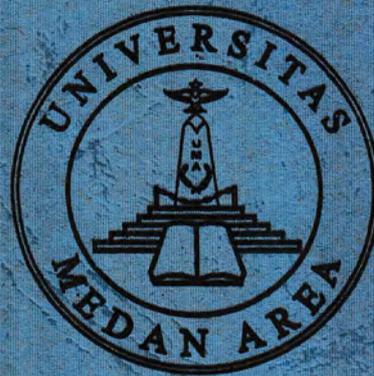


KARYA ILMIAH

**KEDUDUKAN CAMAT SEBAGAI PEMBUAT
AKTA TANAH (PPAT)**

OLEH :

MARSELLA, SH, M.Kn.
DOSEN FAKULTAS HUKUM



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2007**

KARYA ILMIAH

KEDUDUKAN CAMAT SEBAGAI PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

OLEH :

MARSELLA, SH, M.Kn.
DOSEN FAKULTAS HUKUM



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2007**

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum.wr.wb.

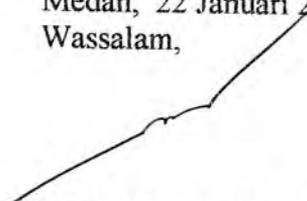
Puji syukur panjatkan kehadiran ilahi Robbi, Allah SWT yang telah memberikan kemampuan kepada penulis dapat menyelesaikan Laporan Penelitian yang berjudul **“Kedudukan Camat Sebagai Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT)”**.

Laporan karya ilmiah 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 karya ilmiah ini, sehingga di masa yang akan datang penulisan Karya Ilmiah penulis akan dapat lebih baik lagi.

Semoga Karya Ilmiah ini memberikan manfaat bagi para pembaca sekalian.

Medan, 22 Januari 2007
Wassalam,



MARSELLA, SH, M.Kn.

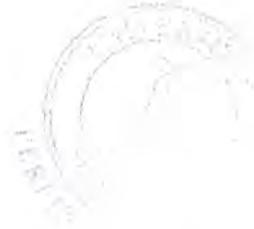
DAFTAR ISI

Halaman

KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	ii
BAB I PENDAHULUAN	
1.1.LatarBelakang	1
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.	
2.1. Tinjauan Umum Tentang Camat	
2.1.1. Camat Sebagai Kepala Wilayah	7
2.1.2. Camat Sebagai Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT)	12
2.2. Tata Cara Pendaftaran dan Pelaksanaan Hak Atas Tanah	
2.2.1. Pendaftaran Hak Atas Tanah	6
2.2.2. Pelaksanaan Hak Atas Tanah	24
BAB III PEMBAHASAN.	
3.1. Kedudukan Camat Sebagai Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT)	31
BAB IV KESIMPULAN.	
4.1.Kesimpulan	43
DAFTAR PUSTAKA	44

PENGESAHAN

- A. Judul Penelitian : Perlindungan Hukum dalam Memperoleh Pelayanan Kesehatan (Studi Kasus No. 467/Pdt.G/1997/PN-Mdn)
- B. Bidang Ilmu : Ilmu Hukum.
- C. Peneliti : 1 (satu) orang.
- D. Kategori Penelitian : Karya Ilmiah.
- E. Lokasi Penelitian : ---
- F. Kerjasama : ---
- G. Jangka Waktu : 3 (tiga) bulan.
- H. Biaya Penelitian : Rp. 500.000,- (lima 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 dapat dengan 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.

Pasal 120 Undang- Undang Nomor 32 Tahun 2004 tetang Pemerintahan Daerah menyebutkan bahwa “ Perangkat Daerah Kabupaten/ Kota terdiri atas secretariat daerah, secretariat DPRD, dinas daerah, lembaga teknis daerah, kecamatan dan kelurahan.”¹ Dengan demikian maka Kecamatan adalah wilayah kerja Camat sebagai perangkat daerah.

¹ Departemen Dalam Negri, *Undang-Undang RI Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah*, BP. Cipta Jaya , Jakarta, 2004, hal. 168

Camat diangkat dan diberhentikan oleh 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 Tahun 2003 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 unsure 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 membuthkan.

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 entang Pemerintahan Daerah dan amanat Pasal 2 ayat (2) Udang-undang Nomor

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

5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dinyatakan bahwa Pemerintah dalam mengatur peruntukan, penggunaan dan penguasaan tanah, harus mencerminkan pelaksanaan 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 melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tersebut 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 diwilayahnya 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 kerusakannya 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

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

memberikan kepastian atau kekuatan hukum suatu hak atas tanah, akta tanah ini dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT). Kinerja Camat 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 Peratryan 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

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

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

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

Dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah No 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pemerintah Akta ini, maka keraguan, kesulitan ataupun hambatan-hambatan mengenai pendaftaran tanah dapat dikurangi.

Dalam Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 ini diatur bahwa, "selama dalam suatu wilayah kecamatan belum cukup diangkat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka Camat demi jabatannya bertindak sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara , dalam melakukan peralihan hak, jual beli atau ganti rugi atas sebidang tanah didalam wilayah kerja Camat tersebut .⁶

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

⁶ CV Eko Jaya, *Pilihan Peraturan di Bidang Pertanahan*, 2007, hal.374.

Sementara penguasanya dalam bidang hukum pertanahan sangat kurang. Atau juga kemungkinan lain disebabkan Camat sebagai kepala wilayah memiliki Volume dan identitas kerja yang lebih besar dibidang tugas-tugas kewilayaha, pemerintahan, pembangunan dan kemasyarakatan dibandingkan dengan tugas dibidang pertanahan, sehingga Camat sebagai PPAT Sementara menyerahkan sepenuhnya untuk urusan peralihan hak tanah kepada staf kecamatan yang dipercayakan oleh Camat, Sehingga Camat hanya tinggal menandatangani akta peralihan hak atas tanah yang telah dipersiapkan oleh staf kecamatan tersebut.

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

Berkenaan 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 *juridis normative* bidang pertanahan.

Sebagai mana telah diuraikan di atas, bahwa sangat pentingnya 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 karya ilmiah ini akan berjudul, "Kedudukan Camat Sebagai Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT)".

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA



2.1. Tinjauan Umum tentang Camat.

2.1.1. 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, Pasal 2 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

Selanjunya 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

Oleh karena Camat adalah Perangkat Daerah, maka Camat diangkat oleh Bupati /Walikota atas usul Sekretaris Daerah Kabupaten/Kota dari pegawai negeri sipil yang menguasai pengetahuan teknis pemerintahan dan memenuhi persyaratan sesuai dengan peraturan perundang- undangan.¹⁴

Tugas dan Fungsi Camat sebagai Kepala Wilayah disebutkan dalam Pasal 3 ayat (1) keputusan Menteri dalam Negeri 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 di Provinsi DKI Jakarta, sesuai karakteristik wilayah, kebutuhan daerah dan tugas pemerintahan lainnya berdasarkan peraturan perundang-undangan.¹⁵

Dalam Lampiran I Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 158 Tahun 2004 Tentang Pedoman Organisasi Kecamatan, disebut bahwa Kewenangan Pemerintahan Yang Dilimpahkan oleh Bupati / Walikota Kepada Camat meliputi:

A. Bidang Pemerintahan :

1. Pembinaan ideologi Negara dan Kesatuan bangsa.
2. Pembinaan ketentraman dan ketertiban serta kemasyarakatan .

¹³ *Ibid* ,hal. 170

¹⁴ *Ibid* ,hal. 170

¹⁵ *Ibid* , hal. 373

3. Pelaksanaan Koordinasi dan pembinaan kesatuan Polisi Pamong Praja dan Perlindungan Masyarakat (LIMNAS) di wilayah kerjanya.
4. Fasilitas pembinaan kerukunan hidup beragama.
5. Perkoordinasian kegiatan UPTD/ Intisari Pemerintah di wilayah kerjanya.
6. Fasilitas pemilihan Kepala Desa dan Badan Perwakilan Desa.
7. Pelaksanaan pengambilan Sumpah / Janji dan Pelantikan Kepala Desa, Pimpinan dan Anggota Badan Perwakilan Desa (PBD) di wilayah kerjanya.
8. Melakukan penilaian atas Laporan Pertanggungjawaban Kepala Desa.
9. Fasilitasi penyelenggaraan kerja sama antar desa dan penyelesaian Perselisihan antar Desa.
10. Fasilitas penataan Desa/Kelurahan.
11. Fasilitas penyusunan peraturan Desa.
12. Penyelenggaraan lomba /penilaian Desa/Kelurahan tingkat Kecamatan.
13. Pelaksanaan kegiatan administrasi kependudukan.
14. Pelaksanaan interverintasi Aset Daerah atau Kekayaan Daerah lainnya yang ada di wilayah kerjanya.
15. Penegakan dan pelaksanaan Peraturan Daerah dan Keputusan Kepala Daerah serta Peraturan perundang-undangan lainnya di wilayah kerjanya.
16. Pemberian rekomendasi dan perijinan tertentu.
17. Pertimbangan pengangkatan Kepala Kelurahan

B. Bidang Ekonomi dan Pembangunan:

1. Fasilitas dan koordinasi penyelenggaraan pembangunan di wilayah kerjanya.
2. Fasilitas pembangunan perekonomian desa/ kelurahan
3. Pengkoordinasian, pembinaan dan pengawasan serta pelaporan langkah-langkah penanggulangan terjadinya perencanaan dan kerusakan lingkungan.
4. Pelaksanaan pungutan atas pajak dan retribusi daerah di wilayah kerjanya .
5. Pembinaan dan pembangunan serta pemantauan kegiatan perindustrian, perdagangan ,pertambangan, kepariwisataan, perkoprasian, Usaha kecil

menengah,(UKM), dan golongan ekonomi lemah, Peternakan, pertanian, perkebunan, perikanan, dan kelautan.

6. Pengawasan penyaluran dan pengambilan kredit dalam rangka menujung keberhasilan program produksi pertanian.
7. Pelaksanaan pencegahan atas pengambilan Sumber Daya Alam tanpa ijin dan dapat mengganggu serta membahayakan lingkungan hidup.
8. Pengkoordinasian pelaksanaan penmbangunan swadaya masyarakat.

C. Bidang Pendidikan dan Kesehatan :

1. Fasilitas penyelenggaraan Taman Kanak –Kanak dan Pendidikan Dasar.
2. Pembinaan dan pengawasan kegiatan program pendidikan, generasi muda,
3. keolah Ragaan, kebudayaan, kepramukaan, serta pranana wanita .
4. Pembinaan dan pengawasan kegiatan program kesehatan masyarakat
5. Fasilitas penyelenggaraan sarana pendidikan dan pelayanan kesehatan .
6. Penyelenggaraan Keluarga Berencana .
7. Pencegahan dan Penanggulangan penyalahgunaan obat, narkotika, psikotropika , zat adiktif dan bahan berbahaya.
8. Pelaksanaan penyuluhan Program wajib belajar.
9. Pelaksanaan pelantikan pengambilan sumpah kepala Sekolah Dasar, Negeri (SDN), dan Madrasah Ibtidaiyah Negeri (MIN).

D. Bidang Sosial dan Kesejahteraan Rakyat :

1. Pembinaan dan pengembangan ketenagakerjaan dan perburuhan
2. Pembinaan kegiatan pemberdayaan masyarakat
3. Fasilitas kegiatan organisasi social/ kemasyarakatan dan Lembaga Swadaya
4. Masyarakat(LSM)
5. Pembinaan lembaga adapt dan suku tersaing
6. Pencegahan dan penanggulangan bencana alam dan penggungsi
7. Penanggulangan masalah social.

E. Bidang Pertanahan:

1. Pengawasan atas tanah –tanah Negara dan asset Pemerintah Daerah di wilayah Kerjanya.

2. Pembantuan terhadap pelaksanaan pembebasan tanah milik dan pelepasan hak yang akan dipergunakan untuk kepentingan pembngunan, serta peralihan status tanahdari tanah Negara menjadi hak milik sesuai dengan ketentuan nperaturan perundang-undangan.
3. Pembantuan dalam hal penetapan peruntukan, proses pengalihan dan perubahan status tanah kekayaan desa serta pengalihan tanah kekayaan desa yang dirubah menjadi kelurahan.¹⁶

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

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 lungkungan oraganisasi 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.

¹⁶ *Ibid*, hal.378

¹⁷ *I b id*, hal.373.

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

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).²¹

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.

²¹ 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.²²

Dalam hal PPAT Sementaram 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 terdapat PPAT".²³ 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).

²² *Ibid.*

²³ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia (berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997) dilengkapi dengan peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (Peraturan Pemerintah. 37 tahun 1998)*, Mandar Maju, Bandung, 1999, Hal. 177.

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 sebagaimana 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 pendaftaranan 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 perusahanan (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.²⁴

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 kewajiban pajaknya.

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 Tanh :

²⁴ *Ibid*, hal. 180.

- x2 = Jumlah sertifikat nono proyek rata-rata dalam 3 tahun.
 a1 = 3 untuk kabupaten/ kota diluar DKI Jakarta.
 a2 = $1/1000=0,001$.
 b = angka pembulatan.²⁶

Dalam hal belum terpenuhi kebutuhan PPAT dalam suatu daerah kerja, A.P. Parlindungan menyebutkan bahwa :

Pasal 5 ayat (3) Peraturan Pemerintah no. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat pembuat Akta Tanah :

(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 dibawah 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.²⁷

Pasal 5 ayat (3) Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat pembuat Akta Tanah diatas mengisyaratkan bahwa jika suatu wilayah belum terpenuhi formasi PPAT dapat ditunjuk Camat sebagai PPAT Sementara, bahkan jika suatu desa juga sangat jauh dari PPAT yang terdapat di Kota maupun Kecamatan, maka Kepala Desa dapat ditunjuk sebagai PPAT Sementara.

Wilayah atau daerah kerja PPAT adalah wilayah kerja kantor BPN diman PPAT berkedudukan, sedangkan PPAT Sementara wilayah atau daerah kerjanya mengikuti wilayah kerja jabatan yang dipimpinya. Hal ini sejalan dengan Rustam Efendi Rasyid yang menyebutkan bahwa :

1. Daerah kerja PPAT : adalah satu wilayah kerja Kantor Badan Pertanahan nasional kabupaten/Kota.
2. PPAT Sementara dan PPAT Khusus : meliputi wilayah kerjanya sebagai Pejabat Pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya yaitu Kecamatan untuk PPAT Sementara yang ditunjuk dari Camat dan kabupaten/Kota untuk PPAT Khusus.²⁸

²⁶ *Ibid*, hal. 216.

²⁷ *Ibid*, hal.184.

²⁸ Rustam Efendi rasyid, *op.cit*, hal 100.

Selanjutnya dalam Pasal 14 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebutkan bahwa “ Formasi PPAT ditetapkan oleh Menteri”.²⁹ Dan dalam ayat (2) disebutkan pula bahwa, “ apabila formasi PPAT untuk suatu daerah kerja PPAT sudah terpenuhi, maka Menteri menetapkan wilayah tersebut tertutup untuk pengangkatan PPAT”.³⁰

Bagai Camat yang belum diambil sumpahnya oleh Kepala kantor pertanahan kabupaten/Kota, dilarang melaksanakan tugas-tugasnya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara, hal ini sesuai dengan bunyi Pasal 18 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menyebutkan bahwa, “ PPAT atau PPAT Sementara yang belum mengucapkan sumpah jabatannya sebagai PPAT”.³¹

Apabila seorang Camat diberhentikan dari jabatannya, maka *ex officio* juga Camat tersebut berhenti dari jabatannya sebagai pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara. Hal ini secara nyata tertuang dalam Pasal 8 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berbunyi : “ PPAT Sementara dan PPAT khusus berhenti melaksanakan tugas PPAT apabila tidak lagi memegang jabatan sebagaimana dimaksud dalam pasal 5 ayat (3) huruf a dan b, atau diberhentikan oleh menteri.”³²

Dalam kaitandengan pemberhentian Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara ini, A.P. Parlindungan juga menyebutkan bahwa:

Atas bunyi Pasal 8 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut merupakan ketegasan dari PPAT Sementara dan PPAT Khusus yang tidak mungkin melanjutkan tugas-tugasnya kalau mereka di pindahkan atau diberhentikan sebagai pejabat di daerah itu baik sebagai Camat atau Kepala Desa dan demikian pula PPAT Khusus itu dipindahkan ke lain jabatan ataupun pension sebagai pegawai negeri Sipil.³³

²⁹ CV. Eko Jaya, *op.cit*, Hal 377.

³⁰ *Ibid*, hal.378.

³¹ *Ibid*, hal. 379.

³² *Ibid*, hal.375.

³³ A.P. parlindungan, *op, cit* hal. 384

Dalam hal uang atau jasa honorarium, sebagai mana layaknya Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara maka pungutan atas uang jasa atau honorium tidak boleh melebihi dari 1% dari harga transaksi harga yang tercantum dalam akta, dan uang jasa atau uang honorium ini merupakan penghasilan pribadi Camat sebagai seorang Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara, Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Camat sebagai Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara wajib melayani orang yang tidak mampu (tidak) tanpa memungut uang jasa atau honorium. Hal ini secara nyata tertuang dalam Pasal 32 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berbunyi:

- (1) Uang jasa (honorium) PPAT dan PPAT Sementara, termasuk uang jasa (honorium) saksi tidak boleh melebihi 1 % (satu persen) dari harga transaksi yang tercantum didalam akta.
- (2) PPAT dan PPAT Sementara wajib memberikan jasa tanpa memungut biaya kepada seseorang yang tidak mampu.³⁴

Selanjutnya terkait dengan permasalahan dalam penelitian ini, maka kata hambatan dapat diartikan dengan “halangan; rintangan; tantangan; kelemahan; atau kesulitan.”³⁵

Sedangkan kata meminimalisir berasal dari kata minimal, yang artinya “sedikit kecil.”³⁶ Jhon M. Echols dan Hasan Shady menyebutkan bahwa, “minimal adalah paling kecil atau paling rendah.”³⁷ Dengan demikian maka dapatlah didefinisikan bahwa meminimalisir adalah suatu proses atau upaya, memperkecil sesuatu keadaan.

³⁴ CV. Eko Jaya, *op cit*, hal.384

³⁵ W.J.S. Poerwadarmita, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, cet XX, PT. Gramedia Jakarta, 1996, hal. 331

³⁶ *Ibid*, hal.593

³⁷ Jhon M. Echols dan Hassan Shadly, *Kamus Inggris Indonesia*, cet XX, PT. Gramedia Jakarta, Jakarta, hal. 381.



2.2. Tata cara pendaftaran dan pelaksanaan Hak Atas Tanah.

2.2.1. 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 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 mengurngi 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 bumim yang dalam permukaannya meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan sebagian dari ruang yang ada diatasnya”³⁸

Hal ini sejalan dengan pendapat Urip Santoso yang menyebutkan bahwa” tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang bebas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.”³⁹

Dalam Pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pengadaan Tanah disebutkan bahwa,” Bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang terbatas.”⁴⁰

Kata pendaftaran berasal Dari kata “ Daftar “ yang artinya catatan atau tulisan , sedangkan kata pendaftaran itu sendiri berarti “ pencatatan; perbuatan mencatatkan atau mendaftarkan.”⁴¹

³⁸ Rustam Effendi Rasyid, *op cit*, hal 1

³⁹ Urip Santoso, *Hukum agrarian dan Hak –hak Atas Tanah*, Kencana Jakarta, 2005, hal. 10.

⁴⁰ CV.Eko Jaya, *op cit*, hal. 177.

⁴¹ W.J.S. Poerwadarmita, *opcit*, hal. 177.

A. P. Parlindungan menyebutkan bahwa, "Pendaftaran berasal dari kata Cadastre (Bahasa Belanda Kadaster), suatu istilah teknis untuk suatu record (rekaman) terhadap suatu bidang tanah." ⁴²

" Pada pendaftaran suatu alas hak, Negara menyediakan suatu rekaman umum (*Public record*) dari pada alas hak, dimana seorang akan berpegang padanya." ⁴³
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 satuanrumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya . ⁴⁴

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 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. ⁴⁵

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. ⁴⁶

Beberapa defenisi tentang pendaftaran tanah di atas dapat disimpulkan

Bahwa:

⁴² A.P. Parlindungan, *op cit*, hal.18

⁴³ *Ibid*, hal. 19

⁴⁴ *Ibid*, hal. 275

⁴⁵ Sajuti Thalib, Hubungan Tanah Adat dengan Hukum Agraria di Minang Kabau, Bina aksara, Jakarta, hal.19

⁴⁶ Bactiar Efendi, Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaan Alumni, bandung, 1993 hal. 25

- 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.

Dengan demikian , maka pendaftaran tanah itu dimaksudkan untuk mencatat kan identitas tanah yang telah dikuasai atau dikelola seseorang atau suatu badan dengan hak tertentu pada Kantor Pertahanan.

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 diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang –bidang tanah dan satuan-satuan rumah susunyang sudah terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.⁴⁷

Chadjiah 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, berpa luasnya,untuk apa diergunakan dan sebagai mana , dengan kata lain pendaftaran tanah bersifat land infomaticion dan geografis infomaticion system.⁴⁸

⁴⁷ CV. Eko Jaya , *op cit*, hal 278.

⁴⁸ Chadjiah Dalimunte, *pelaksanaan Landrefrom di Indonesia dan Permasalahannya*, Universitas Sumatra Utara medan , edisi revisi, 2005, hal 281

Adapun yang menjadi objek dari pendaftaran 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.⁴⁹

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

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 .⁵⁰

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

⁴⁹ CV. Eko Jaya, *opcit*, hal 281

⁵⁰ Bachtiar Effendi, *loc. cit*

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.

Pasal 19 ayat (2) Undang -Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok –Pokok Agraria, menyebutkan bahwa:

Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah
- b. Pendaftaran hak –hak atas tanah dan peralihan hak- hak tersebut ‘
- c. Pemberian surat –surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat yang kuat .⁵⁸

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, setiap orang atau pun badan /lembaga harus mengikuti aturan –aturan permainan yang telah digariskan dalam peraturan perundang –undangan. Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa, “ Pelaksanaan Pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah .”⁵⁹

Selanjutnya pasal 19 (2) Undang –Undang nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok –Pokok Agraria dan Pasal 1 ayat (9) Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa ,” Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau perturan Pemerintah ini.⁶⁰

Sedangkan kegiatan –kegiatan atau pun tahap –tahap 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:

⁵⁸ Urip Santoso, *op.cit*, hal 161

⁵⁹ Cv. Eko Jaya *op.cit*, 282

⁶⁰ *Ibid*, hal.276

(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;⁶¹

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 diatasnya.”⁶²

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.”⁶³

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 .”⁶⁴

Sedangkan pendaftaran tanah secara sporadis 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.”⁶⁵

Panitia adjudikasi adalah “ panitia melaksanakan kegiatan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali , meliputi pengumpulan dan penetapan

⁶¹ *Ibid*, hal. 282

⁶² *Ibid*, hal 282

⁶³ *Ibid*, hal.276

⁶⁴ *Ibid*.

⁶⁵ *Ibid*.

kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftaran .⁶⁶

Kemudian pasal 12 (1) peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah disebutkan bahwa ,” Pemeliharaan data pendaftaran tanah 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 .⁶⁷

Sedangkan kegiatan –kegiatan ataupun tahap-tahapan yang harus dilalui dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah disebut dalam pasal 12 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah, yaitu:

- (2) Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi :
 - a. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak;
 - b. Pendaftaran perubahan dan pendaftaran tanah lainnya;⁶⁸

Sedangkan dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, khususnya data yuridis yang disebabkan karena perbuatan hukum pemindahan hak, Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan terlihat pada saat terjadinya peralihan hak atas tanah. Hal ini sejalan dengan bunyi pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa :

- (1) Pemeliharaan 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 didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan perundang –undangan yang berlaku.
- (2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri , Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas sebidang tanah hak milik, yang dilakukan antara program warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar

⁶⁶ Ibid.

⁶⁷ Ibid, hal.277

⁶⁸ Ibid, hal. 282

kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.⁶⁹

Pada saat terjadi peralihan hak atas tanah, pembuatan akta harus dihadiri oleh para pihak dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi, hal ini sesuai dengan bunyi Pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi; Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.⁷⁰

Dalam melaksanakan tugasnya, masing-masing mempunyai kedudukan yang mandiri, badan kedudukan sebagai pembantu dalam arti saling membawahi secara hirarki/ struktural. hal ini dikarenakan pelaksanaan tugas masing-masing telah diatur secara jelas dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam garis besarnya, tatacara permohonan dan pemberian hak atas tanah berlangsung sebagai berikut:

- A. Permohonan mengajukan permohonan tertulis kepada Menteri Melalui kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan
Permohonan hak sebagai mana yang dimohonkan di atas, memuat:
 1. Keterangan mengenai pemohon:
 - a. Apabila perorangan; nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaan serta keterangan mengenai istri/suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya.
 - b. Apabila badan hukum; nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendirinya, tanggal dan nomor surat keputusan pengesahan oleh pejabat yang berwenang tentang penunjukannya sebagai badan hukum yang dapat memperoleh hak milik berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - (3) Keterangan mengenai tanah yang meliputi data yuridis dan data Data fisik;

⁶⁹ *Ibid*, hal 297

⁷⁰ *Ibid*, hal 297

- a. Dasar penguasaan atau haknya dapat berupa sertifikat, surat kapling, surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah diberi dari pemerintah, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya.
 - b. Letak, batas-batas dan luasnya, jenis tanah (pertanian /non pertanian), rencana pembangunan tanah, status tanah (tanah hak atau tanah negara)
 - c. Data –data pendukung lainnya.
- B. Setelah berkas pemohon diterima, Kepala Kantor Petanahan Meneliti kelengkapan :
- Data yuridis, data fisik, mencatat dalam formulir isian, memberitahukan kepada kepala pemohon untuk membayar biaya yang diperlukan dalam rangka penyelesaian permohonan tersebut dengan rinciannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang –undangan yang berlaku.
- C. Kepala Kantor Pertanahan meneliti kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan atas tanah dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau proses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang –undangan yang berlaku.
- D. Dalam hal tanah yang dimohon belum ada surat ukurannya, kepala Kantor pertanahan memerintahkan kepada kepala seksi pengukuran .
- E. Keputusan pemberian hak atau keputusan penolakan disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat atau dengan cara yang lain dan menjamin sampainya keputusan tersebut kepada yang berhak .
- F. Surat keputusan pemberian hak dijadikan bukti untuk keperluan Pendaftaran hak atas tanah
- G Kantor pertanahan mengeluarkan sertifikat hak atas tanah dan menyerahkan kepada pemegang hak ⁷¹

Dengan memahami teori dan konsep yang telah diurikan diatas, maka dapatlah dipahani bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), apakah itu Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Camat sebagai Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara, maupun Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Khusus, dalam pendaftaran tanah. hanya berkedudukan sebagai pejabat yang membuat sebuah akta peralihan hak atas tanah yang merupakan bagian dari pendaftaran tanah. Atau dengan kata lain terjadinya peralihan hak atas tanah baru dapat diproses oleh Kantor

⁷¹ Idawati Harahap, *Kajian Hukum Mengenai Alat Bukti Kepemilikan Tanah Milik Adat Dalam Pendaftaran Tanah di kota Padang Sidempuan*, Tesis PPs MKn USU, Medan 2003, hal 39

Pertanahan setelah dibuktikan dengan adanya akta peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAt) yang berwenang itu.

BAB III PEMBAHASAN

KEDUDUKAN CAMAT SEBAGAI Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT)

3.1. CAMAT SEBAGAI KEPALA WILAYAH

Sebagai mana telah diuraikan pada Bab 1 , 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, kecamatan, dan kelurahan.⁷²Dengan demikian Kecamatan adalah wilayah Kerja Camat sebagai perangkat daerah.

Dalam kedudukannya sebagai Kepala Wilayah, Pasal, 2 ayat (2) Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 158 Tahun 2004 Tentang Pedaman Organisasi Kecamatan menyebutkan bahwa: Camat sebagaimana dimaksudkan dalam ayat (1) berkedudukan sebagai coordinator penyelenggaraan pemerintah di wilayah kerjanya, berada dibawah dan bertanggung jawab kepada Bupati/ Walikota atau Walikotamadya/ Bupati administrasi di propinsi DKI Jakarta melalui Seketaris Daerah kabupaten /kota atau Kotamadya /Kabupaten Administratif.⁷³

Selanjutnya dalam Pasal 126 ayat (3) Undang –Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah, disebut bahwa Camat adalah penyelenggaraan Tugas Umum Pemerintahan di wilayahnya.

Dalam pelaksanaan tugasnya, khusus dilingkungan Pemerintah kota Tebing Tinggi, Camat sebagai Perangkat Daerah Pemerintah Kota Tebing Tinggi memperoleh pelimpahan sebagai wewenang dari Walikota untuk menangani sebagian urusan otonomi daerah sebagai mana tertuang dalam Keputusan Walikota Tebing Tinggi nomor 01 Tahun 2003 Tentang Pelimpahn Sebagian Kewenangan Walikota Kepada Camat , yaitu:

1. Bidang Pemerintahan , yang meliputi:

⁷² CV. Eko Jaya, *op cit*, hal.372

⁷³ *Ibid.*

- a. Melakukan pembinaan terhadap penyelenggaraan Pemerintah Kelurahan .
- b. Memelihara ketentraman dan ketertiban umum.
- c. Mengambil langkah –langkah kebijakan yang dianggap perlu demi tegaknya Peraturan Daerah dan berjalannya roda Pemerintah di Kecamatan.
- d. Melaksanakan evaluasi laporan pertanggung jawaban pelaksanaan tugas Lurah untuk diteruskan kepada Walikota melalui Sekretaris Daerah.
- e. Menerbitkan rekomendasi terhadap penerbitan izin yang dikeluarkan berdasarkan Peraturan Daerah Kota Tebing Tebing Tinggi .
- f. Meneliti dan melegalisir Surat Keterangan Ahli Waris yang diterbitkan oleh Lurah .
- g. Pengawasan terhadap tanah milik Daerah
- h. Mengkoordinasikan, membina /membenahi administrasi dalam upaya pengikatan intensifikasi PBB diwilayah kerjanya .
- i. Pengadilan, pengawasan dan pelaksanaan pembuatan serta penandatanganan kartu Tanda Penduduk da Kartu Keluarga .
- j. Penyelenggaraan dan pengawasan mutasi mutandis penduduk.
- k. Pelaksanaan pembuatan Bank Data kependudukan .
- l. Pelaksanaan penyebaran informasi tentang Adnistrsi Kependudukan Catatan Sipil.
- m. Panda tanganan Keputusan Pengangkatan, Pemberhentian Kepala Lingkungan di kelurahan dalam wilayah kerjanya.
- n. Melantik pejabat stuktual dilingkungan kecamatan dan Kelurahan atas nama Walikota kecuali Kepala kelurahan .
- o. Pemberian rekomendasi dan pengawasan pengelolaan galian “C”.
- p. Pengkoordinasian , pengawasan dan pelaksanaan kegiatan pembebasan tanah dan izin lokasi.

sesuai keputusan Walikota Tebing Tinggi Nomor 01 Tahun 2003 Tentang Pelimpahan Sebagaimana kewenangan Walikota kepada Camat sebagaimana tersebut diatas, maka Camat sebagai Kepala Wilayah juga melaksanakan tugas – tugas yang bersifat” tampung tantra “ atau lazim juga disebut dengan “*vrijje bestuur*”, yaitu tugas – tugas lain yang tidak menjadi tugas organisasi lainnya ataupun belum terbentuk organisasi pengelolaannya. Hal seperti yang dinyatakan oleh bapak Muhammad Dimiyathi, S. Sos, M. TP (Camat Rambutan) yang menyebutkan bahwa:

Selain melaksanakan tugas – tugas sebagaimana telah diatur dalam suatu peraturan perundang – undangan sebagai implentasi azas – azas desentralisasi, dekonsentrasi, dan tugas pembantuan (*made bewind*), kami juga melaksanakan tugas – tugas yang sifatnya tampung tantra atau *vridje besstuur*. Pelaksanaan tugas tampung tantra ini memang selalu terjadi dilapangan sebagai suatu dari masyarakat. Kami selaku Kepala wilayah dan juga melaksanakan tugas – tugas kepengmongan harus menyahuti tuntutan masyarakat tersebut sepanjang tidak bertentangan dengan perturan perundang – undangan yang berlaku . Contoh tugas tampung tantra yang baru saja kami laksanakan adalah pemilihan beberapa Kepala kepala lingkungan secara langsung oleh masyarakat. Kalau pemilihan Kepala Daerah ataupun Kepala Desa telah ada peraturannya dan adalembaga bertanggung jawab melaksanakannya. Sedangkan Pemilihan Kepala Lingkungan yang saat ini dituntut masyarakat melalui pemilihan langsung maka sebagai upaya pembelajaran demokrasi lokal maka atas izin kepala daerah kami yang mencoba melaksanakannya . Dari 58 lingkungan yang ada di Kecamatan ada 54 lingkungan yang yelah dilakukan pemilihan Kepala Lingkungan secara langsung , sedangkan 4 lingkungan lainnya masyakat setempat hanya membuat dukungan terhadap satu orang yang merupakan calon tunggal.⁷⁵

Berdasarkan uraian di atas, jelaslah terlihat bahwa kedudukan dan tugas Camat sebaagai kepala Wilayah begitu luas dan kompleks, Camat sebagai Kepala

⁷⁵ Muhammad dimiyathi, *Camat Rambutan* , Wawancara tanggal 28 April 2007

Wilayah harus mampu melaksanakan tugas yang menyentuh seluruh sendi –sendi pelayanan masyarakat, baik itu pelayanan yang bersifat pelayanan langsung maupun pelayanan yang bersifat pelayanan tak langsung . Pelayanan langsung maupun pelayanan tak langsung ini meliputi pelayanan bidang pemerintahan , pembangunan , dan kemasyarakatan.

Dengan demikian maka dalam kaitan dengan tugas Camat sebagai Kepala Wilayah ini, perlu dipahami bahwa ada 3(tiga) hal utama yang menjadi tanggung jawab Camat yaitu, pembinaan wilayah (territorial) kecamatan , penyelenggaraan pemerintahan, (termasuk didalamnya regulasi serta kebijakan local dan pemerintah atasan), coordinator pembangunan dalam peningkatan kesejahteraan rakyat .

Melihat luas dan kompleksnya tugas yang dibebankan kepada Camat sebagai kepala Wilayah, maka untuk menduduki jabatan Camat tersebut dibutuhkan seseorang yang memiliki latar belakang pendidikan yang memadai (minimal sarjana) yang memiliki wawasan yangb luas dan komprehensif, supel, berwibawa, dan berdedikasi.Hal ini sejalan dengan bunyi pasal 126 ayat (4) yang menyebutkan bahwa” Camat sebagai mana dimaksud pada ayat (2) diangkat oleh Bupati/ Walikota atas usul Sekretaris Daerah Kabupaten / Kota dan pegawai negeri sipil yang menguasai pengetahuan teknis pemerintahan dan memenuhi persyaratan sesuai pengetahuan teknis pemerintahan dan memenuhi persyaratan sesuai dengan peraturan perundang – undangan .⁷⁶

Camat dalam kedudukannya sebagai Kepala Wilayah *ex officio* sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara . Namun demikian, Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara tidak serta merta dapat melaksanakan tugas –tugas PPAT, akan tetapi Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara secara resmi harus diangkat oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi melalui Satu Surat Keputusan . dan selanjutnya atas nama Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi, kantor Kepala Pertanahan Kabupaten / Kota melantik dan Sumpah Camat Kepala Kantor Wilayah Nasional Propinsi. Setelah dilakukan pelantikan dan pengambilan sumpah

⁷⁶ CV.Eko Jaya, *op cit*, hal 170

barulah Camat dapat menjalankan tugasnya Kepala kantor Wilayah Badan Pertanahan nasional Propinsi.

Untuk menjamin kepastian hukum sebidang tanah , maka tanah tersebut harus didaftarkan pada kantor Pertanahan. Pengaturan tentang pendaftaran tanah dan PPAT sejak awal kemerdekaan tepatnya sejak mulai diberlakukannya Undang –Undang Pokok Agraria, secara Normatif Pemerintah telah banyak mengeluarkanperaturan – peraturan yang mengatur tentang pendaftaran tanah dan PPAT.

Adapun peraturan normatif yang pernah berlaku dan masih berlaku tentang pengaturan pendaftaran tanah dan PPAT adalah Undang –Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok –Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah , Peraturan Menteri Agraria nomor 10 Tahun 1961 tentang Pengaturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Peraturan menteri Dalam Negri Nomor 14 tahun 1975 tentang Pendaftaran hak Tanah Kepunyaan Bersama dan Pemilikan Bagian – Bagian Yang ada Diatasnya serta Penerbitan Sertifikatnya.

Seiring dengan perkembangan waktu, maka segala peraturan –peraturan yang mengatur tentang Pendaftaran Tanah PPAT terebut kecuali Undang –Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok –Pokok Agraria telah dirubah dan disempurnakan dengan peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah , Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketenyuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nmor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan pejabat Pembuat Akta tanah.

Dalam hal pengaturan pendaftaran tanah dan PPAT ini secara nyata telah di tuangkan dalam pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) Undang –Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok –Pokok Agraria yang berbunyi:

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah seluruh wilayah Republik Indonesia memuat ketentuan –ketentuan yang diatur Dengan Peraturan pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :
 - a. Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah
 - b. Pendaftaran hak –hak tanah dan peralihan hak –hak tersebut
 - c. Pemberian surat –surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.⁷⁷

Memenuhi ketentuan pasal 19 ayat (1) Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok –Pokok Agraria, maka pada tahun 1961 pemerintah telah mengeluarkan Peraturan pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang pendaftaran Tanah.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah ini telah diatur tentang peralihan hak atas tanah yang harus dibuktikan dengan akta peralihan yang dibuat oleh pejabat yang berwenag. Hal ini termuat dalam pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi:

Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu yang baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai mana tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh menteri Agraria (selanjunya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut : Pejabat) Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.⁷⁸

Untuk menyahuti pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah maka Menteri Agraria mengeluarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pengaturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

⁷⁷ CV. Eko Jaya , *op.cit*, hal 13

⁷⁸ Mochtar Hasan , *op.cit*. 119

Dalam pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pengaturan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebutkan bahwa: Untuk setiap kecamatan atau daerah yang dipersamakan dengan itu (selanjutnya dalam peraturan ini disebut : kecamatan), diangkat seorang pejabat yang bertugas membuat akta p-akta perjanjian yang dimaksudkan dalam pasal 19 peraturan pemerintah No 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah (selanjutnya dalam Peraturan ini disebut pejabat)⁷⁹

Selanjutnya dalam pasal 3 Peraturan menteri Agraria no. 10 Tahun 1961 Tentang Pengaturan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebutkan bahwa:

(1) Yang dapat diangkat sebagai pejabat adalah :

a. Notaris

b Pegawai –pegawai dan bekas pegawai dalam lingkungan Departemen Agraria yang dianggap mempunyai pengetahuan yang cukup tentang peraturan –peraturan tentang pendafrtan tanah danperaturan –peraturan lain yang bersangkutan dengan persoalan peralihanhak atas tanah

c Para pegawai pamong raja yang pernah melakukan tugas seorang pejabat

d Orang –orang lain yang telah lulus dalam ujian yang diadakan oleh menteri Agraria

(2) Permohonan untuk diangkat menjadi pejabat disampaikan kepada Menteri Agraria, dengan Perantaraan Jawatan pendaftaranTanah.⁸⁰

Selanjutnya dalam pasal 5 Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 tahun 1961 tentang Pengaturan Pejabat pembuat Akta Tanah disebutkan pula bahwa:

(1) Selama untuk sesuatu kecamatan belum diangkat seorang pejabat, maka Asisten Wedana / Kepala kecamatan atau yang setingkat dengan(selanjutnya dalam peraturan ini disebut Asisten Wedana / Kepala Kecamatan) Karena jabatannya menjadi jabatan sementara dari kecamatan itu.

(2) Ketentuan pada ayat (1) pasal ini berlaku pula dalam hal pejabat yang diangkat mempunyai daerah kerja yang meliputi lebih dari satu kecmatan.

⁷⁹ Dirjend Agraria Departemen Dalam Negri , op.cit, hal 28

⁸⁰ *Ibid*, hal. 29.

- (3). Jika untuk kecamatan yang dimaksudkan pada ayat (1) dan ayat (2) pasal ini diangkat seorang pejabat, maka asisten Wedana/Kepala Kecamatan yang bersangkutan tetap menjadi pejabat, sampai ia berhenti menjadi kepala dari Kecamatan itu.⁸¹

Dalam hal peralihan hak atas tanah, khususnya hak atas tanah milik bersama, maka juga harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang. Pasal 4 Peraturan Menteri Dalam negeri Nomor 14 Tahun 1975 tentang Pendaftaran Hak Tanah Kepunyaan Bersama Dan Pemilikan Bagian-bagian yang ada di atasnya serta penerbitan sertifikatnya, menyebutkan bahwa :

Setiap perbuatan hukum seperti yang dimaksud dalam pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 mengenai hak atas tanah kepunyaan bersama yang sudah diterbitkan sertifikatnya, harus dibuktikan suatu akta yang dibuat dan dihadapan pejabat seperti yang dimaksud dalam peraturan menteri Agraria No. 5 Tahun 1961.⁸²

Hal-hal pokok terkandung dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan jabatan pembuat Akta Tanah telah diuraikan dalam Bab I pada sub Bab Kerangka Teori dan konsepsi.

Dengan mencermati seluruh peraturan yang pernah diberlakukan tentang Pendaftaran Tanah dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana telah diuraikan di atas, maka dapat dipahami bahwa sesungguhnya Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) telah memiliki dasar hukum yang kuat untuk melakukan peralihan hak atas tanah ini Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT), apakah itu Notaris sebagai Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) maupun Camat sebagai Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) Sementara memegang peranan penting strategis.

⁸¹ *Ibid*, hal. 30.

⁸² Mochatr hasan, *op.cit*, hal. 182.

Dari sejak diberlakukannya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah sampai dengan sekarang ini diberlakukannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan peraturan pendukung lainnya, terlihat bahwa keberadaan Camat sebagai Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) Sementara memang diakui dan sah menurut peraturan yang berlaku. Dengan demikian dapatlah dikatakan bahwa keberadaan Camat sebagai Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) Sementara telah memiliki dasar hukum yang kuat.

Perbedaan yang sangat mendasarkan dalam kedudukan Camat sebagai Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) Sementara adalah pada formasi Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT). Jika pada peraturan-peraturan terdahulu, Camat sebagai kepala Wilayah secara *ex. Officio* dapat langsung melaksanakan tugas-tugas Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT), dimana pelantikan seseorang menjadi Camat juga secara otomatis telah dilantik menjadi menjadi Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) Sementara, tanpa memperhatikan formasi Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) yang telah ada di daerah tersebut, akan tetapi dengan diberlakukannya Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) yang berlaku saat ini, maka seorang Camat yang baru dilantik tidak serta merta dapat melaksanakan tugas-tugas Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) seorang Camat baru dapat diangkat oleh Badan Pertanahan Nasional menjadi Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) Sementara jika kecamatan yang dipimpin Camat tersebut berada jauh dari perkotaan dan jauh dari Notaris sebagai Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) serta daerah tersebut masih belum terpenuhi formasi Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) yang sudah ada.

Kenyataan di atas juga dinyatakan oleh Camat Rambutan dan Camat Padang Hulu yang menyebutkan bahwa :

Kalau Camat-camat pendahulu kami, yaitu Camat sekitar tahun 1970-an sampai 1990-an, begitu mereka dilantik menjadi Camat, maka itu artinya mereka juga dilantik menjadi Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT). Waktu itu Camat sebagai Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) "C", artinya Camat itu hanya dapat menjadi Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) untuk wilayah kecamatannya sendiri.

Beda dengan kami sekarang, begitu kami dilantik menjadi camat tidak serta merta menjadi Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT), akan tetapi kami mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor wilayahbpn Propinsi. Setelah menunggu lebih kurang 5 bulan barulah kami terima Keputusan kepala Kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi tentang pengangkatan kami menjadi Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) Sementara, setelah Keputusan tersebut kami terima barulah kami dilantik dan diambil sumpah oleh kepala Kantor Pertanahan Kota. Terhitung sejak tanggal pelantikan dan pengambilan sumpah itulah barulah kami dapat melaksanakan tugas-tugas PPAT.⁸³

Hanya saja yang menjadi permasalahan kantor Pertanahan selalu kurang mengindahkan tentang formasi Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) di daerah kerjanya. Jik memang suatu daerah yang luas dan masih terdapat kecamatan yang terpencil atau pun jauh dari ibu kota kabupaten atau pun daerah Kota yang masih dirasakan sangat kurang atau formasi Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) belum terpenuhi, maka sangat wajar dan logis jika Kantor pertanahan mengangkat Camat sebagai Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) Sementara, akan tetapi untuk kota-kota yang telah terpenuhi formasi Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) nya, maka selayaknya Kantor Pertanahan secara tegas menyatakan bahwa daerah kerjanya dinyatakan tertutup untuk pengangkatan Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) Sementara, walaupun Camat sebagai kepala wilayah secara ex officio sebagai Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) di wilayah kecamatan yang dipimpin oleh Camat tersebut.

Keeradaan aturan-aturan normative yang ada saat ini, dalam hirarki perundang-unangan, dirakan bahwa Peraturan Pemerintah yang berlaku untuk Pendaftaran Tanah dan Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) masih terlalu rendah mengingat semakin kompleks permasalahan pertanahan yang dihadapi. Oleh karena itu sudah selayaknya jika pemerintah meningkatkan hirarki peraturan-peraturan

⁸³ Muhammad Dimiyathi dan Bambang Sudaryono, *Camat rambutan dan Camat padang Hulu Kota Tebing tinggi*, wawancara tanggal 26 April 2007.

mengenai Pendaftaran Tanah dan Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) menjadi sebuah Undang-undang.

BAB V

KESIMPULAN

Berkenaan uraian-uraian diatas, maka diperoleh kesimpulan sebagai berikut :

Kedudukan Camat sebagai Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) Sementara sangat strategis. Oleh karena itu keberadaan Camat sebagai Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) Sementara masih sangat dibutuhkan, khususnya bagi daerah-daerah yang belum terpenuhinya formasi Notaris sebagai Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT), terutama untuk kecamatan terpencil yang jauh dari jangkauan Notaris sebagai Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT). Camat sebagai Kepala Wilayah secara *ex officio* dapat diangkat menjadi Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) Sementara, akan tetapi pengangkatan Camat sebagai Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) Sementara harus ditetapkan dengan Keputusan Kepala kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi, selanjutnya dilantik dan diangkat sumpahnya oleh kepala kantor Pertanahan kabupatn/Kota. Setelah dilantik dan diambil sumpahnya barulah Camat sebagai Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) Sementara dapat melaksanakan tugas-tugas PPAT.

DAFTAR PUSTAKA

A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia (berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997) dilengkapi dengan peraturan 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.

Bagian Organisasi dan Hukum Sekretariat Daerah Kota Tebing tinggi, *loc. Cit.*

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

V Eko Jaya, *Pilihan Peraturan di Bidang Pertanahan* , 2007.

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

Departemen Dalam Negri, *Undang-Undang RI Nomor 32 Tahun 2004*

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

Echols, Jhon M. dan Hassan Shadly, *Kamus Inggris Indonesia*, cet XX, PT. Gramedia Jakarta, Jakarta, 2000.

Harahap, Idawati, *Kajian Hukum Mengenai Alat Bukti Kepemilikan Tanah Milik Adat Dalam Pendaftaran Tanah di kota Padang Sidempuan* , Tesis PPs MKn USU, Medan 2003.

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

Mahkamah Agung RI, *Masalah Pertanahan*, 1996..

Urip Santoso, *Hukum agrarian dan Hak –hak Atas Tanah*, Kencana Jakarta, 2005.

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

W.J.S. Poerwadarmita, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, cet XX, PT. Gramedia Jakarta, 1996.