



**SKRIPSI**

**CAMAT SEBAGAI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA  
DI WILAYAH YANG SUDAH ADA PEJABAT PEMBUAT  
AKTA TANAH DI WILAYAHNYA**

*SUB-DISTRICT AS A LAND DEED OFFICIAL FOR MAKING TEMPORARY  
LAND IN THE AREA OF THERE ARE AFFICERS MAKING LAND IN  
THE AREA*

Oleh

**MARCELLINO STEFANUS**  
**NIM. 1507101011257**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI**

**UNIVERSITAS JEMBER**

**FAKULTAS HUKUM**

**2019**

**SKRIPSI**

**CAMAT SEBAGAI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA  
DI WILAYAH YANG SUDAH ADA PEJABAT PEMBUAT  
AKTA TANAH DI WILAYAHNYA**

*SUB-DISTRICT AS A LAND DEED OFFICIAL FOR MAKING TEMPORARY  
LAND IN THE AREA OF THERE ARE AFFICERS MAKING LAND IN  
THE AREA*

Oleh:

**MARCELLINO STEFANUS**  
**NIM. 1507101011257**

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

**2019**

ii

**MOTTO**

“Apa yang kamu tabur, itulah yang akan kamu tuai.”<sup>1</sup>

(Galatia 6:7)



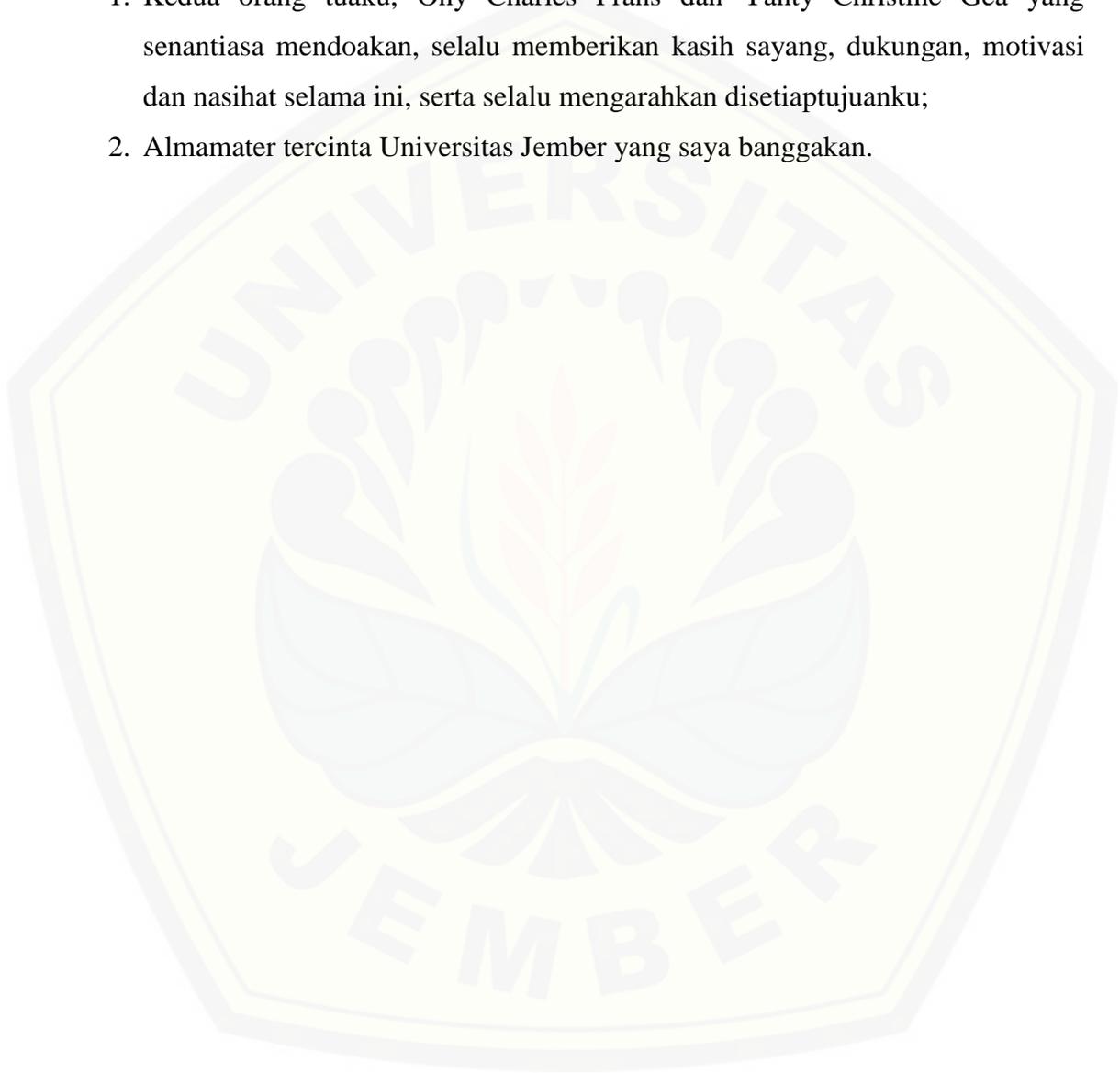
---

<sup>1</sup> Alkitab: Galatia 6: 7

## PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan puji syukur atas rahmat Tuhan Yang Maha Esa. Saya mempersembahkan skripsi ini untuk:

1. Kedua orang tuaku, Ony Charles Frans dan Yanty Christine Gea yang senantiasa mendoakan, selalu memberikan kasih sayang, dukungan, motivasi dan nasihat selama ini, serta selalu mengarahkan disetiaptujuanku;
2. Almamater tercinta Universitas Jember yang saya banggakan.



**PERSYARATAN GELAR**

**CAMAT SEBAGAI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA  
DI WILAYAH YANG SUDAH ADA PEJABAT PEMBUAT  
AKTA TANAH DI WILAYAHNYA**

*SUB-DISTRICT AS A LAND DEED OFFICIAL FOR MAKING TEMPORARY  
LAND IN THE AREA OF THERE ARE AFFICERS MAKING LAND IN  
THE AREA*

**SKRIPSI**

Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi salah satu syarat untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum (S1) dan mencapai gelar Sarjana Hukum

Oleh:

**MARCELLINO STEFANUS**  
**NIM. 1507101011257**

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

**2019**

**PERSETUJUAN**

**SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI  
TANGGAL, 16 2019**

**Oleh:**

**Pembimbing Utama**

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

**Pembimbing Anggota**

**Dr. AAN EFENDI, S.H. ,M.H.**  
**NIP. 198302032008121004**

**PENGESAHAN**

**CAMAT SEBAGAI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA  
DI WILAYAH YANG SUDAH ADA PEJABAT PEMBUAT  
AKTA TANAH DI WILAYAHNYA**

Oleh:

**MARCELLINO STEFANUS**

**NIM. 1501710101257**

**Dosen Pembimbing Utama,**

**Dosen Pembimbing Anggota,**

**IWANRACHMAD S. ,S.H.,M.H.**

**NIP. 197004101998021001**

**Dr. AAN EFENDI, S.H., M.H.**

**NIP. 1983020322008121004**

**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 di hadapan Panitia Penguji pada:

Hari : Kamis

Tanggal : 4

Bulan : Juli

Tahun : 2019

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember.

**Panitia Penguji**

**Ketua**

**Sekretaris**

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

**Warah Atikah, S.H., M.Hum.**  
NIP. 197303252001122002

**Anggota Penguji:**

**Iwan Rachmad S., S.H., M.H.**  
NIP. 197004101998021001

.....

**Dr. AAN EFENDI, S.H., M.H**  
NIP. 197303252001122002

.....

**PERNYATAAN**

Saya sebagai penulis yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : MARCELLINOSTEFANUS  
NIM : 150710101257  
Fakultas : Hukum  
Program Studi/ Jurusan : Ilmu Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang berjudul “**CAMAT SEBAGAI PEJABAT AKTA TANAH SEMENTARA DI WILAYAH YANG SUDAH ADA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DI WILAYAHNYA**” adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali dalam hal pengutipan substansi disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan instansi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa ada paksaan dan tekanan dari pihak lain serta bersedia mendapat sanksi akademik jika pernyataan ini tidak benar.

Jember, 4 Juli 2019

Yang Menyatakan,

**(MARCELLINO STEFANUS)**  
**NIM. 150710101257**

## UCAPAN TERIMAKASIH

Puji syukur yang tak terhingga saya ucapkan kepada Allah SWT, atas segala rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulisan skripsi yang berjudul **“CAMAT SEBAGAI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA DI WILAYAH YANG SUDAH ADA PEJABAT AKTA TANAH DIWILAYAHNYA”** dapat terselesaikan dengan baik, serta pujian yang setinggi-tingginya kepada Nabi Muhammad SAW. Semoga shalawat serta salam tetap terlimpahkan kepada kami. Penulisan skripsi ini diajukan sebagai salah satu syarat menyelesaikan Pendidikan Strata Satu (S1) di Fakultas Hukum Universitas Jember.

Saya menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan beberapa pihak. Maka sudah selayaknya saya mengucapkan terima kasih yang setulusnya kepada:

1. Bapak Rizal Nugroho, S.H., M.Hum., selaku Ketua Penguji yang telah menguji skripsi serta memberi masukan dan motivasi untuk menjadi lebih baik;
2. Ibu Warah Atikah, S.H., M.Hum. selaku Sekretaris Penguji yang juga telah bersedia meluangkan waktu untuk menguji dan mengevaluasi skripsi ini menjadilebihbaik;
3. Bapak Iwan Rachmad Soetijono, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Utama yang telah meluangkan waktu di tengah kesibukan untuk memberikan pengetahuan, pengarahan dan dukungan dalam penyusunan skripsi ini;
4. Bapak Dr. Aan Efendi, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Anggota yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk dapat membimbing dan mengarahkan dengan sabar, memberikan pengetahuan, serta mendampingi hingga terselesainya penyusunan skripsi ini;

5. Bapak Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Ibu Dr. Dyah Ochtorina Susanti, S.H., M.Hum. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Jember;
7. Bapak Echwan Iriyanto, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Jember;
8. Bapak Dr. Aries Harianto, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;
9. Bapak Echwan Iriyanto, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah memberikan waktu, nasihat dan motivasi yang telah diberikan selamaini;
10. Seluruh dosen dan karyawan di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Jember terima kasih atas ilmu yang telah diberikan semoga dapat bermanfaat di masyarakat;
11. Kedua saudara saya, Kevin Alexander Frans serta Lewi Yehezkiel Niasti Frans, yang telah memberikan doa, dan dukungannya;
12. Sahabat-sahabatku yang telah menjadi keluarga kedua di Jember, Anggi Tamamia Septanti, Hemas, Vicky, Iqbal, Riki, Dara, Lely, Keluarga Club Roppang, Keluarga Kp.10, Keluarga KKN Baratan dan yang tak dapat saya sebutkan satu persatu, terima kasih atas waktu luang, kebersamaan, dukungan dan semangat kepada penulis dalam keadaan suka maupun duka dalam pengerjaan skripsi hingga saat ini;
13. Semua pihak yang penulis tidak dapat sebutkan satu persatu, terima kasih atas segala bantuan, doa, motivasi, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.

Penulis menyadari bahwa pada skripsi ini masih banyak kekurangan dan kelemahan akibat keterbatasan kemampuan serta pengetahuan penulis. Oleh karena itu, perlu kritik dan saran yang membangun dari para pembaca demi

kesempurnaan skripsi ini. Penulis mengharapkan semoga skripsi ini dapat menambah wawasan referensi serta bermanfaat bagi pembaca sekalian.

Jember, Juli 2019

Penulis



## RINGKASAN

Kegiatan pendaftaran tanah dapat dilakukan melalui dua cara yaitu secara sistematis dan secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum di daftarkan dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan. Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah desa atau kelurahan secara individual atau massal yang dilakukan atas permintaan pemegang atau penerima hak atas tanah yang bersangkutan. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Badan Pertanahan Nasional di bantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lainnya yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan- kegiatan tertentu berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Pasal angka 1 menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus yang berkaitan dengan pengumpulan, pengolahan, pembukuan dana penyajian pemeliharaan data secara fisik dan yuridis dalam bentuk peta dandaftar.

Pendaftaran tanah dapat tetap dilakukan meskipun di beberapa wilayah tertentu belum ada ataupun belum cukup jumlah PPAT yang bertugas. Dengan adanya PPATS masyarakat tetap akan dilayani perihal pendaftaran tanah meskipun di wilayahnya belum cukup adanya PPAT , dengan syarat dan ketentuan yang berlaku sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Namun ada yang menarik bagaimana jika dalam wilayah tertentu telah ada PPAT yang berstatus aktif dan dapat melayani pendaftaran tanah tetapi masyarakat lebih memilih melakukan pendaftaran tanah kepada pihak PPATS.

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan, maka dapat dirumuskan beberapa permasalahan sebagai berikut: pertama, apakah camat dapat menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara di wilayah yang sudah ada Pejabat Pembuat Akta Tanah. Kedua, bagaimana keabsahan akta yang dibuat oleh camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara yang wilayahnya sudah ada Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian skripsi ini adalah yuridis normatif. Tipe ini dilakukan dengan cara mengkaji berbagai aturan hukum yang bersifat formil seperti undang – undang, peraturan – peraturan serta literatur yang berisi konsep – konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi. Dalam skripsi ini peraturan yang digunakan yaitu, Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria., Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran

Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2008 tentang Kecamatan, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah.

Hasil pembahasan dan kesimpulan dari skripsi ini yakni bahwa camat dapat menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara di wilayah yang sudah ada Pejabat Pembuat Akta Tanah, Karena Masa jabatan PPAT Sementara ialah selama waktu camat tersebut menjabat sebagai kepala wilayah kecamatan di daerah kerjanya. Keabsahan akta yang di buat oleh camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah yang wilayahnya sudah ada Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu Sah, Karena berdasarkan kedudukan dan kewenangan PPAT Sementara sama dengan PPAT maka PPAT Sementara berhak dan berkewajiban untuk membuataakta.

Akta tersebut memiliki kekuatan hukum yang sah dan mengikat meskipun yang membuat adalah PPAT Sementara yang mana telah sah dan dilantik oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Negara Republik Indonesia. Selain itu PPAT Sementara bertanggung jawab secara keseluruhan pembuatan akta tanah baik secara prosedur, mekanisme, dan tata cara. PPAT Sementara menerbitkan akta tanah harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, apabila tidak maka PPAT Sementara dibebankan tanggung jawab hukum yang mana PPAT Sementara akan dituntut sesuai dengan ketentuan dan aturan yang berlaku.

Saran penelitian ini adalah: Untuk menciptakan kepastian hukum terkait dengan peranan camat yang ditunjuk dan dilantik oleh Menteri Agraria untuk menjadi PPAT Sementara di wilayah yang cukup dengan PPAT, maka seharusnya Pemerintah merancang kemudian mengesahkan suatu Peraturan perundang-undangan terkait dengan PPAT Sementara dan PPAT Khusus yang mana nantinya tidak terjadi ketumpang tindihan hukum terkait kewenangan dan kewajiban tiap masing-masing PPAT. Maka dari itu perlu adanya suatu peraturan perundang-undangan terkait yang mengatur tentang PPAT Sementara yang dimasa akan datang tidak akan dipermasalahkan lagi mengenai kedudukan dan produk hukum yang dibuatnya yaitu akta tanah dan sejumlah akta lainnya berdasarkan kewennagannya yang diatur dalam ketentuan perundang-undangan lainnya..

DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
<b>HALAMAN SAMPUL DEPAN .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN SAMPUL DALAM .....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN MOTTO .....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PERSYARATAN GELAR .....</b>	<b>v</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN .....</b>	<b>vi</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN .....</b>	<b>vii</b>
<b>HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI .....</b>	<b>viii</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN .....</b>	<b>ix</b>
<b>HALAMAN UCAPAN TERIMAKASIH .....</b>	<b>x</b>
<b>HALAMAN RINGKASAN .....</b>	<b>xiii</b>
<b>HALAMAN DAFTAR ISI .....</b>	<b>xv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang Masalah .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	4
1.3 Tujuan Penelitian .....	4
1.3.1 Tujuan Umum .....	4
1.3.2 Tujuan Khusus .....	4
1.4 Manfaat Penelitian .....	4
1.4.1 Tipe Penelitian .....	5
1.4.2 Pendekatan Masalah .....	5
1.4.3 Sumber Bahan Hukum .....	6
1.4.3.1 Bahan Hukum Primer .....	7
1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder .....	7
1.4.4 Analisis Bahan Hukum .....	8

<b>BAB II</b>	<b>TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>10</b>
2.1	Camat .....	10
2.1.1	Pengertian Camat .....	10
2.1.2	Kedudukan dan Kewenangan Camat.....	11
2.2	Pejabat Pembuat Akta Tanah .....	13
2.2.1	Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah .....	13
2.2.2	Macam-Macam Pejabat Pembuat Akta Tanah .....	14
2.2.3	Tugas dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah..	15
2.3	Akta dan Akta Otentik .....	16
2.3.1	Pengertian Akta alat bukti .....	16
2.3.2	Macam-macam Akta .....	18
<b>BAB III</b>	<b>PEMBAHASAN .....</b>	<b>19</b>
3.1	Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara di wilayah yang cukup Pejabat Pembuat Akta Tanah di wilayahnya .....	19
3.1.1	Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara .....	19
3.1.2	Kewenangan dan Fungsi Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara .....	24
3.1.3	Status Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara di wilayah yang sudah cukup Pejabat Pembuat Akta Tanah .....	31
3.2	Keabsahan Akta yang di buat oleh Pejabat Pembuat Akta Sementara.....	34

<b>BAB IV</b>	<b>PENUTUP</b> .....	48
	4.1 Kesimpulan .....	48
	4.2 Saran .....	48
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>		



## BAB 1 PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Tanah merupakan penunjang kesejahteraan dan kemakmuran bagi seluruh rakyat Indonesia, karena memiliki peranan yang penting dalam sektor industri maupun pertanian. Dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang untuk seterusnya disebut UUDNRI 1945 menyebutkan :

“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”

Negara memiliki kewenangan dalam menyelenggarakan dan mengatur penggunaan, persediaan dan pemeliharaan seluruh kekayaan bumi yang terkandung di dalamnya. Selain itu negara berwenang dalam hal mengatur hubungan hukum antara orang-orang terkait bumi, air dan ruang angkasa, mengingat bahwa tanah merupakan hal yang sangat kompleks karena semakin meningkatnya jumlah penduduk dalam suatu negara maka semakin meningkat pula kebutuhan atas tanah yang nantinya akan berfungsi sebagai tempat tinggal ataupun untuk kegiatan usaha (faktor produksi).

Kebutuhan akan tanah dari tahun ke tahun terus meningkat dengan alasan beragam akan keinginan maupun keharusan memiliki sebidang tanah agar terselenggaranya suatu kehidupan yang terjamin. Hal ini tidak menutup kemungkinan memunculkan berbagai permasalahan dalam peralihan hak atas tanah, oleh karena itu untuk meminimalisir adanya konflik ataupun sengketa tanah perlu adanya suatu kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah melalui pendaftaran tanah.

Pada hakikatnya pendaftaran tanah telah diatur dalam Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria selanjutnya di sebut dengan UUPA yang mana pendaftaran tanah adalah tugas pemerintah yang diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum

dibidang pertanahan (“*rechtskadaster*” atau “*legalcadaster*”).<sup>1</sup> Bentuk kepastian hukum dalam pendaftaran tanah berupa sertifikat sebagai tanda buktinya yang didalamnya mengenai orang ataupun badan hukum sebagai pemegang hak atas tanah yang letak, batas, dan luas bidang tanahnya dimuat dalam sertifikat. Pendaftaran tanah adalah serangkaian administrasi yang dilakukan oleh pemilik hak atas tanah baik dalam hal pemindahan hak atas pemberian pengakuan hak baru yang mana pendaftaran tersebut memberikan suatu kejelasan akan status tanah. Pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 1 angka 1 menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus yang berkaitan dengan pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian pemeliharaan data secara fisik dan yuridis dalam bentuk peta dan daftar. Dengan pendaftaran tanah ini nantinya akan menjadi bentuk tertib administrasi pertanahan sesuai dengan tujuan yang tercantum dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA.

Kegiatan pendaftaran tanah dapat dilakukan melalui dua cara yaitu secara sistematis dan secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum di daftarkan dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan. Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah desa atau kelurahan secara individual atau massal yang dilakukan atas permintaan pemegang atau penerima hak atas tanah yang bersangkutan.<sup>2</sup>

Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 PPAT ialah pejabat umum

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan. 2005. hlm, 72-73.

<sup>2</sup> Boedi Harsono, Seminar Nasional , Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1997 (Isi dan Penjelasannya), 1997, hlm. 5

yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. PPAT dibagi menjadi 3 (tiga) yaitu pertama, PPAT ialah pejabat umum yang di berikan kewenangannya untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Kedua, PPAT Sementara ialah 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. Ketiga, 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.<sup>3</sup>

Berdasarkan uraian singkat diatas pendaftaran tanah dapat tetap dilakukan meskipun di beberapa wilayah tertentu belum ada ataupun belum cukup jumlah PPAT yang bertugas. Dengan adanya PPATS masyarakat tetap akan dilayani perihal membuat akta tanah sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun meskipun di wilayahnya belum cukup adanya PPAT , dengan syarat dan ketentuan yang berlaku sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Namun ada yang menarik bagaimana jika dalam wilayah tertentu telah ada PPAT yang berstatus aktif dan dapat melayani membuat akta tanah tetapi masyarakat lebih memilih membuat akta tanah kepada pihak PPATS. Penulis merasa perlu mengangkat suatu permasalahan tersebut dalam penelitian ilmiah untuk menganalisis soal kepastian hukum akta atau sertifikat yang dikeluarkan oleh PPATS di wilayah tertentu yang cukup ada PPAT untuk melakukan administrasi pendaftaran tanah. Secara khusus, skripsi ini akan mengkaji **“CAMAT SEBAGAI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA DI WILAYAH YANG SUDAH ADA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DI WILAYAHNYA”**.

---

<sup>3</sup> Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*, Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher, 2002, hlm.65

## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka melalui penulisan skripsi ini ingin di peroleh jawaban atas pertanyaan-pertanyaan sebagai berikut.:

1. Apakah Camat dapat menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara di wilayah yang sudah ada Pejabat Pembuat Akta Tanah?
2. Bagaimana keabsahan akta yang dibuat oleh Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara yang wilayahnya sudah ada Pejabat Pembuat Akta Tanah?

## 1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian di bagi menjadi dua macam yaitu tujuan umum dan khusus.

### 1.3.1 Tujuan Umum

Secara umum penelitian ini bertujuan untuk menjustifikasi peran Camat selaku pejabat pembuat akta tanah sementara (PPATS) dalam melakukan proses administrasi pendaftaran tanah di dalam wilayah yang cukup pejabat pembuat akta tanah (PPAT).

### 1.3.2 Tujuan Khusus

1. Menjustifikasi kewenangan Camat sebagai PPATS dalam wilayah yang belum cukup adanya PPAT.
2. Menjustifikasi kedudukan Camat selaku PPATS diwilayah yang cukup PPAT.

## 1.4 Manfaat Penelitian

Untuk menjamin suatu kebenaran ilmiah, maka dalam penelitian harus dipergunakan metodologi yang tepat karena hal tersebut sebagai pedoman dalam rangka mengadakan penelitian termasuk analisis terhadap data hasil penelitian. Metodologi merupakan cara kerja bagaimana menemukan atau memperoleh atau menjalankan suatu kegiatan untuk memperoleh hasil yang kongkrit, sehingga penggunaan metode penelitian hukum dalam penulisan skripsi ini dapat digunakan untuk menggali, mengolah, dan merumuskan bahan-bahan hukum yang diperoleh sehingga mendapatkan kesimpulan yang sesuai dengan kebenaran

ilmiah untuk menjawab isu hukum yang dihadapi. Metode yang tepat diharapkan dapat memberikan alur pemikiran secara berurutan dalam usaha mencapai pengkajian. Adapun metode yang digunakan sebagai berikut.

#### 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 bersifat formal seperti undang-undang, literatur-literatur yang bersifat konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang menjadi pokok pembahasan.<sup>4</sup>

#### 1.4.2 Pendekatan Masalah

Semua pengemban hukum menyadari bahwa apabila berhadapan dengan kasus-kasus hukum yang nyata, nalar hukum yang didasarkan pada aspek hukum normatif yang bersumber dari bahan hukum otoritatif akan menjadi dasar untuk pemecahan kasus hukum tersebut. Sama dengan pemecahan kasus-kasus hukum, penelitian ilmiah tentang hukum juga perlu adanya sebuah pendekatan masalah. Suatu penelitian hukum dimulai dengan melakukan penelusuran terhadap bahan-bahan hukum sebagai dasar untuk membuat keputusan hukum (*legal decision making*) terhadap kasus-kasus hukum yang konkret. Cara pendekatan (*Approach*) yang dilakukan dalam suatu penelitian normatif memungkinkan seorang peneliti untuk memanfaatkan hasil-hasil temuan ilmu hukum empiris dan ilmu-ilmu lain untuk kepentingan analisis serta eksplansi hukum tanpa mengubah karakter ilmu hukum sebagai ilmu normatif.<sup>5</sup>

Beberapa pendekatan dalam pendekatan normatif yang disebutkan oleh Dyah Ochtorina dan Aan Efendi dalam bukunya tentang metode penelitian hukum

---

<sup>4</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2015, hlm. 194

<sup>5</sup> Johni Ibrahim, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, cet.III, Malang, Bayumedia Publishing, 2015, hlm. 30

terdapat pendekatan undang-undang (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), pendekatan analitis (*analytical approach*), pendekatan perbandingan (*comparative approach*), pendekatan historis (*historical approach*), pendekatan filsafat (*philosophical approach*), dan yang terakhir adalah pendekatan kasus (*case approach*).

Dalam penelitian ini, penulis akan menggunakan 2 macam pendekatan masalah yaitu yang pertama, pendekatan undang-undang (*statute approach*) yang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang yang sedang ditangani. Peneliti mampu menangkap kandungan filosofi yang ada dibelakang undang-undang itu, yang akan menyimpulkan mengenai ada tidaknya benturan filosofis antara undang-undang dengan isu yang dihadapi. Karena dengan menggunakan pendekatan undang-undang diharapkan isu hukum tentang kedudukan Camat sebagai PPATS diwilayah yang sudah cukup terdapat PPAT masih dapat disebut sebagai PPATS. Dengan pendekatan undang-undang ini dapat menjawab dengan menganalisa regulasi-regulasi yang diatur dalam perundang-undangan di Indonesia. Yang kedua, pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*) yaitu suatu metode pendekatan melalui pendekatan dengan merujuk pada prinsip-prinsip hukum. Prinsip-prinsip ini dapat diketemukan dalam pandangan-pandangan sarjana ataupun doktrin-doktrin hukum.<sup>6</sup> Pendekatan konseptual dilakukan dengan beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum. Dengan tujuan untuk menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu hukum.

#### **1.4.1 Sumber Hukum**

Sumber hukum adalah bagian terpenting dalam penelitian hukum. Tanpa bahan hukum tidak akan mungkin dapat ditemukan jawaban atas isu hukum yang diketengahkan. Untuk memecahkan isu hukum yang dihadapi digunakan bahan hukum sebagai sumber penelitian hukum. Bahan hukum dapat dibedakan menjadi bahan hukum primer (*primary source*) dan bahan hukum sekunder (*secondary*

---

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

source).<sup>7</sup>

#### 1.4.3.1 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer dapat dibedakan lagi menjadi bahan hukum primer yang bersifat *mandatory authority* (meliputi peraturan perundang-undangan yang dikeluarkan di wilayah hukum sendiri dan putusan hakim) dan *persuasive authority* (meliputi peraturan perundang-undangan di wilayah hukum negara lain tetapi menyangkut hal yang sama dan putusan hakim di wilayah yurisdiksi negara lain).<sup>8</sup> Adapun yang termasuk dalam bahan hukum primer yang akan dipergunakan dalam mengkaji setiap permasalahan dalam penulisan skripsi ini adalah :

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria.
- 3) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah.
- 6) Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2008 tentang Kecamatan
- 7) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah

#### 1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah juga seluruh informasi tentang hukum yang berlaku atau yang pernah berlaku di suatu negeri. Keberadaan bahan-bahan hukum sekunder, secara formal tidak sebagai hukum positif.<sup>9</sup> Adapun yang

---

<sup>7</sup> Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, Jakarta: Sinar Grafika, 2015, hlm. 48

<sup>8</sup> *Ibid*, hlm.52

<sup>9</sup> Soerjono Soekanto. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. 2006. hlm.165

termasuk dalam bahan-bahan hukum sekunder ini adalah buku-buku teks, laporan penelitian hukum, jurnal hukum yang memuat tulisan-tulisan kritik para ahli dan para akademisi terhadap berbagai produk hukum perundang-undangan dan putusan pengadilan, notulen-notulen seminar hukum, memori-memori yang memuat opini hukum, monograf-monograf, buletin-buletin atau terbitan lain yang memuat debat-debat dan hasil dengar pendapat di parlemen, deklarasi-deklarasi, dan situs-situs internet.

### **1.4.3 Analisis Bahan Hukum**

Sebagai cara untuk menarik kesimpulan dari hasil penelitian yang sudah terkumpul dipergunakan metode analisa bahan hukum deduktif, yaitu suatu metode penelitian berdasarkan konsep atau teori yang bersifat umum diaplikasikan untuk menjelaskan tentang seperangkat data, atau menunjukkan komparasi atau hubungan seperangkat data dengan seperangkat data yang lain dengan sistematis berdasarkan kumpulan bahan hukum yang diperoleh, ditambahkan pendapat para sarjana yang mempunyai hubungan dengan bahan kajian sebagai bahan komparatif.

Langkah-langkah selanjutnya yang dipergunakan dalam melakukan suatu penelitian hukum, yaitu :

- a) Mengidentifikasi fakta hukum dan meminimalisir 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

Langkah-langkah ini sesuai dengan karakter ilmu hukum sebagai ilmu yang bersifat prespektif dan terapan. Sebagai ilmu yang bersifat prespektif, ilmu hukum mempelajari tujuan hukum dan norma-norma hukum. Sebagai ilmu terapan ilmu hukum menetapkan standart prosedur, ketentuan-ketentuan, rambu-rambu dalam melaksanakan aturan hukum. Langkah-langkah dalam melakukan penelitian

hukum diatas merupakan analisis bahan hukum terhadap sebuah penelitian hukum untuk menjawab pertanyaan pokok yang dibahas



## BAB 2

### 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 berdasarkan undang-undang yang berlaku.

Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah telah mengatur bahwa kecamatan merupakan perangkat daerah kabupaten dan daerah kota. Kecamatan dipimpin oleh kepala kecamatan yang disebut camat. Camat bertanggungjawab kepada bupati melalui sekretaris daerah dari pegawai negeri sipil yang memenuhi persyaratan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah yang ada dalam Pasal 224 disebutkan dengan jelas. Kepada pegawai negeri sipil yang memegang jabatan camat selanjutnya akan diberikan eselon III.b.<sup>10</sup>

Dengan adanya perubahan kedudukan kecamatan sebagai pemerintah wilayah menjadi perangkat daerah kabupaten atau kota, akan semakin mendukung pelaksanaan otonomi yang luas pada daerah kabupaten atau kota kecamatan, sehingga wilayah kerja camat sebagai perangkat daerah, dapat dijadikan sebagai wadah untuk menampung aspirasi yang berkembang dimasyarakat. Dan pada akhirnya pelaksanaan otonomi yang luas di daerah Kabupaten atau Kota dapat berjalan dengan baik dan mampu mensejahterakan kehidupan masyarakat

---

<sup>10</sup> Moh. Mahfud. MD, *Hukum Kepegawaian Indonesia*, liberty, Yogyakarta, 1998, Hlm. 89.

didaerah kabupaten/kota.<sup>11</sup> Kedudukan pemerintah kecamatan sebagai perangkat daerah juga mempunyai kekhususan dibandingkan dengan perangkat daerah lainnya dalam pelaksanaan tugas pokok dan fungsinya untuk mendukung pelaksanaan tugas pokok dan fungsinya untuk mendukung pelaksanaan asas desentralisasi.

Dalam penjelasan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2008 tentang kecamatan disebutkan bahwa kekhususan tersebut yaitu adanya suatu kewajiban mengintegrasikan nilai-nilai sosiokultural, menciptakan stabilitas dalam dinamika politik, ekonomi dan budaya, mengupayakan terwujudnya ketentraman dan ketertiban wilayah sebagai perwujudan kesejahteraan rakyat serta masyarakat dalam kerangka membangun integritas kesatuan wilayah. Dalam hal ini fungsi utama camat adalah selain memberikan pelayanan kepada masyarakat, juga melakukan tugas-tugas pembinaan wilayah.<sup>12</sup>

### **2.1.2 Kedudukan dan Kewenangan Camat**

Kedudukan pemerintah kecamatan sebagai perangkat daerah juga mempunyai kekhususan dibandingkan dengan perangkat daerah lainnya dalam pelaksanaan tugas pokok dan fungsinya untuk mendukung pelaksanaan tugas pokok dan fungsinya untuk mendukung pelaksanaan asas desentralisasi. Dalam penjelasan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2008 tentang kecamatan disebutkan bahwa kekhususan tersebut yaitu adanya suatu kewajiban mengintegrasikan nilai-nilai sosiokultural, menciptakan stabilitas dalam dinamika politik, ekonomi dan budaya, mengupayakan terwujudnya ketentraman dan ketertiban wilayah sebagai perwujudan kesejahteraan rakyat serta masyarakat dalam kerangka membangun integritas kesatuan wilayah. Dalam hal ini fungsi utama camat adalah selain memberikan pelayanan kepada

---

<sup>11</sup> Ni' Matul Huda, *Hukum Pemerintah Daerah*, Jakarta: Nusa Media, 2009, Hlm.26.

<sup>12</sup> Sudono syueb, *Dinamika Hukum Pemerintah Daerah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2008 Hlm.50.

masyarakat, juga melakukan tugas-tugas pembinaan wilayah.<sup>13</sup>

Dengan adanya perubahan kedudukan kecamatan sebagai pemerintah wilayah menjadi perangkat daerah kabupaten atau kota, akan semakin mendukung pelaksanaan otonomi yang luas pada daerah kabupaten atau kota kecamatan, sehingga wilayah kerja camat sebagai perangkat daerah, dapat dijadikan sebagai wadah untuk menampung aspirasi yang berkembang dimasyarakat. Dan pada akhirnya pelaksanaan otonomi yang luas didaerah kabupaten atau kota dapat berjalan dengan baik dan mampu mensejahterakan kehidupan masyarakat didaerah kabupaten/kota.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, pemerintah daerah, masyarakat di daerah lebih diberdayakan sekaligus diberikan tanggungjawab yang lebih besar untuk membantu mempercepat laju pembangunan daerah. Sejalan dengan hal tersebut maka kebijakan otonomi daerah telah mendorong terjadinya perubahan, baik secara structural, fungsional maupun cultural dalam tatanan penyelenggaraan pemerintahan daerah. Salah satu perubahan yang esensial yaitu menyangkut kedudukan, tugas pokok dan fungsi kecamatan yang sebelumnya merupakan perangkat wilayah dalam kerangka asas dekosentrasi, berubah statusnya menjadi perangkat daerah dalam kerangka asasdesentralisasi.

Sebagai perangkat daerah, camat dalam menjalankan tugasnya mendapat pelimpahan kewenangan dari dan tanggungjawab kepada Bupati/Walikota disebutkan dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2008 tentang Kecamatan dan pada pasal 221 ayat (2) Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang pemerintahan Daerah ditentukan bahwa kecamatan dibentuk diwilayah kabupaten kota dengan Perda berpedoman pada peraturan pemerintah. Kecamatan dipimpin oleh Camat yang dalam pelaksanaan tugasnya memperoleh pelimpahan wewenang dari Bupati/Walikota untuk menangani urusan otonomi Daerah, mengkoordinasikan urusan- urusan pemerintahan pusat/daerah, membina penyelenggaraan pemerintahan desa/kelurahan dan melaksanakan dan melakukan

---

<sup>13</sup> *Ibid*, hlm. 94

pelayanan masyarakat.

## **2.2 Pejabat Pembuat Akta Tanah**

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

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 Peraturan Pemerintah 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. PPAT sudah dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran Tanah, yang merupakan peraturan pelaksanaan dari Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Di dalam peraturan tersebut PPAT disebutkan sebagai pejabat yang berfungsi membuat akta yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan hak baru atau membebankan hak atas tanah. Pasal 7 Peraturan Pemerintah yang sama menyebutkan pula bahwa peraturan jabatan PPAT diatur dengan Peraturan Pemerintah tersendiri. Sebagai realisasi dari pernyataan tersebut, Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan Peraturan pelaksanaannya Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Peraturan ini mencabut Peraturan Menteri Agraria Nomor 4 Tahun 1999.

Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT

adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta tanah.

Sedangkan berdasarkan Pasal 1 angka 2 Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat Tata Usaha Negara. Dengan demikian terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah berlaku juga ketentuan-ketentuan Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara. Namun kata yang dibuat oleh PPAT tersebut bukan termasuk Keputusan Tata Usaha Negara, yang dimaksudkan oleh Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara. Keputusan yang diambil Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk menolak atau mengabulkan permohonan itulah yang merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, oleh karena itu keputusan tersebut dijadikan obyek gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara oleh pihak-pihak yang merasa dirugikan.

### **2.2.2 Macam-macam Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan jabatan Pembuat Akta Tanah. PPAT dibedakan menjadi 4 (empat) macam yaitu:

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun (Pasal 1 angka 1).
2. PPAT sementara adalah Pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. (Pasal 1 angka 2)
3. 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. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus (PPAT Khusus) hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya (Pasal 1 angka 3)

Yang dapat menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah :

1. Notaris
2. Pegawai-pegawai dan bekas pegawai dalam lingkup Direktorat Jendral Agraria yang dianggap mempunyai pengetahuan yang cukup tentang peraturan-peraturan pendaftaran tanah dan peraturan-peraturan lainnya yang bersangkutan dengan persoalan peralihan hak atas tanah.
3. Para pegawai pamong praja yang pernah melakukan tugas seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
4. Orang-orang yang telah lulus dalam Ujian yang diadakan oleh Disrektorat Jendral Agraria.

### 2.2.3 Tugas dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah

Tugas pokok PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan memuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu, mengenai hak atas tanah Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh peraturan hukum itu. Perbuatan hukum yang dimaksud tersebut, antara lain meliputi :

- a) Jual beli,
- b) Tukar menukar,
- c) Hibah,
- d) Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*),
- e) Pembagian Hak Bersama,
- f) Pemberian Hak Bangunan/ Hak Pakai atas Tanah Hak Milik,
- g) Pemberian Hak Tanggungan,
- h) Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Menurut ketentuan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menyatakan bahwa :

“Untuk melaksanakan tugas pokok tersebut Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana telah disebutkan di atas, mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus hanya berwenang membuat Akta mengenai perbuatan hukum

yang disebut secara khusus penunjukannya”

Sehubungan dengan tugas dan wewenang PPAT membantu Kepala Kantor pertanahan dalam melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data tanah, dan sesuai dengan jabatan PPAT sebagai Pejabat Umum, maka akta yang dibuatnya diberi kedudukan sebagai akat otentik.<sup>14</sup>

Akta PPAT dibuat sebagai tanda bukti yang berfungsi untuk memastikan suatu peristiwa hukum dengan tujuan menghindarkan sengketa. Oleh karena itu pembuatan akta harus sedemikian rupa, artinya jangan memuat hal-hal yang tidak jelas agar tidak menimbulkan sengketa dikemudian hari. Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menegaskan bahwa PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas satuan Rumah Susun yang terletak di wilayah kerjanya.

Pengecualian dari Pasal 4 ayat (1) ditentukan dalam ayat (2), yaitu untuk akta tukar menukar, akta pemasukan dalam perusahaan (*inbreng*) dan akta pembagian hak bersama mengenai beberapa hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang tidak semuanya terletak di dalam daerah kerja seseorang PPAT, dapat dibuat oleh PPAT yang daerah kerjanya meliputi salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang haknya menjadi obyek perbuatan hukum.<sup>15</sup>

## 2.3 Akta dan Akta Autentik

### 2.3.1 Pengertian Akta Sebagai Alat Bukti

Istilah atau kata akta dalam bahasa Belanda disebut *acte* atau akta dan dalam Bahasa Inggris disebut *act* atau *deed*. Secara etimologis, menurut S.J. Fachema Andreas, kata akta berasal dari bahasa Latin yaitu *acte* berarti *geschrift* atau surat.<sup>16</sup> Akta dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah surat

---

<sup>14</sup> J.AndyHartanto,*Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*, Yogyakarta : LaksbangMediatama, 2009, hlm.45

<sup>15</sup> *Ibid*,hlm.45

<sup>16</sup> Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah, Prespektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, Jakarta: Prenadamedia, 2016, hlm.126

tanda bukti yang berisi pernyataan (keterangan, pengakuan, keputusan, dan sebagainya) tentang peristiwa hukum yang dibuat menurut peraturan yang berlaku, disaksikan dan disahkan oleh pejabat resmi.<sup>17</sup> Menurut Soedikno Mertokusumo akta adalah surat sebagai bukti yang diberi tanda tangan yang, menurut peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.<sup>18</sup> Jadi untuk dapat digolongkan dalam pengertian akta maka surat tersebut harus ditanda tangani. Keharusan ditanda tangannya surat untuk dapat disebut akta bersumber pada Pasal 1869 Kitab Undang-undang Hukum Perdata/KUHPerdata (Burgerlijk Wetboek) bunyi Pasal 1869 KUHPerdata (BW) menyebutkan :

“Suatu akta, yang karena tidak berkuasa atau tidak cakupannya pegawai dimaksud diatas, atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidak dapat diperlakukan sebagai akta autentik, namun demikian mempunyai kekuatan sebagai tulisan dibawah tangan jika ia ditanda tangani oleh para pihak”

Keharusan adanya tanda tangan tidak lain bertujuan untuk membedakan mana kata yang sah dan akta yang lain atau akta yang tidak sah. Jadi fungsi tanda tangan adalah untuk memberi ciri atau mengindividualisir sebuah akta.<sup>19</sup> Definisi lain dari akta disebutkan dalam Pasal 164 Het Herziene Indonesisch Reglement (HIR), yaitu diantara alat-alat bukti tersebut adalah surat bukti. Surat bukti yang dimaksud ialah surat akta yang biasa disebut dengan akta saja. Pada umumnya akta itu adalah surat yang ditanda tangani, memuat keterangan tentang kejadian-kejadian atau hal-hal yang merupakan dasar dari suatu perjanjian. Dapat dijamin bahwa akta itu adalah tulisan dengan mana dinyatakan suatu perbuatan hukum.<sup>20</sup> Jadi, akta diartikan sebagai tulisan yang dibuat untuk dipakai sebagai suatu

---

<sup>17</sup> <https://kbki.kemendikbud.go.id/entri/akta>, diakses\_tanggal 25 April 2019, Pukul 23.50 WIB.

<sup>18</sup> Sudikno Mertokusumo, 2006, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi Kedelapan, Yogyakarta: Liberti, hlm. 151

<sup>19</sup> *Ibid*

<sup>20</sup> Mr.R.Tresna, *Komentar HIR*, Jakarta, Padnya Paramita, 1996, hlm.142

perbuatan hukum. Tulisan ditujukan kepada pembuatan sesuatu<sup>21</sup>.

### 2.3.2 Macam-macam Akta

Akta terdiri dari akta autentik, akta dibawah tangan, akta pengakuan sepihak. Akta autentik adalah akta yang bersumber pada Pasal 1868 KUHPerdara yang berbunyi :

“Suatu akta autentik adalah akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang- undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta itu dibuatnya”.

Secara khusus ada kata dibawah tangan yang bersifat yang dibuat oleh paling sedikit para pihak. Singkat kata, segala bentuk tulisan atau akta yang bukan akta autentik disebut akta dibawah tangan atau dengan kata lai, segala jenis akta yang tidak dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum, termasuk rumpun akta dibawah tangan. Kemudian akta pengakuan sepihak yang diatur dalam Pasal 1878 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa :

“ perikatan-perikatan utang sepihak dibawah tangan untuk membayar sejumlah uang tunai atau memberikan suatu barang yang dapat ditetapkan atas suatu harga tertentu, harus seluruhnya ditulis dengan tangan di penanda tangan sendiri, atau paling sedikit selain tanda tangan, harus ditulis dengan tanda tangan si penanda tangan sendiri suatu perjanjian yang memuat jumlah atau besarnya barang terutang”

Berdasarkan ketentuan tersebut diatas, dapat dipahami bahwa akta pengakuan sepihak adalah akta pengakuan seorang yang mengakui dirinya telah berhutang kepada seorang dengan jumlah utang tertentu dan akan dibayarkan pada kurun waktu tertentu, baik dengan uang maupun dengan barang lain yang senilai dengan jumlah uang tersebut.

---

<sup>21</sup> John Salindeh, *Masalah Tanah dalam Pembangunan* , Jakarta: Sinar Grafika, 1987, hlm.52

## **BAB 4**

### **PENUTUP**

#### **4.1 Kesimpulan**

1. Camat dapat menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara di wilayah yang sudah ada Pejabat Pembuat Akta Tanah, Karena Masa jabatan PPAT Sementara ialah selama waktu Camat tersebut menjabat sebagai kepala wilayah Kecamatan di daerah kerjanya. Meskipun sudah cukup terdapat PPAT dalam wilayah tersebut, Camat selaku PPAT Sementara tetap bisa menjadi dan melayani pembuatan akta tanah sebagai PPAT selama belum habis ataupun diberhentikan masa jabatan sebagai Camat berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
2. Keabsahan akta yang di buat oleh Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah yang wilayahnya sudah ada Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu Sah, Karena berdasarkan kedudukan dan kewenangan PPAT Sementara sama dengan PPAT maka PPAT Sementara berhak dan berkewajiban untuk membuat akta. Akta tersebut memiliki kekuatan hukum yang sah dan mengikat meskipun yang membuat adalah PPAT Sementara yang mana telah sah dan dilantik oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Negara Republik Indonesia. Selain itu PPAT Sementara bertanggung jawab secara keseluruhan pembuatan akta tanah baik secara prosedur, mekanisme, dan tata cara. PPAT Sementara menerbitkan akta tanah harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, apabila tidak maka PPAT Sementara dibebankan tanggung jawab hukum yang mana PPAT Sementara akan dituntut sesuai dengan ketentuan dan aturan yang berlaku.

#### **4.2 Saran**

Untuk menciptakan kepastian hukum terkait dengan peranan Camat yang ditunjuk dan dilantik oleh Menteri Agraria untuk menjadi PPAT Sementara di wilayah yang cukup dengan PPAT, maka seharusnya Pemerintah merancang kemudian mengesahkan suatu Peraturan perundang-undangan terakit dengan

PPAT Sementara dan PPAT Khusus yang mana nantinya tidak terjadi ketumpang tindihan hukum terkait kewenangan dan kewajiban tiap masing-masing PPAT. Mengingat terkait dengan Peraturan Camat sebagai PPAT Sementara beserta kewenangan dan kewajibannya hanya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta tanah. Serta kewenangan Camat sebagai penyelenggaran urusan pemerintahan umum di tingkat Kecamatan yang melaksanakan tugas lain sesuai dnegan ketentuan peraturan perundang-undangan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 17 tahun 2018 tidak dijelaskan secara detail. Maka dari itu penulis merasa perlu adanya suatu peraturan perundang-undangan terkait yang mengatur tentang PPAT Sementara yang dimasa akan datang tidak akan dipermsalahkan lagi mengenai kedudukan dan produk hukum yang dibuatnya yaitu akta tanah dan sejumlah akta lainnya berdasarkan kewennagannya yang diatur dalam ketentuan perundang-undangan lainnya.

## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU

- Ali Achmad Chomzah. 2002. *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*. Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher
- Boedi Harsono. 2002. *Reformasi Hukum Tanah yang Berpihak Kepada Rakyat*. Bandung: Mandar Maju
- Boedi Harsono. 2005. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan
- Eko Yulian Isnur,. 2009. *Tata Cara Mengurus Surat-surat Rumah dan Tanah*. Yogyakarta: Penerbit Pustaka Yustisia
- Florianus SP Sangsun. 2009. *Tata Cara Mengurus Seritifikat Tanah*. Jakarta Selatan: Penerbit Visimedia
- J.AndyHartanto. 2009. *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*. Yogyakarta : Laksbang Mediatama
- Johni Ibrahim. 2015. *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, cet.III, Malang, Bayumedia Publishing
- John Salindeh. 1987. *Masalah Tanah dalam Pembangunan*. Jakarta: Sinar Grafika
- Khairudin Ahmad. 2009. *PPAT Sebagai Pejabat Khusus di Bidang Pertanahan*. Jakarta: Penerbit Media Ilmu
- Moh. Mahfud. MD. 1998. *Hukum Kepegawaian Indonesia*. Yogyakarta: Liberty
- Mr.R.Tresn. 1996. *Komentari HIR*. Jakarta: Padnya Paramita
- Ni' Matul Huda. 2009. *Hukum Pemerintah Daerah*. Jakarta: Nusa Media
- Peter Mahmud Marzuki. 2015. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group
- Sudono syueb. 2008. *Dinamika Hukum Pemerintah Daerah*. Jakarta: Sinar Grafika
- Urip Santoso. 2016. *Pejabat Pembuat Akta Tanah. Prespektif Regulasi. Wewenang. dan Sifat Akta*. Jakarta: Prenadamedia

### JURNAL/ KARYA ILMIAH

- Boedi Harsono. 1997. Seminar Nasional. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1997 (Isi dan Penjelasan)
- Budi Harsono, *PPAT Sejarah, Tugas dan Kewenangannya*, Majalah Renvoi, No. 8.44.IV, edisi 3 Januari 2007

- Gusti Surya Hadi Saputra. 2014. *Batasan Waktun Sementara Terhadap Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara*, Surabaya. Jurnal Ilmiah Mahasiswa Universitas Surabaya, Vol.3 No.1. Fakultas Hukum. Universitas Surabaya
- Iga Gangga Santi Dewi. 2010. *Peran Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Jual Beli Tanah Volume 5*, Nomor 2 Jurnal. Fakultas Hukum. Universitas Diponegoro

## **PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

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

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5495)

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

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5893)

## **LAMAN**

<http://eprints.undip.ac.id/11276/>, Universitas Diponegoro. Diakses pada 6 Agustus 2017 pukul 17:39 WIB, 2017