

**PERAN KEPALA KANTOR KECAMATAN DALAM PEMBUATAN AKTA
JUAL BELI YANG DILAKUKAN OLEH CAMAT PEJABAT PEMBUAT
AKTA TANAH SEMENTARA DI KECAMATAN BABUL
MAKMUR KABUPATEN ACEH TENGGARA**

SKRIPSI

**Diajukan Guna Memenuhi Kewajiban dan Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana
Dalam Ilmu Hukum Administrasi Negara**

OLEH :

MHD. NUGRAHA SYAHPUTRA

14.840.0045



UNIVERSITAS MEDAN AREA

FAKULTAS HUKUM

MEDAN

2018

**PERAN KEPALA KANTOR KECAMATAN DALAM PEMBUATAN AKTA
JUAL BELI YANG DILAKUKAN OLEH CAMAT PEJABAT PEMBUAT
AKTA TANAH SEMENTARA DI KECAMATAN BABUL
MAKMUR KABUPATEN ACEH TENGGARA**

SKRIPSI

OLEH :

MHD, NUGRAHA SYAHPUTRA

14.840.0045

*Diajukan Untuk Melengkapi Persyaratan Memperoleh
Gelar Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum
Universitas Medan Area*

HUKUM ADMINISTRASI NEGARA

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MEDAN AREA

MEDAN

2018

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Judul Skripsi : PERAN KEPALA KANTOR KECAMATAN DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI YANG DILAKUKAN OLEH CAMAT PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA DI KECAMATAN BABUL MAKMUR KABUPATEN ACEH TENGGARA

Nama : MHD. NUGRAHA SYAMPUTRA

NPM : 14.840.0045

Fakultas : HUKUM

Bidang studi : HUKUM ADMINISTRASI NEGARA

Pembimbing I



Anggreni Atmei Lubis, SH, M.Hum

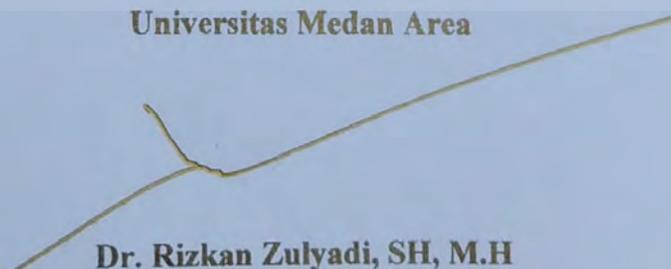
Pembimbing II



M. Yusrizal Adi Syaputra, SH, M.H

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Medan Area



Dr. Rizkan Zulyadi, SH, M.H

Tanggal Lulus : 14 September 2018

LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang menyatakan bahwa skripsi yang saya susun sebagai syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum merupakan hasil karya tulis saya sendiri, adapun bagian-bagian tertentu dalam penulisan skripsi ini saya kutip dari hasil karya orang lain yang telah dituliskan sumbernya secara jelas sesuai dengan Norma, Kaidah dan Etika Penulisan Ilmiah.

Saya bersedia menerima sanksi pencabutan gelar akademik yang saya peroleh dan sanksi-sanksi lainnya dengan peraturan yang berlaku, apabila dikemudian hari ditemukan adanya Plagiat dalam skripsi yang tidak mencantumkan sumbernya.



Medan, 28 September 2018


MHD.NUGRAHA SYAHPUTRA
NPM :14.840.0045

ABSTRACT

The role head sub district office In making the deed of buying and selling which is conducted by subdistrict head while temporary land deed in Babul Subdistrict of southeast Aceh

BY:

MHD. NUGRAHA SYAHPUTRA

NPM: 148400045

Dept: public ADMINISTRATIVE LAW

Subdistrict head as temporary PPAT (temporary Land Deed Official) is still needed , especially in areas that were not enough, PPAT like Southeast Aceh district. The purpose of this research is; to determine the role of the subdistrict head as a temporary land deed official ; to determine the legal force of the Sale and Purchase Agreements issued by the district head; to determine the factors that cause not all sub-district in southeast Aceh district became PPAT-While. In this research method used in this research using empirical methods to the primary data source, a source of secondary data and tertiary data sources. Sources of primary data obtained directly in the field of research with interviews with respondents and informants. Sources of secondary data obtained from literature data. tertiary data sources of legal materials can provide clues or explanations for the source of primary data and secondary data sources. The results showed that 1. The factors that cause not all subdistricts head become temporary PPAT (temporary Land Deed Official) because beurocraecy and still charger fees 2) The main obstacle as the district head-While PPAT (Land Deed Official Provisional) is the lack of knowledge of the science of law of the land. 3) Factors that causes all the district head into PPAT-While (While Land Deed Official) on account of the persistence of cultural bureaucracy and extortion.

Keywords: sub-district, PPAT-Meanwhile, the Land Registry.

ABSTRAK

PERAN KEPALA KANTOR KECAMATAN DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI YANG DILAKUKAKAN OLEH CAMAT PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA DI KECAMATAN BABUL MAKMUR KABUPATEN ACEH TENGGARA

OLEH :

MHD. NUGRAHA SYAHPUTRA

NPM : 148400045

BIDANG : HUKUM ADMINISTRASI NEGARA

Camat sebagai PPAT-Sementara (Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara) masih sangat dibutuhkan dikarenakan khususnya di wilayah-wilayah yang belum cukup terdapatnya PPAT terutama diwilayah Kabupaten Aceh Tenggara. Tujuan penelitian ini ialah; untuk mengetahui peran camat sebagai pejabat pembuat akta tanah sementara; untuk mengetahui dasar hukum apa sehingga Camat Babul Makmur Kabupaten Aceh Tenggara dapat membuat Akta Jual Beli; untuk mengetahui faktor yang menyebabkan tidak semua Camat di wilayah Kabupaten Aceh Tenggara menjadi PPAT-Sementara. Dalam metode penelitian ini yang dipergunakan dalam penelitian ini menggunakan metode Empiris dengan sumber data primer, sumber data sekunder dan sumber data tersier. Sumber data primer diperoleh dari penelitian langsung di lapangan dengan teknik wawancara kepada responden dan narasumber. Sumber data sekunder diperoleh dari data kepustakaan. Sumber data tersier diperoleh dari bahan hukum yang dapat memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap sumber data primer dan sumber data sekunder. Hasil penelitian menunjukkan bahwa; 1) Peran Camat sebagai PPAT-Sementara (Pejabat Pembuat Akta Tanah) adalah sama dan sejajar dengan peranan (PPAT) Pejabat Pembuat Akta Tanah yang merangkap juga menjadi Notaris. 2) Kendala utama yang dihadapi Camat sebagai PPAT-Sementara (Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara) adalah kurangnya pengetahuan tentang ilmu hukum tanah. 3) Faktor yang menyebabkan tidak semua Camat menjadi PPAT-Sementara (Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara) dikarenakan faktor birokrasi dan masih adanya budaya pungutan liar. Simpulan dari penelitian ini ialah bahwa hingga saat sekarang di Kabupaten Aceh Tenggara masih membutuhkan Camat sebagai PPAT-Sementara (Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara) dalam melayani masyarakat dalam suatu perbuatan hukum mengenai tanah.

Kata Kunci : Camat, PPAT-Sementara, Pendaftaran Tanah.

KATA PENGANTAR

Bismillahirrohmaanir'rohim, al-hamdulillahirobbil'aalamiin segala puji atas rahmat dan karunia yang diberikan oleh Allah Swt yang Maha Esa pencipta alam semesta, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Peran Kepala Kantor Kecamatan Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Yang Dilakukan Oleh Camat Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Di Kecamatan Babul Makmur Kabupaten Aceh Tenggara” sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum. Penulis menyadari bahwa didalam penyelesaian ini masih banyak terdapat kesalahan serta kekurangan, akan tetapi semoga segala usaha yang telah dilakukan bermanfaat bagi semua, dan dapat nilai-nilai keberkahan dari Allah Swt.

Penulis juga menyadari bahwa selama berlangsungnya penelitian, penyusunan sampai pada tahap penyelesaian skripsi ini tak lepas dari dukungan serta bantuan berbagai pihak, oleh karena itu seiring doa dan ucapan terimakasih penulis sampaikan kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Dadan Ramdan, M.Eng., selaku Rektor Universitas Medan Area.
2. Ibu Dr. Utary Maharany Br. Barus, SH, M.Hum selaku Wakil Rektor II yang memberikan nasehat, masukan, bimbingan, dan semangat kepada saya sehingga di dalam penyusunan skripsi ini dapat saya selesaikan.
3. Bapak Dr. Rizkan Zulyadi, SH, M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

4. Ibu Anggreni Atmei Lubis, SH, M.Hum selaku wakil Dekan Akademik Fakultas Hukum dan Ketua Jurusan Hukum Administrasi Negara Universitas Medan Area serta pembimbing satu saya yang selalu memberikan nasehat dan masukan untuk menjadikan skripsi saya menjadi lebih baik.
5. Ibu Hj. Jamillah, SH, M.H selaku ketua sidang saya untuk meja hijau serta dosen yang banyak memberikan pengetahuan kepada saya sewaktu mengajar di mata kuliah jurusan HAN.
6. Bapak M. Yusrizal Adi Syaputra, SH, M.H selaku Dosen Pembimbing dua yang selalu memberikan masukan untuk memperbaiki skripsi saya dan memberi pengetahuan baru untuk saya dalam penyelesaian skripsi ini.
7. Ibu Windy Sri Wahyuni, SH, M.H selaku sekretaris dalam penulisan skripsi ini yang juga telah memberikan banyak masukan kepada saya untuk menyelesaikan penulisan skripsi ini.
8. Bapak H. Abdul Muthalib, SH, MAP selaku Dosen Jurusan HAN yang banyak memberikan ilmu secara teknis atau lapangan secara detail dan mudah dipahami.
9. Ibu Dessy Agustina Harahap, SH, MH selaku Dosen Jurusan HAN yang menyemangati dan memberi masukan kepada saya dalam menyelesaikan skripsi ini.
10. Ibu Sri Hidayani, SH, M.Hum selaku Dosen Pembimbing Akademik saya di Fakultas Hukum Stambuk 2014 yang selalu memberikan semangat dan motivasi yang tinggi terhadap saya dan rekan-rekan.

11. Kepada seluruh Dosen-dosen Fakultas Hukum Universitas Medan Area yang telah banyak mengajarkan pengetahuan tentang ilmu hukum.
12. Kedua orang tua saya yang bernama Samsul Hayat dan Nina Jamaliyah yang telah memberikan nasehat-nasehat, do'a dan dukungan moril maupun materil untuk penulis dalam menuntut ilmu sehingga penyusunan skripsi ini dapat terselesaikan.
13. Seluruh Staf Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Medan Area yang telah membantu dalam pengurusan Administrasi dalam penulisan skripsi ini.
14. Rapi juragan, Zeprianuddin, Adi Sahriyan dan Fachrizaly Lubis selaku para Mahasiswa HAN, dan inilah sahabat yang selalu memberikan semangat kepada saya.
15. Kepada Ibu Bidan yang memberikan fighting walaupun engkau jauh di sana tetapi tetap memberikan semangat, dan walaupun hubungan ini jauh terpisah oleh jarak dan waktu tapi bagiku jauh di mata dekat di hati.
16. Kepada rekan Fakultas Hukum Stambuk 2014 terima kasih atas segala do'a rekan-rekan semua sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
17. Seluruh pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu, saya ucapkan banyak terima kasih kepada semuanya.

Semoga skripsi ini dapat berguna dan menambah wawasan penulis dan pembaca nantinya. Amin ya Allah.

Medan, September 2018

MHD.NUGRAHA SYAHPUTRA
NPM : 14.840.0045



DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	iv
DAFTAR LAMPIRAN	vi
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Identifikasi Masalah	12
1.3 Pembatasan Masalah	12
1.4 Perumusan Masalah	13
1.5 Tujuan dan Manfaat Penelitian	13
1.5.1 Tujuan Penelitian	13
1.5.2 Manfaat Penelitian	14
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	16
2.1 Tinjauan Tentang Pengertian Tanah dan Pengaturan Pendaftaran Tanah	16
2.1.1 Pengertian Tanah	16
2.1.2 Pengaturan Pendaftaran Tanah	20
2.2 Sejarah Pejabat Pembuat Akta Tanah di Indonesia	27
2.2.1 Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah	31
2.3 Kerangka Pemikiran	35

2.3.1 Kerangka Teori	35
2.3.2 Pengertian Pendaftaran Tanah	39
2.3.3 Dasar Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah	40
2.3 Hipotesis	45
BAB III METODE PENELITIAN	47
3.1 Jenis, Sifat, Lokasi dan Waktu Penelitian	47
3.1.1 Jenis Penelitian	47
3.1.2 Sifat Penelitian	47
3.1.3 Waktu penelitian	48
3.2 Teknik Pengumpulan Data	49
3.3 Analisis Data	49
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	50
Hasil Penelitian dan Hasil Pembahasan	50
4.1. Peranan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Dalam Pendaftaran Tanah di Kecamatan Babul Makmur Kabupaten Aceh Tenggara	50
4.1.1. Peranan Camat Dalam Membuat Akta Jual Beli Atas Tanah	54
4.2. Dasar hukum apa sehingga Camat Babul Makmur Kabupaten Aceh Tenggara dapat membuat akta jual beli	58
4.2.1. Peranan Camat Sebagai PPAT-Sementara Dalam Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah Karena Hak Waris	65
4.3. Faktor Penyebab Tidak Semua Camat di Wilayah Kabupaten Aceh Tenggara Menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara	68
4.3.1. Tugas dan Kewenangan Kepala Kantor Kecamatan Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara	70

BAB V SIMPULAN DAN SARAN	80
5.1. Simpulan	80
5.2. Saran.....	81
DAFTAR PUSTAKA	82





BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Pada tanggal 24 September 1960 di sahkan Undang Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, LNRI tahun 1960 No.104-TLNRI No. 2043. Undang Undang ini lebih di kenal dengan sebutan Undang Undang Pokok Agraria (UUPA). Sejak di undangkan UUPA, berlakulah Hukum Agraria Nasional yang mencabut Peraturan dan Keputusan yang dibuat pada masa Pemerintahan Hindia Belanda, antara lain *Agrarische Wet* Stb. 1870 No. 55 dan *Agrarische Besluit* Stb. 1870 No. 118.

Tujuan di undangkan UUPA sebagaimana yang di muat dalam Penjelasan Umumnya, yaitu :

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat adil dan makmur;
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan hukum pertanahan;
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.¹

Pemberian jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat indonesia, yang menjadi salah satu tujuan di undangkan UUPA dapat terwujud dua upaya, yaitu :

1. Tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan ketentuan-ketentuannya.

¹ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta : Prenadamedia Group, 2010, halaman 2.

2. Penyelenggara pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi pemegang hak atas tanah yang di kuasainya, dan bagi pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditor, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang akan di lakukan, serta bagi Pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahan.²

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang ditetapkan pemerintah pada tanggal 8 Juli 1997 yang lalu merupakan peraturan pelaksanaan pasal 19 Undang Undang Pokok Agraria dan menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Penetapan Peraturan Pemerintah ini merupakan bagian dari usaha pemerintah untuk menyediakan dasar hukum yang kuat dan selalu sesuai dengan kebutuhan masyarakat dan pembangunan bagi pelaksana administrasi pertanahan dan pemberian kepastian hukum kepada masyarakat mengenai hak atas tanahnya.³

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah meletakkan landasan-landasan bagi pelaksana tugas dan fungsi pendaftaran tanah yang sangat diperlukan untuk segera melaksanakan Undang Undang Pokok Agraria. Sejalan dengan tuntutan zaman dan perubahan yang terjadi di dalam masyarakat serta dampak yang terjadi dari pembangunan nasional, namun dengan tetap mengutamakan kepentingan bangsa dan negara maka diperlukan langkah-langkah penyesuaian dan penyempurnaan produk hukum di bidang pertanahan.⁴

Pendaftaran tanah yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum di kenal dengan sebutan *Rechts Cadaster/Legal Cadaster* jaminan kepastian hukum yang hendak di wujudkan dalam pendaftaran tanah ini, meliputi kepastian status hak yang di daftar, kepastian

² *Ibid*, halaman 2.

³ A. P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju, 1999, halaman 5.

⁴ *Ibid*, halaman 2.

subjek hak, dan kepastian objek hak. Pendaftaran tanah ini menghasilkan Sertifikat sebagai tanda bukti haknya. Kebalikan dari pendaftaran tanah yang *Rechts Cadaster* adalah *Fiscaal Cadaster*, yaitu pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menetapkan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah. Pendaftaran tanah ini menghasilkan surat tanda bukti pembayaran pajak atas tanah, yang sekarang di kenal dengan sebutan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB).⁵

UUPA juga mengatur kewajiban bagi pemegang Hak Milik, pemegang Hak Guna Usaha, dan pemegang Hak Guna Bangunan untuk mendaftarkan hak atas tanahnya. Kewajiban bagi pemegang Hak Milik atas tanah untuk mendaftarkan tanahnya diatur dalam Pasal 23 UUPA, yaitu :

1. Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.
2. Pendaftaran termaksud dalam Ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.⁶

Macam-macam hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 16 UUPA dan Pasal 53 UUPA dikelompokkan menjadi 3 bidang, yaitu :

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap.
Yaitu hak-hak atas tanah ini akan tetap ada atau berlaku selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan Undang Undang yang baru.
Macam hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan.

⁵ Urip Santoso, *Op Cit*, halaman 5.

⁶ *Ibid*, halaman 6.

2. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan Undang Undang yaitu hak atas tanah yang akan lahir kemudian yang akan ditetapkan dengan Undang Undang macam hak atas tanah ini belum ada.
3. Hak atas tanah yang bersifat sementara
Yaitu hak atas tanah yang sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung sifat feodal dan bertentangan dengan jiwa UUPA.⁷

Tinjauan umum tentang Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara dengan luasnya wilayah Indonesia dan jumlah penduduk yang sangat banyak karena adanya tuntutan terlaksananya pembinaan masyarakat diberbagai sektor, maka Menteri Dalam Negeri atas nama Pemerintah Pusat melimpahkan wewenangnya kepada pejabat-pejabat yang ada didaerah untuk melakukan pembinaan.

Para pejabat yang dimaksud adalah Kepala Wilayah yang merupakan penguasa tunggal wilayahnya. Mereka merupakan perkepanjangan tangan Pemerintah Pusat dan bukan hasil pilihan rakyat melalui pemilu. Salah satu kepala wilayah yang dimaksud disini tentunya merupakan pokok pembahasan Skripsi ini adalah Camat. Camat ini dapat dilihat dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, yaitu Pegawai Pamong Praja yang mengepalai Kecamatan.⁸

Sistem pendaftaran tanah di Belanda, Notaris memiliki peran yang sangat penting. Dia memiliki Monopoli untuk menyelenggarakan transaksi tanah atau bangunan, misalnya mengalihkan atau menetapkan hak atas suatu harta tak bergerak berupa tanah milik. Kadaster mengurus semua pengungkapan kepada publik dari hampir semua transaksi yang terkait dengan tanah. Ada pengungkapan yang penuh untuk hak atas tanah.

⁷ *Ibid*, halaman 51.

⁸ Poerwodharminto, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 1999, halaman 181.

Hal ini menawarkan kepada publik semua informasi mengenai tanah. Sangat mudah untuk mencari tahu tentang informasi dalam arsip publik dan dikantor pendaftaran tanah. Sistem ini mampu menangani sejumlah besar transaksi tanah dengan cepat. Dalam satu hari setelah penandatanganan Akta pengalihan, pembeli menjadi pemilik dan penjual mendapat uangnya. Perselisihan tentang transaksi tanah relatif hanya sedikit. Sistem ini aman dan dapat dipercaya berkat kualitas pekerjaan baik dari notaris maupun Kadaster.⁹

Dasar hukum Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dapat dilihat dalam pasal 5 ayat 3 Peraturan pemerintah Nomor : 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuatan Akta Tanah, yaitu :

“Untuk melayani masyarakat dalam pembuatan Akta PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) di daerah yang belum cukup terdapat PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan Akta PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) tertentu. Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat dibawah ini sebagai PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Sementara atau PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Khusus: Camat atau Kepala Desa untuk melayani Pembuatan Akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), sebagai PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Sementara”.

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan, Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 18 ayat 1 disebutkan bahwa dalam hal tertentu Kepala Badan dapat menunjuk Camat dan/atau Kepala Desa karena jabatannya sebagai PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Sementara. Berkat teknik modern, Pendaftaran Akta Tanah relatif murah, akurat dan sangat cepat dibandingkan dengan negara-negara lain. Sistem pendaftaran tanah ini menawarkan hampir 100% kepastian hukum mengenai hak atas tanah.

Ada pengungkapan yang penuh untuk semua hak atas tanah dan informasi tentang pendaftaran tanah tersedia untuk berbagai pelayanan publik seperti statistik nasional,

⁹ Boedi Harsono , *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika, 1994, halaman 193.

perencanaan kebijakan, perpajakan dan sebagainya. Dalam beberapa hal dan cara, Negara menjadi sangat diuntungkan oleh adanya sistem pendaftaran tanah yang berfungsi dengan baik ini.¹⁰

Baru untuk pertama kali Indonesia mempunyai suatu lembaga pendaftaran tanah dalam sejarah pertanahan di Indonesia, yang uniform dan berlaku secara nasional, sebagai konsekuensi berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961, yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, L.N 1997 No. 59, tanggal 8 juli 1997 dan baru berlaku 8 Oktober 1997 (pasal 66), sebagai perintah dari pasal 19 UUPA (Undang-undang Pokok Agraria), yang berbunyi sebagai berikut :

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut 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 atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut ;
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraanya, menurut pertimbangan menteri Agraria.
4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.¹¹

Penyerahan kewenangan bidang pertanahan menurut Undang-undang Nomor 9 tahun 2015 tentang Pemerintah Daerah, dalam pasal 11 ayat 2 menyatakan:

¹⁰ *Ibid*, halaman 194.

¹¹ A. P. Parlindungan, *Op Cit*, halaman 1.

“Bidang pemerintahan yang wajib dilaksanakan oleh Daerah Kabupaten dan Daerah Kota, meliputi pekerjaan umum, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan, pertanian, perhubungan, industri dan perdagangan, penanaman modal, lingkungan hidup, pertanahan, koperasi dan tenaga kerja “.

Dalam penjelasan pasal dinyatakan, bahwa :

“Dengan diberlakukannya Undang-undang ini, pada dasarnya seluruh kewenangan sudah berada pada Daerah Kabupaten dan Daerah Kota. Oleh karena itu penyerahan kewenangan tidak perlu dilakukan secara aktif, tetapi dilakukan melalui pengakuan oleh pemerintah.”

Tetapi pasal 8 ayat 1 menentukan, bahwa :¹²

“Kewenangan pemerintah yang diserahkan kepada daerah dalam rangka desentralisasi harus disertai dengan penyerahan dan pengalihan pembiayaan, sarana dan prasarana serta sumber daya manusia, sesuai dengan kewenangan yang diserahkan tersebut,”

Kenyataannya, bahwa penyerahan dan pengalihan yang dimaksud sebagai persyaratan bagi penyerahan kewenangan tersebut dikalangan administrasi dikenal sebagai P3D (prasarana, pembiayaan, personalia dan dokumen) khusus mengenai bidang pertanahan oleh karena kepala Badan Pertanahan Nasional tidak pernah dilaksanakan.¹³

Fakta tersebut mengandung kenyataan bahwa penyerahan kewenangan kepada Daerah Kabupaten dan Daerah Kota tidak ada pengakuan dari pemerintah. Padahal pengakuan merupakan syarat terjadinya peralihan kewenangan, seperti dinyatakan dalam penjelasan pasal 11 Undang-Undang Nomor 9 tahun 2015 tentang Pemerintah Daerah. Merupakan fakta dan kenyataan, bahwa kewenangan di bidang pertanahan masih tetap ada pada pemerintah pusat. Dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional baik di pusat maupun di daerah dengan kantor wilayah di setiap provinsi dan Kantor Pertanahan di tingkat Kabupaten dan Kota.

Meskipun demikian ada juga Kabupaten dan Kota yang sudah membentuk Dinas Agraria dengan menggunakan Kantor Pertanahan yang ada, bahkan ada yang membentuk satuan yang baru. Hal tersebut jelas tidak ada dasar hukumnya. Sementara itu oleh Majelis

¹² Undang Undang No. 9 tahun 2015 tentang Pemerintahan Daerah , Pasal 8 ayat 1.

¹³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan, 2008, halaman 36.

Pemasyarakatan Rakyat RI ditetapkan MPR RI IX/MPR/2001 tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam.

Menetapkan prinsip pembaruan dan pengelolaan sumber daya alam, dinyatakan dalam pasal 4 huruf *l*, bahwa kebijakan pelaksana desentralisasi tersebut berupa: “Pembagian Kewenangan di tingkat Nasional, Daerah Propinsi, Kabupaten/Kota dan Desa atau yang setingkat, berkaitan dengan lokasi dan Pengelolaan Sumber Daya Agraria/Sumber Daya Alam”, yang pelaksanaannya ditugaskan kepada Dewan Perwakilan Rakyat dan Presiden.

Bahwa apa yang ditetapkan dalam Undang Undang Nomor 24 tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah, mengenai penyerahan kewenangan di bidang Pertanahan kepada Daerah Kabupaten dan Kota belum dilaksanakan, juga ada pada Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia. Hal itu dinyatakan dalam putusan yang diucapkan dalam sidang Pleno Mahkamah pada tanggal 26 Maret 2004 mengenai permohonan uji pengurus pusat Asosiasi Pejabat Pembuat Akta Tanah Indonesia (ASPPAT-Indonesia).

Apa yang ditetapkan oleh Undang Undang 9 tahun 2015 tentang Pemerintahan Daerah mengenai penyerahan kewenangan bidang pertanahan dalam otonomi kepada Daerah Kabupaten dan Kota menurut pemohon adalah bertentangan dengan pasal 33 ayat 3 RI (Republik Indonesia) 1945, dan jika dilaksanakan dikhawatirkan akan merugikan ASPPAT-Indonesia, dan para anggotanya. Ketentuan desentralisasi Undang Undang 22 tahun 1999 tentang Pemerintah Daerah pun dinilai bertentangan dengan TAP IX/MPR/2001.¹⁴

Di Indonesia, sertifikat hak-hak atas tanah berlaku sebagai alat bukti yang kuat sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA dan Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang kini telah dicabut dan ditegaskan kembali dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

¹⁴ *Ibid*, halaman 37.

Kajian mengenai kekuatan berlakunya sertifikat sangat penting, setidaknya karena *pertama*, Sertifikat memberikan kepastian hukum pemilikan tanah bagi orang yang namanya tercantum dalam Sertifikat. Penerbitan Sertifikat dapat mencegah sengketa tanah. *Kedua*, pemberian sertifikat dimaksudkan untuk mencegah sengketa kepemilikan tanah. *Ketiga*, dengan kepemilikan sertifikat, pemilik tanah dapat melakukan perbuatan hukum apa saja sepanjang tidak bertentangan dengan Undang Undang, sertifikat mempunyai nilai ekonomi di mana tanah yang bersertifikat mempunyai nilai ekonomi yang tinggi apabila dijadikan jaminan utang dengan hak tanggungan atas tanah.¹⁵

Penyerahan kewenangan bidang pertanahan menurut UU No. 23 tahun 2014 Jo UU No. 9 tahun 2015 tentang Pemerintah Daerah *medebewind* / tugas pembantuan UU 22/1999 pada tanggal 15 Oktober 2004, dengan lingkup kewenangan Daerah otonom yang sangat berbeda dengan rumusan pasal 11 Undang Undang 9 tahun 2015 tentang Pemerintahan Daerah. Kewenangan yang menjadi urusan Pemerintah Daerah Provinsi, Kabupaten/Kota ada yang bersifat urusan wajib, dan pilihan. Yang merupakan urusan wajib, disebut dalam pasal 13 ayat 1 dan pasal 14 1.¹⁶

¹⁵ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, Cetakan Keempat April 2017, halaman 2.

¹⁶ Boedi Harsono, *Op Cit*, halaman 38.

1.2. Identifikasi Masalah

1. Untuk mengetahui faktor yang menyebabkan tidak semua Camat di wilayah Kabupaten Aceh Tenggara menjadi PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Sementara.
2. Peranan pemerintah yang dilakukan oleh Camat untuk membuat dan mengeluarkan Akta Jual-Beli.
3. Peran Camat PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Sementara dalam pendaftaran Tanah di Kecamatan Babul Makmur Kabupaten Aceh Tenggara.
4. Dalam hal apa saja Camat PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Sementara dapat membuat Akta.
5. Berakhirnya Camat sebagai PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Sementara menjadi pembuat Akta Jual-Beli.

1.3. Pembatasan Masalah

Ini dibatasi hanya meneliti dan menganalisis beberapa pembuatan Akta Jual Beli yang dilakukan oleh Camat Babul Makmur di Kabupaten Aceh Tenggara. Maka dalam hal ini pembatasan masalahnya yaitu Bagaimana peran Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dalam Pendaftaran Tanah di Kecamatan Babul Makmur Kabupaten Aceh Tenggara, dasar hukum apa sehingga Camat Babul Makmur Kabupaten Aceh Tenggara dapat membuat Akta Jual Beli, Bagaimana faktor yang menyebabkan tidak semua Camat di wilayah Kabupaten Aceh Tenggara menjadi PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Sementara.

1.4. Perumusan Masalah

Adapun penelitian ini :

1. Bagaimana peran Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah- Sementara dalam Pendaftaran Tanah di Kecamatan Babul Makmur Kabupaten Aceh Tenggara ?

2. Dasar hukum apa sehingga Camat Babul Makmur Kabupaten Aceh Tenggara dapat membuat Akta Jual Beli ?
3. Bagaimana faktor penyebab tidak semua Camat di wilayah Kabupaten Aceh Tenggara menjadi PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Sementara ?

1.5. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1.5.1. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian :

1. Untuk mengetahui Bagaimana peran Camat yang ditunjuk sebagai PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Sementara dalam pendaftaran Tanah di Kecamatan Babul Makmur Kabupaten Aceh Tenggara.
2. Untuk mengetahui dasar hukum apa sehingga Camat Babul Makmur Kabupaten Aceh Tenggara dapat membuat Akta Jual Beli
3. Untuk mengetahui bagaimana faktor penyebab tidak semua Camat di wilayah Kabupaten Aceh Tenggara menjadi PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Sementara.

1.5.2. Manfaat Penelitian

Manfaat yang dapat diambil dari penelitian yang peneliti lakukan ini diantara lain:

1. Secara teoritis

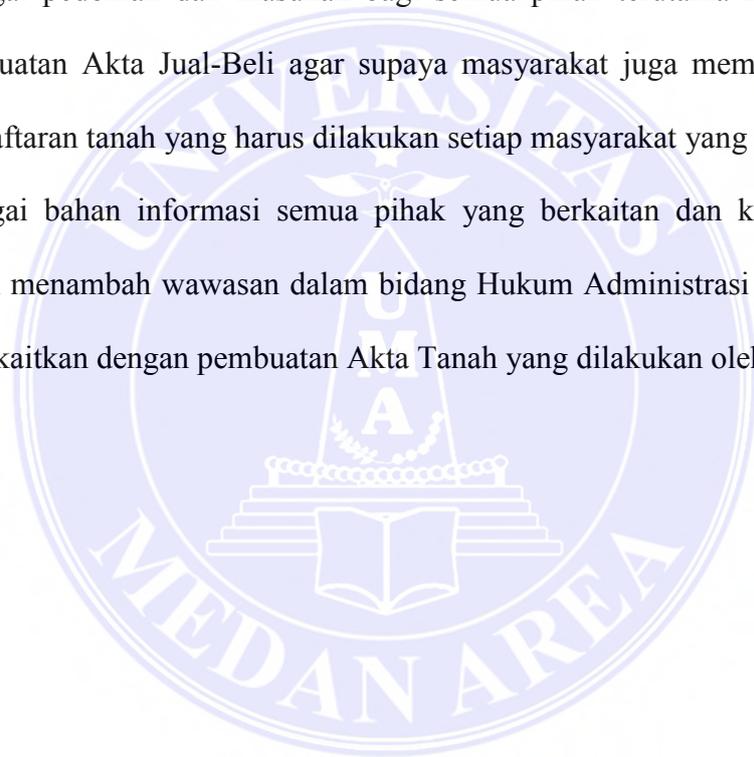
Untuk mengungkapkan permasalahan-permasalahan yang dalam proses pembaharuan atas sesuatu bidang yang dikaji, seperti dalam bidang hukum. Sehingga dapat membuat gambaran mengenai keadaan hukum yang sesungguhnya hidup dalam masyarakat atau akan menunjukkan kearah mana sebaiknya hukum dibina dengan perubahan-perubahan masyarakat. Hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan kajian lebih lanjut untuk melahirkan beberapa konsep ilmiah yang pada gilirannya

akan memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu Hukum Administrasi Negara mengenai hukum pertanahan khususnya pembuatan Akta Jual-Beli yang dilakukan oleh Camat.

2. Secara praktis

Bahan-bahan yang diperoleh dari studi dan penelitian akan sangat berharga sekali bagi perumusan politik hukum yang tepat dan serasi atau dalam bidang hukum yang terkait yaitu sebagai berikut :

- a. Sebagai pedoman dan masukan bagi semua pihak terutama masyarakat, dalam pembuatan Akta Jual-Beli agar supaya masyarakat juga memahami pentingnya pendaftaran tanah yang harus dilakukan setiap masyarakat yang memiliki tanah.
- b. Sebagai bahan informasi semua pihak yang berkaitan dan kalangan akademis untuk menambah wawasan dalam bidang Hukum Administrasi Negara dalam hal ini dikaitkan dengan pembuatan Akta Tanah yang dilakukan oleh Camat Babul.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Tinjauan Tentang Pengertian Tanah dan Pengaturan Pendaftaran Tanah

2.1.1. Pengertian Tanah

Makna tanah menunjuk pada suatu teritorial yang di kenal dengan wilayah nasional Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang menjadi harga mati bagi setiap warga Negara Indonesia. Secara leksikal, kata tanah memiliki pengertian sebagai berikut :

- a. Permukaan Bumi atau lapisan Bumi yang di atas sekali.
- b. Keadaan Bumi di suatu tempat.
- c. Permukaan Bumi yang di beri batas.
- d. Daratan.
- e. Permukaan Bumi yang terbatas yang di tempati suatu bangsa yang di perintah suatu Negara atau menjadi suatu Negara.
- f. Bahan-bahan dari Bumi atau Bumi sebagai bahan sesuatu.¹

Di dalam wacana pertanian, tanah mempunyai makna dalam dimensi luas yang di istilahkan sebagai lahan (*land*), dan makna lain adalah dalam dimensi volume yang di istilahkan tetap sebagai tanah (*soil*). Lahan (*land*) digunakan untuk penggunaan kata menyangkut bidang tanah, sedangkan tanah (*soil*) bila menyangkut material dasar permukaan bumi. Di lain pihak kata tanah dipahami dengan tidak membedakan tanah sebagai *land* atau *soil*. Dalam konteks hukum istilah tanah lebih banyak dipakai, meskipun istilah lahan juga dijumpai dalam banyak Peraturan Perundang Undangan.

Sebagai contoh adalah penggunaan kata tanah dan lahan dalam peraturan sebagai berikut :

¹ Waskito, Hadi Arnowo, “*Pertanahan, Agraria dan Tata Ruang*” Jakarta: Kencana, 2017, halaman 3.

- a. Lahan adalah bagian daratan dari permukaan bumi sebagai suatu lingkungan fisik yang meliputi tanah beserta segenap faktor yang mempengaruhi penggunaannya seperti iklim, relief, aspek geologi dan hidrologi yang terbentuk secara alami maupun akibat pengaruh manusia UU No. 37 tahun 2014 tentang Konservasi Tanah dan Air.
- b. Tanah adalah permukaan Bumi, baik yang berupa daratan maupun yang tertutup air dalam batas tertentu sepanjang penggunaan dan pemanfaatannya terkait langsung dengan permukaan Bumi, termasuk ruang di atas dan di dalam tubuh Bumi UU No. 39 tahun 2014 tentang Perkebunan.²

Turunan kata tanah yang mempunyai pengertian urusan mengenai tanah adalah pertanahan. Pengertian pertanahan menurut Murad adalah “Suatu kebijakan yang digariskan oleh pemerintah di dalam mengatur hubungan-hubungan hukum antara tanah dengan orang sebagaimana yang ditetapkan oleh Undang Undang Dasar 1945 dan dijabarkan dalam Undang Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.³

Dalam pengertian yang lebih holistik, kata tanah sering disebut juga dengan agraria. Istilah agraria di dalam peraturan perundang-undangan pertama kali dicantumkan dalam Undang Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan Undang Undang Pokok Agraria (UUPA). Pengertian agrarian di dalam UUPA adalah sangat luas sebagaimana disebut dalam Pasal 1 ayat 2 Undang Undang tersebut, yaitu meliputi Bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.

Kata agraria merupakan kata serapan yang diambil dari bahasa asing dengan makna sebagai berikut:

1. Kata *akker* dari bahasa Belanda yang berarti tanah pertanian.
2. Kata *agros* dari bahasa Yunani yang berarti tanah pertanian.

² *Ibid*, halaman 3.

³ *Ibid*, halaman 4.

3. Kata *agger* dari bahasa Latin yang berarti tanah atau sebidang tanah.
4. Kata *agrarian* dari bahasa Inggris yang berarti tanah untuk pertanian.
5. Di dalam *Kamus Besar Bahasa Indonesia* kata agraria berarti urusan pertanian atau tanah pertanian dan urusan pemilikan tanah.⁴

Makna agraria dari segi keilmuan menurut pendapat para ahli, antara lain :

1. Andi Hamzah,

Agraria adalah masalah tanah dan semua yang ada di dalam dan di atasnya.

2. Subekti dan R. Tjitrosoedibio,

Agraria adalah urusan tanah dan segala apa yang ada di dalam dan di atasnya. Segala sesuatu yang berada di dalam tanah antara lain batu, kerikil, tambang, sedangkan yang berada di atas tanah berupa tanaman, bangunan.

Unsur-unsur agraria terdiri dari bumi, air, dan ruang angkasa dengan penjelasannya sebagai berikut :

- a. Bumi meliputi permukaan bumi, tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air.
- c. Air meliputi perairan pedalaman dan laut wilayah Indonesia.
- d. Ruang angkasa meliputi ruang di atas bumi dan air.

Berdasarkan pengertian di atas bahwa agraria merupakan ruang sekaligus sumber daya alam. Agraria sebagai ruang adalah kesatuan utuh dari permukaan bumi, air dan ruang angkasa. Adapun agraria sebagai sumber daya alam (*natural resources*) merupakan materi dari bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalam tanah. Termasuk dalam sumber daya alam agraria adalah tanah beserta kesuburan tanah di dalamnya, hutan, barang tambang, sumber air bawah tanah, laut dan segala jenis air permukaan.

⁴ *Ibid*, halaman 5.

Praktiknya pengertian agraria sebagai ruang dan sumber daya alam tidak dapat dipisahkan satu sama lain. Dengan demikian, bicara mengenai agraria adalah bicara mengenai ruang dan sekaligus sumber daya alam. Tanah sebagai sumber daya agraria adalah yang paling banyak dimanfaatkan oleh manusia. Selain itu Peraturan Perundang-Undangan mengenai tanah adalah yang paling banyak dibandingkan peraturan mengenai sumber daya agraria lainnya.⁵

Tanah sebagai sumber daya alam (*resources*) memiliki kelebihan dibandingkan dengan sumber daya lainnya, yaitu :

1. Tanah tetap di tempat dan tak dapat dipindahkan. Yang dapat diangkat atau dipindah adalah material tanah termasuk benda-benda yang ada di atasnya. Manusia yang menguasai dan memilikinya dapat berpindah melalui peralihan hak.
2. Tanah sangat heterogen atau bervariasi dalam hal nilainya. Komoditas lain relatif mempunyai ukuran nilai tetap sebagai contoh harga minyak, harga karet alam, kelapa sawit dan sebagainya. Adapun harga tanah sangat bervariasi berdasarkan lokasi. Ratusan hektar di daerah pedalaman memiliki harga yang lebih rendah dibandingkan dengan puluhan meter persegi di kota.
3. Tanah unik dalam penggunaan atau pemanfaatannya. Suatu saat tanah sangat bernilai apabila mengandung sumber daya alam yang berlimpah dan bernilai jual. Daerah-daerah tertentu tanah setempat harus dilindungi karena terkait dengan ekosistemnya. Dan di lain tempat tanah-tanah tandus atau padang alang-alang tidak dibutuhkan.
4. Tanah dan manusia yang menghuni dan beraktivitas di atasnya memiliki ikatan emosional yang kuat. Dalam hal ini istilah *motherland*, ibu pertiwi, tanah mama atau nama-nama lain

⁵ *Ibid*, halaman 6.

senada di berbagai belahan dunia menunjukkan keterikatan batin yang sangat erat antara tanah dan manusia.⁶

1.1.2. Pengaturan Pendaftaran Tanah

Pada tanggal 24 September 1960 di sahkan Undang Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, LNRI tahun 1960 No.104-TLNRI No. 2043. Undang Undang ini lebih di kenal dengan sebutan Undang Undang Pokok Agraria (UUPA). Sejak di undangkan UUPA, berlakulah Hukum Agraria Nasional yang mencabut Peraturan dan Keputusan yang dibuat pada masa Pemerintahan Hindia Belanda, antara lain *Agrarische Wet* Stb. 1870 No. 55 dan *Agrarische Besluit* Stb. 1870 No. 118.⁷

Tujuan di undangkan UUPA sebagaimana yang di muat dalam Penjelasan Umumnya, yaitu :

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat adil dan makmur ;
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan hukum pertanahan ;
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.⁸

Pemberian jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat indonesia, yang menjadi salah satu tujuan di undangkan UUPA dapat terwujud dua upaya, yaitu :

1. Tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan ketentuan-ketentuannya.

⁶ *Ibid*, halaman 7.

⁷ Urip Santoso, *Op Cit*, halaman 2.

⁸ *Ibid*, halaman 3.

2. Penyelenggara pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi pemegang hak atas tanah yang di kuasanya, dan bagi pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditor, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang akan di lakukan, serta bagi Pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahan.

Pendaftaran tanah yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum dikenal dengan sebutan *Rechts Cadaster/Legal Cadaster*. Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini, meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian, subjek hak, dan kepastian objek hak. Pendaftaran tanah ini menghasilkan Sertifikat sebagai tanda bukti haknya.

Kebalikan dari pendaftaran tanah yang *Rechts Cadaster* adalah *Fiscaal Cadaster*, yaitu pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menetapkan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah. Pendaftaran tanah ini menghasilkan surat tanda bukti pembayaran pajak atas tanah, yang sekarang dikenal dengan sebutan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB).⁹

UUPA mengatur pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Pendaftaran tanah ini menjadi kewajiban bagi pemerintah maupun pemegang hak atas tanah. Ketentuan tentang kewajiban bagi Pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia diatur dalam Pasal 19 UUPA, yaitu :

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

⁹ *Ibid*, halaman 4.

2. 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 pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.¹⁰

Undang Undang Pokok Agraria (UUPA) juga mengatur kewajiban bagi pemegang Hak Milik, pemegang Hak Guna Usaha dan pemegang Hak Guna Bangunan untuk mendaftarkan hak atas tanahnya, kewajiban bagi pemegang Hak Milik atas tanah untuk mendaftarkan tanahnya diatur dalam Pasal 23 Undang Undang Pokok Agraria (UUPA), yaitu:

1. Hak Milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.
2. Pendaftaran termaksud dalam Ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Kewajiban bagi pemegang Hak Guna Usaha untuk mendaftarkan tanahnya diatur dalam Pasal 32 UUPA, yaitu:

1. Hak Guna Usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19

¹⁰*Ibid*, halaman 5.

2. Pendaftaran termaksud dalam Ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya Hak Guna Usaha, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

Kewajiban bagi pemegang Hak Guna Bangunan untuk mendaftarkan tanahnya diatur dalam Pasal 38 UUPA, yaitu:

1. Hak Guna Bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, dengan demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 9.
2. Pendaftaran termaksud dalam Ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan serta sahnya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.¹¹

UUPA juga mengatur pendaftaran Hak Pakai atas tanah, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 41 UUPA, yaitu “Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang Undang ini”.

Ketentuan lebih lanjut pendaftaran tanah menurut Pasal 19 Ayat 1 UUPA diatur dengan Peraturan Pemerintah. Peraturan Pemerintah yang diperintahkan disini sudah dibuat, semula adalah Peraturan Pemerintah (PP) No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, LNRI tahun 1961 No. 28-TLNRI No. 2171. Kemudian, Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 dinyatakan tidak berlaku lagi dengan disahkan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, LNRI tahun 1997 No. 59-TNLRI No. 3696.

¹¹ *Ibid*, halaman 6.

Tidak berlakunya lagi Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 dinyatakan dalam Pasal 65 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, yaitu “Dengan berlakunya Peraturan Pemerintah ini, maka Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (LNRI Tahun 1961 No. 28, TNLRI No. 2171) dinyatakan tidak berlaku lagi”. Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 disahkan pada tanggal 8 juli 1997, namun baru berlaku secara efektif mulai tanggal 8 Oktober 1997, sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 66. Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah terdiri atas 10 (sepuluh) bab dan 66 Pasal.¹²

Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut merupakan bentuk pelaksanaann pendaftaran tanah dalam rangka *rechtscadaster* (pendaftaran tanah) yang bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, dengan alat bukti yang dihasilkan pada akhir proses pendaftaran tanah yang terdiri dari Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur. Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mempunyai kedudukan yang sangat strategis dan menentukan, bukan hanya sekedar sebagai pelaksanaan ketentuan Pasal 19 UUPA, tetapi lebih dari itu Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjadi tulang punggung yang mendukung berjalannya administrasi pertanahan sebagai salah satu program Catur Tertib Pertanahan dan Hukum Pertanahan di Indonesia.¹³

Latar belakang dibuatnya Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan dalam Konsiderannya di bawah perkataan “menimbang”, yaitu:

- a. Bahwa peningkatan pembangunan Nasional yang berkelanjutan memerlukan dukungan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan;

¹² *Ibid*, halaman 7.

¹³ *Ibid*, halaman 8.

- b. Bahwa pendaftaran tanah yang penyelenggaranya oleh Undang Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria ditugaskan kepada pemerintah, merupakan sarana dalam memberikan jaminan kepastian hukum yang dimaksudkan;
- c. Bahwa Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dipandang tidak dapat lagi sepenuhnya mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata pada pembangunan Nasional, sehingga perlu dilakukan penyempurnaan.



Ada 4 alasan pokok dibuatnya Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, sebagaimana yang dimuat dalam Penjelasan Umumnya, yaitu:

1. Peranan tanah bagi pemenuhan berbagai keperluan baik untuk bermukim maupun kegiatan usaha dalam Pembangunan Jangka Panjang Kedua akan semakin meningkat dan meningkatkan pula kebutuhan akan dukungan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan;
2. Pendaftaran tanah yang diselenggarakan berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 selama lebih dari 35 tahun belum cukup memberikan hasil yang memuaskan. Dari sekitar 55 juta bidang tanah hak yang memenuhi syarat untuk didaftar, baru lebih kurang 16.3 juta bidang yang sudah didaftar;
3. Kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah terletak pada kekurangan anggaran, alat dan tenaga, bidang tanah yang jumlahnya besar dan tersebar di wilayah yang luas dan sebagian besar penguasaannya tidak didukung oleh alat-alat pembuktian yang mudah diperoleh dan dapat dipercaya kebenarannya;
4. Ketentuan hukum untuk dasar pelaksanaannya dirasakan belum cukup memberikan kemungkinan untuk terlaksananya pendaftaran tanah dalam waktu yang singkat dengan hasil yang lebih memuaskan.¹⁴

2.2. Sejarah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Indonesia

Berdasarkan ketentuan Pasal 19 Ayat 1 Undang Undang Pokok Agraria berbunyi :
“Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah”.

Sebelum berlakunya UUPA ini, kebijakan pendaftaran tanah merupakan produk kolonial yang diatur dalam *Overschrijvings Ordonantie*, yang dilaksanakan oleh hakim-

¹⁴ *Ibid*, halaman 8.

hakim pada *Raad Van Justitie* selaku pejabat balik nama (*Overschrijvings Ambtenaar*) yang diberikan tugas dan wewenang untuk membuat akta balik nama (*Gerechterlijke acte*), yang harus diikuti dengan pendaftarannya di kantor kadaster (kantor pendaftaran tanah) yang menjadi kewenangan dan tanggungjawab kepala kadaster. Pada tahun 1947 dikeluarkan Stbl, dimana yang diberi wewenang untuk membuat akta balik nama adalah kepala kadaster, sehingga kepala kadaster mempunyai fungsi ganda yaitu :

1. Sebagai pejabat balik nama (membuat akta balik nama) dan sejak saat itu kewenangan hakim Raad Van Justite sebagai pejabat balik nama berakhir.
2. Sebagai kepala kadaster, yang mendaftarkan pencatatan balik nama.¹⁵

Berlakunya UUPA maka berbagai peraturan produk kolonial yang mengatur tentang tanah diantaranya *Overschrijvings Ordonantie* maupun pejabat balik namanya, dinyatakan tidak berlaku lagi. Pelaksanaan UUPA diterbitkan Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah sebagai tonggak sejarah keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang kita kenal sekarang ini, yang selanjutnya Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 diubah dengan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sampai saat ini terus dipertahankan, sebagaimana dirumuskan kembali dalam Peraturan No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah Jo PP No. 24 tahun 2016 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dimana PPAT dan Badan Pertahanan Nasional mempunyai hubungan fungsional satu sama lain dalam kaitannya.

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 24 ketentuan umum Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang dimaksud dengan Pejabat Pembuat Akta

¹⁵ <https://shallmanalfarizy.com/2016/11/mengenal-pejabat-pembuat-akta-tanah-ppat/> di akses pada hari Sein 2 Juli 2018, Pukul 21:35 Wib.

Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu. Pasal 1 angka 1 Ketentuan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dimaksud dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.¹⁶

Menurut Boedi Harsono, yang dimaksud dengan pejabat umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu. Dapat disimpulkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun dan akta pemberian kuasa untuk Hak Tanggungan.

Dalam menjalankan tugasnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membantu sebagian dari kegiatan pendaftaran tanah yang merupakan kegiatan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat diletakkan sebagai Pejabat Tata Usaha Negara. Eksistensi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang diundangkan pada tanggal 8 Oktober 1997 dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diundangkan pada tanggal 5 Maret 1998.

Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dimuat dalam beberapa Peraturan Perundang Undangan, yaitu:

- a. Pasal 1 angka 4 Undang Undang No. 4 tahun 1996

¹⁶ *Ibid*, di akses pada hari Senin 2 Juli 2018, Pukul 21:35 Wib.

Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat Akta pemindahan Hak Atas Tanah, akta pembebanan hak Tanggungan menurut Peraturan Perundang Undangan yang berlaku.

b. Pasal 1 angka 5 Peraturan pemerintah No. 40 tahun 1996

Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat Akta-akta Tanah tertentu.

c. Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997

Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat Akta-akta Tanah tertentu.

d. Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah No. 37 tahun 1998

Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat Akta Autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

e. Pasal 1 angka 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 tahun 2006

Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat Akta-akta Aumentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak-hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.¹⁷

2.2.1. Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pasal 6 ayat 2 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menetapkan bahwa : “Dalam melaksanakan pendaftaran tanah Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk

¹⁷ *Op Cit*, halaman 9.

melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan Peraturan Perundang Undangan yang bersangkutan”.

Pasal 6 ayat 2 ini hanya disebutkan kegiatan-kegiatan tertentu tidak disebutkan secara tegas kegiatan-kegiatan apa dalam pendaftaran tanah yang menjadi tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Tugas pokok Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam membantu pelaksanaan pendaftaran tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan ditetapkan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 37 tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu :

- a. Pejabat Pembuat Akta Tanah bertugas pokok melakukan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- b. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat 1 adalah sebagai berikut :
 1. Jual beli;
 2. Tukar menukar;
 3. Hibah;
 4. Pemasukan ke dalam perusahaan;
 5. Pembagian hak bersama;
 6. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Hak Milik;
 7. Pemberian Hak Tanggungan;
 8. Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.¹⁸

¹⁸ A.P. Parlindungan, *Op Cit* , halaman 81.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, kegiatan yang menjadi tugas utama Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah kegiatan pemeliharaan data pendaftaran. Dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah terdapat perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, berupa pemindahan hak, pembagian hak bersama, pembebanan Hak Tanggungan, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik dan pemberian kuasa membebanan Hak Tanggungan.

Perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dibutuhkan bantuan Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk membuat aktanya A.P. Parlindungan menyatakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah melaksanakan *Recording Of Deeds Of Covyance* yaitu suatu perekaman pembuatan Akta Tanah yang meliputi mutasi hak, pengikatan jaminan dengan Hak Atas Tanah sebagai Ha Tanggungan, mendirikan Hak baru diatas sebidang tanah (Hak Guna Bangunan diatas Hak Milik) ditambah memasang surat kuasa memasang Hak Tanggungan.¹⁹

Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 2016 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu :

1. Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat 2 mengenai kewenangan membuat Akta Otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat 2 mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di daerah kerjanya.

¹⁹ *Ibid*, halaman 82.

2. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya. Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menetapkan bahwa perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dibuktikan dengan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu :
- a. Jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah diatur dalam Pasal 37 ayat 1.
 - b. Peralihan Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi yang didahului dengan likuidasi perseroan atau koperasi yang bergabung atau melebur dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah diatur dalam Pasal 43 ayat 2.
 - c. Pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, pembebanan Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Sewa untuk bangunan atas Hak Milik dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah diatur dalam Pasal 44 ayat 1.²⁰

²⁰ *Ibid*, halaman 83.

2.3. Kerangka Pemikiran

2.3.1. Kerangka Teori

Konsep teori merupakan kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, mengenai pada suatu permasalahan bagi si pembaca menjadi bahan pertimbangan, pegangan teori yang mungkin ia setuju ataupun tidak disetujuinya, ini merupakan masukan eksternal bagi peneliti.²¹

Teori berasal dari kata “*theoria*” dalam bahasa latin yang berarti “*perenungan*” yang pada gilirannya berasal dari kata “*thea*” dalam bahasa Yunani yang secara hakiki menyiratkan sesuatu yang disebut dengan *realitas*. Menurut Soetndyo Wignjosoebroto dikatakan teori adalah suatu kontruksi di alam cita atau ide manusia, dibangun dengan maksud untuk menggambarkan secara refletik fenomena yang di jumpai di alam pengalaman ialah alam yang tersimak bersaranakan indera manusia.²²

Kerangka pemikiran adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat teori, mengenai suatu kasus atau permasalahan yang menjadi dasar perbandingan, pegangan teoritis.²³ Fungsi teori dalam penelitian ini adalah untuk memberikan pedoman/ petunjuk dan meramalkan serta menjelaskan gejala yang diamati.²⁴ Teori kewenangan dalam literatur ilmu politik, ilmu pemerintahan, dan ilmu hukum sering ditemukan istilah kekuasaan, kewenangan dan wewenang. Kekuasaan sering disamakan begitu saja dengan kewenangan dan kekuasaan sering dipertukarkan dengan istilah kewenangan, demikian pula sebaliknya. Bahkan kewenangan sering disamakan juga dengan wewenang. Kekuasaan biasanya berbentuk

²¹Sajipto Rahardjo, , *Ilmu Hukum*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 1991, halaman 354.

²²Soetandyo Wignjosoebroto, 2002, *Hukum ; Paradigma, Metode dan Dinamika Masalahnya*, jakarta, ELSAM-HUMA, halaman 184.

²³M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Bandung : Mandar Maju, 1994, halaman 80.

²⁴*Ibid* , halaman 82.

hubungan dalam arti bahwa “ada satu pihak yang memerintah dan pihak lain yang diperintah” (*the rule and the ruled*).²⁵

Berdasarkan pengertian tersebut diatas, dapat terjadi kekuasaan yang tidak berkaitan dengan hukum. Kekuasaan yang tidak berkaitan dengan hukum oleh Hene Van Maarseven disebut sebagai “*Blote Macht*”,²⁶ sedangkan kekuasaan yang berkaitan dengan hukum oleh Max Weber disebut sebagai wewenang rasional atau legal, yakni wewenang yang berdasarkan suatu sistem hukum ini dipahami sebagai suatu kaidah-kaidah yang telah diakui serta dipatuhi oleh masyarakat dan bahkan yang diperkuat oleh Negara.

Ateng Syafrudin berpendapat ada perbedaan antara pengertian kewenangan dan wewenang. Kita harus membedakan antara kewenangan (*authority, gezag*) dengan wewenang (*competence, bevoegheid*). Kewenangan adalah apa yang disebut kekuasaan formal, kekuasaan yang berasal dari kekuasaan yang diberikan oleh Undang-undang, sedangkan wewenang hanya mengenai suatu “*onderdeel*” (bagian) tertentu saja dari kewenangan.²⁷

Didalam kewenangan terdapat wewenang-wewenang (*rechtsbe voegdheden*). Wewenang merupakan lingkup tindakan hukum publik, lingkup wewenang pemerintahan, tidak hanya meliputi wewenang membuat keputusan pemerintah (*bestuur*), tetapi meliputi wewenang dalam rangka pelaksanaan tugas, dan memberikan wewenang serta distribusi wewenang utamanya ditetapkan dalam Peraturan Perundang-undangan. Secara yuridis, pengertian wewenang adalah kemampuan yang diberikan oleh Peraturan Perundang-undangan untuk menimbulkan akibat-akibat hukum.²⁸

²⁵ Miriam Budiardjo, *Dasar-Dasar Ilmu Politik*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 1998, halaman 35-36

²⁶ Suwuto Mulyosudarmo, *Kekuasaan dan Tanggung Jawab Presiden Republik Indonesia*, Surabaya: Universitas Airlangga, 1990, halaman 30.

²⁷ Ateng Syafrudin, *Menuju Penyelenggara Pemerintahan Negara yang Bersih dan Bertanggung Jawab*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000, halaman 22.

²⁸ Indroharto, *Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 1994, halaman 65.

Kewenangan harus dilandasi oleh ketentuan hukum yang ada (konstitusi), sehingga kewenangan tersebut merupakan kewenangan yang sah. Dengan demikian, pejabat (organ) dalam mengeluarkan keputusan didukung oleh sumber kewenangan tersebut. Stroink menjelaskan bahwa sumber kewenangan dapat diperoleh bagi pejabat atau organ (institusi) pemerintahan dengan cara atribusi, delegasi dan mandat. Kewenangan organ (institusi) pemerintah adalah suatu kewenangan yang dikuatkan oleh hukum positif guna mengatur dan mempertahankannya. Tanpa kewenangan tidak dapat dikeluarkan suatu keputusan yuridis yang benar.²⁹

Teori hukum adalah teori dalam bidang hukum yaitu berfungsi memberikan argumentasi yang meyakinkan bahwa hal-hal yang dijelaskan itu adalah ilmiah, atau paling tidak memberikan gambaran bahwa hal-hal yang dijelaskan itu menurut standart teoritis.³⁰

Dalam rangka untuk meningkatkan masyarakat mendaftarkan tanahnya, maka berbagai macam metode pelaksanaan untuk melakukan kegiatan tersebut semakin gencar dilaksanakan, khususnya didalam melakukan pendaftaran tanah. Penulis merasa perlu untuk menjelaskan sedikit terkait dengan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Camat yang dalam hal ini penulis skripsi dengan judul Peran Camat sebagai PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Sementara dalam proses Pendaftaran Tanah Di Kecamatan Babul Makmur Kabupaten Aceh Tenggara.

Teori berguna untuk menerangkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi dan satu teori harus diuji dengan menghadapkannya pada fakta-fakta yang dapat menunjukkan ketidakbenarannya. Menurut Soerjono Soekanto, bahwa

²⁹F.A.M. Stroink dalam Abdul Rasyid Thalib, *Wewenang Mahkamah Konstitusi dan Aplikasinya dalam Sistem Ketatanegaraan Republik Indonesia*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 2006, halaman 219.

³⁰Juhaya S. Praja, Afif Muhammad, *Teori Hukum dan Aplikasinya*, Bandung: CV. Pustaka Setia, 2014, halaman 53.

“kontinuitas perkembangan ilmu hukum, selain bergantung pada metodologi, aktivitas penelitian dan imajinasi sosial sangat ditentukan oleh teori.³¹

Dalam hal ini penulis merasa tertarik untuk membuat judul tersebut untuk lebih memasyarakatkan pengetahuan mengenai tersebut Bagaimana Peran Camat sebagai PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Sementara dalam Pendaftaran Tanah di Kabupaten Aceh Tenggara, untuk mengetahui Dasar Hukum Apa Sehingga Camat Babul Makmur Kabupaten Aceh Tenggara Dapat Membuat Akta Jual Beli dan bagaimana faktor penyebab tidak semua Camat di wilayah Kabupaten Aceh Tenggara menjadi PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Sementara.

Penulisan skripsi ini dilakukan dengan mengumpulkan bahan pustaka yang berkaitan dengan Pendaftaran Tanah khususnya yang dilakukan oleh Camat Sebagai PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Sementara secara umum serta dengan melakukan riset dengan mengambil contoh Surat Akta Jual Beli di Kecamatan Babul Makmur Kabupaten Aceh Tenggara.

2.3.2. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah merupakan perintah dari Pasal 19 Undang Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960. Lembaga pendaftaran tanah dalam sejarah pertanahan Indonesia dan berlaku secara Nasional adalah dengan berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan Pemerintah ini kemudian disempurnakan dengan munculnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Nomor 59 tahun 1997 tanggal 8 Juli 1997 dan baru berlaku tanggal 8 Oktober 1997 (Pasal 66).³²

Pengertian Pendaftaran Tanah di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 adalah : “Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus,

³¹Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI press, 1984, halaman 6.

³²Boedi Harsono, *Op Cit*, halaman 73.

berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukaan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Pengumpulan keterangan atau data dimaksud meliputi :

- a. Data fisik, yaitu mengenai tanahnya: lokasinya, batas-batasnya, luasnya bangunan dan tanaman yang ada di atasnya;
- b. Data Yuridis, yaitu mengenai haknya: haknya apa, siapa pemegang haknya, ada atau tidak hak pihak lain di atasnya;³³

2.3.3 Dasar Hukum PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)

Pertimbangan untuk meningkatkan peranan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) serta untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat atas pendaftaran tanah, pemerintah memandang perlu melakukan perubahan terhadap beberapa ketentuan dalam Peraturan Pemerintah No. 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Atas dasar pertimbangan tersebut, Presiden Joko Widodo pada tanggal 22 Juni 2016 telah menandatangani Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah No. 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah baru ini disebutkan, syarat untuk menjadi PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) adalah :³⁴

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Berusia paling rendah 22 (dua puluh dua) tahun (sebelumnya 30 tahun);

³³ *Ibid*, halaman 73.

³⁴ <http://setkab.go.id/revisi-pp-pemerintah-perketat-persyaratan-menjadi-pejabat-pembuat-akta-tanah/>
di akses pada hari Kamis 26 juli 2018, Pukul 21:00 Wib

- c. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh Instansi Kepolisian setempat;
- d. Tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih (sebelumnya tidak ada ketentuan 5 tahun);
- e. Sehat jasmani dan rohani;
- f. Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan atau lulusan program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintah agraria/pertanahan (sebelumnya tidak ketentuan sarjana hukum dan lulus jenjang strata dua);
- g. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/ pertanahan;
- h. Telah mejalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan pada kantor PPAT paling sedikit 1 (satu tahun, setelah lulus pendidikan kenotariatan (sebelumnya ini tidak ada).

“PPAT dapat merangkap jabatan sebagai Notaris di tempat kedudukan Notaris, bunyi Pasal 7 ayat 1 PP ini. Sementara di PP No. 37/1998 disebutkan, PPAT dapat merangkap jabatan sebagai Notaris, Konsultan atau Penasihat Hukum.”

Menurut Peraturan Pemerintah (PP) ini, PPAT dilarang merangkap jabatan atau profesi :³⁵

- a. Advokat, konsultan atau penasehat hukum;
- b. Pegawai Negeri, pegawai Badan Usaha Milik Negara, pegawai Badan Usaha Milik Daerah, pegawai swasta;

³⁵ *Ibid*, [Kamis 26 juli 2018, 21:30 Wib](#)

- c. Pejabat Negara atau Pegawai Pemerintah dengan Perjanjian Kerja (PPPK);
- d. Pimpinan pada sekolah, perguruan tinggi swasta;
- e. Surveyor erlisensi;
- f. Penilai tanah;
- g. Mediator; dan/atau
- h. Jabatan lainnya yang dilarang oleh peraturan Perundang-Undangan.

Peraturan Pemerintah (PP) ini juga menegaskan, bahwa PPAT berhenti menjabat sebagai PPAT karena :

- a. Meninggal dunia;
- b. Telah mencapai usia 65 (enam puluh lima) tahun;
- c. Diberhentikan oleh Menteri sesuai ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini.

Terkait batasan usia 65 tahun itu, menurut Peraturan Pemerintah (PP) ini, dapat diperpanjang paling lama 2 (dua) tahun sampai dengan usia 67 (enam puluh tujuh) tahun dengan mempertimbangkan kesehatan yang bersangkutan.

- a. Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah disebutkan bahwa :

“PPAT yang selanjutnya disebut PPAT, adalah Pejabat Umum yang diberi wewenang untuk membuat Akta Pemindahan Hak Atas Tanah, Akta pembebanan Hak Atas Tanah, dan Akta Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut Peraturan Perundang-undangan yang berlaku”.

- b. Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pada Pasal 37 ayat 1 disebutkan bahwa :

“Peralihan Hak Atas Tanah dan Hak Milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan

dengan Akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku”.

- c. Peraturan pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- d. PMA/Ka.BPN Nomor 1 tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

PPAT yang merangkap jabatan sebagai Notaris di kabupaten/kota selain pada tempat kedudukan sebagai PPAT, menurut PP ini, wajib mengajukan pindah tempat kedudukan PPAT pada tempat kedudukan Notaris atau berhenti sebagai Notaris pada tempat kedudukan yang berbeda tersebut.

Sementara pada PP sebelumnya disebutkan, PPAT yang berhenti menjabat sebagai PPAT karena diangkat dan mengangkat sumpah jabatan Notaris di Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II yang lain daripada daerah kerjanya, dapat diangkat kembali menjadi PPAT dengan wilayah kerja Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II tempat kedudukannya sebagai Notaris, apabila formasi PPAT untuk daerah kerja tersebut belum penuh.³⁶

Peraturan Pemerintah (PP) ini juga menyebutkan, PPAT diberhentikan dengan hormat karena:

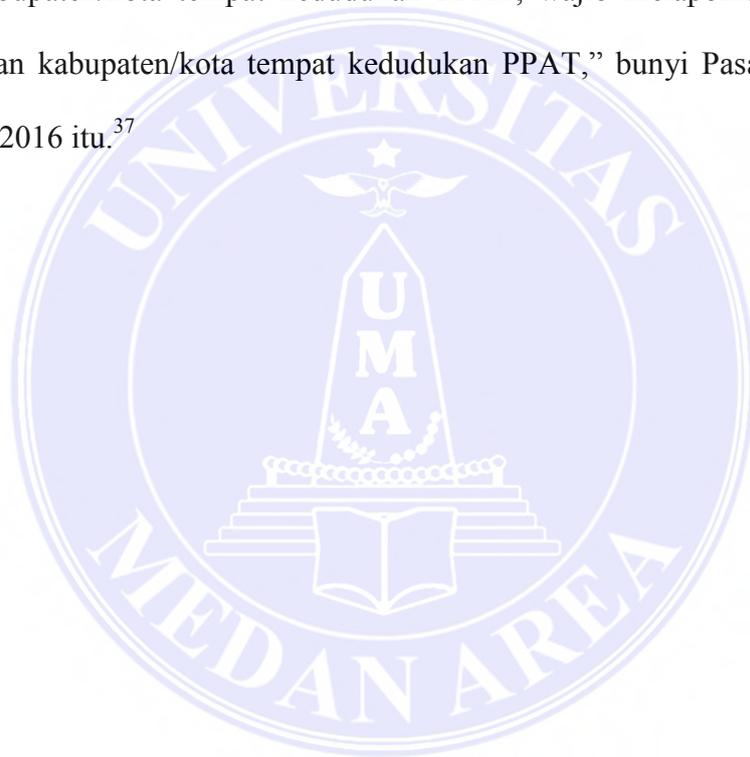
- a. permintaan sendiri;
- b. tidak lagi mampu menjalankan tugasnya karena keadaan kesehatan badan atau kesehatan jiwanya, setelah dinyatakan oleh tim pemeriksa kesehatan yang berwenang atas permintaan Menteri/Kepala atau pejabat yang ditunjuk;
- c. merangkap jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2); d. dinyatakan pailit berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;

³⁶ *Ibid*, [Kamis 26 juli 2018, 22:00 Wib](#)

dan/atau e. berada di bawah pengampunan secara terus menerus lebih dari 3 (tiga) tahun.

Ditegaskan dalam PP ini, bahwa daerah kerja PPAT adalah satu wilayah provinsi (sebelumnya Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya). Selain itu PPAT mempunyai tempat kedudukan di kabupaten/kota di provinsi yang menjadi bagian dari daerah kerja.

Peraturan Pemerintah (PP) ini juga menegaskan, bahwa PPAT dapat berpindah tempat kedudukan dan daerah kerja. “Dalam hal PPAT akan berpindah alamat kantor yang masih dalam kabupaten/kota tempat kedudukan PPAT, wajib melaporkan kepada Kepala Kantor Pertanahan kabupaten/kota tempat kedudukan PPAT,” bunyi Pasal 12B ayat 2 PP Nomor 24 tahun 2016 itu.³⁷



³⁷ *Ibid*, [Kamis 26 juli 2018, 23:30 Wib](#)

2.4 Hipotesis

Hipotesis dapat diartikan suatu yang berupa dugaan-dugaan atau perkiraan-perkiraan yang masih harus dibuktikan kebenaran dan kesalahannya, atau berupa pemecahan masalah untuk sementara waktu.³⁸ Adapun hipotesis dalam penulisan dalam permasalahan yang dibahas adalah sebagai berikut :

1. Peran Camat Sebagai PPAT-Sementara (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Sementara Dalam Pendaftaran Tanah Camat dalam memegang Jabatannya di wilayah Kecamatan Babul Makmur ditentukan oleh Bupati di Kabupaten Aceh Tenggara, jika Camat tersebut dipindah tugaskan dan atau di mutasi ke daerah Kecamatan lain maka Peran Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah -Sementara di tempat sebelumnya akan di Cabut.
2. Dasar hukum apa sehingga Camat Babul Makmur Kabupaten Aceh Tenggara dapat membuat Akta Jual Beli yakni Keputusan kepala kantor wilayah badan pertanahan nasional Provinsi Aceh Nomor : 899/KEP-11.11/XI/2016 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
3. Untuk mengetahui faktor penyebab tidak semua Camat di wilayah Kabupaten Aceh Tenggara menjadi PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Sementara yakni di karenakan yang ada kemauan Camat saja untuk mendaftarkan dirinya menjadi PPAT-Sementara ke BPN (Badan Pertanahan Nasional) setiap Provinsi sesuai dengan ketentuan Undang Undang serta tidak bertentangan dengan ketertiban umum. Hal ini dapat dilihat bahwa pelaksanaan Pendaftaran Tanah yang dilakukan oleh Camat PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Sementara sebagaimana yang diatur dalam Undang Undang Pokok Agraria dan peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997

³⁸ Syamsul Arifin, *Metode Penelitian Karya Ilmiah dan Penelitian Hukum*, Medan Area University Press, halaman 38.

tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).



BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Jenis, Sifat, Lokasi dan Waktu Penelitian

3.1.1 Jenis Penelitian

Adapun jenis penelitian adalah penelitian empiris. Mukti Fajar dan Yulianto Achmad penelitian hukum sosiologis atau empiris yang mencakup, penelitian terhadap identifikasi hukum dan penelitian terhadap efektifitas hukum.¹ Pengolahan dan analisis data yang hanya mengenal data sekunder saja, yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

3.1.2 Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang digunakan dalam menyelesaikan skripsi ini adalah deskriptif analisis dari beberapa pembuatan Akta Jual Beli yang dilakukan oleh Camat Babul Makmur di Kabupaten Aceh Tenggara. Studi kasus ialah penelitian tentang status subjek penelitian yang berkenaan dengan suatu fase spesifik atau kasus dari keseluruhan personalitas yang mengarah pada penelitian empiris, yaitu suatu bentuk penulisan hukum berdasarkan pada karakteristik ilmu hukum yang berdasarkan pada karakteristik ilmu hukum yang empiris.² Sifat penelitian ini secara deskriptif analisis yaitu untuk mengetahui peran Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dalam pendaftaran tanah di Kecamatan Babul Makmur Kabupaten Aceh Tenggara, kekuatan hukum terhadap Akta Jual Beli yang dikeluarkan oleh Camat Babul Makmur Kabupaten Aceh Tenggara dan Faktor penyebab tidak semua Camat di wilayah Kabupaten Aceh Tenggara menjadi PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Sementara.

¹ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normative dan Empiris*, Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2010, halaman 153.

² Astri Wijayanti, *Strategi Penulisan Hukum*, Bandung: Lubuk Agung, halaman 163.

3.1.3 Waktu penelitian

Waktu penelitian akan dilaksanakan secara singkat yaitu setelah dilakukan seminar outline skripsi pertama dan telah dilakukan perbaikan seminar outline yang akan dilakukan secepatnya, yang dilakukan di Kecamatan Babul Makmur Kabupaten Aceh Tenggara dengan mengambil contoh Akta Jual-Beli yang dibuat oleh Camat Babul Makmur Kabupaten Aceh Tenggara untuk melengkapi penulisan skripsi ini.

No	Kegiatan	Bulan																Keterangan				
		Januari 2017				Februari 2017				Maret 2017				Agustus 2018					September 2018			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4		1	2	3	4
1	Seminar Proposal				■																	
2	Perbaikan Proposal					■	■	■	■													
3	Acc Perbaikan							■	■													
4	Penelitian									■	■	■	■									
5	Penulisan Skripsi											■	■	■	■	■	■					
6	Bimbingan Skripsi													■	■	■	■					
7	Seminar Hasil																	■	■	■	■	
8	Meja Hijau																			■	■	

3.2 Teknik Pengumpulan Data

Untuk mengetahui data yang dipergunakan dalam penulisan ini maka penulis mempergunakan 2 (Dua) metode :

1. Penelitian kepustakaan (*Library Research*) yaitu dengan melakukan penelitian terhadap berbagai sumber bacaan yaitu buku-buku mengenai hukum, majalah hukum, pendapat para Sarjana, Peraturan Perundang-undangan dan juga bahan-bahan kuliah.
2. Penelitian Lapangan (*Field Research*) yaitu dengan melakukan kelapangan dalam hal ini penulis langsung melakukan studi pada Camat Babul Makmur Kabupaten Aceh Tenggara dengan mem-fotocopy 1 (Satu) Surat Akta Jual-Beli Tanah di Kecamatan Babul Makmur Kabupaten Aceh Tenggara.

3.3 Analisis Data

Dalam Penelitian ini analisis data yang dilakukan secara kualitatif yang menekankan pada pemahaman mengenai masalah-masalah dalam kehidupan sosial berdasarkan kondisi realitas atau natural setting yang holistik, kompleks dan rinci.³

Data kualitatif yang diperoleh secara sistematis dan kemudian substansinya dianalisis untuk memperoleh jawaban tentang pokok permasalahan yang akan dibahas dalam penulisan skripsi ini secara kualitatif untuk mendapatkan jawaban yang pasti dan hasil akurat. Selanjutnya data yang disusun secara deskriptif sehingga dapat diperoleh gambaran secara menyeluruh terhadap pembuatan Akta Jual-Beli yang di lakukan oleh Camat Babul Makmur Kabupaten Aceh Tenggara.

³ Syamsul Arifiin, *Op Cit*, 1.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- A. P. Parlindungan, 1999, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Bandung, Mandar Maju.
- _____, 1989, *Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landform*, Bagian I, Bandung, Mandar Maju.
- Adrian sutedi, 2017, *Sertifikat Hak Atas Tanah Jakarta*, Sinar Grafika, Cetakan Keempat.
- _____, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika.
- Astri Wijayanti, *Strategi Penulisan Hukum*, Bandung, Lubuk Agung.
- Ateng Syafrudin, 2000, *Menuju Penyelenggara Pemerintahan Negara yang Bersih dan Bertanggung Jawab*, Bandung, Citra Aditya Bakti.
- Deny Wiryanto, 2004, *Pembagian Tugas dan Kewenangan Camat Sebagai PPAT Sementara sekaligus Kepala Wilayah*, Tarsito, Bandung.
- Bachtiar Efendi, 2012, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung.
- Boedi Harsono, 2008, *PPAT Sejarah Tugas dan Kewenangannya*, Jakarta, Djambatan.
- _____, 1990, *Badan Pertanahan Nasional, Deputy Bidang Pengukuran Dan Pendaftaran Tanah Jakarta: Makalah, Seminar tentang Pendaftaran Tanah Di Bidang Hak Tanggungan dan PPAT*.
- _____, 1994, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Jakarta, Sinar Grafika,.
- _____, 2008, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, Djambatan,.
- E. Utrecht, 1959, *Pengantar dalam hukum indonesia*, Cetakan keenam, Jakarta, Balai Buku Ihtiar.
- Effendi Perangin, 1991, *Hukum Agraria Di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta, Rajawali Press,

- F.A.M. Stroink dalam Abdul Rasyid Thalib, 2006, *Wewenang Mahkamah Konstitusi dan Aplikasinya dalam Sistem Ketatanegaraan Republik Indonesia*, Bandung, Citra Aditya Bakti.
- Hamzah Ridwan, 2007, *PPAT dan Akta Otentik*, Jakarta, Ghalia Indonesia.
- Indroharto, 1994, *Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik*, Bandung, Citra Aditya Bakti.
- Indroharto, 1984, *Rangkuman Asas-asas Umum Tata Usaha Negara*, Jakarta, Sinar Grafika.
- Iskandar Winata, 2006, *Peraturan Jabatan PPAT Berdasarkan PP No. 37 tahun 1998*, Rajawali Press, Jakarta.
- Juhaya S. Praja, 2014, Afif Muhammad, *Teori Hukum dan Aplikasinya*, Bandung: CV. Pustaka Setia.
- M. Solly Lubis, 1994, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Bandung, Mandar Maju.
- Miriam Budiardjo, 1998, *Dasar-Dasar Ilmu Politik*, Jakarta, Gramedia Pustaka Utama.
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normative dan Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar.
- Muhammad Idris, 2004, *PPAT dan Kewajiban Pembayaran Pajak Atas Tanah dalam Pelaksanaan Pembuatan Akta Jual Beli*, Mandar Maju, Bandung.
- Mirzani Ahmad, 2008, *Sistem Pendaftaran Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960*, Bandung, Citra Ilmu.
- Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung.
- Poerwodharminto, 1999, *Kamus Besar Bahasa Indoneia*, Balai Pustaka, Jakarta.
- Soerjono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI press.
- Suwuto Mulyosudarmo, 1990, *Kekuasaan dan Tanggung Jawab Presiden Republik Indonesia*, Surabaya, Universitas Airlangga.
- S.Chandra, 2005, *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah*, Jakarta, PT. Grasindo.

Syamsul Arifin, *Metode Penelitian Karya Ilmiah dan Penelitian Hukum*, Medan Area University Press.

Sutarja Sudariyono, 2007, *Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbitan Sertifikatnya*, Media Ilmu, Jakarta.

Suharjo, 2009, *Camat Selaku Kepala Wilayah dan PPAT Sementara*, Ghalia Indonesia, Jakarta.

Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta, Prenadamedia Group.

Yusuf Syarianto, 2009, *Camat Selaku Kepala Wilayah dan PPAT*, Refika Aditama, Bandung.

B. Peraturan Perundang Undangan

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Undang Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria.

Undang Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 19 tahun 1998 tentang Kecamatan.

Undang Undang Nomor 5 tahun 1974 tentang Pokok-pokok Pemerintahan di Daerah.

Undang Undang 23 tahun 2014 tentang Peraturan Daerah.

Peraturan pemerintah 18 tahun 2016 tentang Perangkat Daerah.

C. Internet

<https://shallmanalfarizy.com/2016/11/mengenal-pejabat-pembuat-akta-tanah-ppat/> di akses pada hari Senin, 2 Juli 2018, Pukul 21:35 Wib.

<http://setkab.go.id/revisi-pp-pemerintah-perketat-persyaratan-menjadi-pejabat-pembuat-akta-tanah/> di akses pada hari Kamis 26 juli 2018, Pukul 21:00 Wib.



UNIVERSITAS MEDAN AREA

FAKULTAS HUKUM

Kampus I : Jalan Kolam/Jln.Gedung PBSI SUMUT No. 1 Telp. 061-7366878, 7366781 Medan 20223,
Kampus II : Jln Sei Serayu No. 70A/Setia Budi No. 79B Medan Telp. 061-8225602 Medan20112,
Fax : 061 736 8012 Email : univ_medanarea@uma.ac.id Website : www.uma.ac.id

Nomor : 300 /FH/01.10/III/2018
Lampiran : ---
Hal : Permohonan Pengambilan Data/Riset
Dan Wawancara

20 Maret 2018

Kepada Yth :
Camat Babul Makmur
di-
Aceh Tenggara

Dengan hormat, bersama surat ini kami mohon kepada Bapak/Ibu untuk memberikan izin dan kesempatan kepada mahasiswa kami berikut ini :

Nama : Mhd. Nugraha Syahputra
N P M : 148400045
Fakultas : Hukum
Bidang : Hukum H A N

Untuk melaksanakan Pengambilan Data/Riset Dan Wawancara di Babul Makmur, guna penyusunan Skripsi Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area dengan judul "*Peranan Kepala Kantor Kecamatan Dalam Pembuatan Akta Tanah Yang Dilakukan Oleh Camat Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Di Kecamatan Babul Makmur Kabupaten Aceh Tenggara*".

Perlu kami sampaikan bahwa Pengambilan Data/Riset Dan Wawancara dimaksud adalah semata-mata untuk penulisan ilmiah dan penyusunan skripsi yang merupakan salah satu syarat bagi mahasiswa untuk mengikuti Ujian Skripsi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

Apabila mahasiswa tersebut telah selesai melaksanakan pengambilan data/riset Dan Wawancara, kami mohon agar dapat diberikan Surat Keterangan telah selesai melaksanakan riset di instansi yang Bapak/Ibu pimpin.

Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasama yang baik diucapkan terima kasih.



Anggreni Atmei Lubis, SH, M.Hum



Nomor : 500/ 2042018
Lampiran :
Perihal : Selesai melaksanakan
Riset dan Wawancara

Cinta Makmur, 3 April 2018
Yang Terhormat :
Wakil Dekan Bidang Akademik
Fak. Hukum Univ. Medan Area
di-
Tempat

Sehubungan dengan surat Wakil Dekan Bidang Akademik Fakultas Hukum Universitas Medan Area Sumatera Utara Nomor : 300/FH/01.10/III/2018 Tanggal 3 April 2018, bersama ini kami memberikan Keterangan bahwa telah selesai melaksanakan riset dan wawancara di lingkungan Kecamatan Babul Makmur Kabupaten Aceh Tenggara, dengan judul penyusunan Skripsi : **Peran Kepala Kantor Kecamatan Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Yang Dilakukan Oleh Camat Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Di Kecamatan Babul Makmur Kabupaten Aceh Tenggara.**

Berikut Identitas Mahasiswa :

Nama : MHD. Nugraha Syahputra
NPM : 148400045
Fakultas : Hukum
Prodi : Hukum Administrasi Negara

Berkenaan hal tersebut diatas, maka dengan ini kami sampaikan bahwa benar Mahasiswa tersebut diatas telah datang di Kecamatan Babul Makmur Kabupaten Aceh Tenggara, guna pengambilan data/riset dan wawancara.

Demikian kami sampaikan agar dapat dimaklumi, atas kerjasamanya yang baik kami ucapkan terima kasih.


PEMERINTAH KABUPATEN ACEH TENGGARA,
KAB. ACEH TENGGARA,
CAMAT
BABUL MAKMUR
SYAMSUL HAYAT S. Ag
PEMBINA TK. I
NIP. 196609281999031005

Tembusan:

1. Camat Babul Makmur Kab. Aceh Tenggara
2. Yang bersangkutan
3. Peringgal

AKTA JUAL BELI

No: 3/BM / 2017

Lembar Pertama/Kedua

Pada hari ini, Selasa tanggal 22 (Dua Puluh Dua)
bulan Agustus tahun 2017 (Dua Ribu Tujuh Belas)

hadir dihadapan saya Samsul Hayat, S.Ag

yang berdasarkan surat Keputusan Kanwil Badan Pertanahan Nasional
Provinsi Aceh tanggal 21 Nov 2016 nomor 899/KEP.11.11/XI
2016 diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya
disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24
Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kecamatan Babul
Makmur dan berkantor di Desa Cinta Makmur

dengan dihadiri oleh
saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini: -----

1. Nama : PUTRA BAIK HALOMOAN HUTAURUK
Umur : 25 Tahun
Warga Negara : Indonesia
Agama : Kristen
Pekerjaan : Pelajar/Mahasiswa
Alamat : Desa sejahtera Baru Kecamatan Babul
makmur. Kabupaten Aceh Tenggara

selaku PENJUAL, untuk selanjutnya disebut PIHAKPERTAMA

2. Nama : MARUBA HUTAURUK
Umur : 47 Tahun
Warga Negara : Indonesia
Agama : Kristen
Pekerjaan : Pengulu (Kepala Desa)
Alamat : Desa sejahtera Baru Kecamatan Babul Mak
mur. Kabupaten Aceh Tenggara.

selaku PEMBELI, untuk selanjutnya disebut PIHAK KEDUA

Yang mana kepemilikan tanah tersebut merupakan Aset
desa Sejahtera Baru.



Para penghadap dikenal oleh saya/Penghadap

saya kenal dan yang lain diperkenalkan olehnya kepada saya/Para penghadap diperkenalkan kepada saya oleh saksi pengenal yang akan disebutkan pada akhir akta ini.-----

Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari Pihak Pertama :-----

- Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai :-----
Nomor _____ atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal

Nomor _____ seluas _____ m² (_____ meter persegi) dengan

Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) _____

- Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai :-----
atas sebagian tanah Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/
Hak Pakai Nomor _____ dengan

Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) _____
yaitu seluas kurang lebih _____ m² (_____ meter persegi), dengan batas-batas :-----

sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal
Nomor _____ yang dilampirkan pada akta ini.-----

- Hak Milik atas sebidang tanah ~~Pertapakan Kantor Desa~~
Persil Nomor _____ Blok _____ Kohir Nomor _____
seluas kurang lebih 200 _____ m² Dua Ratus L -10M X P -20 M
meter persegi), dengan batas-batas :-----

- **Sebelah Utara Berbatasan dengan Tanah Siri Gusta Br Juntak**
- **Sebelah Selatan Berbatasan dengan Tanah Sir Perlin Siagian.**
- **Sebelah Timur Berbatasan dengan Tanah Jln Rasbe Belang**
- **Sebelah Barat Berbatasan dengan Tanah Gustap Siagian**

RA: 42.20.20: CA

sebagaimana diuraikan dalam peta Bidang tanggal

Nomor _____ yang dilampirkan pada akta ini.

berdasarkan alat-alat bukti berupa : _____

• Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun : _____

Nomor _____

terletak di : Dusun Setia Desa Sejahtera Baru

- Propinsi Aceh

- Kabupaten/Kota Aceh Tenggara

- Kecamatan Pabul Makmur

- Desa/Kelurahan Sejahtera Baru

- Jalan Rambo Belang

Jual beli ini meliputi pula : tanah dan isinya

selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut "Obyek Jual

AD : 05.205.534 : RA

c. Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut :

Pasal 1

Mulai hari ini obyek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas obyek jual beli tersebut di atas menjadi hak/beban Pihak Kedua.

Pasal 2

Pihak Pertama menjamin, bahwa obyek jual beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertifikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun.

Pasal 3

Mengenai jual beli ini telah diperoleh izin pemindahan hak dari
tanggal

Nomor

AA: 452.252.20: CA

Pasal

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri

Kutacane

Pasal

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh

Penjual

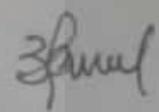
Akhirnya hadir juga di hadapan saya, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang sama dan akan disebutkan pada akhir akta ini :

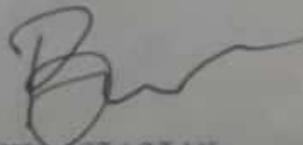
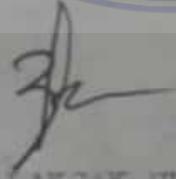
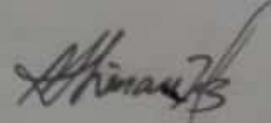
1. Nama : Dena Singian, Usur : 42 Tahun, Warganegara : Indonesia, Pekerjaan : Petani, Alamat : Desa Sejahtera Baru Kecamatan Babul Makmur, Kab. Aceh Tenggara.
 2. Nama : Manalaksak Rutahasaan, Usur : 72 Tahun, Warga Negara : Indonesia, Pekerjaan : Petani, Alamat : Desa Sejahtera Baru Kecamatan Babul Makmur, Kab. Aceh Tenggara.
 3. Nama : Mananggara Simanjuntak, Usur : 69 Tahun, Warga Negara : Indonesia, Pekerjaan : Petani, Alamat : Sejahtera Baru
- yang bersangkutan telah mengetahui apa yang diuraikan di atas dan menyetujui jual beli dalam akta ini.

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan :

00:05:25:54:AA

sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani/cap ibu jari oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat jual beli dalam akta ini. -----

<p>METERAI TEMPEL 7F22AAEF10850967 6000 ENAM RIBU RUPIAH</p>	<p>Pihak Pertama</p>  <p>PUTRA BAIK HALOMOAN HUTAURUK</p> <p>Persetujuan Ibu</p>  <p>RONNY BR HOMBING</p> <p>Saksi</p>	<p>Pihak Kedua</p>  <p>MARJUA HUTAURUK</p> <p>Saksi</p>
--	---	--

- | | | |
|--|--|--|
|  <p>1. BONA SIAGIAN</p> |  <p>2. MANALAKSAK HUTAHAEAN</p> |  <p>3. MANANGGARA SIMANJUNTAK</p> |
|--|--|--|

Pejabat Pembuat Akta Tanah
Camat Babul Makmur



SANGGA HAYAT, S.Ag
NIP : 19660328 199903 1005.-

KEPUTUSAN KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL
PROVINSI ACEH
NOMOR : 899 /KEP-11.11/XI/2016

TENTANG

PENUNJUKAN CAMAT SEBAGAI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
SEMENTARA

KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL
PROVINSI ACEH,

- Membaca :
1. surat pengantar Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Tenggara tanggal 07 Nopember 2016 Nomor 281/11.02.300.8/XI/2016;
 2. surat permohonan Camat Ketambe tanggal 30 Juli 2016 Nomor 095/381/2015, Camat Babul Makmur tanggal 24 Oktober 2016 Nomor 471/160/2016, Kabupaten Aceh Tenggara beserta surat-surat yang berhubungan dengan permohonan tersebut;
- Menimbang :
- a. bahwa permohonan mengajukan permohonan untuk ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dengan daerah kerja wilayah kecamatan yang dipimpinnya;
 - b. bahwa di Kabupaten Aceh Tenggara Camat masih dapat ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara;
 - c. bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka permohonan tersebut dapat dipertimbangkan untuk dikabulkan.
- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
 2. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak penghasilan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2000 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 127, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3985);
 3. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3318);
 4. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632);
 5. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Restribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130);

6. Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1988 tentang Runtuh Bumi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3373).
7. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696).
8. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
9. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 8 Tahun 2012 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional;
10. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2013 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang;
11. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2013 tentang Badan Pertanahan Nasional;
12. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
13. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah;
14. Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tanggal 10 April 2007 Nomor 1144-340.3 tentang Pendelegasian Keputusan Penunjukan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara;

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : **KEPUTUSAN KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI ACEH TENTANG PENUNJUKAN CAMAT SEBAGAI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA.**

PERTAMA : Menunjuk Camat yang namanya tercantum pada kolom 2 (dua) Lampiran Keputusan ini sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dengan daerah kerja wilayah kecamatan yang dikepalainya sebagaimana tercantum pada kolom 3 (tiga) Lampiran Keputusan ini;

KEDUA

KEDUA

- a. Berhenti sebagaimana dimaksud pada Diktum PERTAMA di atas, wajib mengangkat sumpah / janji sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara sebelum melaksanakan tugas jabatannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara.
- b. Untuk keperluan pelantikan dan pengangkatan sumpah / janji sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, yang bersangkutan wajib melaporkan Keputusan Penunjukan ini kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat paling lambat 3 (tiga) bulan sejak tanggal Keputusan ini.
- c. Apabila Camat yang ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara sebagaimana dimaksud pada Diktum PERTAMA tidak melaksanakan kewajiban tersebut dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam huruf b maka Keputusan Penunjukan yang bersangkutan tidak demi hukum;

TIGA

- a. Sebelum mengangkat sumpah sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, Camat yang ditunjuk wajib memasang papan nama jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara.
- b. Sebelum melaksanakan tugas sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, yang bersangkutan wajib menyampaikan contoh tanda tangan, paraf dan teraan cap/stempel jabatan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat.
- c. Contoh tanda tangan, paraf dan teraan cap/stempel jabatan sebagaimana dimaksud huruf b berikut. Beserta Acara Pengangkatan Sumpah yang bersangkutan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara wajib disampaikan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Bupati dan Ketua Pengadilan setempat.

EMPAT

- a. Camat melaksanakan tugas sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara yang bersangkutan wajib melaksanakan peraturan perundang-undangan khususnya yang menyangkut pelayanan kepada masyarakat dalam pembuatan akta tanah.
- b. Apabila dalam melaksanakan tugasnya yang bersangkutan tidak mentaati peraturan perundang-undangan dan menimbulkan kerugian bagi masyarakat, akan dikenakan sanksi sesuai peraturan perundang-undangan.

KELIMA

- a. Keputusan Penunjukan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara ini tidak berlaku lagi terhitung sejak tanggal penyerahan jabatan yang bersangkutan kepada Camat yang menggantikannya atau karena yang bersangkutan meninggal dunia;
- b. Sejak tidak berlakunya Keputusan Penunjukan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara sebagaimana dimaksud pada huruf a, yang bersangkutan tidak berwenang membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- c. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara yang berhenti karena tidak lagi menjabat sebagai Camat, yang bersangkutan wajib menyerahkan protokol Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara penggantinya;

d. Sebelum ...

- d. Apabila Caraka pengantinya tidak dapat ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara karena kabupaten Ietak wilayah kecamatan tersebut menjadi daerah tertutup untuk pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Protokol Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara yang berhenti tersebut wajib diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat;
- e. Sebelum menjalankan tugasnya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara yang bersangkutan diwajibkan mengikuti pembekalan teknis pertanahan yang diselenggarakan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Aceh.

Keputusan ini berlaku sejak tanggal pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, dengan ketentuan bahwa apabila di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan akan diadakan perbaikan seperti berikut:



PETIKAN Keputusan ini disampaikan kepada yang bersangkutan, untuk diketahui dan dipergunakan sebagaimana mestinya.

SALINAN Keputusan ini disampaikan kepada Yth :

1. Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional di Jakarta;
2. Gubernur Aceh di Banda Aceh;
3. Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak Aceh di Banda Aceh;
4. Bupati Aceh Tenggara di Kutacane;
5. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Tenggara di Kutacane.