

TESIS

KEDUDUKAN DAN FUNGSI CAMAT SEBAGAI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

TMK 61 '06

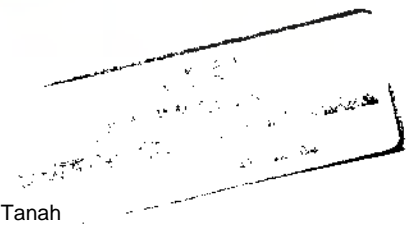
Loe
K



Oleh :

DJOKO POERNOMO, S.H.
030210299 N

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2006**



**KEDUDUKAN DAN FUNGSI CAMAT SEBAGAI
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH**

TESIS

**Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan
Dalam Program Studi Magister Kenotariatan Pada
Program Pascasarjana Fakultas Hukum
Universitas Airlangga**

Oleh :

DJOKO POERNOMO, S.H.
030210299 N

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2006**

LEMBAR PENGESAHAN

**Tesis ini telah disetujui
Pada hari Rabu, tanggal 17 Mei 2006**

Oleh :

Dosen Pembimbing



H. Machsoen Ali, S.H., M.S.
NIP. 130 355 366

Mengetahui

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum
Universitas Airlangga Surabaya**



H. Machsoen Ali, S.H., M.S.
NIP. 130 355 366

Tesis ini telah diuji dan dipertahankan di hadapan Panitia Penguji

Pada hari Rabu, tanggal 17 Mei 2006

PANITIA PENGUJI TESIS :

Ketua : Prof. Dr. H. Moch. Isnaeni, S.H., M.S.
NIP. 130 604 270

Anggota : 1. DR. Basuki Rekso Wibowo, S.H., M.S.
NIP. 131 286 714

2. H. Machsoen Ali, S.H., M.S.
NIP. 130 355 366

Kedudukan dan Fungsi Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah

Djoko Poernomo¹ dan Machsoen Ali²

INTISARI

Penelitian tentang kedudukan dan fungsi Camat sebagai PPAT bertujuan untuk mengetahui permasalahan yang berkaitan dengan pelaksanaan kewajiban PPAT oleh Camat sebagai PPAT, faktor – faktor yang mempengaruhi serta bagaimana Seyogyanya pelaksanaan kewajiban tersebut dilaksanakan.

Penelitian tentang kedudukan dan fungsi Camat sebagai PPAT merupakan penelitian hukum normatif, yang meliputi penelitian terhadap asas – asas dan kaedah – kaedah hukum. Penelitian berfokus pada penelitian kepustakaan melalui studi dokumen untuk mendapatkan data sekunder. Walaupun penelitian berfokus pada data sekunder, penelitian data primer yang diperoleh sebagai hasil dari penelitian lapangan juga dilakukan untuk mendukung analisa data sekunder. Studi dokumen, kuesioner, dan pedoman wawancara dipergunakan untuk mengumpulkan data.

Hasil penelitian di enam Kecamatan pada Kabupaten Gresik menunjukkan bahwa pelaksanaan kewajiban PPAT oleh Camat dalam kedudukan dan fungsinya sebagai PPAT selalu menyimpang, sekalipun peraturan perundang-undangan telah memberikan sanksi yang serius terhadap penyimpangan tersebut. Hal ini disebabkan karena penerapan sanksi yang diatur oleh sesuai peraturan tidak diterapkan dan aparat pelaksana pembinaan dan pengawasan yaitu Kantor Pertanahan yang tidak melakukan tugas sesuai yang diatur undang – undang. Sebagai akibatnya, para Camat tidak melaksanakan tanggung jawab sebagai PPAT dengan benar. Para Camat dalam menjalankan kewajiban PPAT dalam kedudukan dan fungsinya sebagai PPAT selalu melimpahkan pada stafnya. Akibat dari penyimpangan pelaksanaan kewajiban PPAT oleh Camat sebagai PPAT tidak mempengaruhi kepastian hukum atas akta yang dibuat PPAT, kecuali untuk akta jual beli antara suami istri yang dilarang pasal 1467 KUHPerdara.

Untuk menghindari hal – hal sebagaimana tersebut diatas, maka sudah seharusnya undang – undang mengatur sanksi secara tegas terhadap setiap penyimpangan yang dilakukan, baik terhadap Camat yang berkedudukan dan berfungsi sebagai PPAT dalam melaksanakan kewajiban PPAT maupun terhadap aparat Kantor Pertanahan sebagai pembina dan pengawas PPAT, sehingga para aparat tidak dapat dengan mudah mengesampingkan undang – undang dengan menyimpang dari peraturan perundang - undangan. Untuk menjamin adanya kepastian hukum dan untuk mengatasi masalah dalam pelaksanaan kewajiban PPAT perlu ditinjau kembali dengan mempertegas dan memperberat ketentuan sanksi sehingga orang tidak dengan mudah mengesampingkan undang – undang dengan menyimpang dari peraturan yang ada.

Kata kunci : Camat, Kewajiban PPAT.

¹ Wonokitri VI Nomor 1, Surabaya.

² Fakultas Hukum, Universitas Airlangga, Surabaya.

The Function and The Position of The Subdistrict Head as a PPAT

Djoko Poernomo¹ dan Machsoen Ali²

ABSTRACT

The aim of research about the function and the position of the subdistrict head as a PPAT is to identify the problems associated with the implementation of PPAT's obligation by the subdistrict head as a PPAT, the factors that affect how the implementation, and to seek-ways in which the obligation should be conducted.

The research about the function and the state of the subdistrict head as a PPAT is normative law research, which include the research to the principle and the legal norm. The research was focused on library research through a documentary study to obtain secondary data. However, field research was also conducted to complement the library research because of the need to gain primary data from field research to support the secondary data. Documentary study, Questionnaire and interview was used to obtain necessary data.

The result of the research to six Gresik Regency showed that the implementation of PPAT's obligation by the subdistrict head as a PPAT is always diverge, even though the legislation had given a hard punishment to that divergence. That is because the law is unimplemented and also because the land agency as a supervisor of PPAT wasn't doing their obligation regulated by the law. Consequently, the subdistrict head delegate their responsibilities to the staff. The divergence by the subdistrict head as a PPAT did not have any affect to the legal certainty of the official document that made by PPAT, except for trade certificate between a married couple, which is prohibited by Civil Code Article 1467.

To avoid it, so the law has to give the hard punishment to any divergence that appeared, as well as to the subdistrict head as a PPAT and the land agency appliance as the constructor and provisory of PPAT, so that the appliance can not easily ignore the ordinance by making the divergence of the law. To assure the legal certainty and deal with the trouble in implementing the PPAT's duty it is necessary to make some revision by giving harder punishment so that the people are not easily ignore the ordinance by making the divergence.

Keyword : Subdistrict head, PPAT's duty.

¹ Wonokitri VI Nomor 1, Surabaya.

² Fakultas Hukum, Universitas Airlangga, Surabaya.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur saya panjatkan ke kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, atas berkat kasih dan karunia-Nya sehingga saya dapat menyelesaikan penyusunan tesis yang berjudul "Kedudukan dan Fungsi Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah".

Penulisan tesis ini disusun sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya.

Tesis ini dapat disusun berkat bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu pada kesempatan ini, perkenankanlah saya menyampaikan ucapan terima kasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada yang terhormat :

1. Bapak H. Machsoen Ali, S.H., M.S., selaku Penanggung jawab Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Airlangga dan selaku Dosen Pembimbing Tesis yang telah mengorbankan sebagian waktunya serta berkenan memberikan petunjuk, bimbingan yang sangat berharga kepada saya selama penyusunan tesis ini hingga selesai.
2. Bapak Prof.Dr.H.Moch.Isnaeni,S.H., selaku ketua Tim Penguji dan dosen pengajar pada program studi Magister Kenotariatan Universitas Airlangga, yang telah memberikan petunjuk, dan bantuan serta mencurahkan ilmunya kepada saya selama mengikuti perkuliahan.

3. Bapak DR. Basuki Rekso Wibowo, S.H., M.S., selaku Dosen Penguji bersama bapak H. Machsoen Ali, S.H., M.S, yang telah menguji dan mengesahkan tesis ini.
4. Seluruh Dosen pengajar pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Airlangga, yang telah memberikan bimbingan yang sangat berharga guna memahami ilmu pengetahuan selama saya mengikuti perkuliahan.
5. Seluruh Staff dan Karyawan Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Airlangga yang telah memberikan kesempatan pada penulis mempergunakan referensi.
6. Kedua orang tua saya tercinta Bapak dan Ibu, yang telah memberikan dorongan dan bantuan moral maupun materiil sehingga tesis ini dapat terselesaikan dengan baik, "Akhirnya aku lulus ibu".
7. Istri saya tercinta "Vieka" yang selalu memberikan dorongan materiil dan semangat kepada saya dan anak saya yang sebentar lagi lahir di dunia, "Kelak kamu harus dapat lebih baik dan dapat mengalahkan Papa".
8. Adik-adik saya Lia, Febru, Cahya dan keponakan saya Rian yang lucu dan adik sepupu saya Pupung, Bayu, Dio dan Puput yang tersayang.
9. Rekan-rekan Mahasiswa Program Magister Kenotariatan Universitas Airlangga, serta semua pihak yang telah memberikan bantuan, kepada penulis selama mengikuti pendidikan dan penyelesaian penyusunan tesis ini.

Saya menyadari sepenuhnya, bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna baik bentuk maupun isi. Hal ini disebabkan karena keterbatasan kemampuan dan pengetahuan penulis. Untuk itu, semua kritik dan saran dalam rangka

penyempurnaan tesis ini, senantiasa akan saya terima dengan terbuka dan senang hati.

Akhir kata, saya berharap semoga tesis ini dapat memberikan manfaat bagi pihak-pihak yang membacanya dan dapat menjadi sumbangan pikiran bagi pengembangan hukum, khususnya hukum perdata.

Surabaya, Mei 2006

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
BAB I : PENDAHULUAN.....	1
1. Latar Belakang Masalah.....	1
2. Rumusan Masalah.....	9
3. Tujuan Penelitian.....	10
4. Kajian Pustaka.....	10
5. Metode Penelitian.....	17
6. Pertanggungjawaban Sistematika.....	18
BAB II : PELAKSANAAN KEWAJIBAN P.P.A.T	20
1. Pendaftaran Tanah	20
2. Pelaksanaan Kewajiban PPAT Oleh Camat Dalam Kedudukan Dan Fungsinya Sebagai PPAT	39
BAB III : FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PELAKSANAAN DAN KEWAJIBAN PPAT OLEH CAMAT SEBAGAI P.P.A.T	50
1. Tinjauan Tentang PPAT Dan Camat Sebagai PPAT	50
2. Faktor Yang Mempengaruhi Pelaksanaan Kewajiban PPAT Oleh Camat Sebagai PPAT	66
BAB IV : PENUTUP.....	73
1. Kesimpulan.....	73
2. Saran	74

DAFTAR BACAAN

BAB I

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang Masalah.

Sumber daya tanah bagi setiap bangsa di dunia semakin penting, hal ini menjadikan kebutuhan akan tanah bertambah besar. Oleh karena itu untuk memperoleh manfaat yang sebesar-besarnya bagi kemakmuran dan kesejahteraan, bangsa Indonesia harus mampu memanfaatkan dan menggunakan sumber daya tanah secara bijaksana.

Pasal 1 ayat (2) UUPA menyatakan bahwa seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia dari Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional. Pemanfaatan bumi, air, ruang angkasa beserta segala apa yang terkandung didalamnya adalah ditujukan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran seluruh rakyat Indonesia. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD'45 yang menyatakan bahwa bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Berdasarkan ketentuan Pasal 33 tersebut kita ketahui bahwa kemakmuran masyarakatlah yang menjadi tujuan utama dalam pemanfaatan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya. Negara Indonesia sebagai organisasi dari seluruh rakyat Indonesia, dibentuk guna mengatur dan menyelenggarakan segala kepentingan seluruh rakyat Indonesia. Berdasar hal tersebut, seluruh rakyat

Indonesia melimpahkan wewenang yang dimilikinya berkenaan dengan karunia Tuhan Yang Maha Esa tersebut kepada Negara selaku Badan Penguasa yang berwenang sepenuhnya menguasai, mengatur dan menyelenggarakan berkenaan pengelolaan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya guna terwujudnya keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.

Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat diberikan hak untuk menguasai tanah dalam rangka untuk mewujudkan kemakmuran rakyat, yang dikenal sebagai hak menguasai negara. Hak menguasai dari Negara termaksud ialah untuk :

- 1) mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa;
- 2) menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
- 3) menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.¹

Negara selaku Badan Penguasa dapat mengatur bermacam-macam hak-hak atas tanah seperti yang ditentukan dalam Pasal 16 ayat 1, yang bunyinya sebagai berikut : (1) Hak-hak atas tanah sebagai dimaksud dalam Pasal 4 ayat 1 ialah :

a. hak milik.

¹ Effendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 1994, h.207.

- b. hak guna usaha.
- c. hak guna bangunan.
- d. hak pakai.
- e. hak sewa.
- f. hak membuka tanah.
- g. hak memungut hasil hutan.
- h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak - hak tersebut atas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Hak-hak atas tanah yang sifatnya sementara tersebut diatur dalam Pasal 53 yang berbunyi sebagai berikut :

- (1) Hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 16 ayat 1 huruf h, ialah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan Undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya dalam waktu yang singkat.²

Pemberian beberapa macam hak atas tanah baik kepada perorangan maupun badan hukum, disamping memberikan wewenang untuk mengelola tanah tersebut sesuai dengan hak yang di pegangnya dan sepanjang tidak bertentangan dengan pembatasan yang berlaku itu , juga membebaskan kewajiban kepada pemegang hak tersebut untuk mendaftarkan

² Boedi Harsono . *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2005, h. 283.

hak atas tanahnya dalam rangka menuju kepastian hukum. Dalam pelaksanaan pembangunan nasional, kebutuhan penguasaan dan penggunaan tanah pada umumnya termasuk untuk kepentingan pembangunan sangat besar. Kegiatan pembangunan yang semakin meningkat membutuhkan tempat untuk melaksanakan kegiatan tersebut. Hal ini berarti semakin banyak dibutuhkan tersedianya tanah, dan karena tanah merupakan sumber daya alam yang terbatas, mengingat besarnya peranan hak-hak atas tanah, keadaan ini menyebabkan semakin meningkatnya nilai ekonomis tanah. Masalah-masalah yang berkaitan dengan tanah dari hari ke hari menunjukkan kecenderungan semakin kompleks. Hal ini dapat dimaklumi sebagai konsekuensi logis dari suatu proses pembangunan yang terus meningkat, disamping makin beragamnya berbagai kepentingan masyarakat dan berbagai sektor yang memerlukan tersedianya tanah.

Benturan-benturan kepentingan yang mengakibatkan sengketa di bidang pertanahan dalam masyarakat baik antar perorangan, perorangan dengan pemerintahan maupun antar lintas sektoral akan berlangsung terus sejalan dengan frekwensi kebutuhan akan tanah. Konflik-konflik pertanahan yang sering terjadi saat ini biasanya menyangkut kepastian hukum hak atas tanah.

Hak-hak atas tanah mempunyai peranan penting dalam kehidupan manusia, semakin maju masyarakat, semakin padat penduduknya, akan menambah lagi pentingnya kedudukan hak-hak atas tanah itu bagi pemiliknya.

Guna terciptanya kepastian hukum hak atas tanah diseluruh wilayah Indonesia, diperlukan pelaksanaan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah sangat penting bagi para pemegang hak atas tanah, demi terjaminnya kepastian

hukum. Pasal 19 ayat (1) UUPA pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Ketentuan tersebut merupakan keharusan dan kewajiban pemerintah untuk mengatur dan menyelenggarakan pendaftaran tanah. Peraturan Pemerintah yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA adalah PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Tugas pendaftaran tanah itu dilimpahkan kepada Direktorat Pendaftaran Tanah Direktorat Jenderal Agraria Departemen Dalam Negeri dengan kantor-kantor Agraria Seksi Pendaftaran Tanah di Daerah Tingkat II.

Sebelum UUPA, berlaku hak-hak Barat, seperti Eigendom, Erfpacht, Opstal dan sebagainya saja yang di daftarkan di Kantor Pendaftaran Tanah (kadaster). Peralihan hak seperti : jual beli , hibah , pada umumnya dilakukan di hadapan Notaris. Hak - hak adat tidak diurus oleh Kantor Pendaftaran Tanah (kadaster). Hak adat dilakukan di hadapan kepala desa/kepala suku atau secara di bawah tangan. Dengan berlakunya UUPA, dualisme dalam UU pertanahan dihilangkan dan semua hak atas tanah, bekas hak barat, maupun bekas hak adat di perlakukan sama, harus di daftar. Mengingat besarnya peranan hak - hak atas tanah dengan semakin meningkatnya harga tanah , maka dengan berlakunya UUPA beserta peraturan-peraturan pelaksana, peralihan hak atas tanah itu dipandang perlu ditingkatkan lebih tinggi dan diatur tersendiri. Peralihan hak tidak lagi dibuat dihadapan kepala desa/kepala suku atau secara dibawah tangan, tetapi harus dibuat dihadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang diangkat oleh Menteri Dalam Negeri cq Direktur Jendral Agraria, satu orang untuk tiap satu atau lebih daerah kecamatan. Dimana untuk satu daerah kecamatan yang belum diangkat seorang PPAT, maka Camat yang

mengepalai wilayah kecamatan tersebut untuk sementara ditunjuk karena jabatannya sebagai PPAT.

Keberadaan Camat sebagai PPAT sebagai jabatannya, sebenarnya mempunyai tujuan mulia, yaitu membantu pelaksanaan pendaftaran tanah di kecamatannya. Memperhatikan peraturan yang ada, pengangkatan Camat sebagai PPAT, sama halnya dengan PPAT lainnya.

Hanya saja diangkat karena jabatannya sebagai Kepala Pemerintahan Kecamatan, jadi tanpa pendidikan khusus. Pengangkatan Camat sebagai PPAT untuk melayani pembuatan akta tanah di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.

Ketentuan tentang kewajiban pembuatan akta tanah peralihan hak dihadapan PPAT terdapat dalam Pasal 19 PP No.10 tahun 1961, yang berbunyi :

“ Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus di buktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam peraturan ini disebut : pejabat). Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria. ”³

Untuk sekarang ini, tidak ada lagi Menteri Negara Agraria, tetapi hanya Kepala Badan Pertanahan Nasional yang dijabat oleh Wakil Kepala Badan Pertanahan Nasional.

PPAT adalah pejabat yang berwenang membuat akta perjanjian-perjanjian

³ A.P. Parlindungan, *Hukum Agraria Serta Landreform*, Mandar Maju, Bandung, 1989, h. 127.

yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjamkan uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan. Dengan demikian, maka hak atas tanah menjadi terjamin kepastian hukumnya.

Pejabat yang dimaksud di atas wajib menyelenggarakan suatu daftar dari akta-akta yang dibuatnya, dan dalam hubungan terjadinya peralihan hak seperti yang dikemukakan di atas, wajib mengirimkan akta tersebut kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah untuk didaftarkan dalam Daftar Buku Tanah yang bersangkutan. Pejabat Pembuat Akta Tanah kemudian diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 dan untuk selanjutnya PP No. 37 Tahun 1998 merupakan dasar hukum keberadaan PPAT. Dalam PP ini disebutkan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah sebagai Pejabat Umum juga ditegaskan dalam Pasal 1 ayat (4) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda yang berkaitan dengan tanah. Dalam Pasal 1 ayat (4) UU No. 4 Tahun 1996 disebutkan bahwa :

”Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa pembebanan Hak Tanggungan menurut peraturan perUndang-undangan yang berlaku”.

Dalam Pasal 1868 KUHPerdara, disebutkan sebagai berikut :

”Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum yang berkuasa untuk dimana akta itu dibuatnya”.

Dengan demikian menjadi jelaslah bahwa sumber lahirnya suatu akta otentik adalah jika akta itu dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum.

Pejabat Umum merupakan ”Organ Negara ” yang diadakan atas perintah undang-undang untuk antara lain melahirkan atau demi terwujudnya akta otentik.

Oleh karena PPAT merupakan Pejabat Umum, maka PPAT diberi kewenangan untuk membuat akta mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 (2) PP No.37 Tahun 1998 mengenai Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.

Akta PPAT merupakan alat bukti surat akta. Surat akta adalah surat yang tertanggal dan diberi tanda tangan, yang menurut peristiwa - peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang digunakan untuk pembuktian.

Akta yang dibuat PPAT sebagai Pejabat Umum yang diberi wewenang membuat akta-akta merupakan akta otentik. PPAT sebagai pejabat yang bertugas khusus di bidang pelaksanaan sebagian kegiatan pendaftaran tanah adalah Pejabat Tata Usaha Negara.

Di dalam Pasal 19 PP No.10 Tahun 1961 telah ditentukan siapa-siapa yang dapat diangkat menjadi PPAT. Mereka yang dapat diangkat menjadi PPAT ialah :

- a. Notaris.
- b. Pegawai-pegawai dan bekas pegawai dalam lingkungan Departemen Agraria yang dianggap mempunyai pengetahuan yang

cukup tentang peraturan-peraturan lainnya yang bersangkutan dengan persoalan peralihan hak atas tanah,

- c. Para pegawai pamong praja yang pernah melakukan tugas seorang PPAT,
- d. Orang-orang lain yang telah lulus dalam ujian yang diadakan oleh Direktorat Menteri Agraria.

Selama untuk suatu kecamatan yang belum terpenuhi formasi PPAT, maka kepala kecamatan karena jabatannya menjadi PPAT dari kecamatan itu.

2. Rumusan Masalah

Mengingat keadaan diatas, maka pentinglah dilakukan penelitian yuridis tentang kedudukan dan fungsi Camat sebagai PPAT, terutama untuk kepastian perlindungan kepentingan masyarakat yang berkepentingan dengan akta tanah, apabila dikaitkan dengan adanya Camat PPAT yang melakukan penyimpangan dalam melaksanakan kewajiban PPAT, padahal kewajiban PPAT dan sanksi terhadap pelanggarannya sudah diatur didalam peraturan tentang PPAT.

Dari latar belakang diatas, maka didapat permasalahan sebagai berikut :

- A. Bagaimanakah pelaksanaan kewajiban PPAT oleh Camat sebagai PPAT.
- B. Faktor - faktor apa saja yang mempengaruhi pelaksanaan kewajiban PPAT oleh Camat sebagai PPAT.

3. Tujuan Penelitian.

Selain sebagai langkah awal dalam penulisan tesis ini yaitu untuk memenuhi persyaratan untuk memperoleh gelar Magister pada program studi Magister Kenotariatan, sehingga penelitian juga bertujuan untuk mengetahui dan memahami tentang bagaimana kedudukan dan fungsi Camat sebagai PPAT dan penelitian ini nantinya dapat dijadikan masukan dan sumbangan pemikiran bagi pembuat Undang-undang dan praktek penerapan Undang-undang dalam rangka penegakan hukum Perdata di Indonesia khususnya mengenai kedudukan dan fungsi Camat sebagai PPAT.

4. Kajian Pustaka

Berdasarkan Pasal 9 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, maka pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Adapun tugas - tugas BPN diatur dalam Pasal 2 Keputusan Presiden No. 26 Tahun 1998, yaitu antara lain mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan, yang meliputi :

- a. Pengaturan penggunaan, pengurusan dan pemilikan tanah.
- b. Pengurusan hak-hak tanah.
- c. Pengukuran dan Pendaftaran tanah.
- d. Lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan.

Kaitannya dengan pengelolaan dan pengembangan administrasi pertanahan, maka penyebaran tugas-tugas yang dibebankan Badan Pertanahan Nasional dilakukan oleh lima Deputi, yaitu Deputi Bidang Umum, Deputi Bidang

Pengaturan Penguasaan dan Penatagunaan Tanah, Deputi Bidang Hak-hak Atas Tanah, Deputi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah, serta Deputi Pengawasan.

Jikalau kita meninjau kepada organisasi dari Badan Pertanahan Nasional (Keppres nomor 26 tahun 1988) maka ada Deputi IV (Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah) dan dalam pasal 20 Keppress 26 tersebut fungsi dari Deputi ini adalah :

- a. Menyusun rencana dan melaksanakan pengukuran , pemetaan dan pembukuan hak-hak atas tanah.
- b. Mengadministrasikan pendaftaran hak-hak atas tanah, peralihan hak atas tanah dan pembebanan hak atas tanah.
- c. Memberikan tanda bukti hak atas tanah dan tanda bukti pembebanan hak atas tanah.
- d. Lain-lain yang ditetapkan oleh Kepala.

Pada Deputi ini ada dua direktorat yaitu :

- a. Direktorat Pengukuran dan Pemetakan.
- b. Direktorat Pendaftaran Hak Atas Tanah.⁴

Bidang pengukuran dan pendaftaran hak atas tanah dikantor wilayah Badan Pertanahan Nasional bertugas menyiapkan koordinasi dan menyusun program serta memberikan bimbingan , pengendalian dan pelayanan di bidang pengukuran dan pendaftaran tanah. Dengan demikian tugasnya lebih dititikberatkan pada tugas koordinasi diantara berbagai kantor pertanahan serta bimbingan, pengendalian dan pelayanan dibidang pengukuran dan pendaftaran

⁴ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1990, h. 52.

tanah. Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya merupakan daerah operasional dari pertanahan. Seksi pengukuran dan pendaftaran tanah di kantor pertanahan bertugas melakukan pengukuran dan pemetaan serta menyiapkan pendaftaran, peralihan serta pembebanan hak atas tanah. Sejak awal seksi pengukuran dan pendaftaran tanah tersebut melakukan pengukuran desa demi pendaftaran, peralihan serta pembebanan hak atas tanah. Sejak awal seksi pengukuran dan pendaftaran tanah tersebut melakukan pengukuran desa demi desa dan pengukuran secara individual untuk pendaftaran hak tersebut, dan kemudian setelah ada sertifikat tanah melakukan pencatatan rights of disposal (peralihan hak dan pengikatan sebagai jaminan).

Pasal 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menyebutkan pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh PP ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat yang terkait dalam pendaftaran tanah.

Kegiatan tertentu dalam pelaksanaan pendaftaran tanah ditugaskan kepada pejabat lain. Kegiatan-kegiatan tertentu tersebut adalah kegiatan-kegiatan yang pemanfaatannya bersifat nasional atau melebihi wilayah kerja Kepala Kantor Pertanahan, misalnya pengukuran titik dasar teknik dan pemetaan fotogrametri. Pejabat yang terkait dalam pendaftaran tanah yaitu :

a. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan yaitu akta

pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan. Untuk mempermudah rakyat di daerah terpencil dan belum ada PPAT tersebut adalah Pejabat Pemerintahan yang menguasai keadaan daerah yang bersangkutan yaitu Camat.

b. Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf

Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf berkewajiban membuat akta ikrar wakaf yang berguna untuk pembuktian hak atas tanah wakaf, yang akan dipergunakan untuk pendaftaran hak yang bersangkutan .

c. Pejabat Lelang

Pemeliharaan data pendaftaran tanah karena pemindahan hak melalui lelang, hanya didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang, baik dalam lelang eksekusi maupun lelang sukarela. Untuk menghindarkan terjadinya pelelangan umum yang tidak jelas objeknya, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sebelum suatu bidang tanah atau satuan rumah susun dilelang, baik dalam rangka lelang eksekusi maupun lelang sukarela, Kepala Kantor Lelang wajib meminta keterangan kepada Kantor Pertanahan mengenai bidang tanah diminta selambat – lambat nya 5 (lima) hari kerja setelah diterimanya permintaan dari Kepala Lelang.

d. Panitia Ajudikasi

Panitia Ajudikasi merupakan Panitia Penyelidik Riwayat dan Penetapan Batas Tanah, yang dibentuk oleh Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional atau Pejabat yang ditunjuk. Pasal 8 Peraturan

Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menyebutkan di dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Panitia Ajudikasi. Hal - hal mengenai pembentukan Panitia Ajudikasi serta susunan, tugas dan kewenangannya diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri 3/1997 Pasal 48 s/d 54. Ajudikasi adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah pertama kali, yang meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftaran.

Pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis diperlukan bantuan suatu Panitia Ajudikasi karena pada umumnya pendaftaran secara sistematis bersifat massal dan besar-besaran sehingga dengan demikian tidak akan terganggu tugas rutin kantor pertanahan. Dalam melaksanakan tugasnya, Panitia Ajudikasi dibantu satuan petugas (satgas) pengumpul data yuridis, satgas pengukuran dan pemetaan dan satgas tata usaha.

Panitia terdiri atas seorang Ketua Panitia, merangkap anggota yang dijabat oleh Pegawai Badan Pertanahan Nasional dan tiga atau empat orang anggota yaitu seorang pegawai BPN yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang pendaftaran tanah, seorang pegawai BPN yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang hak-hak atas tanah, sedang yang ketiga dan keempat adalah Kepala Desa/Kelurahan yang bersangkutan dan/atau seorang Pamong Desa/Kelurahan yang ditunjuknya. Keanggotaan Panitia Adjudikasi dapat ditambah seorang anggota yang sangat dan atau seorang pamong kelurahan yang ditunjuk, diperlukan dalam penilaian kepastian data yuridis mengenai

bidang-bidang tanah di wilayah desa / kelurahan yang bersangkutan. Ketentuan ini memungkinkan Ketua Adat yang mengetahui benar riwayat / kepemilikan bidang-bidang tanah setempat, khususnya di daerah yang hukum adatnya masih kuat.

Ketua Panitia Ajudikasi dijabat oleh pegawai BPN yang tertinggi pangkatnya yang mempunyai kemampuan dalam bidang tugas kepengurusan hak-hak atas tanah dan atau pendaftaran tanah.

Tugas dan wewenang Ketua Panitia Ajudikasi adalah sebagai berikut :

- 1) Berdasarkan berita acara pengesahan bidang - bidang tanah dan daftar isian : Menandatangani surat keputusan pengakuan hak atas nama Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi, menegaskan konversi hak atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya/Kabupaten, serta mengusulkan pemberian hak atas tanah sesuai peruntukan dan atau penguasaan tanah-tanah Negara termasuk tanah Negara yang menjadi : objek landreform, sepanjang telah dipenuhi semua kewajiban - kewajiban menurut ketentuan-ketentuan yang berlaku, yang ada di desa/kelurahan yang bersangkutan.
- 2) Menandatangani buku tanah, surat ukur, sertifikat dan mendaftarkan peralihan termasuk memberikan ijin pemindahan hak dan pembebanan hak termasuk menerbitkan sertifikatnya serta perbuatan hukum lainnya yang terjadi pada saat berlangsungnya pendaftaran tanah secara sistematis atas nama Kepala Kantor Pertanahan. Menyampaikan laporan secara periodik dan menyerahkan hasil kegiatan Panitia Adjudikasi kepada Kepala Kantor Pertanahan.

3) Bertanggung jawab atas hasil kegiatan Panitia Ajudikasi kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat. Kepala Kantor Pertanahan sebagai pelaksana pendaftaran tanah sistematis mempunyai tugas sebagai berikut : mengusulkan desa/kelurahan yang akan menjadi lokasi pendaftaran tanah secara sistematis, memberikan petunjuk operasional di bidang teknis pertanahan kepada Kepala Panitia Ajudikasi dalam melaksanakan tugasnya, memberikan petunjuk penyelesaian permasalahan di bidang teknis pertanahan yang dihadapi Panitia Ajudikasi, dan dalam melaksanakan tugasnya bertanggungjawab kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi. Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan tugasnya dibantu Panitia Ajudikasi , yang mempunyai tugas dan wewenang sebagai berikut : mengumpulkan data fisik dan dokumen asli data yuridis semua bidang tanah yang ada di wilayah yang bersangkutan serta memberi tanda penerimaan, menyelidiki riwayat tanah dan menilai kebenaran dokumen yang diserahkan serta alat bukti lain yang akan digunakan sebagai dasar pendaftaran, mengumumkan data yang sudah dikumpulkan yang akan digunakan sebagai dasar pendaftaran, membantu menyelesaikan ketidak sepakatan atau sengketa antara pihak-pihak yang bersangkutan mengenai data yang diumumkan, mengesahkan hasil pengumuman dimaksud dalam butir 3 yang akan digunakan sebagai dasar pendaftaran, serta menerima uang pembayaran, mengumpulkan dan memelihara setiap kwitansi pembayaran dan penerimaan uang yang dibayarkan oleh mereka yang berkepentingan.

5. Metode Penelitian

a. Pendekatan masalah

Pendekatan yang dilakukan dalam masalah penelitian hukum dalam tesis ini dengan mengidentifikasi serta membahas peraturan perundang-undangan yang berlaku berkaitan dengan materi yang dibahas dengan mengkaji suatu kasus yang terjadi pada pelaksanaan kedudukan dan fungsi seorang Camat sebagai PPAT, dan membahasnya juga bersumber pada literatur-literatur serta pendapat para sarjana sebagai pendukung.

b. Bahan Hukum

Bahan Hukum yang digunakan dalam tesis ini jika ditinjau dari mengikatnya, yang merupakan data sekunder yang berupa :

- Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang bersifat mengikat, berupa peraturan perundang-undangan dalam hal ini Burgerlijke Wetboek/ B.W. (Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia), UUPA, PP No. 10 Tahun 1961, PP No 24 Tahun 1997.
- Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer, yaitu literatur maupun karya ilmiah para sarjana yang berkaitan dengan materi yang dibahas.

c. Prosedur pengumpulan bahan hukum.

Bahan hukum yang berupa bahan pustaka di inventarisasi dengan menggunakan cara mengklarifikasi bahan-bahan bacaan tersebut, dan kemudian dipilah-pilah, selanjutnya disistematisasikan dengan mengambil bahan hukum yang ada relevansinya dengan materi yang dibahas.

d. Analisis bahan hukum.

Bahan hukum setelah di kumpulkan kemudian dianalisis dengan mengkaitkan pengertian yang ada pada peraturan perundang-undangan yang terkait dengan karya ilmiah para sarjana yang dapat diartikan melalui penafsiran sistematis.

6. Sistematika Penulis

Sistematika penulis tesis ini dibagi menjadi empat bab dan masing-masing bab terdiri dari sub-sub bab sebagai berikut :

Bab I, Pendahuluan.

Pada bab ini disajikan pada awal pembahasan sehingga didalamnya berisi gambaran umum permasalahan yang dijabarkan lebih lanjut pada bab berikutnya. Sub babnya terdiri dari latar belakang masalah yang dilanjutkan dengan rumusan masalah, tujuan penulis dan manfaat penulis, metode penelitian dilanjutkan sistematika penulisan.

Bab II, disajikan dalam bentuk uraian secara teoritis , dengan judul bab Pelaksanaan Kewajiban PPAT oleh Camat dalam kedudukan dan fungsinya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pada bab ini diuraikan mengenai pelaksanaan dan kewajiban PPAT oleh Camat sebagai PPAT serta fungsi dan kedudukannya.

Bab III, dengan judul bab Faktor - faktor yang Mempengaruhi Pelaksanaan Kewajiban PPAT oleh Camat sebagai PPAT.

Pada bab ini disajikan dalam bentuk pembahasan masalah dengan judul sub bab Penerapan Sanksi, aparat pelaksana yang mempengaruhi

pelaksanaan kewajiban PPAT oleh Camat.

Bab IV, Penutup.

Pada bab ini disajikan pada akhir pembahasan dengan judul sub bab terdiri dari kesimpulan berisi jawaban atas masalah dan saran sebagai pemecahan atas masalah yang merupakan bahan masukan.

BAB II

PELAKSANAAN KEWAJIBAN CAMAT SEBAGAI P.P.A.T

A. Pendaftaran Tanah.

1. Tujuan Pendaftaran Tanah.

Pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah. Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah dapat mengetahui status atau kedudukan hukum daripada tanah tertentu yang dihadapinya, letak, luas, dan batas-batasnya, siapa pemiliknya, dan beban-beban apa yang ada di atasnya.

Menurut Pasal 19 ayat (1) UUPA disebutkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Dengan tegas pasal 19 itu menyatakan bahwa, pendaftaran tanah tersebut perlu diadakan "untuk menjamin kepastian hukum", hingga teranglah bahwa, yang akan diselenggarakan itu adalah suatu *rechtskadaster*.

Pasal 19 UUPA telah menetapkan tentang pendaftaran tanah yang meliputi :

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

Istilah pendaftaran tanah pada mulanya diartikan sebagai kadaster dan sebagai pendaftaran hak. Pendaftaran tanah dalam pengertian kadaster dikemukakan oleh Soutendijk/Mulder, Jaarsma, Schermerhorn/Van Steenis dan Van Huls. Menurut Soutendijk/Mulder, kadaster adalah suatu badan yang dengan peta-peta dan daftar-daftar yang dibuat berdasarkan pengukuran dan taksiran, memberikan kepada kita suatu gambaran dan uraian tentang wilayah suatu Negara dengan semua bagian-bagiannya dan bidang-bidang tanah. Menurut Jaarsma, kadaster adalah suatu badan, yang dengan peta-peta dan daftar-daftar memberikan uraian tentang semua bidang tanah yang terletak dalam wilayah suatu Negara. Schermerhorn/Van Steenis, merumuskan kadaster itu sebagai suatu badan pemerintah untuk mengregistrasi dan mengadministrasi keadaan hukum dari suatu benda tetap dalam daerah tertentu termasuk semua perubahan-perubahan yang terjadi dalam keadaan hukum itu.

Dari definisi-definisi tersebut diatas, maka didapatkan bahwa suatu kadaster harus memenuhi dua unsur yaitu, pertama pendaftaran atau pembukuan bidang-bidang tanah yang terletak di suatu daerah/Negara dalam daftar-daftar. Dalam daftar - daftar tersebut diuraikan letak, batas-batas dan luas dari tiap-tiap bidang tanah serta hak-hak yang terdapat diatasnya dan orang-orang yang menjadi pemegang hak dari hak - hak itu; kedua pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah.

Dari uraian di atas, maka kadaster dapat diartikan sebagai pendaftaran atau pembukuan bidang - bidang tanah dalam daftar-daftar berdasarkan pengukuran dan pemetaan dari bidang-bidang tanah. Jadi secara singkat kadaster

itu dapat dirumuskan sebagai pengukuran pemetaan dan pembukuan tanah seperti dirumuskan dalam Pasal 19 (2) sub a.

Dalam sejarahnya, kadaster dapat dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu kadaster pajak (belasting kadaster atau fiscale kadaster) dan kadaster hak (eigendom kadaster). Kadaster pajak adalah suatu kadaster yang diadakan untuk keperluan pemungutan pajak tanah yang adil dan merata. Untuk dapat memungut pajak secara adil dan merata, maka penting diketahui luas tanah dan penggunaan tanahnya, yang selanjutnya dipakai sebagai dasar untuk penentuan harga dari tanah tersebut. Maka yang menjadi objek dari kadaster pajak adalah bidang tanah menurut penggunaannya (belasting perceel). Kadaster hak adalah suatu kadaster yang diadakan untuk kepastian hukum dari letak, batas-batas serta luas bidang tanah yang dipunyai orang dengan suatu hak. Karena tujuan dari kadaster hak adalah menjamin kepastian hukum dari letak, batas-batas serta luas bidang-bidang tanah hak, maka pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah itu diselenggarakan dengan sangat teliti. Syarat lainnya adalah batas-batas tanah tersebut harus dapat ditetapkan kembali atau direkonstruksi di lapangan.

Pendaftaran tanah dalam pengertian hak adalah pendaftaran hak-hak atas tanah dalam daftar-daftar umum yaitu daftar yang terbuka bagi setiap orang yang memerlukan keterangan dari daftar - daftar itu , atas nama dari para pemegang haknya. Pendaftaran tanah dalam pengertian pendaftaran hak dapat dibagi 2 (dua) macam yaitu :

- a. Pendaftaran hak dengan daftar - daftar umum yang mempunyai kekuatan bukti.

Daftar - daftar umum yang mempunyai kekuatan bukti adalah daftar -

daftar umum yang membuktikan bahwa orang yang terdaftar didalamnya adalah pemegang hak yang sah menurut hukum kepada pemegang hak yang telah terdaftar dalam daftar-daftar umum diberikan surat tanda bukti hak. Surat ini membuktikan bahwa pemegang hak tersebut adalah pemegang hak yang sah menurut hukum sebagai akibat dari kekuatan bukti yang diberikan pada daftar-daftar umum.

Pendaftaran hak seperti ini meliputi pendaftaran hak dari para pemegang hak lama atau pendaftaran hak untuk pertama kalinya dalam daftar-daftar umum dan pendaftaran peralihan hak, pendaftaran hak seperti ini disebut juga "*registration of rights*"

- b. Pendaftaran hak dengan daftar – daftar umum yang tidak mempunyai kekuatan bukti.

Daftar-daftar umum yang tidak mempunyai kekuatan bukti artinya daftar-daftar umum tersebut tidak membuktikan bahwa orang yang terdaftar didalamnya sebagai pemegang hak yang sah menurut hukum. Pendaftaran hak ini hanya ditujukan kepada para pemegang hak yang baru. Untuk mendorong para pemegang hak yang baru untuk mendaftarkan haknya, maka pendaftaran itu dijadikan syarat bagi peralihan-peralihan hak. Dengan demikian para pemegang hak yang baru diharuskan untuk mendaftarkan hak yang mereka peroleh.

Pendaftaran hak ini disebut juga sebagai "*registration of deeds*" yang dimaksud dengan "*deeds*" adalah akta pengalihan hak.

Dari uraian diatas dapat diketahui bahwa apa yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) sub b dan c adalah pendaftaran hak dengan daftar - daftar umum yang

mempunyai kekuatan bukti. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa pendaftaran tanah menurut Pasal 19 ayat (2) UUPA yang dimaksudkan adalah meliputi pengertian kadaster dan pengertian pendaftaran hak. Dalam Peraturan Pemerintah yang menyempurnakan PP 10/1961 ini, tetap dipertahankan tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah sebagai yang pada hakikatnya sudah ditetapkan dalam Pasal 19 UUPA. Yaitu bahwa pendaftaran tanah merupakan tugas pemerintah, yang diselenggarakan dalam menjamin kepastian hukum dibidang pertanahan (suatu "*rechtskadaster*" atau "*legal cadastre*").

Dengan berlakunya UUPA maka peraturan-peraturan agrarian warisan kolonial tidak berlaku lagi. Pembuat UUPA bermaksud mencapai kesederhanaan hukum karena peraturan-peraturan agrarian warisan kolonial tersebut bersifat dualisme, dan tidak menjamin kepastian hukum bagi rakyat asli. Hak-hak atas tanah menurut hukum adat tidak terdaftar sebagaimana hak - hak atas tanah menurut hukum barat.

Hak-hak atas tanah menurut hukum adat tidak terdaftar akan membawa ketidakpastian hukum terhadap pemegang hak-hak atas tanah tersebut. Pendaftaran hak atas tanah menurut UUPA bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah yang dipegangnya. Di sinilah letak hubungan antara maksud dan tujuan pembuat UUPA yaitu menuju cita-cita adanya kepastian hukum berkenaan dengan hak-hak atas tanah.

Pendaftaran tanah dimaksudkan untuk memperoleh alat pembuktian yang kuat tentang hak atas tanah. Namun dalam pembuatan hukum tertentu pendaftaran tanah berfungsi untuk memenuhi sahnya perbuatan hukum itu. Hal ini berarti bahwa tanpa dilakukan pendaftaran, perbuatan hukum itu tidak terjadi

dengan sah menurut hukum. Pendaftaran jual beli atau hibah atau tukar menukar, bukan berfungsi untuk sahnya perbuatan itu tetapi sekedar memperoleh alat bukti mengenai sahnya perbuatan itu.

Kepastian hukum yang dimaksud dalam pasal 19 UUPA meliputi, pertama kepastian hukum mengenai orang / badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah tersebut. Kepastian berkenaan dengan siapakah pemegang hak atas tanah itu disebut dengan kepastian subjek hak atas tanah; kedua kepastian mengenai letak tanah, batas-batas tanah, panjang dan lebar tanah. Kepastian berkenaan dengan letak tanah, batas-batas tanah, panjang dan lebar tanah ini disebut dengan kepastian mengenai objek hak atas tanah. Jika dilihat dalam konteks yang lebih luas, pendaftaran tanah itu selain memberi informasi mengenai suatu bidang tanah, baik penggunaannya, pemanfaatannya, juga memberikan informasi mengenai untuk apa tanah itu sebaiknya di pergunakan, demikian pula informasi mengenai kemampuan yang terkandung di dalamnya dan informasi mengenai kemampuan yang terkandung di dalamnya dan informasi mengenai bangunannya, harga bangunan dan tanahnya, dan pajak yang ditetapkan untuk tanah dan bangunan. Hal inilah yang merupakan usaha yang lebih modern untuk suatu pendaftaran tanah yang komprehensif (*Land Information System*) atau yang lebih dikenal dengan *Geographic Information System*.

Terlaksananya pendaftaran tanah sebagai suatu proses yang diakhiri dengan terbitnya sertifikat (Hak atas tanah, Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan), manfaatnya dapat dirasakan oleh 3 (tiga) pihak, yaitu pemegang

hak atas tanah, pihak yang berkepentingan, dan pemerintah. Bagi pemegang hak atas tanah, yaitu untuk keperluan pembuktian penguasaan haknya.

Bagi pihak yang berkepentingan, misalnya calon pembeli atau calon kreditor untuk memperoleh keterangan tentang tanah yang akan menjadi objek perbuatan hukumnya. Sedangkan bagi pemerintah dalam rangka mendukung kebijakan pertanahan.

Dalam Peraturan Pemerintah yang menyempurnakan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 ini, tetap dipertahankan tujuan dan sistem yang digunakan, yang pada hakekatnya sudah ditetapkan dalam Undang - undang Pokok Agraria (UUPA) yaitu bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberi jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan dan bahwa sistem publikasinya adalah sistem negatif, tetapi yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti yang dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2). Pendaftaran tanah juga tetap dilaksanakan melalui dua cara, yaitu pertama-tama secara sistematis yang meliputi wilayah satu desa atau kelurahan atau sebagaimana yang terutama dilakukan atas prakarsa Pemerintah dan secara sporadik, yaitu pendaftaran mengenai bidang-bidang tanah atas permintaan pemegang atau penerima hak yang bersangkutan secara individual atau massal.

Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah menyatakan tujuan pendaftaran, antara lain :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang

terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertifikat sebagai surat tanda buktinya.

- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, agar dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk tercapainya tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftar.

2. Pembuktian Hak Atas Tanah

Fungsi utama sertifikat hak atas tanah adalah sebagai alat bukti tetapi sertifikat bukan satu-satunya alat bukti hak atas tanah. Hak atas tanah seseorang dapat dibuktikan dengan alat bukti lain, misalnya saksi-saksi, akta jual beli, surat keputusan pemberian hak. Perbedaan sertifikat dengan alat bukti lain adalah sertifikat ditegaskan oleh peraturan perundang-undangan sebagai alat bukti yang kuat. Perkataan “kuat” dalam hal ini berarti selama tidak ada bukti lain yang membuktikan kebenarannya maka keterangan yang ada dalam sertifikat harus dianggap benar dengan tidak perlu bukti tambahan. Sedangkan alat bukti yang lain hanya dianggap sebagai bukti permulaan, harus dikuatkan oleh alat bukti yang lain.

Penjelasan resmi Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 menyatakan tentang pengertian ”berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”. Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Hal ini berarti selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan. Data fisik dan data yuridis tersebut harus sesuai dengan data yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan karena data itu diambil dari surat ukur dan buku tanah tersebut. Pembuktian diartikan sebagai proses, perbuatan, cara membuktikan, sedangkan membuktikan diartikan sebagai memperlihatkan bukti, meyakinkan dengan bukti atau menandakan, menyatakan kebenaran sesuatu dengan bukti.⁵ Pengertian pembuktian yang umum diketahui selalu dikaitkan dengan adanya persengketaan atau perkara dimuka hakim atau di muka pengadilan seperti beberapa pendapat antara lain, membuktikan adalah meyakinkan hakim dalil atau dalil-dalil yang dikemukakan dalam suatu persengketaan.⁶ Pembuktian itu hanya diperlukan apabila timbul suatu perselisihan. Membuktikan adalah suatu upaya untuk dapat meyakinkan hakim tentang dalil (dalil - dalil) atau posita yang dikemukakan dalam suatu perkara yang pada hakekatnya mempertimbangkan secara logis, mengenai dalil (dalil-dalil) tertentu dianggap

⁵ Balai Pustaka. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, 1988, h. 133.

⁶ R. Subekti, *Hukum Acara Perdata*, Bina Cipta, Bandung, 1989 h. 78.

benar. Pembuktian dalam hukum acara mempunyai arti yuridis, yaitu hanya berlaku bagi pihak-pihak yang berperkara atau memperoleh hak dari mereka.⁷

Dari beberapa arti pembuktian tersebut diatas, terlihat bahwa makna pembuktian adalah memberikan kepastian kepada hakim, tentang adanya peristiwa-peristiwa tertentu. Dan dari peristiwa-peristiwa yang terjadi di persidangan itu, hakim akan menetapkan gejala atau tanda-tanda dari keadaan atau peristiwa itu hakim memberikan sebutan atau “jeneng” tertentu atas keadaan atau peristiwa tersebut dan kemudian hakim akan menyusun bangunan hukum, maka tujuan pembuktian ialah menyusun putusan atas dasar pembuktian tersebut. Pembuktian diperlukan karena ada bantahan atau sangkalan dari pihak lawan mengenai apa yang digugat, atau untuk membenarkan suatu hak.

Pada umumnya , yang menjadi sumber sengketa adalah suatu peristiwa atau hubungan hukum yang mendukung adanya hak. Jadi, yang perlu dibuktikan adalah mengenai peristiwa atau hubungan hukum, bukan mengenai hukumnya. Kebenaran peristiwa atau hubungan hukum itulah yang wajib dibuktikan.⁸

Arti pembuktian seperti tersebut di atas adalah pembuktian dalam suatu sengketa di pengadilan, dimana terdapat pihak-pihak yang berperkara. Sedangkan pembuktian hak atas tanah untuk kepentingan pendaftaran tanah adalah tidak sama atau berbeda dengan pengertian pembuktian dalam suatu sengketa di pengadilan.

⁷Sudikno Mertokusumo , *Hukum Acara Perdata Indonesia* , Liberty , Yogyakarta, 1979, h. 128.

⁸Abdulkadir Muhammad , *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, h. 115

Pembuktian hak atas tanah untuk kepentingan pendaftaran tanah berbeda dengan pembuktian adanya hak atas tanah dan siapa pemiliknya dalam suatu sengketa di Pengadilan Negeri. Dalam suatu sengketa di pengadilan sudah jelas siapa saja yang berebut tanah tersebut sehingga masing-masing dipersidangkan akan mengajukan semua bukti-bukti pemilikannya, dan hakimlah yang akan memutuskan siapa diantara mereka yang sebenarnya berhak atas tanah tersebut dengan bersandar pada hukum pembuktian yang diatur dalam HIR maupun Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Lagipula terhadap suatu putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap apalagi yang telah melalui putusan peninjauan kembali sudah tidak ada upaya hukumnya.

Sedangkan terhadap sertifikat tanah diterbitkan berdasarkan alat bukti yang tersebut dalam Pasal 23 dan 24 PP No. 24 Tahun 1997 masih terbuka kesempatan 5 tahun sejak terbitnya sertifikat tersebut untuk mempertahankan haknya bagi orang yang merasa lebih berhak atas tanah tersebut dengan jalan mengajukan gugatan ke pengadilan yang berwenang. Jadi jelaslah bahwa arti pembuktian hak atas tanah sebagai dasar pendaftaran tanah tidak dimaksudkan seperti pembuktian dalam suatu sengketa di pengadilan, dimana sudah jelas para pihak yang bersengketa, tetapi pembuktian hak atas tanah disini diartikan sebagai suatu cara, proses perbuatan untuk menyatakan kebenaran suatu penguasaan atau kepemilikan hak atas tanah dengan mengajukan alat-alat bukti hak atas tanah untuk keperluan pembukuan hak dan penerbitan sertifikat.

Kekuatan pembuktian sertifikat meliputi 2 (dua) hal :

- a. Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang

termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

- b. Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan.⁹

Maksud dari itikad baik, bahwa penguasaan itu sudah berlangsung secara turun temurun selama 20 tahun atau lebih : syarat tersebut harus diperkuat dengan kesaksian dari orang yang dapat dipercaya (ketua adat), dan tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat yang bersangkutan.

3. Proses Pendaftaran Tanah

Proses pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Hal ini disebutkan dalam Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 pasal 11 dan 12, sebagai berikut:

- a. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registrriion*).
Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya adalah kegiatan

⁹ Boedi Harsono , *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan- Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 2004, h. 536.

pendaftaran yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan PP No. 10 Tahun 1961 dan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah untuk pertama kalinya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan sporadis. Pendaftaran tanah secara sistematis yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa / kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa Pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertahanan Nasional. Sedangkan pendaftaran tanah secara sporadis yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah sporadis dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan. Yaitu pihak yang berhak atas objek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya meliputi :

1) Pengumpulan dan pengolahan data fisik.

Pengumpulan dan pengolahan data fisik pertama-tama dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan. Kegiatan ini meliputi :

- a. Pembuatan peta dasar pendaftaran.
- b. Penetapan batas bidang-bidang tanah.

- c. Pengukuran dan pemetaan bidang - bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran.
- d. Pembuatan daftar tanah.
- e. Pembuatan surat ukur.

2) Pembuktian hak dan pembukuannya.

Pembuktian hak atas tanah baik hak atas tanah baru maupun atas tanah lama diperlukan untuk pendaftaran tanah. Pembuktian hak-hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak-hak tersebut berupa bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kebenarannya dianggap cukup oleh Panitia Adjudikasi / Kepala Kantor Pertanahan. Jika alat bukti tertulis tidak lengkap atau tidak ada maka pembuktian pemilikan itu dapat dilakukan dengan keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan, yang dapat dipercaya kebenarannya menurut pendapat Panitia Ajudikasi / Kepala Kantor Pertanahan.

Pembukuan hak dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian pemilikan yang tertulis, keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan yang dapat dipercaya kebenarannya mengenai kepemilikan tanah, maka pembukuan haknya dapat dilakukan tidak berdasarkan pada bukti pemilikan, melainkan pada bukti penguasaan fisik tanahnya, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 24 ayat(2) PP No. 24 Tahun 1997.

Pembukuan hak dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang

haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah didaftar menurut PP No. 24 Tahun 1997.

3) Penerbitan sertifikat.

Sertifikat sebagai surat tanda bukti hak, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Sertifikat terdiri atas salinan buku tanah yang memuat data yuridis dan surat ukur yang memuat data fisik hak yang bersangkutan, dijilid menjadi satu dalam suatu sampul dokumen, sedang menurut PP No. 24 Tahun 1997, sertifikat ini bisa berupa satu lembar dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang diperlukan.

4) Penyajian data fisik dan data yuridis.

Penyajian data fisik dan data yuridis bertujuan memberi kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dengan mudah memperoleh keterangan yang diperlukan. Kepala Kantor Pertanahan menyelenggarakan tata usaha pendaftaran tanah berupa daftar umum, yang terdiri peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama.

5) Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Dokumen-dokumen yang merupakan alat pembuktian yang telah digunakan sebagai dasar pendaftaran tanah, diberi tanda pengenal dan disimpan di Kantor Pertanahan atau ditempat lain yang ditetapkan oleh Menteri, sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari daftar umum. Rekaman dokumen tersebut mempunyai kekuatan pembuktian sesudah

ditandatangani dan dibubuhi cap dinas oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan.

b. Pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan perubahan - perubahan yang terjadi kemudian. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi :

1) Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak.

Kegiatan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak, disebabkan perubahan data fisik atau data yuridis karena :

a. Pemindahan hak yang tidak melalui lelang.

Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang, hanya dapat di daftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang, baik dalam lelang eksekusi maupun lelang sukarela.

b. Pemindahan hak melalui lelang.

Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang, hanya dapat di daftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang, baik dalam lelang eksekusi maupun lelang sukarela.

c. Peralihan hak karena pewarisan.

Pendaftaran peralihan hak karena warisan bidang tanah hak yang sudah didaftar, penerima hak wajib menyerahkan sertifikat hak yang bersangkutan, surat kematian dari pewaris dan surat tanda bukti sebagai ahli waris. Peralihan hak karena pewarisan terjadi karena

hukum pada saat pemegang hak meninggal. Bidang tanah yang merupakan warisan belum didaftar, ahli waris wajib menyerahkan dokumen-dokumen yang membuktikan adanya hak atas tanah pada yang mewariskan. Penyerahan dokumen tersebut diperlukan, karena pendaftaran peralihan haknya baru dapat dilakukan setelah pendaftaran untuk pertama kali hak yang bersangkutan atas nama yang mewariskan. Warisan berupa Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menurut akta pembagian warisan harus dibagi bersama antara beberapa penerima warisan atau pada 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.

- d. Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi.

Peralihan hak dalam penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi yang tidak didahului dengan likuidasi. Pembuktiannya dengan akta penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi yang bersangkutan. Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan yang didahului dengan likuidasi, didaftar berdasarkan pemindahan hak dalam rangka likuidasi, yang dibuktikan dengan akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang.

- e. Pembebanan hak.

Pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, dan pembebanan hak guna bangunan, hak pakai dan hak sewa untuk bangunan atas hak milik, dapat didaftar jika dibuktikan dengan akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang.

2) Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Kegiatan pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah meliputi :

a. Perpanjangan jangka waktu Hak Atas Tanah.

Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah dilakukan dengan mencatat pada buku tanah dan sertifikat hak yang bersangkutan berdasarkan keputusan pejabat yang berwenang yang memberikan perpanjangan jangka waktu hak yang bersangkutan.

b. Pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah.

Pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah terjadi atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan terhadap satu bidang tanah atau dua bidang tanah yang sudah didaftar yang letaknya berbatasan untuk dipecah secara sempurna menjadi beberapa bagian, yang masing-masing merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula. Untuk tiap bidang tanah yang dipecah tersebut dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertifikat untuk menggantikan surat ukur, buku tanah dan sertifikat asalnya.

c. Pembagian hak bersama.

Pembagian hak bersama atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun menjadi hak masing-masing pemegang hak bersama didaftar berdasarkan akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut peraturan yang berlaku yang membuktikan kesepakatan antara para pemegang hak bersama mengenai pembagian hak bersama tersebut.

d. Hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun.

Pendaftaran hapusnya suatu hak atas tanah, hak pengelolaan dan Pendaftaran hapusnya suatu hak atas tanah, hak pengelolaan dan hak milik atas satuan rumah susun dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan membubuhkan catatan pada buku tanah dan surat ukur serta memusnahkan sertifikat hak yang bersangkutan, berdasarkan :

- 1) Data dalam buku tanah yang disimpan di Kantor Pertanahan, jika mengenai hak-hak yang dibatasi masa berlakunya.
- 2) Salinan surat keputusan pejabat yang berwenang, bahwa hak yang bersangkutan telah dibatalkan atau dicabut.
- 3) Akta yang menyatakan bahwa hak yang bersangkutan telah dilepaskan oleh pemegang haknya. Dalam hal sertifikat hak atas tanah yang hapus tidak diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku tanah, dan surat ukur yang bersangkutan.

e. Peralihan dan hapusnya hak tanggungan.

Pendaftaran peralihan hak tanggungan dilakukan dengan mencatatnya pada buku tanah serta sertifikat hak tanggungan yang bersangkutan dan pada buku tanah dan sertifikat hak-hak yang dibebani.

- f. Perubahan data pendaftaran tanah berdasar putusan atau penetapan pengadilan.

Putusan atau penetapan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap, yang mengakibatkan perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun, wajib diberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan pada sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya.

- g. Perubahan nama.

Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagai akibat pemegang hak yang ganti nama dilakukan dengan mencatatnya didalam buku tanah dan sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan, berdasarkan bukti ganti nama pemegang hak tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

2. Pelaksanaan Kewajiban PPAT oleh Camat dalam kedudukan dan fungsinya Sebagai PPAT.

Kepala Wilayah Kecamatan yang berkedudukan dan berfungsi sebagai PPAT perannya masih sangat dibutuhkan terutama untuk wilayah yang formasi PPAT-nya belum terpenuhi. Adapun formasi PPAT berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 15-IX-2001, untuk Wilayah

Kabupaten Gresik adalah 24 PPAT . Dari data di lapangan, sampai dengan tahun 2004, jumlah PPAT di Kabupaten Gresik adalah 97 PPAT Tetap. Hal ini menunjukkan bahwa formasi PPAT di Wilayah tersebut belum terpenuhi berdasarkan ketentuan Surat Keputusan Menteri tentang Formasi PPAT tersebut diatas.

Pengangkatan Camat sebagai PPAT di Kabupaten Gresik untuk memenuhi kekurangan formasi PPAT pada wilayah tertentu berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan tersebut diatas, maka perlu dipertimbangkan juga mengenai keadaan sosial dari Kepala Wilayah Kecamatan (Camat) itu sendiri. Keadaan sosial Camat sangat mempengaruhi kesanggupan Camat dalam kedudukan dan fungsinya sebagai PPAT dalam melaksanakan kewajiban sebagai PPAT. Keadaan sosial tersebut seperti pendidikan, apakah pendidikan Camat berkaitan dengan ketrampilan dan pengetahuan tentang PPAT. Dengan pendidikan yang memberikan ketrampilan khusus dan pengetahuan yang luas tentang PPAT maka pelaksanaan kewajiban PPAT akan dapat terpenuhi. Hal ini dimaksudkan untuk melihat realisasi Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 4 Tahun 1999 ditinjau dari faktor yang mempengaruhi kinerja Camat dalam kedudukan dan fungsinya sebagai PPAT .

Dari uraian tentang keadaan sosial responden akan dikemukakan tentang keadaan sosial responden Camat dan responden staf Camat yang membantu tugas Camat dalam kedudukan dan fungsinya sebagai PPAT. Untuk memperoleh gambaran yang menyeluruh tentang keadaan sosial responden, akan diadakan tinjauan mengenai pendidikan responden.

Tinjauan umum hanya akan diuraikan tentang pendidikan Camat dalam kedudukan dan fungsinya sebagai PPAT. Menurut hemat penulis, uraian tentang pendidikan Camat dapat memberikan gambaran tentang kemampuan Camat dalam kedudukan dan fungsinya sebagai PPAT. dalam melaksanakan kewajiban PPAT. Untuk mengetahui pendidikan responden dapat dilihat pada table berikut ini :

Tabel 1
Pendidikan Responden Camat

No.	Pendidikan	Camat PPAT Sementara
1	Sekolah Menengah Pertama	-
2	Sekolah Menengah Atas	-
3	Profesi Kenotariatan / Magister Kenotariatan	1
4	Sekolah Tinggi Pemerintahan Masyarakat Desa	5
Jumlah		6

Sumber : Data primer

Dari tabel di atas tampak bahwa tingkat pendidikan responden Camat yang berkaitan dengan ketrampilan dan pengetahuan PPAT hanya 1 orang yaitu berpendidikan profesi notariat, sedangkan 5 orang lainnya berpendidikan Sekolah Tinggi Pemerintahan Masyarakat Desa. Tabel di atas menunjukkan bahwa pada umumnya pendidikan responden Camat dan staf Camat tidak ada kaitannya dengan PPAT. Pendidikan para responden yang tidak berkaitan dengan PPAT akan mempengaruhi dalam melaksanakan kewajiban Camat sebagai PPAT. Hal ini dimungkinkan karena biasanya ketrampilan dari seseorang yang tidak mempunyai pendidikan khusus tentang PPAT tidaklah semahir orang yang mempunyai pendidikan khusus tentang PPAT. Para responden Camat hanya mendapatkan pengetahuan tentang PPAT dalam pelatihan yang terbatas.

Dengan demikian, hal ini dapat mempengaruhi kinerja Camat dalam melaksanakan tugas sebagai PPAT. Dengan tidak adanya pendidikan khusus yang berkaitan dengan PPAT, maka pengetahuan tentang PPAT oleh Camat dalam kedudukan dan fungsinya sebagai PPAT menjadi terbatas. Apalagi dalam melaksanakan tugas dalam kedudukan dan fungsinya sebagai PPAT, Camat cenderung menyerahkan kepada staf Camat yang membuatnya, padahal seperti diketahui, staf Camat pada umumnya tidak pernah mendapat pelatihan tentang PPAT karena yang diberikan pelatihan adalah Camat. Akibat dari pengetahuan yang terbatas dan kecenderungan menyerahkan tugas PPAT kepada stafnya maka hasil pekerjaan sebagai PPAT cenderung menyimpang dari peraturan terutama dalam melaksanakan kewajiban PPAT.

Pada dasarnya kewajiban Camat sebagai PPAT adalah sama dengan PPAT Tetap. Hal ini disebabkan karena dengan diangkatnya Camat sebagai PPAT maka kedudukan dan fungsi Camat sebagai PPAT adalah sama dengan kedudukan PPAT Tetap. Kewajiban PPAT Tetap dan Kewajiban Camat sebagai PPAT harus dilakukan menurut ketentuan yang terdapat dalam Peraturan Menteri Negara Agraria nomor 4 Tahun 1999.

Pelaksanaan kewajiban PPAT oleh Camat dalam kedudukan dan fungsinya sebagai PPAT sudah diatur di dalam Undang – undang tetapi di dalam kenyataannya dapat terjadi penyimpangan karena berbagai alasan baik itu yang dilakukan dengan sengaja maupun tidak. Dari data yang diperoleh di lapangan menunjukkan banyaknya penyimpangan yang dilakukan Camat dalam kedudukan dan fungsinya sebagai PPAT dalam melaksanakan kewajiban sebagai PPAT, antara lain dalam hal :

1. Pembuatan Akta

Dalam hal pembuatan akta, berdasarkan penelitian terhadap 6 responden Camat, didapatkan dalam pembuatan akta tanah seluruh responden pernah melakukan penyimpangan. Pada umumnya penyimpangan dalam pembuatan akta tanah yang dilakukan yaitu dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah yang dilarang dilakukan oleh suami kepada istri atau sebaliknya, serta dalam hal akta tanah yang ditandatangani sebelum pemohon menyerahkan bukti pembayaran pajak, juga dalam hal pembuatan akta tanah terkadang tidak ditulis hari dan tanggal pembuatan akta tersebut karena adanya kelalaian dari pihak PPAT yang dianggap sepele.

Pada umumnya penyimpangan ini terjadi karena tidak adanya pengetahuan dari responden Camat tentang pasal 1467 KUH Perdata mengenai larangan jual beli antara suami istri yang masih terikat dalam perkawinan serta ketentuan pasal 24 ayat (1) Undang - undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang mengatur larangan penandatanganan akta sebelum pemohon menyerahkan bukti pembayaran pajak. Akibat hukum penyimpangan larangan membuat akta jual beli antara suami istri tidak diatur dalam undang-undang, hanya saja dari penafsiran adanya kata dilarang dalam pasal 1467 KUH Perdata, menyebabkan akta yang dibuat menjadi batal demi hukum, sedangkan akibat hukum terdapat penyimpangan penandatanganan akta sebelum pemohon menyerahkan bukti pembayaran pajak hanya berakibat terhadap pejabat yang menandatangani akta

tersebut berupa denda sebesar Rp. 5.000.000,- seperti ketentuan dalam pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, sedangkan terhadap akta yang dibuat tetap mempunyai kekuatan hukum. Menurut hemat penulis, terhadap penyimpangan larangan pembuatan akta jual beli anantara suami istri seharusnya dikenakan sanksi pejabat yang diatur secara tegas di dalam undang-undang sehingga Camat sebagai PPAT tidak melakukan penyimpangan yang memberikan kesan meremehkan dengan alasan tidak tahu peraturan. Demikian juga terhadap larangan penandatanganan akta sebelum membayar pajak, seharusnya pihak yang berwenang menerapkan sanksi tersebut sesuai dengan peraturan yang berlaku dengan mengesampingkan kebiasaan di dalam masyarakat.

Hasil penelitian di lapangan menunjukkan sanksi terhadap penyimpangan ini belum pernah diterapkan. Adapun alasan belum diterapkannya sanksi tersebut karena adanya pertimbangan sanksi tersebut terlalu berat sehingga pihak kantor pertanahan segan untuk menerapkan. Pihak kantor pertanahan hanya memberikan teguran terhadap penyimpangan tersebut. Akibat dari penyimpangan pembuatan akta dapat mengganggu kelancaran dalam pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan dan pengawasan dari Kantor Perpajakan.

2. Buku Daftar Akta PPAT

Dalam pembuatan buku daftar akta, ke enam responden Camat tersebut tidak melaksanakan seperti ketentuan Pasal 19 Peraturan Menteri Negara Agraria nomor 4 Tahun 1999. Ke 6 responden Camat sering tidak mengisi buku daftar akta selama 6 bulan. Adapun alasan dari ke dua

responden Camat tersebut adalah bahwa permohonan pembuatan akta tanah jarang terjadi setiap hari, kadang-kadang dalam satu bulan hanya ada dua permohonan pembuatan akta sehingga mereka lupa dengan tugas membuat buku daftar akta PPAT. Alasan dari empat responden Camat yang tidak mengisi buku daftar akta tanah secara rutin tidak berbeda dengan ke dua responden tersebut di atas yaitu permohonan pembuatan akta sangat jarang.

Sanksi terhadap kewajiban mengisi buku daftar akta tidak diatur secara tegas dalam undang-undang. Akan tetapi sanksi terhadap penyimpangan tersebut dapat disimpulkan sebagai pelanggaran ringan terhadap kewajiban PPAT dengan sanksi diberhentikan dengan hormat sesuai pasal 10 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998. Sanksi terhadap penyimpangan ini belum pernah diterapkan dalam praktek, adapun alasan dari kantor pertanahan yaitu bahwa sanksi tersebut terlalu berat sehingga hanya diberi teguran saja.

Akibat hukum dari tidak mengisi buku daftar akta, tidak mempengaruhi kepastian hukum akta yang dibuat PPAT dan jabatan sebagai PPAT, hanya saja apabila PPAT tidak membuat buku daftar akta atau tidak mengisi buku daftar akta setiap hari maka sulit untuk mengetahui hal-hal yang berkaitan dengan pembuatan akta (seperti jual-beli, hibah atau warisan) termasuk mengenai surat - surat yang berkaitan. Akibatnya akan menghambat pengawasan yang dilakukan kantor pertanahan.

Kesimpulan yang dapat diperoleh yaitu bahwa seharusnya untuk penyimpangan dalam pengisian buku daftar kata dikenakan akibat hukum yang diatur secara tegas dan sanksi yang diterapkan secara tegas. Dengan tidak adanya akibat hukum dan tidak diterapkannya sanksi secara tegas akan menimbulkan penyimpangan dalam mengisi buku akta secara terus menerus sehingga hal ini akan menimbulkan ketidaktertiban Camat yang berkedudukan dan berfungsi sebagai PPAT dalam melaksanakan kewajiban PPAT.

3. Laporan Bulanan PPAT

Dari hasil penelitian laporan bulanan PPAT yang ditemukan pada 6 PPAT, untuk kurun waktu tahun 1996-1997 tidak dilakukan setiap bulan. Alasan para responden yaitu tidak ada transaksi pembuatan akta dalam satu bulan sehingga tidak perlu melapor. Adapun pada kurun waktu tersebut. Belum ada peraturan tentang sanksi terhadap penyimpangan kewajiban melapor. Hanya saja apabila tidak membuat laporan bulanan, kantor pertanahan akan mengalami kesulitan dalam mengontrol kinerja PPAT. Pada kurun waktu tahun 1998-2001, laporan bulanan PPAT mulai rutin dilakukan setiap bulan. Hal ini disebabkan adanya Peraturan Menteri Negara Agraria nomor 4 Tahun 1999 pasal 24 yang mewajibkan PPAT untuk menyampaikan laporan bulanan mengenai semua akta yang dibuatnya selambat-lambatnya tanggal 10 setiap bulannya dan apabila menyimpang akan dikenakan sanksi. Sanksi terhadap penyimpangan laporan bulanan ini sudah diterapkan dalam praktek, meskipun demikian masih ada beberapa responden yang

menyimpang karena alasan lupa, menurut hemat penulis alasan lupa ini dapat disebabkan karena sanksi yang dikenakan terlalu ringan yaitu berupa denda Rp 100,000,00.- Akibat hukum dari penyimpangan ini tidak mempengaruhi akta yang dibuat PPAT. Hanya saja di dalam praktek hal ini dapat mengganggu pengawasan yang dilakukan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional, Perpajakan dan Kantor Pertanahan.

Kesimpulan yang dapat ditarik ialah bahwa para responden Camat cenderung tidak membuat laporan bulanan apabila tidak dikenakan sanksi pejabat. Akan tetapi dengan adanya sanksi pejabat ini tidak akan menjamin tidak terulangnya penyimpangan dalam pembuatan laporan bulanan. Menurut hemat penulis seharusnya selain sanksi yang diterapkan, juga diterapkan akibat hukum terhadap jabatan Camat sebagai PPAT apabila terjadi pengulangan penyimpangan laporan bulanan. Dengan adanya akibat hukum terhadap kedudukan dan fungsi Camat sebagai PPAT, maka penyimpangan ini tidak akan terjadi lagi dan peraturan yang ada menjadi mempunyai wibawa hukum.

Selain itu juga ditemukan penyimpangan laporan bulanan Camat sebagai PPAT dalam penulisan surat pengantar setiap bulannya. Ke enam responden Camat menulis surat pengantar untuk Kepala Badan Pertanahan Nasional, Kepala Kantor Pajak, Kepala Kantor Pajak Bumi dan Bangunan sebagai tembusan. Hal ini salah karena semua instansi tersebut mempunyai kedudukan sama yaitu sebagai penerima laporan tentang adanya peralihan hak atas tanah. Terhadap penyimpangan penulisan ini tidak ada sanksi yang diatur undang-undang dan tidak ada

akibat hukum terhadap akta yang dibuat. Hanya saja hal ini telah mengakibatkan adanya kesalahpahaman terhadap kesamaan tingkat kedudukan semua instansi tersebut diatas menjadi tidak sama tingkat kedudukannya. Menurut hemat penulis, penyimpangan penulis ini akan terus berlangsung apabila pemerintah tidak mengatur akibat hukum dan sanksi terhadap penyimpangan ini secara tegas di dalam undang-undang.

4. Penjilidan Akta dan Warkah pendukung akta

Dalam hal penjilidan dan warkah pendukung akta para responden tidak melaksanakan sesuai ketentuan pasal 21 Peraturan Menteri Agraria Nomor 4 Tahun 1999. Berdasarkan hasil penelitian di lapangan seluruh responden tidak melakukan penjilidan akta dan warkah pendukung akta. Adapun alasan para responden adalah belum sempat karena ada pekerjaan lain yang lebih penting.

Akibat hukum dari tidak dijilidnya akta dan warkah pendukung akta tidak mempengaruhi akta yang dibuat Camat sebagai PPAT. Hanya saja dengan tidak adanya penjilidan akta dan warkah pendukung akta, maka akta atau surat pendukung yang merupakan dokumen yang dijadikan dasar pembuatan akta menjadi tidak terlekat pada akta yang disimpan PPAT sehingga apabila diperlukan oleh kantor pertanahan akan mengganggu kelancaran dan ketertiban pemeriksaan.

Adapun sanksi penyimpangan kewajiban tersebut tidak disebutkan secara tegas dalam undang-undang, hanya saja hal ini dapat disimpulkan sebagai pelanggaran ringan terhadap kewajiban PPAT dengan sanksi diberhentikan dengan hormat. Sanksi ini belum pernah diterapkan dalam

praktek karena dianggap penyimpangan sepele dan ada keseganan pihak kantor pertahanan sehingga hanya diberi teguran saja.

Kesimpulan yang dapat ditarik dari penyimpangan ini yaitu bahwa Camat sebagai PPAT cenderung tidak melakukan penjiilidan akta dan warkah akta karena tidak ada akibat hukum terhadap penyimpangan tersebut dan sanksi yang diterapkan secara tegas. Apabila tidak diterapkan sanksi secara tegas dan hanya diberi teguran saja, maka penyimpangan ini akan tercipta. Menurut hemat penulis, seharusnya terhadap penyimpangan pelaksanaan PPAT oleh Camat dalam kedudukan dan fungsinya sebagai PPAT dalam penjiilidan akta dan warkah akta dikenakan sanksi yang tegas sehingga para Camat yang berkedudukan dan berfungsi sebagai PPAT tidak akan melakukan penyimpangan yang terkesan meremehkan kewajiban PPAT yang diatur dalam peraturan tersebut.

BAB III

FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PELAKSANAAN DAN KEWAJIBAN

P.P.A.T OLEH CAMAT SEBAGAI P.P.A.T

1. Tinjauan Tentang P.P.A.T dan Camat Sebagai P.P.A.T.

A. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.

1. Pengertian PPAT.

Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 mengharuskan setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah dibuktikan dengan akta pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (sekarang Menteri Dalam Negeri). Pejabat itu adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

PPAT adalah pejabat berwenang untuk membuat akta daripada perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, sebagai dimaksud dalam PP no. 10/1961.

Akta yang dibuat PPAT sebagai pejabat umum yang diberi wewenang membuat akta-akta merupakan akta otentik. Pejabat Pembuat akta Tanah sebagai Pejabat yang bertugas khusus di bidang pelaksanaan sebagian kegiatan pendaftaran tanah, adalah Pejabat Tata Usaha Negara. Dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah no. 10 Tahun 1961, memuat siapa - siapa yang dapat diangkat menjadi PPAT ? mereka yang dapat diangkat menjadi PPAT ialah :

- a. Notaris.
- b. Pegawai - pegawai dan bekas pegawai dalam lingkungan Departemen Agraria yang dianggap mempunyai pengetahuan yang

cukup tentang peraturan-peraturan lainnya yang bersangkutan dengan persoalan peralihan hak atas tanah.

- c. Para pegawai pamong praja yang pernah melakukan tugas seorang pejabat.
- d. Orang-orang lain yang telah lulus dalam ujian yang diadakan oleh Menteri Agraria.

Permohonan untuk diangkat menjadi pejabat disampaikan kepada Menteri Negara / Kepala Badan Pertanahan Nasional. Selama untuk suatu kecamatan yang belum diangkat seorang Pejabat, maka Kepala Kecamatan karena jabatannya menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah dari kecamatan itu dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1998, wewenang mengangkat dan memberhentikan Camat sebagai PPAT kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi.

2. Dasar Hukum PPAT

Dasar hukum PPAT adalah Peraturan Pemerintah No. 37 tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam pasal 1 Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 disebutkan bahwa :

”PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai pembuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”

PPAT sebagai pejabat umum yang ditegaskan dalam pasal 1 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah disebutkan bahwa :

”PPAT yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tersebut memberikan ketegasan bahwa PPAT adalah pejabat umum dan berwenang membuat akta otentik. Dengan demikian sesuai dengan pasal 1868 KUHPerdara yang menyatakan bahwa:

”Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditetapkan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.”

3. Tugas PPAT

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 Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud adalah sebagai berikut :

- a. jual-beli ;
- b. tukar menukar ;
- c. hibah ;
- d. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng) ;
- e. pembagian hak bersama ;
- f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik ;
- g. pemberian Hak Tanggungan ;

h. pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Selain itu PPAT juga bertugas menyelenggarakan suatu daftar dari akta-akta yang dibuatnya antara lain repertorium (daftar dari akta - akta yang dibuatnya), yang berisikan nama dari penghadap, sifat aktanya, jual beli, hibah dan sebagainya tanggal akta dibuat dan nomornya, identitas dari tanahnya / surat ukur dan luas tanahnya beserta bangunan yang termasuk (permanen, semi permanen, darurat) dan tanaman yang ada dan lain-lain keterangan.

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

Dalam Pasal 2 ayat (1) PP No. 37 tahun 1998, tugas pokok PPAT yaitu melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu yang 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 tertentu.

Untuk melaksanakan semua tugasnya itu, PPAT diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak didalam daerah kerjanya. Menurut bentuknya akta diklasifikasikan menjadi dua, yaitu : surat akta dan bukan surat akta. Suatu akta ialah suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti

tentang suatu peristiwa dan ditanda tangani. Dengan demikian maka unsur-unsur yang terpenting untuk suatu akta ialah kesengajaan untuk menciptakan suatu bukti tertulis dan penandatanganan tulisan itu.

Menurut Fackema Andreae, dalam bukunya “*Rechtsgeleerd Handwoordenboek*” akta adalah suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai sebagai bukti suatu perbuatan hukum dan ditujukan kepada pembuktian sesuatu.

Akta dapat dibedakan antara surat otentik (*authentieke*) dan dibawah tangan (*onderhandse*). *Authentieke* akta bersifat umum dan bersifat jabatan, serta memberikan pembuktian yang sempurna dari surat-surat. ¹⁰

Menurut ketentuan Pasal 165 HIR , Bg, akta otentik adalah akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu, sebagai bukti yang lengkap bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta orang yang mendapatkan hak darinya tentang segala hal yang tersebut dalam surat itu dan bahkan tentang apa yang tercantum didalamnya sebagai pemberitahuan saja, sepanjang langsung mengenai pokok dalam akta tersebut.

Pejabat yang diberi wewenang oleh Undang - undang untuk membuat akta otentik antara adalah Notaris, pegawai catatan sipil, panitera pengadilan, jurusita. Dalam melakukan pekerjaannya, pejabat - pejabat tersebut terikat pada syarat dan ketentuan undang-undang sehingga merupakan jaminan untuk mempercayai keabsahan hasil pekerjaannya.

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

¹⁰ Andreane, Fockema, *Rechtsgeleerd Handwoofdenboek*, 1983, h. 37.

kekuatan material. Kekuatan bukti lahir berkenaan dengan syarat-syarat formil suatu akta otentik dipenuhi atau tidak. Bila syarat - syarat formal dipenuhi, maka bentuk yang tampaknya dari luar secara lahiriah sebagai akta otentik dianggap akta otentik, sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya.

Kekuatan bukti formal berkenaan dengan soal kebenaran peristiwa yang disebutkan dalam akta otentik. Artinya, pejabat dan pihak-pihak yang berkepentingan menerangkan dan melakukan seperti disebutkan dalam akta otentik dan benar demikian adanya.

Kekuatan bukti material berkenaan dengan kebenaran isi akta otentik. Artinya benar bahwa yang tercantum dalam akta otentik seperti menurut kenyataannya. *Onderhandse acte* yaitu tulisan dibawah tangan antara para pihak satu sama lain tanpa perantaraan seorang pejabat Akta dibawah tangan yang diakui memberikan bukti yang sempurna terhadap orang - orang yang menandatangani. Jika tanda tangan dalam akta dibawah tangan dipungkiri oleh pihak yang dikatakan telah menaruh tanda tangannya itu, maka pihak yang mengajukan akta di bawah tangan itu harus berusaha membuktikan dengan alat-alat bukti lain bahwa benarlah tanda tangan tadi dibubuhkan oleh orang yang mempungkirinya itu. Dengan demikian, maka selama tanda tangan masih dipertengkarkan tidak banyak manfaat diperolehnya bagi pihak yang mengajukan akta tadi dimuka sidang Hakim. Jika seseorang memungkiri tulisan atau tandatangannya, maka Hakim harus memerintahkan supaya kebenaran daripada tulisan atau tandatangan tersebut diperiksa dimuka Pengadilan. Sedangkan dikatakan surat bukan akta karena tidak ada tanda tangan. Kekuatan bukti surat bukan akta diserahkan kepada kebijaksanaan hakim, apakah menganggapnya

mempunyai kekuatan bukti sempurna atau menganggapnya sebagai permulaan bukti tertulis bila surat bukan akta diajukan ke muka sidang pengadilan. Contohnya karcis penitipan sepeda motor, telegram, catatan-catatan.

4. Pengangkatan, Pemberhentian dan Wilayah Kerja PPAT

Menurut ketentuan Pasal 5 PP No. 37 tahun 1998, PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri untuk suatu daerah kerja tertentu. Dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional N. 1 Tahun 1998, wewenang mengangkat dan memberhentikan Camat sebagai PPAT dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi.

Pasal 6 PP No. 37 tahun 1998, mengatur tentang syarat – syarat pengangkatan PPAT sebagai berikut :

- a. Kewarganegaraan Indonesia.
- b. Berusia sekurang-kurangnya 30 (tiga puluh) tahun.
- c. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh instansi kepolisian setempat.
- d. Belum pernah dihukum penjara karena melakukan kejahatan berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
- e. Sehat jasmani dan rohani.
- f. Lulusan program pendidikan spesialis notariat atau program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan lembaga pendidikan tinggi.

g. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh kantor Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional.

Sebelum melaksanakan tugas jabatannya, PPAT dan Camat sebagai PPAT harus dilantik dan mengucapkan sumpah jabatan PPAT di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya di daerah kerja PPAT yang bersangkutan. Kewajiban sumpah ini diatur dalam pasal 15 PP No. 37 Tahun 1998.

Sumpah jabatan PPAT dan Camat sebagai PPAT dituangkan dalam suatu berita acara yang ditandatangani oleh PPAT atau Camat sebagai PPAT yang bersangkutan, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya dan para saksi. Bentuk, susunan kata-kata berita acara pengambilan sumpah/janji diatur oleh Menteri.

PPAT berhenti menjabat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah karena : meninggal dunia, atau telah mencapai usia 65 (enam puluh lima) tahun atau diangkat dan mengangkat sumpah jabatan atau melaksanakan tugas sebagai Notaris dengan tempat kedudukan di Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II yang lain daripada daerah kerjanya sebagai PPAT atau diberhentikan oleh Menteri. Camat sebagai PPAT dan PPAT khusus berhenti melaksanakan tugas PPAT apabila tidak lagi memegang jabatan sebagai Camat atau Kepala Kantor Pertanahan atau karena diberhentikan oleh Menteri.

PPAT yang berhenti menjabat sebagai PPAT karena diangkat dan mengangkat sumpah jabatan Notaris di Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II yang lain daripada daerah kerjanya dapat diangkat kembali menjadi PPAT dengan wilayah kerja Kabupaten /Kotamadya Daerah Tingkat II tempat

kedudukannya sebagai Notaris, apabila formasi PPAT untuk daerah kerja tersebut belum penuh.

PPAT diberhentikan dengan format dari jabatan karena permintaan sendiri, tidak lagi mampu menjalankan tugasnya karena keadaan kesehatan badan atau kesehatan jiwanya setelah dinyatakan oleh tim pemeriksa kesehatan yang berwenang atau permintaan Menteri atau pejabat yang ditunjuk, melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT, diangkat sebagai pegawai negeri sipil atau ABRI.

PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya, karena melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT, dijatuhi hukuman kurungan / penjara karena melakukan kejahatan perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah mendapat kekuatan hukum tetap. Pemberhentian PPAT karena alasan tersebut diatas, diberi kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri kepada Menteri.

PPAT yang berhenti atas permintaan sendiri dapat diangkat kembali menjadi PPAT untuk daerah kerja lain daripada daerah kerjanya semula, apabila formasi PPAT untuk daerah kerja tersebut belum penuh.

PPAT dapat diberhentikan untuk sementara dari jabatannya sebagai PPAT karena sedang dalam pemeriksaan pengadilan sebagai terdakwa suatu perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat. Pemberhentian sementara tersebut berlaku sampai ada putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Kedudukan PPAT adalah dalam satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya dipecah menjadi 2 (dua) atau lebih, maka dalam waktu 1 tahun sejak diundangkannya UU tentang pembentukan Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II yang baru, PPAT yang daerah kerjanya adalah Kabupaten/Kotamadya semula harus memilih salah satu wilayah kabupaten/kotamadya sebagai daerah kerjanya, dengan ketentuan bahwa apabila pemilihan tersebut tidak dilakukan pada waktunya, maka mulai 1 tahun sejak diundangkannya UU pembentukan kabupaten / kotamadya daerah tingkat II baru tersebut, daerah kerja PPAT yang bersangkutan hanya meliputi wilayah kabupaten/kotamadya letak kantor PPAT yang bersangkutan. Formasi PPAT ditetapkan oleh Menteri, apabila untuk suatu daerah kerja PPAT sudah terpenuhi, maka Menteri menetapkan wilayah tersebut tertutup untuk pengangkatan PPAT. Daerah kerja Camat sebagai PPAT dan PPAT khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai pejabat Pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya.

5. Pembinaan dan Pengawasan Pelaksanaan Tugas PPAT.

Pembinaan dan pengawasan pelaksanaan tugas PPAT diatur dalam Peraturan Menteri Agraria No. 4 tahun 1999 Pasal 35 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagai berikut :

- a. Pembinaan dan Pengawasan pelaksanaan tugas PPAT dilakukan dengan :
 - 1) Penetapan peraturan mengenai Ke-PPAT-an sebagai pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.

- 2) Penetapan peraturan dan petunjuk teknis mengenai pelaksanaan tugas PPAT.
 - 3) Sosialisasi kebijaksanaan dan peraturan pertanahan serta petunjuk teknis kepada para PPAT.
 - 4) Pemeriksaan mengenai pelaksanaan kewajiban-kewajiban PPAT, serta
 - 5) Pengenaan tindakan administratif terhadap PPAT yang melanggar larangan atau melalaikan kewajibannya.
- b. Dalam rangka pembinaan dan pengawasan pelaksanaan tugas PPAT .

Kantor Pusat Badan Pertanahan Nasional :

- 1) Memberikan petunjuk teknis mengenai pelaksanaan tugas jabatan PPAT, serta,
 - 2) Menyampaikan dan menjelaskan kebijaksanaan dan peraturan pertanahan serta petunjuk teknis pelaksanaan tugas jabatan PPAT yang telah ditetapkan oleh pejabat yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- c. Dalam rangka pembinaan dan pengawasan PPAT Kepala Kantor Wilayah :
- 1) Menyampaikan dan menjelaskan kebijaksanaan dan peraturan pertanahan serta petunjuk teknis pelaksanaan tugas jabatan PPAT yang telah ditetapkan oleh pejabat yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- 2) Melaksanakan fungsinya dalam rangka pengenaan tindakan administrasi kepada PPAT yang melanggar larangan atau melalaikan kewajibannya sesuai ketentuan dalam peraturan ini.
- d. Dalam rangka pembinaan dan pengawasan PPAT Kepala Kantor Pertanahan :
- 1) Menyampaikan dan menjelaskan kebijaksanaan dan peraturan pertanahan serta petunjuk teknis pelaksanaan tugas PPAT yang telah ditetapkan oleh pejabat yang berwenang menurut peraturan perundangan yang berlaku dalam koordinasi Kepala Kantor Wilayah.
 - 2) Melaksanakan fungsinya dalam rangka mengenakan tindakan administratif kepada PPAT yang melanggar larangan atau melalaikan kewajiban sesuai ketentuan dalam peraturan ini.
 - 3) Memeriksa akta PPAT dalam rangka pendaftaran peralihan atau pembebanan hak atas tanah yang bersangkutan dan memberitahukan alasannya secara tertulis kepada PPAT yang bersangkutan apabila akta tersebut tidak memenuhi syarat sebagai dasar pendaftara peralihan atau pembebanan hak ;
 - 4) Melakukan pemeriksaan mengenai pelaksanaan kewajiban operational PPAT, Dalam rangka pelaksanaan pemeriksaan mengenai pelaksanaan kewajiban operational PPAT, Kepala Kantor Pertanahan dapat menugaskan staf kantor Pertanahan untuk melakukan pemeriksaan di kantor PPAT yang bersangkutan.

Petugas yang ditugaskan untuk melakukan pemeriksaan harus disertai dengan surat tugas.

B. Tinjauan Tentang Camat Sebagai P.P.A.T.

1. Pengertian Camat

Mengingat luasnya wilayah Negara Republik Indonesia dengan jumlah penduduk yang banyak di satu pihak dan tuntutan terlaksananya pembinaan masyarakat di berbagai bidang, maka Menteri Dalam Negeri atas nama Pemerintah Pusat melimpahkan wewenangnya kepada pejabat-pejabat yang ada di daerah/wilayah untuk melakukan pembinaan masyarakat dalam berbagai bidang. Para pejabat yang dimaksud adalah Kepala Wilayah yang merupakan penguasa tunggal di wilayahnya. Mereka merupakan kepanjangan tangan pemerintah pusat dan bukan hasil pilihan rakyat. Salah satu kepala wilayah yang akan dibahas yaitu camat. Dalam Kamus Umum Bahasa Indonesia pengertian Camat adalah pegawai pamong praja yang mengepalai kecamatan.¹¹

Kecamatan merupakan perangkat daerah kabupaten atau kotamadya yang dipimpin oleh Camat yang diangkat oleh Bupati atau Walikota atas usul Sekretaris Kecamatan merupakan perangkat daerah Kabupaten atau Kotamadya yang dipimpin oleh Camat yang diangkat oleh Bupati atau Walikota atas usul sekretaris daerah Kabupaten atau Kotamadya dari Pegawai Negeri Sipil yang memenuhi syarat. Camat menerima pelimpahan sebagian kewenangan pemerintahan dari Bupati atau Walikota. Pembentukan kecamatan ditetapkan

¹¹ Poerwadarminta . *Kamus Umum Bahasa Indonesia*. Balai Pustaka. 1999,h.181.

dengan Peraturan Daerah. Camat adalah seorang Kepala dari suatu Wilayah yang disebut Kecamatan. Seorang Kepala diangkat oleh atasannya secara formil. Di manapun Kepala itu ditempatkan, ia harus ditaati oleh bawahannya. Hubungan Kepala dengan bawahan bersifat tidak pribadi (*onpersoonlijk*), berdasarkan aturan-aturan (*formal*) dan terbatas pada hal-hal dan waktu tertentu.¹² Memang Camat bukanlah hasil pilihan rakyat, maka orang dapat mengatakan bahwa tugas Camat tidak lebih dari sekedar mentransfer kebijakan yang dibuat pemerintah pusat, dan dapat terhindar dari kewajiban dan tuntutan untuk membina masyarakat, pemerintah pusat, dan dapat terhindar dari kewajiban dan tuntutan untuk membina masyarakat.

Kedudukan Camat selain sebagai alat pusat juga berkedudukan sebagai kepala wilayah pada tingkatan yang paling bawah. Secara berturut-turut tingkatan kepala wilayah adalah Gubernur, Bupati / Walikota dan Camat. Melihat posisinya pada tingkatan paling bawah, maka Camat secara otomatis lebih dekat dan lebih mudah mengenal kehidupan dan persoalan dalam masyarakat apabila disbanding dengan kepala wilayah lainnya pada tingkatan yang lebih tinggi (Gubernur dan Bupati).

2. Dasar Hukum Camat Sebagai PPAT.

Dasar hukum Camat sebagai PPAT adalah pasal 5 ayat (3) PP No. 37 tahun 1998, yang menyebutkan :

”Untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat

¹² Bavu Surianingrat, *Wewenang, Tugas dan Tanggung Jawab Camat*, Patco, Jakarta - Surabaya, 1981, h. 53.

tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu, Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat dibawah ini sebagai PPAT atau PPAT khusus : Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, sebagai PPAT”

Dengan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.1 tahun 1998, wewenang mengangkat dan memberhentikan Camat sebagai PPAT dilimpahkan kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi.

3. Hubungan Hukum Camat Dengan Pendaftaran Tanah

Di dalam pasal 19 ayat (1) UUPA No.5 Tahun 1960, disebutkan bahwa: ”Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”. Dari pasal 19 ayat (1) tersebut, diketahui bahwa pendaftaran tanah sangat penting untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah, oleh karena itu pendaftaran tanah harus diselenggarakan diseluruh wilayah Indonesia. Untuk memenuhi kebutuhan kekurangan PPAT, maka suatu kecamatan yang belum diangkat seorang PPAT, Camat yang ada pada kecamatan itu karena jabatannya menjadi PPAT. Sebagai PPAT, Camat mempunyai tugas dan kewajiban yang sama dengan PPAT. Hubungan antara Camat dengan pendaftaran tanah terjadi karena perintah dari Pasal 5 ayat (3a) PP No.37 Tahun 1998 yang menyebutkan Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, sebagai PPAT. Jika untuk kecamatan itu telah diangkat seorang PPAT, maka Camat yang

bersangkutan tetap menjadi PPAT, sampai ia berhenti Camat dari kecamatan itu. Penggantinya tidak lagi menjabat PPAT.

4. Kedudukan Dan Fungsi Camat Sebagai PPAT

Di dalam pasal 66 Undang-undang Nomor 22 tahun 1999 tentang pemerintah daerah disebutkan bahwa Camat adalah kepala kecamatan yang menerima pelimpahan sebagian kewenangan pemerintahan dari bupati atau walikota. Dalam melaksanakan kewenangannya, Camat bertanggungjawab kepada Bupati atau Walikota. Selain sebagai seorang kepala kecamatan, Camat juga berfungsi sebagai PPAT. Dalam Kamus Umum Bahasa Indonesia, pengertian kedudukan adalah status yaitu keadaan atau tingkatan orang, badan atau Negara. Kedudukan juga dapat diartikan sebagai tempat pegawai tinggal untuk melakukan pekerjaan atau jabatannya. Jadi kedudukan Camat sebagai PPAT karena status Camat sebagai kepala kecamatan pada kecamatan tempat ia tinggal untuk melakukan jabatannya. Kedudukan Camat sebagai PPAT adalah sama dengan kedudukan PPAT, yaitu sebagai pejabat umum. Hanya saja kedudukan Camat adalah sebagai PPAT yang diangkat karena jabatannya sebagai kepala wilayah kecamatan untuk mengisi kekurangan PPAT di kecamatannya pada Kabupaten/Kotamadya yang masih terdapat kekurangan formasi PPAT. Apabila untuk Kabupaten/Kotamadya tersebut formasi PPAT sudah terpenuhi, maka Camat yang bersangkutan tetap menjadi PPAT, sampai ia berhenti menjadi kepala kecamatan dari kecamatan itu. Pengertian fungsi adalah jabatan atau pekerjaan yang dilakukan. Fungsi adalah kemampuan yang dimiliki dari seseorang yang sesuai dengan pekerjaan atau tugasnya.

Fungsi Camat sebagai PPAT adalah membuat akta tanah. Fungsi ini tercipta karena jabatan pekerjaan yang dilakukan yaitu sebagai kepala kecamatan. Sebagai PPAT, pertanggungjawaban Camat sama dengan PPAT lainnya yaitu kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi, Kepala Kantor Pertanahan Kota atau Kabupaten, Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak. Pertanggung-jawaban Camat sebagai PPAT ini berupa laporan bulanan yang diberikan secara rutin setiap bulannya. Surat Keputusan Penunjukan Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah ditandatangani oleh Kepala Kantor Wilayah atas nama Menteri sesuai bentuk yang sudah ditetapkan.

2. Faktor yang Mempengaruhi Pelaksanaan Kewajiban PPAT oleh Camat sebagai PPAT.

Sebagaimana diketahui bahwa dengan diangkatnya Camat sebagai PPAT, maka pelaksanaan kewajiban PPAT oleh Camat sebagai PPAT adalah sama dengan kewajiban PPAT pada umumnya. Hal ini dapat dimaklumi sebab pengangkatan Camat sebagai PPAT adalah untuk melayani pembuatan akta tanah pada daerah yang belum cukup formasi PPAT-nya, sesuai dengan ketentuan pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa pengangkatan Camat sebagai PPAT tersebut mengakibatkan tanggung jawab Camat dalam kedudukan dan fungsinya tersebut mengakibatkan tanggung jawab Camat dalam kedudukan dan fungsinya tersebut sama seperti PPAT pada umumnya.

Fakta dilapangan menunjukkan bahwa pemenuhan ketentuan Undang – undang sebagai syarat pelaksanaan kewajiban PPAT oleh Camat sebagai PPAT tidaklah mudah tetapi sering menyimpang karena hambatan sebagai berikut :

1. Penerapan Sanksi

Sebagaimana diketahui bahwa dalam pasal 10 ayat (1) Peraturan pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 telah ditentukan bahwa sanksi bagi PPAT yang melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT dapat diberhentikan dengan hormat. Di dalam pasal 10 ayat (1) tidak disebutkan dengan tegas apa saja larangan atau kewajiban yang termasuk dalam pelanggaran ringan, namun apabila diperhentikan ketentuan yang mengatur mengenai larangan dalam pasal 1467 KUH Perdata dan pasal 24 ayat (1) Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997b serta kewajiban PPAT dalam Peraturan Menteri Negeri Agraria Nomor 4 Tahun 1999, maka dapat ditafsirkan bahwa penyimpangan terhadap larangan dan kewajiban yang diatur dalam KUH Perdata, Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997b dan Peraturan Menteri Negeri Agraria Nomor 4 Tahun 1999, dikenakan sanksi Pasal 10 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998.

Terhadap ketentuan sanksi ini, dari ke enam responden Camat yang diangkat sebagai PPAT, ketika ditanya apakah sanksi dalam Undang-undang tersebut turut dipertimbangkan pada saat mereka melakukan penyimpangan kewajiban PPAT, pada umumnya menjawab tidak karena dianggap sebagai ancaman secara tertulis saja. Bagi 3 responden pejabat Kantor Pertanahan ketika diajukan pertanyaan mengapa sanksi dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 tidak pernah diterapkan didapatkan jawaban bahwa sanksi di dalam Pasal 10

PP tersebut dianggap terlalu berat sehingga pihak Kantor Pertanahan segan untuk menerapkan dan apabila terjadi penyimpangan hanya diberi teguran saja. Menurut hemat penulis, adanya keseganan pihak kantor pertanahan untuk menerapkan sanksi terhadap setiap penyimpangan kewajiban PPAT dikarenakan adanya kesepakatan tidak tertulis antara Kantor Pertanahan dengan Camat sebagai PPAT yaitu untuk setiap transaksi pembuatan akta tanah yang dilakukan Camat dalam kedudukan dan fungsinya sebagai PPAT, maka Camat PPAT tersebut diwajibkan untuk menyetor sejumlah uang kepada kantor pertanahan setempat. Hal ini seperti keterangan yang diberikan oleh salah satu responden staf Camat, bahwa ada kesepakatan tidak tertulis dengan kantor pertanahan untuk membayar Rp. 75.000,- setiap transaksi kepada kantor pertanahan.

Dengan demikian dapat dikatakan bahwa ketentuan mengenai sanksi terhadap pelanggaran ringan kewajiban Camat sebagai PPAT tersebut di atas belum dilaksanakan sebagaimana mestinya atau belum sesuai dengan yang diharapkan. Hal ini menunjukkan bahwa dengan masih tetap dipertahkannya kebiasaan-kebiasaan dalam masyarakat yang merasa segan dalam menerapkan sanksi sesuai peraturan dikarenakan adanya kesepakatan tersebut di atas, maka hal ini telah menyimpang dari maksud dan tujuan Pasal 10 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998. seharusnya kesepakatan tersebut telah membuka peluang penyimpangan penerapan sanksi. Apalagi kesepakatan tersebut bertolak belakang dengan keterangan Kepala Seksi Peralihan Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Gresik, bahwa kantor pertanahan tidak memungut biaya untuk setiap pendaftaran tanah. Penulis berpendapat dengan adanya hal tersebut di atas, maka

perlu diambil tindakan tegas terhadap kesepakatan tersebut sanksi yang tegas terhadap aparat Kantor Pertanahan Dan PPAT apabila melakukan penyimpangan dalam penerapan sanksi maupun kewajiban PPAT yang diatur dalam Undang-undang, sehingga tidak akan terjadi penyimpangan penerapan sanksi dan Camat dalam kedudukan dan fungsinya sebagai PPAT juga melaksanakan kewajiban PPAT secara benar.

2. Aparat Pelaksana

Pada hakikatnya unsur manusia adalah unsur yang paling menentukan dan unsur-unsur yang lain sangat dipengaruhi oleh unsur manusia ini, sebab yang melaksanakan tugas pekerjaan adalah manusia dan yang ingin mencapai tujuan juga manusia.

Di dalam penegakan hukum khususnya mengenai pelaksanaan kewajiban PPAT dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 masih dijumpai adanya kendala menyangkut aparat pelaksanaannya, yaitu Camat itu sendiri dan aparat pelaksana pengawasan dan pembinaan PPAT yaitu pejabat BPN.

Sebagaimana diketahui bahwa apabila seseorang melakukan penyimpangan dan mendapat teguran terhadap penyimpangan yang dilakukan maka orang tersebut akan berusaha memperbaiki dan tidak mengulangi penyimpangan yang sama. Hal ini seharusnya juga berlaku terhadap Camat dalam kedudukan dan fungsinya sebagai PPAT, namun dalam prakteknya PPAT tidak pernah berusaha memperbaiki penyimpangan yang dilakukan bahkan cenderung untuk mengulangi kesalahan yang sama. Ketidakpedulian Camat dalam kedudukan dan fungsinya sebagai PPAT terhadap teguran atas penyimpangan pelaksanaan kewajiban dapat terjadi karena tidak ada rasa

tanggung jawab Camat terhadap kedudukan dan fungsinya sebagai PPAT dan juga dapat terjadi karena adanya sifat yang meremehkan sanksi yang diatur di dalam undang-undang sehingga selalu mengulangi penyimpangan yang sama.

Menurut hemat penulis penyimpangan pelaksanaan kewajiban PPAT oleh Camat dalam kedudukan dan fungsinya sebagai PPAT juga dapat disebabkan karena Camat cenderung menganggap kedudukan dan fungsinya sebagai PPAT hanya sebagai pekerjaan sampingan, hal ini tampak dalam pelaksanaan kewajiban PPAT yang selalu diserahkan kepada staf.

Dalam penegakan suatu ketentuan Undang-undang termasuk PP Nomor 37 Tahun 1998, dalam pelaksanaan kewajiban PPAT oleh Camat sebagai PPAT yang sesuai dengan tujuan yang ingin dicapai dalam Undang-undang tersebut maka peranan aparat yang melaksanakan pembinaan dan pengawasan sangat menentukan. Hal ini disebabkan karena bagaimanapun baiknya suatu produk hukum tetapi tidak ditunjang oleh aparat sebagai pelaksanaan pembinaan dan pengawasan pasti tidak berhasil sesuai dengan tujuan yang diharapkan. Sesuai dengan hal tersebut di atas maka untuk melaksanakan pembinaan dan pengawasan pelaksanaan kewajiban Camat sebagai PPAT yang sesuai dengan ketentuan PP Nomor 37 Tahun 1998, peranan para aparat yang berkaitan dengan pelaksanaan pembinaan dan pengawasan tersebut harus dituntut untuk mempunyai kualitas dan kuantitas yang memadai, bijaksana, jujur dan setidaktidaknya menjadi contoh utama dalam penegakan PP Nomor 37 Tahun 1998. Hal ini dimaksudkan agar para Camat yang berkedudukan dan berfungsi sebagai PPAT sebagai sasaran utama PP tersebut dapat memperoleh contoh, hikmah dan kepastian bahwa Undang - undang atau peraturan tersebut sangat penting dan

baik untuk diikuti dalam kedudukan dan fungsinya Camat sebagai PPAT baik langsung maupun secara tidak langsung pada peraturan tersebut.

Camat sebagai PPAT dalam melaksanakan tugas pembuatan akta tanah mendapat pembinaan dan pengawasan yang dilakukan oleh kantor pertanahan setempat. Walaupun dikatakan bahwa berdasarkan PP Nomor 37 Tahun 1998 kantor pertanahan merupakan pembina dan pengawas PPAT namun dalam kenyataannya, pembinaan dan pengawasan dari kantor pertanahan tidak selalu sesuai dengan yang diperintah oleh peraturan perundang-undangan, sehingga tidak memberikan hasil yang memuaskan.

Data yang diperoleh di lapangan menunjukkan bahwa pembinaan yang dilakukan kantor pertanahan didalam prakteknya hanya diberikan pada saat Camat tersebut diangkat dan mengangkat sumpah sebagai PPAT dan selanjutnya kantor pertanahan melakukan pemeriksaan kelanjutan tugas PPAT yang dilakukan oleh Camat dengan memeriksa laporan bulanan yang disampaikan setiap bulannya kepada kantor pertanahan. Pengawasan terhadap pelaksanaan kewajiban operasional Camat sebagai PPAT tidak dilakukan secara menyeluruh terhadap seluruh Camat, pengawasan hanya diberikan terhadap wilayah kecamatan yang dijadikan sample pemeriksaan. Hal ini sejalan dengan keterangan yang diberikan oleh staf seksi peralihan hak atas tanah, bahwa dalam melaksanakan pengawasan, pejabat kantor pertanahan masih menerapkan sistim sampling terhadap penentuan wilayah kecamatan yang akan diperiksa.

Menurut hemat penulis, dengan adanya sistim sampling yang diterapkan kantor pertanahan terhadap penentuan wilayah kecamatan yang akan diperiksa maka hasil pemeriksaan tidak akan efektif. Hal ini tampak dari banyaknya

penyimpangan yang dilakukan oleh Camat dalam kedudukan dan fungsinya sebagai PPAT dalam melaksanakan kewajiban PPAT.

Selain penerapan sistim sampling, menurut penulis dalam melaksanakan pengawasan, kantor pertanahan juga masih dipengaruhi oleh kebiasaan di dalam masyarakat. Dikatakan demikian oleh karena dalam menjalankan tugasnya kantor pertanahan dalam hal ini pegawainya tetap mempertahankan kebiasaan dalam masyarakat, hal ini seperti keterangan yang diberikan staf seksi peralihan hak atas tanah, bahwa dalam melaksanakan pengawasan, kantor pertanahan tetap mempertimbangkan situasi dan kondisi Camat sebagai PPAT .

Data tersebut menunjukkan bahwa dengan masih tetap dipertahankannya kebiasaan dalam pengawasan yang dilakukan kantor pertanahan maka hal tersebut telah menyimpang dari PP Nomor 37 Tahun 1998 jo PMA Nomor 4 Tahun 1999, oleh karena berdasarkan ke dua peraturan tersebut kantor pertanahan merupakan pembina dan pengawas PPAT. Kepatuhan Camat sebagai PPAT terhadap hukum hanya akan berjalan dengan baik apabila penegak hukum mampu menunjukkan kewibawaannya dengan jalan lebih menghayati pengertian hukum. Oleh karena itu adalah tepat jika kantor pertanahan harus berani memberikan sanksi terhadap Camat sebagai PPAT jika tidak memenuhi kewajiban yang ditentukan, demi tercapainya tujuan Undang-undang yaitu ketertiban pendaftaran tanah.

BAB IV

PENUTUP

1. Kesimpulan

Berdasarkan uraian pada bab-bab sebelumnya, maka dapatlah disimpulkan bahwa :

A. Pengangkatan Camat sebagai PPAT masih diberlakukan di Kota Gresik karena belum terpenuhinya formasi PPAT di wilayah tersebut. Dengan diangkatnya Camat sebagai PPAT, pada prinsipnya kedudukan dan fungsi Camat sebagai PPAT adalah sama dengan PPAT Tetap, yaitu kedudukannya sebagai pejabat umum dan fungsinya sebagai pembuat akta. Tetapi camat yang menjabat PPAT tidak dibekali oleh pendidikan khusus tentang PPAT, sehingga dalam melaksanakan jabatannya sering terjadi adanya penyimpangan-penyimpangan yang dilakukan baik sengaja maupun tidak sengaja, walaupun sudah diatur dalam Undang-undang tetap tidak ada tindakan tegas dari Badan Pertanahan Nasional untuk menangani penyimpangan-penyimpangan tersebut yang telah dilakukan oleh Camat sebagai PPAT sehingga penyimpangan-penyimpangan tersebut terus akan dilakukan. Penyimpangan-penyimpangan yang terjadi akan menimbulkan konflik-konflik pertanahan yang menyangkut tentang kepastian hukum hak atas tanah.

B. Faktor - faktor yang mempengaruhi pelaksanaan kewajiban Camat sebagai PPAT adalah :

1. Penerapan Sanksi.

Sanksi yang dikenakan terhadap penyimpangan pelaksanaan kewajiban PPAT berdasarkan Undang - undang tidak diterapkan seluruhnya.

2. Aparat Pelaksanaan.

Aparat yang terlibat dalam pelaksanaan kewajiban PPAT masih belum bersifat serius dan tegas dalam menghadapi penyimpangan pelaksanaan kewajiban Camat sebagai PPAT.

2. Saran.

- A. Disarankan agar Badan Pertanahan Nasional dalam tugas pembinaan dan pengawasan sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 benar-benar melaksanakan peraturan tersebut dengan sungguh-sungguh. Jika selama ini kurang mendapat perhatian dan penanganan dari pihak penegak hukum, maka dikhawatirkan nantinya akan timbul kesan seolah-olah peraturan itu lemah, sebaliknya jika peraturan itu sejak awal telah dilaksanakan secara efektif maka wibawanya akan sedemikian kuat, sehingga berangsur-angsur tertanam dalam kesadaran hukum para Camat dalam kedudukan dan fungsinya sebagai PPAT.
- B. Untuk terciptanya kesadaran hukum atas kewajiban Camat dalam kedudukan dan fungsinya sebagai PPAT, maka setiap PPAT yang melakukan penyimpangan kewajiban PPAT harus diberi sanksi sesuai ketentuan yang berlaku, sehingga para aparat pelaksana yang terlibat dalam pelaksanaan kewajiban Camat sebagai PPAT dapat dengan tegas dan serius dalam menghadapi penyimpangan-penyimpangan yang terjadi.

DAFTAR BACAAN

- Buku / Literatur:

- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, 1984.
- Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian, Suatu Pendekatan Praktek*, Rineka Cipta, Jakarta, 2002.
- Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum, Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 1996.
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat Di Indonesia, Suatu Penjelasan*, Rajawali Pers, Jakarta, 1993.
- Effendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 1994.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2005.
- A.P. Parlindungan, *Hukum Agraria Serta Landreform*, Mandar Maju, Bandung, 1989.
- Balai Pustaka, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, 1988.
- R. Subekti, *Hukum Acara Perdata*, Bina Cipta, Bandung, 1989.
- Dr. Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty Yogyakarta.
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan - Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 2004.
- Andreane, Fockema, *Rechtsgeleerd Handwoofdenboek*, 1983.
- Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, 1999.
- Bayu Surianingrat, *Wewenang, Tugas dan Tanggung Jawab Camat*, Patco, Jakarta-Surabaya, 1981.

- Peraturan Perundang-undangan :

- Burgerlijk Wetboek (Kitab Undang - undang Hukum Perdata Indonesia) Staatsblaad 1847
- Undang - Undang Pokok Agraria (UUPA).
- Peraturan Pemerintah No. No. 10 Tahun 1961.
- Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

AKTA JUAL BELI

No. / /19

- Pada hari ini,

1) 2) 3)

San diadakan coretan

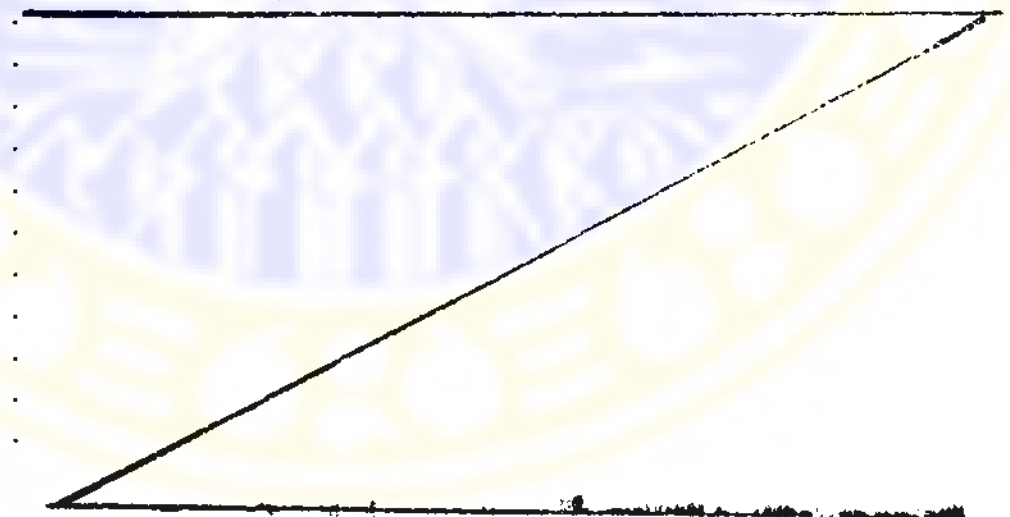
datang menghadap kepada saya, Doctorandus DJOKO BUDIHARDJO
Camat, Kepala Wilayah Kecamatan Wringinanom

1. ~~oleh Menteri Dalam Negeri/Kepala Badan Pertanahan Nasional dengan Surat~~ berdasarkan ketentuan dalam pasal 5 Peraturan Menteri Agraria No. 10/1961
2. ~~Keputusannya tanggal~~ No. bertindak sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dimaksud dalam
3. ~~diangkat~~ pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah untuk Wilayah Kecamatan Wringinanom

dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang dikenal oleh saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah dan akan disebutkan di bagian akhir akta ini :

- I. ACH. MARIONO Umur 49 Tahun Kewarganegaraan Indonesia
Pekerjaan Swasta, Alamat Desa Sumberame Kecamatan Wringinanom
Kabupaten Dati II Gresik.
Selaku Penjual, untuk selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA
- II. Sari, LILIK SUTANI Umur 35 Tahun Kewarganegaraan Indonesia
Pekerjaan Swasta, Alamat Desa Sumberame Kecamatan Wringinanom
Kabupaten Dati II Gresik.
Selaku Pembeli untuk selanjutnya disebut PIHAK KEDUA

Ruang kosong syah
hidangan coretan



Para penghadap dikenal oleh saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pihak pertama menerangkan dengan ini menjual kepada pihak kedua dan pihak kedua menerangkan dengan ini membeli dari pihak pertama yaitu :

- Syah diadakan coretan**
- frat*
- skripsi*
- JK*
- JK*
- ~~sebagian dari~~ :
 - sebidang tanah : **Yasan**
No.
 - hak milik atas satuan rumah susun tersebut dalam sertipikat hak milik atas satuan rumah susun No.
 - Diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi/Gambar Denah tanggai
No.
luas **1.700** m² (**Seribu tujuh ratus**)
meter persegi)
 - persil No. **1432** Blok **S.PSU** Kolur No. **22**
 - terletak di : **Desa Sumberbaru**
 - Propinsi Daerah Tingkat I : **JAWA TIMUR**
 - Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II : **WALIK**
 - Kecamatan : **Waringinpor**
 - Desa/Kelurahan : **Sumberbaru**
 - Jalan : **-**
 - Adapun luas bidang tanah yang dimaksudkan dalam akta ini lebih kurang **1.700** m² (**Seribu tujuh ratus** meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :
 - UTARA : rumah milik **Saburah air**
 - SELATAN : rumah milik **Dasa**
 - BARAT : **Jalan Makodan**
 - TIMUR : **Desa Sumberbaru**
 - Jual beli ini meliputi pula :

selanjutnya dalam akta ini disebut "objek jual beli".

- Pihak pertama dan pihak kedua menerangkan bahwa :
 - a. - jual beli ini dilakukan dengan harga :
 - b. - pihak pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari pihak kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi).

AKTA JUAL BELI

No. / /19

- Pada hari ini,

1) 2) 3)
Sah diadakan coretan

datang menghadap kepada saya, **Doctorandus DJOKO BUDYHARDJO**
Camat, Kepala Wilayah Kecamatan **Wringinanom**

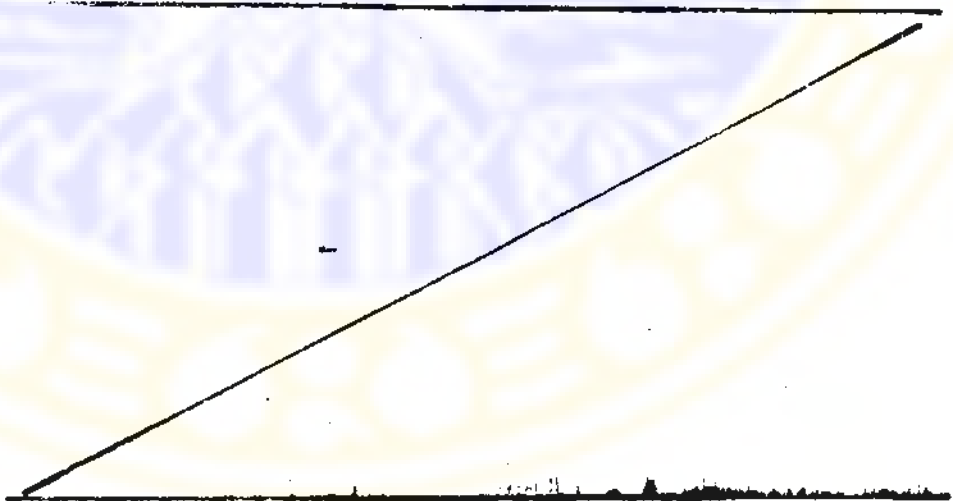
1. oleh Menteri Dalam Negeri/Kepala Badan Pertanahan Nasional dengan Surat berdasarkan ketentuan dalam pasal 5 Peraturan Menteri Agraria No. 10/1961
2. keputusannya tanggal No.
3. bertindak sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dimaksud dalam pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah untuk Wilayah **Kecamatan Wringinanom**

Handwritten notes:
Hutan
a

dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang dikenal oleh saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah dan akan disebutkan di bagian akhir akta ini :

- I. **ACH. HARIONO** Umur 49 Tahun Kewarganegaraan Indonesia
Pekerjaan Swasta Alamat Desa Sumberase Kecamatan Wringinanom
Kabupaten Dati II Gresik.
Selaku Penjual, untuk selanjutnya disebut **PIHAK PERTAMA**
- II. **Sdri. LILIK SUTAMI** Umur 35 Tahun Kewarganegaraan Indonesia
Pekerjaan Swasta, Alamat Desa Sumberase Kecamatan Wringinanom
Kabupaten Dati II Gresik.
Selaku Pembeli untuk selanjutnya disebut **PIHAK KEDUA**

Ruang kosong ayah
diadakan coretan



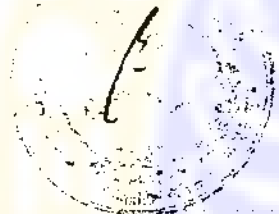
Syah diadakan coretan

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten mark

Handwritten mark



- Para penghadap dikenal oleh saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah,
 - Pihak pertama menerangkan dengan ini menjual kepada pihak kedua dan pihak kedua menerangkan dengan ini membeli dari pihak pertama yaitu :
 - ~~sebidang tanah~~ : **Yasan**
 - sebidang tanah : **Yasan**
 - No.
 - hak milik atas satuan rumah susun tersebut dalam sertipikat hak milik atas satuan rumah susun No.
 - Diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi/Gambar Denah tanggal . No.
 - luas **1.700** m² (**Seribu tujuh ratus**) meter persegi
 - persil No. **1431** Blok **S.BBI** Kohir No. **23**
 - terletak di : **Desa Sumberawe**
 - Propinsi Daerah Tingkat I : **JAWA TIMUR**
 - Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II : **GRESIK**
 - Kecamatan : **Wringinanom**
 - Desa/Kelurahan : **Sumberawe**
 - Jalan : **-**
 - Adapun luas bidang tanah yang dimaksudkan dalam akta ini lebih kurang **1.700** m² (**Seribu tujuh ratus**) meter persegi dengan batas-batas sebagai berikut :
 - **UTARA** : **Tanah milik selaras air**
 - **TIMUR** : **Tanah milik Desa**
 - **SELATAN** : **Jalan**
 - **BARAT** : **Batas Desc. Sumberwaru**
 - Jual beli ini meliputi pula :
- selanjutnya dalam akta ini disebut "objek jual beli".
- Pihak pertama dan pihak kedua menerangkan bahwa :
 - a. - jual beli ini dilakukan dengan harga :
 - b. - pihak pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari pihak kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi).

AKTA JUAL BELI

No. / /19

- Pada hari ini,

1) 2) 3)
Sah diadakan ~~di~~

datang menghadap kepada saya, Doktorandus DJOKO BUDI HARJO
Camat, Kepala Wilayah Kecamatan Wringinanom

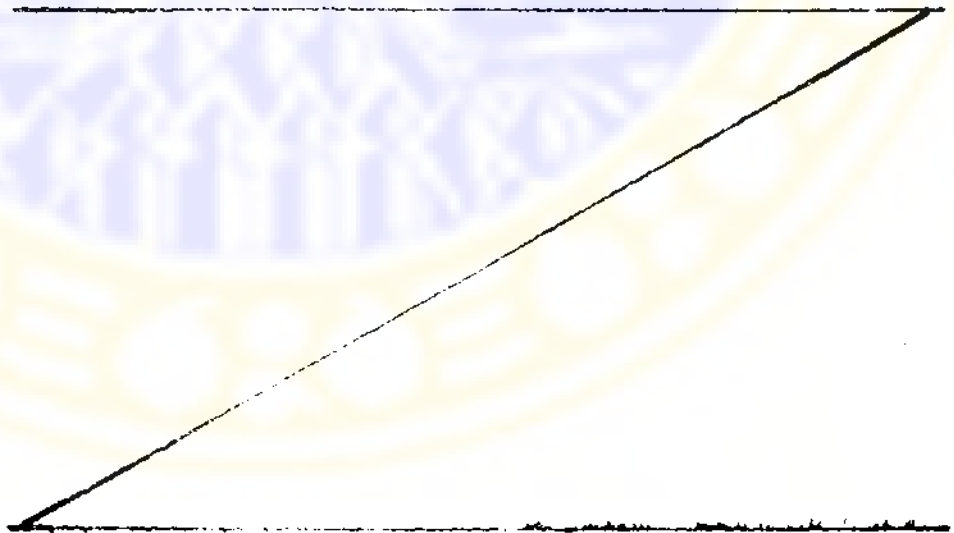
1. oleh Menteri Dalam Negeri/Kepala Badan Pertanahan Nasional dengan Surat berdasarkan ketentuan dalam pasal 5 Peraturan Menteri Agraria No. 10/1961
2. Keputusannya tanggal No.

bertindak sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dimaksud dalam
 3. diangkat pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah untuk Wilayah Kecamatan Wringinanom

dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang dikenal oleh saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah dan akan disebutkan di bagian akhir akta ini :

- I. ACH. HARIONO Umur 49 tahun Kewarganegaraan Indonesia
Pekerjaan Swasta, Alamat Desa Sumberono Kecamatan Wringinanom
Kabupaten Dati II Gresik.
Selaku Penjual, untuk selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA
- II. Sdri. LILIK SUTAR Umur 35 tahun Kewarganegaraan Indonesia
Pekerjaan Swasta, Alamat Desa Sumberono Kecamatan Wringinanom
Kabupaten Dati II Gresik.
Selaku Pembeli untuk selanjutnya disebut PIHAK KEDUA

Ruang kosong yang
diadakan cowatan



Syah diajarkan coretan

chart

Kutun's

A

A

F

Para penghadap dikenal oleh saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah.
 Pihak pertama menerangkan dengan ini menjual kepada pihak kedua dan pihak kedua menerangkan dengan ini membeli dari pihak pertama yaitu :

-- ~~sebidang tanah~~ :
 sebidang tanah : **Yaean**
 No.
 -- hak milik atas satuan rumah susun tersebut dalam sertipikat hak milik atas satuan rumah susun No.

-- Diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi/Gambar Denah tanggal
 No.
 luas **1.700** m² (**Seribu tujuh ratus**)
 meter persegi)

-- persil No. **1431** Blok **S.781** Kohir No. **23**

-- terletak di : **Desa Sumberame**
 -- Propinsi Daerah Tingkat I : **JAWA TIMUR =====**
 -- Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II : **GRESIK =====**

-- Kecamatan : **Wringinanom**
 -- Desa/Kelurahan : **Sumberame**
 -- Jalan : **-**

-- Adapun luas bidang tanah yang dimaksudkan dalam akta ini lebih kurang
1.700 m² (**Seribu tujuh ratus** meter persegi)

dengan batas-batas sebagai berikut :
 . UTARA : Tanah milik **Saburan air**
 . TIMUR : Tanah milik **Wasa**
 . SELATAN : **Jalan Makadem**
 . BARAT : **Batas Desa Sumberwaru**

-- Jual beli ini meliputi pula :

selanjutnya dalam akta ini disebut "objek jual beli".

- Pihak pertama dan pihak kedua menerangkan bahwa :
 - a. -- jual beli ini dilakukan dengan harga :
 - b. -- pihak pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari pihak kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi).

e. jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut:

Pasal 1 -

- Mulai hari ini objek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik pihak kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari , dan segala kerugian/beban atas objek jual beli tersebut diatas menjadi tanggungan pihak kedua.

Pasal 2 -

- Pihak pertama menjamin, bahwa objek jual beli tersebut diatas tidak terangkut dalam suatu sengketa, bebas dari suatu sitaan dan tidak terikat selayal jaminan untuk suatu hutang dan bebas dari beban-beban lainnya bila ada.

Pasal 3 -

- Jika pendaftaran peralihan haknya ditolak oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka jual beli ini dianggap tidak pernah dilangsungkan. Dalam hal demikian maka pihak pertama dengan ini meniadakan kuasa penuh kepada pihak kedua, kuasa mana tidak dapat ditarik kembali dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab dan dasar-dasar yang menurut hukum atau kebiasaan mengakhiri suatu kuasa, untuk dan atas nama pihak pertama mengalihkan objek jual beli tersebut kepada pihak lain, dengan dibebaskan dari pertanggung jawaban sebagai kuasa dan jika ada pembayaran, sepenuhnya menjadi hak pihak kedua.

Pasal 4 -

- Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi objek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka kedua belah pihak akan menerima hasil pengukuran dari Instansi Pertanahan setempat.

Pasal 5 -

frat
Ruang-keong pah
diadakan corotan

Heran P's

de



Pasal

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

-- Pasal --

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

– Demikianlah akta ini dibuat dihadapan

1. ~~ada~~ Kepala Desa Sumberano

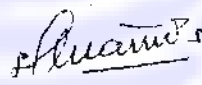
2.

sebagai saksi-saksi dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka akta ini ditandatangani atau dibubuhi cap ibu jari oleh pihak pertama, pihak kedua, saksi-saksi dan saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah.

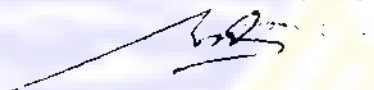
Pihak pertama,

Pihak kedua,

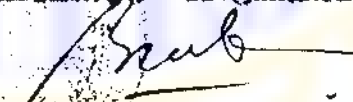

ACH. HANZONO
Saksi


LILIK SUTANI
Saksi


ACH. HANZONO


LILIK SUTANI

Pejabat Pembuat Akta Tanah
Kecamatan ~~Gringinanom~~


DR. DJOKO BUDI HARDOJO
P E N T A
Nip. 010 063 247

SEBELUM TANAH DIMAKSUD DALAM AKTA JUAL BELI INI DIDAFTARKAN PEMINDAHAN HAKNYA KE KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN/KOTAMADYA, DILARANG UNTUK DIPINDAHKAN KEPADA PIHAK LAIN, KECUALI JIKA ADA PENOLAKAN DARI INSTANSI BADAN PERTANAHAN NASIONAL SEBAGAIMANA DIMAKSUD DALAM PASAL 3 AKTA INI.

Kedudukan dan Fungsi Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah

c. jual beli ini dilakukan dengan syarat, yaitu sebagai berikut:

- Pasal 1 -

- Mulai hari ini objek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik pihak kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari ... dan segala kerugian/beban atas objek jual beli tersebut diatas menjadi hak beban pihak kedua.

- Pasal 2 -

- Pihak pertama menjamin, bahwa objek jual beli tersebut diatas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari suatu sitaan dan tidak terikat sebagai jaminan untuk suatu hutang dan bebas dari beban-beban lainnya berupa apapun.

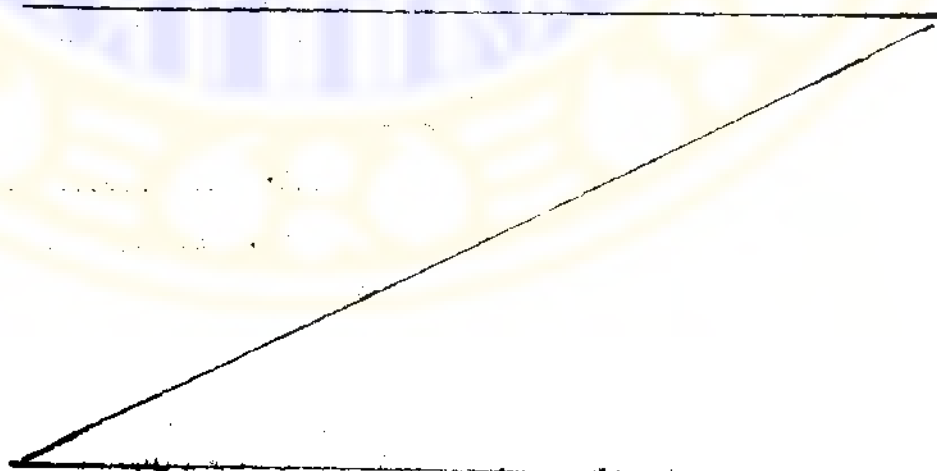
- Pasal 3 -

- Jika pendaftaran peralihan haknya ditolak oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka jual beli ini dianggap tidak pernah dilaksanakan. Dalam hal demikian maka pihak pertama dengan ini memberi kuasa penuh kepada pihak kedua, kuasa mana tidak dapat ditarik kembali dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab dan dasar-dasar yang menurut hukum atau kebiasaan mengakhiri suatu kuasa, untuk dan atas nama pihak pertama mengalihkan objek jual beli tersebut kepada pihak lain, dengan dibebaskan dari pertanggung jawaban sebagai kuasa dan jika ada pembayaran, sepenuhnya menjadi hak pihak kedua.

- Pasal 4 -

- Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi objek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka **Kedua belah pihak akan menerima hasil pengukuran dari Instansi Pertanahan setempat.**

- Pasal



Kedudukan dan Fungsi Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah

Jhast
Ruang kosong akan
diadakan coretan

Puani

K



- 4 -

- Pasal -

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

- Pasal -

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

- Demikianlah akta ini dibuat dihadapan


1. Sdr HERMANU Kepala Desa Sumberame

2.

sebagai saksi-saksi dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka akta ini ditandatangani atau dibubuni cap ibu jari oleh pihak pertama, pihak kedua, saksi-saksi dan saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pihak pertama,

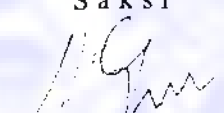
Pihak kedua,


ACH. HARTONO

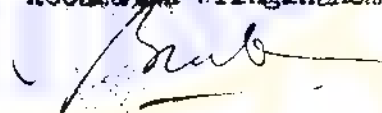
Saksi


LILIK SUTARNI

Saksi


HERMANU

Pejabat Pembuat Akta Tanah
Kecamatan Wringinanom


Djoko BUDIARDJO

PENATA
Nip. 010 083 247

SEBELUM TANAH DIMAKSUD DALAM AKTA JUAL BELI INI DIDAFTARKAN PEMINDAHAN HAKNYA KE KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN/KOTAMADYA, DILARANG UNTUK DIPINDAHKAN KEPADA PIHAK LAIN, KECUALI JIKA ADA PENOLAKAN DARI INSTANSI BADAN PERTANAHAN NASIONAL SEBAGAIMANA DIMAKSUD DALAM PASAL 3 AKTA INI.

Kedudukan dan Fungsi Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah

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

- Pasal 1 -

Mulai hari ini objek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik pihak kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari —, dan segala kerugian/beban atas objek jual beli tersebut diatas menjadi hak/beban pihak kedua.

- Pasal 2 -

Pihak pertama menjamin, bahwa objek jual beli tersebut diatas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari suatu sitaan dan tidak terikat sebagai jaminan untuk suatu hutang dan bebas dari beban-beban lainnya berupa apapun.

- Pasal 3 -

Jika pendaftaran peralihan haknya ditolak oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka jual beli ini dianggap tidak pernah dilangsungkan. Dalam hal demikian maka pihak pertama dengan ini memberi kuasa penuh kepada pihak kedua, kuasa mana tidak dapat ditarik kembali dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab dan dasar-dasar yang menurut hukum atau kebiasaan mengakhiri suatu kuasa, untuk dan atas nama pihak pertama mengalihkan objek jual beli tersebut kepada pihak lain, dengan dibebaskan dari pertanggung jawaban sebagai kuasa dan jika ada pembayaran, sepenuhnya menjadi hak pihak kedua.

- Pasal -

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi objek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka kedua belah pihak akan menerima hasil pengukuran dari instansi Pertanahan setempat.

- Pasal -

Handwritten notes: "Pihak kedua" and "diadakan" with arrows pointing to the text above.

- Pasal

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

- Pasal

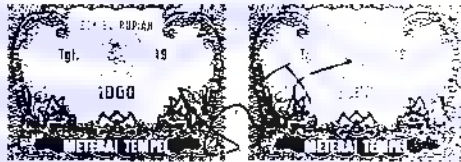
- Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya mengenai peralihan hak ini, dibayar oleh

- Demikianlah akta ini dibuat dihadapan

1. Sdr HERMANU Kepala Desa Sumberame
- 2.

sebagai saksi-saksi dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka akta ini ditandatangani atau dibubuhi cap ibu jari oleh pihak pertama, pihak kedua, saksi-saksi dan saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pihak pertama,



AGH. HARTONO
Saksi

HERMANU

Pihak kedua,

GILIK SUTAMI
Saksi

Pejabat Pembuat Akta Tanah
Kecamatan Wringinanom

DJOKO BUDIHARDJO

P E N A T A

Nip. 010 083 247

SEBELUM TANAH DIMAKSUD DALAM AKTA JUAL BELI INI DIDAFTARKAN PEMINDAHAN HAKNYA KE KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN/KOTAMADYA, DILARANG UNTUK DIPINDAHKAN KEPADA PIHAK LAIN, KECUALI JIKA ADA PENOLAKAN DARI INSTANSI BADAN PERTANAHAN NASIONAL SEBAGAIMANA DIMAKSUD DALAM PASAL 3 AKTA INI.

Kedudukan dan Fungsi Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah

Ketentuan-ketentuan P.P. 10 tahun 1961 yang perlu diperhatikan.

Pasal 19.

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

Pasal 22.

(1). Mengenai tanah yang sudah dibukukan, maka penjabat dapat menolak permintaan untuk membuat akta sebagai yang dimaksud dalam pasal 19, jika :

- a. permintaan itu tidak disertai dengan sertipikat tanah yang bersangkutan;
- b. tanah yang menjadi obyek perjanjian ternyata masih dalam perselisihan;
- c. TIDAK DISERTAI SURAT TANDA BUKTI PEMBAYARAN BIAYA PENDAFTARAN.

Pasal 43.

Barang siapa membuat akta yang dimaksud dalam pasal 19, tanpa ditunjuk oleh Menteri Agraria, sebagai penjabat dipidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 bulan dan/atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 10.000,-

Pasal 44.

1. Kepala Desa dilarang menguatkan perjanjian yang dimaksud dalam pasal 22 dan 25 yang dibuat tanpa akta oleh penjabat.
2. Pelanggaran terhadap larangan tersebut pada ayat (1) pasal ini dipidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 bulan dan/atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 10.000,-