



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**KEBERADAAN KEPALA KECAMATAN SEBAGAI PEJABAT  
PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA DI KOTA CILEGON**

**TESIS**

**ADELIA SAFINA, SH  
0906 620 890**

**FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
JULI 2011**



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**KEBERADAAN KEPALA KECAMATAN SEBAGAI PEJABAT  
PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA DI KOTA CILEGON**

**TESIS**

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan

**ADELIA SAFINA, SH  
0906 620 890**

**FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
JULI 2011**

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya sendiri,  
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk  
telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Adelia Safina, SH

NPM : 0906 620 890

Tanda Tangan : 

Tanggal : 6 Juli 2011

## HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :  
Nama : Adelia Safina, SH  
NPM : 0906 620 890  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul Tesis : Keberadaan Kepala Kecamatan Sebagai Pejabat  
Pembuat Akta Tanah Sementara di Kota Cilegon

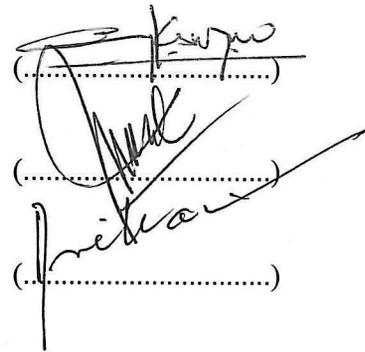
**Telah berhasil dipertahankan dihadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.**

## DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Enny Koeswarni, S.H, M.Kn.

Penguji : Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H.

Penguji : Arikanti Natakusumah, S.H.



(.....)  
(.....)  
(.....)

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 6 Juli 2011

## KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah saya panjatkan kepada Allah SWT atas segala rahmat, karunia serta hidayah-Nya sehingga tesis yang berjudul “ Kepala Kecamatan Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara di Kota Cilegon” ini dapat selesai tepat pada waktunya. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Saya menyadari bahwa tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan tesis ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu dengan rasa syukur dan bangga saya mengucapkan banyak terima kasih kepada:

- (1) Ibu Enny Koeswarni, S.H, MKn. selaku dosen pembimbing tesis yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk membimbing saya dalam penyusunan tesis ini.
- (2) Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, SH, MH., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia dan Pembimbing Akademis beserta Ibu R. Ismala Dewi, SH., MH. selaku Sekretaris Sub Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
- (3) Seluruh Bapak staff Kesekretariatan Sub Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Bapak Budi, Bapak Bowo, Bapak Parman, Bapak Zaenal dan Bapak Haji Irfangi yang telah banyak membantu Penulis selama masa perkuliahan dan penyusunan tesis.
- (4) Seluruh Dosen Magister Kenotariatan yang telah membimbing saya dan memberikan ilmunya yang bermanfaat, namun tidak dapat disebutkan satu persatu;
- (5) Keluarga tercinta, kedua orang tua Bapak Farjumzal dan Ibu Elmy Suzanna Marpaung serta adik-adikku Ananta Riza dan Faldi Rachmadi yang selalu memberikan dukungan yang begitu besar, doa serta semangat.

- (6) Teman-teman angkatan 2009 yang memberikan banyak informasi, ilmu, kebahagiaan dan kenangan indah selama 2 tahun ini, namun karena terlalu banyak tidak dapat disebutkan satu persatu;
- (7) Sahabat-sahabat di Magister Kenotariatan , Caesar, Melinda, Novika, Cinde, Prisa, Hakim, Masykur, terima kasih atas semua dukungan, keceriaan dan perhatian kalian selama 2 tahun ini;
- (8) Seluruh pihak yang namanya tidak dapat disebutkan satu-persatu yang telah membantu terselesaikannya penulisan tesis ini.

Depok, Juli 2011



Penulis

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

---

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Adelia Safina, SH  
NPM : 0906 620 890  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Fakultas : Hukum  
Jenis Karya : Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Non-eksklusif** (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

**Keberadaan Kepala Kecamatan Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara di Kota Cilegon**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok  
Pada Tanggal : 6 Juli 2011  
Yang menyatakan,



**Adelia Safina, SH**

## **ABSTRAK**

Nama :Adelia Safina, SH.  
Program Studi :Magister Kenotariatan  
Judul :Keberadaan Kepala Kecamatan Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara di Kota Cilegon

PPATS adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT didaerah yang belum cukup terdapat PPAT. Apakah masih relevan keberadaan Camat selaku PPATS di Kota Cilegon, Apakah jasa PPATS dalam pembuatan akta pertanahan masih banyak digunakan masyarakat, menjadi pokok permasalahan yang diteliti. Metode penelitian yang digunakan penelitian hukum normatif, bersifat deskriptif, dan data yang diperoleh dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa keberadaan Camat sebagai PPATS di Kota Cilegon masih relevan karena belum memenuhi formasi yang sudah ditetapkan. Masyarakat Kota Cilegon lebih banyak menggunakan jasa PPAT dibanding PPATS disebabkan faktor kesadaran hukum yang ada di masyarakat.

Kata Kunci: PPAT Sementara, Kota Cilegon

## **ABSTRACT**

Name : Adelia Safina, SH  
Study Program : Master of Notary  
Title :The Presence of Chief District Officer As a Temporary Land Certificate Issuer in Cilegon.

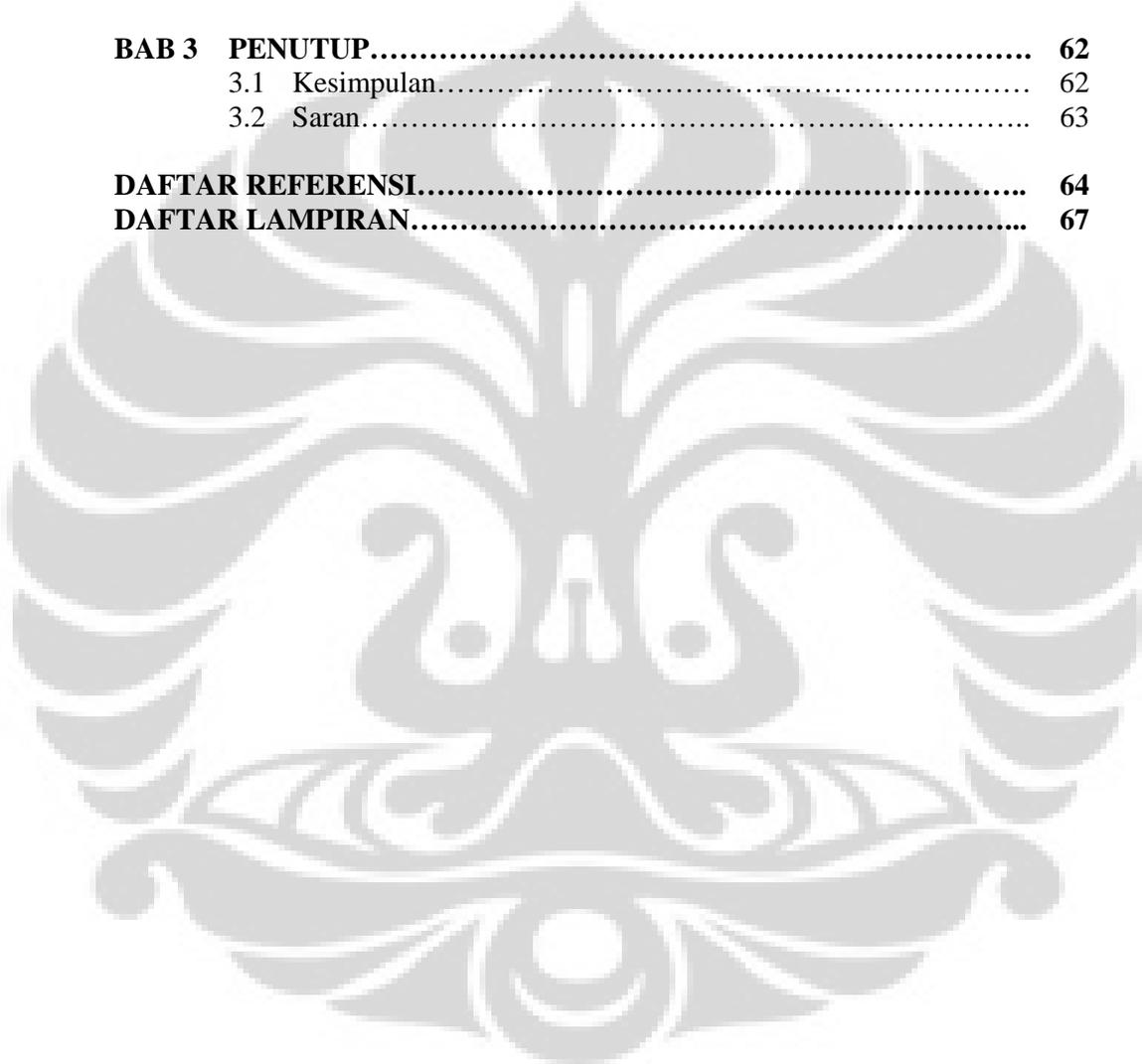
A temporary land certificate issuer (PPATS) is a selected government officer to perform a land certificate issuer (PPAT)'s duty in the area where the presence of PPAT is inadequate. Whether the presence of a chief district officer as a PPATS in the Cilegon city is still relevant and whether the PPATS service in issuing a deed of land is widely used by societies, are the main problems in this research. In this research various methods were applied to gather qualitative data. The methods are normative legal and descriptive research. Results show that the presence of a chief district officer as a PPATS in the Cilegon city is still relevant since it has not meet a predefined formation. The Cilegon society is using more PPAT's service than PPATS as a factor caused by their law awareness.

Keywords: Temporary Land Certificate Issuer (PPATS), Cilegon

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS .....	ii
LEMBAR PENGESAHAN .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH .....	vi
ABSTRAK .....	vii
ABSTRACT .....	vii
DAFTAR ISI .....	viii
<b>BAB 1 PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang Permasalahan .....	1
1.2 Rumusan Masalah Penelitian.....	6
1.3 Metode Penelitian.....	6
1.4 Sistematika Penulisan.....	9
<b>BAB 2 KEBERADAAN KEPALA KECAMATAN SEBAGAI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA DI KOTA CILEGON .....</b>	<b>11</b>
2.1 Tinjauan Umum Mengenai PPAT dan PPAT Sementara.....	11
2.1.1 Tinjauan Umum PPAT.....	11
2.1.1.1 Pengertian PPAT.....	12
2.1.1.2 Pengangkatan dan Pemberhentian PPAT.....	17
2.1.1.3 Wilayah Kerja PPAT.....	20
2.1.1.4 Tugas Pokok dan Kewenangan PPAT.....	22
2.1.1.5 Sumpah Jabatan dan Pelaksanaan Jabatan PPAT.....	30
2.1.2 Tinjauan Umum PPAT Sementara.....	34
2.1.2.1 Pengertian Camat sebagai PPAT Sementara	34
2.1.2.2 Pengangkatan dan Pemberhentian PPAT Sementara.....	37
2.1.2.3 Wilayah Kerja PPAT Sementara.....	40
2.1.2.4 Tugas Pokok dan Kewajiban PPAT Sementara.....	40
2.1.2.5 Pelaksanaan Jabatan PPAT Sementara.....	41
2.1.3 Pembinaan dan Pengawasan PPAT dan PPAT Sementara.....	43
2.1.4 Fungsi Akta PPAT dan PPAT Sementara.....	43
2.1.5 Tinjauan Umum Formasi PPAT.....	44
2.2 Gambaran Umum Kota Cilegon.....	47
2.2.1 Letak Geografis.....	47
2.2.2 Luas Wilayah.....	48
2.2.3 Pembagian Wilayah Administrasi.....	48
2.2.4 Kependudukan.....	51

2.3	Analisis Permasalahan Hukum.....	52
2.3.1	Pokok Permasalahan mengenai Keberadaan Camat Selaku PPAT Sementara di Wilayah Kota Cilegon Apakah Masih Relevan.....	52
2.3.2	Pokok Permasalahan Mengenai Apakah Jasa PPAT Sementara dalam Pembuatan Akta Atau Peralihan Hak Atas Tanah Masih Banyak Digunakan Masyarakat di Kota Cilegon.....	57
<b>BAB 3</b>	<b>PENUTUP.....</b>	<b>62</b>
3.1	Kesimpulan.....	62
3.2	Saran.....	63
	<b>DAFTAR REFERENSI.....</b>	<b>64</b>
	<b>DAFTAR LAMPIRAN.....</b>	<b>67</b>



# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Permasalahan

Tanah merupakan sarana yang sangat penting dalam pembangunan dan bagi kehidupan manusia karena kehidupan manusia sebagian besar bergantung pada tanah, baik untuk tempat pemukiman, sumber mata pencaharian maupun sebagai tempat peristirahatan terakhir.<sup>1</sup> Pada masyarakat, terutama masyarakat agraris, tanah mempunyai 2 (dua) fungsi, yaitu; sebagai social asset dan capital asset. Sebagai social asset, tanah berfungsi sebagai media pengikat bagi hubungan kekerabatan atau yang mempersatukan mereka untuk hidup dalam ekosistem (social system) tertentu, sedangkan sebagai capital asset, tanah merupakan sumber ekonomi dan kehidupan masyarakat.<sup>2</sup> Oleh karena itu, dengan semakin meningkatnya pembangunan, maka kebutuhan akan tanah semakin meningkat pula, sedangkan persediaan tanah sangat terbatas sehingga perlu dilakukan pemanfaatan dan penggunaan tanah secara terkoordinasi serta mencegah penggunaan tanah yang merugikan kepentingan masyarakat dan kepentingan pembangunan.

Dalam rangka pencegahan penggunaan tanah yang merugikan serta terwujudnya pengaturan terhadap pemanfaatan dan penggunaan tanah maka perlu adanya ketentuan yang mengatur yang diharapkan dapat memberikan jaminan kepastian hukum bagi masyarakat. Oleh karena itu pencatatan yang sistematis dari tanah dan hak atas tanah merupakan hal yang sangat penting baik bagi administrasi Negara maupun bagi perencanaan dan pengembangan penggunaan

---

<sup>1</sup> I Wayan Suandra, *Hukum Pertanahan Indonesia*, ed. Andi Hamzah, (Jakarta: Rineka Cipta, 1994), hal. 47.

<sup>2</sup> Hermayulis, “*Eksistensi dan prospek tanah eks swapraja dalam reformasi agrarian*”, Makalah. Disampaikan dalam Seminar Nasional; Pertanahan Nasional berkenaan dengan tanah-tanah eks swapraja, yang diselenggarakan oleh Universitas Gunung Jati Cirebon, (Cirebon 15 Pebruari 2003), hal. 9.

tanah itu sendiri, serta bagi kepastian hukum dalam peralihan, pemindahan atau pembebanan hak atas tanah.

Untuk menjamin adanya kepastian hukum, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut UUPA) memerintahkan untuk menyelenggarakan Pendaftaran Tanah, sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang ditujukan kepada pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan tanah sedangkan dalam Pasal 23, 32 dan 38 UUPA ditujukan kepada para pemegang hak yang bersangkutan, dengan maksud agar mereka memperoleh kepastian tentang haknya, dan bagi para pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditor, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi obyek perbuatan hukum yang dilakukan.<sup>3</sup>

Sebagai pelaksanaan dari Ketentuan yang dimaksud Pasal 19 ayat (1) UUPA itu, maka diberlakukan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut PP No. 24 Tahun 1997) yang diundangkan pada tanggal 8 Juli 1997 dan berlaku mulai tanggal 8 Oktober 1997, PP tersebut merupakan pengganti dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Sebagai hukum positif dan ketentuan pelaksana dari PP No. 24 Tahun 1997 telah diundangkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 (untuk selanjutnya disebut PMNA/Ka. BPN No.3 Tahun 1997).

Pengertian Pendaftaran Tanah menurut Pasal 1 angka 1 PP No. 24 Tahun 1997 adalah:

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

---

<sup>3</sup> Indonesia, *Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960, LN No.1960-104, TLN. No. 2043, Penjelasan Umum.

Pendaftaran tanah dalam rangka *legal cadastre* meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan kegiatan data Pendaftaran Tanah pertama kali adalah kegiatan mendaftar untuk pertama kalinya sebidang tanah yang semula belum didaftar menurut ketentuan Peraturan Pendaftaran Tanah yang bersangkutan.<sup>4</sup> Sedangkan kegiatan pemeliharaan data adalah data yang disimpan atau disajikan, baik data fisik maupun data yuridis dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian, agar selalu sesuai dengan keadaan yang sebenarnya.

Dalam kegiatan pemeliharaan data banyak pihak-pihak yang terlibat dan mempunyai peranan yang sangat penting, mulai dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang menyelenggarakan Pendaftaran Tanah, Kepala Kantor Pertanahan yang melakukan pelaksanaan Pendaftaran Tanah, dan ada juga Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bertugas membuat alat bukti mengenai terjadinya perbuatan hukum mengenai sebidang tanah tertentu yang kemudian dijadikan dasar untuk mendaftar perubahan data yuridis yang diakibatkan oleh perbuatan hukum tersebut. Hal ini pun dipertegas bahwa 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 melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku (Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997). Oleh karena PPAT mempunyai peranan yang sangat penting dalam setiap perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah khususnya jual beli yang harus dibuat alat bukti yang otentik yang dituangkan dalam bentuk akta yang dibuat oleh Pejabat yang berwenang dan pejabat itu adalah PPAT.

Sejak dahulu akta-akta pemindahan hak atas tanah dibuat oleh Lurah/Kepala Desa untuk masyarakat yang memiliki tanah dengan Hak Milik Adat dan akta-akta Notaris untuk tanah-tanah Hak Barat. Dengan lahirnya UUPA dan PP Nomor 10 Tahun 1961, maka peralihan hak tidak lagi dengan akta Kepala Desa atau Notaris, akan tetapi dilaksanakan oleh PPAT, yang kemudian diatur bahwa Notaris, Pensiunan BPN, dan Sarjana Hukum dapat diangkat sebagai

---

<sup>4</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Penjelasan*, (Jakarta: Djambatan, 2003), hal. 74.

PPAT melalui ujian, sedang Camat diangkat sebagai PPAT Sementara karena jabatan, tanpa ujian. Dan menurut pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, peralihan pemindahan dan pembebasan hak atas tanah hanya dapat didaftar apabila dibuktikan dengan akta PPAT.

Di dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 tahun 1961 juncto Peraturan Menteri pertanian dan Agraria Nomor 4 tahun 1963, menurut maksudnya semula, notaris Pegawai-pegawai dan bekas pegawai dalam lingkungan Departemen Agraria yang dianggap mempunyai pengetahuan yang cukup tentang peraturan-peraturan pendaftaran tanah dan peraturan-peraturan lainnya yang bersangkutan dengan persoalan peralihan hak atas tanah, serta para pegawai pamong praja yang pernah melakukan tugas seorang PPAT tidak perlu diuji dulu karena dianggap telah menguasai peraturan-peraturannya.

Berdasarkan anggapan itu, maka dengan Surat Keputusan Menteri Agraria tanggal 24 September 1961 Nomor Sk/614/ka/61, semua Notaris dan Wakil Notaris di Jawa dan Madura, serentak diangkat menjadi PPAT. Para PPAT yang diangkat tersebut, juga tidak lebih dahulu menempuh ujian. Dalam praktek ternyata, bahwa seorang notaris dan para pegawai Pamong Praja yang pernah menjalankan tugas seorang PPAT, belum merupakan jaminan, bahwa ia benar-benar telah menguasai peraturan-peraturan yang bersangkutan.<sup>5</sup> Oleh karena itu maka kemudian untuk dapat diangkat menjadi PPAT, siapapun harus lulus lebih dahulu pada ujian yang diadakan oleh Direktorat Jenderal Agraria.<sup>6</sup>

Dalam Pasal 1 angka 24 PP Nomor 24 Tahun 1997 yang dimaksud PPAT adalah :

“Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa untuk membebaskan hak tanggungan.”

Sehubungan dengan Jabatan PPAT, jabatan tersebut telah mendapat pengaturan sendiri dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut PP

---

<sup>5</sup>Boedi Harsono, *Undang-undang Pokok Agraria; Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaannya*-Bagian Pertama, Jilid Kedua, (Jakarta: Djambatan, 1971), hal.24.

<sup>6</sup>*Ibid.*

No. 37 Tahun 1998) dan ketentuan pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 (untuk selanjutnya disebut PMNA/Ka. BPN No. 4 Tahun 1999).

Dalam ketentuan Pasal 6 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 dikatakan bahwa dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan. Untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil, Menteri dapat menunjuk PPAT Sementara yang diatur dalam Pasal 7 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1998. Hal ini diperjelas dalam Pasal 5 ayat (3) PP No. 37 tahun 1998 yang mengatakan bahwa:

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

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

Dari pasal diatas dapat disimpulkan bahwa ada tiga macam PPAT yaitu:

1. PPAT, yaitu mereka yang telah lulus ujian PPAT.
2. PPAT Sementara, Camat atau Kepala Desa.
3. PPAT Khusus, yaitu Kepala Kantor Pertanahan.

Untuk ini, penulis hanya membahas tentang PPAT dan PPAT Sementara, untuk PPAT Khusus penulis tidak akan membahasnya, dan untuk PPAT Sementara Penulis hanya membahas tentang Camat sebagai PPAT Sementara.

Berdasarkan dari latar belakang tersebut Penulis tertarik untuk membuat tesis dengan judul **“Keberadaan Kepala Kecamatan Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara di Kota Cilegon”** dan uraian-uraian tersebut di atas, menjadi permasalahan dalam tesis ini, khususnya mengenai fungsi, peranan dan kedudukan Camat selaku PPAT Sementara di daerah dimana telah diangkat seorang PPAT.

## 1.2 Rumusan Masalah Penelitian

Dari uraian tersebut di atas, maka penulis dapat merumuskan pokok permasalahan yang akan diangkat dan dibahas dalam bab-bab berikutnya adalah:

1. Apakah masih relevan keberadaan Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara di Kota Cilegon?
2. Apakah jasa Pejabat Pembuat Akta Sementara dalam pembuatan akta atau peralihan hak atas tanah masih banyak digunakan masyarakat di Kota Cilegon?

## 1.3 Metode Penelitian

Tesis sebagai salah satu karya ilmiah dijabarkan secara tegas, jelas, dan sistematis berdasarkan data yang dapat dipercaya kebenarannya, sehingga sebelum memulai suatu penulisan diperlukan adanya penelitian. Penelitian adalah suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya.<sup>7</sup>

Dalam melakukan penelitian dan penulisan tesis ini penulis berupaya untuk melengkapi data yang diperlukan sesuai kemampuan penulis oleh karena itu penulis dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

### 1. Bentuk Penelitian

Penelitian tentang “Keberadaan Kepala Kecamatan Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara di Kota Cilegon” merupakan suatu penelitian yuridis-normatif. Penelitian hukum normatif dalam tesis ini bertujuan untuk mengetahui dan menentukan fungsi, keberadaan Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara di daerah yang sudah ada Pejabat Pembuat Akta Tanah. Ruang lingkup penelitian dalam tesis ini adalah pada masalah yang berkaitan dengan keberadaan Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara di Kota Cilegon. Penelitian ini, bertujuan untuk menyelidiki, membahas, menggambarkan serta

---

<sup>7</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1986), hal. 42.

menyajikan masalah yang berkaitan dengan keberadaan Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara.

## 2. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian deskriptif-analitis, yaitu penulis ingin memberikan gambaran tentang obyek yang diteliti dari dalam penelitian ini, yang dimaksudkan untuk memberi data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya<sup>8</sup>.

Dengan demikian, penelitian ini merupakan suatu penelitian yuridis normatif yang bersifat deskriptif, maka penelitian ini berbasis pada analisis norma hukum, baik hukum dalam arti *law as it is written in the books*<sup>9</sup> (dalam peraturan perundang-undangan), maupun hukum dalam arti *law in action*.<sup>10</sup> Dengan demikian obyek yang dianalisa adalah norma hukum, baik dalam peraturan perundang-undangan yang secara konkrit ditetapkan oleh hakim maupun lembaga.

## 3. Jenis Data

Berdasarkan jenis dan bentuknya, data yang diperlukan dalam penelitian ini adalah data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari studi kepustakaan yang membahas mengenai masalah yang berkaitan dengan kesesuaian keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara di Kota Cilegon dan penggunaan jasanya oleh masyarakat Kota Cilegon. Namun demikian, untuk melengkapi atau mendukung analisis data sekunder, tetap diperlukan data primer melalui wawancara dengan informan yang dinilai memahami beberapa konsep atau pemikiran yang ada dalam data sekunder, sejauh dalam batas-batas metode penelitian normatif.

## 4. Macam Bahan Hukum

Penulisan tesis ini mempergunakan pendekatan kepustakaan yang bersifat Yuridis normatif, yaitu dengan menitikberatkan kepada penelitian kepustakaan yang menguraikan data sekunder berupa:

---

<sup>8</sup> *Ibid.* hal. 10.

<sup>9</sup> Ronald Dworkin, *Legal Research*, (Daedalus: Spring, 1973), hal. 250.

<sup>10</sup> Satjipto Rahardjo, *Hukum dan Masyarakat*, (Semarang: Angkasa, 1979), hal. 71.

- a. Bahan-bahan hukum primer meliputi produk lembaga legislatif<sup>11</sup>, yaitu:
- 1) Undang-undang Dasar Tahun 1945
  - 2) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
  - 3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
  - 4) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 tahun 1999, tentang ketentuan Pelaksanaan peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998
  - 5) Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 640-1198 Tanggal 1 April 1999 tentang Penjelasan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 tahun 1999.
- b. Bahan hukum Sekunder yaitu buku-buku, artikel dan literatur lain yang dibuat oleh para ahli hukum yang sesuai dengan topik yang dibahas dalam tesis ini, yaitu tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- c. Bahan hukum Tertier yaitu bahan hukum primer dan sekunder; contohnya adalah kamus, ensiklopedia, indeks kumulatif, dan seterusnya.<sup>12</sup>

##### 5. Alat Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan dan wawancara. Studi kepustakaan dilakukan di Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Indonesia dan mengakses data melalui internet.

Pengumpulan data dilakukan dengan studi dokumen atau kepustakaan, wawancara atau interview terhadap informan. Semuanya dipergunakan secara keseluruhan untuk mendapatkan hasil yang baik. Penelitian kepustakaan yang dilakukan adalah mengenai kepustakaan tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah atau yang berkaitan dengan Pejabat Pembuat Akta

---

<sup>11</sup>Enid Campbell, et. al., *Legal Research, Materials and Methods*, (Sidney: The Law Book Company Limited, 1988), hal.1.

<sup>12</sup>Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta: CV Rajawali, 1985), hal. 15.

Tanah, dan juga studi dokumen terhadap peraturan perundang-undangan, khususnya mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah.

#### 6. Metode Analisis Data

Data hasil penelitian ini dianalisa secara kualitatif, artinya data kepustakaan dianalisa secara mendalam, holistik, dan komprehensif. Penggunaan metode analisis secara kualitatif didasarkan pada pertimbangan, yaitu pertama data dianalisis beragam, memiliki sifat dasar yang berbeda antara yang satu dengan lainnya, serta tidak mudah untuk dikuantitatifkan. Kedua, sifat dasar data yang dianalisis adalah menyeluruh (*comprehensive*) dan merupakan satu kesatuan bulat (*holistic*). Hal ini ditandai dengan keanekaragaman datanya serta memerlukan informasi yang mendalam (*indepth information*).<sup>13</sup>

#### 7. Bentuk Hasil Penelitian

Pengambilan kesimpulan yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah dengan cara logika deduktif, artinya adalah metode menarik kesimpulan yang bersifat khusus dari pernyataan-pernyataan yang sifatnya umum. Metode ini dilakukan dengan cara menganalisis pengertian atau konsep-konsep umum, antara lain mengenai konsep keberadaan Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara. Adapun kajian terhadap konsep yang sifatnya umum tersebut akan dianalisis secara khusus dari aspek Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 tahun 1999, tentang ketentuan Pelaksanaan peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 beserta peraturan pelaksanaan lainnya.

### 1.4 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tesis ini terdiri dari 3 (tiga) bab, antara lain sebagai berikut:

---

<sup>13</sup> Chai Podista, *Theoretical, Terminological, and Philosophical Issue in Qualitative Research*, dalam Attig, et. *Al Field Manual on Selected Qualitative Research Methods* (Thailand: Institute for Population and Social Research, Mahidol University, 1991), hal. 7.

## Bab I PENDAHULUAN

Pada bab ini berisikan uraian singkat mengenai latar belakang masalah, pokok permasalahan, metode penelitian, serta sistematika penulisan.

## Bab II PEMBAHASAN

Pada bab ini penulis akan membahas mengenai keberadaan Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara di Kota Cilegon. Bab ini terdiri dari landasan teori, definisi operasional, landasan hukum dan temuan hasil penelitian. Landasan teori berisikan pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah dan pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara. Definisi operasional berisikan hak, wewenang dan kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dan landasan hukumnya serta temuan hasil penelitian berupa kesesuaian keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara di Kota Cilegon dan penggunaan jasanya oleh masyarakat Kota Cilegon.

## Bab III PENUTUP

Dalam bab ini, penulis memaparkan kesimpulan terhadap pokok-pokok permasalahan yang sudah diuraikan pada bab-bab sebelumnya dan mencantumkan saran-saran terhadap permasalahan yang dihadapi.



## **BAB II**

### **KEBERADAAN KEPALA KECAMATAN SEBAGAI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA DI KOTA CILEGON**

#### **2.1. Tinjauan Umum Mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS)**

##### **2.1.1 Tinjauan Umum Mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

Pejabat yang diberi wewenang untuk membuat akta mengenai memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan mulai dikenal dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961, sebagaimana diatur dalam Pasal 19 yang berbunyi:

“Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut : pejabat). Akte tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.”<sup>14</sup>

Kemudian penunjukan pejabat tersebut diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Agraria (PMA) Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Penunjukan Pejabat Yang Dimaksudkan Dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah Serta Hak Dan Kewajibannya. Dimana dalam PMA Nomor 10 Tahun 1961 ini yang dapat diangkat menjadi pejabat adalah:

1. Notaris;
2. Pegawai-pegawai dan bekas pegawai dalam lingkungan Departemen Agraria yang dianggap mempunyai pengetahuan yang cukup tentang

---

<sup>14</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, PP No.10 Tahun 1961, Psl.19.

peraturan-peraturan Pendaftaran Tanah dan peraturan-peraturan lainnya yang bersangkutan dengan persoalan peralihan hak atas tanah;

3. Para pegawai pamongpraja yang pernah melakukan tugas seorang pejabat;
4. Orang-orang lain yang telah lulus dalam ujian yang diadakan oleh Menteri Agraria.

Istilah Pejabat Pembuat Akta Tanah Sendiri mulai dikenal dalam Undang-Undang Nomor Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, dimana di dalam Pasal 10 ayat (2) dinyatakan bahwa pemindahan hak dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. Kemudian istilah PPAT dinyatakan juga dalam Undang-Undang Republik Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT).

Kemudian dengan diundangkannya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka PPAT mempunyai dasar hukum yang kuat dalam menjalankan jabatannya dengan adanya peraturan jabatan yang mengatur tatacara PPAT dalam menjalankan jabatannya.

#### 2.1.1.1 Pengertian PPAT

Istilah PPAT dinyatakan dalam beberapa ketentuan perundang-undangan dimana dalam UUHT yang dimaksud dengan PPAT adalah “Pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.”<sup>15</sup> Sedangkan berdasarkan Pasal 1 (5) Peraturan Pemerinah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah yang dimaksud PPAT adalah “pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah.”<sup>16</sup>

---

<sup>15</sup> Indonesia, *Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah*, UU No. 4 Tahun 1996, LN No.117, TLN. No. 4432, Ps.1 (4).

<sup>16</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah*, PP No.40 Tahun 1996, LN No.1996-58, TLN. No. 3643, Ps.1 (5).

Dalam Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997, PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.<sup>17</sup> Yang kemudian diperjelas lagi dengan ketentuan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah nomor 37 Tahun 1998, dimana PPAT adalah “pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”.<sup>18</sup>

Dari definisi-definisi PPAT yang disebut diatas maka dapat disimpulkan bahwa PPAT adalah “Pejabat Umum yang berwenang membuat akta otentik mengenai perbuatan-perbuatan hukum tertentu berkaitan dengan hak-hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Dimana kewenangan ini diberikan kepada pejabat tersebut oleh Undang-Undang”.

Dari keempat peraturan perundang-undangan di atas menunjukkan bahwa kedudukan PPAT adalah sebagai pejabat umum. Istilah pejabat umum baru ada pada Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, namun dalam Undang-undang ini maupun Undang-undang lain tidak memberikan definisi apa yang dimaksud dengan pejabat umum. Menurut Boedi Harsono, yang dimaksud dengan pejabat umum adalah seseorang yang diangkat oleh Pemerintah dengan tugas dan kewenangan memberikan pelayanan kepada umum dibidang tertentu.<sup>19</sup>

Sejalan dengan Boedi Harsono, Sri Winarsi menyatakan bahwa pengertian pejabat umum mempunyai karakter yuridis, yaitu selalu dalam kerangka hukum publik. Sifat publiknya tersebut dapat dilihat dari pengangkatan, pemberhentian, dan kewenangan PPAT.<sup>20</sup> PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional, tugasnya adalah membantu Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten/Kota dalam melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah, dan kewenangannya adalah membuat akta atas perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

---

<sup>17</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, PP No.24 Tahun 1997, LN No.1997-59, TLN. No. 3696, Ps.1 (24).

<sup>18</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No.37 Tahun 1998, LN No.1998-52, TLN. No. 3746, Ps.1 (1).

<sup>19</sup> Boedi Harsono, *PPAT sejarah Tugas dan Kewenangannya*, Majalah RENVOL, No.844.IV, Jakarta, Januari, 2007.

<sup>20</sup> Sri Winarsi, *Pengaturan Notaris dan PPAT sebagai Pejabat Umum*, Majalah YURIDIKA, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Volume 17 No.2, Surabaya, Maret, 2002,hal.186.

Sedangkan menurut Effendi Perangin, Pejabat Umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang kegiatan tertentu.<sup>21</sup> Kegiatan tertentu yang dimaksud diatas diantaranya untuk membuat Akta. Menurut Effendi Perangin, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat yang berwenang membuat akta daripada perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan.<sup>22</sup>

Pendapat Effendi Perangin di atas, pada saat ini sudah tidak sesuai lagi dengan peraturan yang ada sekarang, karena fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sekarang tidak mencakup sebagai pejabat yang menggadaikan tanah atau pejabat yang meminjamkan uang lagi, sehingga perlu dibuat pemahaman baru terhadap pengertian tersebut.

Setiap akta yang dibuat dihadapan PPAT adalah suatu akta otentik apabila memenuhi kriteria-kriteria akta otentik sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang berbunyi: “Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya.”<sup>23</sup>

Dari keempat peraturan perundang-undangan yang memuat pengertian PPAT diatas, terdapat persamaan yaitu bahwa PPAT sebagai pejabat umum dan berwenang membuat akta yang berkaitan dengan tanah, sedangkan perbedaannya adalah :

1. Pada Undang –Undang Nomor 4 Tahun 1996, akta yang dibuat oleh PPAT dirinci secara tegas, yaitu akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan Hak Tanggungan dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

---

<sup>21</sup> Effendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, (Jakarta :Rajawali Press, 1991), hal.436

<sup>22</sup> *Ibid.*hal.436

<sup>23</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*,Cet.34. diterjemahkan oleh R.Subekti dan R.Tjitrosudio (Jakarta: PT.Pradnya Paramita, 2004), hal.475

2. Pada Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, akta yang dibuat PPAT tidak dirinci secara tegas, hanya dirumuskan akta-akta tanah.
3. Pada Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, akta yang dibuat oleh PPAT adalah akta otentik, akta dibuat untuk perbuatan hukum tertentu, dan objek perbuatan hukumnya mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, dikenal 3 (tiga) macam PPAT, yaitu :

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

PPAT adalah pejabat umum yang diberikan wewenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Yang menjadi PPAT disini adalah Notaris atau mantan pejabat Badan Pertanahan Nasional setelah lulus ujian yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional.

2. PPAT Sementara.

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

3. PPAT Khusus.

PPAT Khusus adalah Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu. PPAT Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

Ada beberapa perbedaan antara PPAT, PPATS dan PPAT Khusus, antara lain:

1. Yang dapat diangkat menjadi PPAT adalah orang yang memenuhi kriteria sebagai PPAT, yang dapat ditunjuk sebagai PPATS adalah pejabat pemerintah di daerah yang masih belum cukup PPAT, sedangkan yang dapat ditunjuk sebagai PPAT Khusus adalah Pejabat BPN RI.
2. Kewenangan PPAT dan PPATS adalah untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, sedangkan kewenangan PPAT khusus adalah membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu.
3. PPAT berhenti menjabat karena meninggal dunia, telah mencapai usia 63 (enam puluh tiga) tahun, diangkat dan mengangkat sumpah jabatan atau melaksanakan tugas sebagai notaris dengan tempat kedudukan di Kabupaten/Kotamadya Daerah tingkat II yang lain daripada daerah kerjanya, diberhentikan oleh menteri. Sedangkan PPATS dan PPAT Khusus berhenti melaksanakan tugas PPAT apabila tidak lagi memegang jabatannya atau diberhentikan oleh menteri.
4. Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya. Sedangkan daerah kerja PPATS dan PPAT Khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai pejabat pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya.
5. Sebelum menjalankan jabatannya PPAT dan PPATS wajib mengangkat sumpah jabatan di hadapan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya di daerah kerja PPAT yang bersangkutan. Sedangkan PPAT Khusus tidak perlu mengangkat sumpah jabatan PPAT.
6. PPAT dan PPATS dalam menjalankan jabatannya dapat memungut uang honorarium. Sedangkan PPAT Khusus melaksanakan jabatannya tugasnya tanpa memungut biaya.

Seperti yang telah ditentukan dalam PP nomor 24 Tahun 1997, maka jabatan PPAT, PPAT Sementara dan PPAT Khusus adalah memegang peranan sangat penting. Oleh karena itu sudah sewajarnya apabila seseorang yang menjabat

jabatan tersebut dianggap tahu dan tentunya harus mempunyai pengetahuan yang cukup tentang pendaftaran tanah dan yang berkaitan dengan itu.

#### 2.1.1.2 Pengangkatan dan Pemberhentian PPAT

PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional, sedangkan PPAT Sementara diangkat dan diberhentikan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi yang mendapat pelimpahan kewenangan dari Kepala Badan Pertanahan Nasional. Berdasarkan Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, untuk dapat diangkat menjadi PPAT harus memenuhi syarat sebagai berikut :

1. Berkewarganegaraan Indonesia;
2. Berusia sekurang-kurangnya 30 tahun;
3. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh instansi kepolisian setempat;
4. Belum pernah dihukum penjara karena melakukan kejahatan berdasarkan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
5. Sehat jasmani dan rohani;
6. Lulusan Program Pendidikan Spesialis Notariat atau Program Pendidikan Khusus PPAT yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi;
7. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh Kantor Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional.

Syarat tersebut diatas sejalan dengan ketentuan Pasal 11 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006, bahwa khusus tentang persyaratan ujian, untuk dapat diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang bersangkutan harus lulus ujian Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Dimana tujuan dari diadakannya ujian itu adalah untuk mengisi formasi Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten/Kota yang formasi Pejabat Pembuat Akta Tanahnya belum terpenuhi. Materi ujian Pejabat Pembuat Akta Tanah berdasarkan Pasal 12 ayat (3) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 terdiri dari:

1. Hukum Pertanahan Nasional;

2. Organisasi dan Kelembagaan Pertanahan;
3. Pendaftaran Tanah;
4. Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
5. Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah; dan
6. Etika Profesi.

Untuk dapat mengikuti ujian Pejabat Pembuat Akta Tanah, berdasarkan Pasal 14 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009, yang bersangkutan berusia paling kurang 30 (tiga puluh) tahun dan wajib mendaftar pada panitia pelaksana ujian Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, dengan melengkapi persyaratan:

1. Fotokopi KTP yang masih berlaku;
2. Pas foto berwarna dengan ukuran 4x6 sebanyak 3 (tiga) lembar; dan
3. Fotokopi ijazah S1 dan Program Pendidikan Khusus Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi yang dilegalisasi oleh pejabat yang berwenang;

Calon Pejabat Pembuat Akta Tanah yang telah lulus ujian Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya mengajukan permohonan pengangkatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah kepada Kepala Badan dengan melengkapi syarat-syarat administrasi dan dokumentasi yang kemudian diterbitkanlah Keputusan Pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah oleh Kepala Badan. Keputusan dan pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut diberikan kepada yang bersangkutan setelah selesai pelaksanaan pembekalan teknis pertanahan.

Berdasarkan Pasal 8 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 jo Pasal 25 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 yang menyebutkan bahwa PPAT berhenti menjabat, karena :

- a. Meninggal dunia; atau
- b. Telah mencapai usia 60 tahun; atau
- c. Diangkat dan mengangkat sumpah jabatan atau melaksanakan tugas sebagai Notaris dengan tempat kedudukan di Kabupaten/Kota yang berbeda dengan daerah kerjanya sebagai PPAT; atau
- d. Diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang berhenti menjabat karena alasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf a sampai dengan huruf c Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, karena tidak lagi memegang jabatannya dan/atau telah menyelesaikan penugasannya tidak perlu dibuatkan keputusan pemberhentiannya. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berhenti ini tidak lagi berwenang membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berhenti menjabat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah karena telah mencapai usia 65 (enam puluh lima) tahun paling lambat 3 (tiga) bulan sebelumnya harus melaporkan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersedia menerima protocol Pejabat Pembuat Akta Tanah di daerah kerjanya dengan tembusan kepada Kakanwil BPN Provinsi.

Dalam Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berhenti sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah karena diangkat dan mengangkat sumpah jabatan Notaris di kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II yang lain daripada daerah kerjanya dapat diangkat kembali menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan wilayah kerja Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II di tempat kedudukannya sebagai Notaris, apabila formasi Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk daerah kerja tersebut belum penuh.

Pemberhentian Pejabat Pembuat Akta Tanah ada 3 (tiga) macam, yaitu:

1. Pemberhentian dengan hormat dari jabatannya, yaitu:
  - a. Permintaan sendiri;
  - b. Tidak lagi mampu menjalankan tugasnya karena keadaan kesehatan badan atau kesehatan jiwanya, setelah dinyatakan oleh tim pemeriksa kesehatan yang berwenang atas permintaan Menteri atau pejabat yang ditunjuk;
  - c. Melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah;
  - d. Diangkat sebagai pegawai negeri sipil atau anggota Tentara Nasional Indonesia (TNI) atau Angkatan Bersenjata Republik Indonesia (ABRI).

2. Pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya karena:
  - a. Melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah;
  - b. Dijatuhi hukuman kurungan atau penjara karena melakukan kejahatan perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap;
  - c. Melanggar kode etik profesi.

3. Pemberhentian untuk sementara

Berdasarkan Pasal 11 PP Nomor 37 Tahun 1998, Pejabat Pembuat Akta Tanah juga dapat diberhentikan untuk sementara dari jabatannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah karena sedang dalam pemeriksaan pengadilan sebagai terdakwa suatu perbuatan pidana yang mana ancamannya hukuman kurungan atau penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat. Pemberhentian sementara tersebut juga berlaku sampai ada putusan pengadilan yang telah memperoleh keputusan hukum tetap. Pemberhentian sementara yang dimaksud ditetapkan oleh Kepala Badan berdasarkan usulan Kepala Kantor Pertanahan melalui Kepala Kantor Wilayah.

#### 2.1.1.3 Wilayah Kerja PPAT

PPAT diangkat untuk suatu daerah kerja tertentu. Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Daerah Kerja PPAT Sementara dan PPAT Khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai pejabat pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya. Wilayah hukum PPAT sudah ditentukan sesuai pengangkatannya sehingga PPAT tidak diperkenankan membuat akta di luar wilayah wewenangnya. Apabila PPAT membuat akta di luar wilayah kerjanya, maka akta tersebut dianggap tidak sah. Berdasarkan pasal 1869 KUH Perdata, yang berbunyi:

“Suatu akta, yang karena tidak berkuasa atau tidak cakupnya pegawai termaksud di atas, atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidak dapat diberlakukan sebagai akta autentik, namun demikian mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan jika ditandatangani oleh para pihak”.

Maka akta PPAT yang dibuat oleh PPAT di luar wilayah kerjanya tidak dapat dikatakan sebagai akta otentik, karena dibuat oleh pejabat yang tidak berwenang dan mengakibatkan akta tersebut hanya mempunyai kekuatan sebagai akta dibawah tangan sehingga tidak dapat dijadikan dasar pengalihan hak dan tidak dapat didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Apabila suatu wilayah Kabupaten/Kotamadya dipecah menjadi dua atau lebih wilayah kabupaten/kotamadya, maka dalam waktu 1 (satu) tahun sejak diterbitkannya Undang-undang tentang pembentukan Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II yang baru, Pejabat Pembuat Akta Tanah yang daerah kerjanya adalah Kabupaten/Kotamadya semula harus memilih salah satu wilayah Kabupaten/Kotamadya sebagai daerah kerjanya, dengan ketentuan bahwa apabila pemilihan tersebut tidak dilakukan pada waktunya, maka mulai 1 (satu) tahun sejak diterbitkannya Undang-undang tentang pembentukan Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II yang baru tersebut daerah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan hanya meliputi wilayah Kabupaten/Kotamadya letak kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.

Dalam masa peralihan yang lamanya 1 (satu) tahun, Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang terletak di wilayah Daerah Tingkat II yang baru maupun yang lama.

Ketentuan diatas memberikan suatu kemudahan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk memilih salah satu wilayah kerjanya dan jika dia tidak memilih maka di tempat mana dia bertugas dan ada kantor pertanahannya maka di tempat itu dianggap sebagai tempat kedudukannya dan disamping itu diberi tenggang waktu 1 (satu) tahun untuk memilih dan jika tidak memilih salah satu dari daerah kerja tersebut maka dianggap telah memilih kantor pertanahan di daerah kerjanya dan atas daerah kerja lainnya setelah 1 (satu) tahun tidak berwenang.<sup>24</sup>

---

<sup>24</sup> A.P.Parlindungan, *Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landform, Bagian I*, (Bandung: Mandar Maju, 1989), hal 42

PPAT harus berkantor di satu kantor dalam daerah kerjanya sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pengangkatannya atau penetapan lain dari pejabat yang berwenang dan dilarang untuk mempunyai kantor cabang atau perwakilan atau bentuk lainnya dengan maksud menawarkan jasanya kepada masyarakat. Untuk menjamin profesional dan pelayanan kepada masyarakat yang baik maka kantor PPAT harus dibuka setiap hari kecuali pada hari libur resmi dengan jam kerja minimum sebagaimana jam kerja kantor pemerintah ditempat wilayah setempat.

Dalam menjalankan jabatannya PPAT harus melayani para kliennya di kantornya namun apabila ada pihak yang tidak dapat hadir di kantor PPAT maka diberi kesempatan untuk membuat akta diluar kantornya dengan ketentuan bahwa para pihak harus hadir di hadapan PPAT ditempat pembuatan akta tersebut dan harus dilangsungkan di dalam wilayah kerja PPAT.

#### 2.1.1.4 Tugas Pokok dan Kewenangan PPAT

Tugas-tugas PPAT antara lain: untuk menyelenggarakan suatu daftar dari akta-akta yang dibuatnya antara lain repertorium (daftar dari akta-akta yang dibuatnya), yang berisikan nama dari penghadap, sifat aktanya, jual beli, hibah, tanggal akta dibuatnya dan nomornya, identitas dari tanahnya/surat ukur dan luas tanahnya beserta bangunan yang termasuk permanen, semi permanen, darurat dan tanaman yang ada dan lain-lain keterangan.<sup>25</sup>

PPAT mempunyai kewajiban untuk mengirimkan daftar laporan akta-akta PPAT setiap awal bulan dari bulan yang sudah berjalan kepada Badan Pertanahan Nasional Propinsi/Daerah, Kepala Perpajakan, dan Kepala Kantor Pajak Bumi dan Bangunan. Selain itu PPAT juga mempunyai kewajiban membuat papan nama, buku daftar akta, dan menjilid akta serta warkah pendukung akta.

Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menetapkan bahwa: “Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan” Dalam Pasal 6 ayat (2) ini hanya

---

<sup>25</sup> *Ibid.* hlm. 194.

disebutkan kegiatan-kegiatan tertentu, tidak disebutkan secara tegas kegiatan-kegiatan apa dalam pendaftaran tanah yang menjadi tugas PPAT untuk membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Tugas pokok PPAT dalam membantu pelaksanaan pendaftaran tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan ditetapkan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu :

1. PPAT 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.
2. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :
  - a. Jual beli;
  - b. Tukar Menukar;
  - c. Hibah;
  - 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.

Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menyatakan bahwa tugas pokok Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah. Untuk menjawab kegiatan dalam pendaftaran tanah yang menjadi tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat dilihat dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA yang dijabarkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu sebagai berikut:<sup>26</sup>

---

<sup>26</sup> Santoso, *op.cit.*, hlm. 304-344.

1. Kegiatan Pendaftaran tanah untuk pertama kali (*Opzet* atau *Initial Registration*)

Yang dimaksud dengan pendaftaran tanah untuk pertama kali menurut Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 atau Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali ini dapat dilakukan secara sistematis dan sporadis. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:

a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik.

Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan, kegiatannya meliputi:

- (1) Pembuatan peta pendaftaran;
- (2) Penetapan batas bidang-bidang tanah;
- (3) Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran;
- (4) Pembuatan daftar tanah; dan
- (5) Pembuatan surat ukur.

b. Pembuktian dan pembukuannya.

- (1) Pembuktian hak baru;
- (2) Pembuktian hak lama; dan
- (3) Pembukuan hak.

c. Penerbitan sertifikat

- (1) Penyajian data fisik dan data yuridis
- (2) Penyimpanan daftar umum dan dokumen

2. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*Bijhouding* atau *Maintenance*)

Yang dimaksud dengan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah menurut Pasal 1 angka 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Pemeliharaan data

pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan data fisik dan data yuridis kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, terdiri atas:

- a. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak. Kegiatannya meliputi:
  - (1) Pemindahan hak;
  - (2) Pemindahan hak melalui lelang;
  - (3) Peralihan hak karena pewarisan;
  - (4) Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi;
  - (5) Pembebanan hak.
  - (6) Penolakan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak
- b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah. Kegiatannya meliputi:
  - (1) Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah;
  - (2) Pemecahan, pemisahan, dan penggabungan bidang tanah;
  - (3) Pembagian hak bersama;
  - (4) Hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun;
  - (5) Peralihan dan hapusnya hak tanggungan;
  - (6) Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan;
  - (7) Perubahan nama

Dari dua macam kegiatan pendaftaran tanah, yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah sebagaimana ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka kegiatan yang menjadi tugas utama Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah kegiatan pemeliharaan data pendaftaran.

Dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah terdapat perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, berupa pemindahan hak, pembagian hak bersama, pembebanan Hak Tanggungan, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik dan pemberian

Kuasa Membebankan Hak Tanggungan. Dalam perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dibutuhkan bantuan PPAT untuk membuat aktanya.

A.P. Parlindungan menyatakan tugas PPAT adalah melaksanakan *recording of deeds of coveyance*, yaitu suatu perekaman pembuatan akta tanah yang meliputi mutasi hak, pengikatan jaminan dengan hak atas tanah sebagai Hak Tanggungan, mendirikan hak baru diatas sebidang tanah (Hak Guna Bangunan diatas Hak Milik) ditambah memasang surat kuasa memasang Hak Tanggungan.<sup>27</sup> Kewenangan PPAT diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, yaitu :

1. Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang terletak di daerah kerjanya.
2. PPAT Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

Pada dasarnya tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah ialah membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam mewujudkan salah satu tujuan pendaftaran tanah yaitu untuk terwujudnya tertib administrasi pertanahan sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dengan membuat akta-akta yang dijadikan dasar pendaftaran perubahan data tanah.

Tugas dari kantor pertanahan sendiri adalah melakukan *recording of title* dan *continues recording* dan kemudian menerbitkan bukti haknya yang disebut sertifikat hak atas tanah. Data pendaftaran tanah yang tercatat di kantor pertanahan harus sesuai dengan keadaan atau status yang sebenarnya mengenai bidang tanah yang bersangkutan, baik data fisik maupun data yuridis mengenai bidang tanah tersebut. Oleh karena itu, akta Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib dibuat sedemikian rupa dan Pejabat Pembuat Akta Tanah bertanggung jawab

---

<sup>27</sup> A.P.Parlindungan, *op.cit.*,hal.83.

untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan.

Dalam hubungan dengan pencatatan data yuridis khususnya pencatatan perubahan data yuridis yang sudah tercatat sebelumnya, peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah sangatlah penting hingga terciptanya tertib hukum bidang pertanahan.

Tertib administrasi pertanahan merupakan bagian dari kebijaksanaan pemerintah di bidang pertanahan yang menjadi landasan sekaligus arahan dalam melaksanakan penataan kembali penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah. Guna mendukung terciptanya administrasi yang tertib, maka tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai mitra pemerintah perlu dioptimalkan dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat dituntut kehati-hatian, kemandirian, ketertiban dan kecermatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pembuatan akta agar perbuatan hukum tersebut tidak cacat hukum.

Selanjutnya dalam Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 sehubungan dengan pelaksanaan tugas pokok sebagaimana ditentukan dalam Pasal 2, mengatur mengenai kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah bahwa untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

Sebagaimana juga dijelaskan dalam Pasal 4 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006, bahwa seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya berwenang untuk membuat akta dimana objek perbuatan hukumnya terletak di dalam daerah kerjanya. Namun terdapat pengecualian untuk akta tukar-menukar, akta pemasukan kedalam perusahaan dan akta pembagian hak bersama mengenai beberapa hak atas tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, apabila semuanya tidak terletak dalam satu daerah kerja seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat dibuat jika salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang haknya menjadi objek perbuatan hukum dalam akta tersebut terletak di dalam daerah kerjanya.

Akta tukar menukar, akta pemasukan kedalam perusahaan, dan akta pembagian hak bersama mengenai beberapa hak atas tanah dan Hak Milik atas

Satuan Rumah Susun tersebut dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan jumlah Kabupaten/kota letak bidang tanah yang bersangkutan, untuk kemudian masing-masing akta Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut didaftarkan pada Kantor pertanahan masing-masing.

Sesuai dengan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat umum, maka akta yang dibuatnya mempunyai kedudukan sebagai akta otentik. Oleh karena itu, pembuatan akta yang objeknya berada di luar daerah kerja seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan suatu pelanggaran yang mengakibatkan perbuatan hukum itu menjadi tidak sah dan tidak dapat dipergunakan sebagai dasar pendaftaran tanah.

Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juga mengatur tentang wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk menolak pembuatan akta. Penolakan ini dilakukan apabila dalam membuat akta:

- a. mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
- b. mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:
  - 1) surat bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut; dan
  - 2) surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau
- c. salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau

- d. salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau
- e. untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
- f. obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya; atau
- g. tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Penolakan ini dilakukan dengan memberitahukannya secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan dengan disertai alasan penolakannya. Penolakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah tentang perbuatan-perbuatan hukum yang menyimpang dari peraturan perundang-undangan yang berlaku diwujudkan sebagai tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pelaksanaan pendaftaran tanah. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran peralihan dan pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan rumah Susun. Oleh karena itu, Pejabat Pembuat Akta Tanah bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum tersebut yaitu antara lain dengan mencocokkan data yang terdaftar dalam sertipikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menetapkan bahwa perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dibuktikan dengan akta PPAT, yaitu :

1. Jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dibuktikan dengan akta PPAT diatur dalam Pasal 37 ayat (1).
2. Peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi yang didahului dengan likuidasi perseroan atau koperasi yang bergabung atau melebur dibuktikan dengan akta PPAT diatur dalam Pasal 43 ayat (2).

3. Pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, pembebanan Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Sewa untuk bangunan atas Hak Milik dibuktikan dengan akta PPAT diatur dalam Pasal 44 ayat (1).

#### 2.1.1.5 Sumpah Jabatan dan Pelaksanaan Jabatan PPAT

Sebelum menjalankan jabatannya PPAT wajib mengangkat sumpah jabatan PPAT dihadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya di daerah kerja PPAT yang bersangkutan. Setelah menerima surat keputusan pengangkatan bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah dan/atau surat keputusan penunjukan bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, yang bersangkutan wajib melapor kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat paling lambat 3 (tiga) bulan. Apabila tidak melapor dalam jangka waktu tersebut maka keputusan pengangkatan dan penunjukannya menjadi batal demi hukum serta dilarang menjalankan jabatannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah. Jika larangan tersebut dilanggar, maka akta yang dibuatnya tidak sah dan tidak dapat dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.

Sumpah jabatan tersebut dituangkan dalam suatu Berita Acara yang bentuk dan susunan kata-katanya diatur oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dan ditandatangani oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara yang bersangkutan, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dan para saksi. Sebelum mengangkat atau mengucapkan sumpah jabatan, Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dilarang menjalankan jabatannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pengangkatan sumpah jabatan PPAT dilakukan dengan pengucapan kata-kata sumpah jabatan sebagai berikut:

“Demi Allah saya bersumpah”

“Bahwa saya, untuk diangkat menjadi PPAT, akan setia dan taat sepenuhnya kepada Pancasila, UUD 1945 dan Pemerintah Republik Indonesia.”

“Bahwa saya akan mentaati semua peraturan pertanahan dan peraturan yang berkaitan dengan ke-PPAT-an serta peraturan perundang-undangan yang berlaku”

“Bahwa saya, akan menjalankan jabatan saya dengan jujur, tertib, cermat, penuh kesadaran, bertanggung jawab serta tidak berpihak”.

“Bahwa saya, akan senantiasa menjunjung tinggi kehormatan Negara, pemerintah dan martabat PPAT”

“Bahwa saya, akan merahasiakan isi akta-akta yang dibuat di hadapan saya dan protokol yang menjadi tanggung jawab saya, yang menurut sifatnya atau berdasarkan peraturan perundangan harus dirahasiakan.”

“Bahwa saya, untuk diangkat dalam jabatan saya sebagai PPAT secara langsung atau tidak langsung dengan dalih atau alasan apapun juga, tidak pernah memberikan atau berjanji untuk memberikan sesuatu kepada siapapun juga”.

Dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatan, PPAT wajib:

- a. Menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf, dan teraan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi, Bupati/Walikota/madya Kepala Daerah Tingkat II, Ketua Pengadilan Negeri, dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan.

Maksud dari penyerahan contoh tanda tangan, paraf dan stempel jabatan PPAT, adalah agar pada Kantor Pertanahan setempat tersedia pembandingan jika terjadi perbedaan tanda tangan atau paraf atau stempel, apabila terjadi perkara mengenai keabsahan akta PPAT yang bersangkutan.

- b. Melaksanakan jabatannya secara nyata (Pasal 19 PP nomor 37 Tahun 1998).

PPAT harus berkantor di satu kantor dalam daerah kerjanya, dan PPAT wajib memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Menteri (Pasal 20 ayat (1) dan (2) PP Nomor 37 Tahun 1998). Dan PPAT hanya boleh mempunyai 1 (satu) kantor yang terletak dalam daerah kerjanya. PPAT juga dapat melaksanakan jabatannya di luar kantor sepanjang masih dalam daerah kerja PPAT dalam hal untuk keperluan pelayanan masyarakat. Program-program pelayanan masyarakat ini adalah misalnya, program pensertifikatan tanah yang memerlukan adanya akta PPAT terlebih dahulu karena tanah yang bersangkutan belum atas nama pihak yang menguasainya.

Akta PPAT dibuat dalam bentuk yang ditetapkan oleh Menteri dan akta PPAT dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu:

- a. Lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan.
- b. Lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap atau lebih menurut banyaknya hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi objek perbuatan hukum dalam akta, yang disampaikan kepada pemegang kuasa untuk dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya. (Pasal 21 PP Nomor 37 Tahun 1998).

Setiap lembar akta PPAT asli yang disimpan oleh PPAT harus dijilid sebulan sekali dan setiap jilid terdiri dari 50 lembar akta dengan jilid terakhir dalam setiap bulan memuat lembar-lembar akta sisanya. Pada sampul buku akta hasil penjilidan akta-akta dicantumkan daftar akta didalamnya yang memuat nomor akta, tanggal pembuatan akta dan jenis akta (Pasal 25 PP Nomor 37 Tahun 1998).

Pejabat Pembuat Akta Tanah dilarang membuat akta untuk Pejabat Pembuat Akta tanah itu sendiri, suami atau isterinya, keluarga sedarah atau semenda, dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis ke samping sampai dengan derajat kedua. Serta menjadi kuasa atau menerima kuasa untuk akta dari para pihaknya.

PPAT harus membuat satu buku daftar, yang diisi setiap hari kerja PPAT dan ditutup setiap akhir hari kerja dengan garis tinta yang diparaf oleh PPAT yang bersangkutan, untuk semua akta yang dibuatnya dan PPAT wajib mengirim laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya, yang diambil dari buku daftar akta PPAT kepada Kepala Kantor Pertanahan dan kantor-kantor lain sesuai ketentuan Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah yang berlaku selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya (Pasal 26 PP Nomor 37 tahun 1998). Menurut Pasal 24 ayat (1) PMNA/Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1999 yang dimaksud dengan kantor-kantor lain adalah Kepala Kantor Wilayah. Sedangkan yang dimaksud dengan Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah yang berlaku

adalah seperti Undang-undang atau Peraturan Pemerintah di bidang perpajakan yang mewajibkan PPAT mengirim laporan kepada instansi perpajakan.

Laporan yang disampaikan adalah mengenai Akta Jual Beli, Akta Tukar Menukar, Akta Hibah, Akta Pemasukan ke Dalam Perusahaan, Akta Pembagian Harta Bersama, dan Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah dan Bangunan kepada Kepala Kantor Pelayanan Pajak. (Pasal 24 PMNA/Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1999).

Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib mengirimkan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dibuat beserta warkah/dokumen lain yang digunakan untuk pencatatan perubahan dan pendaftaran tanah selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak tanggal pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib membuat Protokol Pejabat Pembuat Akta tanah yang terdiri dari:

1. Buku Repertorium atau Buku Induk Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah;
2. Buku Daftar Akta Kecamatan yang meliputi daerah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan;
3. Buku penggunaan blanko akta Pejabat Pembuat Akta Tanah;
4. Buku ijin pemindahan hak;
5. Buku ekspedisi surat keluar dan surat masuk;
6. Buku klapper akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berhenti menjabat karena pindah daerah kerja, wajib menyerahkan Protokol Pejabat Pembuat Akta Tanah kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah di daerah kerjanya.

Pejabat Pembuat Akta Tanah dilarang meninggalkan kantornya lebih dari 6 (enam) hari berturut-turut kecuali dalam rangka cuti. Pada saat Pejabat Pembuat Akta Tanah menjalani cuti, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan dapat menunjuk atau mengusulkan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pengganti, dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pengganti tersebut wajib telah lulus Program Pendidikan Strata 1 Jurusan Hukum dan telah menjadi pegawai kantor Pejabat Pembuat Akta tanah sekurang-kurangnya 2 (dua) tahun. Adapun ketentuan mengenai pengajuan cuti Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah:

1. Tiga bulan cuti: mengajukan permohonan cuti kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat tergantung wilayah kerja.
2. Tiga sampai 6 (enam) bulan cuti: mengajukan permohonan cuti kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional setempat.
3. Lebih dari 6 (enam) bulan cuti: mengajukan izin kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT (Pasal 27 PP 37 Tahun 1998).

## 2.1.2 Tinjauan Umum Tentang Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara

### 2.1.2.1 Pengertian Camat Sebagai PPAT Sementara

Luasnya wilayah Republik Indonesia dengan jumlah penduduk yang sangat banyak dan karena adanya tuntutan terlaksananya pembinaan masyarakat diberbagai sektor, maka Menteri Dalam negeri atas nama Pemerintah Pusat melimpahkan wewenangnya kepada pejabat-pejabat yang ada di daerah untuk melakukan pembinaan.

Para pejabat yang dimaksud adalah Kepala Wilayah yang merupakan penguasa tunggal wilayahnya. Mereka merupakan kepanjangan tangan pemerintah pusat dan bukan hasil pilihan rakyat melalui pemilu. Salah satu kepala wilayah yang dimaksud disini dan tentunya merupakan pokok pembahasan tesis ini adalah Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta tanah Sementara. Pengertian Camat ini dapat di lihat dalam Kamus Umum Bahasa Indonesia, yaitu Pegawai Pamong Praja yang mengepalai Kecamatan.<sup>28</sup>

Lebih lanjut dalam Pasal 5 ayat (1) dan (3) peraturan Menteri Agraria Nomor 10 tahun 1961, selain pejabat yang dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1), menyatakan bahwa:

---

<sup>28</sup> Poerwodharminto, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*,( Jakarta : Balai Pustaka, 1999), hal.181

1. Selama untuk sesuatu kecamatan belum diangkat seorang pejabat, maka Asisten Wedana/Kepala Kecamatan atau yang setingkat dengan itu, karena jabatannya menjadi pejabat sementara dari kecamatan itu.
2. Jika untuk sesuatu kecamatan yang dimaksud telah diangkat seorang pejabat, maka Asisten Wedana/Kepala Kecamatan yang bersangkutan tetap menjadi pejabat, sampai ia berhenti menjadi Kepala dari kecamatan itu.

Selain itu, dalam Pasal 7 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan dengan jelas bahwa untuk mempermudah rakyat di desa-desa dalam wilayah terpencil yang tidak ada Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam melakukan perbuatan hukum mengenai tanah, Menteri dapat menunjuk Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara. Yang dapat ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara itu adalah Pejabat Pemerintah yang menguasai keadaan daerah yang bersangkutan, yaitu Kepala Desa.<sup>29</sup>

Dari ketentuan Pasal 5 Peraturan Menteri Agraria nomor 10 Tahun 1961 jo Pasal 7 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut, dapat dikatakan bahwa untuk sesuatu daerah yang belum terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah, Camat atau Kepala Desa yang bertindak selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah ditunjuk karena jabatannya untuk daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Penegasan penyebutan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara sendiri untuk pertama kalinya terdapat dalam ketentuan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998. Dimana dalam Peraturan Pemerintah ini, dapat diketahui ada 3 (tiga) macam Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu: Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus.

Berdasarkan pasal 5 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang memperjelas Pasal 7 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

---

<sup>29</sup> A. P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999, hal. 483.

dan Pasal 5 ayat (1) dan (3) Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961, mengatakan:

- (3) Untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu, Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat di bawah ini sebagai PPAT-Sementara atau PPAT-Khusus:
- a. Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, sebagai PPAT-Sementara;
  - b. Kepala kantor Pertanahan untuk melayani pembuatan akta PPAT yang diperlukann dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi Negara sahabat berdasarkan asas resiprositas sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri, sebagai PPAT Khusus".<sup>30</sup>

Dari ketentuan di atas, maka pembagian PPAT adalah sebagai berikut:

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu mereka yang telah lulus ujian jabatan PPAT;
2. Camat atau Kepala Desa sebagai PPAT Sementara;
3. Kepala Kantor Pertanahan sebagai PPAT Khusus.

PPAT Sementara menurut pasal 1 angka 2 PP Nomor 37 Tahun 1998, adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. Daerah kerja PPAT Sementara meliputi wilayah kerjanya sebagai pejabat pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya.

Ada pertanyaan atas akta-akta tanah dari Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara apakah juga akta otentik, maka kita dapat bersikap membenarkan karena tidak ada disebutkan secara khusus tentang status Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, demikian juga dengan akta-akta tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus. Termasuk juga akta-akta tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah pengganti jika Pejabat Pembuat Akta Tanahnya cuti

---

<sup>30</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, op.cit.*, Ps 5 ayat (3).

dan yang diangkat sebagai pengganti sementara karena Pejabat Pembuat Akta Tanahnya diberhentikan sementara.<sup>31</sup>

Berdasarkan uraian-uraian dan penjelasan beberapa peraturan tersebut diatas, maka dapat diketahui bahwa Kepala Kecamatan dalam hal ini Camat yang bertindak selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara pada hakikatnya merupakan Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya (*ex officio*) untuk melaksanakan tugas sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah yakni membuat akta di suatu daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta Peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara tersebut juga merupakan akta otentik yang dijadikan dasar untuk pendaftaran peralihan dan pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

#### 2.1.2.2 Pengangkatan dan Pemberhentian PPAT Sementara

Berdasarkan penjelasan Pasal 5 Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 tahun 1961, bahwa apabila untuk sesuatu Kecamatan belum ditunjuk seorang Pejabat secara Khusus, maka Camat karena jabatannya menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah, artinya tanpa memerlukan surat keputusan dari Menteri Pertanian dan Agraria. Maka dapat diketahui bahwa yang dimaksud dengan PPAT Sementara itu adalah Kepala Kecamatan, dan pengangkatan seorang Camat sebagai PPAT Sementara ditunjuk langsung karena jabatannya. Namun dengan berkembangnya hukum di Indonesia pada saat ini serta guna menjamin kepastian hukum, penunjukkan Camat sebagai PPAT Sementara memerlukan Surat Keputusan yang dikeluarkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Mengenai pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dinyatakan dalam Pasal 18 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006, bahwa dalam hal tertentu Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dapat menunjuk Camat atau Kepala Desa karena jabatannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara.

Camat menjadi PPAT Sementara apabila ditunjuk oleh Menteri, untuk daerah yang belum cukup terdapat PPAT. Di daerah yang sudah terdapat PPAT

---

<sup>31</sup> Parlindungan, *op.cit.*, hlm. 176.

dan merupakan daerah tertutup untuk pengangkatan PPAT baru, Camat baru tidak lagi ditunjuk sebagai PPAT Sementara. Surat penunjukkan Camat sebagai PPAT Sementara ditandatangani oleh Kepala Kantor Wilayah atas nama Menteri. Ketentuan mengenai penunjukan PPAT sementara dapat dijelaskan sebagai berikut :<sup>32</sup>

1. Camat yang wilayah kerjanya berada di dalam daerah Kabupaten/Kota yang formasi PPATnya belum terpenuhi dapat ditunjuk sebagai PPAT sementara.
2. Surat Keputusan Penunjukan Camat sebagai PPAT sementara ditandatangani oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi atas nama Kepala Badan Pertanahan Nasional.
3. Untuk keperluan penunjukan sebagai PPAT Sementara, Camat yang bersangkutan melaporkan pengangkatannya sebagai PPAT Sementara kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dengan melampirkan salinan atau foto copy keputusan pengangkatan tersebut.
4. Penunjukan Kepala Desa sebagai PPAT Sementara oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional setelah diadakan penelitian mengenai keperluannya berdasarkan letak desa yang sangat terpencil dan banyaknya bidang tanah yang sudah terdaftar di wilayah desa tersebut.

Syarat-syarat bagi Camat untuk dapat ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara menurut Pasal 19 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2006 yaitu:

1. Penunjukkan Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dilakukan dalam hal di daerah kabupaten/kota sebagai wilayah kerjanya masih tersedia Formasi Pejabat Pembuat Akta Tanah. Keputusan penunjukkan Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara ditetapkan oleh Kepala BPN RI yang pelaksanaannya dapat diselenggarakan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi (Kakanwil BPN Provinsi).

---

<sup>32</sup> Santoso, *op. cit.*, hlm. 331.

2. Untuk keperluan penunjukkan Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, yang bersangkutan wajib mengajukan permohonan penunjukkan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara kepada Kepala BPN RI dengan melampirkan salinan atau fotokopi keputusan pengangkatan sebagai Camat melalui Kakanwil BPN Provinsi.
3. Apabila keputusan penunjukkan Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara diselenggarakan Kakanwil BPN Provinsi, keputusan penunjukannya ditandatangani oleh Kakanwil BPN Provinsi atas nama Kepala BPN RI.
4. Keputusan penunjukkan tersebut diberikan kepada yang bersangkutan setelah selesai pelaksanaan pembekalan teknis pertanahan.

Sedangkan berdasarkan Pasal 20 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2006, sebelum Camat ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara yang bersangkutan juga wajib mengikuti pendidikan dan pelatihan yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI) dimana penyelenggaraannya dapat bekerja sama dengan organisasi profesi dengan tujuan untuk menambah kemampuannya dalam melaksanakan tugas jabatannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara. Sementara, bagi Camat yang akan ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara apabila didaerah kabupaten/kota yang bersangkutan belum ada Pejabat Pembuat Akta Tanah maka tidak wajib mengikuti pendidikan dan pelatihan tersebut.

Pemberhentian PPAT Sementara diatur dalam Pasal 25 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2006, PPAT Sementara berhenti melaksanakan tugas PPAT Sementara apabila tidak lagi memegang jabatan sebagai Camat atau Kepala Desa, atau diberhentikan oleh pejabat di bidang pertanahan sesuai dengan kewenangannya.

Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, yang berhenti menjabat karena alasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2006, karena tidak lagi memegang jabatannya dan/atau telah menyelesaikan penugasannya juga tidak perlu dibuatkan keputusan pemberhentiannya. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang

berhenti ini tidak lagi berwenang membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. Di samping itu, mengenai penyerahan protokol Pejabat Pembuat Akta Tanah juga berlaku bagi PPAT Sementara, dimana yang bersangkutan wajib menyerahkan protokol PPAT tersebut kepada PPAT Sementara yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan (Pasal 26 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2006).

#### 2.1.2.3 Wilayah kerja PPAT Sementara

PPAT Sementara berdasarkan Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 jo Pasal 5 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. Daerah kerja PPAT Sementara meliputi wilayah kerjanya sebagai pejabat Pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya.

Camat dalam hal ini merupakan Kepala Kecamatan yang ditunjuk menjadi PPAT Sementara, sehingga wilayah kerjanya sebagai PPAT Sementara tersebut adalah wilayah kerjanya sebagai Kepala Kecamatan dalam suatu Kecamatan yang dimaksud, begitu juga halnya dengan Kepala Desa yang ditunjuk sebagai PPAT Sementara. Perbedaan yang mendasar mengenai wilayah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah umumnya hanya terletak pada penunjukannya saja sebagai Pejabat Pemerintah.

#### 2.1.2.4 Tugas Pokok dan Kewajiban PPAT Sementara

Tugas pokok Camat sebagai PPAT Sementara, tugasnya sama dengan yang dilakukan oleh PPAT antara lain: untuk menyelenggarakan suatu daftar dari akta-akta yang dibuatnya antara lain reportorium (daftar dari akta-akta yang telah dibuat), yang berisikan nama dari penghadap, sifat aktanya, jual beli, hibah, tanggal akta dibuatnya dan nomornya, identitas dari tanahnya/surat ukur dan luas tanahnya beserta bangunan yang termasuk permanen, semi permanen, darurat) dan tanaman yang ada dan lain-lain keterangan.

Camat sebagai PPAT Sementara juga mempunyai kewajiban untuk mengirimkan daftar laporan akta-akta PPAT Sementara setiap awal bulan dari bulan yang sudah berjalan kepada Badan Pertanahan Nasional Propinsi/Daerah, kepala Perpajakan, dan Kepala Kantor Pajak Bumi dan Bangunan. Selain itu PPAT Sementara juga mempunyai kewajiban membuat papan nama, buku daftar akta, dan menjilid akta serta warkah pendukung akta.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dikenal 3 (tiga) macam Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang salah satunya adalah PPAT Sementara. Mengenai kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara tersebut diatur dengan jelas dalam pasal 3 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006, yang menyatakan:

“Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara mempunyai kewenangan membuat akta tanah yang merupakan akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dengan daerah kerja di dalam wilayah kerjanya”.

Berdasarkan Peraturan tersebut, maka jelaslah bahwa tugas pokok dan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara ialah sama halnya dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan kewenangan tersebut sesuai dengan daerah kerja PPAT Sementara yang bersangkutan.

#### 2.1.2.5 Pelaksanaan Jabatan PPAT Sementara

PPAT Sementara yang berhenti sebagai PPAT Sementara menyerahkan protokol PPAT kepada PPAT Sementara yang menggantikannya. Protokol PPAT adalah kumpulan dokumen yang harus disimpan dan dipelihara oleh PPAT yang terdiri dari daftar akta, akta asli, warkah pendukung akta, arsip laporan, agenda dan surat-surat lainnya.

Stempel jabatan PPAT diterakan pada setiap akta, salinan akta, surat dan dokumen lain yang merupakan produk dari PPAT yang bersangkutan. Dan berikut ini rincian mengenai bentuk dan ukuran stempel jabatannya untuk PPAT Sementara:

1. Bentuk

Bulat, ditengah-tengah terdapat ruangan untuk nama atau tulisan “Camat”.

## 2. Ukuran

- a. Bulatan luar dengan garis tengah  $3\frac{1}{2}$  cm, dibuat dalam garis lingkaran rangkap yang sebelah luar agak menebal sedangkan yang di dalam dengan garis lebih tipis dan bergaris tengah lebih kecil. Jarak antara kedua bulatan adalah 1 mm.
- b. Bulatan dalam dengan garis tengah 2 cm, dibuat dalam garis lingkaran tunggal.
- c. Diantara bulatan luar dan dalam, di bagian tengah bawah terdapat 2 (dua) lukisan bintang bersudut lima dengan ukuran garis tengah 3 mm.
- d. Dalam ruang bulatan terdapat ruang yang dibatasi oleh 2 (dua) garis lurus mendatar sejajar dengan jarak satu sama lain  $1\frac{1}{2}$  cm yang ditulis dengan huruf kapital:
  - 1) Nama PPAT atau PPAT Pengganti; atau
  - 2) tulisan Camat; atau
  - 3) tulisan Kepala Desa.
- e. Sebelah atas maupun bawah dari ruang angka 4 di atas terlukis garis-garis tegak lurus dengan jarak antara garis satu dengan yang lainnya sebesar 1 mm.

Dalam hal PPAT mempunyai daerah kerja yang melebihi wilayah kerja satu Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya ditulis nama Kabupaten/Kotamadya yang bersangkutan atau nama satuannya, misalnya DKI Jakarta.

## 3. Warna tinta cap merah.

Untuk wakil Camat yang membuat akta untuk keperluan pihak-pihak sebagaimana dimaksud Pasal 23 ayat (1) PP nomor 37 Tahun 1998 mempergunakan stempel jabatan yang dipergunakan PPAT Sementara yang bersangkutan. Adapun bunyi Pasal 23 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998 adalah:

“PPAT dilarang membuat akta, apabila PPAT sendiri, suami atau isterinya, keluarganya sedarah atau semenda, dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat kedua, menjadi pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan, baik dengan cara bertindak sendiri maupun kuasa, atau menjadi kuasa dari pihak lain”.

### 2.1.3 Pembinaan dan Pengawasan PPAT dan PPAT Sementara

Pasal 33 PP Nomor 37 Tahun 1998 berbunyi: “ Menteri melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap pelaksanaan fungsi PPAT”. Pembinaan dan pengawasan itu meliputi:

- a. Jenis-jenis kegiatan pembinaan dan pengawasan, dan unit kerja yang bertugas dan berwenang melaksanakannya atas nama Menteri (Pasal 35). Pembinaan PPAT terutama dilakukan dengan penetapan peraturan dan pemberian petunjuk teknis serta penjelasannya. Penjelasan tersebut dapat disampaikan secara tertulis maupun dalam forum-forum pertemuan yang diselenggarakan oleh unit kerja yang bersangkutan atau organisasi PPAT (IPPAT atau ASPPAT).
- b. Pelaksanaan pemeriksaan pelaksanaan kewajiban operasional PPAT (Pasal 36). Tugas pemeriksaan PPAT hanya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan menugaskan stafnya yang dibekali dengan surat tugas. Hal-hal yang boleh diperiksa dalam pemeriksaan ini adalah kewajiban PPAT dalam membuat buku daftar akta, menjilid akta, dan mengirimkan akta asli kepada Kantor Pertanahan. Sehubungan dengan itu, maka PPAT diwajibkan untuk memberi kesempatan kepada petugas yang bersangkutan untuk melihat dan memeriksa buku daftar akta, hasil penjilidan akta dan pengiriman akta.
- c. Tindakan administratif terhadap PPAT diterapkan secara berjenjang dengan memungkinkan tindakan tersebut ditetapkan langsung oleh Kepala Kantor Wilayah maupun Menteri.

### 2.1.4 Fungsi Akta PPAT dan PPAT Sementara

Fungsi akta yang dibuat oleh PPAT adalah sebagai bukti, bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan. Setelah didaftarkan barulah diperoleh alat bukti yang mempunyai kekuatan hukum yang berlaku juga terhadap pihak ketiga, sehingga diperoleh daya pembuktian yang luas dan kuat.

Pada setiap akta otentik dikenal 3 (tiga) macam kekuatan Pembuktian yaitu: Kekuatan bukti lahir, kekuatan bukti formal dan kekuatan material.

Kekuatan bukti lahir berkenaan dengan syarat-syarat formil suatu akta otentik dipenuhi atau tidak. Bila syarat-syarat formal dipenuhi, maka bentuk yang tampaknya dari luar secara lahiriah sebagai akta otentik dianggap akta otentik, sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya. Kekuatan bukti formal berkenaan dengan soal kebenaran peristiwa yang disebutkan dalam akta otentik. Artinya, pejabat dan pihak-pihak yang berkepentingan menerangkan dan melakukan seperti disebutkan dalam akta otentik dan benar demikian adanya. Kekuatan bukti material berkenaan dengan kebenaran isi akta otentik. Artinya benar bahwa yang tercantum dalam akta otentik seperti menurut kenyataannya.

Akta PPAT tersebut merupakan syarat bagi pendaftaran pemindahan haknya. Dalam arti, bahwa tanpa ada akta PPAT Kepala Kantor Pertanahan dilarang untuk mendaftarnya, dengan pengecualian pasal 37 ayat (2) PP 24 Tahun 1997. Dan karena hal tersebut, maka Pemerintah mengeluarkan kebijaksanaan, yaitu dalam pasal 5 ayat (3) PP Nomor 37 Tahun 1998, sehingga fungsi akta yang dibuat oleh PPAT Sementara sama dengan fungsi akta yang dibuat oleh PPAT.

#### 2.1.5 Tinjauan Umum Formasi PPAT

Formasi PPAT diadakan dengan tujuan pemerataan penempatan PPAT (penjelasan pasal 14 ayat (2) PP 37 Tahun 1998). Formasi PPAT adalah jumlah maksimum PPAT yang diperbolehkan dalam satu satuan daerah kerja PPAT. Formasi PPAT penting sekali, supaya tidak terjadi persaingan yang tidak sehat dan kesempatan bagi PPAT bekerja dengan tenang, ditempatkan seseorang PPAT di suatu wilayah berdasarkan kepadatan penduduk.

Mengenai Formasi Pejabat Pembuat Akta Tanah sebelumnya sudah diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1996 tentang Formasi Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1996 menyebutkan Formasi Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten/Kotamadya daerah tingkat II ditetapkan berdasarkan rumus matematik, yang tata cara perhitungan formasi tersebut adalah sebagai berikut:

$$y = a_1x_1 + a_2x_2 + b$$

$y$  = Formasi Pejabat Pembuat Akta Tanah di daerah tingkat II

$x_1$  = Jumlah kecamatan dalam daerah tingkat II

$x_2$  = Jumlah sertifikat non proyek (sporadis) di daerah tingkat II rata-rata  
(3) tiga tahun terakhir

$a_1$  = 4 (empat) untuk Kotamadya di DKI Jakarta

$a_1$  = 3 (tiga) untuk daerah tingkat II lainnya atau yang disamakan

$a_2$  = 1/1000

$b$  = angka pembulatan ke atas sampai kelipatan lima

Pada Pasal 2 ayat 1, menyebutkan Kabupaten/Kotamadya tingkat II yang jumlah Pejabat Pembuat Akta Tanah-nya telah mencapai jumlah sama atau lebih dari formasi yang ditetapkan dengan rumus dimaksud pada Pasal 1 diatas dinyatakan tertutup untuk pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Baru maupun pindahan dari daerah lain (selanjutnya disebut daerah tertutup).<sup>33</sup>

Dalam Pasal 1 angka 7 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menyatakan pengertian mengenai Formasi Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah jumlah maksimum Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diperbolehkan dalam satu satuan daerah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam Pasal 14 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 ini menyebutkan bahwa:

1. Formasi PPAT ditetapkan oleh Menteri;
2. Apabila Formasi PPAT untuk suatu daerah kerja PPAT sudah terpenuhi, maka Menteri menetapkan wilayah tersebut tertutup untuk pengangkatan PPAT.

Setelah itu pada tanggal 16 Mei 2006 dikeluarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, yang kemudian mempertegas ketentuan mengenai Formasi Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam Pasal 7 ayat (1) ditetapkan formasi PPAT ditetapkan oleh menteri untuk setiap daerah kerja PPAT dengan mempertimbangkan faktor-faktor sebagai berikut:

1. Jumlah kecamatan di daerah yang bersangkutan

---

<sup>33</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), hlm. 180.

2. Tingkat perkembangan ekonomi daerah yang bersangkutan
3. Jumlah bidang tanah yang sudah bersertipikat di daerah yang bersangkutan
4. Frekuensi peralihan hak di daerah yang bersangkutan dan prognosa mengenai pertumbuhannya
5. Jumlah rata-rata akta PPAT yang dibuat di daerah kerja yang bersangkutan
6. lain-lain faktor yang dianggap penting oleh Kepala Badan

Formasi Pejabat Pembuat Akta Tanah di klasifikasikan menjadi 2 (dua) yaitu:

1. Formasi pada beberapa daerah kabupaten/kota tertentu yang hanya diperuntukkan bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah yang pernah menjabat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah.
2. Formasi pada daerah kabupaten/kota yang diperuntukkan bagi pertama kali dan/atau untuk Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pasal 9 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 mengatur mengenai Formasi Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara. Untuk formasi atau kebutuhan dan penunjukkan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara juga ditetapkan oleh Kepala Badan dengan mempertimbangkan faktor-faktor sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 7 ayat (1). Dalam hal di daerah kabupaten/kota yang telah ditetapkan oleh Kepala Badan tersebut Pejabat Pembuat Akta Tanahnya telah terpenuhi, maka terhadap camat yang baru dilantik tidak lagi ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, kecuali jumlah Pejabat Pembuat Akta Tanah yang telah ada berkurang dari jumlah formasi yang telah ditetapkan atau formasinya diadakan perubahan.

Formasi Pejabat Pembuat Akta Tanah dan formasi Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara yang telah ditetapkan Kepala Badan dapat ditinjau kembali oleh Kepala Badan apabila terdapat perubahan berdasarkan pertimbangan dari faktor-faktor yang disebutkan dalam Pasal 7 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, diperhitungkan juga PPAT Sementara yang dijabat oleh Camat, maka daerah tersebut tertutup untuk pengangkatan PPAT

(pasal 2 ayat (1) dan (2) jo Pasal 3 ayat (1) dan (2) PMNA/Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1999).

## **2.2 Gambaran Umum Kota Cilegon**

### **2.2.1 Letak Geografis**

Kota Cilegon adalah sebuah kota di Provinsi Banten, Indonesia, yang secara yuridis dibentuk berdasarkan UU nomor 15 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kotamadya Daerah Tingkat II Depok dan Kotamadya Daerah Tingkat II Cilegon pada tanggal 27 April 1999. Cilegon berada di ujung barat laut pulau Jawa, di tepi Selat Sunda yang merupakan pintu gerbang utama yang menghubungkan Pulau Jawa dengan Sumatera. Kota ini dulunya merupakan bagian dari wilayah Kabupaten Serang, kemudian ditingkatkan statusnya menjadi kota administratif, dan sejak tanggal 20 April 1999 ditetapkan sebagai kotamadya (sebutan kotamadya diganti dengan kota sejak tahun 2001). Cilegon dikenal sebagai kota industri, dan menjadi pusat industri di kawasan Banten bagian barat. Kota Cilegon dilintasi jalan negara lintas Jakarta-Merak, dan dilalui jalur kereta api Jakarta-Merak.

Bila dilihat dari garis bujur dan garis lintang maka Kota Cilegon terletak pada posisi :  $5^{\circ}52'24''$  -  $6^{\circ}04'07''$  Lintang Selatan (LS),  $105^{\circ}54'05''$  -  $106^{\circ}05'11''$  Bujur Timur (BT). Secara administratif wilayah Kota Cilegon mempunyai batas-batas wilayah sebagai berikut:

- Sebelah Utara: berbatasan dengan Kecamatan Bojonegara (Kabupaten Serang)
- Sebelah Barat: berbatasan dengan Selat Sunda
- Sebelah Selatan: berbatasan dengan Kecamatan Anyer dan Kecamatan Mancak (Kabupaten Serang)
- Sebelah Timur: berbatasan dengan Kecamatan Kramatwatu (Kabupaten Serang)

Kota Cilegon mempunyai iklim tropis dengan suhu rata-rata  $22,1^{\circ}\text{C}$ - $34,0^{\circ}\text{C}$ , curah hujan rata-rata 116 mm per bulan maksimum terjadi pada bulan Desember-Februari dan minimum pada bulan Juli-September.

### 2.2.2 Luas Wilayah

Luas wilayah Kota Cilegon berdasarkan Dinas Pertanian dan Kelautan Kota Cilegon Tahun 2009 adalah 17.550 Ha (Hektar), terdiri dari:

1. luas lahan sawah 2.133 Ha atau sekitar 12,15 persen
2. luas pekarangan/lahan buat bangunan, halaman sekitar dan lainnya 4.671 Ha atau sekitar 26,61 persen
3. luas tegal/kebun 4.910 Ha atau sekitar 27,97 persen
4. luas ladang/huma 2.067 Ha atau sekitar 11,77 persen
5. luas penggembalaan padang rumput 5 Ha atau sekitar 0,02 persen
6. luas rawa-rawa yang tidak ditanami 6 Ha atau sekitar 0,03 persen
7. luas tambak 13 Ha atau sekitar 0,07 persen
8. luas kolam empang 19 Ha atau sekitar 0,108 persen
9. luas tanah kering yang sementara tidak ditanami 1.326 Ha atau sekitar 7,55 persen
10. luas hutan Negara 751 Ha atau sekitar 4,27 persen
11. luas lainnya (jalan, sungai, tandus) 1.649 Ha atau sekitar 9,39 persen

### 2.2.3 Pembagian Wilayah Administrasi

Kota Cilegon berdasarkan Peraturan Daerah (Perda) No.15 Tahun 2002 Tentang Pembentukan 4 (empat) Kecamatan baru, wilayah Kota Cilegon yang semula terdiri dari 4 (empat) kecamatan berubah menjadi 8 (delapan) Kecamatan. Kecamatan adalah pembagian administratif di Indonesia di bawah kabupaten atau kota. Kecamatan terdiri atas desa-desa atau kelurahan-kelurahan. Dalam konteks otonomi daerah Indonesia, kecamatan merupakan Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) Kabupaten atau Kota yang mempunyai wilayah kerja tertentu yang dipimpin oleh seorang Camat.<sup>34</sup>

Dari 8 (delapan) Kecamatan yang terdapat di Kota Cilegon meliputi 43 desa/kelurahan. Kelurahan-kelurahan tersebut terdiri dari 267 RW (Rukun Warga) dan 1025 RT (Rukun Tetangga). Pusat pemerintahan Kota Cilegon berada di Kecamatan Jombang, berikut ini adalah uraian mengenai 8 (delapan) kecamatan yang terdapat di wilayah Kota Cilegon:

<sup>34</sup> <http://id.wikipedia.org/wiki/Kecamatan>, "Kecamatan.", diunduh 19 April 2011.

1. Kecamatan Cilegon

Luas wilayah 9.47 km<sup>2</sup>, terdiri dari 5 (lima) desa/kelurahan.

Lokasi kecamatan Cilegon secara geografis terletak di tengah-tengah Kota Cilegon. Sedangkan secara administratif, sebelah utara berbatasan dengan Kecamatan Jombang, sebelah selatan berbatasan dengan Kecamatan Cibeer, sebelah barat berbatasan dengan Kecamatan Citangkil, dan sebelah timur berbatasan dengan Kecamatan Cibeer. Secara topografi Kecamatan Cilegon termasuk daerah berbukit dan daratan datar.

2. Kecamatan Ciwandan

Luas wilayah 51.85 km<sup>2</sup>, terdiri dari 6 (enam) desa/kelurahan.

Lokasi kecamatan Ciwandan secara administratif, sebelah utara berbatasan dengan Selat Sunda, sebelah selatan berbatasan dengan Kabupaten Serang, sebelah barat berbatasan dengan Selat Sunda, dan sebelah timur berbatasan dengan Kecamatan Citangkil. Secara topografi Kecamatan Ciwandan termasuk daerah berbukit dan daratan datar.

3. Kecamatan Pulomerak

Luas wilayah 19.86 km<sup>2</sup>, terdiri dari 4 (empat) desa/kelurahan.

Lokasi kecamatan Pulomerak secara administratif, sebelah utara berbatasan dengan Selat Sunda, sebelah selatan berbatasan dengan Kecamatan Grogol, sebelah barat berbatasan dengan Selat Sunda, dan sebelah timur berbatasan dengan Kabupaten Serang. Secara topografi Kecamatan Pulomerak termasuk daerah dataran tinggi.

4. Kecamatan Cibeer

Luas wilayah 21.34 km<sup>2</sup>, terdiri dari 6 (enam) desa/kelurahan.

Lokasi kecamatan Cibeer secara administratif, sebelah utara berbatasan dengan Kecamatan Jombang, sebelah selatan berbatasan dengan Kabupaten Serang, sebelah barat berbatasan dengan Kecamatan Cilegon, dan sebelah timur berbatasan dengan Kabupaten Serang. Secara topografi Kecamatan Cibeer termasuk daerah daratan datar.

5. Kecamatan Grogol

Luas wilayah 2.143, 32 km<sup>2</sup>, terdiri dari 4 (empat) desa/kelurahan.

Lokasi kecamatan Grogol secara administratif, sebelah utara berbatasan dengan Kecamatan Pulomerak, sebelah selatan berbatasan dengan Kecamatan Citangkil dan Kecamatan Purwakarta, sebelah barat berbatasan dengan Selat Sunda, dan sebelah timur berbatasan dengan Kecamatan Purwakarta. Secara topografi Kecamatan Grogol termasuk daerah daratan datar. Kecamatan Grogol mempunyai dua sungai yang terletak di kelurahan Rawa Arum dan Kelurahan Gerem.

6. Kecamatan Purwakarta

Luas wilayah 20.340, 977 km<sup>2</sup>, terdiri dari 6 (enam) desa/kelurahan.

Lokasi kecamatan Purwakarta secara administratif, sebelah utara berbatasan dengan Kecamatan Grogol dan Kabupaten Serang, sebelah selatan berbatasan dengan Kecamatan Citangkil dan Kecamatan Jombang, sebelah barat berbatasan dengan Kecamatan Grogol dan Kecamatan Citangkil, dan sebelah timur berbatasan dengan Kecamatan Jombang dan Kabupaten Serang. Secara topografi Kecamatan Pulomerak termasuk daerah daratan datar.

7. Kecamatan Citangkil

Luas wilayah 22,98 km<sup>2</sup>, terdiri dari 7 (tujuh) desa/kelurahan.

Kecamatan Citangkil sebelah utara berbatasan dengan Kecamatan Grogol dan Selat Sunda, sebelah timur berbatasan dengan Kecamatan Cilegon dan Kecamatan Jombang, sebelah selatan berbatasan dengan Kabupaten Serang, dan sebelah barat berbatasan dengan Kecamatan Ciwandan. Secara topografi Kecamatan Citangkil termasuk daerah daratan datar.

8. Kecamatan Jombang

Luas wilayah 11,5 km<sup>2</sup>, terdiri dari 5 (lima) desa/kelurahan.

Kecamatan Jombang sebelah utara berbatasan dengan Kabupaten Serang, sebelah timur berbatasan dengan Kecamatan Cibeer, sebelah selatan berbatasan dengan Kecamatan Cilegon, dan sebelah barat berbatasan dengan Kecamatan Purwakarta. Secara topografi Kecamatan Jombang termasuk daerah daratan datar.

#### 2.2.4 Kependudukan

Dalam kurun waktu 15 tahun terakhir (1991-2005) jumlah penduduk kota Cilegon bertumbuh sebesar 47,18% (dari 228.230 jiwa tahun 1991 menjadi 335.913 jiwa tahun 2005). Perkembangan jumlah penduduk Kota Cilegon pada periode 2001-2005 bergerak secara rata-rata 2,66% per tahun. Dengan jumlah penduduk yang tinggi membuat Kota Cilegon menjadi kota terbesar ke-4 di Provinsi Banten. Masih cukup tingginya laju pertumbuhan penduduk di Kota Cilegon tersebut terutama dipengaruhi oleh peristiwa migrasi masuk. Jenis atau kegiatan pekerjaan yang banyak digeluti oleh Penduduk Kota Cilegon pada tahun 2005 adalah kegiatan Perdagangan, Hotel dan Restoran merupakan sektor yang paling banyak menyerap tenaga kerja, yakni sebesar sejumlah 33.116 tenaga kerja. Selanjutnya Industri merupakan lapangan pekerjaan kedua yang banyak digeluti oleh penduduk, yakni sekitar 24,68 % atau sebesar 29.755 tenaga kerja.

Tabel kependudukan di Kota Cilegon:<sup>35</sup>

No	Kecamatan	Laki-Laki	Perempuan	Jumlah	Sex Rasio
1	Pulomerak	23.380	22.354	45.734	104.58
2	Cilegon	19.050	19.060	38.110	99.94
3	Cibeber	19.382	19.704	39.086	98.36
4	Ciwandan	21.201	19.925	41.126	106.40
5	Grogol	16.513	17.553	34.066	94.07
6	Purwakarta	17.934	17.702	35.636	101.31
7	Jombang	40.057	38.480	78.537	104.09
8	Citangkil	31.697	30.275	61.972	104.69
	Kota	189.214	185.053	374.267	102.24
	Provinsi	4.848.512	4.753.933	9.602.445	101.98
	Indonesia	119.264.896	17.840.155	237.1054.051	101

Dari hasil pencacahan sensus penduduk 2010, jumlah penduduk Kota Cilegon sementara adalah 374.267 jiwa, terdiri atas 189.214 jiwa berjenis kelamin

<sup>35</sup> <http://cilegonkota.bps.go.id> "Kependudukan", diunduh 19 April 2011.

laki-laki dan 185.053 jiwa berjenis kelamin perempuan. Jadi jika dikaitkan dengan sex ratio, maka sudah diatas angka 100 yaitu sebesar 102,24. Adapun kecamatan yang memiliki angka penduduk terbesar adalah Kecamatan Jombang (78.537 jiwa) diikuti Kecamatan Citangkil (61.972 jiwa) dan Kecamatan Pulomerak (45.734 jiwa). Sedangkan kecamatan yang memiliki jumlah penduduk terendah di Kota Cilegon adalah Kecamatan Grogol dengan jumlah penduduk sebanyak 34.066 jiwa. Luas wilayah Kota Cilegon 175,5 km<sup>2</sup>, maka rata-rata tingkat kepadatan penduduk di Kota Cilegon adalah 2.132 jiwa/km<sup>2</sup>.

### 2.3 Analisis Permasalahan Hukum

2.3.1 Pokok permasalahan mengenai keberadaan Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara di Wilayah Kota Cilegon apakah masih relevan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 menyebutkan bahwa:

”untuk setiap Kecamatan atau daerah yang disamakan dengan itu (selanjutnya dalam Peraturan ini disebut: Kecamatan), diangkat seorang pejabat yang bertugas membuat akte perjanjian yang dimaksudkan dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya dalam peraturan ini disebut pejabat)”

Dan adapun bunyi Pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961 adalah:

“Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut : pejabat).”<sup>36</sup>

Peraturan-peraturan inilah yang melatarbelakangi kedudukan Camat sebagai PPAT Sementara di Kota Cilegon. Namun sekarang, aturan mengenai PPAT sebagai PPAT Sementara diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 dan PP Nomor 37 Tahun 1998. Dan sebagai peraturan pelaksanaan Peraturan Pemerintah

---

<sup>36</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, PP No.10 Tahun 1961, Psl.19.

Nomor 24 tahun 1997 telah diundangkan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997.

Camat sebagai PPAT Sementara, keberadaannya didasarkan pada wilayah kerja di Kecamatan karena jabatannya dimana yang bersangkutan berkedudukan sebagai kepala wilayah. Dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1974 tentang Pemerintahan Daerah. Namun dengan berkembangnya keadaan sosial masyarakat serta peraturan perundang-undangan yang mengaturnya maka dengan Undang-undang Nomor 22 tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah, pengertian Camat bukanlah kepala wilayah melainkan sebagai perangkat daerah di wilayah/pemangku wilayah sebagai unsur penyelenggara pemerintah daerah.

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 terhadap Pegawai Negeri Sipil yang memenuhi syarat. Tugas Camat adalah melaksanakan kewenangan pemerintahan yang dilimpahkan oleh Bupati sesuai karakteristik wilayah kebutuhan daerah dan menyelenggarakan kegiatan pemerintahan lainnya berdasarkan peraturan perundang-undangan. Seorang Camat dalam Pasal 66 Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan daerah disebutkan bahwa Camat adalah Kepala Kecamatan yang menerima pelimpahan sebagian kewenangan pemerintahan dari Bupati atau Walikota. Dalam melaksanakan kewenangannya, Camat bertanggung jawab kepada Bupati atau Walikota. Selain sebagai seorang Kepala Kecamatan, Camat juga berfungsi sebagai PPAT Sementara. Kedudukan Camat sebagai PPATS sama kedudukannya dengan PPAT, tetapi seorang PPAT Sementara hanya berwenang membuat akta mengenai tanah-tanah yang terletak dalam daerah kerjanya.

Dengan dimungkinkannya Camat dapat diangkat untuk menjabat sebagai PPAT, maka kedudukan Camat, selain sebagai perangkat daerah juga diberikan kewenangan sebagai PPAT yang sifatnya sementara atau disebut PPAT Sementara. Disebut sementara karena posisi jabatan tersebut tidak dipangku untuk selamanya tetapi hanya semasa camat yang bersangkutan memegang jabatan Camat di tempat tugas kecamatannya, apabila yang bersangkutan pindah tugas

baik masih sebagai camat di daerah lain maupun sebagai pejabat di instansi lain, maka jabatan PPAT-nya juga lepas dengan sendirinya dengan kata lain putus hubungan hukum dengan tugas-tugasnya selaku PPAT.

Dalam pelaksanaan kewajiban Camat sebagai PPAT Sementara di Kota Cilegon secara normatif didasarkan pada Pasal 5 ayat (3) PP nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menyebutkan bahwa, untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu.

Berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 tentang Penetapan Formasi Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten/Kotamadya, menetapkan Formasi Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk Kota Cilegon adalah 45 (empat puluh lima). Sedangkan berdasarkan rekapitulasi jumlah Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Cilegon tahun 2010 dari Kantor Pertanahan Kota Cilegon, total jumlah Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Cilegon adalah 34 (tiga puluh lima) yang terdiri dari 26 (dua puluh enam) PPAT yang Notaris dan 8 (delapan) PPAT Sementara yakni Camat. Hal ini menunjukkan bahwa formasi PPAT di wilayah Kota Cilegon tersebut masih belum memenuhi formasi yang telah ditetapkan oleh Pemerintah.

Sehingga menurut Penulis, keberadaan Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara di Kota Cilegon masih relevan karena belum memenuhi formasi yang sudah ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional yaitu 45 (empat puluh lima) PPAT untuk Kota Cilegon.

Berdasarkan ketentuan Pasal 18 ayat (2) dan (4) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006:

(2) “Sebelum camat dan/atau Kepala Desa ditunjuk sebagai PPAT Sementara, yang bersangkutan wajib mengikuti pendidikan dan pelatihan yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang penyelenggaraannya dapat bekerja sama dengan organisasi profesi PPAT.

(4) “Pendidikan dan pelatihan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dimaksudkan untuk menambah kemampuan PPAT Sementara dalam melaksanakan tugas jabatannya.”

Di Kota Cilegon, pendidikan dan pelatihan tersebut sudah ditiadakan lagi oleh Kantor Pertanahan sedangkan hal tersebut diperlukan untuk menambah kemampuan PPAT Sementara dalam melaksanakan tugasnya. Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998:

“Bagi Camat dan/atau Kepala Desa yang telah ditunjuk sebagai PPAT Sementara sebelum melaksanakan tugasnya wajib mengikuti pembekalan teknis pertanahan yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang penyelenggaraannya dapat bekerja sama dengan organisasi profesi PPAT.”

Berdasarkan ketentuan diatas, pembekalan teknis dilakukan setelah ditunjuk dan sebelum pelantikan, sedangkan pada prakteknya di Kota Cilegon pembekalan teknis pertanahan dilakukan pada saat yang bersamaan dengan pelantikan Camat sebagai PPAT Sementara oleh walikota. Dan untuk keperluan pemutakhiran pengetahuan Kantor Pertanahan Cilegon akan menyelenggarakan penyuluhan mengenai peraturan-peraturan yang baru terbit mengenai pertanahan bagi PPAT dan PPAT Sementara apabila hal tersebut dirasa perlu oleh Kantor Pertanahan.

Camat sebagai PPAT Sementara tetap dibutuhkan oleh masyarakat, hal ini berkenaan dengan status tanah di Kota Cilegon. Kebanyakan bentuknya merupakan kepemilikan bekas tanah hak milik adat dan hak ulayat yang dibukukan dalam Buku C desa (Letter C) yang artinya seseorang dianggap memiliki tanah apabila tercatat di dalam Buku Induk desa/Buku C desa tersebut. Dengan lahirnya UUPA seharusnya semua hak-hak adat bisa dikonversi, namun pelaksanaannya belum tuntas secara keseluruhan karena masih banyak penyelewengan yang terjadi pada pemilik masing-masing Buku C desa tersebut. Oleh karenanya masyarakat lebih cenderung memilih Camat sebagai PPAT Sementara dengan asumsi bahwa mereka lebih mengenal wilayahnya serta daerah tugasnya dibandingkan PPAT yang Notaris.

Keberadaan Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara di Kota Cilegon, masih diperlukan sebab Pejabat Pembuat Akta Tanah (yang merangkap Notaris) banyak terkonsentrasi di Kota. Peranan Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara sangat besar dikaitkan dengan tingkat pemahaman masyarakat tentang pendaftaran tanah yang relatif masih minim.

Namun demikian kondisi tersebut harus diantisipasi secara positif oleh Camat. Seharusnya kondisi demikian justru menjadi dorongan tersendiri bagi Camat sebagai PPAT Sementara untuk mawas diri dalam pemberian pelayanan kepada masyarakat, akan tetapi pada praktiknya ternyata masih ditemukan beberapa penyimpangan yang dilakukan oleh Camat dalam kedudukan dan fungsinya sebagai PPAT Sementara dalam melaksanakan kewajiban sebagai PPAT Sementara.

Permasalahan yang timbul dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah pada PPAT Sementara dapat disebabkan oleh beberapa faktor, baik itu disebabkan oleh kesalahan-kesalahan dalam pelaksanaan maupun kurangnya penguasaan tentang peraturan perundang-undangan yang berlaku, seperti tidak melakukan pengecekan sertipikat asli di Kantor Pertanahan dan kesalahan pembuatan bagian-bagian akta dalam formulir akta otentik yang kadangkala tidak sesuai dan menyalahi ketentuan yang digariskan baik oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 maupun Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, sehingga pada akhirnya menimbulkan akibat hukum yang merugikan para pihak maupun PPAT Sementara itu sendiri. Meskipun telah memenuhi syarat-syarat baik formal maupun material dalam praktek pembuatan akta tanah tersebut, namun kemungkinan PPAT Sementara melakukan kesalahan dan kelalaian masih tetap terbuka.

PPAT Sementara sesuai dengan namanya ‘Sementara’ diharapkan pada nantinya akan dihapuskan atau dihilangkan apabila formasi PPAT sudah mencukupi, yaitu 45 (empat puluh lima) PPAT untuk Kota Cilegon sesuai dengan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006 tentang Penetapan Formasi Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dan untuk saat ini, menurut pendapat Penulis, keberadaan PPAT Sementara masih relevan karena formasi PPAT masih belum mencukupi yaitu masih 26 (dua puluh enam) PPAT. Akan tetapi apabila nantinya formasi PPAT Sementara yang 8 (delapan) itu sudah diisi oleh PPAT, maka PPAT Sementara (Camat) yang baru tidak lagi menjadi PPAT.

2.4 Pokok permasalahan mengenai apakah jasa Pejabat Pembuat Akta Sementara dalam pembuatan akta atau peralihan hak atas tanah masih banyak digunakan masyarakat di Kota Cilegon

PPAT Sementara berdasarkan Pasal 1 angka 2 PP Nomor 37 Tahun 1998 adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. Berdasarkan pengertian tersebut, maka dapat diketahui bahwa Kepala Kecamatan dalam hal ini Camat yang bertindak selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara pada hakikatnya merupakan Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya (*ex officio*) untuk melaksanakan tugas sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah yakni membuat akta di suatu daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dasar hukumnya dapat dilihat dalam Pasal 5 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, yaitu:

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

Tugas pokok Camat sebagai PPAT Sementara pada dasarnya sama dengan yang dilakukan oleh PPAT antara lain: untuk menyelenggarakan suatu daftar dari akta-akta yang dibuatnya antara lain reportorium (daftar dari akta-akta yang telah dibuat), yang berisikan nama dari penghadap, sifat aktanya, jual beli, hibah, tanggal akta dibuatnya dan nomornya, identitas dari tanahnya/surat ukur dan luas tanahnya beserta bangunan yang termasuk permanen, semi permanen (darurat), dan tanaman yang ada dan lain-lain keterangan.

Camat sebagai PPAT Sementara juga mempunyai kewajiban untuk mengirimkan daftar laporan akta-akta PPAT Sementara setiap awal bulan dari bulan yang sudah berjalan kepada Badan Pertanahan Nasional Propinsi/Daerah, kepala Perpajakan, dan Kepala Kantor Pajak Bumi dan Bangunan. Selain itu PPAT Sementara juga mempunyai kewajiban membuat papan nama, buku daftar akta, dan menjilid akta serta warkah pendukung akta.

Mengenai kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara tersebut diatur dengan jelas dalam pasal 3 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006, yang menyatakan:

“Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara mempunyai kewenangan membuat akta tanah yang merupakan akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dengan daerah kerja di dalam wilayah kerjanya”.

Berdasarkan peraturan tersebut, maka jelaslah bahwa tugas pokok dan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara ialah sama halnya dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan kewenangan tersebut sesuai dengan daerah kerja PPAT Sementara yang bersangkutan.

Pada jaman dulu masyarakat banyak yang lebih memilih PPAT Sementara karena berasumsi bahwa Camat lebih mengetahui tentang seluk beluk serta sejarah dari tanah tersebut dan seperti yang telah ditentukan dalam PP nomor 24 Tahun 1997, maka jabatan PPAT Sementara adalah memegang peranan sangat penting. Oleh karena itu sudah sewajarnya apabila seseorang yang menjabat jabatan tersebut dianggap tahu dan tentunya harus mempunyai pengetahuan yang cukup tentang pendaftaran tanah dan yang berkaitan dengan itu. Namun seiring dengan perkembangan jaman, masyarakat mulai menyadari keunggulan PPAT dibanding PPAT Sementara. Mereka lebih banyak memilih PPAT untuk melakukan pengurusan tanah mereka. Hal ini disebabkan faktor kesadaran hukum yang ada di masyarakat sudah mulai tinggi.

PPAT memiliki banyak keunggulan dibandingkan PPAT Sementara. Hal ini bisa terlihat dari syarat-syarat pengangkatan PPAT dan penunjukkan PPAT Sementara. Syarat-syarat pengangkatan PPAT salah satunya adalah PPAT harus lulus ujian PPAT yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang materi ujiannya terdiri dari:

- a. Hukum Pertanahan Nasional;
- b. Organisasi dan Kelembagaan Pertanahan;
- c. Pendaftaran Tanah;
- d. Peraturan Jabatan PPAT;
- e. Pembuatan akta PPAT; dan

f. Etika Profesi.

Berdasarkan Pasal 14 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 yang telah diubah oleh Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berbunyi:

“Untuk dapat mengikuti ujian PPAT, yang bersangkutan berusia paling kurang 30 (tiga puluh) tahun dan wajib mendaftar pada panitia pelaksana ujian Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dengan melengkapi persyaratan:

- a. fotocopy KTP yang masih berlaku;
- b. dihapus.
- c. pas photo berwarna dengan ukuran 4x6 sebanyak 3 (tiga) lembar; dan
- d. fotocopy ijazah S1 dan Program Pendidikan Khusus PPAT yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi, atau ijazah Program Pendidikan Spesialis Notariat atau Magister Kenotariatan yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang.
- e. dihapus

Dari syarat yang terakhir dapat dilihat bahwa seorang PPAT yang diangkat harus mempunyai latar pendidikan di perguruan tinggi dengan mengambil Program Spesialis Notariat atau Magister Kenotariatan. Latar belakang pendidikan inilah yang tidak dimiliki oleh seorang Camat sebagai PPAT Sementara dan merupakan nilai tambah bagi PPAT.

Sedangkan masih ada beberapa orang yang lebih memilih mengurus transaksi jual beli tanahnya kepada PPAT Sementara, karena menurut mereka dari segi biaya relatif lebih murah, proses tidak susah dan cepat. Hal ini bisa terjadi disebabkan terkadang PPAT Sementara tidak melalui proses pengecekan sertipikat asli di Kantor Pertanahan. Sedangkan proses pengecekan sertipikat sangatlah penting. Data pendaftaran tanah yang tercatat di kantor pertanahan harus sesuai dengan keadaan atau status yang sebenarnya mengenai bidang tanah yang bersangkutan, baik data fisik maupun data yuridis mengenai bidang tanah tersebut. Hal itu dimaksudkan untuk mengetahui keabsahan sertipikat serta

kebenaran dari pemilik sertipikat tersebut dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan.

Kota Cilegon memiliki 8 (delapan) PPAT Sementara dan 26 (dua puluh enam) PPAT. Dari 34 (tiga puluh empat) jumlah PPAT yang ada di Kota Cilegon, masyarakatnya cenderung lebih banyak yang menggunakan jasa PPAT dibanding PPAT Sementara. Berdasarkan hasil wawancara Penulis dengan Bapak Singgih, Kasubsi Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT di Kantor Pertanahan Kota Cilegon, hal ini disebabkan obyek tanah di Kota Cilegon rata-rata sudah bersertipikat, sedangkan untuk PPAT Sementara biasanya lebih banyak mengurus obyek tanah yang masih berupa tanah Hak Milik Adat atau Girik karena dipandang Camat lebih mengetahui sejarah tanah di daerah tempat dirinya menjabat. Alasan lainnya masyarakat lebih banyak menggunakan jasa PPAT dibanding PPAT Sementara yaitu lebih menghemat waktu karena pengguna jasa hanya memberitahukan keinginannya dan setelah itu PPAT akan mengurus semuanya hingga selesai. Sedangkan untuk PPAT Sementara terkadang ada beberapa hal yang harus dilakukan sendiri oleh calon penjual atau calon pembeli.<sup>37</sup> Keuntungan lainnya, mengurus di PPAT biayanya relatif murah dibandingkan di PPAT Sementara.

Faktor lainnya adalah masyarakat Kota Cilegon yang sudah memiliki kesadaran hukum, ini terlihat dari cara mereka yang lebih cenderung memilih PPAT daripada PPAT Sementara dalam hal pengurusan tanahnya. Hal ini merupakan hal yang positif karena dapat memberikan kepastian hukum bagi masyarakat dan melindungi kepentingan masyarakat itu sendiri.

Berdasarkan dari hal-hal yang telah dijelaskan di atas, maka Penulis bisa mengambil kesimpulan, bahwa masyarakat Kota Cilegon saat ini lebih banyak menggunakan jasa PPAT dalam pembuatan akta atau peralihan hak atas tanah dibanding menggunakan jasa PPAT Sementara. Hal ini bisa disebabkan oleh beberapa faktor, antara lain: biaya relatif murah, lebih praktis dan tingkat kesadaran hukum masyarakat yang mulai tinggi. Masyarakat mulai menyadari

---

<sup>37</sup> Hasil wawancara Penulis dengan Bapak Singgih, Kasubsi Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT di Kantor Pertanahan Kota Cilegon, tanggal 1 Juni 2011.

akan pentingnya ketelitian dan kecermatan serta disiplin ilmu yang sesuai dalam proses pembuatan akta-akta mengenai pertanahan yang telah percayakan kepada PPAT.

Dan menurut pendapat Penulis, seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah harus senantiasa meningkatkan kualitas dirinya dengan cara memperluas wawasan mengenai Hukum Agraria dan hukum positif lain yang berlaku disamping keahliannya dalam membuat akta karena ia mempunyai kewajiban memberikan nasihat hukum kepada klien yang datang menghadap kepadanya yang bermaksud melakukan perbuatan hukum yang akan dituangkan dalam suatu akta, agar segala sesuatu yang akan dilakukan menyangkut perbuatan hukum tersebut sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku dan memperkecil kemungkinan terjadinya sengketa di kemudian hari.

## **BAB III**

### **PENUTUP**

#### **3.1. KESIMPULAN**

Berdasarkan analisis yang telah dikemukakan pada bab sebelumnya, maka selanjutnya penulis dapat mengambil kesimpulan bahwa:

- 1) Keberadaan Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara di Kota Cilegon masih relevan karena belum memenuhi formasi yang sudah ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional yaitu 45 (empat puluh lima) PPAT untuk Kota Cilegon berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 tentang Penetapan Formasi Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten/Kotamadya. Total jumlah Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Cilegon adalah 34 (tiga puluh empat) yang terdiri dari 26 (dua puluh enam) PPAT yang Notaris dan 8 (delapan) PPAT Sementara yakni Camat. Hal ini menunjukkan bahwa formasi PPAT di wilayah Kota Cilegon tersebut masih belum memenuhi formasi yang telah ditetapkan oleh Pemerintah.
- 2) Dari 34 (tiga puluh empat) jumlah PPAT yang ada di Kota Cilegon, masyarakatnya cenderung lebih banyak yang menggunakan jasa PPAT dibanding PPAT Sementara. Hal ini disebabkan faktor kesadaran hukum yang ada di masyarakat sudah mulai tinggi. PPAT memiliki banyak keunggulan dibandingkan PPAT Sementara. Hal ini bisa terlihat dari syarat-syarat pengangkatan PPAT dan penunjukkan PPAT Sementara. Berdasarkan hasil wawancara Penulis, hal ini disebabkan obyek tanah di Kota Cilegon rata-rata sudah bersertipikat, sedangkan untuk PPAT Sementara biasanya lebih banyak mengurus obyek tanah yang masih berupa tanah Hak Milik Adat atau Girik karena dipandang Camat lebih mengetahui sejarah tanah di daerah tempat dirinya menjabat. Alasan lainnya masyarakat lebih banyak menggunakan jasa PPAT dibanding PPAT Sementara yaitu lebih menghemat waktu karena pengguna jasa hanya memberitahukan

keinginannya dan setelah itu PPAT akan mengurus semuanya hingga selesai. Sedangkan untuk PPAT Sementara terkadang ada beberapa hal yang harus dilakukan sendiri oleh calon penjual atau calon pembeli.

### 3.2. SARAN

Dari kesimpulan yang telah dikemukakan di atas, maka selanjutnya penulis dapat memberi saran sebagai berikut:

- 1) PPAT Sementara sesuai dengan namanya 'Sementara' sebaiknya pada nantinya harus dihapuskan atau dihilangkan apabila formasi PPAT sudah mencukupi, yaitu 45 (empat puluh lima) PPAT untuk Kota Cilegon sesuai dengan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006 tentang Penetapan Formasi Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dan untuk saat ini keberadaan PPAT Sementara masih relevan karena formasi PPAT masih belum mencukupi yaitu masih 26 (dua puluh enam) PPAT.
- 2) Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara harus senantiasa meningkatkan kualitas dirinya dengan cara memperluas wawasan mengenai Hukum Agraria dan hukum positif lain yang berlaku disamping keahliannya dalam membuat akta karena ia mempunyai kewajiban memberikan nasihat hukum kepada klien yang datang menghadap kepadanya yang bermaksud melakukan perbuatan hukum yang akan dituangkan dalam suatu akta, agar segala sesuatu yang akan dilakukan menyangkut perbuatan hukum tersebut sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku.

## DAFTAR REFERENSI

### I. BUKU

Campbell, Enid, et. al., *Legal Research, Materials and Methods*, Sidney: The Law Book Company Limited, 1988.

Dworkin, Ronald. *Legal Research*, Daedalus: Spring, 1973.

Fauzi, Noer. Land Reform: Bersaksi untuk Pembaruan Agraria-Dari Tuntutan Lokal hingga Kecenderungan Global. Yogyakarta: Insist Press, 2003.

Harsono, Boedi. Undang-undang Pokok Agraria; Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaannya-Bagian Pertama, Jilid Kedua, Jakarta: Djambatan, 1971.

-----, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Penjelasannya. Jakarta: Djambatan, 2003.

Hutagalung, Arie Sukanti. Program Redistribusi Tanah di Indonesia, Suatu Sarana Kearah Pemecahan Masalah Penguasaan Tanah dan Pemilikan Tanah. Cet. Pertama. Jakarta: CV. Rajawali, 1985.

*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*. Cet. 34. diterjemahkan oleh Soebekti, R dan R.Tjitrosudibio. Jakarta: Pradnya Paramita, 2004.

Kuntowijoyo. Radikalisasi Petani, Esai-esai Sejarah. Cet. Ketiga. Yogyakarta: Yayasan Bentang Budaya, 2002.

Parlindungan, A.P. Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landreform, Bagian I, Bandung: Mandar Maju, 1989.

-----, Pendaftaran Tanah di Indonesia, Bandung: Mandar Maju, 1999.

Perangin, Effendi. Hukum Agraria Di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum. Jakarta :Rajawali Press, 1991.

Podista, Chai. *Theoretical, Terminological, and Philosophical Issue in Qualitative Research*, dalam Attig, et. *Al Field Manual on Selected Qualitative Research Methods* Thailand: Institute for Population and Social Research, Mahidol University, 1991.

Poerwodharminto, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Jakarta : Balai Pustaka, 1999.

Rajagukguk, Erman. Hukum Agraria, Pola Penguasaan Tanah dan Kebutuhan Hidup. Cet. 1. Jakarta: Chandra Pratama, 1995.

- Rahardjo, Satjipto. Hukum dan Masyarakat, Semarang: Angkasa, 1979.
- Santoso, Urip. Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010.
- Soekanto, Soerjono. Pengantar Penelitian Hukum, Jakarta: UI Press, 1986.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, Penelitian Hukum Normatif, Jakarta: CV Rajawali, 1985.
- Soerodjo, Irawan. Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia, Surabaya: Arkola, 2003.
- Suandra, I Wayan. Hukum Pertanahan Indonesia, ed. Andi Hamzah, Jakarta: Rineka Cipta, 1994.
- Sumardjono, Maria.S.W. Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi. Jakarta: PT. Kompas Media Nusantara, 2001.
- Van Niel, Robert. Sistem Tanam Paksa di Jawa. Jakarta: Pustaka LP3ES Indonesia, 2003.

## II. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

- Indonesia, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Penjelasan Umum.
- , Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.
- , Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian
- , Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah, UU No. 4 Tahun 1996, LN No.117, TLN. No. 4432.
- , Peraturan Pemerintah Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, PP No.40 Tahun 1996, LN No.1996-58, TLN. No. 3643.
- , Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah , PP No.24 Tahun 1997, LN No.1997-59, TLN. No. 3696
- , Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

### III. MAKALAH/ARTIKEL

Harsono, Boedi. *PPAT sejarah Tugas dan Kewenangannya*, Majalah RENVOI, No.844.IV, Jakarta, Januari, 2007.

Hermayulis, "*Eksistensi dan prospek tanah eks swapraja dalam reformasi agrarian*", Makalah disampaikan dalam Seminar Nasional; Pertanahan Nasional berkenaan dengan tanah-tanah eks swapraja, yang diselenggarakan oleh Universitas Gunung Jati Cirebon, Cirebon 15 Pebruari 2003

"Tugas Camat Tetap Beda Dengan Notaris". Jurnal Renvoi Nomor 11/April 2004

Setiawan, Wawan. "Riwayat Singkat Sejarah Perjalanan Keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Indonesia". Jurnal Renvoi Nomor 04/September 2003.

Winarsi, Sri. *Pengaturan Notaris dan PPAT sebagai Pejabat Umum*, Majalah YURIDIKA, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Volume 17 No.2, Surabaya, Maret, 2002.

**DAFTAR NAMA - NAMA NOTARIS PPAT / KECAMATAN  
SE KOTA CILEGON**

NO	NAMA	ALAMAT
1	Camat Kecamatan Gerogol Hj. HAYATI NUFUS, SH, M.Si	Jl. Keserangan Desa Rawa Arum Cilegon Tlp. ( 0254 ) 571 225
2	Camat Kecamatan Purwakarta JUHADI M. SYUKUR, ST, MM	Jl. Pasar Baru Kubang Welingi Purwakarta Cilegon Tlp. ( 0254 ) 330 393
3	Camat Kecamatan Pulomerak Drs.H. MUKHLIS SYAFE'I, MM	Jl. Yos Sudarso Km. 3 Link. Ciremai Cilegon Tlp. ( 0254 ) 574 362
4	Camat Kecamatan Jombang AGUS ARIYADI, S.STP, M.Si	Jl. Kranggot No. 8 Cilegon Tlp. ( 0254 ) 378 373
5	Camat Kecamatan Cilegon Drs. H. DAMANHURI, M.Si	Jl. Semeru Kavling Blok. F No. 101 Cilegon Tlp. ( 0254 ) 391 912
6	Camat Kecamatan Cibeber Dra. LINA KOMALASARI	Jl. Kedung Baya No. 1 Kalitimbang Cilegon Tlp. ( 0254 ) 385 869 - 207 638
7	Camat Kecamatan Citangkil A. H. JUNAEDI, S.Pd, MM	Jl. H. Agus Salim Delingseng No. 02 Cilegon Tlp. ( 0254 ) 312 188
8	Camat Kecamatan Ciwandan UJANG IING, S.Sos, MM	Jl. Sunan Gunung Jati No. 11 Cilegon Tlp. ( 0254 ) 601 611
9	PUTUT SUGIYANTO, SH	Jl.KH. Achmad Dahlan No. 3 Link. Temu Putih RT/RW. 002/ 002 Ciwaduk Tlp. ( 0254 ) 386 779 Fax. ( 0254 ) 386 782
10	Dra. LILY ISWANTI SUDJANA, SH	Jl. Raya Serang No. 48 Cilegon Tlp. ( 0254 ) 380 650
11	INDRAJATI TANDJUNG, SH	Jl. Raya Cilegon ( Cilegon Plaza ) No. 11 Cilegon Tlp. ( 0254 ) 394 092
12	HERYWAN ARIFIN, SH	Komp. Ruko PCI Blok E. 22 No. 39 Tlp/Fax. ( 0254 ) 384 713
13	JONIFA, SH	Jl. Raya Merak No. 95 Cilegon Tlp. ( 0254 ) 392 393 - 382 974
14	HAPENDI HARAHAP, SH	Jl. Stasiun No. 14 Cilegon Tlp. ( 0254 ) 393 875
15	MUHAMMAD ISYAH, SH	Jl. Pangeran Antasari No. 87 Cilegon Tlp. ( 0254 ) 390 129
16	BERTHA HERAWATI, SH, MKn	Jl. Tirtayasa No. 36 Cilegon Tlp. ( 0254 ) 390 942 - 377 947
17	NUR'AINI KUSUMAWATI, SH	Jl. Raya Anyer No. 15 Samangraya Cilegon Tlp. ( 0254 ) 602 719 - 600 651
18	SRI OKIWATI, SH	Jl. D.I. Panjaitan No. 54 Cilegon Tlp. ( 0254 ) 390 755
19	SOEMARLIK, SH	Komp. Ruko Istana Cilegon Blok B. 39 Jl. S.A. Tirtayasa No. 146 Tlp/Fax. ( 0254 ) 390 916 376 701 - 376 702
20	Ny.Hj. ERNA YUDHANINGSIH, SH	Jl. S.A. Tirtayasa No. 144 C Cilegon Tlp. ( 0254 ) 377 116
21	SOFIA RACHMAWATI, SH	Komp. PCI Blok B. 9 No. 5 Cilegon Tlp. ( 0254 ) 374 330
22	IKA RUBIATININGSIH, SH	Jl. Mayjen D.I. Panjaitan No. 50 A Cilegon
23	ZOHRA AMRAN, SH	Jl. KH. Achmad Dahlan No. 65 Cilegon Tlp/Fax. ( 0254 ) 393 893 HP. 08161387146
24	TABRANI, SH	Jl. Raya Cilegon No. 1 Cibeber Cilegon Tlp/Fax. ( 0254 ) 383 032 - 395 254
25	ROVANDY ABDAMS, SH	Komp. PCI Blok D. 78 No. 6 Cilegon HP. 081 518 663 65
26	PENI INGRIANI, SH	Ruko Bonakarta Blok A No. 24 Jl. S.A Tirtayasa Tlp/Fax. ( 0254 ) 399 832
27	YANI KUSYANY, SH	Jl. Ki Mas Agung No. 04 Temu Putih Ciwaduk Cilegon Tlp. ( 0254 ) 703 6704
28	RIYAD, SH	Jl. KH. Yasin Beji No. 6 Wisma Krakatau (KIEC) Lt. 2 Tlp/Fax. ( 0254 ) 375 835

29	MUHAMAD ARIEF SAID, SH, MKn	Jl. Perumnas No. 102-A Kp. Cikerut Cibeber Cilegon HP. 0817 9559 766
30	NAMIRA MOURETHA FITRIA, SH, MKn	Jl. Jombang Masjid No. 14 Cilegon Tlp/Fax. ( 0254 ) 380 381 / 391 124
31	DEWI PUSPITASARI, SH, MKn	Jl. Merpati No. 3 Merak Cilegon Tlp. ( 0254 ) 574 041
32	NOVITA BAMBANG, SH, MKn	Jl. Bojonegara Blok BB No. 08 Bumi Panggung Rawi Indah Cilegon Tlp. ( 0254 ) 330 447
33	Hj. INAMA SAKINAH, SH	Jl. S.A. Tirtayasa No. 146 Ruko Istana Cilegon Tlp/Fax. ( 0254 ) 390 772 / 31 495
34	MUSTIKA DEWI TOHA, SH	Jl. S.A. Tirtayasa No. 26 Kota Cilegon Tlp/Fax. (0254) 392455 / 392572



# BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA

Jl. Sisingamangaraja No. 2 Jakarta 12110 Telp. 7393939 (Kotak Pos No. 1403/Jks. Jakarta 12014)

Yth.

1. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional;
  - ② Kepala Kantor Pertanahan.
- di  
Seluruh Indonesia.

SURAT EDARAN  
NOMOR : 6/SE-100/XI/2009

TENTANG  
PENYAMPAIAN PERATURAN KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
REPUBLIK INDONESIA NOMOR 23 TAHUN 2009

Bersama ini disampaikan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Demikian untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal 4 November 2009

A.n. Kepala Badan Pertanahan Nasional  
Republik Indonesia  
Sekretaris Utama,

Managam Manurung, SH., M.Kn.  
NIP. 19531015 198103 1 007.

Tembusan:

1. Bapak Kepala Badan Pertanahan Nasional RI;
2. Sekretaris Utama, Inspektur Utama dan Para Deputi di lingkungan BPN RI;
3. Ketua IPPAT.



## **KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA**

---

### **PERATURAN KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA**

**NOMOR 23 TAHUN 2009**

**TENTANG**

**PERUBAHAN ATAS PERATURAN KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
REPUBLIK INDONESIA NOMOR 1 TAHUN 2006 TENTANG KETENTUAN  
PELAKSANAAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 37 TAHUN 1998 TENTANG  
PERATURAN JABATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA,**

- Menimbang :**
- a. bahwa untuk melaksanakan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah telah diterbitkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
  - b. bahwa dalam pelaksanaannya peraturan sebagaimana dimaksud pada huruf a masih terdapat kendala dalam rangka pemenuhan kebutuhan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
  - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- Mengingat :**
1. 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 2043);

2. Undang ...

2. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2000 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 127, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3985);
3. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3318);
4. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632);
5. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3988);
6. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3372);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696);
9. 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);
10. Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional;
11. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

MEMUTUSKAN ...

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR 1 TAHUN 2006 TENTANG KETENTUAN PELAKSANAAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 37 TAHUN 1998 TENTANG PERATURAN JABATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH.

Pasal I

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, diubah sebagai berikut:

1. Ketentuan Pasal 6 ditambah 1 (satu) ayat baru yakni ayat (2a), sehingga Pasal 6 berbunyi sebagai berikut:

“Pasal 6

- (1) Apabila suatu wilayah kabupaten/ kota dipecah menjadi 2 (dua) atau lebih wilayah kabupaten/kota, maka dalam waktu 1 (satu) tahun sejak diundangkannya undang-undang tentang pembentukan kabupaten/kota yang baru, PPAT yang daerah kerjanya adalah kabupaten/kota semula harus memilih salah satu wilayah kabupaten/kota sebagai daerah kerjanya, dengan ketentuan bahwa apabila pemilihan tersebut tidak dilakukan pada waktunya, maka mulai 1 (satu) tahun sejak diundangkannya undang-undang pembentukan kabupaten/kota baru tersebut daerah kerja PPAT yang bersangkutan hanya meliputi wilayah kabupaten/kota ketak kantor PPAT yang bersangkutan.
- (2) Pemilihan daerah kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku dengan sendirinya mulai 1 (satu) tahun sejak diundangkannya undang-undang pembentukan kabupaten/kota yang baru.
- (2a) PPAT yang telah memiliki daerah kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), harus menyerahkan protokol PPAT untuk wilayah yang bukan menjadi daerah kerjanya lagi kepada PPAT lain yang ditunjuk paling lama 3 (tiga) bulan sejak penetapan wilayah kerja yang baru.
- (3) Apabila Kantor Pertanahan untuk wilayah pemekaran masih merupakan kantor perwakilan, terhadap PPAT yang memilih daerah kerja asal atau daerah kerja pemekaran masih dapat melaksanakan pembuatan akta meliputi wilayah Kantor Pertanahan induk dalam waktu paling lama 1 (satu) tahun sejak diundangkannya undang-undang pembentukan kabupaten/kota yang bersangkutan.

(4) PPAT ...

- (4) PPAT yang diangkat dengan daerah kerja kabupaten/kota pemekaran sedangkan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota pemekaran belum terbentuk, maka PPAT yang bersangkutan hanya berwenang membuat akta di daerah kerja sesuai dengan pengangkatannya.”
2. Paragraf 1 diubah, sehingga Paragraf 1 berbunyi sebagai berikut:

”Paragraf 1

Pengangkatan dan Ujian PPAT”

3. Ketentuan Pasal 12 ayat (1) dan (2) dihapus, sehingga Pasal 12 berbunyi sebagai berikut:

“Pasal 12

- (1) Dihapus.  
(2) Dihapus.  
(3) Materi ujian PPAT terdiri dari :  
a. Hukum Pertanahan Nasional;  
b. Organisasi dan Kelembagaan Pertanahan;  
c. Pendaftaran Tanah;  
d. Peraturan Jabatan PPAT;  
e. Pembuatan Akta PPAT; dan  
f. Etika profesi.”
4. Ketentuan Pasal 13 dihapus.
5. Ketentuan Pasal 14 diubah, sehingga Pasal 14 berbunyi sebagai berikut:

“Pasal 14

Untuk dapat mengikuti ujian PPAT, yang bersangkutan berusia paling kurang 30 (tiga puluh) tahun dan wajib mendaftar pada panitia pelaksana ujian Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dengan melengkapi persyaratan :

- a. fotocopy KTP yang masih berlaku;  
b. dihapus.  
c. pas photo berwarna dengan ukuran 4 x 6 sebanyak 3 (tiga) lembar; dan  
d. fotocopy ijazah S1 dan Program Pendidikan Khusus PPAT yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi, atau ijazah Program Pendidikan Spesialis Notariat atau Magister Kenotariatan yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang.  
e. dihapus.”
6. Ketentuan Pasal 15 ayat (2) diubah, sehingga Pasal 15 berbunyi sebagai berikut:

“Pasal 15

- (1) Calon PPAT yang telah lulus ujian PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2), mengajukan permohonan pengangkatan sebagai PPAT kepada Kepala Badan sesuai bentuk sebagaimana tercantum dalam Lampiran I.

(2) Permohonan ...

(2) Permohonan pengangkatan sebagai PPAT, dilengkapi dengan persyaratan :

- a. Surat Keterangan Catatan Kepolisian (SKCK) dan/atau surat keterangan yang pada intinya menerangkan tidak pernah melakukan tindak pidana kejahatan yang dikeluarkan oleh Instansi Kepolisian;
- b. Surat keterangan kesehatan dari dokter umum atau dokter spesialis yang menyatakan bahwa yang bersangkutan sehat jasmani dan rohani;
- c. Surat pernyataan bermaterai cukup dari yang bersangkutan yang menyatakan kesediaannya untuk ditunjuk sebagai penerima protokol PPAT lain;
- d. Surat pernyataan bermeterai cukup dari yang bersangkutan yang menyatakan tidak rangkap jabatan;
- e. dihapus.
- f. daftar riwayat hidup; dan
- g. fotocopy ijazah S1 dan Program Pendidikan Khusus PPAT yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi, atau ijazah Program Pendidikan Spesialis Notariat atau Magister Kenotariatan yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang;
- h. dihapus.”

7. Ketentuan Pasal 51 diubah, sehingga Pasal 51 berbunyi sebagai berikut:

“Pasal 51

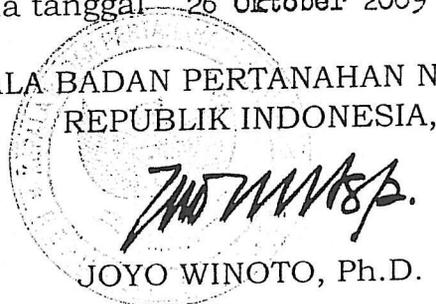
- (1) Blanko akta PPAT dibuat dan diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.
- (2) Blanko akta PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat diperoleh oleh PPAT, PPAT Pengganti, PPAT Sementara atau PPAT Khusus.”

Pasal II

Peraturan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal 26 Oktober 2009

KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
REPUBLIK INDONESIA,

  
JOYO WINOTO, Ph.D.