peralihan hak atas tanah yaitu dalam melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, perbuatan hukum dimaksud adalah sebagai berikut: jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*), pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan, pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan. Kewenangan camat selaku pejabat pembuat akta tanah sementara disini yaitu dalam hal pembuatan akta autentik yang merupakan kewenangan PPAT Sementara. Penjelasan lebih lanjut yaitu terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
2. Upaya yang dilakukan camat selaku pejabat pembuat akta tanah sementara dalam menyelesaikan peralihan hak atas tanah tanpa adanya sertifikat bahwa dalam melakukan peralihan hak atas tanah menurut Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah

Nomor 24 Tahun 1997, ditegaskan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam peralihan hak atas tanah tanpa adanya sertifikat asli, camat selaku PPAT Sementara dapat menolak melakukan pembuatan akta peralihan hak atas tanah. Upaya yang dapat dilakukan camat selaku PPAT Sementara dalam proses peralihan hak atas tanah tanpa adanya sertifikat asli yaitu dengan membantu pemohon untuk mendapatkan sertifikat terlebih dahulu dengan cara mendaftarkan objek tanah tersebut untuk yang pertama kalinya dengan disertai bukti penguasaan hak atas tanah oleh pemohon. Setelah memenuhi persyaratan pendaftaran tanah dan mendapat sertifikat yang diterbitkan oleh badan pertanahan nasional, para pihak yang bersangkutan dapat melakukan peralihan hak atas tanah melalui camat selaku PPAT Sementara.

## **B. Saran**

1. Meskipun kedudukan PPAT Sementara (camat) sudah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, namun dalam melaksanakan tugas dan kewenangan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, Camat sebagai PPAT Sementara harus dapat membedakan antara tugas dan kewenangannya sebagai seorang kepala kecamatan dengan tugas dan kewenangannya sebagai seorang pejabat pembuat akta tanah, karena kedua jabatan tersebut memang memiliki ruang lingkup, wewenang dan tanggung jawab yang sangat berbeda.
2. Sebagai seorang pejabat pembuat akta tanah sementara, camat didalam perbuatan hukum peralihan hak atas tanah yang terjadi pada umumnya dan diwilayah kecamatan pada khususnya adalah untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak atau pemohon peralihan hak atas tanah dengan membuat akta peralihan hak atas tanah



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



DAFTAR PUSTAKA

**a. Buku**

Darwin Ginting, 2010. *Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Bidang Agribisnis* Bogor: Ghalia Indonesia.

Eko Yulian. 2012. *Tata Cara Mengurus Segala Macam Surat Rumah dan Tanah*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.

Herlien Budiono, 2007, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Bandung. Citra Aditya Bakti.

H.M. Arba, 2017. *Hukum Agraria Indonesia* Jakarta: Sinar Grafika,

Irawan Soeroredjo, 2003. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*. Surabaya. Arkola.

R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata Burgerlijk Wetboek*, Jakarta. Pradnya Paramita.

Ridwan HR, 2006. *Hukum Tata Negara*. Jakarta. PT Raja Grafindo Persada.

Samun Ismaya. 2011. *Pengantar Hukum Agraria*. Yogyakarta: Graha Ilmu.

Sarwono, 2011, *Hukum Acara Perdata Teori Dan Praktik*, Jakarta. Sinar Grafika.

Soetrisno, 2004 *Tata Cara Perolehan Tanah Untuk Industri* Jakarta: PT Asdi Mahasatya

Sudikno Mertokusumo, 2009, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty Yogyakarta,

Urip Santoso. 2017. *Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Jakarta: PT Kharisma Putra Utama

**b. Peraturan Perundang-undangan**

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

## c. Internet

Rahmadvai. *Pengertian dan Perbedaan Akta Autentik dan Akta Dibawah Tangan* (blogspot.co.id pada 2014). Diakses pada tanggal 6 april 2018

Salman. 2011. *Tugas, Kewenangan dan tanggung jawab camat*. Diakses dari <https://salmantabir.wordpress.com/2011/11/26/eksistensi-kewenangan-dan-tanggung-jawab-camat-dalam-otonomi-daerah>. Diakses pada tanggal 4 april 2018

Sovia Hasanah, Surat Kepemilikan Tanah atau Surat Keterangan Riwayat Tanah, <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt591d53cb37b54/surat-kepemilikan-tanah-atau-surat-keterangan-riwayat-tanah>. Diakses tanggal 9 Juli 2018

## d. Jurnal

Bagir Manan. 2000. *Wewenang Provinsi, Kabupaten, dan Kota dalam Rangka Otonomi Daerah*, Makalah pada Seminar Nasional, Fakultas Hukum Unpad, Bandung.

Boedi Harsono, 2007. *PPAT Sejarah Tugas dan Kewenangannya*, Jakarta. Majalah Renvoi

Irawan Soeroredjo. 1997. *Pejabat Pembuat Akta Tanah Sebagai Profesi*. Jakarta. Majalah. Newsletter Nomor 29/VIII.

Sri Winarsih, 2002. *Pengaturan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai Pejabat Umum*. Surabaya. Majalah YURIDIKA. Vol 17 No. 2