

**CAMAT SEBAGAI PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH (PPAT) SEMENTARA DALAM
PENDAFTARAN HAK TANAH (STUDI KOTA
TEBING TINGGI)**

LAPORAN PENELITIAN

OLEH :

MARSELLA, SH, M.Kn.
DOSEN FAKULTAS HUKUM



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2007**

elitian
07

**CAMAT SEBAGAI PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH (PPAT) SEMENTARA DALAM
PENDAFTARAN HAK TANAH (STUDI KOTA
TEBING TINGGI)**

LAPORAN PENELITIAN

OLEH :

MARSELLA, SH, M.Kn.
DOSEN FAKULTAS HUKUM



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2007**

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum.wr.wb.

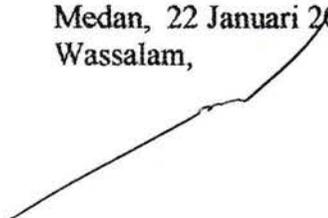
Puji syukur panjatkan kehadiran ilahi Robbi, Allah SWT yang telah memberikan kemampuan kepada penulis dapat menyelesaikan Laporan Penelitian yang berjudul "CAMAT SEBAGAI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) SEMENTARA DALAM PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH (STUDI KOTA TEBING TINGGI)"

Penelitian ini disusun untuk memenuhi persyaratan dalam proses kenaikan kepangkatan/golongan akademik staf Pengajar Perguruan Tinggi di lingkungan Kopertis Wilayah I NAD-SU.

Kemudian pada kesempatan ini penulis dengan segala kerendahan hati menerima segala dan kritikan terhadap penelitian ini, sehingga di masa yang akan datang penulisan penelitian penulis akan dapat lebih baik lagi.

Semoga penelitian ini memberikan manfaat bagi para pembaca sekalian.

Medan, 22 Januari 2007
Wassalam,



MARSELLA, SH, M.Kn.

DAFTAR ISI

Halaman

KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	ii
BAB I PENDAHULUAN	
1.1. LatarBelakang	1
1.2. Permasalahan	1
1.3. Tujuan Penelitian	1
1.4. Manfaat Penelitian	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.	
2.1. Camat Sebagai Kepala Wilayah	7
2.2. Camat Sebagai Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT)	10
2.3. Pendaftaran Hak Atas Tanah	14
2.4. Pelaksanaan Hak Atas Tanah	20
BAB III METODE PENELITIAN	
3.1. Bentuk Penelitian	21
3.2. Lokasi Penelitian	22
3.3. Teknok Pengumpulan Data	22
3.4. Analisis Data	25
3.5. Jalan Penelitian	26
BAB IV PEMBAHASAN.	
3.1. Hambaan-Hambatan Camat Sebagai Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) Sementara	28
3.2. Upaya-Upaya Camat sebagai Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) Sementara Dalam Meminimalisir Hambatan yang di hadapi	32
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	
4.1. Kesimpulan	38
4.2. Saran	39
DAFTAR PUSTAKA	41

PENGESAHAN

- A. Judul Penelitian** : “CAMAT SEBAGAI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) SEMENTARA DALAM PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH (STUDI KOTA TEBING TINGGI)”
- B. Bidang Ilmu** : Ilmu Hukum.
- C. Peneliti** : 1 (satu) orang.
- D. Kategori Penelitian** : Penelitian.
- E. Lokasi Penelitian** : ---
- F. Kerjasama** : ---
- G. Jangka Waktu** : 6 (enam) bulan.
- H. Biaya Penelitian** : Rp. 700.000,- (tujuh ratus ribu rupiah).

Mengetahui :

Dekan Fakultas Hukum UMA



Syafaruddin, SH, M.Hum.

Medan, 22 Januari 2007
Peneliti,

Marsella, SH, M.Kn.

Mengetahu/ Menyetujui :

Universitas Medan Area

Kepala Lembaga Penelitian



Ir. Roeswandy

BAB I
PENDAHULUAN

1.1. LATAR BELAKANG

Perkembangan dunia yang terjadi dengan begitu pesat , membawa perubahan pada sendi kehidupan sendi kehidupan semua bangsa dan negara. Demikian juga halnya dengan bangsa Indonesia, perkembangan yang terjadi pada akhir- akhirini membawa sebuah perubahan yang begitu signifikan terhadap Bangsa Indonesia. Hal ini dimulai dari terjadinya krisis ekonomi pada pertengahan tahun 1997, yang akhirnya menyebabkan terjadinya reformasi total terhadap seluruh sistem penyelenggaraan pemerintahan, politik, penegakan hukum, ekonomi, dan sosial budaya. Pada kenyataanya, Bangsa Indonesia tidak mampu untuk dapatdengan cepat keluar dari kesulitan yang menyebabkan situasi *turbulence* dan *dis-integrasi* bangsa, sehingga mengakibatkan menurun dan terpuruknya kualitas seluruh sendi-sendi kehidupan seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Oleh karena pengalaman tersebut, maka Undang- Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah dan Undang –Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, mengamanatkan bahwa titik berat pelaksanaan otonomi daerah berada pada Pemerintah Daerah Kabupaten / Kota, dimana Pemerintah Daerah yang bersipat otonom berhak mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat setempat menurut prakarsa sendiri berdasarkan aspirasi masyarakat dalam ikatan Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Camat diangkat dan diberhentikanoleh Bupati/ Walikota. Dalam pelaksanaan tugasnya Camat memperoleh pelimpahan sebagian kewenangan Walikota untuk menangani sebagian urusan otonomi daerah, sebagaimana tertuang dalam Keputusan Walikota Tebing Tinggi Nomor 01 Tahun2003 Tentang Pelimpahan Sebagian

Kewenangan Walikota Kepada Camat, dimana salah satu pelimpahan wewenang tersebut adalah bidang pertanahan.²

Dalam kaitannya dengan tugas Camat sebagai Perangkat Daerah yang memiliki Wilayah mengisyaratkan bahwa Camat adalah Kepala Wilayah yang berada dibawah dan bertanggung jawab kepada Walikota. Terkait Camat sebagai Kepala Wilayah, perlu di pahami bahwa Kepala selain penerima pelimpahan wewenang dari walikota., Camat juga menyelenggarakan tugas Pemerintahan Umum. Salah satu unsur dari tugas pemerintahan umum tersebut adalah pembinaan, koordinasi, pengawasan, dan pengendalian penggunaan tanah sesuai dengan kebijakan yang ditetapkan oleh Pemerintah.

Dalam suatu wilayah Kabupaten atau Kota, dimana kuota Notaris yang telah diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) belum mencukupi sebagai mana dengan kuota yang telah ditetapkan oleh badan Pertanahan Nasional, maka Camat sebagai mana KEPALA Wilayah dapat diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah PPA T Sementara tersebut adalah untuk membantu masyarakat dipinggiran kota atau pun pedesaan yang belum ada notaries/ Pejabat Pembuat Akta Tanah, masih sangat membutuhkan.

Camat sebagai Kepala Wilayah juga bertindak sebagai Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) Sementara harus dapat menciptakan tertib administrasi pertanahan di Kecamatan.

Elfachri Budiman dalam makalah Peran dan Fungsi Camat Dalam Mewujudkan Tertib Pertanahan, menyebutkan bahwa: Dalam menyahuti bunyi pasal 126 ayat (2) Undang- Undang nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah dan amanat Pasal 2ayat (2) Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dinyatakan bahwa Pemerintah dalam mengatur peruntukan, penggunaan dan penguasaan tanah, harus mencerminkan pelaksanaan

² Bagian Organisasi dan Hukum Sekretariat Daerah Kota Tebing Tinggi, *Himpunan Peraturan Daerah Kota Tebing Tinggi*, Pemerintah Kota Tebing Tinggi, hal. 167

catur tertib –pertanahan. Camat Selaku Kepala Wilayah yang nota bone adalah Aparat Pemerintah jawaban dalam pelaksanaan catur tertib pertanahan yang meliputi:

1. Tertib hukum pertanahan. Camat dalam menjalankan tugasnya dalam bidang pertanahan harus dilandasi dengan ketentuan hukum pertanahan. Sebagai mana Pasal ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998, bahwa Camat sebagai PPAT Sementara mempunyai tugas pokok melaksana sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.
2. Tertib administrasi pertanahan. Camat harus menata administrasi tugas-tugas pertanahan dengan baik dan benar. Selain itu juga Camat sebagai PPAT Sementara sudah tidak melaksanakan tugasnya karena sebagai alasan seperti mutasi, pension atau meninggal dunia, maka Camat atau staf pengelola PPAT kepada penggantinya.
3. Tertib penggunaan dan penguasaan tanah. Camat sebagai Kepala Wilayah mempunyai peran yang cukup besar untuk mengatur peruntukan dan penggunaan tanah di wilayahnya sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten /Kota dan terlebih lagi dengan Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan (RDTRK).
4. Tertib Pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup. Sesuai Pasal 15 Undang-undang No. 15 Tahun 1960 bahwa memelihara, termasuk menambah kesuburan tanah serta mencegah rusaknya adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum, atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu dengan memperhatikan pihak ekonomi lemah³

Dalam rangka menciptakan tertib administrasi pertanahan ini, hendaknya disadari pentingnya akta tanah sebagai sarana pembuktian dan yang akan memberikan kepastian atau kekuatan hukum suatu hak atas tanah, akta tanah ini dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT). Kinerja Camat

³ Elfachri Budiman, *Makalah Peranan dan Fungsi Camat Dalam Mewujudkan Tertib Pertanahan*, disampaikan pada Pemantapan Keseragaman Aparat Kecamatan se Propinsi Sumatra Utara, Hotel Internasional, Medan, tanggal 17s/d 19 juli 2007, hal. 3

sebagai Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) Sementara dalam pembuatan akta tanah ini diharapkan dapat memberikan pelayanan kepada masyarakat dalam pembuatan akta tanah dengan sebaik-baiknya, dengan melaksanakan pendaftaran tanah dan pembuatan akta tanah oleh Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) Sementara sesuai dengan prosedur dengan ketentuan yang berlaku sehingga dapat mencapai semua sasaran dan tujuan yang telah ditetapkan.

Masalah yang muncul adalah jika Camat yang akan diusulkan untuk menjadi Pejabat Pemuat Akta tanah (PPAT) Sementara itu tidak mempunyai pengetahuan yang cukup dan memadai tentang pertanahan. Meskipun Badan Pertanahan Nasional mempunyai kewenangan dalam membina para Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut, namun BPN mempunyai keterbatasan-keterbatasan, sehingga dikhawatirkan akta yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) tersebut berprotensi cacat hukum.

Dalam Pasal 19 Peratyruran Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah ,disebutkan bahwa ,”Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan, memberi, menggadai dan meminjam uang dengan jaminan hak atas tanah harus dibuktikan dengan sebuah akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat.”

⁴ Pasal ini kemudian dijabarkan ke dalam Peraturan Menteri Agraria No. 10 Tahun 1961 Pejabat Pembuat Akta tanah, dimana dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria ini disebutkan bahwa: Untuk setiap Kecamatan atau daerah yang dipersamakan dengan itu (selanjutnya dalam Peraturan ini disebut :Kecamatan), diangkat seorang pejabat yang bertugas membuat akta –akta perjanjian yang dimaksudkan dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran tanah (selanjutnya dalam Peraturan ini disebut Pejabat)⁵

Seiring dengan perkembangan waktu dan kebutuhan-kebutuhan akan penegasan tentang pendaftaran tanah,maka Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961

⁴ Mahkamah Agung RI, *Masalah Pertanahan*, 1996, hal. 73

⁵ Dirjen Agraria Departemen Dalam Negri, *Buku Tuntunan Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah*, 1980, hal.28

tentang Pendaftaran Tanah telah diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pendaftaran Tanah. Sedangkan Peraturan Menteri Agraria No 10 Tahun 1961 Tentang Pengaturan Pejabat Pembuat Akta Tanah telah diganti dengan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah .

Oleh karena itu, didalam menjalankan tugas sebagai PPAT Sementara , Camat harus tetap terpijak pada landasan hukum dan peraturan perundang-undang yang berlaku, dan tidak bertindak ceroboh dalam mempelajari keabsahan kepemilikan tanah maupun yang dimiliki ataupun yang dikuasai seseorang, baik dalam rangka pengajuan peruntukan perolehan hak atas tanah maupun pengalihan hak atas tanah dan lain-lainnya.

Pada kenyataannya ditemukan adanya beberapa akta peralihan hak atas tanah yang diterbitkan dan dikeluarkan oleh Camat dalam kedudukannya sebagai pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara sering tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai mana yang ditentukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sehingga pada akhirnya justru menimbulkan permasalahan dikemudian hari. Bahkan ada juga berakhir di Pengadilan. Hal ini mungkin saja disebabkan secara nyata Camat sebagai PPAT Sementara penguasanya dalam bidang hukum pertanahan sangat kurang.

Kemungkinan lain penyebab terjadinya permasalahan dalam pengurusan pertanahan melalui Camat sebagai PPAT Sementara adalah belum tersedianya suatu struktur tersendiri yang mengurus yang mengurus bidang pertanahan dalam Struktur Organisasi Kantor Kecamatan, sehingga urusan pertanahan umumnya masih ditumpangkan pada Seksi Pemerintahan Kantor Kecamatan.

Berkenan Dengan uraian di atas, peneliti merasa sangat tertarik untuk mempelajari dan mendalami keberadaan Camat sebagai PPAT Sementara dalam pendaftaran hak atas tanah. Penelitian terhadap Camat sebagai PPAT Sementara, akan tetapi dimaksudkan untuk memposisikan fungsi dan kewenangan Camat sebagai

PPAT Sementara tersebut secara kontekstual dalam *yuridis normative* bidang pertanahan.

Sebagai mana telah diuraikan di atas, bahwa sangat pentinganya kedudukan Camat yang karena kedudukannya dan jabatannya bertindak sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara, namun pada kenyataannya banyak menimbulkan permasalahan atau sengketa pertanahan, maka untuk meneliti dan membahas secara jelas kedudukan camat yang dalam kedudukan jabatannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara, maka dalam tesis ini akan dibahas dan diteliti secara jelas dengan judul, "Camat Sebagai PPAT Sementara Dalam Pendaftaran Hak Atas Tanah (Studi Di Kota Tebing Tinggi)".

1.2. PERMASALAHAN.

Dalam hal permasalahan, Bambang Sunggono menyebutkan bahwa permasalahan dapat didefenisi sebagai berikut: "Permasalahan merupakan kesenjangan antara apa yang seharusnya dengan apa yang sebenarnya, antara apa yang diperlukan dengan apa yang tersedia, antara harapan dengan capaian atau singkatannya antara *das sollen* dengan *das sein*, "⁷

Berdasarkan latar belakang diatas, maka permasalahan dalam penelitian ini dapat dirumuskan dalam beberapa pertanyaan penelitian sebagai berikut :

1. Apakah –Hambatan –Hambatan yang dicapai Camat dalam menjalankan tugasnya sebagai PPAT Sementara dalam pendaftaran hak atas tanah ?
2. Apa upaya Camat sebagai PPAT Sementara untuk meminimalisir hambatan-hambatan yang dialami tersebut?

1.3. TUJUAN PENELITIAN

Berdasarkan dari latar belakang dengan perumusan masalah diatas, maka tujuan dilakukannya penelitian ini adalah :

⁷ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Prasada, Jakarta, 2005, hal.103

1. Untuk mengetahui bagaimanakah kedudukan Camat sebagaimana PPAT sementara dalam pendaftaran hak atas tanah.
2. Untuk mengetahui hambatan-hambatan apa saja yang dihadapi Camat dalam menjalankan tugasnya sebagai PPAT Sementara dalam pendaftaran hak atas tanah .
3. Untuk mengetahui bagaimana upaya Camat sebagai PPAT Sementara dalam meniadakan hambatan-hambatan yang dialami selama proses pendaftaran hak atas tanah

1.4. MANFAAT PENELITIAN

1. Untuk penelitian. Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi penelitian yang akan dilakukan berikutnya , guna pengembangan studi kenotariatan pada umumnya dan PPAT pada khususnya.
2. Untuk Ilmu Pengetahuan. Hasil penelitian ini diharapkan dapat merupakan sumbangan pemikiran terhadap konsep, teori, dan praktek yang lebih baik sebagai dasar pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya ilmu kenotariatan.
3. Untuk Camat Sebagai PPAT Sementara. Hasil penelitian ini juga diharapkan memberikan rekomendasi kepada Camat sebagai PPAT sementara dalam rangka proses pendaftaran hak atas tanah.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Camat Sebagai Kepala Wilayah.

Sebagai telah diutarakan diatas, bahwa Pasal 120 Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah menyebutkan bahwa “ Perangkat Daerah Kabupaten /Kota terdiri atas secretariat daerah, secretariat DPRD, dinas daerah lembaga teknis daerah, kecamatan dan kelurahan “¹⁰ Sementara itu dalam Pasal 1 ayat (4) Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 158 Tahun 2004 Tentang Pedoman Organisasi Kecamatan disebutkan bahwa, ”Kecamatan adalah wilayah kerja Camat sebagai perangkat daerah.”¹¹

Dalam kedudukannya sebagai Kepala Wilayah, Pasal2 ayat (2) Kabupaten Menteri Dalam Negeri Nomor 158 Tahun 2004 Tentang Pedoman Organisasi Kecamatan menyebutkan bahwa:

Camat sebagai mana dalam ayat (1) berkedudukan sebagai coordinator penyelenggaraan pemerintah di wilayah kerjanya, berada dibawah dan bertanggung jawab kepada Bupati/ Walikota atau Walikota /Bupati administrasi di Provinsi DKI Jakarta melalui Sekretaris Daerah Kabupaten / kota atau Kotamadya /Kabupaten Administratif.¹²

Selanjutnya dalam Pasal 126 ayat (3) Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah, disebutkan bahwa Camat adalah penyelenggar Tugas Umum Pemerintahan di wilayahnya. Tugas umum pemerintahan yang merupakan tugas yang melekat / atributif pada Camat tersebut meliputi:

- a. Mengkoordinasi kan kegiatan pemberdayaan masyarakat.
- b. Mengkoordinasikan upaya penyelenggaraan ketentraman dan ketertiban umum.

¹⁰ Departemen Dalam Negeri, *op.cit*, hal 168

¹¹ *Ibid*, hal 369

¹² *Ibid*, hal. 170

- c. Mengkoordinasikan penerapan dan penegakan peraturan perundang-undangan.
- d. Mengkoordinasikan pemeliharaan prasarana dan fasilitas pelayanan umum.
- e. Mengkoordinasikan penyelenggaraan kegiatan pemerintahan ditingkat kecamatan
- f. Membina penyelenggaraan pemerintahan desa dan atau kelurahan .
- g. Melaksanakan pelayanan masyarakat yang menjadi ruang lingkup tugasnya dan atau yang belum dapat dilaksanakan pemerintah desa ataupun kelurahan.¹³.

Tugas dan Fungsi Camat sebagai Kepala Wilayah disebutkan dalam Pasal 3 ayat (1) keputusan Menteri dalam Negri Nomor 158 Tahun 2004 Tentang Pedoman Organisasi Kecamatan, sebagai berikut : Camat mempunyai tugas dan fungsi melaksanakan kewenangan Pemerintahan yang dilimpahkan oleh Bupati /Walikota atau Walikotamdya/Bupati Administrasi diprovinsi DKI Jakarta, sesuai karakteristik wilayah, kebutuhan daerah dan tugas pemerintahan lainnya berdasarkan peraturan perundang-undangan.¹⁵

Mengeluarkan Stuktur Organisasi Kecamatan telah diatur dalam pasal 5 Keputusan Menteri dalam Negri Nomor 158 Tahun Tentang 2004 Tentang Pedoman Organisasi kecamatan, yang menyebutkan bahwa:

Susunan organisasi kecamatan terdiri dari :

- a. Camat
- b. Sekretaris Kecamatan
- c. Seksi Pemerintahan
- d. Seksi Ketentraman dan Ketertiban Umum
- e. Seksi lain dalam lingkungan kecamatan yang nomenklaturnya disesuaikan dengan spesifikasi dan karakteristik wilayah kecamatan sesuai kebutuhan daerah.¹⁷

¹³ *Ibid*, hal. 170

¹⁵ *Ibid*, hal. 373

¹⁷ *I b id*, hal.373.

Pasal 5 dan Lampiran II keputusan Menteri dalam Negeri Nomor 158 Tahun 2004 tentang Pedoman organisasi Kecamatan tersebut memberi peluang kepada Pemerintah Daerah untuk memberi seksi-seksi lain di lingkungan organisasi kantor kecamatan sesuai dengan beban dan spesifikasi tugas dan kewenangan yang dilimpahkan Bupati /Walikota kepada Camat. Dengan Demikian Pemerintah Daerah Kabupaten /Kota akan lebih leliasa untuk mendelagasikan sebagian kewenangan Bupati/ Walikota kepada Camat.

2.2. Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara

Sehubungan dengan uraian di atas, maka Camat dalam melaksanakan tugas-tugas dibidang pertanahan. Dalam bidang pelaksanaan tugas bidang pertanahan ini Camat juga dapat berfungsi sebagai Pejabat Penmbuat Akta Tanah (PPAT).

“Camat dalam kedudukan sebagai Kepala Wilayah *ex officio* sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara.¹⁸ “Namun Demikian, Camat Sebagai PPAT Sementara secara resmi diangkat oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional dalam Hal ini Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanan Nasional Propinsi. Camat baru dapat menjalankan fungsi sebagai PPAT Sementara sejak terdihitung tanggal dilantiknya Camat tersebut oleh kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi.

Hal ini sejalan dengan pendapat Herman Hermit yang menyebutkan bahwa .”seorang Notaris untuk bias menjadi PPAT mesti memperoleh izin dari Kepala Badan Pertanahan Nasional, Sedangkan Camat karena jabatannya (*ex-officio*) otomatis menjadi PPAT. PPAT memang diangkat dan diberhentikan oleh Kepala BPN.”¹⁹

Rustam Efendi rasyid, menyebutkan bahwa Pejabat Pembuat Akta tanah, adalah :

¹⁸ Mochtar hasan, *Fungsi Camat Sebagai Kepala Wilayah dan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Andrela Corp, Jakarta ,2000, hal. 3.

¹⁹ Herman Hermit *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda: Teori dan praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bamdung 2004, hal. 223

1. Pejabat Umum yang diberi kewenangan membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah/hak milik atas satuan rumah susun dalam rangka melaksanakan tugas pokok (Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998).
2. Pejabat Umum yang diberik wewwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah, pembebanana hak atas tanah dan surat kuasa membebaskan hak tanggungan (Pasal 1 angka 4 Undang-undang No. 4 tahun 1996 dan penjelasab umum abgka 7 Undang-undang No. 4 Tahun 1996).
3. Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat aktaa-akta tanah (Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah no. 40 Tahun 1996).
4. Pejbat Umum yang dibeik kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu (Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997).²⁰

Lebih lanjut Rustam Effendi rasyid, menyebutkan bahwa jenis dan persyaratan pengangkatan PPAT, adalah sebagai berikut :

- a. PPAT Proposional, yaitu PPAT yang diangkat oleh Kepala Badan Pertanah nasioanal (Pasala 6 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 jo. Pasal 5 PMNA/KBPN No. 4 Tahun 1999), dengan syarat-syarat sebagai berikut :
 1. Warga Negara Indonesia.
 2. Umur sekurang-kurangnya 30 tahun.
 3. Berlakuan baik.
 4. Belum pernah dihukum penjara
 5. Sehat jasmani dan rohani.
 6. Lulus pendidikan notaries atau pendidikan khusus PPAT.
 7. lulus ujian yang diselenggarakan BPN dengan materi ujian :
 - a. Hukum Tanah Nasioanal.
 - b. Pendaftaran Tanah.

²⁰ Rustam Effendi Rasyid, *Pendaftaran Tanah dan PPAT*, hal.96.

- c. Peraturan jabatan PPAT.
 - d. Pembuat Akta PPAT.
- b. PPAT sementara, yaitu Camat atau Kepala Desa yang ditunjuk sebagai pejabat yang berwenang membuat akta oleh Kakanwil BPN propinsi karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT (Pasal 5 ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 jo. Pasal 7 ayat (2) PMNA/KBPN No. 4 Tahun 1999).
- c. PPAT Khusus yaitu Kepala kantor pertanahan yang ditunjuk karena jabatannya oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk melayani pembuatan akta PPAT dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah pelayanan masyarakat atau pembuatan akta tertentu bagi Negara sahabat yang secara khusus disebut dalam pengangkatannya (Pasal 3 ayat (2) dan Pasal 5 ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 jo. Pasal 8 PMNA/KBPN no. 4 Tahun 1999).
- d. PPAT pengganti, PPAT yang menjalankan tugas dan kewenangan PPAT yang bersangkutan karena diberhentikan untuk sementara atau menjalankan cuti atas permohonan PPAT yang bersangkutan (Pasal 31 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998), dengan syarat-syarat sebagai berikut :
1. Berumur 30 tahun atau lebih dan kurangn dari 65 TAHUN.
 2. Lulus Pendidikan Strata 1 jurusan hukum.
 3. Telah menjadi pegawai PPAT yang bersangkutan sekurang-kurangnya 2 tahun.²¹

Dalam hal PPAT Sementara A.P Parlindungan menyebutkan bahwa "PPAT Sementara adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup

²¹ *Ibid.*

terdapat PPAT".²² konsep tentang Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut, memberikan kejelasan pada kita tentang pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga kita mengenal beberapa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Untuk informasi atau kouta Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) di suatu daerah Kabupaten?Kota telah diatur dengan Peraturan menteri Negara Agraria/ kepala Badan Pertanahan nasional nomor 1 Tahun 1996 tentang Formasi Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Selanjutnya A.P. Parlindungan juga menyebutkan bahwa tugas pokok PPAT adalah ebagai berikut :

Tugas pokok PPAT sebagaimana tertuang dalam Pasal 2 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 998 tentang Peraturan pejabat pembuat Akta Tanah :

(1). PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagaian 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.tukar menukar.
- b. Hibah.
- c. Pemasukan kedalam perusahaan (inbreng)
- d. Pembagian hak bersama.
- e. Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik.
- f. Peberian hak tanggungan .
- g. Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.²³

²² A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia (berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997) dilengkapi dengan peraaturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (Peraturan Pemerintah. 37 tahun 1998)*, Mandar Maju, Bandung, 1999, Hal. 177.

²³ *Ibid*, hal. 180.

Kutipan tersebut perbuatan hukum atas sebidang tanah. Namun dalam pembuatan akta peralihan hak, PPAT juga dibebankan untuk melakukan pemeriksaan dengan seksama atas pajak balik nama atau lebih dikenal dengan Biaya Peralihan hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan bea Perolehan Hak atas Tanah. PPAT dilarang membuat dan menandatangani akta peralihan hak atas tanah jika wajib pajak belum melunasi kewajibannya.

Sedangkan kewenangan PPAT itu sendiri, A.P. P arlindungan menyebutkan bahwa kewenangan PPAT dalam membuat akta adalah sebagai berikut :

Kewenangan PPAT sebagaimana tertuang dalam Pasal 4 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah :

- (1). PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau hak milik atas rumah susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.
- (2). Akta tukar-menukar, akta pemasukan kedalam perusahaan, dan akta pembagaian hak bersama mengenai beberapa hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang tidak semuanya terletak didalam daerah kerja seorang PPAT dapat dibuat oleh PPAT yang daerah kerjanya meliputi salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang haknya menjadi objek perbuatan hukum dalam akta.²⁴

2.3. Pendaftaran Hak Atas Tanah

Seiring dengan berjalannya waktu, peranan tanah bagi pemenuhan berbagai keperluan akan meningkat, yakni digunakan untuk perumahan, pendirian tempat ibadah, untuk kegiatan usaha dan bahkan matipun manusia tetap sangat memerlukan tanah,. Sehubungan dengan itu akan meningkat pula kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian hak dibidang pertanahan . Untuk menghindari dan menghadapi kasus –kasus kongkret diperlukan juga terselenggaranya pendaftaran

²⁴ *Ibid*, Hal.183.

tanah yang memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah yang dikuasainya dan bagi pihak yang berkepentingan. Pendaftaran tanah merupakan salah satu strategi untuk memperkecil atau mengurangi kasus persengketaan tanah.

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi,. Tanah yang dimaksud disini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya , melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Dengan demikian tanah adalah” Permukaan bumi yang dalam permukaannya meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan sebagian dari ruang yang ada diatasnya”²⁵

A. P. Parlindungan menyebutkan bahwa,” Pendaftaran berasal dari kata Cadastre (Bahasa Belanda Kadaster), suatu istilah teknis untuk suatu record (rekaman) terhadap suatu bidang tanah.”²⁶

“ Pada pendaftaran suatu alas hak, Negara menyediakan suatu rekaman umum (*Public record*) dari pada alas hak, dimana seorang akan berpegang padanya.”²⁷ Selanjutnya secara umum pendaftaran tanah merupakan kegiatan yang dilakukan oleh pemilik tanah kepada instansi terkait terhadap tanah yang dikuasai oleh seseorang.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ,dalam pasal 1 ayat (1), menyatakan bahwa:

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah Secara terus –menerus , berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, Pengolahan ,pembukaan ,dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis , dalam bentuk peta daftar, mengenai 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 .²⁸

Selanjutnya , Sajuti Thalib mengemukakan bahwa:

Dari kegiatan pendaftaran tanah ii yang dikenal dengan istilah kadaster hak merupakan peta dan daftar mengenai bidang tanah yang dapat menguraikan

²⁵ Rustam Effendi Rasyid, *op cit*, hal 1

²⁶ A.P. Parlindungan, *op cit*, hal.18

²⁷ *Ibid*, hal. 19

²⁸ *Ibid*, hal. 275

keadaan hukum bidang- bidang tanah tersebut berupa luasnya , lokasinya , subjek haknya, riwayat pemilik tanah perbuatan hukumnya serta perubahan-perubahan batas akibat perbuatan hukum atas tanah tersebut.²⁹

Sedangkan Bactiar Efendi, pengertian kegiatan pendaftaran tanah, sebagai berikut: kegiatan pendaftaran tanah adalah kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pemerintah secara terus menerus dalam rangka menginvestasikan data –data berkenaan dengan hak –hak atas tanah menurut UUPA Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.³⁰

Beberapa defenisi tentang pendaftaran tanah di atas dapat disimpulkan

Bahwa:

- a. Pendaftaran tanah diawali dengan mendaftarkan hak-hak atas tanah untuk Pertama kali dan selanjutnya harus dipelihara.
- b. Pendaftaran tanah juga meliputi terjadinya mutasi hak tanah..
- c. Pendaftaran tanah tersebut meliputi pengumpulan, pengolahan pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis sebidang tanah.

Adapun tujuan dari pendaaftaran tanah, sebagai mana yang tertuang dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan bahwa:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukm kepada Pemegang hak atas suatu bidang tanah , satuan rumah susun dan hak – haklain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak – pihak yang berkepentingan termasuk Pemeritah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang

²⁹ Sajuti Thalib, Hubungan Tanah Adat dengan Hukum Agraria di Minang Kabau, Bina aksara, Jakarta, hal. 19

³⁰ Bactiar Efendi, Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaan Alumni, bandung, 1993 hal. 25

diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang –bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.³¹

Chadijah Dalimunte mengemukakan bahwa ; Untuk menjamin kepastian hukum, hak –hak atas tanah harus didaftarkan. Pendaftaran tanah berfungsi untuk melindungi si pemilik disamping itu pendaftaran tanah juga berfungsi untuk mengetahui status bidang tanah, siapa pemiliknya ,apa haknya, berapa luasnya, untuk apa diergunakan dan sebagai mana , dengan kata lain pendaftaran tanah bersifat land infomaticion dan geografis infomaticion system.³²

Adapun yang menjadi objek dari pendaftaratan tanah, sebagai mana yat (1) huruf f, pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bitertuang dalam Pasal 9 Peraturan Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu:

- (1) Objek pendaftaran tanah meliputi :

- a. Bidang –bidang yang dipunyai dengan hak milik ,hak guna usaha , hak guna bangunan ,dan hak pakai
- b. Tanah hak pengelolaan ;
- c. Tanah wakaf;
- d. Hak milik atas satuan rumah susun;
- e. Hak tanggungan ;
- f. Tanah Negara;

- (2) Dalam hal tanah negara sebagai objek pendaftaran sebagai mana dimaksud pada ayat (1) huruf f, pendaftaran dilakukan dengan bidang tanah yang merupakan tanah nagara dalam daftar tanah.³³

Disisi lain , Bachtiar Effendi menyatakan bahwa pendaftaran hak atas tanah adalah :

³¹ CV. Eko Jaya , *op cit*, hal 278.

³² Chadijah Dalimunte, *pelaksanaan Landrefrom di Indonesia dan Permasalahannya*, Universitas Sumatra Utara medan , edisi revisi, 2005, hal 281

³³ CV. Eko Jaya, *opcit*, hal 281

Kewajiban yang harus dilaksanakan oleh sipemegang hak yang bersangkutan dan dilaksanakan terusmenerus setiap peralihan hak atas tanah tersebut dalam rangka menginvestasikan data –data berkenan dengan peralihan hak –hak atas tanah menurut UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah gunanya untuk mendapatkan sertifikat tanda bukti hak atas tanah yang kuat .³⁴

Adapun hak –hak atas tanah telah diatur dalam pasal 16 ayat (1) Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok –Pokok Agraria , yang berbunyi:

1. Hak –hak atas tanah sebagai mana yang dimaksud dalam pasal 4 ayat(1), ialah:
 - a. Hak milik
 - b. Hak guna usaha
 - c. Hak guna bangunan
 - d. Hak pakai
 - e. Hak sewa
 - f. Hak membuka tanah
 - g. Hak memungut hasil hutan
 - h. Hak –hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang – Undang serta hak- hak yang sifatnya sementara sebagai mana disebut dalam pasal 53.³⁵

2.3. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.

Pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia, Pada awalnya mengacu kepada Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961, yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah . Kedua Peraturan Pemerintah tersebut dikeluarkan sebagai petunjuk pelaksana Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok –Pokok Agraria.

³⁴ Bachtiar Effendi, *loc. cit*

³⁵ CV. Eko Jaya, *op cit* hal.11

Sedangkan kegiatan –kegiatan atau pun tahap –tahapan yang harus dilalui dalam pendaftaran tanah untuk pertama kali disebutkan dalam pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah , yaitu:

- (1) Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:
 - a. Pengumpulan dan pengelolaan data fisik;
 - b. Pembuktian hak dan pembukuannya ;
 - c. Penerbitan sertifikat ;
 - d. Penyajian data fisik dan data yuridis;
 - e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen;³⁶

Untuk selanjutnya pihak pelaksana pendaftaran tanah adalah Kantor Pertanahan Kabupaten ./ kota. Dalam melaksanakan tugas pendaftaran tanah tersebut Kantor Pertanahan melakukan pengumpulan data fisik dan data yuridis dalam rangka kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali melalui cara sistematis maupun cara sporadis, yang dibantu oleh Panitia Ajudikasi.

Yang dimaksud dengan data fisik adalah “ keterangan mengenai letak , batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar , termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. ”³⁷

Yang dimaksud dengan data yuridis adalah “ keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban –beban lain yang membebaninya.³⁸

Yang dimaksud dengan pendaftaran tanah secara sistematis adalah “kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan dalam wilayah atau bagian suatu desa /atau kelurahan . ”³⁹

³⁶ *Ibid*, hal. 282

³⁷ *Ibid*, hal 282

³⁸ *Ibid*, hal.276

³⁹ *Ibid*.

Sedangkan pendaftaran tanah secara sporadic adalah “Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah satu desa /kelurahan secara individual atau missal.⁴⁰

⁴⁰ Ibid.

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1. Bentuk Penelitian.

Penelitian terhadap Camat sebagai PPAT Sementara Dalam Pendaftaran Hak Atas Tanah, tidak dimaksudkan untuk mendukung atau menentang kebijakan Pemerintah tersebut. Akan tetapi dimaksudkan untuk memposisikan Kebijakan Pemerintah tersebut secara kontekstual dalam *juridis normative* bidang pertanahan.

Penelitian merupakan aktivitas dan metode berfikir yang dilakukan secara sengaja dan bertujuan. Sengaja dilakukan karena adanya kenyataan-kenyataan dalam dunia alam atau dunia social yang masih merupakan tanda Tanya atau masih belum diketahui atau dipahami. Dengan penelitian tersebut diharapkan apa-apa yang masih merupakan tanda Tanya diharapkan dapat terpecahkan atau ditemukan jawabanya.

Paradigma dalam penelitian ini adalah rasionalistik dengan pendekatan *deskriptif*. Pendekatan *deskriptif* ini dilakukan dengan metode analisis *juridis normative*. Pendekatan *deskriptif* dilakukan dengan *kualitatif* digunakan untuk mendiskripsikan dengan cara mengeksplorasikan hasil-hasil temuan dan analisis serta pembahasan data yang diperoleh.⁴¹

Berdasarkan pendekatan penelitian sebagaimana tersebut diatas, maka Camat sebagai PPAT Sementara dalam pendaftaran hak atas tanah akan dikaji dengan cara menilai dan menganalisis jalannya proses pendaftaran hak atas tanah yang dilakukan Camat sebagai PPAT Sementara dengan sudut pandang *juridis normative*.

Berkenaan uraian-uraian diatas, maka pemilihan pendekatan dengan metode analisis *juridis normative* ini didasarkan atas kemudahan-kemudahan apabila peneliti dihadapkan pada kenyataan ganda, dimana pendekatan ini lebih peka dan lebih dapat menyesuaikan dengan pemaknaan teoritik dalam memahami proses hak atas tanah oleh Camat sebagai PPAT Sementara.

⁴¹ Suharsimi Arikunto, *Manajemen Penelitian*, Rineka cpta, Jakarta, 2000, hal. 138.

3.2. Lokasi Penelitian.

Lokasi Penelitian yang dipilih adalah Kota Tebing Tinggi. Pemilihan lokasi ini didasarkan pada pertimbangan sebagai berikut :

1. Sepanjang pengetahuan penulis, belum pernah orang atau badan yang melakukan penelitian atau kajian ilmiah terhadap Camat sebagai PPAT Sementara dalam pendaftaran hak atas tanah di Kota Tebing Tinggi.
2. Penulis cukup memahami keadaan Kota Tebing Tinggi, sebab penulis adalah penduduk Kota Tebing Tinggi.

3.3. Teknik Pengumpulan data.

Sebagaimana telah diuraikan pada bagian pendekatan penelitian, bahwa penelitian yang akan dilakukan ini menggunakan paradigma rasionalistik dengan pendekatan deskriptif, serta metode yuridis normative, maka pengumpulan data dilakukan dengan menggunakan berbagai teknik, sebagai berikut :

1. Penelitian Kepustakaan, penelitian ini dilakukan dengan cara mempelajari bahan bacaan erupa buku yang dijadikan referensi dan dokumen yang berkaitan dengan pokok permasalahan penelitian guna memperoleh teori-teori dan informasi yang dibutuhkan.
2. Penelitian Lapangan. Penelitian ini dilakukan dengan melakukan kunjungan langsung ke lokasi penelitian untuk menemui aparat pemerintah yang terlibat dalam pendaftaran hak atas tanah di Kota Tebing Tinggi. Penelitian lapangan ini dilakukan dengan teknik-teknik sebagai berikut :
 - a. Wawancara, yakni merupakan teknik pengumpulan data dengan cara Tanya jawab langsung antara peneliti dengan par informan. Teknik ini dilakukan dengan panduan seperangkat pedoman pertanyaan yang terstuitur. Atau pandangan para actor yang terlibat dalam pendaftaran hak atas tanah oleh Camat sebagai PPAT Sementara.
 - b. Kuesioner, yakni teknik pengumpulan data yang dilakukanan dengan menggunakan daftar pertanyaan/angket yang dibagikan kepada para informan untuk dijawab. Dalam setiap pertanyaan tersebut telah disediakan beberapa

alternative jawab yang dapat dipilih oleh para informan. Dengan demikian para informan hanya memilih salah satu alternative jawaban yang mereka anggap paling penting.

Sesuai dengan fokus penelitian ini, selain dokumen-dokumen yang mengatutentangn PPAT dan pendaftaran hak atas tanah sebagai penelitian kepustakaan, dibutuhkan pula penelitian lapangan yang populasinya adalah Camat, Aparatur Kecamatan dan aparatur lainnya yang terkait dalam pendaftaran hak atas tanah guna mendapatkan informasi tentang pandangan mereka terhadap proses pendaftaran hak atas tanah yang dilakukan Camat sebagai PPAT Sementara.

Melihat luas dan banyaknya jumlah populasi, peneliti merasa perlu melakukan penentuan sample untuk dijadikan informan. Walaupun populsi adalah aparatur yang terkait dengan pendaftaran hak atas tanah, namun populsi tidak homogen secara sempurna. Oleh karena itu peneliti mengacu kepada pendapat Sumadi Suryabrata, yang menyebutkan bahwa: "makin besar sample yang diambil akakn makin tinggi taraf representativeness sampelnya. Ketentuan ini berlaku selama populasinya tidak homogen secara sempurna. Jika populsinya homogen secara sempurna besar sample tidak mempengaruhi taraf representatifnya sample. Untuk populsi yang demikian itu sample cukup kecil saja."⁴²

Untuk mendapatkan informan yang berhubungan dengan pendaftaran hak atas tanah yang dilakukan Camat sebagai PPAT Sementara, khususnya aparat Pemerintah, maka digunakan purposive sampling. Menurut S. nasution, bahwa :
 "sampling purposive dilakukan dengan mengambil orang-orang yang terpilih betul oleh peneliti menurut spesifik yang dimiliki oleh sample itu. Misalnya orang yang mempunyai tingkat pendidikan tertentu, jabatan tertentu, usia tertentu, yang pernah aktif dalam kegiatan masyarakat tertentu."⁴³

Berdasarkan beberapa pengertian diatas, maka aparatur yang dijadikan informan adalah aparat Pemerintah Kota Tebing Tinggi, kantor Pertanahan Kota

⁴² Sumadi suryabrata, *Metodologi Penelitian*, Rajawali, Jakarta, 1983, hal.68.

⁴³ S. Nasution, *Metode Research Penelitian Ilmiah*, Jermmars,

Tebing Tinggi yang terlibat proses pendaftaran hak atas tanah dan Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dengan demikian informasi dalam penelitian ini dapat pada tabel berikut ini :

Tabel : 1
Daftar Pejabat yang Menjadi Informan Penelitian

No.	NAMA	JABATAN
1	Drs. Eliyas Tarigan	Asisten Bidang Pemerintahan dan Ekonomi pembangunan Setdako Tebing Tinggi
2	Drs. Mintarso AR	Kepala Bagian pemerintahan Setdako Tebing Tinggi
3	Ir. Djajanto, S.Sos	Kepala Kantor Pertanahan Kota Tebing Tinggi
4	Muhammad Dimiyathi, S.Sos,MTP	Camat Rambutan kota Tebing Tinggi
5	Drs. Bambang Sudaryono	Camat Padang Hulu Kota Tebing Tinggi
6	Nina Zahara MZ, SH	Camat Padang Hilir kota Tebing Tinggi
7	Saut G. Tampubolon, SH,MH	Kepala Seksi Hak Tanah Dan Pendaftaran Tanah Dan kantor Pertanahan Kota Tebing Tinggi
8	Eduart Hutabarat, SH	Kepala Sub bagian Seksi Penetapan Hak Tanah kantor Pertanahan Kota Tebing Tinggi
9	Roni Leonard Sitanggang, S. Sos	Kepala Sub bagian Seksi Pengaturan Tanah Pemerintah kantor pertanahan Kota Tebing Tinggi
10	Muhtio Ismail	Kepala Sub Seksi Pendaftaran Tanha Kantor Pertanahan Kota

		Tebing Tinggi
11	Darma Halam Saragih	Kepala Sub Seksi Pendaftaran Pembebanan hak dan PPAT Kantor Pertanahan Kota Tebing Tinggi
12	Rosalinda,SH,Sp.N	Notaris/PPAT Kota Tebing Tinggi
13	Khairunnisa ,SH, Sp.N	Notaris/PPAT Kota Tebing Tinggi
14	Muhammad Wahyudi, S.STP,M.Si	Sekretaris kecamatan Rambutan Kota Tebing Tinggi
15	Fachri,S.STP	Sekretaris kecamatan Padang Hulu Tebing Tinggi
16	Sri Imbang Jaya Putra, AP	Sekretaris kecamatan Padang Hilir Tebing Tinggi
17	Susnah	Kepala Seksi Pemerintah Kecamatan Rambutan Kota Tebing Tinggi
18	Fatma Erly Nasution	Kepala Seksi Pemerintah Kecamatan Padang Hulu Tebing Tinggi
19	Rusli	Kepala Seksi Pemerintah Kecamatan Padang Hilir Tebing Tinggi

3.4. Analisis Data

Analisis data adalah “Proses Penyederhanaan data ke dalam bentuk yang lebih mudah dibaca dan interpretasikan .”⁴⁴ Oleh karena itu ,setelah data diperoleh dari instrumen penelitian berupa kejian keputusan , dan kuesioner serta wawancara , maka data –data terebut terlebih dahulu akan dikelompokkan , diklasifikasikan, diolah dan

⁴⁴ Masri Singarimbun dan Sofian Efendi, *Metode Penelitian Survei*, LP3ES, Jakarta 1989, hal. 103.

dianalisis secara kualitatif. Selanjutnya data yang telah dianalisis secara kualitatif tersebut akan dituangkan kedalam bentuk deskriptif melalui prosedur penalaran deduktif. Dalam hal prosedur penalaran deduktif ini, Bambang Sugono menyebutkan bahwa:

Pada prosedur deduktif, bertolak dari suatu proposi umum yang kebenarannya telah diketahui (diyakini) dan berakhir pada suatu kesimpulan (pengetahuan baru) yang bersifat lebih khusus. Pada produser ini, kebenaran merupakan pangkal kebenaran ideal yang bersifat aksiomatik (self evident) yang esensi kebenarannya sudah tidak perlu dipermasalahkan lagi. Hal ini berarti bahwa pada deduksi setiap proposisi itu hanya akan dapat dinyatakan sebagai proposisi yang benar kalau dia dapat diruntukan kembali secara logis (atau ditemukan sebagai hasil penyimpulan) dari suatu proposisi asas yang mengandung kebenaran pangkal tersebut. Jadi, tidak akan ada satu proposisi apapun yang boleh dianggap benar karena esensinya sendiri kecuali hasil runutan kebenaran pangkal yang sudah harus dianggap self evident (dan didudukan sebagai asumsi aksiomatik) itu.⁴⁵

3.5. Jalan Penelitian

Untuk memberikan gambaran yang jelas tentang jalannya penelitian ini, maka tahap-tahapan yang dilalui dalam penelitian ini dapat diuraikan sebagai berikut:

- a. Menentukan dan menetapkan tema dan lokasi penelitian .
- b. Merumuskan permasalahan dan tujuan penelitian yang didasarkan atas konsep Pendaftaran Tanah dan PPAT.
- c. Menelusuri referensi yang berkaitan dengan tema penelitian .
- d. Mengidentifikasi dan menentukan metode penelitian .
- e. Menentukan informan penelitian .
- f. Menyusun instrument penelitian, berupa kuesioner dan paduan wawancara .

⁴⁵ Bambang Sunggono, *op cit*, hal 1.

- g. Perjanjian dan observasi lapangan guna pengumpulan data primer.
- h. Pengolaan data.
- i. Pembahasan hasil penelitian berdasarkan hasil pengolaan data
- j. Merumuskan kesimpulan
- k. Membuat saran –saran terhadap kesimpulan hasil penelitian.

BAB IV PEMBAHASAN

4.1. HAMBAAHAMBATAN CAMAT SEBAGAI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) SEMENTARA.

Dalam Bab- Bab terdahulu telah disebutkan bahwa dalam melaksanakan tugas –tugas kesehariannya, Kecamatan berpedoman kepada Pasal 120 dan 126 Undang – Undang Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintah Daerah, serta Keputusan Dalam Negeri Nomor 158 Tahun 2004 Tentang Pedoman Organisasi kecamatan .

Khusus di kota tebing tinggi, pengaturan tentang Kecamatan telah ditetapkan dengan Peraturan Daerah Kota Tebing Tinggi Nomor 04 Tahun 2001 Tentang Pembentukan Susunan Organisasi Kantor Kecamatan Kota tebing Tinggi , Keputusan wali Kota Tebing Tinggi Nomor 06 /45 Tahun 2001 Tentang Penjabaran Tugas Pokok dan Fungsi Kantor Kecamatan Kota Tebing Tinggi serta Keputusan Walikota Tebing Tinggi Noor 01 Tahun 2003 Tebing Pelimpahan Sebagian Kewenangan Walikota Kepada camat .

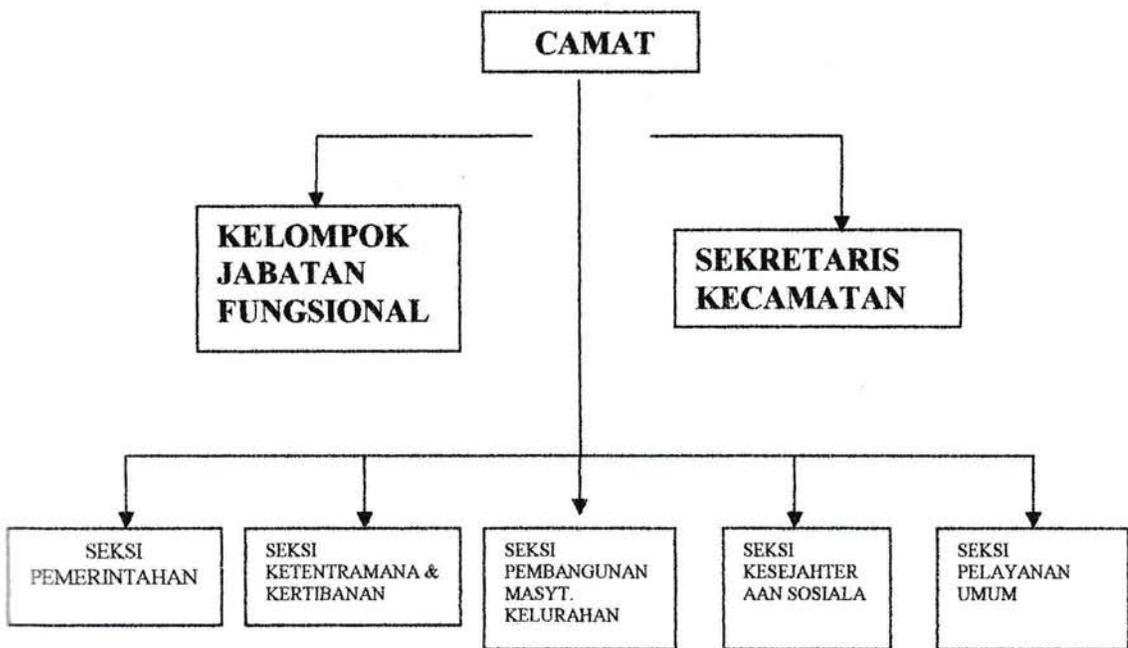
Berdasarkan Pasal 6 ayat (1) Peraturan Daerah Kota Tebing Tinggi Nomor 04 Tahun 2001 Tentang Pembentukan susunan Organisasi Kecamatan Kota Tebing tinggi , susunan organisasi Kantor Kecamatan di kota Tebing Tinggi adalah sebagai berikut:

- a. Camat
- b. Sekretaris Kecamatan .
- c. Seksi Pemerintahan
- d. Seksi Ketentraman dan Ketertiban
- e. Seksi Pembangunan Masyarakat Kelurahan
- f. Seksi Kesejahteraan Sosial
- g. Seksi Pelayann Umum
- h. Kelompok Jabatan fungsional.⁴⁶

Secara lengkap tentang Stuktur Organisasi Kecamatan di kota tebing Tinggi dapat dilihat pada gambar berikut ini:

⁴⁶ Bagian Organisasi dan Hukum Sekretariat Daerah Kota Tebing Tinggi, *op.cit*, hal 3.

Gambar :
Stuktur Oraganisasi Kecamatan di kota Tebing Tinggi



Gambar stuktur organisasi di atas, menganbarkan bahwa dalam hal pengelolaan PPAT, tidak ditangani ataupun tidak ada seksi khusus yang menangani tugas pertanahan dan PPAT.

Dalam Keputusan Walikota Tebing Tinggi Nomor 01 Tahun 2003 Tentang Pelimpahan sebagian Kewenangan Walikota kepada Camat terlihat bahwa tugas-tugas pertanahan dan PPAT ditumpangkan pada Seksi Pemerintahan. Tugas-tugas pertanahan yang ditumpangkan pada seksii Pemerintah tersebut meliputi :

- a. Pengawasan terhadap tanah milik Daerah.
- b. Pengkoordinasian, pengawasan dan pelaksanaan kegiatan pembebasan tanah dan izin lokasi.
- c. Menjadi mediator penyelesai sengketa tanah melalui musyawarah mufakat.

- d. Meneliti dan melegalisir Surat Keterangan Tanah yang diterbitkan lurah atas tanah Negara yang diusahakan maupun dikuasai oleh perorang dan atau badan hukum.
- e. Meneliti, menyaksikan dan melegalisir penyerahan hak atas tanah Negara melalui ganti rugi, hibah dan cara lain yang tidak bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.⁴⁷

Dari hasil wawancara dengan Camat Rambutan dan Camat Padang Hulu serta Camat Padang Hilir disebutkan, bahwa :

Tugas-tugas PPAT ditumpangkan pada Seksi Pemerintahan, sebab seiring dengan adanya tanggung jawab tugas-tugas pertanahan pada Seksi Pemerintahan. Pengolahan awal tugas-tugas PPAT dilakukan oleh Kepala Seksi Pemerintahan, setelah itu diserahkan kepada Sekretaris Kecamatan untuk dilakukan pemeriksaan ulang. Jika berkas telah lengkap dan memenuhi syarat, maka Camat melalui Sekretaris mengundang para pihak yang akan melakukan peralihan hak atas tanah. Selanjutnya setelah dilakukan pembuatan akta dan dihadiri oleh para pihak, maka Kepala Kelurahan, Kasi Pemerintahan dan Sekretaris Kecamatan akan bertindak sebagai saksi dalam peralihan hak atas tanah tersebut.⁴⁸

Kenyataan di atas mengakibatkan selalu terjadinya keterlambatan dalam proses pelaksanaan tugas-tugas PPAT. Beban tugas lain yang dilaksanakan oleh Kepala Seksi Pemerintahan yang secara nyata merupakan tugas-tugas prioritas dalam penyelenggaraan roda pemerintahan kecamatan sudah barang tentu selalu didahulukan oleh kepala Seksi Pemerintahan dari pada tugas-tugas PPAT.

⁴⁷ *Ibid*, hal. 167.

⁴⁸ Muhammad Dimiyathi, *Camat Padang Hilir Kota Tebing Tinggi*. 26 Wawancara tanggal 26 April 2007

Selain sebelum terjadinya suatu struktur tersendiri tentang PPAT., standart pelayanan atau proses tetap pelayanan PPAT juga tersedia pada 3 (tiga) Kantor Kecamatan di Kota Tebing Tinggi. Sesungguhnya standart pelayanan ataupun proses tetap sangat dibutuhkan dalam pelayanan PPAT, sebab dengan adanya standart pelayanan ataupun proses tetap pelayanan PPAT akan memudahkan para konsumen yang membutuhkan pelayanan PPAT. Selain itu dengan adanya suatu standart pelayanan atau proses tetap maka pelayanan PPAT akan lebih *transparan* dan *akuntabel* . Dengan tersedianya standart pelayanan proses tetap pelayanan PPAT maka konsumen akan mengetahui secara pasti bagaimana tatacara pelayanan PPAT, persyaratan apa yang harus dipenuhi, berapa biaya dibutuhkan, dan berapa lama waktu yang dibutuhkan dalam proses pelaksanaan PPAT.

Akibat tidak tersedianya struktur organisasi tersendiri yang mengelola tugas – tugas PPAT dan belum adanya standart pelayanan ataupun proses tetap pelayanan PPAT, maka kadang kala muncul juga keluhan ataupun komplein atas ketidak puasan dari para konsumen terhadap PPAT oleh Camat sebagai pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara . Seyogianya sebagai lembaga pemerintah, pihak Kecamatan dapat memberikan pelayanan yang berkualitas dan prima terhadap masyarakat dari seluruh pelayanan yang diberikan kepada masyarakat.

4.1. UPAYA-UPAYA CAMAT SEBAGAI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) SEMENTARA DALAM MEMINIMALISIR HAMBATAN YANG DIHADAPI

Sebagaiman telah diuraikan pada Bab terdahulu, bahwa tugas-tugas PPAT pada kantor Kecamatan tidak ada sturktur tersendiri yang khusus menangani masalah PPAT dan belum tersedianya suatu standart pelayanan atau prosedur tetao pelayanan PPAT. Tidak adanya stuktur tersendiri yang khusus menangani masalah PPAT dalam stuktur organisasi kantor kecamtan belum tersedianya suatu standart pelayanan atau prosedur tetap pelayanan PPAT, maka para Camat sebagai Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) Sementara di Kota Tebing Tinggi mengambil beberapa upaya sebagai berikut :

1. Oleh karena sebagian urusan pertanahan sesuai keputusan Walikota Tebing Tinggi Nomor 1 Tahun 2003 Tentang pelimpahan sebagian kewenangan Walikota kepada Camat termasuk bidang pemerintahan, maka tugas-tugas PPAT untuk Sementara waktu selama belum ada stuktur tersendiri untuk urusan PPAT, maka tugas-tugas PPAT ditumpangkan kepada Seksi Pemerintahan kantor Kecamatan. Dengan demikian walaupun tidak ada stuktur oraganisasi PPAT akan tetapi tugas-tugas PPAT dapat tetap berjalan guna malayani kebutuhan masyarakat dalam bidang pertanahan khususnya peralihan hak atas tanah. Hal ini sesuai dengan pernyataan para Camat sebagai Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) Sementara di Kota Tbing Tinggi, yang menyebutkan bahwa : “ oleh karena belum danaya seksi tersendiri yang mengurus tugas-tugas PPAT, maka untuk sementara tugas-tugas PPAT dititipkan dan menjadi tugas tambahan bagi Kepala Seksi Pemerintahan.”⁴⁹

⁴⁹ Muhammad Dimiythi, Bambang Sudaryono, Nina Zahara, *Camatan Rambutan, Camat padang Hulu, camat padang Hilir Kota Tebing Tinggi*, wawancara tanggal 26 April 2007.

mengurusi tugas-tugas PPAT, maka untuk sementara tugas-tugas PPAT dititipkan dan menjadi tugas tambahan bagi Kepala Seksi Pemerintahan.⁴⁹

2. Dalam hal pelayanan yang belum tersedianya suatu standart pelayanan atau prosedur tetap pelayan PPAT, maka ketiga Camat sebagai Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) Sementara telah menunjuk staf-staf tertentu yang ada di kantor Kecamatan untuk melaksanakan pelayanan PPAT, Camat menunjuk Kepala Seksi Pemerintahan sebelum ditanda tangani oleh Camat sebagai Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) Sementara. Hal ini sejalan dengan pernyataan ketiga Camat sebagai Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) (PPAT) Sementara di Kota Tebing Tinggi, yang menyebutkan bahwa :

Untuk menghindari kesalahan-kesalahan dalam proses pelayanan PPAT, setiap berkas yang telah dipersiapkan oleh kepala Seksi Pemerintahan harus diperiksa kembali oleh Sekretaris Kecamatan. Dalam hal ini Sekretaris kecamatan sekaligus akan menjadi saksi dalam akta pendaftaran atau pun peralihan hak atas tanah. Selain Sekretaris Kecamatan kepala kelurahan dimana lokasi persil tanah itu terletak juga menjadi saksi.⁵⁰

Upaya-upaya yang telah dilakukan oleh Camat sebagai Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) Sementara itu sesungguhnya hanya bersifat sementara dan temporer, sebab jika terjadi penggantian Camat yang berarti terjadi juga penggantian Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) Sementaranya dapat diperkirakan akan berubah pula kebijakan atau upaya yang akan diperbuat oleh Camat pengganti tersebut, sebab kami menafsirkan bahwa sesungguhnya penghunjukan staf pengelola PPAT di kecamatan saat ini tidak jauh dari factor kepercayaan . dengan kata lain, bias saja pengelola PPAT tidak jauh dari factor kepercayaan. Dengan kata lain, bias saa

⁴⁹ Muhammad Dimiythi, Bambang Sudaryono, Nina Zahara, *Camatan Rambutan, Camat padang Hulu, camat padang Hilir Kota Tebing Tinggi*, wawancara tanggal 26 April 2007.

⁵⁰ Muhammad Dimiythi, Bambang Sudaryono, Nina Zahara, *Camatan Rambutan, Camat padang Hulu, camat padang Hilir Kota Tebing Tinggi*, wawancara tanggal 26 April 2007.

pengelola PPAT tidak lagi oleh Kepala Seksi Pemerintah ataupun Sekretaris kecamatan, bias terjadi dialihkan oleh camat pengganti kepada staf lain yang dipercayainya. Sudah menjadi rahasia umum jika terjadi mutasi pejabat di lingkungan instansi pemerintahan akan terjadi pula mutasi staf lainnya atau terjadi pula perubahan-perubahan kebijakan di lembaga tersebut. Kondisi ini seyogyanya dihindarkan oleh Camat, sebab jika selalu terjadi penggantian personil pembantu Camat dalam melaksanakan tugas-tugas PPAT, berarti personil yang baru dipercayakan tersebut harus banyak mempelajari tentang tugas-tugas PPAT, jika tidak maka sudah dapat dipastikan pelaksanaan tugas-tugas PPAT, jika tidak maka sudah dapat dipastikan pelaksanaan tugas-tugas PPAT tidak akan dapat berjalan dengan baik.

Untuk mengatasi kendala-kendala yang dihadapi tersebut, maka ketiga camat sebagai Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) Sementara telah melakukan upaya-upaya sebagai berikut :

1. Jika dalam peralihan hak atas tanah masih diragukan akan data yuridis dan data fisik tanah tersebut, maka Camat merasa perlu untuk melakukan peninjauan lapangan guna pengujian ulang, baik mengenai keberadaan tanah tersebut maupun tentang ukuran batas-batas persil tanah tersebut. Oleh karena tidak tersedianya tenaga teknis dan peralatan pengukuran tanah yang memadai, maka sering kali Camat sebagai Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) Sementara meminta bantuan kepada Kepala kantor pertanahan Kota Tebing Tinggi, untuk melakukan pengukuran atas sebidang tanah.

Hal ini sejalan dengan pernyataan Camat Rambutan, yang menyebutkan bahwa :

Apabila kami masih membutuhkan data pendukung yang lebih akurat tentang keberadaan sebidang tanah, sedangkan kami tidak memiliki tenaga teknis dan peralatan untuk itu, maka kami akan minta bantuan personil kantor Pertanahan. Kami tidak memiliki peralatan seperti Planimetri, theodolit, fotogrametri dan lain-lainnya. Untuk itu kami pinjak dari kantor Pertanahan sekaligus mohon bantuan tenaga teknisnya. Dalam peninjauan lapangan kami juga menugaskan staf kami apakah Kepala Seksi pemerintahan atau kadang

kala Sekretaris Kecamatan untuk turun ke lapangan mendampingi personil dari Kantor Pertanahan, dengan harapan akan terjadi transformasi pengetahuan dan keterampilan dari personil kantor Pertanahan kepada staf kami tersebut. Hal ini jelas akan berdampak pada penambahan biaya pengurusan dalam pelaksanaan PPAT.⁵¹

Dipihak lain Camat Padang Hulu mengatakan :

Jajaran kami tidak memiliki tenaga skill pengukuran dan membuat gambar tanah. Oleh karena itu apabila kami meragukan tentang kebenaran data fisik tanah yang akan dilakukan peralihan hak atas tanah tersebut, kami selalu meminta bantuan tenaga skill dari kantor Pertanahan Kota Tebing Tinggi. Dalam melengkapi data fisik tanah ini tenaga dari Kantor pertanahan didampingi oleh Kasi Pemerintahan Kecamatan.⁵²

Sementara itu Camat Padang hilir menyebutkan :

“Yang selalu menjadi kendala, apabila ada data fisik tanah kami rasakan belum lengkap, maka kami akan melakukan peninjauan lapangan dengan melibatkan aparat kantor pertanahan, sebab kami kekurangan tenaga dan kami tidak memiliki peralatan untuk membuat data fisik tanah yang akurat.”⁵³

2. Menyangkut keterbatasan waktu Camat sebagai Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) Sementara seagi akibat kesibukan Camat seagi kepala wilayah, maka ketiga Camat selalu meminta kehadiran para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum atas untuk hadir setelah jam istirahat siang (pukul 14.00 wib) sampai berakhirnya jam kantor yaitu pukul 15.30 wib. Sebab jika pagi samapai siang hari sebelum jam istirahat siang, Camat selalu tidak berada di kantor, mereka harus menghadiri rapat-rapat di Pemerintah Kota, atau pun melakukan kunjungan-kunjungan kekelurahan masing-masing.

⁵¹ Muhammad Dimiyathi, Bambang Sudaryono, Nina Zahara, *Camatan Rambutan, Camat padang Hulu, Camat padang Hilir Kota Tebing Tinggi*, wawancara tanggal 26 April 2007.

⁵² Bambang Sudaryono, , *Camat padang Hulu*, wawancara tanggal 26 April 2007.

⁵³ Nina Zahara, *Camat padang Hilir Kota Tebing Tinggi*, wawancara tanggal 26 April 2007.

Hal ini sejalan dengan pernyataan Camat Rambutan yang menyebutkan bahwa :

Sebagai Kepala Wilayah kami sangat disibukan dengan tugas-tugas kewilayahan, pemerintahan, pembangunan dan kemasyarakatan. Dengan tidak mengesampingkan tugas-tugas kami sebagai Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) Sementara, maka selalu meminta para pihak yang berkepentingan dalam peralihan hak atas tanah untuk dapat hadir setelah jam istirahat siang. Dengan demikian kami berharap kiranya pelayanan PPAT dapat kami laksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku.⁵⁴

Pada kesempatan lain Camat Padang Hulu juga menyebutkan bahwa : Sebagai Camat kami selalu disibukan dengan tugas-tugas pemerintahan, oleh karena itu jika ada para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum atas tanah, jual beli misalnya, maka terlebih dahulu membuat perjanjian untuk kami sepakati bersama kapan perbuatan hukum dan penandatanganan akta serta menghadapkan para pihak dapat kami laksanakan.⁵⁵

Disisi lain Camat Padang Hilir juga menyebutkan bahwa :“Kami selalu harus menghadiri rapat-rapat dinas di pemko, dan kami juga selalu disibukan dengan berbagai kegiatan pemerintahan dan kemasyarakatan. Oleh karena itu apabila ada pihak yang ingin membuat akta jual beli akta-akta tanah lainnya, maka kami serahkan dahulu kepada staf pengelola PPAT, setelah itu berulah kami buat perjanjian kami para pihak ini dihadapkan PPAT”⁵⁶

Berkenaan dengan uraian diatas, khususnya terkait dengan peninjauan lapangan jika terjadi keraguan atas keberadaan sebidang tanah Camat sebagai Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) yang *ex officio* dari jabatannya sebagai kepala Wilayah, maka hendaknya disadari bahwa sebagai kepala Wilayah, Camat harus wajib

⁵⁴ Muhammad Dimiyathi Camat Kota Tebing Tinggi, wawancara tanggal 26 April 2007.

⁵⁵ Bambang Sudaryono, , Camat Padang Hilir Kota Tebing Tinggi, wawancara tanggal 26 April 2007.

⁵⁶ Nina Zahara, Camat Rambutan, Camat Padang Hilir Kota Tebing Tinggi, wawancara tanggal 26 April 2007.

mengetahui betul dan mengerti kondisi dan permasalahan diwilayahnya. Dengan kondisi yang demikian dalam praktek pelaksanaan PPAT, tidak dapat dipisahkan secara tegas dari fungsinya sebagai kepala wilayah, maupun pegawai negeri sipil. Oleh karena itu resiko dan tanggung jawab Camat sebagai Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) Sementara sangat besar dalam mempertanggungjawabkan setiap kebijakan atau tindakan hukum yang dilakukan dalam penetapan pendaftaran dan peralihan hak atas tanah, selain dapat dituntut di lembaga peradilan, dapat pula dikenakan sanksi hukuman jabatan oleh atasannya. Hal ini disebabkan selain sebagai Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT), Camat juga berkedudukan sebagai kepala Wilayah, terlebih-lebih lagi Camat adalah pegawai negeri sipil. Oleh karena itu, dalam setiap perbuatan hukum yang dilakukan oleh Camat harus selalu berpegang kepada peraturan-peraturan PPAT, peraturan-peraturan pertanahan, peraturan-peraturan kewilayahan dan peraturan-peraturan kepegawaian.

Dalam hal keterbatasan waktu, bukan hanya Camat terbatas waktunya. Para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum atas sebidang tanah juga memiliki keterbatasan waktu, terutama apabila para pihak itu seorang profesional yang setiap harinya juga telah memiliki agenda-agenda kesibukan dalam pekerjaannya sehari-hari. Kondisi inilah yang menyebabkan para profesional akan memilih Notaris sebagai Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT), jika mereka akan bertindak sebagai para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum atas sebidang tanah.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1. KESIMPULAN

Berkenaan uraian-uraian pada Bab-bab terdahulu, maka peneliti dapat menarik beberapa kesimpulan sebagai berikut :

1. Dalam melaksanakan tugas-tugasnya, camat sebagai Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) Sementara dihadapkan Camat sebagai Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) Sementara dalam melaksanakan tugas-tugas PPAT adalah belum tersedianya stuktur organisasi tersendiri dalam stuktur organisasi kantor kecamatan yang khusus menangani tugas-tugas pertanahan dan PPAT, belum tersedianya stansdrt pelayanan atau prosedur tetap pelayanan PPAT. Factor kualitas sumber daya manusia juga menjadi factor penghambat yang dihadapi Camat sebagai Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) Sementara dalam melaksanakan tugas-tugas PPAT, sebab walaupun telah memiliki kualitas sumber daya manusia yang baik dalam dari segi pendidikan formal, akan tetapi secaa eknis administrasi msih irasakan kurang memadai dalam menyelesaikan tugas-tugas PPAT seperti kesulitan dalam penyusunan komparisi akta dan menghitung BPHTB serta membuat renvoi dan Akta pengikatan hak Tanggungan (APHT). Factor-faktor penghambat lain yang dihadapi Camat adalah tidak tersedianya tenaga teknis lapangan dan tidak tersedianya sarana peralatan pendukung yang memadai dalam melengkapi berkas-berkas pendaftaran tanah yang akan diajukan kepada Kantor pertanahan.
2. *Dalam menghadapi berbagai hambatan diatas, Camat se-kota Tebing Tinggi sebagai Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) Sementara telah melakukan berbagai upaya untuk meminimalisir factor-faktor penghambat tersebut, antara lain dengan menugaskan kepala Seksi Pemerintahan untuk melaksanaka tugas-tugas PPAT, dengan memulai prosedur pelayanan PPAT dari seksi Pemeritahan selaku pengelola awal proses pelayanan PAT, selanjutnya berkas dan para pihak diarahkan kepada Sekretaris Kecamatan untuk diteliti ulang kelengkapan*

berkasnya, barulah para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum atas tanah dihadapkan kepada Camat sebagai Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) (PPAT) Sementara untuk dibacakan isi akta peralihan hak atas tanah dan jika telah disetujui oleh para pihak, maka dilakukannya penandatanganan akta. Dalam upaya meningkatkan kualitas sumber daya manusia telah mengajukan/mengusulkan untuk dilaksanakannya Pendidikan dan Pelatihan Teknis PPAT kepada pemerintah Kota Tebing Tinggi, mengadakan referensi dan bacaan-bacaan yang terkait dengan tugas-tugas PPAT. Untuk mengatasi tidak tersedianya tenaga teknis lapangan, dan tidak tersedianya sarana peralatan pendukung yang memadai, Camat selalu melibatkan personil Kantor Pertanahan untuk peninjauan lapangan.

5.2. SARAN

Berdasarkan kesimpulan yang telah dirumuskan diatas, maka peneliti merumuskan beberapa saran kepada pihak-pihak yang terkait dan berkepentingan dengan penelitian ini, sebagai berikut :

1. Walaupun secara *ex officio* Camat dapat diangkat sebagai Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) Sementara, akan tetapi disarankan sebelum dikeluarkannya Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional propinsi tentang pengangkatan Camat sebagai Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) Sementara, sebaiknya Kepala Kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi melakukan uji kelayakan atau uji kompetensi terhadap Camat yang akan diangkat sebagai Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) Sementara.
2. Untuk meminimalisir hambatan-hambatan yang dihadapi Camat sebagai Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) Sementara, disarankan kepada pemerintah Kota Tebing Tinggi untuk :
 - a. Sesegera mungkin untuk merubah struktur organisasi Kantor Kecamatan yang ada saat ini, dengan membuat struktur/seksi Pertanahan dan PPAT pada struktur organisasi Kantor Kecamatan. Hal ini sangat dimungkinkan, sebab pasal 5 Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 158 Tahun 2004 tentang Pedoman

Organisasi kecamatan, membuka peluang besar untuk dibuatnya satu seksi yang khusus melaksanakan tugas-tugas pertanahan dan PPAT pada Struktur Organisasi Kantor Kecamatan.

- b. Pemerintah Kabupaten/Kota kiranya dapat menyusun standart pelayanan minimal atau prosedur tetap pelayan tugas-tugas PPAT.
- c. Pemerintah kabupaten/Kota bekerja sama dengan Kantor pertanahan kabupaten/kota untuk segera melaksnakan Pendidikan dan pelatihan teknis PPAT bagi para Camat dan jajarannya yang terleibat dalam urusan pertanahan dan PPAT dengan melibatkan notaries sebagai Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) proporsional sebagai narasumber.

DAFTAR PUSTAKA

- A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia (berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997) dilengkapi dengan peraturannya Jabatan Pembuat Akta Tanah (Peraturan Pemerintah. 37 tahun 1998)*, Mandar Maju, Bandung, 1999.
- Bactiar Efendi, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaan Alumni*, Bandung, 1993.
- Bagian Organisasi dan Hukum Sekretariat Daerah Kota Tebing Tinggi, *Himpunan Peraturan Daerah Kota Tebing Tinggi*, Pemerintah Kota Tebing Tinggi.
- Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Prasada, Jakarta, 2005.
- Departemen Dalam Negri, *Undang-Undang RI Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah*, BP. Cipta Jaya, Jakarta, 2004.
- Dirjen Agraria Departemen Dalam Negri, *Buku Tuntunan Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah*, 1980.
- Elfachri Budiman, *Makalah Peranan dan Fungsi Camat Dalam Mewujudkan Tertib Pertahan*, disampaikan pada Pemantapan Keseragaman Aparat Kecamatan se Propinsi Sumatra Utara, Hotel Internasional, Medan, tanggal 17s/d 19 juli 2007.
- Idawati Harahap, *Kajian Hukum Mengenai Alat Bukti Kepemilikan Tanah Milik Adat Dalam Pendaftaran Tanah di kota Padang Sidempuan*, Tesis PPs MKn USU, Medan 2003.
- Jhon M. Echols dan Hassan Shadly, *Kamus Inggris Indonesia*, cet XX, P.T. Gramedia Jakarta, Jakarta.
- Mahkamah Agung RI, *Masalah Pertanahan*, 1996.
- Masri Singarimbun dan Sofian Efendi, *Metode Penelitian Survei*, LP3ES, Jakarta 1989.

- Muhammad Benny, *Kewenangan Camat Sebagai PPAT Sementara Dalam Membuat Akta Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi*, Tesis PPs MKn, USU, Medan, 2003.
- Mochtar hasan, *Fungsi Camat Sebagai Kepala Wilayah dan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Andrela Corp, Jakarta ,2000.
- Rustam Effendi Rasyid, *Pendaftaran Tanah dan PPAT*.
- Sajuti Thalib, *Hubungan Tanah Adat dengan Hukum Agraria di Minang Kabau*, Bina aksara, Jakarta.
- Suharsimi Arikunto, *Manajemen Penelitian*, Rineka cpta, Jakarta, 2000.
- Sumadi suryabrata, *Metodologi Penelitian*, Rajawali, Jakarta, 1983.
- Urip Santoso, *Hukum agrarian dan Hak –hak Atas Tanah*, Kencana Jakarta, 2005.
- W.J.S. Poerwadarmita, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, cet XX, PT. Gramedia Jakarta, 1996.