

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. LATAR BELAKANG MASALAH**

Persoalan yang berkaitan dengan tanah dari hari ke hari menunjukkan kecenderungan yang semakin kompleks. Benturan-benturan kepentingan yang mengakibatkan sengketa di bidang pertanahan dalam masyarakat baik antar perorangan, perorangan dengan Pemerintah, maupun antar lintas sektoral saat ini biasanya menyangkut kepastian hukum atas tanah. Guna terciptanya kepastian hukum hak atas tanah diperlukan pendaftaran tanah. Masalah pendaftaran tanah ini telah diatur oleh pemerintah, yaitu dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah yang menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961, memberikan batasan dan ketentuan khusus mengenai pendaftaran tanah tersebut, hal ini diharapkan di dalam pemerataan pembangunan nasional umumnya dan permasalahan pendaftaran tanah khususnya dapat terlaksana dan membuahkan hasil yang maksimal. Pemerintah mempunyai wewenang mengatur penggunaan tanah dan selanjutnya menunjuk sebuah instansi atau badan yang berwenang untuk itu. Dalam pendaftaran tanah, pemerintah menunjuk Badan Pertanahan Nasional untuk melaksanakannya, sebagaimana dimaksud dalam pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang

pendaftaran tanah yang menyebutkan bahwa: “Pendaftaran Tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional”. Selanjutnya di dalam pasal 6 ayat (2) disebutkan:

“ Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala kantor pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan Peraturan Perundang-Undangan yang bersangkutan”.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 7 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 (selanjutnya di sebut PP No. 24 Tahun 1997) Tentang Pendaftaran Tanah, maka diterbitkanlah Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 (selanjutnya disebut PP No. 37 Tahun 1998) Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Kemudian Pasal 1 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998 tersebut menyebutkan bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta Autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”.<sup>1</sup> Selanjutnya Pasal 5 ayat (3) huruf (a) menyebutkan :

“Untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu, Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat di bawah ini sebagai Pejabat Sementara atau PPAT Khusus:

- a. Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, sebagai PPAT Sementara.
- b. Kepala Kantor Pertanahan untuk melayani pembuatan akta yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi

---

<sup>1</sup> Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, hlm. 2

Negara sahabat berdasarkan asas resiprositas sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri, sebagai PPAT Khusus.”<sup>2</sup>

Dalam kaitan dengan Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang untuk selanjutnya disebut PPAT, harus disadari bahwa pemberian tugas dan kewenangan tersebut sifatnya sementara karena *ex officio* sebagai Kepala Wilayah. Resiko dan tanggungjawab Camat sebagai PPAT lebih besar dibanding dengan seorang Notaris/PPAT dalam mempertanggungjawabkan keputusan atau tindakan hukum yang dilakukan didalam penetapan akta karena selain dapat dituntut di Pengadilan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut PTUN) juga dapat dikenakan hukuman jabatan dari atasannya., sehingga Camat sebagai Kepala Wilayah wajib dan harus mengetahui betul kondisi dan permasalahan di wilayahnya, terutama masalah pertanahan (**status tanah, mutasi tanah, rencana pemanfaatan dan penggunaannya**).

Secara Teori, pelaksanaan Jabatan Camat selaku PPAT Sementara memiliki wewenang yang sama dengan PPAT pada umumnya. Akan tetapi dalam praktek dilapangan khususnya dalam pembuatan Akta PPAT, ditemukan persoalan terkait dengan wewenang Camat sebagai PPAT. Persoalan tersebut muncul karena tumpang tindihnya tugas dan tanggung jawabnya sebagai aparat pemerintah yang mempunyai tugas pokok dalam menyelenggarakan fungsi pemerintahan disuatu Wilayah Kecamatan, sehingga beban tugas sebagai PPAT Sementara agar bisa membuat akta Autentik yang berkaitan dengan peralihan Hak atas tanah belum bisa

---

<sup>2</sup> *Ibid*, hlm. 5

dijalankan secara maksimal karena Camat sebagai PPAT Sementara tidak memiliki keahlian khusus tentang persoalan tanah sehingga pada ujungnya berpengaruh terhadap keautentikan akta yang dibuatnya. Karena Akta Autentik seharusnya dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang. Tetapi banyak ditemukan bahwa Camat sebagai PPAT Sementara tidak bertemu langsung dan membacakan aktanya dihadapan para penghadap, tetapi cukup diwakili oleh stafnya di Kecamatan. Padahal dalam Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebutkan bahwa “Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT”.

Persoalan lain perihal Blanko akta yang berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 tentang perubahan atas Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah pasal 11 (b) yang menerangkan bahwa blanko akta PPAT wajib dikembalikan ke Kantor Pertanahan setempat paling lambat tanggal 31 Maret 2013. Tetapi pada kenyataannya banyak PPAT Sementara atau Camat masih menggunakan blanko yang lama yang sudah tidak ditentukan lagi dalam Peraturan yang berlaku. Hal ini menimbulkan pertanyaan tentang keautentikan akta PPAT yang dibuat akan tetapi tidak

menggunakan bentuk atau format yang ditentukan dalam Peraturan tersebut diatas.

Mendasari hal tersebut diatas, peneliti menemukan hal-hal yang berkaitan dengan proses peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh Camat selaku PPAT Sementara kurang sesuai dengan ketentuan pasal 1868 KUH Perdata tentang Akta Autentik, yaitu suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya. Oleh karena itu, peneliti mencoba melakukan pengkajian secara Yuridis Sosiologis tentang Kewenangan Camat sebagai PPAT Sementara Dalam Pembuatan Akta khususnya di Wilayah Kecamatan Bojong Kabupaten Tegal dimana Camat Bojong berperan juga sebagai PPAT Sementara dalam pembuatan Akta terkait dengan peralihan Hak atas Tanah.

## **B. PERUMUSAN MASALAH**

Berdasarkan Latar belakang tersebut, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana Kewenangan Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara dalam Pembuatan Akta di Kecamatan Bojong Kabupaten Tegal berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998?
2. Bagaimana Legalitas akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara yang dibuat Camat tanpa dibacakan dihadapan Para Pihak

sesuai ketentuan pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Akta Autentik?

### **C. TUJUAN PENELITIAN**

Sesuai dengan permasalahan yang dirumuskan diatas, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui Kewenangan Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara dalam Pembuatan Akta di Kecamatan Bojong Kabupaten Tegal berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998;
2. Untuk mengetahui Legalitas akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara yang dibuat Camat tanpa dibacakan dihadapan Para Pihak sesuai ketentuan pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang akta Autentik

### **D. MANFAAT PENELITIAN**

Dalam penelitian ini diharapkan mampu memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis
  - Dapat memberikan ilmu serta pemahaman baru bagi calon Notaris/PPAT tentang tugas dan tanggungjawab PPAT Sementara;
  - Memberikan pemahaman kepada para Camat yang merangkap sebagai PPAT Sementara akan pentingnya proses Peralihan Hak

atas Tanah agar sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

- Memberikan kesadaran kepada masyarakat akan pentingnya pendaftaran tanah sebagai bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah

## 2. Manfaat Praktis

- Meningkatkan pelayanan PPAT Sementara terhadap kebutuhan masyarakat mengenai Akta Tanah;
- Mengubah Pola Kinerja PPAT Sementara yang belum bekerja secara profesional menjadi profesional

## **E. KERANGKA KONSEPTUAL DAN KERANGKA TEORITIS**

### **1. Kerangka Konseptual**

Terdapat beberapa konsep-konsep yang digunakan dalam penelitian yang dilakukan, yaitu konsep tentang Jabatan Camat, Camat selaku Pejabat PPAT Sementara, konsep mengenai akta PPAT Sementara dan kekuatan pembuktian akta PPAT Sementara, serta konsep tentang Tanah. Dibawah ini akan dijelaskan lebih lanjut mengenai konsep-konsep yang digunakan, yaitu sebagai berikut :

#### **a. Jabatan Camat**

Pengertian Camat berdasarkan Pasal 1 ayat (9) Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2008 tentang Kecamatan adalah sebagai berikut : “Camat atau sebutan lain adalah Pemimpin dan Koordinator penyelenggaraan Pemerintah di Wilayah Kerja

Kecamatan yang dalam pelaksanaan tugasnya memperoleh pelimpahan kewenangan pemerintahan dari Bupati/Walikota untuk menangani sebagian Urusan Otonomi Daerah, dan menyelenggarakan Tugas Umum Pemerintahan”.<sup>3</sup> Pasal 24, Camat diangkat oleh Bupati/Walikota atas usul Sekretaris Daerah kabupaten/kota dari Aparatur Sipil Negara (ASN) yang menguasai pengetahuan teknis pemerintah dan memenuhi persyaratan sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan.<sup>4</sup> Pasal 25, pengetahuan teknis pemerintahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 meliputi :

- (i) menguasai bidang ilmu pemerintahan dibuktikan dengan ijazah diploma/sarjana pemerintahan; dan
- (ii) pernah tugas di desa, kelurahan atau kecamatan paling singkat 2 (dua) tahun.<sup>5</sup>

Di dalam pengaturan Pasal 26 ayat (1) pegawai negeri sipil yang akan diangkat menjadi Camat dan tidak memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25, wajib mengikuti pendidikan teknis pemerintah yang dibuktikan dengan sertifikat, sedangkan dalam Pasal 26 ayat (2) pelaksanaan pendidikan teknis pemerintahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri.<sup>6</sup>

---

<sup>3</sup> Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2008 Tentang *Kecamatan*, hlm. 2

<sup>4</sup> *Ibid*, Hlm.8

<sup>5</sup> *Ibid*, hlm. 8

<sup>6</sup> *Ibid*, hlm.8

Adapun berkaitan dengan Camat yang mempunyai kewenangan membuat Akta Peralihan Hak atas Tanah didasarkan pada Pasal 19 ayat (1) UUPA No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyebutkan bahwa : “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan Pendaftaran Tanah di Seluruh Wilayah Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.” Namun sebelum diterbitkannya Peraturan yang dimaksud tersebut melalui Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6 Tahun 1972 Tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah, Kepala Kecamatan (Camat) dalam Kedudukannya dan Fungsinya sebagai Wakil Pemerintah diberi kewenangan untuk memberi atau Pembukaan Hak atas Tanah.

Demikian setelah diterbitkannya peraturan yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 (selanjutnya disebut PP No. 10 Tahun 1961) Tentang Pendaftaran Tanah, Camat (Pegawai Pamong Praja) juga diberi kewenangan membuat akta peralihan hak atas tanah dengan sebutan sebagai pejabat sebagaimana diuraikan dalam Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 yaitu:

*“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 di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya*

*dalam Peraturan Pemerintah ini disebut : pejabat )Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.<sup>7</sup>*

Dasar hukum pengangkatan Camat sebagai PPAT Sementara dapat dilihat dalam Pasal 5 ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT menyebutkan bahwa:

“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, Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta didaerah yang belum cukup terdapat PPAT, sebagai PPAT Sementara.<sup>8</sup>

Karena pentingnya fungsi dibidang pendaftaran tanah bagi masyarakat yang memerlukan, maka fungsi tersebut harus dilaksanakan di Seluruh Wilayah Negara. Oleh karena itu di wilayah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah, Camat perlu ditunjuk sebagai pejabat yang melaksanakan fungsi tersebut.

Di dalam suatu wilayah atau daerah yang belum cukup terdapat PPAT, dalam hal wilayah atau daerah yang jumlah Pejabat Pembuat Akta Tanahnya belum memenuhi formasi yang ditetapkan

---

<sup>7</sup> Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, hlm.5.

<sup>8</sup> A.A Mahendra, 2001, *Tugas dan Wewenang Jabatan PPAT Sementara*, Pustaka ilmu, Jakarta, Hlm. 7

Menteri sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 PP Nomor 37 Tahun 1998. Di wilayah atau daerah yang sudah cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah dan merupakan wilayah atau daerah tertutup untuk pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah baru, Camat yang baru tidak lagi ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara.

**b. Jabatan Camat sebagai PPAT Sementara**

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, ini merupakan landasan yuridis pengaturan tentang PPAT di Indonesia. Dalam Pasal 1 disebutkan bahwa : “PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat Akta-akta Autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”. PPAT sebagai pejabat yang berwenang membuat akta Autentik peralihan hak atas tanah diangkat dan diberhentikan oleh Menteri yang bertanggung jawab di Bidang Agraria/Pertanahan. Segala hal yang menyangkut tugas dan wewenang PPAT ditegaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah yang dituangkan pada tanggal 5 Maret 1998 (Lembaga Negara Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3746. Hal ini diperkuat dengan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998

Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pasal 2 ayat

(1) yang berbunyi :

*“ PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu”.*<sup>9</sup>

PPAT sebagai pejabat yang bertugas khusus di bidang pelaksanaan sebagian kegiatan pendaftaran tanah, yang dimaksud adalah : (1) Notaris, (2) Camat (Penunjukan sebagai PPAT sementara), (3) Kepala Kantor Pertanahan (penunjukan sebagai PPAT khusus).<sup>10</sup>

Menurut **Boedi Harsono**, yang dimaksud PPAT adalah suatu jabatan (*ambt*) dalam tata susunan Hukum Agraria Nasional kita, khususnya hukum yang mengatur pendaftaran tanah. Dapat diartikan juga “orang” yang menjabat jabatan tersebut. Berdasarkan pengertian di dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 dan PP Nomor 37 Tahun 1998, dapat disimpulkan bahwa, PPAT adalah “Pejabat umum”.<sup>11</sup>

Menurut **Effendi Peranginangin**, Pejabat umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang dengan tugas

---

<sup>9</sup> Boedi Harsono, 2002, *Hukum Agraria Indonesia*, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Djambatan, Jakarta, hlm. 538-539.

<sup>10</sup> <http://www.hukum-online.com>, *Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Diakses tanggal 06-04-2018

<sup>11</sup> Boedi Harsono, *Op. cit.*, hlm. 44

melayani masyarakat umum dibidang kegiatan tertentu. Kegiatan tertentu yang dimaksud diatas diantaranya untuk membuat Akta.<sup>12</sup>

Seseorang PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai tanah-tanah yang terletak dalam daerah kerjanya.<sup>13</sup> Daerah kerja PPAT berdasarkan Pasal 12 PP No. 37 Tahun 1998 tentang PPAT, disebutkan bahwa :

1. Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya; dan
2. Daerah kerja PPAT Sementara dan PPAT khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai pejabat pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya.

Terkait dengan formasi PPAT, disebutkan didalam ketentuan pasal 7 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006.<sup>14</sup>

*“Formasi atau kebutuhan dan pengadaan PPAT ditetapkan oleh Kepala Badan untuk setiap daerah kerja PPAT dengan mempertimbangkan faktor sebagai berikut:*

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

---

<sup>12</sup> Effendi Peranginangin, 1994, *Hukum Agraria di Indonesia*, raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 62

<sup>13</sup> *Ibid*, hlm. 4

<sup>14</sup> Pasal 7 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang *ketentuan pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998*

6. *Lain-lain faktor yang dianggap penting oleh Kepala Badan”.*

Sedangkan Jabatan Camat sebagai PPAT Sementara mempunyai tugas dan kewenangan yang sama seperti PPAT dan Notaris sebagai Pejabat PPAT

**c. Akta PPAT**

Akta adalah surat yang dibuat sedemikian rupa oleh atau dihadapan pegawai yang berwenang untuk membuatnya yang menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya maupun berkaitan dengan pihak lainnya sebagai hubungan hukum, tentang segala hal yang disebut didalam surat itu sebagai pemberitahuan hubungan langsung dengan perihal dalam akta itu

Menurut Pasal 1 angka 4 PP Nomor 37 Tahun 1998 menyebutkan pengertian akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas satuan Rumah Susun, sedangkan dalam pasal 1868 KUHPerdara, yang dimaksud dengan akta Autentik adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau di hadapan Pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di mana akta itu dibuat. Pasal tersebut mensyaratkan, agar suatu akta memiliki kekuatan bukti Autentik, maka harus ada kewenangan

dari Pejabat Umum (PPAT) atau PPAT Sementara (Camat), untuk membuat akta Autentik yang bersumber pada Undang-undang.

Akta PPAT atau PPAT Sementara dibuat dengan bentuk yang ditetapkan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional berdasarkan Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.

Berbeda dengan Akta Autentik yang dibuat Notaris yang telah ditentukan oleh Undang-Undang Jabatan Notaris, dimana akta Notaris yang asli atau minutanya disimpan oleh Notaris sedangkan para pihak yang berkepentingan hanya diberikan salinan atau grosse dari akta Autentik tersebut.

Sedangkan Akta Autentik yang dibuat oleh PPAT/PPAT Sementara dibuat dalam bentuk asli dalam 2 lembar, yaitu :<sup>15</sup>

1. Lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan atau PPAT Sementara; dan
2. Lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap atau lebih menurut banyaknya hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi objek perbuatan hukum dalam akta, yang disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, atau dalam hal akta tersebut mengenai pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan, disampaikan kepada pemegang kuasa untuk dasar pembuatan Akta Pemberian Hak

---

<sup>15</sup> Pasal 21 ayat (3) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang *Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*

Tanggung, dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.”

Akta Autentik sendiri dibedakan atas:

1. Akta yang dibuat oleh Pejabat umum berupa uraian Pejabat tersebut yang dilihat dan disaksikan langsung atas permintaan para pihak, akta ini disebut akta Relaas;
2. Akta yang dibuat dihadapan Pejabat umum yang berisi uraian atau keterangan, pernyataan para pihak yang diceritakan atau diberikan dihadapan Pejabat tersebut, akta ini disebut akta partij.

Dalam hal ini Akta yang dibuat oleh PPAT/PPAT Sementara sebagian besar berupa uraian atau keterangan, pernyataan para pihak dihadapan Pejabat PPAT/PPAT Sementara, seperti akta jual beli, akta hibah, akta tukar menukar dan akta lainnya yang mengharuskan para penghadap berhadapan langsung dengan pejabat yang akan membuat akta yang dimohon.

Mengenai syarat bahwa akta itu harus dibuat oleh pejabat umum yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta, ditegaskan dalam Pasal 4 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang menyatakan: “ PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang terletak didalam daerah kerjanya”. Sehingga suatu akta yang dibuat oleh Pejabat yang tidak berwenang atau tidak

memenuhi syarat sebagaimana yang telah ditetapkan oleh undang-undang, maka akta tersebut bukan akta Autentik, tetapi mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan.

#### **d. Kekuatan Pembuktian Akta PPAT Sementara**

Akta PPAT Sementara dibuat sebagai tanda bukti. Fungsinya adalah untuk memastikan suatu peristiwa hukum, dengan tujuan menghindarkan sengketa. Oleh karena itu , pembuat akta diharapkan agar aktanya itu tidak memuat rumusan-rumusan yang dapat menimbulkan sengketa karena tidak lengkap dan tidak jelas.<sup>16</sup>

Akta Autentik sebagai alat bukti yang sempurna, pembuktian dalam hukum acara mempunyai arti yuridis berarti hanya berlaku bagi pihak-pihak yang berperkara atau yang memperoleh hak dari mereka dengan tujuan dari pembuktian ini adalah untuk memberi kepastian kepada hakim tentang adanya suatu peristiwa-peristiwa tertentu. Para ahli hukum berpendapat bahwa akta Autentik dapat diterima dalam pengadilan sebagai bukti yang mutlak mengenai isinya, tetapi meskipun demikian dapat diadakan penyangkalan dengan bukti sebaliknya oleh saksi-saksi, yang dapat membuktikan bahwa apa yang diterangkan oleh PPAT atau PPAT Sementara dalam aktanya adalah benar.<sup>17</sup>

---

<sup>16</sup> Effendi Perangin, 1987, *Praktek Jual Beli Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 26-27

<sup>17</sup> Liliana Tedjosaputro, 1991, *Malpraktek Notaris dan Hukum Pidana*, CV. Agung, Semarang, hlm. 4.

Akta Autentik harus memenuhi syarat otentisitas sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang, salah satunya harus dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang. Dalam hal ini Notaris selaku PPAT, PPAT atau PPAT Sementara memegang peranan penting dalam rangka pemenuhan syarat otentisitas suatu surat atau akta agar mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna karena berdasarkan Pasal 1 ayat 1 PP Nomor 37 tahun 1998, PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta Autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Keabsahan ukuran suatu akta adalah akta dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang (**bentuknya baku**) serta dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu. Hal ini sejalan dengan pendapat **Philipus M. Hadjon**, bahwa syarat suatu akta Autentik meliputi:<sup>18</sup>

1. Di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang (**bentuknya baku**); dan
2. dibuat oleh dan dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu.

Kemampuan lahiriah akta merupakan kemampuan akta itu sendiri untuk membuktikan keabsahannya sebagai akta Autentik.

---

<sup>18</sup> Philipus M. Hadjon, 2001, *Formulir Pendaftaran Tanah Bukan Akta Otentik*, Post, Surabaya, Hlm. 3

Akta PPAT atau PPAT Sementara merupakan perjanjian para pihak yang mengikat mereka yang membuatnya, oleh karena itu syarat-syarat sahnya suatu perjanjian harus dipenuhi. Untuk syarat sahnya perjanjian tersebut diwujudkan dalam akta.

Untuk memenuhi syarat Subjektif dicantumkan dalam awal akta, dan syarat Objektif dicantumkan dalam badan akta sebagai isi akta. Isi akta merupakan perwujudan dari pasal 1338 KUH Perdata mengenai kebebasan berkontrak dan memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada para pihak mengenai perjanjian yang dibuatnya.

Akta Autentik harus memenuhi kekuatan pembuktian lahiriah, formal dan materil, yaitu :

1. Kekuatan pembuktian lahiriah, berarti kekuatan pembuktian yang didasarkan atas keadaan lahir akta itu sendiri. Kekuatan pembuktian lahir sesuai dengan asas "*acta publica probant seseipsa*" yang berarti suatu akta yang lahirnya tampak sebagai akta Autentik serta memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan maka akta itu berlaku atau dapat dianggap sebagai akta Autentik sampai terbukti sebaliknya;<sup>19</sup>
2. Kekuatan Pembuktian Formal, artinya dari akta Autentik itu dibuktikan bahwa apa yang dinyatakan dan dicantumkan dalam akta itu adalah benar merupakan uraian kehendak pihak-pihak

---

<sup>19</sup> Bachtiar Effendi, dkk, 1991, *Surat Gugat dan Hukum Pembuktian dalam Perkara Perdata*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 63.

yang menghadap pada saat yang tercantum dalam akta. Secara formal, akta Autentik menjamin kebenaran dan kepastian hari, tanggal, bulan, tahun, pukul (waktu) menghadap, dan para pihak yang menghadap, tanda tangan para pihak, Notaris sebagai PPAT atau PPAT Sementara dan saksi serta tempat akta dibuat;

3. Kekuatan Pembuktian Materiil, merupakan kepastian tentang materi suatu akta, bahwa apa yang tersebut dalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta. Keterangan yang disampaikan menghadap kepada Notaris sebagai PPAT atau PPAT Sementara dituangkan dalam akta dinilai telah benar, jika keterangan para menghadap tidak benar, maka hal tersebut adalah tanggungjawab para pihak sendiri.

**f. Pengertian Tanah**

Definisi Tanah menurut kamus besar Bahasa Indonesia adalah permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali.<sup>20</sup> Menurut pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 :”atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri

---

<sup>20</sup> <https://kbbi.web.id/tanah.html>, Diakses tanggal 12-04-2018

maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.<sup>21</sup>

Tanah adalah suatu hak milik yang sangat berharga bagi umat manusia, demikian pula bagi bangsa Indonesia, karena tanah dapat di konstatir dari banyaknya perkara perdata maupun pidana yang diajukan ke Pengadilan yaitu menyangkut sengketa mengenai tanah. Dalam hal sengketa tanah tersebut antara lain masalah sengketa Waris, Utang-piutang dengan Tanah sebagai Jaminan, sengketa Tata Usaha Negara penerbitan Sertifikat Tanah, serta perbuatan melawan hukum lainnya. Berdasarkan permasalahan tersebut banyak perkara yang menyangkut tanah, hal ini dapat dilihat bahwa tanah memegang peranan sentral atau sangat penting dalam kehidupan serta perekonomian Negara.<sup>22</sup> Hal tersebut juga diatur dalam pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 yang berbunyi: “ Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Tanah dapat dipergunakan oleh Orang perorang atau Badan Hukum yang diberi kewenangan oleh Negara. Sehingga Negara berwenang untuk menentukan macam-macam hak atas tanah, air serta ruang yang ada diatasnya. Hal ini diatur pada pasal 9 ayat (2)

---

<sup>21</sup> Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria*

<sup>22</sup> Maria. S.W. Sumardjono, 2005, *Kebijakan Pertanahan Antara regulasi dan Implementasi*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta, hlm. 35.

Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi sebagai berikut : “tiap-tiap Warga Negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dari hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya”.<sup>23</sup>

## **2. Kerangka Teoritis**

Dalam penelitian ini, Teori yang digunakan sebagai alat untuk menganalisa permasalahan yang berkaitan dengan judul adalah Teori Kewenangan, Teori Pertanggungjawaban Hukum, Teori Perlindungan Hukum, serta Teori Keadilan. Teori-teori tersebut dengan penjelasan sebagai berikut:

### **a. Teori Kewenangan**

Dalam literature ilmu politik, ilmu pemerintahan dan ilmu hukum istilah kewenangan sering disamakan dengan kekuasaan. Kekuasaan biasanya berbentuk hubungan dalam arti bahwa ada satu pihak yang memerintah dan pihak lain yang diperintah (*the rule and the ruled*).<sup>24</sup>

Kewenangan merupakan kekuasaan formal yang berasal dari undang-undang. Kewenangan yang dimiliki oleh institusi pemerintahan dalam melakukan perbuatan nyata, mengadakan

---

<sup>23</sup> Pasal 9 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria*

<sup>24</sup> Miriam Budiardjo, 1998, *Dasar-Dasar Ilmu Politik*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hlm. 35-36

pengaturan atau mengeluarkan keputusan selalu dilandasi oleh kewenangan yang diperoleh dari konstitusi secara atribusi, delegasi, maupun mandat. Suatu atribusi menunjuk pada kewenangan yang asli atas Dasar Konstitusi Negara Republik Indonesia tahun 1945 ( selanjutnya disebut UUDNRI 1945). Pada kewenangan delegasi, harus ditegaskan suatu pelimpahan wewenang kepada institusi pemerintahan lain. Sedangkan pada Kewenangan mandat tidak terjadi pelimpahan apapun dalam arti pemberian wewenang, akan tetapi, yang diberi mandat bertindak atas nama pemberi mandat.

Sehubungan dengan kewenangan, **Philipus M. Hadjon**, mengemukakan ada dua sumber untuk memperoleh kewenangan yaitu atribusi dan delegasi. Namun dikatakan kadangkala, mandat digunakan sebagai cara tersendiri dalam memperoleh wewenang. Tetapi dalam kaitannya dengan wewenang pemerintah untuk membuat keputusan, **Philipus M. Hadjon** secara tegas mengatakan bahwa hanya ada dua cara untuk memperoleh kewenangan membuat keputusan yaitu "*atribusi dan delegasi*".<sup>25</sup>

**J.G. Brouwer** berpendapat bahwa Atribusi merupakan merupakan kewenangan yang diberikan kepada suatu organ (*institusi*) pemerintahan atau lembaga Negara oleh suatu badan legislatif yang independen. Kewenangan ini adalah asli, yang tidak

---

<sup>25</sup> Philipus M. Hadjon, 2004, *Pengantar Hukum Administrasi*, UGM Press, Yogyakarta, hlm. 128-129

diambil dari kewenangan yang ada sebelumnya. Badan legislatif menciptakan kewenangan mandiri dan bukan perluasan kewenangan sebelumnya dan memberikan kepada organ yang berkompeten.

Delegasi adalah kewenangan yang dialihkan dari kewenangan atribusi dari suatu organ (*institusi*) pemerintahan kepada organ lainnya sehingga delegator (organ yang telah memberi kewenangan) dapat menguji kewenangan tersebut atas namanya, sedangkan pada mandat, tidak terdapat suatu pemindahan kewenangan tetapi pemberi mandat (mandatori) memberikan kewenangan kepada organ lain (mandataris) untuk membuat keputusan atau mengambil suatu tindakan atas namanya.<sup>26</sup>

#### **b. Teori Pertanggungjawaban Hukum**

Secara umum pertanggung jawaban hukum dapat diartikan sebagai keadaan wajib menanggung, memikul tanggung jawab, menanggung segala sesuatunya, (jika ada sesuatu hal, dapat dituntut, dipersalahkan, diperkarakan atau lebih tepat dipertanggungjawabkan dan dipertanggung gugatkan didepan hukum apabila akta yang dibuat bermasalah) sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku. Tanggung jawab hukum adalah

---

<sup>26</sup> <https://sonny-tobelo.blogspot.co.id>, tentang *Teori Kewenangan*, diakses tanggal 02-04-2018

kesadaran manusia akan tingkah laku atau perbuatan yang disengaja maupun yang tidak disengaja.<sup>27</sup>

Menurut pendapat **Hans Kelsen** tentang teori tanggung jawab hukum menyatakan bahwa :

*a concept related to that of legal duty is the concept of legal responsibility (liability). That a person is legally responsible for a certain behavior or that he bears the legal responsibility therefore means that he is liable to a sanction in case contrary behavior. Normally, that is, in case the sanction is directed against the immediate delinquent, it is his own behavior for which an individual is responsible. In this case the subject of the legal responsibility and the subject of the legal duty coincide.*<sup>28</sup>

Bahwa suatu konsep yang terkait dengan kewajiban hukum adalah konsep tanggung jawab (*liability*). Seseorang dikatakan secara hukum bertanggungjawab untuk suatu perbuatan tertentu adalah bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatan berlawanan dengan hukum. Biasanya, dalam kasus, sanksi dikenakan terhadap delinquent (penjahat) karena perbuatannya sendiri yang membuat orang tersebut harus bertanggungjawab. Dalam kasus ini subjek tanggung jawab hukum (*responsibility*) dan subjek kewajiban hukum adalah sama.

Terdapat dua macam bentuk pertanggungjawaban, yaitu pertanggungjawaban mutlak (*absolut responsibility*) dan pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan (*based on fault*) :

---

<sup>27</sup> Purbacaraka, 2010, *Perihal Kaedah Hukum*, Citra Aditya, Bandung, hlm. 37.

<sup>28</sup> Hans Kelsen, 1944, *General Theory Of Law And State*, New York. hlm. 65.

- a) Pertanggungjawaban mutlak (*absolut responsibility*), yaitu sesuatu perbuatan menimbulkan akibat yang dianggap merugikan oleh pembuat undang-undang dan ada suatu hubungan antara perbuatannya dengan akibatnya. Tiada hubungan antara keadaan jiwa si pelaku dengan akibat dari perbuatannya.
- b) Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan (*based on fault*), atau dikenal juga dalam bentuk lain dari kesalahan yaitu kesalahan yang dilakukan tanpa maksud atau perencanaan, yaitu kealpaan atau kekhilafan (*negligance*).<sup>29</sup>

**c. Teori Perlindungan Hukum**

Perlindungan Hukum merupakan unsur yang harus ada dalam suatu negara. Setiap pembentukan negara pasti di dalamnya ada hukum untuk mengatur warga negaranya. Dalam suatu negara, terdapat hubungan antara negara dengan warga negaranya. Hubungan inilah yang melahirkan hak dan kewajiban. Perlindungan Hukum akan menjadi hak bagi warga negara, namun di sisi lain perlindungan hukum menjadi kewajiban bagi negara.

Negara wajib memberikan perlindungan hukum bagi warga negaranya, sebagaimana di Indonesia yang mengukuhkan dirinya sebagai negara hukum yang tercantum di dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut

---

<sup>29</sup> Jimly Asshiddiqie dan M. Ali Safa'at, 2006, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Sekretariat Jendral & Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia, Jakarta, hlm.61.

UUD NRI 1945) Pasal 1 ayat (3) yang berbunyi : “Indonesia adalah negara hukum”. Perlindungan hukum merupakan suatu perlindungan yang diberikan terhadap *subjek hukum* (dari tindakan sewenang-wenang seseorang) dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis.<sup>30</sup> Perlindungan hukum merupakan suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu bahwa hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.

Menurut pendapat **Phillipus M. Hadjon** bahwa perlindungan hukum bagi rakyat terhadap suatu tindakan pemerintah dapat bersifat preventif dan represif, yaitu sebagai berikut :<sup>31</sup>

- a) Perlindungan hukum yang bersifat preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah untuk bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan kewenangan. Dalam hal ini PPAT Sementara sebagai Pejabat Umum harus berhati-hati dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan kewenangan yang diberikan Negara kepadanya untuk membuat suatu akta Autentik guna menjamin kepastian hukum bagi masyarakat.

---

<sup>30</sup> Phillipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, PT. Bina Ilmu, Surabaya, hlm. 2.

<sup>31</sup> *Ibid*, hlm. 4.

b) Perlindungan hukum yang bersifat represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di Lembaga Peradilan. Dalam hal ini, dengan banyaknya akta Autentik yang dibuat oleh Pejabat Umum, tidak jarang PPAT Sementara tersebut dipermasalahkan oleh salah satu pihak atau pihak lainnya karena dianggap telah merugikan kepentingannya, baik itu dengan pengingkaran akan isi akta, tanda tangan maupun kehadiran pihak dihadapan PPAT Sementara.

Perlindungan hukum harus berdasarkan atas suatu ketentuan dan aturan hukum yang berfungsi untuk memberikan keadilan serta menjadi sarana untuk mewujudkan kesejahteraan bagi seluruh rakyat.<sup>32</sup>

#### **d. Teori Keadilan**

Terdapat macam-macam teori mengenai keadilan dan masyarakat yang adil. Teori-teori ini menyangkut hak, kebebasan, peluang kekuasaan, pendapatan, dan kemakmuran. Tokoh yang terkenal dalam teori keadilan ini adalah **Aristoteles**.

Dalam teorinya, **Aristoteles** mengemukakan Lima (5) jenis perbuatan yang dapat digolongkan adil, yaitu *keadilan komutatif, distributif, kodrat alam, konvensional dan keadilan perbaikan*.

---

<sup>32</sup> Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.53.

Kelima (5) jenis keadilan yang dikemukakan oleh **Aristoteles** itu adalah sebagai berikut:<sup>33</sup>

**a. Keadilan Komutatif;**

Keadilan komutatif adalah perlakuan terhadap seseorang dengan tidak melihat jasa-jasa yang telah diberikannya.

**b. Keadilan Distributif;**

Keadilan Distributif adalah perlakuan terhadap seseorang sesuai dengan jasa-jasa yang telah diberikannya.

**c. Keadilan Kodrat Alam;**

Keadilan Kodrat Alam adalah memberi sesuatu sesuai dengan yang diberikan oleh orang lain kepada kita.

**d. Keadilan Konvensional; dan**

Keadilan Konvensional adalah kondisi jika seorang warga negara telah menaati segala peraturan perundang-undangan yang telah dikeluarkan.

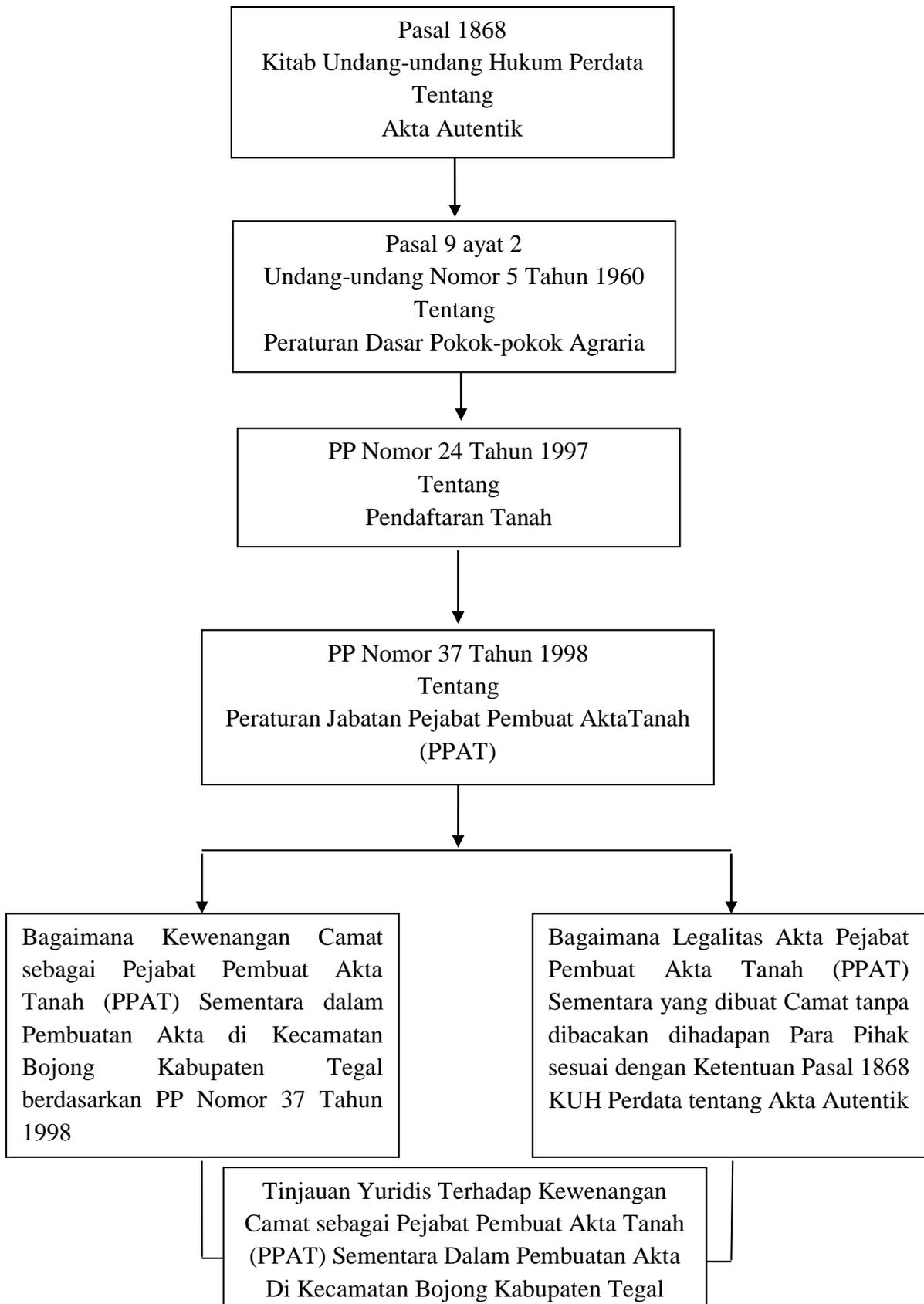
**e. Keadilan Perbaikan**

Perbuatan adil menurut perbaikan adalah jika seseorang telah berusaha memulihkan nama baik orang lain yang telah tercemar. Misalnya, orang yang tidak bersalah maka nama baiknya harus direhabilitasi.

---

<sup>33</sup> <https://pusatinformasi212.blogspot.co.id>, tentang *Teori Keadilan Menurut Aristoteles, Plato, Thomas Hobbes*, diakses tanggal 26-04-2018

## F. KERANGKA BERFIKIR



## **G. METODE PENELITIAN**

Dalam penulisan tesis ini dipergunakan beberapa metode dengan maksud agar dapat lebih mudah dalam menganalisa, karena apabila dilakukan tanpa menggunakan suatu metode maka penulisan suatu tesis tidak akan mendapatkan hasil yang maksimal.

Sebelum menguraikan metode-metode yang digunakan dalam penelitian maka dalam penulisan ini akan terlebih dahulu memberi arti tentang metodologi penelitian. Metodologi penelitian merupakan penelitian yang menyajikan bagaimana cara atau prosedur maupun langkah-langkah yang harus diambil dalam suatu penelitian secara sistematis dan logis sehingga dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya.

Metode penulisan tesis adalah uraian tentang cara bagaimana mengatur penulisan tesis dengan usaha yang sebaik-baiknya. Sedangkan metode penelitian yang dipergunakan dalam pengumpulan data-data untuk mendukung penulisan tersebut antara lain meliputi :

### **1. Metode Pendekatan**

Metode pendekatan yang dipakai adalah metode pendekatan *Yuridis Sosiologis*. Yuridis artinya pendekatan dalam penelitian ini menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta Peraturan Perundang-undangan yang berhubungan dengan Jabatan Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara dalam pembuatan Akta Tanah.

Sosiologis Artinya dalam penelitian ini menggunakan metode-metode ilmu pengetahuan dan melihat kenyataan dilapangan khususnya dalam pelaksanaan Tugas dan Jabatan Camat sebagai PPAT Sementara.

## **2. Jenis Penelitian;**

Jenis Penelitian meliputi:

- a. Penelitian Hukum Doktrinal/Normatif yaitu penelitian terhadap Kewenangan Pejabat PPAT sementara berdasarkan PP Nomor 37 Tahun 1998;
- b. Penelitian Nondoktrinal/Socio-Legal Research yaitu meneliti kebiasaan yang telah berjalan dalam praktik yang dilakukan oleh Camat sebagai PPAT sementara di Wilayah Kabupaten Tegal, khususnya di Kecamatan Bojong

## **3. Sifat Penelitian;**

Dalam penelitian ini bersifat *Deskriptif analisis*, yaitu mencari dan menentukan hubungan antara data yang diperoleh dari penelitian dilapangan dengan landasan teori yang dipakai sehingga memberikan gambaran-gambaran konstruksif mengenai permasalahan yang diteliti, dengan cara menganalisa apa yang dinyatakan oleh responden baik langsung (*interview*) maupun menggunakan kuesioner untuk diteliti kembali dan dipelajari sebagai suatu yang utuh.

## **4. Pendekatan Penelitian;**

Pendekatan Perundang-undangan, artinya pendekatan dalam penelitian yaitu dengan berdasarkan bahan hukum utama, dengan cara

menelaah Teori-teori, Konsep-konsep, Asas-asas hukum serta Peraturan erundang-undangan yang berhubungan dengan Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara berdasarkan praktik dilapangan tentang Tugas dan Wewenang Camat sebagai PPAT Sementara

#### **5. Jenis dan Sumber Data Penelitian;**

a. Bahan Hukum Primer, yaitu data yang diperoleh secara langsung dari responden. Responden yang dimaksud adalah Camat selaku PPAT Sementara dan para pihak yang melakukan transaksi tanah dengan bukti PPAT Sementara. Sumbernya adalah Peraturan Perundang-Undangan dan Peraturan Pelaksanaan yang terkait dengan PPAT dan Akta Autentik diantaranya;

(1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

(2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria ;

(3) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

(4) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah; dan

(5) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan (PERKABAN) Pertanahan Nomor 8 tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik

Indonesia Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan  
PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

b. Bahan Hukum Sekunder, yaitu data yang sudah tersaji yang diperoleh dari instansi atau lembaga tempat penelitian, seperti Kantor Camat berupa jumlah transaksi hak atas tanah. Sumbernya meliputi:

- (1) Hasil Penelitian;
- (2) Jurnal Hukum;
- (3) Materi kuliah Hukum Kenotariatan; dan
- (4) Hasil seminar.

c. Bahan Hukum Tertier, sumbernya:

- (1) Kamus Besar Bahasa Indonesia; dan
- (2) Kamus Hukum

#### **6. Teknik Pengumpulan Data;**

- a. Observasi yaitu pengamatan langsung ke lokasi Kecamatan Bojong Kabupaten Tegal dengan mempelajari dan mencatat beberapa hal menjadi permasalahan dalam penulisan tesis ini;
- b. Studi Kepustakaan yaitu aktivitas pengumpulan berbagai jenis data sekunder yang dilakukan dengan cara mempelajari dan mengutip data dari berbagai dokumen, mempelajari dan mengutip berbagai informasi dari internet dan media cetak tentang PPAT dan Tugas-tugasnya; dan

c. Kuesioner Penelitian (penyebaran angket) yaitu pengajuan pertanyaan-pertanyaan tertulis serta pilihan jawaban kepada para responden yang menjadi sampel penelitian, dalam hal ini masyarakat yang pernah menggunakan jasa pengurusan pendaftaran tanah melalui Camat sebagai PPAT sementara.

## **7. Teknik Analisis Data**

Dalam Penelitian Tesis, penulis menggunakan *Analisis Deskriptif Kualitatif*, artinya penelitian ini menggunakan metode pengumpulan data yang didapat secara langsung dari narasumber, baik secara tertulis maupun lisan. Sumber data diperoleh dari hasil wawancara kepada Narasumber, dalam hal ini Camat di Kecamatan Bojong Kabupaten Tegal, berkaitan dengan Tugas dan Wewenangnya sebagai PPAT Sementara, termasuk kendala yang dihadapinya. Selain Camat, lainnya adalah beberapa masyarakat sebagai Responden yang pernah difasilitasi dalam pembuatan Akta Pertanahan oleh Camat. Hipotesisnya berupa Simpulan terhadap analisa. Instrumen penelitiannya menggunakan data tertulis dan langsung melalui catatan wawancara dan diskusi.

Tujuan dari penelitian *Deskriptif Kualitatif* ini tidak hanya untuk menjelaskan secara menyeluruh masalah yang akan diteliti dan diamati saja, akan tetapi ada tujuan lainnya untuk menjawab pertanyaan yang dikemukakan oleh rumusan masalah. Sehingga analisis akhir yang didapat akan berupa laporan data yang subjektif apa adanya berdasarkan kenyataan di lapangan.

## H. KEASLIAN TULISAN

NO.	Judul	Penulis	Universitas	Bentuk Karya Ilmiah	Tahun Pembuatan Tesis
1	Praktek Pembuatan Akta Tanah oleh Camat dalam Kedudukan dan Fungsinya selaku PPAT Sementara di Kecamatan Sungai Raya Kalimantan Barat	Dedi Supriatno	Universitas Diponegoro Semarang	Tesis	2010
2	Tinjauan Yuridis Pengangkatan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara (Studi di Kabupaten Jembrana, Provinsi Bali)	Siti Fatimah	Universitas Sebelas Maret Surakarta	Tesis	2016
3	Peranan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Dalam Proses Pendaftaran Tanah di Kabupaten Bolaang Mongondow Sulawesi Utara	Yulia Rumanti	Universitas Diponegoro Semarang	Tesis	2010
4	Tinjauan Yuridis Terhadap Kewenangan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara dalam Pembuatan Akta di Kecamatan Bojong Kabupaten Tegal	Muhammad Muamal	Universitas Islam Sultan Agung Semarang	Tesis	2018

## **I. SISTEMATIKA PENELITIAN**

Untuk dapat memberikan gambaran yang komprehensif, maka penyusunan hasil penelitian perlu dilakukan secara runtut dan sistematis sebagai berikut :

Bab I: Pendahuluan diuraikan mengenai latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual dan kerangka teoritis, kerangka berfikir, metode penelitian dan sistematika penelitian.

Bab II: Kajian Pustaka, berisikan tentang tinjauan umum tentang memahami Jabatan Camat, tinjauan Umum tentang Camat selaku PPAT Sementara, tinjauan Umum tentang Peralihan Hak Atas Tanah

Bab III: Kewenangan Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) Sementara dalam pembuatan Akta di Kecamatan Bojong Kabupaten Tegal berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dan Legalitas Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara yang dibuat Camat tanpa dibacakan dihadapan para pihak sesuai dengan ketentuan pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tentang Akta Autentik

Bab IV: Penutup, Simpulan yang diperoleh dari permasalahan yang diajukan berdasarkan temuan di lapangan dan saran-saran dari penulis.