

**KEDUDUKAN DAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI MASYARAKAT  
ATAS AKTA YANG DIKELUARKAN OLEH PEJABAT PEMBUAT  
AKTA TANAH SEMENTARA DI KOTA YOGYAKARTA**

**SKRIPSI**



Oleh:

**SARAH ARDHANI**

No. Mahasiswa: 16410076

**PROGRAM STUDI S1 ILMU HUKUM**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

**Yogyakarta**

**2020**

**KEDUDUKAN DAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI MASYARAKAT  
ATAS AKTA YANG DIKELUARKAN OLEH PEJABAT PEMBUAT  
AKTA TANAH SEMENTARA DI KOTA YOGYAKARTA**

**SKRIPSI**

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Guna Memperoleh  
Gelar Sarjana (Strata-1) pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia  
Yogyakarta



Oleh:

**SARAH ARDHANI**

No. Mahasiswa: 16410076

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

**Yogyakarta**

**2020**

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**KEDUDUKAN DAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI MASYARAKAT ATAS  
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA DI KOTA YOGYAKARTA**

( Studi Kasus di Kota Yogyakarta )

Telah diperiksa dan Disetujui oleh Dosen Pembimbing Tugas Akhir untuk Diajukan ke  
Depan Tim Penguji dalam Ujian Tugas Akhir / Pendadaran  
Pada Tanggal,



Yogyakarta, .....

Dosen Pembimbing 1,

Dosen Pembimbing 2

Dr. Winahyu Erwiningsih S.H., M.Hum., Not.

Mustika Prabaningrum K.S.H., M.H.

(NIP : 864100102)

(NIP: 154101305)



HALAMAN PENGESAHAN TUGAS AKHIR

**KEDUDUKAN DAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI MASYARAKAT  
ATAS AKTA YANG DIKELUARKAN OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA  
TANAH SEMENTARA DI KOTA YOGYAKARTA**

Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji dalam Ujian/Pendadaran Skripsi  
pada Tanggal 14 September 2020 dan Dinyatakan **LULUS**

Yogyakarta, 14 September 2020

**Tim Penguji**

**Tanda Tangan**

1. Ketua : **Dr. Winahyu Erwiningsih S.H.,  
M.Hum.,**
2. Anggota : **Mukmin Zakie, S.H., M.Hum., Ph.D.**
3. Anggota : **Dr. Ridwan S.H., M.Hum.**

Mengetahui:

Universitas Islam Indonesia Yogyakarta

Fakultas Hukum

Dekan,



**(Dr. Abdul Jamil, S.H., M.H)**

NIK. 904100102

## SURAT PERNYATAAN

### ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH/ TUGAS AKHIR MAHASISWA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : SARAH ARDHANI

NIM : 16410076

Adalah benar mahasiswi Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulis Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa skripsi dengan judul: **KEDUDUKAN DAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI MASYARAKAT ATAS AKTA YANG DIKELUARKAN OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA DI KOTA YOGYAKARTA.**

Karya Tulis Ilmiah ini akan saya ajukan kepada tim penguji dalam ujian pendadaran yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar karya saya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika, dan norma norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini pada saya, namun demi untuk kepentingan kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada perpustakaan Fakultas Hukum UII dan Perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama penyertaan pada butir no. 1 dan 2, saya sanggup menerima sanksi administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersifat kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya serta menandatangani berita acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya, di depan “Majelis” atau “TIM” Fakultas Hukum UII yang ditunjuk oleh pimpinan fakultas, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir ada atau terjadi pada karya ilmiah saya oleh pihak Fakultas Hukum UII.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada paksaan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Yogyakarta, 22 September 2020

Pembuat Pernyataan,

(SARAH ARDHANI)

NIM.16410076

## CURRICULUM VITAE

1. Nama Lengkap : Sarah Ardhani
2. Tempat Lahir : Yogyakarta
3. Tanggal Lahir : 5 Maret 1998
4. Jenis Kelamin : Perempuan
5. Agama : Islam
6. Golongan Darah : B
7. Alamat Terakhir : Pandenasari Blok 3 No 10, Condong Catur, Depok, Sleman, Yogyakarta.
8. Identitas Orang Tua :
  - a. Nama Ayah : Rio Kustianto Wironegoro S.H.,M.Hum.  
Pekerjaan : Notaris  
Ayah
  - b. Nama Ibu : dr. Lisa Murtisari S.P.K.K  
Pekerjaan Ibu : Dokter SPKK
9. Alamat Orang Tua : Pandenasari Blok 3 No 10, Condong Catur, Depok, Sleman, Yogyakarta
10. Riwayat Pendidikan :
  - a. TK : Budi Mulia Dua
  - b. SD : SDN Serayu
  - c. SMP : SMP Budi Mulia Dua
  - d. SMA : SMA Internasional Budi Mulia Dua
11. Organisasi : Anggota Osis (Humas)
12. Prestasi : Finalis Ikatan Dimas Diajeng Sleman (2018)
13. Pengalaman :
  1. Scout Camp in Memmingen, Germany (2013)
  2. Participant of Internship Program The Jayakarta Bali Beach Resort, Residence and Spa (2015)

Yogyakarta, 8 Juli 2020

Sarah Ardhani

## HALAMAN MOTTO



**“Apa yang berharga dari agamamu jika sholatmu saja tidak berharga bagimu. Seperti apa kamu mampu memperbaiki sholatmu, maka seperti itulah kamu akan mampu memperbaiki hidupmu.”**

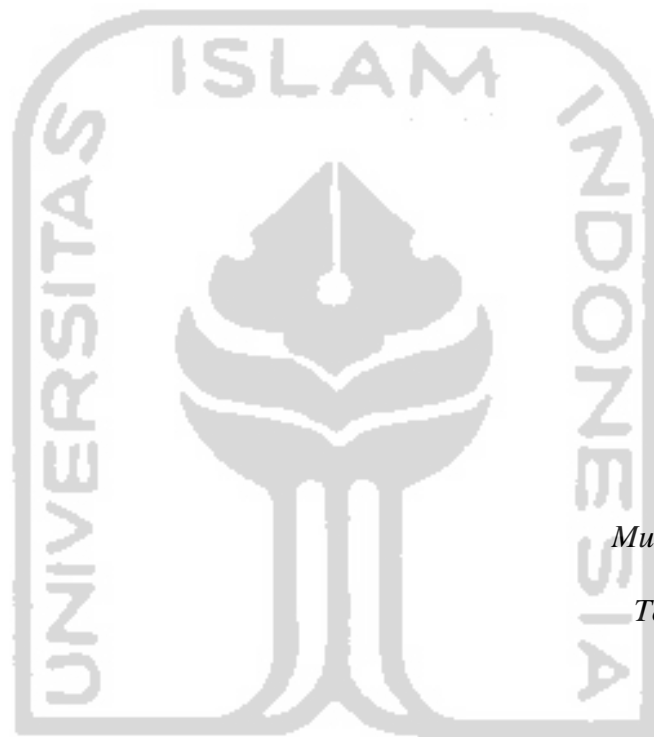
**(Hasan Al-Basri)**

*“If you don't go after what you want, you'll never have it. And if you don't ask, the answer is always no. Also if you don't step forward, you're always in the same place”*



**HALAMAN PERSEMBAHAN**

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



*Allah SWT,*

*Rasulullah*

*Muhammad SAW,*

*Teruntuk Kedua*

*Orangtuaku,*

*Kakak dan Adik ku,*

*Kekasihku,*

*Teman-temanku, Almamaterku.*



## KATA PENGANTAR



**Assalamu'alaikum Wr. Wb**

Puji dan syukur senantiasa penulis panjatkan kepada Allah SWT yang telah memberikan limpahan rahmat, nikmat, karunia, dan pertolongan yang tak pernah putus, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **Kedudukan Dan Perlindungan Hukum Bagi Masyarakat Atas Akta Yang Dikeluarkan Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Di Kota Yogyakarta**. Skripsi ini disusun untuk memenuhi persyaratan dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Penulis menyadari kelancaran dalam pelaksanaan dan penyusunan skripsi ini berkat adanya tuntunan, dukungan, bantuan, dan doa dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis ingin mengucapkan ucapan terima kasih kepada:

1. **Bapak Dr. Abdul Jamil, SH.,M.H.** selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
2. **Ibu Dr. Winahyu Erwiningsih S.H., M.Hum.,** Not. yang penuh kesabaran telah meluangkan waktu dan tenaga untuk memberikan ilmu, arahan, dukungan, bantuan, saran, serta motivasi kepada penulis selama proses penulisan skripsi.
3. **Mustika Prabaningrum Kusumawati S.H.,M.H.** selaku dosen pembimbing II yang berkenan meluangkan waktu untuk memberikan saran, arahan, dan motivasi kepada penulis selama proses penulisan skripsi.
4. **Bapak Rio Kustianto Wironegoro,** seorang bapak yang telah merawat dan mendidik saya dan Ibu Lisa murtisari selaku ibu saya yang tidak henti – hentinya selalu mendoakan

saya. Semoga diberikan kesehatan dan umur yang panjang.

5. **Kakaku Anindita Apsari** yang selalu mendisplinkan saya dalam penulisan skripsi ini dan Adiku Talitha Candra Kirana yang telah menemani saya selama penulisan skripsi ini.
6. **Faishal Azzawaddin Bastianto**, terimakasih atas kasih sayang, dukungan, dan doa yang telah diberikan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi.
7. **Sahabatku sejak SMP hingga kini, SWAG: Sekar, Naura dan Ajeng** yang selalu membantu saya dalam keadaan apapun dan menjadi pendengar yang baik.
8. **Semua pihak** yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu dan memperlancar proses penelitian dari awal hingga selesainya penyusunan skripsi.

Penulis menyadari bahwa dalam skripsi ini masih terdapat kekurangan dan keterbatasan. Oleh karena itu, kritik dan saran yang bersifat membangun sangat dibutuhkan. Namun, harapan bagi penulis bila skripsi ini dapat memberikan tambahan pengetahuan dan bermanfaat. Terima kasih.

**Wassalamu'alaikum Wr. Wb**

Yogyakarta, 21 Juli 2020

Sarah Ardhani

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PENGAJUAN.....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>	<b>iv</b>
<b>LEMBAR ORISINALITAS .....</b>	<b>v</b>
<b>CURRICULUM VITAE.....</b>	<b>vi</b>
<b>HALAMAN MOTTO .....</b>	<b>vii</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>viii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>xi</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>xv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian .....	8
D. Manfaat Penelitian.....	8
E. Orisinalitas Penelitian .....	9
F. Tinjauan Pustaka .....	10
1. Pengertian dan Dasar Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah .....	10
2. Pengertian Dan Dasar Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS).....	12
3. Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) .....	14

G. Metode Penelitian .....	15
1. Jenis Penelitian.....	16
2. Bahan Penelitian .....	17
3. Lokasi dan Subjek.....	19
4. Teknik Pengumpulan Data.....	19

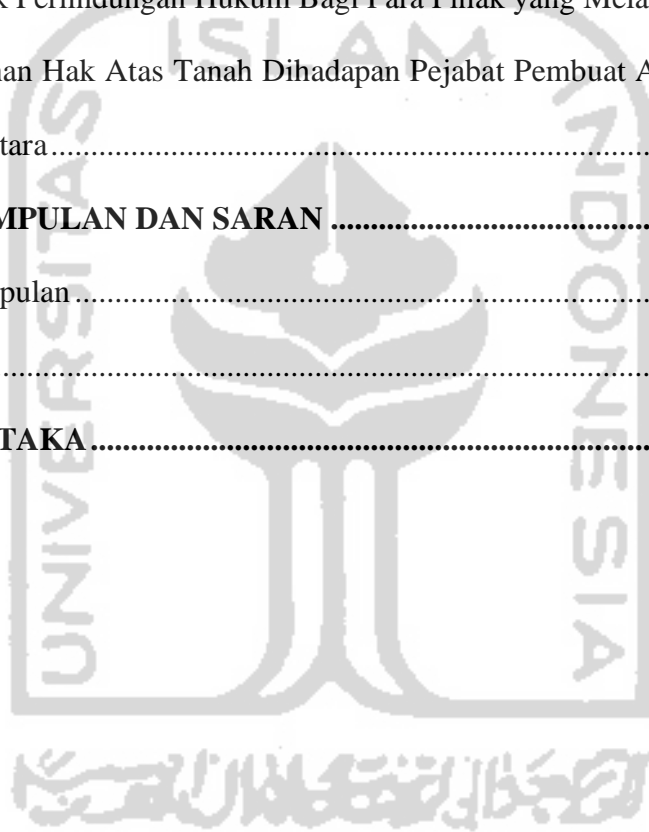
<b>BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG TEORI KEPASTIAN HUKUM, TEORI PERLINDUNGAN HUKUM, PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH, PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA .....</b>	<b>21</b>
A. Teori Kepastian Hukum.....	21
B. Teori Perlindungan Hukum.....	22
C. Tinjauan Umum tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	22
1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah .....	22
2. Yang dapat diangkat menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah .....	22
3. Tugas, Wewenang dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	24
D. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) .....	29
1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara .....	29
2. Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPATS) Sementara. ....	30
a. Dasar Hukum dan Pengertian Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara.....	30
b. Tugas dan Wewenang Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara .....	32

c. Hak dan Kewajiban Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara .....	33
d. Daerah Kerja Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara .....	36
e. Formasi Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara.....	37
f. Penunjukan dan Pemberhentian Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara Penunjukan dan Pemberhentian Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara .....	38
E. Konsep Pendaftaran Tanah .....	41
1. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah .....	42
2. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	43
3. Tujuan Pendaftaran Tanah .....	44
4. Asas Pendaftaran Tanah.....	44
5. Sistem Registrasi dalam Pendaftaran Tanah.....	46
6. Sistem Publikasi dalam Pendaftaran Tanah.....	48
7. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.....	50
F. Konsep Peralihan Hak Atas Tanah.....	52

**BAB III KEDUDUKAN DAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI MASYARAKAT ATAS PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA DI KOTA YOGYAKARTA .....** 61

A. Dasar Pertimbangan Diangkatnya Pejabat Pembuat Akta Tanah

Sementara di Kota Yogyakarta oleh Badan Pertanahan Nasional.....	61
B. Tugas, Wewenang dan Kewajiban Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah .....	65
C. Status Hukum Akta Tanah yang Dibuat oleh Camat sebagai PPAT Sementara.....	67
D. Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak yang Melakukan Peralihan Hak Atas Tanah Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara.....	70
<b>BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>73</b>
A. Kesimpulan .....	73
B. Saran .....	74
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>75</b>



## ABSTRAK

Penelitian ini merupakan skripsi tentang perlindungan hukum bagi para pihak yang melakukan peralihan hak atas tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) di Kota Yogyakarta. Kasus ini dipilih dengan pertimbangan akan keberadaam PPATS ditengah-tengah berkumpulnya para PPAT yang dirasakan cukup banyak di area atau wilayah Kota Yogyakarta. Lebih lanjut dianggap berbedanya persyaratan serta pengalaman yang dimiliki oleh seorang PPAT dan seorang PPATS yang dinilai oleh banyak masyarakat, pengacara serta para penegak hukum yang menyampaikan bahwa terdapat perbedaan *output* produk akta yang dibuat oleh seorang PPAT dan seorang PPATS dalam membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah. Tujuan penulisan ini adalah untuk mengetahui dasar pertimbangan diangkatnya Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara di Kota Yogyakarta oleh Badan Pertanahan Nasional dan mengetahui bentuk perlindungan hukum bagi para pihak yang melakukan peralihan hak atas tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara. Metode Pendekatan yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis normatif. Spesifikasi penelitian ini adalah deskriptif analitis. Metode pengumpulan data yang digunakan adalah melakukan studi pustaka (*library research*). Metode Analisis Data, Data yang diperoleh dalam penelitian ini diolah dan dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa: (1) Dasar hukum pengangkatan Camat sebagai PPAT Sementara adalah Pasal 5 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang ketentuan pelaksanaan peraturan pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah; (2) Bentuk perlindungan hukum yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) bagi para pihak yang melakukan peralihan hak atas tanah ditunjukkan dengan Camat sebagai PPAT sementara bertindak sesuai dengan apa yang dilakukan oleh PPAT. Diantaranya adalah dalam membuat akta-akta peralihan hak di bidang pertanahan sesuai dengan tanah-tanah yang telah terdaftar di Kantor Pertanahan dan telah tercantum dalam UUPA. Karena dengan demikian, akta yang dibuat adalah akta otentik yang bisa menjadi bukti bagi para pihak yang berkepentingan khususnya bagi pemilik hak atas tanah tersebut.

Kata Kunci : Akta Tanah, PPATS, Perlindungan Hukum

## ABSTRACT

*This research is a case study on legal protection for those who make the transfer of land rights in the presence of the Acting Land Actor (PPATS) in Yogyakarta City. This case was chosen with consideration of the existence of PPATS in the midst of the gathering of PPATs that were felt quite a lot in the area or territory of the City of Yogyakarta. Furthermore, it is considered that the different requirements and experience of a PPAT and PPATS are assessed by many people, lawyers and law enforcers who convey that there are differences in the output of deed products made by a PPAT and a PPATS in making authentic deeds regarding the deeds certain laws regarding land rights. The purpose of this paper is to find out the basis for the consideration of the appointment of the Temporary Land Deed Makers Officer in the City of Yogyakarta by the National Land Agency and know the form of legal protection for those who make the transfer of land rights in the presence of the Temporary Land Deed Makers Officer. The approach method that will be used in this research is the normative juridical approach. The specification of this research is analytical descriptive. Data collection methods used are library research. Data Analysis Method, Data obtained in this study were processed and analyzed using qualitative methods. The results of the study show that: (1) The legal basis for the appointment of the Camat as a Provisional PPAT is Article 5 paragraph (3) Government Regulation Number 24 of 2016 concerning the provisions of the implementation of Government regulations of the Republic of Indonesia Number 37 of 1998 concerning Regulation of the Official for Making Land Deeds; (2) The form of legal protection carried out by the Acting Land Actor (PPATS) for those who make the transfer of land rights is shown by the Camat as the PPAT while acting in accordance with what is done by the PPAT. in making the deeds of transfer of rights in the field of land in accordance with the lands that have been registered at the Land Office and have been listed in the LoGA. Because thus, the deed made is an authentic deed which can be evidence for the parties concerned, especially for the owner of the land rights.*

*Keywords: Land Deed, PPATS, Legal Protection*



## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Dalam kehidupan masyarakat Indonesia, kita mengenal beberapa profesi yang dapat dipilih oleh seorang sarjana hukum yakni antara lain hakim, pengacara, notaris, konsultan hukum, pejabat pembuat akta tanah dan berbagai macam profesi hukum lainnya. Diantara banyaknya profesi hukum tersebut di atas, terdapat 2 (dua) profesi hukum yang kerap disangkut pautkan satu sama lain, khususnya apabila berkaitan dengan perbuatan atau peristiwa hukum yang berhubungan dengan aspek kepemilikan atas suatu bidang tanah yakni Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT.

Keterkaitan satu sama lain antara profesi hukum Notaris dan PPAT ini dikarenakan banyaknya Notaris yang merangkap jabatan menjadi PPAT karena memiliki ketentuan yang sama terkait tempat kedudukan dan wilayah kerja seorang Notaris dan PPAT. Meskipun antara profesi Notaris dan PPAT saling dikaitkan satu sama lain, namun profesi Notaris dan PPAT diatur oleh dua kementerian yang berbeda, yakni Notaris diatur oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, disisi lain PPAT diatur oleh Badan Pertanahan Nasional atau Kementerian Agraria dan Tata Ruang. Adapun pengertian Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan

undang-undang lainnya<sup>1</sup>, sedangkan pengertian 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.<sup>2</sup>

Keberadaan seorang PPAT di tengah-tengah kehidupan masyarakat sangatlah penting dalam membantu melayani masyarakat yang mana seiring dengan tuntutan perkembangan jaman. Kini hampir seluruh lapisan masyarakat telah sadar akan pentingnya alat bukti tertulis untuk menghindari kemungkinan adanya suatu akibat hukum yang kelak dapat terjadi terutama yang berkaitan dengan perbuatan hukum yang berkaitan dengan kepemilikan hak atas tanah yang sangat rentan dengan adanya gugat menggugat atas klaim kepemilikan hak atas tanah ataupun klaim atas penguasaan hak atas tanah. Seorang PPAT memiliki tugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum tersebut.

Adapun perbuatan hukum yang dimaksud yakni :

- a. jual beli;
- b. tukar menukar;
- c. hibah;

---

<sup>1</sup> Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

<sup>2</sup> Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

- d. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
- e. pembagian hak bersama;
- f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- g. pemberian Hak Tanggungan; dan
- h. pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.<sup>3</sup>

Profesi PPAT di Indonesia diatur dalam Peraturan Pemerintah

Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk selanjutnya disebut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016.

Pentingnya akan keberadaan profesi PPAT ditengah kehidupan masyarakat ini, hingga saat ini belum diimbangi dengan adanya pemerataan keberadaan profesi PPAT diseluruh wilayah Indonesia yang mengakibatkan masih banyak daerah-daerah yang kekurangan akan profesi PPAT untuk melayani masyarakat atau bahkan beberapa daerah tidak memiliki PPAT sama sekali. Kekurangan jumlah PPAT di beberapa daerah tersebut Kementerian Agraria dan Tata Ruang memberikan peluang adanya Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara yang selanjutnya disebut PPATS yang ditunjuk untuk melakukan jabatan sebagai seorang PPAT. PPATS ditunjuk oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang untuk menjalankan tugas jabatan dan kewenangan sebagai seorang PPAT apabila dalam suatu daerah belum cukup terdapat PPAT. Namun latar belakang urgensi diangkatnya seorang PPATS tersebut tidak sesuai dengan keadaan lokasi seorang

---

<sup>3</sup> Pasal 2 ayat 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

PPATS pada saat ini, khususnya di Kota Yogyakarta. PPATS yang berada di Kota Yogyakarta tidak berada di daerah yang kurang atau tidak terdapat seorang PPAT di daerahnya tersebut, namun justru PPATS yang ada saat ini justru menjalankan jabatannya di tengah-tengah keramaian pejabat PPAT.

Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dalam menjalankan jabatannya mempunyai kewenangan membuat akta tanah yang merupakan akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dengan daerah kerja di dalam wilayah kerja jabatannya. Adapun seseorang yang dapat ditunjuk adalah seorang CAMAT atau Kepala Desa, yang mana latar belakang seorang CAMAT dan Kepala Desa ini sangatlah berbeda dengan latar belakang persyaratan dan pendidikan yang dipersyaratkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang untuk menjadi PPAT.

Apabila seseorang akan menjadi seorang PPAT harus memenuhi persyaratan sebagaimana di atur dalam Pasal 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yakni :

- 1) Syarat untuk dapat diangkat menjadi PPAT adalah:
  - a. Warga Negara Indonesia;
  - b. Berusia paling rendah 22 (dua puluh dua) tahun;

- 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;
- 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 pemerintahan di bidang agraria/pertanahan;
- g. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan; dan
- h. Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan pada kantor PPAT paling sedikit 1 (satu) tahun, setelah lulus pendidikan kenotariatan.

Disisi lain, diatur lebih lanjut dalam Pasal 4 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Ujian, Magang, Pengangkatan Dan Perpanjangan Masa Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk mendapatkan PPAT yang berkualitas, seorang Warga Negara Indonesia yang akan mengikuti ujian harus

mengikuti Peningkatan Kualitas dan Magang. Ketentuan tentang diatur dalam Pasal 7 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Ujian, Magang, Pengangkatan Dan Perpanjangan Masa Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah bahwa kegiatan magang dilaksanakan selama 1 (satu) tahun pada Kantor Pertanahan dan Kantor PPAT, dengan pembagian waktu 6 (enam) bulan di Kantor Pertanahan dan dilanjutkan magang 6 (enam) bulan di Kantor PPAT dan hanya dapat diikuti oleh orang yang telah lulus pendidikan kenotariatan saja.

Merujuk pada ketentuan Pasal 4, Pasal 7 dan pasal lainnya yang terdapat dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Ujian, Magang, Pengangkatan dan Perpanjangan Masa Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut di atas, dapat digaris bawahi bahwa seseorang yang akan menjadi seorang PPAT diwajibkan terlebih dahulu melakukan magang, peningkatan kualitas baru dapat mengikuti ujian untuk menjadi PPAT yang mana setelah dinyatakan lulus, barulah seorang calon PPAT baru dapat mengajukan untuk pengangkatan sebagai seorang PPAT.

Berbedanya persyaratan serta pengalaman magang antara seorang PPAT dan seorang PPATS ini yang dinilai oleh banyak masyarakat, pengacara serta para penegak hukum yang menyampaikan bahwa terdapat perbedaan *output* produk akta yang dibuat oleh seorang PPAT dan seorang PPATS dalam membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau

Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Munculnya penilaian masyarakat atas produk yang dikeluarkan oleh PPATS ini salah satunya diperoleh berdasarkan pengalaman pribadi salah satu narasumber yang pernah melakukan jual beli atas tanah dengan dibantu oleh seorang PPATS. Dalam pengalamannya tersebut, beliau menyampaikan bahwa pada saat narasumber membuat akta pemasukan dalam perusahaan di PPATS, diinformasikan oleh PPATS bahwa tidak memerlukan adanya persetujuan dari Komisaris perusahaan. Disisi lain sebagaimana tercantum dalam anggaran dasar perusahaan tersebut atas segala bentuk penerimaan aset perusahaan wajib untuk diketahui oleh komisaris perusahaan juga. Atas kelalaian PPATS tersebut dalam membuat akta pemasukan dalam perusahaan yang telah ditandatangani tersebut tidak dapat diproses di Kantor Pertanahan setempat.

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **Kedudukan dan Perlindungan Hukum Bagi Masyarakat Atas Akta Yang Dikeluarkan Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Di Kota Yogyakarta**. Adapun judul tersebut merupakan gambaran dari keingintahuan penulis untuk melakukan penelitian guna mengetahui dasar pertimbangan bagi Badan Pertanahan Nasional untuk mengangkat seorang PPATS ditengah-tengah berkumpulnya para PPAT di Kota Yogyakarta dan untuk mengetahui bagaimana bentuk perlindungan hukum bagi masyarakat yang membuat akta peralihan hak atas tanah di hadapan PPATS yang berada di wilayah Kota Yogyakarta.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian tersebut, maka yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Apakah dasar dilakukannya pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara di Kota Yogyakarta oleh Badan Pertanahan Nasional?
2. Bagaimana bentuk perlindungan hukum bagi para pihak yang melakukan peralihan hak atas tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS)?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan Rumusan Masalah diatas maka yang menjadi tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dasar pertimbangan diangkatnya Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara di Kota Yogyakarta oleh Badan Pertanahan Nasional.
2. Mengetahui bentuk perlindungan hukum bagi para pihak yang melakukan peralihan hak atas tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara.

## **D. Manfaat Penelitian**

Dari uraian rumusan masalah diatas maka manfaat dari penelitian ini antara lain:

1. Manfaat bagi penulis, ialah berguna menambah pengetahuan, wawasan, pemahaman dasar pertimbangan diangkatnya PPATS dan bentuk perlindungan hukum bagi para pihak yang melakukan peralihan hak atas tanah di Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS).



2. Bagi Masyarakat hasil dari penelitian ini diharapkan memberikan gambaran atau pemahaman mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) sehingga masyarakat juga memahami pentingnya hak atas tanah sehingga melakukan pendaftaran tanah salah satunya melalui PPATS.

#### **E. Orisinalitas Penelitian**

Penelitian Hukum berupa skripsi yang ditulis oleh penulis dengan judul “Kedudukan dan Perlindungan Hukum Bagi Masyarakat Atas Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara di Kota Yogyakarta.” bukanlah penelitian yang dilakukan dengan tindakan - tindakan plagiasi/plagiarisme atau duplikasi dari hasil – hasil penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti lainya. Penelitian tersebut dengan latar belakang dan hasil yang beragam. Penelitian juga mengambil tempat yang berbeda. Diantara penelitian tersebut adalah:

1. Penelitian dengan judul atau topik serupa pernah dilakukan dengan judul “Keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara di Wilayah Kabupaten Karanganyar” oleh Karina Pramythasari, Alumni Fakultas Hukum Universitas Indonesia Program Magister Kenotariatan. Perbedaan antara penelitian yang telah dilakukan dengan yang akan dilakukan terletak pada objek kajian yaitu penelitian terdahulu memiliki objek kajian yang dilakukan pada daerah Kabupaten Karanganyar, sedangkan penelitian yang akan dilakukan memiliki objek kajian di Kota Yogyakarta khususnya yang memiliki Pejabat Pembuat Akta Sementara yaitu di kecamatan Kota Gede.

2. Penelitian yang dilakukan oleh Akbar Taufik Amrullah pada tahun 2017.

Penelitian ini berjudul “Perlindungan Hukum Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pemeriksaan Dan Pengambilan Minuta Akta Oleh Penyidik”. Penelitian ini mengambil fokus pada pembahasan tentang tinjauan normatif atau eksplisit Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah beserta peraturan Perundang-undangan terkait ke-PPAT-an lainnya mengenai perlindungan hukum kepada PPAT dalam proses pemeriksaan dan pengambilan minuta akta pejabat pembuat akta tanah oleh penyidik di Kota Yogyakarta.

1. Penelitian yang dilakukan oleh Aritha Hersila Rumbiak pada tahun 2009. Penelitian ini berjudul “Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah”. Penelitian ini mengambil fokus pada pembahasan tentang rangka penyelenggaraan pendaftaran peralihan hak atas tanah dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh Kepala Pertanahan yang menggunakan akta yang dibuat oleh PPAT. Fokus penelitian terletak pada salah satu tugas dari PPAT untuk membantu Kepala Kantor Pertanahan.

## **F. Tinjauan Pustaka**

### **1. Pengertian dan Dasar Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah**

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

- a. Pasal 1 angka 4 Undang-Undang No.4 Tahun 1996  
Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) 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 (PPAT) adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah.
- 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 yang diubah dengan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 2016  
Pejabat Pembuat Akta Tanah 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.
- e. Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 yang diubah dengan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 2016  
Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Dari kelima peraturan perundang-undangan tersebut hanya menjelaskan kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), namun tidak memberikan pengertian yang dimaksud dengan Pejabat umum.

Menurut Boedi Harsono, yang dimaksud dengan Pejabat Umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum dibidang atau kegiatan tertentu. Dengan demikian maka dapat disimpulkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat yang diberi kewenangan untuk membuat akta tanah tertentu sebagaimana di atur dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, yaitu akta pemindaahan dan pembebanan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan akta pemberian kuasa untuk hak tanggungan.<sup>4</sup>

Pengertian dan Dasar Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah diatur dalam Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Didalam Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 2016, Pasal 1 ayat (1) disebutkan bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut 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.”<sup>5</sup>

## **2. Pengertian Dan Dasar Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS).**

Pengertian PPAT Sementara disebutkan dalam Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998

---

<sup>4</sup> *Ibid.*, Hal 486.

<sup>5</sup> Boedi Harsono, *Op.Cit.* Hal 476.

Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pada pasal 1 angka 2 PPAT Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. Untuk melayani masyarakat dalam pembuatan Akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu, Menteri dapat menunjuk Pejabat – pejabat dibawah ini sebagai PPAT Sementara atau PPAT Khusus:

a. Camat atau kepala desa untuk melayani pembuatan Akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, sebagai PPAT Sementara;

b. Kepala Kantor Pertanahan untuk melayani pembuatan Akta PPAT yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan Akta PPAT tertentu bagi negara sahabat berdasarkan asas resiprositas sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negri, Sebagai PPAT Khusus.

PPAT Sementara dan PPAT Khusus berhenti melaksanakan tugas PPAT apabila tidak memegang jabatan sebagaimana dimaksud dalam pasal 5 ayat (3) huruf a dan b, atau diberhentikan oleh Menteri. Huruf a dan huruf b yang dimaksud dijelaskan pada pasal 8 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu meninggal dunia, telah mencapai usia 65 (enam puluh lima) tahun; atau diberhentikan oleh Menteri sesuai ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini.

### **3. Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

Pejabat Pembuat Akta Tanah diberikan beberapa kewenangan untuk membuat Akta PPAT, oleh karena itu dibutuhkan Pengawasan dalam menjalankan kewenangan. Pengawasan PPAT tercantum pada Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan No. 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pengertian pengawasan dalam pasal 1 angka 3 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan No. 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pengawasan adalah kegiatan administratif yang bersifat preventif dan represif oleh menteri yang bertujuan untuk menjaga agar para PPAT dalam menjalankan jabatannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pembinaan dan pengawasan tersebut dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN dan Kepala Kantor Pertanahan, sebagaimana tertera dalam Pasal 4. Pengawasan yang dimaksud pada Pasal 4 dijelaskan kembali pada Pasal 8, dapat berupa:

1. Pengawasan terhadap pelaksanaan jabatan PPAT; dan
2. Penegakan aturan hukum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang PPAT.

Pengawasan atas pelaksanaan jabatan PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) dilakukan dengan pemeriksaan ke kantor PPAT atau cara pengawasan lainnya. Pemeriksaan ke kantor PPAT atau cara lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) oleh:

1. Kantor Wilayah BPN, dilaksanakan secara berkala; dan

2. Kepala Kantor Pertanahan, dilaksanakan paling sedikit 1 (satu) kali dalam 1 (satu) tahun.

Kepala Kantor Wilayah BPN dan/atau Kepala Kantor Pertanahan dapat menugaskan pejabat yang ditunjuk untuk melaksanakan pemeriksaan ke kantor PPAT. Dalam melakukan pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dapat dibantu oleh Majelis Pembina dan Pengawas PPAT sesuai dengan tugas dan kewenangannya. Dalam hal pemeriksaan ke kantor PPAT dibantu oleh Majelis Pembina dan Pengawas PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (4), dilaksanakan dengan ketentuan:

1. mendapat penugasan dari Ketua Majelis Pembina dan Pengawas PPAT;  
dan
2. dilakukan paling sedikit 2 (dua) orang.

Hasil pemeriksaan dibuat dalam bentuk risalah sesuai dengan format tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini. Dalam hal terdapat temuan pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT, ditindak lanjuti dengan pemeriksaan oleh Majelis Pembina dan Pengawas PPAT.

#### **G. Metode Penelitian**

Metode penelitian adalah cara atau jalan yang ditempuh sehubungan dengan penelitian yang dilakukan, yang memiliki langkah-langkah yang sistematis. Metode penelitian dapat diartikan sebagai cara ilmiah untuk mendapatkan data yang valid dengan tujuan dapat ditemukan, dikembangkan, dan dibuktikan, suatu

pengetahuan tertentu sehingga dapat digunakan untuk memahami, memecahkan, dan mengantisipasi masalah.<sup>6</sup>

Dalam sebuah penelitian maka tidak dapat terlepas kaitanya dengan metode yang dipergunakan agar pelaksanaan penelitian dapat mencapai sasaran. Pengertian dari metode adalah cara atau jalan sehubungan dengan upaya ilmiah, maka metode menyangkut masalah cara kerja yaitu untuk memahami obyek yang menjadi sasaran ilmu yang bersangkutan.<sup>7</sup>

Penelitian hukum pada dasarnya merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya. Kecuali itu maka juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul didalam gejala yang bersangkutan.<sup>8</sup>

Metode merupakan cara yang digunakan untuk mencapai tujuan penelitian yaitu mencari jawaban atas apa yang diteliti dalam suatu penelitian.

#### 1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan penulis dalam penulisan skripsi ini bersifat yuridis normatif empiris, yaitu penelitian yang mencari data melalui wawancara, perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan, mengkaji, dan meneliti kasus. Pembahasan dalam penelitian ini dengan menggunakan beberapa literatur yang ada

---

<sup>6</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, Alfabeta, Bandung, 2014, hlm. 6

<sup>7</sup> Koentjaraningrat, *Metode-Metode Penelitian Masyarakat*, PT Gramedia, Jakarta, 1985, hlm. 5

<sup>8</sup> Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2010, hlm. 43



hubungannya dengan permasalahan dalam penelitian. Selain itu juga mencari dan menggali arsip atau dokumen dan peraturan perundang-undangan yang ada hubungannya dengan penelitian.

## 2. Bahan Penelitian

Penelitian hukum ini dilakukan dalam bentuk suatu wawancara untuk mendapatkan informasi yang akurat dari para pihak yang memiliki hubungan dengan permasalahan yang diteliti. Adapun jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder.

a. Data Primer, yaitu data yang akan diperoleh secara langsung dari sumbernya mengenai masalah-masalah yang menjadi pokok bahasan, melalui wawancara dengan narasumber yang dianggap memiliki keterkaitan dan kompetensi dengan permasalahan yang ada. Sumber data yang diperoleh dari penelitian lapangan (*field research*), yaitu pihak-pihak yang dianggap memiliki kompetensi dan relevansi dengan permasalahan yang akan dibahas dan diperoleh melalui proses wawancara.

b. Data Sekunder, adalah data - data yang siap pakai dan dapat membantu menganalisa serta memahami data primer. Data sekunder merupakan sumber data penelitian yang diperoleh peneliti secara tidak langsung melalui media perantara. Data sekunder ini akan diperoleh dengan berpedoman pada literatur-literatur sehingga dinamakan penelitian kepustakaan. Data diperoleh melalui studi kepustakaan dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang ada maupun melalui pendapat para sarjana atau ahli hukum. Data sekunder tersebut terdiri dari:

- 1) Bahan Hukum Primer, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- 2) Bahan Hukum Sekunder merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan atau keterangan-keterangan mengenai peraturan perundang-undangan, berbentuk buku-buku yang ditulis oleh para sarjana hukum, *literature* hasil penelitian, jurnal-jurnal hukum lainnya termasuk dokumen penelitian.<sup>9</sup>
- 3) Bahan Hukum tersier merupakan bahan-bahan yang memberi petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Adapun bahan hukum tersier yang dimaksud adalah Kamus Hukum, Kamus Bahasa Inggris, Kamus Bahasa Indonesia, dan Ensiklopedi Hukum.

---

<sup>9</sup> Lexy J. Moelunong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, PT Remaja Rosdakarya, Bandung, 2006, hlm. 12

## 1. Lokasi & Subjek

- 1) Lokasi: Kota Yogyakarta, Kecamatan Kota Gede.
- 2) Subjek:
  - a. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara di Kota Yogyakarta
  - b. Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Yogyakarta dan Dosen.

## 2. Teknik Pengumpulan Data

### 1) Wawancara

Wawancara adalah salah satu pengumpulan data dengan jalan tanya jawab sepihak yang dikerjakan sistematis dan berdasarkan pada tujuan penelitian.<sup>10</sup> Wawancara digunakan sebagai teknik pengumpulan data apabila peneliti ingin melakukan studi pendahuluan untuk menemukan permasalahan yang harus diteliti, dan juga apabila peneliti ingin mengetahui hal-hal dari responden yang lebih mendalam dan jumlah respondennya sedikit atau kecil.<sup>11</sup>

### 2) Dokumentasi

Dokumentasi adalah mencari data mengenai hal-hal atau variabel yang berupa, foto, catatan atau transkrip, surat kabar, majalah, notulen rapat, agenda dan sebagainya.<sup>12</sup>

### 3) Analisis Data

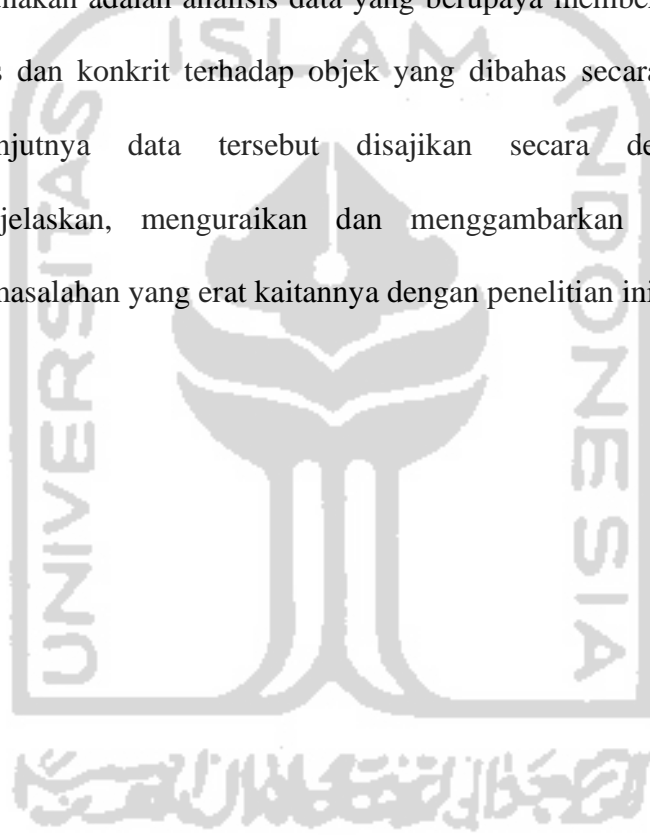
---

<sup>10</sup> Sugiono, *Metode Penelitian... Op.cit*, hlm. 121

<sup>11</sup> *Ibid*, hlm 137

<sup>12</sup> Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, Rineka Cipta, Jakarta, 2006, hlm. 236

Analisis data adalah sebuah proses mengatur urutan data, mengorganisasikannya ke dalam pola, kategori dan kesatuan uraian dasar. Data yang diperoleh dari primer dan sekunder akan diolah dan dianalisis berdasarkan rumusan masalah yang telah diterapkan sehingga dapat diperoleh gambaran yang jelas. Analisis data yang digunakan adalah analisis data yang berupaya memberikan gambaran jelas dan konkrit terhadap objek yang dibahas secara kualitatif dan selanjutnya data tersebut disajikan secara deskriptif yaitu menjelaskan, menguraikan dan menggambarkan sesuai dengan permasalahan yang erat kaitannya dengan penelitian ini.



## **BAB II**

### **TINJAUAN UMUM TENTANG TEORI KEPASTIAN HUKUM, TEORI PERLINDUNGAN HUKUM, PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH, PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA**

#### **A. Teori Kepastian Hukum**

Menurut Peter Mahmud Marzuki, kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian, yaitu:<sup>13</sup>

1. Adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan.

2. Berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu, individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu. Dari uraian tersebut maka dapat diketahui bahwa salah satu tujuan hukum yaitu memberikan kepastian hukum.

Kepastian hukum dapat dikatakan sebagai keamanan hukum, artinya bahwa hal tersebut dapat melindungi para pihak dari adanya kemungkinan timbulnya kesewenang-wenangan pemerintah. Kepastian hukum terwujud salah satunya apabila terdapat aturan yang jelas dan konsisten. Dengan kata lain kepastian hukum itu berarti tepat hukumnya, subjek dan objeknya serta ancaman hukumnya.

---

<sup>13</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2008, hlm. 137

## B. Teori Perlindungan Hukum

Sudikno Mertokusumo mendefinisikan hukum yaitu sebagai kumpulan peraturan atau kaedah yang mempunyai isi yang bersifat umum dan normatif, umum karena berlaku untuk semua orang dan normative karena mengatur apa yang seyogyanya dilakukan, apa yang tidak boleh dilakukan atau harus dilakukan serta menentukan bagaimana caranya melaksanakan kepatuhan pada kaedah-kaedah.<sup>14</sup>

Keberadaan hukum dalam masyarakat merupakan suatu sarana untuk menciptakan ketentraman dan ketertiban masyarakat, sehingga dalam hubungan antar anggota masyarakat yang satu dengan yang lainnya dapat dijaga kepentingannya, hukum tidak lain merupakan perlindungan kepentingan manusia yang berbentuk norma atau kaedah.

Dalam hal definisi tersebut di atas, dapat disimpulkan mengenai pengertian perlindungan hukum yaitu sebagai suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat preventif (pencegahan) maupun dalam bentuk yang bersifat represif (pemaksaan), baik yang secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum. Subyek hukum merupakan bagian dari perlindungan hukum yang memiliki pengertian bahwa segala sesuatu yang dapat memperoleh hak dan kewajiban dari hukum yang terdiri dari manusia (*rechtspersoon*).<sup>15</sup>

Selain definisi di atas ada lagi definisi mengenai perlindungan hukum yang dirumuskan oleh Philipus M. Hadjon, menurutnya negara Indonesia sebagai

---

<sup>14</sup> 91 Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (suatu Pengantar)*, Yogyakarta, Liberty, 1991, hlm. 38.

<sup>15</sup> Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm.279.

negara hukum berdasarkan Pancasila haruslah memberikan perlindungan hukum kepada warga negaranya yang sesuai dengan Pancasila. Oleh karena itu, perlindungan hukum berdasarkan Pancasila berarti pengakuan dan perlindungan hukum akan harkat dan martabat manusia atas dasar nilai Ketuhanan Yang Maha Esa, kemanusiaan, persatuan, permusyawaratan serta keadilan sosial. Nilai-nilai tersebut melahirkan pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia dalam wadah negara kesatuan yang menjunjung tinggi semangat kekeluargaan dalam mencapai kesejahteraan bersama.<sup>16</sup>

Wujud dari peran hukum dalam masyarakat adalah memberikan perlindungan hukum kepada anggota masyarakat yang kepentingannya terganggu. Persengketaan yang terjadi dalam masyarakat harus diselesaikan menurut hukum yang berlaku, sehingga dapat mencegah perilaku main hakim sendiri. Tujuan pokok hukum sebagai perlindungan kepentingan manusia adalah menciptakan tatanan masyarakat yang lebih tertib, sehingga terwujud kehidupan yang seimbang.

Menurut Sudikno Mertokusumo, bahwa hukum itu bertujuan agar terciptanya ketertiban dalam masyarakat sehingga diharapkan kepentingan manusia akan terlindungi untuk mencapai tujuannya dan bertugas membagi wewenang dan mengutamakan pemecahan masalah hukum serta memelihara kepastian hukum. Subekti dalam bukunya Sudikno Mertokusumo menjelaskan bahwa tujuan hukum

---

<sup>16</sup> Philipus M.Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, PT.Bina Ilmu Surabaya, 1987,hlm. 84.

itu mengabdikan kepada tujuan negara, yaitu mendatangkan kemakmuran dan kebahagiaan bagi rakyatnya.<sup>17</sup>

Pada hakikatnya terdapat hubungan antara subjek hukum dengan objek hukum yang dilindungi oleh hukum dan menimbulkan kewajiban, hak dan kewajiban yang timbul dari hubungan hukum tersebut harus dilindungi oleh hukum, sehingga anggota masyarakat merasa aman dalam melaksanakan kepentingannya. Hal ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum dapat diartikan sebagai suatu pemberian jaminan atau kepastian bahwa seseorang akan mendapatkan apa yang telah menjadi hak dan kewajibannya, sehingga yang bersangkutan merasa aman.

Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.<sup>18</sup> Dalam kaitannya dengan pelaksanaan tugas jabatan dari seorang PPAT maka aspek perlindungan hukum perlu dialokasikan pengaturannya dalam hukum positif Indonesia. Philipus M. Hadjon mengemukakan bahwa perlindungan hukum merupakan perlindungan harkat dan martabat dan pengakuan terhadap hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum dalam negara hukum dengan berdasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku di negara tersebut guna mencegah terjadinya kesewenang-wenangan. Perlindungan hukum itu pada umumnya berbentuk suatu peraturan tertulis, sehingga sifatnya lebih mengikat

---

<sup>17</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (suatu Pengantar)*, Yogyakarta, Liberty, 1991, hlm.57-61

<sup>18</sup> Satjipto Rahardjo, *Sisi-sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, Kompas, Jakarta, 2003, hlm.121



dan akan mengakibatkan adanya sanksi yang harus dijatuhkan kepada pihak yang melanggarnya.<sup>19</sup>

Konsep perlindungan hukum terhadap PPAT tidak dapat dipisahkan dari konsep perlindungan hukum pada umumnya. Berdasarkan konsepsi tersebut sebagai kerangka pikir dengan mendasarkan pada Pancasila, prinsip perlindungan hukum di Indonesia adalah pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang bersumber pada prinsip negara hukum yang berlandaskan Pancasila.<sup>20</sup> Berpedoman pada pemikiran Thomas Aquinas, John Rawls, Satjipto Rahardjo dan Philipus M. Hadjon, seharusnya kebijakan pemerintah dalam legislatif hukum positif didistribusikan secara proporsional atas dasar harkat dan martabat manusia demi mewujudkan kesejahteraan umum.

Legislasi hukum positif mengandung dua pengertian keadilan, yaitu keadilan substantif dan keadilan prosedural. Berdasarkan keadilan substantif, setiap bentuk hukum yang berlaku merupakan manifestasi ikatan yurisdiksi dan mendistribusikan wewenang atas dasar kesamaan yang proporsional. Keadilan prosedural berkaitan prosedur yang jujur dan benar dalam melaksanakan hukum.<sup>21</sup> Suatu prosedur hukum yang jujur dan benar harus memenuhi syarat-syarat semua hukum yang dinyatakan berlaku harus diundangkan, akibat hukum tidak boleh mencerminkan sebuah upaya pembalasan, isi hukum harus koheren dan secara

---

<sup>19</sup> Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Di Indonesia, Sebuah Studi Tentang Prinsip-Prinsip Penanganannya Oleh Pengadilan Dalam Lingkungan Peradilan Umum Dan Pembentukan Peradilan Administrasi*, Peradaban, Surabaya, 2007, hlm.205.

<sup>20</sup> Ibid hlm 19.

<sup>21</sup> E. Sumaryono, *Etika Profesi Hukum, Norma-Norma Bagi Penegak Hukum*, Kanisius, Yogyakarta, 1995, hlm. 127.

substansial tidak boleh ada pertentangan dan harus memiliki kontinuitas.<sup>22</sup>

Berkaitan dengan hal ini Arif Gosita mengatakan bahwa keadilan merupakan suatu kondisi dimana setiap orang dapat melaksanakan hak dan kewajibannya secara rasional bertanggung jawab dan bermanfaat.<sup>23</sup> Sedangkan menurut Harjono, perlindungan yang diberikan oleh hukum merupakan perlindungan atas hak masyarakat yang merupakan hasil transformasi kepentingannya, yang selanjutnya menjadi hak hukum, sehingga hak masyarakat dapat dihormati, dilindungi dan dipatuhi.<sup>24</sup> Salah satu sifat dan sekaligus merupakan tujuan dari hukum adalah memberikan perlindungan (pengayoman) kepada masyarakat, oleh karena itu, perlindungan hukum terhadap masyarakat tersebut harus diwujudkan dalam bentuk adanya kepastian hukum.<sup>25</sup>

Menurut Paulus Effendie Lotulung, kesalahan dibedakan antara kesalahan yang bersifat pribadi (*faute personnelle atau personal fault*) dan kesalahan didalam menjalankan tugas (*faute de servive atau in service fault*). Terhadap kesalahan yang bersifat pribadi, maka seorang pejabat umum adalah sama seperti warga masyarakat biasa yang dapat diminta dan dituntut pertanggungjawabannya, sehingga dalam hal yang demikian kepadanya berlaku mekanisme perlindungan hukum yang sama bagi warga masyarakat biasa. Tetapi terhadap kesalahan yang berkaitan dengan tugas dan pekerjaannya atau hasil pekerjaannya, maka otentisitas akta-aktanya tetap dijamin, namun terhadapnya perlu diberikan

---

<sup>22</sup> Ibid hlm 129.

<sup>23</sup> Arif Gosita, *Masalah Perlindungan Anak*, Akademik Presindo, Jakarta,1989, hlm.12.

<sup>24</sup> Harjono, *Konstitusi Sebagai Rumah Bangsa*, Konstitusi Press, Jakarta,2008, hlm. 375

<sup>25</sup> Shidarta, "Karakteristik Penalaran Hukum dalam Konteks Ke Indonesia-an", Disertasi, Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Katholik Parahyangan, Bandung,2004, hlm. 112

perlindungan hukum yang berbeda mekanismenya dengan anggota masyarakat biasa.<sup>26</sup> Inilah yang menjadi dasar kriteria bagi jabatan PPAT untuk memiliki hak istimewa berupa perlakuan khusus dalam proses penegakan hukum yang dihadapinya.

Dalam penulisan ini, perlindungan hukum sebagai suatu upaya yang dilakukan di bidang hukum dengan maksud dan tujuan memberikan jaminan perlindungan terhadap hak-hak PPATS yang berkaitan dengan pelaksanaan tugas jabatannya. Hal itu dimaksudkan dalam rangka mewujudkan kepastian hukum bagi para pihak yang melakukan peralihan hak atas tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS).

## **C. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah**

### **1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang disebut Pejabat Pembuat Akta Tanah yang biasa disingkat PPAT adalah : pejabat umum yang diberikan kewenangan membuat akta-akta otentik perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Dalam PP No. 37/1998 ini juga memuat PPAT sementara dan PPAT khusus.

Menurut Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan tanah. Yang disebut dengan PPAT adalah pejabat umum yang diberikan wewenang untuk membuat

---

<sup>26</sup> Paulus Effendie Lotulung, “*Perlindungan Hukum Bagi Notaris Selaku Pejabat Umum Dalam Menjalankan Tugasnya*”, Media Notariat Edisi April-Juni 2003, hlm. 67

akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberi kuasa pembebanan hak Tanggungan menurut Peraturan Perundang-undangan yang berlaku. Dari pengertian PPAT di atas, maka dapat dilihat betapa pentingnya fungsi dan peranan PPAT dalam melayani kebutuhan masyarakat dalam hal pertanahan baik pemindahan hak atas tanah, pemberian hak baru atau hak lainnya yang berhubungan dengan hak atas tanah.

## **2. Yang dapat diangkat menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Mengingat pentingnya tugas dan fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam kehidupan masyarakat di Indonesia sekarang ini maka pemerintah menetapkan juga kriteria-kriteria dan syarat-syarat dari Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sedangkan orang yang dapat diangkat menjadi PPAT menurut Pasal 11 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 37/1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu :

- a. PPAT diangkat oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional
- b. Untuk dapat diangkat sebagai PPAT yang bersangkutan harus lulus ujian PPAT yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.
- c. Ujian PPAT diselenggarakan untuk mengisi formasi PPAT di Kabupaten/Kota yang formasi PPATnya belum terpenuhi

Menurut Pasal 12 bahwa sebelum mengikuti ujian PPAT yang bersangkutan wajib mengikuti pendidikan dan pelatihan PPAT yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang

penyelenggaraannya dapat bekerja sama dengan organisasi profesi PPAT. Pendidikan dan pelatihan PPAT dimaksudkan untuk mendapatkan calon PPAT yang profesional dan memiliki kemampuan dalam melaksanakan tugas jabatannya.

Pendidikan dan pelatihan PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 meliputi pendidikan dan pelatihan pertama diselenggarakan sebagai salah satu persyaratan untuk mengikuti ujian pengisian formasi PPAT dalam rangka pengangkatan PPAT pertama kali. Pendidikan dan pelatihan khusus diselenggarakan untuk memberikan pemahaman atau pengetahuan lanjutan dalam rangka pembuatan akta tertentu yang berkaitan dengan perkembangan peraturan perundang-undangan dibidang pertanahan. Untuk dapat mengikuti ujian PPAT yang tercantum dalam Pasal 14 Peraturan Kepala BPN Nomor : 1/2006 bahwa yang bersangkutan berusia paling kurang 30 (tiga puluh) tahun dan wajib mendaftar pada panitia pelaksana ujian Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Calon PPAT yang telah lulus ujian PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 mengajukan permohonan pengangkatan sebagai PPAT kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional, selanjutnya Kepala Badan Pertanahan Nasional menerbitkan keputusan pengangkatan PPAT.

### **3. Tugas, Wewenang dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

Mengenai tugas dari PPAT adalah sebagai berikut :

- a. Membantu pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum untuk mengajukan permohonan ijin pemindahan hak dan permohonan penegasan konversi serta pendaftaran hak atas tanah.<sup>27</sup>
- b. Membuat akta mengenai perbuatan hukum yang berhubungan dengan hak atas tanah dan hak tanggungan (akta jual beli, tukar menukar dan lain-lain)

Sedangkan mengenai wewenang dari PPAT adalah sebagai berikut:

- a. Membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum, mengenai :
  - 1) Jual beli
  - 2) Tukar menukar
  - 3) Hibah
  - 4) Pemasukan ke dalam perusahaan (Inbreng)
  - 5) Pembagian hak bersama
  - 6) Pemberian HGB / Hak Pakai atas Tanah Hak Milik
  - 7) Pemberian hak tanggungan
  - 8) Pemberian kuasa membebankan hak tanggungan
- b. PPAT dapat membuat akta mengenai perbuatan hukum mengenai hak atas tanah (antara lain termasuk Hak Guna Usaha dan tanah bekas Hak Milik adat) atau hak-hak atas tanah yang menurut sifatnya dapat dialihkan atau dibebani Hak Tanggungan atau membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.

---

<sup>27</sup> Boedi Harsono, *Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 2000, hlm. 52

- c. PPAT Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebutkan secara khusus dalam penunjukannya.

Untuk kewajiban dari PPAT sesuai dengan Pasal 45 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1/2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Nomor 37/1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sebagai berikut :

- a. Menjunjung tinggi Pancasila UUD 45 dan Negara Kesatuan Republik Indonesia.
- b. Mengikuti pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT.
- c. Menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan setempat paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya.
- d. Menyerahkan protokol PPAT dalam hal :
  - 1) PPAT yang berhenti menjabat menyerahkan kepada PPAT di daerah kerjanya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan.
  - 2) PPAT sementara yang berhenti sebagai PPAT sementara kepada PPAT sementara yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan.

- 3) PPAT khusus yang berhenti sebagai PPAT khusus kepada PPAT khusus yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan.
  - 4) Membebaskan uang jasa pada orang yang tidak mampu yang dibuktikan secara sah
- e. Membuka kantornya setiap hari kerja kecuali sedang melaksanakan cuti atau hari libur resmi dengan jam kerja paling kurang sama dengan jam kerja kantor pertanahan setempat.
  - f. Berkantor hanya di 1 (satu) kantor dalam daerah kerja sebagaimana ditetapkan dalam Keputusan Pengangkatan PPAT.
  - g. Menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf dan teraan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor wilayah, Bupati/Wali Kota, Ketua Pengadilan Negeri dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatan.
  - h. Melaksanakan jabatan secara nyata setelah pengambilan sumpah jabatan.
  - i. Memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan

Apabila akta PPAT telah dapat menjawab pertanyaan mengenai telah terpenuhi kecakapan dan kewenangan sedang Kantor Pertanahan masih memerlukan persyaratan yang berkaitan dengan terpenuhinya



kecakapan dan kewenangan, maka Kantor Pertanahan akan ikut bertanggung jawab atau setidaknya-tidaknya telah mengurus sesuatu hal yang seharusnya menjadi tanggung jawab PPAT (misal kuasa menjual atau persetujuan suami / istri).

Fungsi dan tanggung jawab PPAT serta tanggung jawab pertanahan beranjak dari sistem publikasi negatif dan kewajiban menilai dokumen, maka sebaiknya terdapat pembagian fungsi dan tanggung jawab antar PPAT dan petugas pendaftaran PPAT berfungsi dan bertanggung jawab :

- a. Membuat akta yang dapat dipakai sebagai dasar yang kuat bagi pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atau pembebanan hak pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atau pembebanan hak.
- b. PPAT bertanggung jawab terhadap terpenuhinya unsur kecakapan dan kewenangan penghadap dalam akta dan keabsahan perbuatan haknya sesuai data dan keterangan yang disampaikan kepada para penghadap yang dikenal atau diperkenalkan.
- c. PPAT bertanggung jawab dokumen yang dipakai dasar melakukan tindakan hukum kekuatan dan pembuktiannya telah memenuhi jaminan kepastian untuk ditindak lanjuti dalam akta otentik dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- d. PPAT bertanggung jawab sahnya perbuatan hukum sesuai data keterangan para penghadap serta menjamin otensitas akta dan bertanggung jawab bahwa perbuatannya sesuai prosedur.
- e. Wilayah Kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Berdasarkan Pasal 5 PP No. 37/1998 dapat penulis jelaskan bahwa wilayah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Sedangkan untuk wilayah kerja PPAT Sementara dan PPAT Khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai Pejabat Pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya. Apabila sebelum berlakunya PP No. 37/1998 ini, seseorang PPAT mempunyai wilayah kerja yang tidak sesuai dengan ketentuan yang ada pada PP No. 37/1998 (wilayah kerjanya melebihi satu wilayah kerja kantor pertanahan), maka PPAT tersebut harus memilih salah satu dari wilayah kerja tersebut atau setelah 1 (satu) tahun wilayah kerja PPAT tersebut sesuai denah tempat kantor PPAT tersebut berada.

Di dalam Pasal 5 ayat (1) disebutkan bahwa daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Selain itu juga diatur dalam Pasal 6 ayat (1) dan ayat (2) PP No. 37/1998 adalah sebagai berikut :

- a. Pasal 6 ayat (1) : apabila suatu wilayah Kabupaten/Kota dipecah menjadi dua atau lebih wilayah Kabupaten/Kota, maka dalam waktu 1 (satu) tahun sejak diundangkannya Undang-undang tentang pembentukan Kabupaten/Kota sebagai daerah kerja dengan ketentuan bahwa apabila pemilihan tersebut tidak dilakukan pada waktunya, maka mulai 1 (satu) tahun sejak diundangkannya undang-undang pembentukan Kabupaten/Kota baru tersebut daerah kerja PPAT yang

bersangkutan hanya meliputi wilayah Kabupaten/Kota letak kantor PPAT yang bersangkutan.

- b. Pasal 6 ayat (2) : Pemilihan Daerah kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlakunya dengan sendirinya mulai 1 (satu) tahun sejak di undang-undangkannya undang-undang pembentukan Kabupaten/ Kota Daerah Tingkat I yang baru.

#### **D. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS)**

##### **1. Pengertian Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS)**

Untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu, Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat sebagai PPAT Sementara yaitu Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, sebagai PPAT Sementara.<sup>28</sup> PPAT sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dan membuat akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.<sup>29</sup> Dalam hal tertentu Kepala Badan dapat menunjuk Camat dan atau Kepala Desa karena jabatannya sebagai PPAT Sementara, tetapi yang bersangkutan wajib mengikuti pendidikan dan pelatihan yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang penyelenggaraannya dapat bekerja sama dengan organisasi profesi PPAT tetapi dikecualikan bagi

---

<sup>28</sup> Pasal 5 ayat (3) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

<sup>29</sup> Boedi Harsono, *Himpunan Peraturan...Op.Cit.*, hlm. 682

Camat dan atau apabila di daerah Kabupaten / Kota yang bersangkutan belum ada PPAT. Penunjukkan Camat sebagai PPAT sementara dilakukan di dalam hal di daerah Kabupaten / Kota sebagai wilayah kerjanya masih tersedia formasi PPAT.

## **2. Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPATS) Sementara**

### **a. Dasar Hukum dan Pengertian Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara**

Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Selain itu diatur juga dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diundangkan pada tanggal 26 Oktober 2009, mana kala peraturan sebelumnya terdapat kendala dalam rangka pemenuhan kebutuhan PPAT.

Dasar hukum pengangkatan Camat sebagai PPAT Sementara dapat dilihat dalam Pasal 5 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo. Pasal 18 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik

Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo. Pasal 2 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1998 tentang Pelimpahan Wewenang Pengangkatan dan Pemberhentian Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menyebutkan bahwa, Menteri dapat menunjuk Camat atau Kepala Desa sebagai PPAT Sementara untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT sebagai PPAT Sementara”.<sup>30</sup>

**b. Tugas dan Wewenang Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara**

PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada tugas pokok tersebut adalah sebagai berikut :

- 1) Jual beli
- 2) Tukar menukar

---

<sup>30</sup> A. A Mahendra, *Tugas dan Wewenang Jabatan PPAT Sementara*, Pustaka Ilmu, Jakarta, 2001, hlm. 7

- 3) Hibah
- 4) Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng)
- 5) Pembagian hak bersama
- 6) Pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai atas tanah Hak Milik
- 7) Pemberian Hak Tanggungan
- 8) Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan

PPAT Sementara mempunyai kewenangan membuat akta tanah yang merupakan akta otentik mengenai semua perbuatan hukum mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dengan daerah kerja di dalam wilayah kerja jabatannya. Camat yang menjabat PPAT Sementara sebagai pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta dalam peralihan hak atas tanah akta pembebanan, surat kuasa pembebanan, hak tanggungan. Selain tugas tersebut Camat sebagai PPAT Sementara juga bertugas membantu Kepala Kantor Pertanahan Nasional dalam melaksanakan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta tertentu sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan atau bangunan yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran tanah.<sup>31</sup>

**c. Hak dan Kewajiban Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara**

PPAT mempunyai hak untuk cuti, memperoleh uang jasa (honorium) dari pembuatan akta dalam peraturan pemerintah,

---

<sup>31</sup> Heru Joko Supeno, “Efektifitas Pasal 101 Peraturan Menteri Negara Agraria No 3/1997 Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Oleh PPAT Sementara (Studi Di Kabupaten Trenggalek)”, *Jurnal*, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Malang, 2014, hlm. 4

memperoleh informasi serta perkembangan peraturan perundang-undangan pertanahan dan memperoleh kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri sebelum ditetapkannya keputusan pemberhentian sebagai PPAT. Camat sebagai PPAT Sementara yang sedang menjalankan cuti dilarang membuat akta PPAT, sekaligus tidak dapat dijadikan sebagai dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah. Apabila larangan mengenai pembuatan akta oleh pejabat yang sedang menjalankan cuti tersebut dilanggar, maka sebagai akibat hukumnya menjadi tanggung jawab pribadi dari pembuat akta yang bersangkutan.

Camat sebagai PPAT Sementara dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki kewajiban sebagai berikut:

- 1) Menjunjung tinggi Pancasila, Undang-Undang Dasar 1945, dan Negara Kesatuan Republik Indonesia.
- 2) Mengikuti pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT.
- 3) Menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah dan Kepala

Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan setempat paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya.

- 4) Membebaskan uang jasa kepada orang yang tidak mampu, yang dibuktikan secara sah.
- 5) Membuka kantornya setiap hari kerja kecuali sedang melaksanakan cuti atau hari libur resmi dengan jam kerja paling kurang sama dengan jam kerja Kantor Pertanahan setempat.
- 6) Berkantor hanya di kantor Camat sebagai PPAT Sementara dalam wilayah penunjukannya.
- 7) Menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf dan teraan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah, Bupati/ Walikota, Ketua Pengadilan Negeri dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatan.
- 8) Melaksanakan jabatan secara nyata setelah pengambilan sumpah jabatan.
- 9) Sebelum Camat dan/atau Kepala Desa ditunjuk sebagai PPAT Sementara, yang bersangkutan wajib mengikuti pendidikan dan pelatihan yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang penyelenggaraannya dapat bekerja sama dengan organisasi profesi PPAT. Namun penunjukan tersebut dikecualikan bagi Camat dan/atau Kepala Desa yang akan ditunjuk



sebagai PPAT Sementara, apabila di daerah kabupaten/kota yang bersangkutan terdapat PPAT.

- 10) Untuk keperluan penunjukan Camat sebagai PPAT Sementara yang bersangkutan wajib mengajukan permohonan penunjukan sebagai PPAT Sementara kepada Kepala Badan dengan melampirkan salinan atau fotocopy keputusan pengangkatan sebagai Camat melalui Kepala Kantor Wilayah.
- 11) Bagi Camat dan/atau Kepala Desa yang telah ditunjuk sebagai PPAT Sementara sebelum melaksanakan tugasnya wajib mengikuti pembekalan teknis pertanahan yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang penyelenggaraannya dapat bekerja sama dengan organisasi profesi PPAT.
- 12) Untuk keperluan pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT Sementara, setelah menerima keputusan penunjukan Camat dan/atau Kepala Desa yang bersangkutan wajib melapor kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat paling lambat 3 (tiga) bulan. Apabila tidak melapor dalam jangka waktu tersebut maka, keputusan penunjukan sebagai PPAT Sementara yang bersangkutan batal demi hukum.
- 13) PPAT Sementara yang sudah mengangkat sumpah wajib menandatangani surat pernyataan kesanggupan pelaksanaan jabatan PPAT sesuai dengan keputusan pengangkatannya.

14) PPAT Sementara yang berhenti sebagai PPAT Sementara harus menyerahkan protokol kepada PPAT Sementara yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan.

**d. Daerah Kerja Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara**

Pada Pasal 5 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa,

“Daerah kerja PPAT Sementara dan PPAT Khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai pejabat pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya.”

Kedudukan Camat yang menjabat sebagai PPAT dengan tempat kedudukan diluar daerah kerjanya sebagai PPAT, berhenti dengan sendirinya sebagai PPAT sejak 6 bulan saat berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT.<sup>32</sup>

**e. Formasi Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara**

Pada Pasal 9 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor

---

<sup>32</sup> Iga Gangga Santi Dewi, “Peran Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Jual Beli Tanah”, *Jurnal*, Volume 5, Nomor 2, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2010, hlm. 122

1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwasannya, Formasi atau kebutuhan dan penunjukan PPAT Sementara ditetapkan oleh Kepala Badan dengan mempertimbangkan beberapa faktor, yakni:

- 1) Jumlah kecamatan di daerah kabupaten/kota yang bersangkutan;
- 2) Tingkat perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;
- 3) Tingkat perkembangan ekonomi daerah yang bersangkutan;
- 4) Jumlah permohonan untuk dapat diangkat sebagai PPAT di daerah kabupaten/kota yang bersangkutan;
- 5) Jumlah PPAT yang sudah ada pada setiap daerah kabupaten/kota yang bersangkutan;
- 6) lain-lain faktor yang dianggap penting oleh Kepala Badan.

Dalam hal di daerah kabupaten/kota yang telah ditetapkan oleh Kepala Badan PPATnya telah terpenuhi dengan pertimbangan tersebut, maka terhadap Camat yang baru dilantik tidak lagi ditunjuk sebagai PPAT, kecuali jumlah PPAT yang telah ada berkurang dari jumlah formasi yang telah ditetapkan atau formasinya diadakan perubahan. Formasi PPAT Sementara yang telah ditetapkan, dapat ditinjau kembali oleh Kepala Badan apabila terdapat perubahan berdasarkan pertimbangan tersebut

**f. Penunjukan dan Pemberhentian Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara**

Penunjukan Camat sebagai PPAT Sementara tersebut tidak serta merta secara otomatis Camat tersebut diangkat sebagai PPAT Sementara, tetapi yang bersangkutan harus mengajukan permohonan penunjukan sebagai PPAT Sementara yang ditujukan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia sesuai dengan Pasal 19 ayat (3) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT yang menyebutkan bahwa, untuk keperluan penunjukan Camat sebagai PPAT Sementara sebagaimana dimaksud pada Pasal 19 ayat (1) yang bersangkutan wajib mengajukan permohonan penunjukan sebagai PPAT Sementara kepada Kepala BPN dengan melampirkan salinan atau fotocopy keputusan pengangkatan sebagai Camat melalui kepala Kantor Wilayah. Bagi Camat yang telah ditunjuk sebagai PPAT Sementara sebelum melaksanakan tugasnya wajib mengikuti pembekalan teknis pertanahan yang diselenggarakan oleh BPN RI yang penyelenggaraannya dapat bekerjasama organisasi profesi PPAT. Keputusan penunjukan Camat sebagai PPAT Sementara diberikan kepada yang bersangkutan setelah selesai pelaksanaan pembekalan teknis pertanahan, dan untuk keperluan pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT Sementara, setelah menerima keputusan penunjukkan sebagai PPAT Sementara, Camat yang

bersangkutan wajib melapor kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat paling lama 3 (tiga) bulan. Apabila Camat yang telah ditunjuk sebagai PPAT Sementara tidak melapor kepada Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana waktu yang telah ditentukan di atas, maka keputusan penunjukan sebagai PPAT Sementara yang bersangkutan batal demi hukum.<sup>33</sup>

Keputusan penunjukan Camat sebagai PPAT Sementara ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang pelaksanaannya di delegasikan kepada Kepala Kantor Wilayah, yang dilakukan dalam hal di daerah kabupaten/kota sebagai wilayah kerjanya masih tersedia formasi PPAT. Keputusan penunjukannya di tandatangi oleh Kepala Kantor Wilayah atas nama Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Keputusan pengangkatan PPAT ditetapkan oleh Kepala Badan dan berlaku sejak tanggal pelantikan PPAT Sementara yang dilaksanakan oleh Kepala Badan Pertanahan Kabupaten/Kota dengan mengangkat sumpah jabatan PPAT di hadapannya dan di dampingi oleh rohaniawan. Camat diangkat sebagai PPAT Sementara sepanjang Camat tersebut menjabat sebagai Camat bukan sepanjang kalau formasi PPATnya tiba-tiba tertutup atau terpenuhi, cukup tidak cukup begitu Camat diangkat sepanjang masa jabatannya masih berlaku ia tetap boleh menjadi PPAT Sementara. Persoalan didalam perjalanannya itu Camat sebagai PPAT Sementara

---

<sup>33</sup> Khairuddin Ahmad, *PPAT Sebagai Pejabat Khusus di Bidang Pertanahan*, Media Ilmu, Jakarta, 2009, hlm. 23

tidak berhenti meskipun formasi PPAT pada suatu daerah telah cukup. Perkataan sementara hanya diartikan pada waktu pengangkatan, kalau pada waktu pengangkatan formasinya memang memenuhi syarat maka Camat tidak akan diangkat sebagai PPAT Sementara, tetapi didalam perjalanannya sekali dia diangkat meskipun formasinya terpenuhi dia tidak gugur sampai selesai jabatannya.<sup>34</sup>

PPAT Sementara berhenti melaksanakan tugas PPAT apabila tidak memegang jabatan sebagai PPAT Sementara yang mana ditunjuk dengan melihat formasi PPAT dalam suatu daerah maka, tidak perlu di buat surat pemberhentiannya. PPAT Sementara berhenti melaksanakan tugas PPAT apabila tidak lagi memegang jabatan atau diberhentikan oleh pejabat di bidang pertanahan sesuai dengan kewenangannya.

PPAT Sementara yang berhenti dari jabatannya, wajib menyerahkan protokol PPAT-nya kepada PPAT Sementara atau kepada Kepala Kantor Pertanahan kecuali karena pemberhentian sementara. Penyerahan protokol PPAT Sementara yang berhenti menjabat dilakukan kepada PPAT Sementara yang menjabat berikutnya di kecamatan yang bersangkutan, atau apabila Camat di kecamatan tersebut tidak ditunjuk lagi sebagai PPAT Sementara, kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk selanjutnya diserahkan kepada PPAT yang berkantor di kecamatan yang bersangkutan yang ditunjuk oleh Kepala Kantor Pertanahan.

---

<sup>34</sup> Gusti Surya Hadi Saputra, "Batasan Waktu Sementara Terhadap Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara", *Jurnal Ilmiah Mahasiswa*, Volume 3, Nomor 1, Fakultas Hukum Universitas Surabaya, Surabaya, 2014, hlm. 1

## **E. Konsep Pendaftaran Tanah**

Sistem pendaftaran tanah yang digunakan oleh PP No. 24 Tahun 1997 adalah sistem pendaftaran hak (*registration of titles*) bukan sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*). Sistem pendaftaran hak tampak dengan adanya Buku Tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertipikat sebagai surat tanda bukti hak yang didaftar, sedangkan dalam pendaftaran akta, yang didaftar bukan haknya, melainkan justru aktanya, yaitu dokumen-dokumen yang membuktikan diciptakannya hak yang bersangkutan dan dilakukannya perbuatan-perbuatan hukum mengenai hak tersebut kemudian.<sup>35</sup>

Di Indonesia menganut sistem yang saling bergandengan, artinya tidak ada pemisahan yang ekstrim antara pendaftaran hak dan pendaftaran akta. Dalam hal ini, dilakukan pendaftaran hak dengan perantara akta. Akta digunakan sebagai syarat formil pendaftaran peralihan hak atas tanah, untuk mendapatkan sertipikat sebagai tanda bukti hak

### **1. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah**

Dasar hukum pendaftaran tanah tercantum dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Inti dari ketentuan tersebut menentukan bahwa pemerintah berkewajiban untuk mengatur dan menyelenggarakan pendaftaran tanah yang bersifat rechtskadaster di seluruh wilayah Indonesia yang diatur pelaksanaannya dengan Peraturan Pemerintah. Untuk melaksanakan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok

---

<sup>35</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Ed. 1, Cet. Ke-4, Prenadamedia Group, Jakarta, 2014, hlm. 154

Agraria tersebut maka oleh Pemerintah dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut diatur dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA meliputi :

- a. Pengukuran, penetapan, 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.

Sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah yaitu akan memberikan kepastian hukum maka pemerintah juga diwajibkan bagi pemegang hak yang bersangkutan untuk mendaftarkan setiap ada peralihan, hapus dan pembebanan hak-hak atas tanah seperti yang diatur dalam Pasal 21 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria.

## **2. Pengertian Pendaftaran Tanah**

Pendaftaran tanah berasal dari kata Cadaster atau dalam bahasa belanda merupakan suatu istilah teknis untuk suatu record (rekaman) yang menerapkan mengenai luas, nilai dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah.<sup>36</sup>

Menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, dan

---

<sup>36</sup> AP. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Tanah dan Konfersi Hak Milik atas Tanah menurut UUPA*, Alumni, Bandung, 1988, hlm. 2



teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.<sup>37</sup>

Boedi Harsono merumuskan pengertian pendaftaran tanah sebagai suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan secara teratur dan terus menerus untuk mengumpulkan, mengolah, menyimpan dan menyajikan data tertentu mengenai bidang-bidang atau tanah-tanah tertentu yang ada di suatu wilayah tertentu dengan tujuan tertentu.<sup>38</sup>

Kegiatan pendaftaran tanah adalah kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pemerintah secara terus menerus dalam rangka menginventarisasikan data-data berkenaan dengan hak-hak atas tanah menurut undang-undang pokok agraria dan peraturan Pemerintah, sedangkan pendaftaran hak atas tanah merupakan kewajiban yang harus dilaksanakan oleh si pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan dilaksanakan secara terus menerus setiap ada peralihan hak-hak atas tanah tersebut menurut undang-undang pokok agraria dan peraturan pemerintah guna mendapatkan sertipikat tanda bukti tanah yang kuat.<sup>39</sup>

---

<sup>37</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya)*, Djambatan, Jakarta, 2005, hlm. 474

<sup>38</sup> Hasan Wargakusumah, *Hukum Agraria I*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1995, hlm. 80

<sup>39</sup> Bachtar Effendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, 1993, hlm. 15

### 3. Tujuan Pendaftaran Tanah

Tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah pada hakekatnya sudah ditetapkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria yaitu bahwa pendaftaran tanah merupakan tugas pemerintah yang diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan (*rechts cadaster* atau *legal cadaster*). Selain *rechtskadaster*, dikenal juga pendaftaran tanah untuk keperluan penetapan klasifikasi dan besarnya pajak (*fiscal cadaster*).

### 4. Asas Pendaftaran Tanah

Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan 5 (lima) asas yaitu :

#### a. Asas Sederhana

Asas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

#### b. Asas Aman

Asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

c. Asas Terjangkau

Asas terjangkau dimaksudkan agar pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.

d. Asas Mutakhir

Asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan berkesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari.

e. Asas Terbuka

Dengan berlakunya asas terbuka maka data yang tersimpan di kantor pertanahan harus selalu sesuai dengan keadaan nyata lapangan dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

## 5. Sistem Registrasi dalam Pendaftaran Tanah

Pada dasarnya dalam sistem pendaftaran tanah memperlakukan mengenai apa yang didaftarkan, bentuk penyimpanan dan penyampaian data yuridisnya serta bentuk tanda bukti haknya. Oleh karena itu ada 2 (dua)

macam sistem pendaftaran tanah yang lazim diselenggarakan yaitu sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) dan sistem pendaftaran hak (*registration of titles*)<sup>40</sup>

a. Sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*).

Dalam sistem pendaftaran akta, akta-akta itulah yang didaftarkan oleh pejabat pendaftaran tanah (PPT). Pejabat pendaftaran tanah bersifat pasif. Ia tidak melakukan pengujian kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftarkan. Tiap kali terjadi perubahan wajib dibuatkan akta sebagai buktinya. Maka dalam sistem ini, data yuridis yang diperlukan harus dicari dalam akta-akta yang bersangkutan. Cacat hukum dalam suatu akta bisa mengakibatkan tidak sahnya perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta yang dibuat kemudian. Untuk memperoleh data yuridis harus dilakukan dengan apa yang disebut “title search”, yang bisa memakan waktu dan biaya, karena untuk title search diperlukan bantuan ahli.

Oleh karena kesulitan tersebut, Robert Richard Torrens menciptakan sistem baru yang lebih sederhana dan memungkinkan orang memperoleh keterangan dengan cara yang mudah, tanpa harus mengadakan title search pada akta-akta yang ada. Sistem pendaftaran ini disebut “registration of titles”, yang kemudian dikenal dengan sistem Torrens.

b. Sistem pendaftaran hak (*registration of titles*).

---

<sup>40</sup> *Ibid*, hlm. 76-78

Dalam sistem pendaftaran hak setiap penciptaan hak baru dan perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan kemudian, juga harus dibuktikan dengan suatu akta. Tetapi dalam penyelenggaraan pendaftarannya, bukan aktanya yang didaftar melainkan haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahannya yang terjadi tersebut disediakan suatu daftar isian yang disebut register atau buku tanah (menurut Pasal 10 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961).

Akta pemberian hak berfungsi sebagai sumber data yuridis untuk mendaftarkan hak yang diberikan dalam buku tanah. Demikian juga akta pemindahan dan pembebanan hak berfungsi sebagai sumber data untuk mendaftarkan perubahan-perubahan pada haknya dalam buku tanah dan pencatatan perubahan, kemudian oleh pejabat pendaftaran tanah (PPT) dilakukan pengujian kebenaran data yang dimuat dalam akta yang bersangkutan, sehingga ia harus bersikap aktif. Sebagai tanda bukti hak, maka diterbitkan sertipikat, yang merupakan salinan register, yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur dijilid menjadi satu dalam sampul dokumen.

Dalam sistem ini, buku tanah tersebut disimpan di kantor pejabat pendaftaran tanah (PPT) dan terbuka untuk umum. Oleh karena itu orang dapat mempercayai kebenaran data yang disajikan tersebut, tergantung dari sistem publikasi yang digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah oleh tanah negara yang bersangkutan.

## 6. Sistem Publikasi dalam Pendaftaran Tanah

Pada dasarnya dikenal 2 (dua) sistem publikasi dalam pendaftaran tanah yaitu :<sup>41</sup>

### a. Sistem Publikasi Positif

Sistem publikasi positif selalu menggunakan sistem pendaftaran hak. Maka mesti ada register atau buku tanah sebagai bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridis dan sertipikat hak sebagai bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridis dan sertipikat hak sebagai tanda bukti hak. Pendaftaran atau pencatatan nama seseorang dalam register sebagai pemegang haklah yang membikin orang menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, bukan perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan. (*Title by registration, the register is everything*).

Menurut sistem ini, orang yang namanya terdaftar sebagai pemegang hak dalam register, memperoleh apa yang disebut indifisible title ( hak yang tidak dapat diganggu gugat), meskipun kemudian terbukti bahwa yang terdaftar sebagai pemegang hak tersebut bukan pemegang hak yang sebenarnya.

### b. Sistem Publikasi Negatif

Dalam sistem publikasi negatif, bukan pendaftaran tetapi sahnya perbuatan hukum yang dilakukan yang menentukan berpindahnya hak kepada pembeli. Pendaftaran hak tidak membikin orang yang

---

<sup>41</sup> *Ibid*, hlm. 80-83

memperoleh tanah dari pihak yang tidak berhak, menjadi pemegang haknya yang baru.

Dalam sistem ini berlaku asas yang dikenal sebagai *nemo plus juris* yaitu suatu asas yang menyatakan orang tidak dapat menyerahkan atau memindahkan hak melebihi apa yang dia sendiri punyai. Maka, data yang disajikan dalam pendaftaran dengan sistem publikasi negatif tidak boleh begitu saja dipercaya kebenarannya. Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan karena sertipikat sebagai alat bukti yang kuat yang artinya masih dimungkinkan adanya perubahan kalau terjadi kekeliruan. Walaupun sudah melakukan pendaftaran, pembeli selalu masih menghadapi kemungkinan gugatan dari orang yang dapat membuktikan bahwa dialah pemegang hak sebenarnya.

## **7. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah**

Pelaksanaan pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 11 sampai dengan Pasal 56 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Berdasarkan Pasal-Pasal tersebut pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi :

### **a. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*)**

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*) yaitu kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan

melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan akan perkara pemerintah berdasarkan pada suatu rencana jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan nasional. Dalam hal ini suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai suatu wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, maka pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadis.

Sedangkan pendaftaran tanah secara sporadis merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau masal. Pendaftaran tanah secara sporadis dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.<sup>42</sup>

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :

1) Pengumpulan dan pengolahan data fisik 2) Pembuktian hak dan

---

<sup>42</sup> *Ibid*, hlm. 460-461



pembukuannya 3) Penerbitan sertipikat 4) Penyimpanan data fisik dan data yuridis 5) Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

b. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*maintenance*)

Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.<sup>14</sup> Perubahan tersebut seperti yang tercantum dalam Pasal 94 peraturan Menteri Agraria/kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yaitu:<sup>43</sup>

- 1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan dengan pendaftaran perubahan data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah didaftar dengan mencatatnya di dalam daftar umum sesuai dengan ketentuan di dalam peraturan ini.
- 2) Perubahan data yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa :
  - a) Peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya.
  - b) Peralihan hak karena pewarisan.
  - c) Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi.
  - d) Pembebanan hak tanggungan.

---

<sup>43</sup> *Ibid*, hlm. 475

- e) Hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan.
  - f) Pembagian hak bersama.
  - g) Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan.
  - h) Perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama, perpanjangannya waktu hak atas tanah
- 3) Perubahan data fisik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa :
- a) Pemecahan bidang tanah
  - b) Pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah
  - c) Penggabungan dua atau lebih bidang tanah.

#### **F. Konsep Peralihan Hak Atas Tanah**

Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis berpendapat untuk memudahkan pemahaman praktis, maka “peralihan hak atas tanah” dapat ditafsirkan sebagai suatu perbuatan hukum yang dikuatkan dengan akta otentik yang diperbuat oleh dan di hadapan PPAT yang mengakibatkan beralihnya pemegang hak atas tanah kepada pihak lain.<sup>44</sup> Dengan kata lain, peralihan hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dari pemegang hak kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain memperoleh hak tersebut.

---

<sup>44</sup> Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Cet. Kesatu, CV. Mandar Maju, Bandung, 2008, hlm. 275

Berlakunya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih lanjut disebut UUPA pada tanggal 24 September 1960, yang diundangkan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 104 Tahun 1960, merupakan tonggak yang sangat penting dalam sejarah perkembangan agraria/pertanahan di Indonesia<sup>45</sup>, karena sudah berupaya mewujudkan unifikasi hukum dalam bidang pertanahan.

Salah satu esensi ajaran Hans Kelsen “*The aim of a theory of law, as of any science, is to reduce chaos and multiplicity to unity*”, bahwa tujuan teori hukum seperti halnya setiap ilmu, adalah untuk mengurangi kekalutan serta meningkatkan kesatuan.<sup>46</sup> Peraturan-peraturan dan perundang-undangan sebagai hukum positif yang berlaku disusun untuk menghindari berbagai kekalutan yang muncul dalam kehidupan bermasyarakat, mampu menjamin kepastian hukum, memberikan perlindungan hukum serta meningkatkan kedaulatan dan kesatuan.

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan:

“Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Dasar 1945 tersebut maka disusunlah UUPA untuk memberikan kepastian hukum berkenaan dengan hak-hak atas tanah yang dipegang oleh masyarakat. Untuk mencapai tujuan tersebut, pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah, dan secara tegas diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa :

---

<sup>45</sup> Boedi Harsono. *Hukum Agraria... Op.Cit.*, hlm.1

<sup>46</sup> Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum dan Teori Peradilan*, Volume 1, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2009, hlm. 59

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan.

Ketentuan tersebut merupakan keharusan dan kewajiban bagi pemerintah untuk mengatur dan menyelenggarakan gerakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia, yang kemudian diatur dalam Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Bagi pemegang hak atas tanah berkewajiban mendaftarkan haknya tersebut yang diatur dalam Pasal 23 UUPA (Hak milik), Pasal 32 UUPA (Hak Guna Usaha), Pasal 38 (Hak Guna Bangunan). Tujuannya menjamin kepastian hukum atas penguasaan dan pemilikan hak atas tanah yang sering dikenal dengan *recht-kadaster*.<sup>47</sup>

Ada beberapa cara untuk memperoleh hak milik atas tanah, seperti melalui peralihan hak atas tanah. Hal ini diatur dalam Pasal 23 UUPA yang menegaskan bahwa :

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

Berdasarkan ketentuan Pasal 23 UUPA tersebut peralihan hak milik atas tanah wajib didaftarkan. Peralihan hak milik atas tanah dapat terjadi karena jual beli, warisan, hibah dan tukar menukar. Peralihan tersebut, memang dimungkinkan sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA yang menyatakan bahwa:

---

<sup>47</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria... Op.Cit.*, hlm. 471-472

Hak milik atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dalam hal ini penerima hak yang baru wajib mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah yang diterimanya dalam rangka memberikan perlindungan hak kepada pemegang hak atas tanah yang baru demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah.

Sebagai alat bukti yang kuat, sertifikat mempunyai arti sangat penting untuk memberikan perlindungan dan menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak milik atas tanah. Pendaftaran hak atas tanah karena pewarisan wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang diperoleh karena pewarisan. Kewajiban tersebut, awalnya diatur dalam Pasal 20 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961, yang menyatakan bahwa :

Jika orang yang mempunyai hak atas tanah meninggal dunia, maka yang menerima tanah itu sebagai warisan, wajib meminta pendaftaran peralihan hak tersebut dalam waktu 6 bulan sejak tanggal meninggalnya orang itu

Dalam perkembangannya, ketentuan mengenai pendaftaran hak karena pewarisan tersebut, dirasakan kurang sempurna, karena dalam ketentuan tersebut tidak diatur mengenai ketentuan tanah yang diwariskan itu telah didaftarkan atau belum didaftarkan di kantor pertanahan setempat. Selain itu juga tidak adanya ketentuan lebih lanjut apabila pendaftaran tersebut tidak dilakukan dalam jangka waktu 6 bulan.

Sedangkan dalam Pasal 42 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengatur tentang kewajiban ahli waris untuk mendaftarkan peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar dan yang belum didaftar, yaitu:

- (1) “Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah yang sudah didaftar dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36,

wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai warisan kepada kantor pertanahan, sertipikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris.

- (2) Jika bidang tanah yang merupakan warisan belum didaftar, wajib diserahkan juga dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b”.

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka untuk peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan yang sudah didaftarkan akan mengacu pada Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi sebagai berikut :

- (1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.
- (2) Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), kepada Kantor Pertanahan.

Sedangkan untuk peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan yang belum didaftarkan wajib diserahkan dokumen-dokumen yang diatur dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu:

1. Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan kepala desa/kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah itu sebagaimana dimaksud Pasal 24 ayat (2).
2. Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari kantor pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan kantor pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh kepala desa/kelurahan.

Namun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ini tidak mengatur tentang denda dan sanksi atas keterlambatan dalam pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan, bahkan dalam Pasal 61 ayat (3) menyatakan bahwa:

Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan yang diajukan dalam waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal meninggalnya pewaris, tidak dipungut biaya pendaftaran

Meskipun telah diadakan penyempurnaan dalam mendaftarkan hak atas tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, namun keberadaan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 khususnya Pasal 20 ayat (1) yang mengatur tentang kewajiban untuk melakukan pendaftaran pewarisan hak atas tanah masih tetap berlaku. Hal ini didasarkan pada ketentuan peralihan yang terdapat dalam Pasal 64 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, bahwa semua peraturan perundang-undangan sebagai pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang telah ada masih berlaku, sepanjang tidak bertentangan atau diubah atau diganti berdasarkan Peraturan Pemerintah ini.

Perolehan hak milik atas tanah dapat juga terjadi karena pewarisan dari pemilik kepada ahli waris sesuai dengan Pasal 26 Undang-Undang Pokok Agraria. Dalam perkembangannya, peralihan hak karena pewarisan telah mendapat penegasan pada Bab V, Paragraf 3 tentang peralihan hak karena pewarisan sebagaimana tersebut dalam Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yakni sebagai berikut :<sup>48</sup>

1. Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai warisan kepada kantor pertanahan, sertifikat hak

---

<sup>48</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm. 103

yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang hanya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris. Peralihan hak karena pewarisan terjadi karena hukum pada saat yang bersangkutan meninggal dunia. Dalam arti, bahwa sejak itu para ahli waris menjadi pemegang hak yang baru. Mengenai siapa yang menjadi ahli waris diatur dalam hukum perdata yang berlaku. Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan juga diwajibkan dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada para ahli waris dan demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah. Surat tanda bukti sebagai ahli waris dapat berupa akta keterangan hak mewaris, atau surat penetapan ahli waris atau surat keterangan ahli waris

2. Jika bidang tanah yang merupakan warisan belum didaftar, wajib diserahkan juga dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b yaitu surat keterangan kepala desa/kelurahan yang menyatakan yang bersangkutan menguasai tanah, dan surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah tersebut belum bersertifikat dari kantor pertanahan, atau surat keterangan kepala desa/lurah jika lokasi tanahnya jauh dari kedudukan kantor pertanahan dari pemegang hak yang bersangkutan. Dokumen yang membuktikan adanya hak atas tanah pada yang mewariskan diperlukan karena pendaftaran peralihan hak ini baru dapat dilakukan setelah pendaftaran untuk pertama kali atas nama pewaris.
3. Jika penerima warisan terdiri dari satu orang, pendaftaran peralihan hak tersebut dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris sebagaimana dimaksud pada ayat (1).



4. Jika penerimaan warisan lebih dari satu orang dan waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun tertentu jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan hak milik atas tanah di dalam Penjelasan Pasal 42 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Disebutkan bahwa hak milik atas satuan rumah susun itu dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian waris tersebut. Dalam hal akta pembagian waris dapat dibuat sesuai ketentuan yang berlaku, dan harta waris jatuh pada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan haknya dapat langsung dilakukan tanpa alat bukti peralihan hak lain, misalnya akta PPAT.
5. Warisan berupa hak atas tanah yang menurut akta pembagian waris harus dibagi bersama antara beberapa penerima warisan atau waktu didaftarkan belum ada akta pembagian warisnya, didaftar peralihan haknya kepada para penerima waris yang berhak sebagai hak bersama mereka berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan/atau akta pembagian waris tersebut.



### **BAB III**

## **KEDUDUKAN DAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI MASYARAKAT ATAS PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA DI KOTA YOGYAKARTA**

### **A. Dasar pertimbangan diangkatnya Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Sementara di Kota Yogyakarta oleh Badan Pertanahan Nasional

PPAT sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dan membuat akta di daerah yang belum cukup PPAT.<sup>49</sup> Dalam hal ini adalah penunjukkan Camat sebagai PPAT sementara seperti yang dilakukan di Kota Yogyakarta sebagai wilayah kerjanya. Dalam penunjukannya tidak dapat dilakukan secara langsung namun memerlukan dasar hukum yang kuat agar dikemudian hari tidak menimbulkan banyak permasalahan

---

<sup>49</sup> Boedi Harsono, *Himpunan Peraturan...Op.Cit.*, hlm. 682

atas penunjukkan camat sebagai PPAT. seperti yang dikatakan oleh Bapak Camat Kota Gede (Rajwan Taufiq, SIP.,M.Si) dalam hasil wawancara oleh peneliti mengatakan “

“Camat sebagai PPAT sementara ada bukti surat pengangkatan/ surat keputusan dari kanwil”

Dasar pengangkatan camat sebagai PPAT sementara tertuang dalam berita acara pengangkatan sumpah jabatan PPAT sementara yang dikeluarkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta Daerah istimewa Yogyakarta. Bukti surat pengangkatan dari Camat Kota Gede (Rajwan Taufiq, SIP.,M.Si) tertuang dalam surat pengangkatan Nomor : 346/SK – 34.HP.03/II/2020.

Berdasarkan hal di atas, maka dapat dikatakan bahwa adanya camat sebagai PPAT sementara sudah benar dan tidak menyalahi dengan aturan yang berlaku. Dengan demikian camat sebagai pejabat PPAT sementara memiliki kedudukan yang kuat dalam hukum untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat atas kepengurusan hak atas tanah sebagaimana tugas pokoknya seperti dalam pembuatan akta tanah jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inbrens*), pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan/ hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan, dan pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Keberadaan akan camat sebagai PPAT sementara sangat diperlukan, hal ini dikarenakan keberadaan PPAT pada suatu wilayah khususnya Kota Yogyakarta yang belum mampu memenuhi kebutuhan masyarakat untuk memenuhi

kebutuhan akan PPAT tersebut, maka perlu diangkat PPAT Sementara. Salah satu kebijakan yang diambil oleh pemerintah khususnya Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta Daerah istimewa Yogyakarta dalam memenuhi kebutuhan PPAT adalah mengangkat seorang camat menjadi PPAT Sementara. Pengangkatan ini telah sesuai dengan Pasal 1 butir 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 bahwa PPAT Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.

Dasar hukum pengangkatan Camat sebagai PPAT Sementara dapat juga dilihat dalam Pasal 5 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo. Pasal 18 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo. Pasal 2 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1998 tentang Pelimpahan Wewenang Pengangkatan dan Pemberhentian Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menyebutkan bahwa, Menteri dapat menunjuk Camat atau Kepala Desa

sebagai PPAT Sementara untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT sebagai PPAT Sementara”.<sup>50</sup>

Dalam meningkatkan pelayanannya, pihak Badan Pertanahan Nasional Yogyakarta juga memberikan pendidikan dan pelatihan khusus bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara. Ini dilakukan bertujuan agar dalam melaksanakan tugasnya Camat sebagai PPAT Sementara dapat menjalankan proses pembuatan akta tanah berjalan dengan baik dan lancar yang menjadikan proses pengurusan hak atas tanah berjalan lancar dan tidak menemui berbagai permasalahan dan hambatan-hambatan serta yang lebih penting lagi memiliki kekuatan hukum yang pasti. Mengenai adanya pendidikan dan pelatihan khusus bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dapat ditunjukkan adalah hasil wawancara sebagai berikut ini.

“Ada pelatihan yaitu kegiatan peningkatan kualitas PPATS selama dua hari yang diadakan oleh Kanwil BPN DIY”

Mengenai pendidikan dan pelatihan khusus bagi Camat sebagai PPAT sementara ini telah sejalan dengan ketentuan Pasal 18 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 yang menyatakan bahwa bagi seorang Camat, untuk dapat diangkat menjadi PPAT Sementara, mereka harus mengikuti pendidikan dan pelatihan PPAT terlebih dahulu. Dalam pasal 18 ini dinyatakan secara jelas bahwa :

1. Sebelum Camat dan/atau Kepala Desa ditunjuk sebagai PPAT Sementara, yang bersangkutan wajib mengikuti pendidikan dan

---

<sup>50</sup> A. A Mahendra, *Tugas dan Wewenang... Op.Cit.*, hlm. 7

- pelatihan yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang penyelenggaraannya dapat bekerja sama dengan organisasi profesi PPAT.
2. Kewajiban mengikuti pendidikan dan pelatihan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dikecualikan bagi Camat dan/atau Kepala Desa yang akan ditunjuk sebagai PPAT Sementara, apabila di daerah kabupaten/kota yang bersangkutan belum ada PPAT
  3. Pendidikan dan pelatihan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dimaksudkan untuk menambah kemampuan PPAT Sementara dalam melaksanakan tugas jabatannya.”

#### **B. Tugas, Wewenang dan Kewajiban Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Seorang camat di samping sebagai aparatur pemerintah juga merangkap sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah, hak milik atas satuan rumah susun dalam wilayah Kecamatan. Hasil penelitian menunjukkan pelaksanaan tugas dan kewenangan camat sebagai PPAT Sementara dalam pembuatan akta-akta tentang tanah di Kota Yogyakarta dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang undangan yang berlaku. Seperti hasil wawancara yang telah dilakukan peneliti kepada Bapak Camat Kota Gede Yogyakarta yang menyatakan bahwa

“Hampir sama seperti PPAT hanya saja ruang lingkup atau wilayah kerjanya berbeda yaitu hanya sebatas kecamatan saja”

Hasil wawancara diatas menunjukkan bahwa camat sebagai PPAT sementara melaksanakan tugasnya dengan baik sesuai dengan tugas yang telah dilaksanakan oleh PPAT. Dimana yang membedakan hanya sebatas area atau wilayah kerja yang dilakukan, dimana camat sebagai sebagai PPAT sementara hanya melaksanakan tugasnya dibatasi hanya pada wilayah kecamatan saja. Selain tugas, kewenangan yang dimiliki oleh camat sebagai PPAT sementara juga sama dengan yang dimiliki oleh PPAT. Hal ini ditunjukkan dengan hasil wawancara yang menyatakan bahwa:

“sama seperti PPAT”

Begitu pula dengan kewajiban yang harus dilakukan oleh camat sebagai PPAT sementara, dimana kewajibannya juga sama dengan kewajiban yang dimiliki oleh PPAT. Seperti hasil wawancara yang diperoleh peneliti yaitu sebagai berikut:

“Karena melaksanakan tugas selaku PPATS maka kewajiban sama dengan PPAT.

Berdasarkan temuan penelitian ini maka dapat dinyatakan bahwa camat sebagai PPAT sementara memiliki kedudukan yang sama dengan PPAT, yang membedakan hanya wilayah kerjanya. Ini dikarenakan semua tugas, wewenang dan kewajiban yang dimiliki oleh camat sebagai PPAT sementara adalah sama dengan apa yang dilakukan oleh PPAT. Camat sebagai PPAT Sementara dalam menjalankan tugasnya mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang

terletak di dalam daerah kerjanya. Seperti hasil wawancara peneliti yang diperoleh mengatakan bahwa:

“Hanya sebatas kecamatan dimana PPATS (camat) tersebut bertugas saja.”

Dengan demikian tugas tugas, wewenang dan kewajiban camat sebagai pejabat pembuat akta tanah sementara adalah sama dengan apa yang telah dilakukan oleh PPAT. Namun yang membedakan hanyalah area wilayah saja yang dibatasi yaitu dimana wilayah kerja camat bertugas di daerahnya. Sehingga ini telah sesuai dengan ketentuan Pasal 4 yang menyatakan bahwa PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.

### **C. Status Hukum Akta Tanah yang Dibuat oleh Camat sebagai PPAT Sementara**

Sesuai dengan ketentuan Pasal 7 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, maka diterbitkanlah Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Kemudian Pasal 1 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1997 tersebut menyebutkan bahwa 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. Selanjutnya Pasal 5 ayat (3) huruf (a) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT menyebutkan bahwa untuk melayani masyarakat dalam pembuatan PPAT di daerah yang belum cukup



terdapat PPAT, Camat dapat melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.

Dalam praktik pelaksanaan jabatan Camat selaku PPAT Sementara wewenang yang dimiliki oleh Camat tersebut adalah sama dengan PPAT pada umumnya sebagaimana telah diuraikan di atas. Camat sebagai Kepala pemerintahan Kecamatan dan juga sebagai pejabat pembuat akta tanah sementara yang diberi wewenang untuk melakukan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah harus dapat menciptakan tertib administrasi pertanahan di kecamatan tempat daerah kerjanya. Dalam rangka menciptakan tertib administrasi pertanahan ini hendaknya disadari pentingnya akta tanah sebagai sarana pembuktian dan yang akan memberikan kepastian atau kekuatan hukum suatu hak atas tanah, akta tanah ini dibuat oleh dan di hadapan Camat yang telah ditunjuk sebagai pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara. Kinerja Camat dalam pembuatan akta tanah ini diharapkan dapat memberikan pelayanan kepada masyarakat dalam pembuatan akta tanah dengan sebaik-baiknya.

Seubungan dengan syarat bahwa akta itu harus dibuat oleh pejabat umum yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta, ditegaskan dalam Pasal 4 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 yang menyatakan:

“PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalam daerah kerjanya”.

Pembuatan Akta peralihan Hak Atas Tanah yang dilakukan oleh para pihak di hadapan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah harus dapat memberikan suatu kepastian hukum. Suatu akta peralihan hak atas tanah yang dibuat di hadapan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara tersebut dapat memberikan suatu kepastian hukum kepada para pihak apabila akta yang dibuatnya sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku. Apabila pembuatan akta tersebut tidak sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dapat berakibat cacat hukum dan dapat ditolak permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut oleh Kantor Pertanahan.

Hal ini sejalan dengan hasil wawancara yang diperoleh oleh peneliti yaitu sebagai berikut:

“Peran camat selaku PPATS sama dengan peran PPAT sesuai dengan perundang undangan yang berlaku”.

Lebih lanjut hasil wawancara diperoleh temuan bahwa prosedur dalam pengurusan hak atas tanah melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara adalah sama dengan yang dilakukan oleh PPAT. Ini diperkuat dengan hasil wawancara yang menyatakan bahwa:

“Prosedur dalam pengurusan hak atas tanah melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara adalah sama seperti PPAT”

Dengan demikian apa yang telah dilakukan oleh camat sebagai PPAT Sementara telah memiliki kepastian hukum yang kuat dihadapan Negara karena tugas dan wewenangnya adalah sama dengan apa yang telah

ditetapkan oleh pemerintah melalui Pasal 4 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998. Jadi apa yang dilakukan oleh camat sebagai PPAT Sementara memiliki dasar hukum yang kuat, sehingga masyarakat tidak perlu lagi jika dalam pengurusannya dilakukan melalui PPAT Sementara yang ada di area kerja camat tersebut.

Ini juga ditunjukkan dalam hasil wawancara yang menyatakan bahwa:

“PPATS memiliki hak dan kewajiban seperti PPAT sehingga jaminan kepastiannya sama dengan PPAT”

Apa yang telah dilakukan oleh PPAT Sementara sudah memiliki status hukum yang jelas dikarenakan PPAT Sementara sudah bertindak sesuai dengan peraturan yang ada yaitu sama dengan apa yang dilakukan oleh PPAT.

#### **D. Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak yang Melakukan Peralihan Hak Atas Tanah Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara**

Pada hakekatnya salah satu hal penting dalam pengaturan tanah oleh negara adalah adanya jaminan kepastian hukum bagi pemilik hak atas tanah. Untuk menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah, Undang-Undang Pokok Agraria sebagai landasan hukum pengaturan tentang pertanahan di Indonesia, memerintahkan kepada Pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah.

Akta Camat selaku PPAT sementara merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan pendaftaran tanah di Indonesia. PPAT

Sementara sudah dikenal sejak lahirnya Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT.<sup>51</sup> Menurut Budi Harsono, Akta PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai benar sudah dilakukannya jual beli. Meskipun jual beli tersebut masih dapat dibuktikan dengan alat pembuktian yang lain, namun dalam sistem pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, pendaftaran peralihan hak atas tanah di kantor pertanahan hanya dapat dilakukan dengan akta PPAT/PPAT Sementara sebagai alat bukti yang sah. Para pihak yang melakukan peralihan hak atas tanah tanpa dibuktikan dengan akta PPAT/PPAT Sementara tidak akan dapat melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang dibelinya tersebut di kantor pertanahan, walaupun jual beli atas tanah tersebut sah menurut hukum.<sup>52</sup>

Camat sebagai PPAT sementara adalah pejabat umum yang diberi kewenangan dalam membuat akta-akta peralihan hak di bidang pertanahan dimana tanah-tanah tersebut telah terdaftar di Kantor Pertanahan dimana hak-hak atas tanah tersebut telah tercantum dalam UUPA. Akta PPAT adalah akta otentik yang menjadi bukti bagi para pihak telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah tersebut atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan sebagai dasar bagi pendaftaran peralihan hak atas tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum dimaksud.

Pada dasarnya fungsi dari akta jual beli tanah yang dibuat oleh Camat sebagai PPAT Sementara adalah untuk memastikan suatu peristiwa hukum

---

<sup>51</sup> Adrian Sutedi, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 115

<sup>52</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria...Op.Cit.*, hlm. 137

dengan tujuan menghindarkan sengketa. Dengan demikian, Akta Camat sebagai PPAT sementara yang dibuat berdasarkan dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku merupakan akta otentik. Hal ini sejalan dengan Pasal 1868 KUH Perdata menyebutkan bahwa:

“Akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya”.

Seperti yang termaktub pada Pasal 1868 tersebut di atas diketahui bahwa suatu akta dapat dikatakan sebagai akta otentik harus memenuhi syarat-syarat yaitu dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh seorang pejabat atau pegawai umum, dan pejabat atau pegawai umum tersebut harus berwenang untuk membuat akta tersebut di tempat dimana akta dibuat. Karena dibuat oleh seorang pejabat atau pegawai umum, maka akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini dikarenakan pejabat atau pegawai umum tersebut mendapatkan kepercayaan dari negara untuk menjalankan sebaaian fungsi administratif negara, sehingga legalitasnya dapat dipastikan.

Hasil wawancara yang diperoleh juga membuktikan bahwa apa yang dilakukan oleh PPAT sementara juga sudah sesuai dengan aturan yang ada, seperti yang ditunjukkan dalam hasil wawancara berikut ini:

Bahwa bentuk perlindungan hukum yang dapat dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara mengenai hak atas tanah ada bertindak seperti PPAT sehingga sama seperti PPAT.

Ini menunjukkan bahwa apa yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dalam memberikan perlindungan hukum bagi para pihak pada peralihan hak atas kepemilikan tanah telah diupayakan bahwa PPATS juga memberikan perlindungan hukum bagi para pihak pada peralihan hak atas tanah sama seperti upaya yang dilakukan oleh PPAT. Jadi selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara telah melaksanakan tugas-tugasnya sesuai dengan peraturan dan undang-undang yang berlaku.



## **BAB IV**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

1. Dasar hukum pengangkatan Camat sebagai PPAT Sementara adalah Pasal 5 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo. Pasal 18 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo. Pasal 2 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1998 tentang Pelimpahan Wewenang Pengangkatan dan Pemberhentian Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menyebutkan bahwa, Menteri dapat menunjuk Camat atau Kepala Desa sebagai PPAT Sementara untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT sebagai PPAT Sementara.
2. Bentuk perlindungan hukum yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) bagi para pihak yang melakukan peralihan hak atas tanah ditunjukkan dengan Camat sebagai PPAT sementara bertindak sesuai dengan apa yang dilakukan oleh PPAT. Diantaranya adalah dalam membuat akta-akta peralihan hak di bidang pertanahan sesuai

dengan tanah-tanah yang telah terdaftar di Kantor Pertanahan dan telah tercantum dalam UUPA. Karena dengan demikian, akta yang dibuat adalah akta otentik yang bisa menjadi bukti bagi para pihak yang berkepentingan khususnya bagi pemilik hak atas tanah tersebut.

## **B. Saran**

1. Sebaiknya Camat sebagai PPAT sementara melakukan tugas dan wewenangnya berpegang dan berpedoman kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya di bidang pertanahan diantaranya adalah Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT dan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
2. Sebaiknya Camat sebagai PPAT sementara tidak melakukan peralihan hak atas tanah pada tanah yang belum memiliki sertifikat, ini dikarenakan tidak otentik sehingga tidak memiliki perlindungan hukum yang kuat dan tidak memenuhi syarat yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPerdara.
3. Sebaiknya PPATS tidak melaksanakan semua delapan wewenang PPAT atau hanya melakukan wewenang sebatas jual beli saja, karena terdapat perbedaan kualitas antara PPATS dan PPAT.



## DAFTAR PUSTAKA

### a. Sumber Buku:

- A. M. Fatwa, *Potret Konstitusi Pasca Amandemen UUD 1945*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta, 2009
- Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum dan Teori Peradilan*, Volume 1, Kencana Prenada Media Group, 2009
- A.A Mahendra. *Tugas dan Wewenang Jabatan PPAT Sementara*. Jakarta. Pustaka Ilmu, 2001.
- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006
- AP. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Tanah dan Konfersi hak milik atas tanah menurut UUPA*, Bandung, Alumni, 1988.
- H. Muchsin, *Ikhtisar Hukum Indonesia*, Badan Penerbit Iblam, Jakarta, 2005
- J. Lexy Moelunong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, PT. Remaja Rosdakarya, Bandung, 2006.
- Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan Pelaksanaannya*, Bandung; Alumni, 1993.
- Boedi Harsono, *Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*. Penerbit Djambatan, 2000.
- Boedi Harsono. 2003. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA Isi dan Pelaksanaannya. Jilid I Hukum Tanah Nasional*, Cetakan Kesembilan (Edisi revisi). Djambatan. Jakarta
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta; Djambatan, 2005.
- Gusti Surya Hadi Saputra. 2014. Batasan Waktu Sementara Terhadap Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara. Surabaya. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Universitas Surabaya*. Vol. 3 No.1. Fakultas Hukum. Universitas Surabaya.

- Heru Joko Supeno. 2014. Efektifitas Pasal 101 Peraturan Menteri Negara Agraria No 3/1997 Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Oleh PPAT Sementara (Studi Di Kabupaten Trenggalek). Malang. *Jurnal*. Fakultas Hukum. Universitas Brawijaya.
- Hasan Wargakusumah, *Hukum Agraria I*, (Jakarta; PT. Gramedia Pustaka Utama, 1995.
- Iga Gangga Santi Dewi. 2010. Peran Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Jual Beli Tanah. Volume 5, Nomor 2. *Jurnal*. Fakultas Hukum. Universitas Diponegoro.
- Khairuddin Ahmad. 2009. *PPAT Sebagai Pejabat Khusus di Bidang Pertanahan*. Jakarta. Penerbit Media Ilmu.
- Koentjaraningrat, *Metode-Metode Penelitian Masyarakat*, PT. Gramedia, Jakarta, 1985.
- Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Cetakan Kesatu, CV. Mandar Maju, Bandung
- Munir Fuady, *Teori Negara Hukum Modern (Rechtstaat)*, Refika Aditama, Bandung, 2009.
- Peter Mahmud Marzuki, *Metode Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Grup, 2006.
- Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2010.
- Sudargo Gautama, *Pengertian Tentang Negara Hukum*, Alumni, Bandung, 1983
- Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, Rineka Cipta, Jakarta, 2006.
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, Alfabeta, Bandung, 2014.
- Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006.
- Theo Huijbers, *Filsafat Hukum*, Kanisius, Yogyakarta, 1990
- Urip Santoso, *Hukum Agraria (Kajian Komprehensif)*, Cet. Ke-3, Kencana, Jakarta (selanjutnya disingkat Urip Santoso I), 2013.

Urip Santoso, 2014, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Ed. 1, Cet. Ke-4, Prenadamedia Group, Jakarta (selanjutnya disingkat Urip Santoso II)

**b. Peraturan Perundang-Undangan:**

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 5 ayat 3

Pearturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 jo Pearturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.





## SURAT KETERANGAN BEBAS PLAGIASI

No. : 206/Perpus/20/H/VI/2020

*Bismillaahirrahmaanirrahaim*

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **Ngatini, A.Md.**  
NIK : **931002119**  
Jabatan : **Kepala Divisi Perpustakaan Fakultas Hukum UII**

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : Sarah Ardhani  
No Mahasiswa : 16410076  
Fakultas/Prodi : Hukum  
Judul karya ilmiah : **KEDUDUKAN DAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI MASYARAKAT ATAS PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA DI KOTA YOGYAKARTA**

Karya ilmiah yang bersangkutan di atas telah melalui proses uji deteksi plagiasi dengan hasil **20.%**  
Demikian surat keterangan ini dibuat agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, 29 Juli 2020 M  
08 Dzulhijah 1441 H



a.n. Dekan  
u.b. Ka. Divisi Perpustakaan

*Ngatini, A.Md.*  
**Ngatini, A.Md.**