

**KEDUDUKAN DAN FUNGSI CAMAT WORU
SELAKU PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
(PPAT) SEMENTARA DALAM PROSES
PEMBUATAN AKTA TANAH DI KABUPATEN
MINAHASA UTARA¹**

Oleh : Marohal Mahfufah²

ABSTRAK

Sifat dan jenis penelitian tesis ini dirancang dengan menggunakan metode penelitian deskriptif analitis. Penelitian ini memakai pendekatan penelitian melalui yuridis empiris. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Kedudukan dan fungsi Camat dengan ditunjuknya seorang Camat sebagai PPAT Sementara, pada prinsipnya kedudukan dan fungsi Camat sebagai PPAT Sementara adalah sama dengan PPAT Tetap, yaitu kedudukannya sebagai Kepala Wilayah Kecamatan (Pejabat Umum) dan fungsinya sebagai Pejabat Pembuat Akta. Hal ini juga berarti bahwa kewajiban Camat dalam kedudukan dan fungsinya sebagai PPAT Sementara juga sama dengan PPAT Tetap. Apabila dilihat mengenai kualifikasi untuk Camat bisa ditunjuk menjadi PPAT sudah memenuhi kualifikasi untuk ditunjuk menjadi PPAT Sementara.

Kata kunci: kedudukan, fungsi, camat, akta, tanah, pejabat.

PENDAHULUAN

Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan, bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai Pejabat Umum diberi kewenangan untuk membentuk akta-akta tertentu sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan bersangkutan, yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun dan akta pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan. Sedangkan Pejabat Umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan pertanahan tertentu.

¹ Artikel Tesis. Dosen Pembimbing : Dr. Ronny A. Maramis, SH, MH; Prof. Dr. Wulanmas A.P.G. Frederik, SH, MH

² Mahasiswa pada Pascasarjana Universitas Sam Ratulangi. NIM. 0823208074

Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai Pejabat Umum juga ditegaskan dalam Pasal 1 ayat (4) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Dalam Pasal 1 ayat (4) Undang-undang Nomor 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 membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundangundangan yang berlaku.

Ketentuan umum mengenai jabatan PPAT lebih khusus, lengkap dan terperinci diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang pada intinya berisikan ketentuan-ketentuan kode etik dan landasan yuridis bagi PPAT.

Disahkannya Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 pada tanggal 5 Maret 1998 itu, merupakan tindak lanjut dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, membuat kedudukan PPAT sebagai satu-satunya pejabat yang berwenang membuat akta peralihan hak atas tanah menjadi semakin kokoh, kecuali akta lelang diibuat oleh pejabat lelang. Oleh karena itu ketertiban dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah sebagaimana yang diharapkan oleh masyarakat tentunya tidak lepas dari keberadaan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah. Adapun PPAT dimaksud diatur dalam peraturan pemerintah sebagaimana yang diuraikan pada Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, dikenal beberapa PPAT yaitu PPAT-Notaris, PPAT-Camat, PPAT-Khusus (PPAT-ex Pegawai BPN). Oleh Karena ketiga jenis PPAT ini pula yang menjalankan pelayanan kepada masyarakat tersebut, sehingga sangat menentukan pula keberadaan masing-masing PPAT dimaksud di dalam masyarakat. Dimana selain mempunyai tugas dan kewenangan membuat akta-akta otentik peralihan hak atas tanah juga berfungsi sebagai konsultan dan penasehat hukum bagi masyarakat.

PPAT sebagai pejabat yang bertugas khusus di bidang pelaksanaan sebagian kegiatan pendaftaran tanah adalah pengangkatannya

harus memenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, kecuali PPAT Sementara tanpa melalui ujian dan pendidikan khusus, tetapi karena jabatannya sebagai Kepala Pemerintahan Kecamatan dapat ditunjuk sebagai PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.

Keberadaan Camat selaku PPAT Sementara karena jabatannya, sebenarnya mempunyai tujuan mulia, yaitu untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah belum cukup terdapat PPAT serta membantu pelaksanaan pendaftaran tanah di Kecamatannya. Disamping itu juga bahwa selama ini masyarakat mengetahui Camat selain sebagai PPAT Sementara juga sebagai pimpinan pemerintahan di tingkat kecamatan, sehingga fungsi dan kedudukannya masih dibutuhkan oleh masyarakat. Meskipun saat ini banyak terdapat PPAT Notaris, namun PPAT Sementara tetap dianggap masih eksis dalam menghadapi persaingan dalam bidang pekerjaan yang satu ini. Dimana Camat selaku PPAT Sementara kedudukannya sangat strategis kerana dia sangat menguasai wilayah dan memahami karakter masyarakatnya. Namun dalam praktek tetap harus memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku..

PERUMUSAN MASALAH

1. Bagaimanakah aturan hukum terhadap hak-hak atas tanah menurut hukum tanah nasional ?
2. Bagaimanakah kedudukan dan fungsi Camat selaku PPAT Sementara dalam proses pembuatan akta tanah ?
3. Bagaimanakah akibat hukum yang timbul dalam penyelesaian persoalan yang ada berkaitan dengan pembuatan akta tanah melalui Camat ?

METODOLOGI PENELITIAN

Sifat dan jenis penelitian tesis ini dirancang dengan menggunakan metode penelitian deskriptif analitis. Penelitian ini memakai pendekatan penelitian melalui yuridis empiris. Sumber data dalam penelitian ini diperoleh dengan mengkaji dan menganalisa literatur atau data-data laporan hasil penelitian, dokumen serta peraturan perundang-undangan yang

berkaitan dengan permasalahan. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah melalui penelitian kepustakaan dari peraturan perundang-undangan maupun karya ilmiah. Semua data penelitian yang diperoleh ini dikelompokkan sesuai dengan penelitian dan diteliti serta dievaluasi keabsahannya. Setelah itu diolah dan dianalisa dan dikaitkan sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku untuk melihat hubungan satu sama lainnya.

Langkah berikutnya data tersebut dianalisis secara interpretatif menggunakan teori maupun hukum positif yang telah dituangkan bersama hasil wawancara dengan para nara sumber kemudian ditarik kesimpulan untuk menjawab permasalahan yang ada.³

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Aturan Hukum Terhadap Hak-Hak Atas Tanah Menurut Hukum Tanah Nasional

Hukum tanah nasional telah mengatur mengenai perlindungan hukum terhadap hak-hak atas tanah, yang dapat dilakukan melalui pendaftaran tanah untuk menjamin perlindungan hukum bagi kepemilikan atas suatu tanah. Sebagai wujud pelaksanaan kewenangan negara sebagai Badan Penguasa tersebut diatas dan dalam rangka memberikan perlindungan hukum atas hak-hak atas tanah dan amanah ketentuan Pasal 19 UUPA maka pemerintah (BPN) melakukan pendaftaran tanah yang tujuannya untuk menjamin kepastian hukum atas tanah yang dimiliki oleh individu, badan hukum maupun tanah-tanah negara. Meskipun demikian sampai akhir tahun 1996 dari lebih kurang 55 juta bidang tanah yang ada baru 25% yang sudah terdaftar dan bersertifikat.⁴

1) Pengukuran dan Pemetaan

Pengukuran dan pemetaan adalah kegiatan yang mula-mula dilakukan dalam rangka penerbitan sertifikat hak atas tanah dengan unit wilayah terkecil adalah desa/kelurahan. Pada desa yang

³ Soerjono Soekamto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm. 6

⁴ Soni Harsono, Menteri Negara Agraria Kepala BPN, Seminar *Meningkatkan Koordinasi Lintas Sektoral dalam Penanganan Konflik Pertanahan*, 26 Oktober 1996, Hotel Ambarukmo Yogyakarta, hal. 1.

sudah dilakukan pengukuran dan pemetaan dihasilkan "Peta Pendaftaran Tanah" dan desanya disebut Desa Lengkap (sudah ada Peta Pendaftaran Tanah), yang akan menjadi dasar pembuatan Surat Ukur sebagai lampiran sertifikat hak atas tanah, sedangkan pada desa yang belum dibuat Peta Pendaftaran Tanah, maka pendaftaran tanah dilakukan secara sporadik (menurut permohonan orang-perorangan), yang akan menghasilkan Gambar Situasi.

2) Pembukuan Hak

Selain hasil pengukuran dan pemetaan terhadap tanah yang didaftar juga dilakukan pencatatan data-data yuridis, mengenai subyek hak, status asal tanahnya, hak-hak yang membebani, semua data itu dicatat/dibukukan dalam Buku Tanah dan Salinan Buku Tanah yang menjadi lampiran Sertifikat Tanah.

3) Penerbitan Sertifikat Tanda Bukti Hak atas Tanah

Sebagai hasil dari kegiatan pengumpulan data fisik (pengukuran dan pemetaan) dan pengumpulan data yuridis (pembukuan hak) maka diterbitkan sertifikat hak atas tanah, yang terdiri dari :

a. Salinan Buku Tanah

b. Surat Ukur/Gambar Situasi

4) Sistem Pendaftaran Tanah

a. Sistem Pendaftaran Tanah

Pada sistem tanah positif, kantor pertanahan tanah setelah menerima warkah-warkah pendaftaran yang diajukan kemudian secara aktif meneliti kebenaran warkah yang diajukan tersebut, sehingga hasilnya dapat diketahui secara pasti bahwa Sertifikat yang diterbitkan kantor pendaftaran tanah itu bersifat mutlak dan Kantor Pendaftaran Tanah dapat dimintai pertanggungjawaban jika ada pihak lain (penggugat) yang berkepentingan dengan tanah itu dapat membuktikan di pengadilan tentang keabsahan pemilikan tanah

yang sudah terlanjur dibuat sertifikatnya oleh pihak lain, maka sertifikatnya tidak dapat dibatalkan namun demikian si penggugat mendapatkan ganti kerugian berupa uang dari asuransi.

b. Sistem Pendaftaran Tanah Negatif

Pada sistem pendaftaran tanah positif, kantor pendaftaran tanah setelah menerima warkah-warkah pendaftaran yang diajukan tidak melakukan penelitian atas kebenaran warkah yang diajukan tersebut, sehingga hasilnya dapat diketahui secara pasti bahwa Sertifikat yang diterbitkan kantor pendaftaran tanah itu tidak bersifat mutlak, melainkan sebagai alat bukti yang kuat belaka dan kantor pendaftaran tanah tidak dapat dimintai pertanggungjawaban atas kebenaran data-data yang diajukan kepada kantor pendaftaran tanah. Maka jika ada pihak lain yang berkepentingan dengan tanah itu dapat membuktikan di Pengadilan tentang ketidaksahan pemilikan tanah yang sudah terlanjur dibuat sertifikatnya oleh pihak lain, maka Sertifikatnya dapat dibatalkan.

c. Sistem Pendaftaran Tanah Negatif

dengan tendensi Positif

Sistem inilah yang diterapkan saat ini, jadi Sertifikat hak atas Tanah yang diterbitkan oleh BPN dapat saja digugat keabsahannya dengan mengajukan gugatan ke pengadilan dan hakim dapat membatalkan Sertifikat tersebut, jadi Sertifikat Hak atas Tanah hanya sebagai alat bukti yang kuat, bukan alat bukti yang mutlak. Adapun tendensi positif dalam pendaftaran tanah menurut PP 10/1961 yang telah disempurnakan oleh PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam wujud adanya upaya "*Contradictoir Delimitation*", yaitu upaya mengurangi sengketa mengenai (tanda) batas-batas tanah, dimana petugas BPN aktif melibatkan para

pihak pemilik tanah yang letaknya berbatasan untuk menentukan tanda batas.

Pendaftaran Hak Milik atas tanah merupakan suatu hal yang mutlak dilakukan. Bahkan terhadap setiap bentuk peralihan, hapusnya maupun pembebanan terhadap hak milik juga wajib didaftarkan. Sehubungan dengan pendaftaran tanah ini, perlu diketahui bahwa sebelum berlakunya Undang-undang Pokok Agraria, sistem pendaftaran tanah yang diberlakukan adalah *registration of deed*. Dengan *registration of deed* dimaksudkan bahwa yang didaftarkan adalah akta yang memuat perbuatan hukum yang melahirkan hak atas tanah (hak kebendaan atas tanah, termasuk diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata).

Sistem *registration of deed* ini diatur dalam ketentuan *Overschrijvings Ordonnantie* 1834, yang merupakan ketentuan yang berlaku sehubungan dengan pendaftaran benda tidak bergerak yang diatur dalam KUH Perdata. Ketentuan Pasal 620 KUH Perdata, yang memberikan aturan mengenai pendaftaran benda tidak bergerak tidak pernah berlaku dan diberlakukan sama sekali sampai dengan ketentuan tersebut dicabut dengan berlakunya Undang-undang Pokok Agraria.

Setiap orang yang memerlukan data yuridis yang lengkap atas suatu hak atas tanah, tidak perlu lagi untuk mempelajari seluruh akta yang berhubungan dengan hak atas tanah tersebut, melainkan cukup jika dipelajari urutan pemberian hak, perubahan pemegang hak dan pembebanan yang dicatat dalam register yang disediakan untuk itu.

Register tersebut dalam sistem yang dianut Undang-undang Pokok Agraria, yang dilaksanakan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah dan selanjutnya PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menggantikan PP No. 10 Tahun 1961 tersebut,

disebut Buku Tanah. Demikianlah rumusan ketentuan Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria yang menyatakan bahwa :

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :
 - a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
4. Dalam peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Kepada pemilik hak, atau yang memperoleh hak lebih lanjut melalui pembebanan atas hak tersebut diberikan sertifikat yang merupakan *certificate of title* yang merupakan salinan dari register tersebut.

Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan selanjutnya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menggantikan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, bukti dari keberadaan hak atas tanah tersebut, termasuk pembebanannya diwujudkan dalam bentuk Sertifikat Hak Atas Tanah, yang terdiri dari Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur atau Gambar Situasi. Dengan demikian berarti sistem pendaftaran tanah dapat dibedakan ke dalam :

- a. *Registration of deed*, yang dilakukan dalam bentuk pendaftaran aktanya, yang berisikan perbuatan hukum yang menerbitkan hak atas tanah atau pembebanannya. Setiap kali terjadi perubahan, maka akan dibuatkan akta perubahan, yang merupakan bukti satu-satunya dari

terjadinya perubahan tersebut. Cacat dalam salah satu proses peralihan atau pembebanan, akan mengakibatkan akta-akta yang dibuat setelahnya menjadi tidak berkekuatan hukum sama sekali. Jadi, dalam hal ini yang terjadi adalah stelsel positif.

- b. *Registration of title*, yang mendaftarkan titel hak yang diperoleh. Akta yang dibuat untuk menciptakan hak atau pembebanannya hanya dipergunakan sebagai rujukan pendaftaran haknya tersebut. Sehubungan dengan *registration of title* ini, dalam *system Torrens*, Sertifikat Hak Atas Tanah yang dikeluarkan merupakan alat bukti sempurna bagi adanya Hak Atas Tanah, perubahan atau adanya pembebanan atas Hak Atas Tanah tersebut, serta tidak dapat diganggu gugat oleh siapa juga, kecuali jika terbukti telah terjadi pemalsuan. Ini berarti dianut stelsel positif. Selain stelsel positif dalam *Registration of title* ini, juga dikenal stelsel negatif. Jika dalam stelsel positif, pemegang sertifikat hak atas tanah dilindungi, dalam stelsel negatif masih dimungkinkan proses pembuktian lain, selain dengan Sertifikat Hak Atas Tanah.

Jika diperhatikan ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-undang Pokok Agraria, secara umum dapat dikatakan bahwa pendaftaran dilakukan dengan tujuan untuk memberikan alat bukti yang kuat. Hal ini menunjukkan pada kita semua bahwa dalam Undang-undang Pokok Agraria, dianut sistem pendaftaran yang disebut dengan "*registration of title*" stelsel negatif yang mengandung unsur positif. Dengan ini berarti Sertifikat Hak Atas Tanah adalah alat bukti yang kuat (bukan sempurna). Jadi, selain dapat dibuktikan sebaliknya, pemegang sertifikat hak atas tanah adalah pemegang hak atas tanah yang sebenarnya, yang berarti keabsahan sertifikat hak atas tanah masih dapat digugat, jadi yang terjadi adalah stelsel negatif.

Rumusan Pasal 1 PP No. 24 Tahun 1997 ini memberikan beberapa pengertian atau definisi, yang antara lain adalah sebagai berikut :

1. Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan,

pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

2. Bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang terbatas.
3. Hak atas tanah adalah hak sebagaimana di maksud dalam pasal 16 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, selanjutnya disebut UUPA.

Sedangkan yang dimaksud dengan hak-hak atas tanah menurut pasal 16 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria adalah :

Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah : Hak milik, Hak guna usaha, Hak guna bangunan, Hak pakai, Hak sewa, Hak membuka tanah, Hak memungut hasil hutan, dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Pada Pasal 1 PP No. 24 Tahun 1997 ditentukan lebih lanjut :

1. Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau peraturan pemerintah ini.
2. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.
3. Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian

wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.

4. Buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.
5. Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Pada ketentuan Pasal 9 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 diketahui bahwa objek pendaftaran tanah, yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tersebut ternyata meliputi hak-hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria. Objek pendaftaran tanah ditetapkan melalui Pasal 9 yaitu :

1. Objek pendaftaran tanah meliputi :
 - a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai
 - b. Tanah hak pengelolaan
 - c. Hak tanah wakaf
 - d. Hak milik atas satuan rumah susun
 - e. Hak tanggungan
 - f. Tanah negara
2. Dalam hal tanah negara sebagai objek pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah negara dalam daftar tanah.

Berdasarkan rumusan, definisi dan peraturan yang telah dikuti di atas, tidak tampak juga pada kita semua mengenai fungsi pendaftaran Hak Milik Atas Tanah, apakah merupakan saat lahirnya hak atau sebatas pembuktian bagi pihak ketiga. Terlebih lagi jika diperhatikan rumusan Pasal 1 angka 20, Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yang menyatakan bahwa : "sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah

dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Pada Pasal 3 pendaftaran tanah bertujuan sebagai berikut :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Pasal 4 menyatakan :

1. Untuk memberikan kepastian dari perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.
2. Untuk melaksanakan fungsi informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum.
3. Untuk mencapai tertib administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf c, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib daftar.

Sertifikat Hak atas Tanah sebagaimana telah diuraikan sebelumnya adalah sebagai satu-satunya alat bukti kepemilikan tanah yang diakui undang-undang yang berlaku. Sedangkan untuk tanah-tanah bekas Hak Milik Adat yang belum terdaftar maka tidak ada alat bukti kepemilikan tetapi hanya berupa Alat Bukti Petunjuk berupa bukti pembayaran Pajak Hasil Bumi seperti : *Girik, Pipilan, Kekitir, Verponding* Indonesia (VI). Tanah Bekas Hak Milik Adat itu dengan ketentuan Konversi UUPA sejak tanggal 24 September 1960 telah dikonversi menjadi Hak Milik dengan syarat pada waktu itu pemiliknya WNI Tunggal dan jangka waktu

konversinya tidak dibatasi (untuk tanah-tanah eks. Tanah Barat dibatasi 20 tahun sejak 24 September 1960).

2. Kedudukan Dan Fungsi Camat Wori Selaku PPAT Sementara

Pelaksanaan pendaftaran tanah sebagaimana yang disebutkan di atas itu perbuatan-perbuatan hukum tertentu mengenai hak-hak tersebut harus dibuktikan dengan suatu akta yang disebut akta tanah, yaitu akta yang membuktikan hak atas tanah seperti Hak Milik, Hak Tanggungan.⁵ Adapun pejabat yang diberi tugas dan kewenangan untuk membuat akta-akta tanah, dengan tempat kedudukan sampai di ibukota kecamatan adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Untuk memenuhi kebutuhan kekurangan PPAT, maka suatu kecamatan yang belum diangkat seorang PPAT, Camat yang ada pada kecamatan itu karena jabatannya menjadi PPAT Sementara. Sebagai PPAT Sementara 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 Sementara. Untuk suatu wilayah belum terpenuhi formasi pengangkatan PPAT dapat ditunjuk Camat sebagai PPAT Sementara, malahan jika ada satu desa yang jauh sekali letaknya dan jauh dari PPAT yang terdapat di kabupaten/kotamadya dapat ditunjuk Kepala Desa sebagai PPAT Sementara.⁶ Dengan ketentuan ini Camat tidak otomatis diangkat sebagai PPAT Sementara (dapat terbukti dari surat pengangkatannya dan telah disumpah sebagai PPAT). Jika untuk kecamatan itu telah diangkat seorang PPAT, maka Camat yang bersangkutan tetap menjadi PPAT Sementara, sampai ia berhenti menjadi Camat dari

kecamatan itu. Camat pengganti juga tidak otomatis sebagai PPAT Sementara.

Pasal 66 Undang-undang No. 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah disebutkan bahwa Camat adalah Kepala Kecamatan yang menerima pelimpahan sebagian kewenangan pemerintah dari Bupati atau Walikota. Dalam melaksanakan kewenangannya, Camat bertanggung jawab kepada Bupati atau Walikota. Selain sebagai seorang kepala kecamatan, Camat juga berfungsi sebagai PPAT Sementara.

Kamus Umum Bahasa Indonesia memberikan pengertian kedudukan adalah status yaitu keadaan atau tingkatan orang, badan atau negara.⁷ Kedudukan juga dapat diartikan sebagai tempat pegawai tinggal untuk melakukan pekerjaan atau jabatannya. Jadi kedudukan Camat sebagai PPAT Sementara karena status Camat sebagai kepala kecamatan pada kecamatan tempat ia tinggal untuk melakukan jabatannya. Kedudukan Camat sebagai PPAT Sementara adalah sama dengan kedudukan PPAT, yaitu sebagai pejabat umum. Hanya saja kedudukan Camat adalah sebagai PPAT Sementara yang diangkat karena jabatannya sebagai kepala kecamatan untuk mengisi kekurangan PPAT di kecamatannya pada Kabupaten/Kotamadya yang masih terdapat kekurangan formasi PPAT.

Apabila untuk Kabupaten/Kotamadya tersebut PPAT sudah terpenuhi, maka Camat yang bersangkutan tetap menjadi PPAT Sementara, sampai ia berhenti menjadi kepala kecamatan dari kecamatan itu. Sedangkan pengertian fungsi adalah jabatan atau pekerjaan yang dilakukan.⁸ Fungsi adalah kemampuan yang dimiliki dari seseorang yang sesuai dengan pekerjaan atau tugasnya. Fungsi Camat sebagai PPAT Sementara adalah membuat akta tanah. Fungsi ini tercipta karena jabatan pekerjaan yang dilakukan yaitu sebagai kepala kecamatan. Sebagai PPAT Sementara, pertanggungjawaban Camat sama dengan PPAT lainnya yaitu kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi, Kepala Kantor Pertanahan Kota atau Kabupaten, Kepala

⁵ Boedi Harsono, *Hakikat Jabatan Pejabat Pembuat Akta, Makalah Hukum Pendaftaran Tanah*, Fakultas Hukum Universitas Trisakti, Jakarta, 2003, hal. 1.

⁶ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999. hal.184-186.

⁷ Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia, Edisi kedua*, Departemen Pendidikan Nasional Balai Pustaka, Jakarta, 1999, hal. 260.

⁸ *Ibid*, hal. 283.

Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak. Pertanggungjawaban sebagai PPAT Sementara ini berupa pelaksanaan tugas dan fungsinya dalam praktek pembuatan akta peralihan hak atas tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 1 ayat (1) menyebutkan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut 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 Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum.

Perbuatan hukum tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :

- a. Jual beli;
- b. Tukar-menukar;
- c. Hibah;
- d. Pemasukan dalam perusahaan (*inbreng*);
- e. Pembagian harta bersama;
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- g. Pemberian Hak Tanggungan
- h. Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Dalam konteks yang dibicarakan ini bahwa PPAT Sementara adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. Sedangkan PPAT Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu.

Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau atas Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Protokol PPAT adalah kumpulan dokumen yang harus disimpan dan dipelihara oleh PPAT yang terdiri dari daftar akta, asli akta, warkah pendukung akta, arsip laporan, agenda dan surat-surat lainnya.

3. Akibat Hukum Pengurusan Akta Tanah Oleh Camat Sebagai Ppat Sementara Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah

Pemanfaatan dan penggunaan lahan pertanahan untuk kepentingan ekonomis, telah memacu pelayanan pendaftaran atas tanah yang dilakukan oleh Pemerintah kepada masyarakat semakin besar kebutuhannya. Dalam hal ini bahwa pendaftaran tanah tersebut diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional, yang dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu, mengenai pendaftaran tanah.

Pejabat lain dalam hal ini yang dimaksud adalah Camat sebagai PPAT Sementara. Dimana kedudukan dan fungsinya Camat sebagai PPAT Sementara, ternyata dalam praktiknya masih ditemukan persoalan dilapangan, mengenai eksistensi Camat tersebut dalam membuat akta-akta tanah.

Semenjak diterbitkannya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) diterbitkan suatu Peraturan Pemerintah tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 (selanjutnya disebut PP No. 37/1998), sebagai pelengkap dari Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah dan telah dijanjikan pada Pasal 7 PP 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 24/1997).

Pada Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 1 ayat (1) disebutkan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut 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 Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum.

PPAT Sementara adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas

tanah atau atas Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Dengan demikian Akta PPAT merupakan alat bukti surat akta. Di mana Surat akta adalah surat yang tertanggal diberi tanda tangan, yang memuat 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.

Kecamatan merupakan perangkat daerah kabupaten atau kota yang dipimpin oleh camat yang diangkat oleh Bupati atau Walikota atas usul sekretaris daerah kabupaten atau kota dari Pegawai Negeri Sipil yang memenuhi syarat Camat menerima pelimpahan sebagian kewenangan pemerintahan dari bupati atau walikota. Pembentukan kecamatan ditetapkan dengan Peraturan Daerah. Pada tata pemerintahan daerah, camat bukanlah hasil pilihan rakyat, seperti halnya Kepala Daerah Provinsi, Kabupaten dan Kota. Oleh karena camat bukan hasil pilihan rakyat, umumnya orang mengatakan bahwa tugas Camat tidak lebih dari sekedar mentransfer kebijakan yang dibuat pemerintah pusat, dan dapat terhindar dari kewajiban dan tuntutan untuk membina masyarakat. Dalam pelaksanaan fungsinya, kedudukan camat selain sebagai alat daerah juga berkedudukan sebagai kepala pemerintahan pada tingkatan dibawah kabupaten/kota. Secara berturut-turut tingkatan kepala pemerintahan adalah Gubernur, Bupati / Walikota, dan Camat. Melihat posisinya pada tingkatan di bawah Bupati/ Walikota, maka Camat secara otomatis mengenal kehidupan dan persoalan dalam masyarakat dengan kepala pemerintahan lainnya pada tingkatan yang lebih tinggi seperti (Gubernur dan Bupati).

Dasar hukum Camat sebagai PPAT adalah Pasal 5 ayat (3) Peraturan Pemerintah. 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 tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu", Menteri dapat menunjuk

pejabat-pejabat dibawah ini sebagai PPAT sementara atau PPAT khusus. Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No.1 Tahun 1998, wewenang mengangkat dan memberhentikan camat sebagai PPAT sementara dilimpahkan kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi.⁹ 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". Berdasarkan 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 di seluruh Indonesia. Untuk memenuhi kebutuhan kekurangan PPAT, maka kecamatan yang belum diangkat seseorang PPAT, camat yang ada pada kecamatan itu karena jabatannya menjadi PPAT sementara. Sebagai PPAT sementara, 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 sementara. Jika untuk kecamatan itu telah diangkat seorang PPAT, maka camat yang bersangkutan tetap menjadi PPAT sementara, sampai ia berhenti menjadi Camat dari kecamatan itu. Penggantinya tidak lagi menjabat sebagai PPAT.¹⁰

Pasal 66 Undang-Undang No. 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah disebutkan bahwa Camat adalah kepala kecamatan yang menerima pelimpahan sebagian kewenangan pemerintahan dari bupati atau walikota. Dalam melaksanakan kewenangannya, camat bertanggung jawab kepada bupati atau walikota. Selain sebagai seorang kepala kecamatan, camat juga berfungsi sebagai PPAT sementara. Dalam Kamus Umum Bahasa

⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria.....Loc.Cit*, hal. 689.

¹⁰ Effendi Perangin. *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah Dan Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Ralawah Press, Jakarta, 1994, hal. 4.

Indonesia, pengertian kedudukan adalah status yaitu keadaan atau tingkatan orang, badan atau negara.¹¹ Kedudukan juga dapat diartikan sebagai tempat pegawai tinggal untuk melakukan pekerjaan atau jabatannya. Jadi kedudukan camat sebagai PPAT Sementara karena status camat sebagai kepala pemerintahan kecamatan pada kecamatan tempat ia tinggal untuk melakukan jabatannya.

Kedudukan camat sebagai PPAT Sementara adalah sama dengan kedudukan PPAT yaitu sebagai pejabat umum. Hanya saja kedudukan camat adalah sebagai PPAT Sementara yang diangkat karena jabatannya sebagai kepala wilayah kecamatan untuk mengisi kekurangan PPAT di kecamatannya pada Kabupaten/ Kota yang masih terdapat kekurangan formasi PPAT. Apabila untuk Kabupaten/Kota tersebut formasi PPAT sudah terpenuhi, maka Camat yang bersangkutan tetap menjadi PPAT sementara, sampai ia berhenti menjadi kepala kecamatan dari kecamatan itu.

Pengertian fungsi adalah jabatan atau pekerjaan yang dilakukan. Fungsi adalah kemampuan yang dimiliki dan seseorang yang sesuai dengan pekerjaan atau tugasnya. Fungsi Camat sebagai PPAT adalah melakukan pembuatan akta tanah. Fungsi ini tercipta karena jabatan pekerjaan yang dilakukan yaitu sebagai kepala pemerintahan kecamatan. Sebagai PPAT sementara, pertanggungjawaban Camat sama dengan PPAT lainnya yaitu kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi, Kepala Kantor Pertanahan Kota atau Kabupaten, Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak. Pertanggungjawaban sebagai PPAT sementara ini berupa laporan bulanan yang diberikan secara rutin setiap bulannya. Surat Keputusan Penunjukkan Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara ditandatangani oleh Kepala Kantor Wilayah atas nama Menteri sesuai bentuk yang sudah ditetapkan.

Pada Pasal 19 ayat (1) juncto Pasal 23, 32, 38 UUPA No. 5 Tahun 1960, menyebutkan bahwa : "Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan-

ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah". Dari isi 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 di seluruh wilayah Indonesia. Demi memenuhi kebutuhan kekurangan PPAT, maka suatu kecamatan yang belum diangkat seorang PPAT, camat yang ada pada kecamatan itu karena jabatannya dapat ditunjuk menjadi PPAT sementara. Sebagai PPAT sementara, 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 melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, sebagai PPAT Sementara. Jika untuk Kecamatan itu telah diangkat seorang PPAT, maka Camat yang bersangkutan tetap menjadi PPAT Sementara, sampai ia berhenti menjadi Camat dari Kecamatan itu Penggantinya tidak lagi menjabat sebagai PPAT.

Pasal 6 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa : "Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan". Kemudian Pasal 40 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa: "Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar". Dan ayat (2) menyatakan bahwa : "PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada para pihak yang bersangkutan".

Hubungan tugas dan kewajiban Camat dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat dikatakan adalah camat yang ditunjuk sebagai PPAT Sementara bertugas untuk membantu pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah dengan menyampaikan akta-akta tanah yang dibuatnya kepada Kantor Pertanahan untuk

¹¹ W J.S Poerrwadarminta. *Op.Cit*, hal. 260.

didaftarkan. Dan Kantor Pertanahan akan menolak melakukan pendaftaran tanah apabila dalam suatu perbuatan hukum pendaftaran hak tidak dibuat dengan suatu akta yang dibuat oleh PPAT (termasuk PPAT-Camat).

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Hukum tanah nasional telah mengatur mengenai perlindungan hukum terhadap hak-hak atas tanah, yang dapat dilakukan melalui pendaftaran tanah untuk menjamin perlindungan hukum bagi kepemilikan atas suatu tanah. Dalam rangka memberikan perlindungan hukum atas hak-hak atas tanah dan amanah ketentuan Pasal 19 UUPA maka pemerintah (melalui BPN) melakukan pendaftaran tanah yang tujuannya untuk menjamin kepastian hukum atas tanah yang dimiliki oleh individu, badan hukum maupun tanah-tanah negara. Dalam PP. No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan selanjutnya PP. No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menggantikan PP. No. 10 Tahun 1961, bukti dari keberadaan hak atas tanah tersebut, termasuk pembebanannya diwujudkan dalam bentuk Sertifikat Hak Atas Tanah, yang terdiri dari Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur atau Gambar Situasi.
2. Kedudukan dan fungsi Camat dengan ditunjuknya seorang Camat sebagai PPAT Sementara, pada prinsipnya kedudukan dan fungsi Camat sebagai PPAT Sementara adalah sama dengan PPAT Tetap, yaitu kedudukannya sebagai Kepala Wilayah Kecamatan (Pejabat Umum) dan fungsinya sebagai Pejabat Pembuat Akta. Hal ini juga berarti bahwa kewajiban Camat dalam kedudukan dan fungsinya sebagai PPAT Sementara juga sama dengan PPAT Tetap. Apabila dilihat mengenai kualifikasi untuk Camat bisa ditunjuk menjadi PPAT sudah memenuhi kualifikasi untuk ditunjuk menjadi PPAT Sementara. Hal ini disebabkan karena ketiga Camat yang menjadi responden dan ditunjuk sebagai PPAT ketiganya telah pernah mendapat program pendidikan

husus PPAT yang diselenggarakan oleh BPN. Demikian juga bila dilihat dari isi Pasal 5 ayat (3) PP No. 37 Tahun 1998 yang merupakan dasar hukum bagi seorang Camat untuk ditunjuk menjadi PPAT, maka Camat dianggap memenuhi kualifikasi untuk bisa ditunjuk sebagai PPAT karena faktor kurangnya PPAT pada Kabupaten Minahasa Utara, Provinsi Sulawesi Utara.

3. Pada umumnya Camat selaku PPAT Sementara yang menjadi responden menyatakan pernah melakukan kesalahan di dalam praktek pembuatan akta peralihan hak atas tanah baik itu dilakukan pada saat persiapan, pelaksanaan pembuatan akta, dan pendaftaran atau penyampaian akta di Kantor Pertanahan. Kesalahan tersebut meliputi kesalahan dalam hal PPAT tersebut sering mengabaikan ketentuan Pasal 97 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997, karena mengingat ketentuan tersebut menjadi dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan, maka PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan dengan mencocokkan data yang terdapat dalam Sertifikat dengan daftar yang ada di Kantor Pertanahan, kesalahan lain adalah berupa mengabaikan syarat-syarat formal terutama akta tanah yang ditandatangani sebelum pemohon menyerahkan bukti pembayaran pajak serta kesalahan tidak memenuhi syarat-syarat material pembuatan komparasi dan pembuatan isi akta yang diatur dalam Pasal 38 jo Pasal 39 dan Pasal 40 PP No. 24 Tahun 1997.

B. Saran

1. Camat sebagai PPAT sementara, sebaiknya meningkatkan profesionalisme dalam pelaksanaan kerjanya. Karena hasil penelitian menunjukkan Camat yang berkedudukan dan berfungsi sebagai PPAT Sementara, masih melakukan penyimpangan terhadap ketentuan

kewajiban PPAT. Khususnya menyangkut pelaksanaan tugas pokok dan fungsi Camat Sebagai PPAT Sementara, yang pada prinsipnya sama dengan kualitas pelaksanaan tugas pokok dan fungsi PPAT tetap. Dengan demikian terhadap penyimpangan pelaksanaan kewajiban PPAT oleh Camat Sebagai PPAT Sementara, perlu dilaksanakannya penerapan sanksi dari pihak Kantor Pertanahan serta aparat pelaksanaannya, untuk segera menanggapi dengan serius dan tegas dalam menghadapi penyimpangan pelaksanaan kewajiban PPAT Sementara tersebut.

2. Perlu dilakukannya pelatihan-pelatihan khusus (tambahan) oleh pihak BPN, untuk lebih meningkatkan pengetahuan para Camat selaku PPAT Sementara dan para staff pendukung, untuk menghindari penyimpangan terhadap ketentuan kewajiban PPAT, khususnya menyangkut pelaksanaan tugas pokok dan fungsi Camat Sebagai PPAT Sementara. Hal ini disebabkan adanya akibat hukum dalam membuat akta yang tidak memenuhi syarat-syarat material, pembuatan komparasi dan pembuatan isi akta yang diatur dalam Pasal 38 jo Pasal 39 dan Pasal 40 PP Nomor 24 Tahun 1997, menurut Pasal 62 PP Nomor 24 Tahun 1997 yang mengatur sanksi, menyebutkan bahwa PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya melanggar ketentuan dalam peraturan ini atau peraturan pelaksanaan akan dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak menutup kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

- Soerjono Soekamto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm. 6
- Soni Harsono, Menteri Negara Agraria Kepala BPN, Seminar *Meningkatkan Koordinasi*

Lintas Sektoral dalam Penanganan Konflik Pertanahan, 26 Oktober 1996, Hotel Ambarukmo Yogyakarta, hal. 1.

Boedi Harsono, *Hakikat Jabatan Pejabat Pembuat Akta*, Makalah Hukum Pendaftaran Tanah, Fakultas Hukum Universitas Trisakti, Jakarta, 2003, hal. 1.

A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999. hal.184-186.

Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Edisi kedua, Departemen Pendidikan Nasional Balai Pustaka, Jakarta, 1999, hal. 260.

Effendi Perangin. *Hukum Agraria di Indonesia*, Suatu Telaah Dan Sudut Pandang Praktisi Hukum, Ralawah Press, Jakarta, 1994, hal. 4.