

**PERAN KANTOR PERTANAHAN DALAM PENGAWASAN  
PEMBUATAN AKTA TANAH OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA  
TANAH SEMENTARA DI KABUPATEN BANYUMAS**



**Oleh:**

**Annisa Rahmalia Yulianto**  
**NIM : 21302200013**  
**Program Studi : Kenotariatan**

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)**  
**FAKULTAS HUKUM**  
**UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)**  
**SEMARANG**

**2024**

**PERAN KANTOR PERTANAHAN DALAM PENGAWASAN  
PEMBUATAN AKTA TANAH OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA  
TANAH SEMENTARA DI KABUPATEN BANYUMAS**

**TESIS**

**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian  
guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)**



**Oleh :**

**Annisa Rahmalia Yulianto**

**NIM : 21302200013**

**Program Studi : Kenotariatan**

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG**

**SEMARANG**

**2023**

**PERAN KANTOR PERTANAHAN DALAM PENGAWASAN  
PEMBUATAN AKTA TANAH OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA  
TANAH SEMENTARA DI KABUPATEN BANYUMAS**

**TESIS**

**Oleh :**

**Annisa Rahmalia Yulianto**  
**NIM : 21302200013**  
**Program Studi : Kenotariatan**

**Disetujui oleh :**

Pembimbing  
Tanggal,

**Dr. Hj. Widayati, S.H. M.H.**  
**NIDN : 0620066801**

**Mengetahui,**  
Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan



**Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H.**  
**NIDN. 0615087903**

**PERAN KANTOR PERTANAHAN DALAM PENGAWASAN  
PEMBUATAN AKTA TANAH OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA  
TANAH SEMENTARA DI KABUPATEN BANYUMAS**

**TESIS**


Oleh:

**ANNISA RAHMALIA YULIANTO**

NIM : 21302200013  
Program Studi : Kenotariatan


Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji  
Pada Tanggal 28 Februari 2024  
Dan Dinyatakan

Tim Penguji  
Ketua,

  
**Dr. Arpangi, S.H., M.H**

NIDN. 0611066805

Anggota

  
**Dr. Hj. Widayati, S.H. M.H.**

NIDN. 0620066801

Anggota

  
**Dr. Lathifah Hanim, S.H., M.Hum., M.Kn.**

NIDN. 0621027401

Mengetahui,

Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan



  
**Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H**

NIDN. 0615087903

## PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Annisa Rahmalia Yulianto

NIM : 21302200013

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas : Hukum / Program Master

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan tesis ini berjudul “Peran Kantor Pertanahan Dalam Pengawasan Pembuatan Akta Tanah Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Di Kabupaten Banyumas” adalah hasil penelitian/karya sendiri atau pada bagian-bagian yang telah dirujuk sumbernya.

Semarang,  
Yang membuat pernyataan



Annisa Rahmalia Yulianto  
21302200013

## PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Annisa Rahmalia Yulianto

NIM : 21302200013

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas : Hukum / Program Master

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tesis dengan judul :

“Peran Kantor Pertanahan Dalam Pengawasan Pembuatan Akta Tanah Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Di Kabupaten Banyumas”

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang,  
Yang Menyatakan



**Annisa Rahmalia Yulianto**  
**21302200013**

## PERSEMBAHAN

Tesis ini ku persembahkan untuk diri sendiri dan keluarga besar Yulianto dimana saja yang selalu mendukung dan mendoakan serta selalu setia mendampingi Penulis dengan penuh kasih sayang.



## KATA PENGANTAR

Puji Syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, yang senantiasa melimpahkan Rahmat dan karuniaNya sehingga penulis telah diberikan kesehatan, kesabaran, ilmu dan kesempatan untuk menyelesaikan tesis ini dengan judul “Peran Kantor Pertanahan Dalam Pengawasan Pembuatan Akta Tanah Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Di Kabupaten Banyumas”.

Dengan penuh hormat, penulis mengucapkan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada semua pihak atas segala bantuan, bimbingan dorongan dan semangat kepada penulis selama ini, sehingga tesis ini terwujud. Untuk itu kiranya tidak berlebihan apabila pada kesempatan ini penulis sampaikan segala rasa hormat dan ucapan banyak terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. Gunarto, S.H., S.E., Akt, M.Hum. selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Achmad Arifullah, S.H., M.H. selaku Sekretaris Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Dr. Hj. Widayati, S.H. M.H. selaku pembimbing dalam penelitian dan penulisan tesis ini yang senantiasa meluangkan waktu untuk memberikan saya

bimbingan, saran dan dorongan dalam setiap konsultasi sejak awal usulan penulisan hingga selesainya penulisan Tesis ini.

6. Para dosen pengajar dan segenap staff pengajar, Program Studi Magister Kenotariatan, fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
7. Kepada keluarga Yulianto yang telah memberikan doa, dorongan dan perhatian kepada penulis dalam menyelesaikan tesis ini.
8. Kepada nama yang tidak bisa saya sebutkan yang telah memberikan dukungan, semangat dan perhatian sehingga tesis ini dapat terselesaikan.

Semoga Allah SWT selalu memberikan perlindungannya dan Rahmat-Nya kepada mereka semua. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini, isi substansi masih jauh dari sempurna. Hal ini karena keterbatasan penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan masukan dan saran yang menunjang kesempurnaan penulisan hukum ini semoga penulisan hukum ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan bagi pihak yang membutuhkan, dengan rendah hati penulis ucapkan terima kasih.

**Annisa Rahmalia Yulianto**

## ABSTRAK

Kabupaten Banyumas memiliki 134 Pejabat Pembuat Akta Tanah aktif namun dikarenakan wilayah yang cukup luas dan banyak wilayah terpencil maka Camat amanahkan oleh Undang-undang sebagai pengganti adanya PPAT dan tersebar di 27 Kecamatan di Kabupaten Banyumas. BPN dalam hal ini juga turut ikut andil dalam pengawasan terkait dengan adanya PPATS yang dilakukan oleh para Camat sebagai pejabat umum.

Tujuan dari adanya penelitian ini ialah menganalisis bagaimana peran Badan Pertanahan Nasional dalam pengawasan pembuatan akta tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara di Kabupaten Banyumas serta menganalisis kendala apa saja yang menghambat pengawasan serta memberikan solusi terhadap pembuatan akta tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara di Kabupaten Banyumas.

Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah yuridis sosiologis. Adapun data yang digunakan adalah data primer dan sekunder yang diperoleh melalui wawancara dan studi pustaka, analisis data dilakukan secara deskriptif analitik, dan teori yang digunakan yaitu teori kepastian hukum dan perlindungan hukum. Hasil Penelitian dan kesimpulan yang dapat diperoleh yaitu: 1. Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas mempunyai wewenang dalam melaksanakan pembinaan dan pengawasan. Dasar kewenangan pengawasan tersebut secara umum terhadap lingkungan pertanahan mengacu pada tugas dan fungsi Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas, sedangkan dasar kewenangan pengawasan lebih berkaitan dengan pengawasan terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maupun Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS). Hal tersebut diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 2 tahun 2018 Tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah. 2. Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas mengungkapkan adanya pelanggaran peraturan yang dilakukan oleh sejumlah Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara PPATS. Pelanggaran tersebut mencakup keterlambatan pelaporan bulanan, isi akta yang tidak akurat, serta penggunaan kop surat PPATS yang tidak sesuai. Dampak dari pelanggaran ini dapat menciptakan sengketa tanah, menghambat proses mencapai kepastian hukum, dan merugikan masyarakat. Untuk mengatasi masalah ini, Kepala Kantor Pertanahan Wilayah melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT dalam administrasi dan pelayanan kepada masyarakat.

Kata Kunci: Pengawasan, Pembuatan Akta Tanah, PPAT

## ABSTRACT

*Banyumas Regency has 134 active Land Deed Officials (PPATs), but due to its vast and remote areas, the law mandates that district heads act as substitutes for PPATs, and they are distributed across 27 districts in Banyumas Regency. In this regard, the National Land Agency (BPN) also plays a role in supervising the activities of these District Heads acting as Land Deed Officials.*

*The purpose of this research is to analyze the role of the National Land Agency in supervising the issuance of land deeds by Temporary Land Deed Officials in Banyumas Regency and to identify the obstacles hindering supervision, as well as providing solutions to the issuance of land deeds by Temporary Land Deed Officials in Banyumas Regency.*

*The research adopts a socio-legal approach. The data used are primary and secondary data obtained through interviews and literature review, and the data analysis is carried out descriptively analytically. The theory used is the theory of legal certainty and legal protection. The research findings and conclusions are as follows: 1. The National Land Agency (BPN) has the authority to carry out supervision and guidance. The basis for this supervisory authority over the land sector refers to the tasks and functions of the National Land Agency (BPN), while the basis for supervisory authority is more related to supervision over Land Deed Officials (PPATs) and Temporary Land Deed Officials (PPATS). This is regulated in the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning Regulation No. 2 of 2018 concerning the Supervision and Guidance of Land Deed Officials. 2. The Banyumas Regency Land Office reveals violations committed by a number of Temporary Land Deed Officials (PPATS). These violations include delays in monthly reporting, inaccurate deed content, and the improper use of PPATS letterheads. The impact of these violations can lead to land disputes, hinder the process of achieving legal certainty, and harm the community. To address this issue, the Head of the Regional Land Office provides guidance and supervision to Land Deed Officials in administration and services to the public.*

*Keywords: Supervision, Making Land Deeds, Land Deed Maker's Office (PPAT)*

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN SAMPUL</b> .....	<b>1</b>
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	<b>iv</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN TESIS</b> .....	Error! Bookmark not defined.
<b>PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH</b> .....	Error! Bookmark not defined.
<b>PERSEMBAHAN</b> .....	<b>vii</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>viii</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>x</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>xi</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>xii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
A.Latar Belakang Masalah .....	1
B.Rumusan Masalah.....	8
C.Tujuan Penelitian .....	8
D.Manfaat Penelitian.....	9
E.Kerangka Konseptual .....	11
F.Kerangka Teori .....	19
G.Metode Penelitian.....	24
H.Sistematika Penulisan .....	30
<b>BAB II KAJIAN PUSTAKA</b> .....	<b>32</b>
A.Tinjauan Umum Tentang Akta Tanah.....	32
B.Tinjauan Umum Tentang Kantor Pertanahan .....	37
C.Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Perspektif Islam.....	44
D. Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Perspektif Islam.....	75
<b>BAB III HASIL PENELITIAN, PEMBAHASAN DAN PEMBUATAN AKTA</b> .....	<b>79</b>
A. Peran Kantor Pertanahan Dalam Pengawasan Pembuatan Akta Tanah Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Di Kabupaten Banyumas .....	79

B. Kendala dan Solusi Yang Dihadapi Oleh Kantor Pertanahan Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Di Kabupaten Banyumas .....	94
<b>BAB IV PENUTUP.....</b>	<b>113</b>
A. Kesimpulan.....	113
B. Saran.....	115
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>117</b>



# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Indonesia sendiri merupakan negara yang susunan kehidupan rakyatnya termasuk dengan perekonomiannya masih bercorak agraris. Bumi, Air dan ruang angkasa mempunyai fungsi yang sangat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur seperti yang dicita-citakan. Indonesia dengan sumber daya alamnya yang melimpah khususnya tanah, memiliki peran yang amat sangat penting dalam kehidupan masyarakat Indonesia.

Tanah juga merupakan salah satu aset penting bagi kehidupan masyarakat. Tanah merupakan kebutuhan dasar manusia yang berfungsi sebagai tempat bermukim maupun berkegiatan usaha dan karena hal itu perlu dibuat suatu kepastian hukum bagi setiap pemegang hak atas tanah maupun bagi masyarakat. Tanah sendiri merupakan permukaan bumi yang dalam penggunaannya meliputi sebagian lapisan bumi yang ada di bawahnya dan sebagian dari ruang yang ada di atasnya. Makin meningkatnya jumlah penduduk, maka semakin meningkat pula kebutuhan atas tanah yang mana luas negara itu sendiri terbatas.<sup>1</sup> Dengan meningkatnya kebutuhan masyarakat akan tanah maka semakin meningkat

---

<sup>1</sup> Sri Sayekti, 2000, *Hukum Agraria Nasional*, Universitas Lampung, Bandar Lampung, hlm. 1.

pula kegiatan jual beli tanah sebagai salah satu bentuk proses peralihan hak atas tanah.

Boedi Harsono<sup>2</sup> menjelaskan mengenai pengertian Hukum Agraria dalam Undang-Undang Pokok Agraria bukan hanya satu perangkat bidang hukum, melainkan suatu kelompok berbagai bidang hukum, yang masing-masing mengatur hak penguasaan atas sumber daya alam tertentu yang termasuk pengertian agraria sebagai yang diuraikan dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Kelompok bidang hukum tersebut meliputi:

- a. Hukum Tanah, yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah dalam arti permukaan bumi;
- b. Hukum Air, yang mengatur hak-hak penguasaan atas air;
- c. Hukum Pertambangan, yang mengatur hak-hak penguasaan atas bahan-bahan galian yang dimaksudkan oleh Undang-Undang Pokok Pertambangan;
- d. Hukum Perikanan, yang mengatur hak-hak penguasaan atas kekayaan alam yang terkandung di dalam air;
- e. Hukum Penguasaan Atas Tenaga dan Unsur-unsur dalam Ruang Angkasa (bukan “*Space Law*”), yang mengatur hak-hak penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa yang dimaksudkan dalam Pasal 48 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria.

---

<sup>2</sup> Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional, Djambatan, Jakarta, hal. 8.

Menurut Andi Hamzah menyatakan bahwa agraria adalah masalah tanah dan semua yang ada di dalam dan di atasnya. Sedangkan menurut Subekti dan R. Tjitrosoedibio, agraria adalah urusan tanah dan segala apa yang ada di dalamnya dan di atasnya. Hal yang ada di dalam tanah sendiri misalnya batu, kerikil, tambang, sedangkan yang ada di atas tanah dapat berupa tanaman dan bangunan.<sup>3</sup>

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat dipahami bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi. Makna permukaan bumi yaitu sebagai bagian dari tanah yang dapat dihaki oleh setiap orang atau badan hukum. Oleh karena itu, hak-hak yang timbul di atas hak atas permukaan bumi termasuk di dalamnya bangunan atau benda-benda yang terdapat di atasnya merupakan suatu persoalan hukum. Persoalan hukum yang dimaksud adalah persoalan yang berkaitan dengan dianutnya asas-asas yang berkaitan dengan hubungan antara tanah dengan tanaman dan bangunan yang terdapat di atasnya.<sup>4</sup>

Secara yuridis pengertian tanah dijelaskan dalam Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, menyatakan bahwa:

“Dalam pengertian bumi, selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi di bawahnya serta berada di bawah air”.

Pengertian air dalam pasal ini termasuk perairan pedalaman maupun laut wilayah Indonesia, yang disebutkan dalam Pasal 1 angka 5 Undang-Undang

---

<sup>3</sup> Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Penjelasan*, Djambatan, Jakarta, hal. 4.

<sup>4</sup> Supriadi, 2007, *Hukum Agraria*, Sinar Rafika, Jakarta, hal. 3.

Pokok Agraria. Sedangkan yang dimaksud dengan ruang angkasa meliputi ruang di atas bumi dan air terdapat pada Pasal 1 angka 6 Undang-Undang Pokok Agraria. Selanjutnya, Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, menyatakan bahwa :

“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 maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”.

Pasal 4 ayat (1) UUPA juga mengartikan tanah yang hanya sebagai permukaan bumi. Konsekuensinya, hak atas tanah pun secara hukum adalah hak atas permukaan bumi, tidak sekaligus merupakan hak atas benda-benda di atas tanah dan kekayaan alam di tubuh bumi. Pada pasal tersebut mengartikan tanah sebagai permukaan bumi, dengan demikian hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi. Sedangkan pada Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menegaskan bahwa meskipun secara kepemilikan hak atas tanah hanya atas permukaan bumi, penggunaannya selain atas tanah itu sendiri, juga atas permukaan bumi, air dan ruang angkasa di atasnya. Hal yang dimaksud dengan hak atas tanah, adalah hak-hak atas tanah sebagaimana ditetapkan Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960

tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria khususnya hak atas tanah primer.<sup>5</sup>

Boedi Harsono<sup>6</sup> menyatakan bahwa dalam setiap hukum tanah terdapat pengaturan mengenai berbagai Hak Penguasaan Atas Tanah (HPAT). Semua Hak Penguasaan Atas Tanah (HPAT) berisi serangkaian wewenang, kewajiban, dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. hal yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria di antara hak-hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah.

Negara dalam rangka menyelenggarakan pengurusan di bidang pertanahan dan menciptakan kesejahteraan masyarakat, membentuk lembaga khusus guna mengurus hal yang berkaitan dengan pertanahan. Berdasarkan Ketentuan Pasal 1 Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas yang didefinisikan sebagai lembaga non kementerian yang berada dibawah dan bertanggung jawab kepada Presiden dan dipimpin oleh seorang Kepala.

Tugas menyelenggarakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas, yang tugas pelaksanaannya menjadi tanggung jawab kepada Kepala Kantor

---

<sup>5</sup> Ali Achmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara Seri Hukum Pertanahan II Sertifikat Dan Permasalahannya*, Prestasi Pustaka, Jakarta, hal. 1.

<sup>6</sup> Boedi Harsono, Op., Cit. hal. 23.

Pertanahan. Pada Pasal 3 Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional menjelaskan mengenai tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional (BPN), khususnya yang disebutkan pada Pasal 3 huruf c yaitu mengenai perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah dan pemberdayaan masyarakat dalam pelaksanaan tugasnya Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas dibantu oleh pihak yang bertugas untuk ikut serta melakukan sebagian pendaftaran tanah, yakni Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Berdasarkan Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan bahwa:

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.”

Pengertian mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ini disebutkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menyebutkan bahwa Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam melakukan pendaftaran tanah sendiri dalam hal ini membuat akta otentik yang berkaitan dengan perbuatan hukum tertentu.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan

Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah bukan hanya memberikan penjelasan yang berkaitan dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) saja, melainkan peraturan tersebut mendefinisikan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS). Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPATS) adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Sementara (PPATS) dalam menjalankan jabatannya wajib tunduk pada peraturan yang berlaku yang berkaitan dengan pertanahan. Mengenai tugas Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) tidak dijelaskan secara langsung dalam Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 2018 tentang Kecamatan, akan tetapi dalam Pasal 10 huruf i Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 2018 tentang Kecamatan disebutkan bahwa Camat melakukan tugas lain yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, yang kemudian pasal tersebut menjadi dasar tugas Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Sementara (PPATS).

Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas memiliki peran penting dalam mengatur dan mengawasi segala hal, yang berkaitan dengan pertanahan. Salah satunya yaitu pengawasan terhadap Pembuatan akta tanah yang mana merupakan proses hukum yang penting dalam mengatur kepemilikan tanah di Indonesia. Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maupun Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara

(PPATS) merupakan produk hukum penting sebagai dasar peralihan hak atas tanah. Sehingga perlu adanya pengawasan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas terkait dengan akta tanah yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) guna mewujudkan kebijakan pertanahan bagi keadilan dan kesejahteraan masyarakat.

Sehubungan dengan latar belakang di atas maka mendorong penulis untuk melakukan penelitian serta menuangkan dalam bentuk tesis yang berjudul **“Peran Kantor Pertanahan Dalam Pengawasan Pembuatan Akta Tanah Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara di Kabupaten Banyumas”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas dan untuk lebih terfokus dalam membahas tulisan ini, sehingga mampu menguraikan pembahasan dengan tepat, maka disusun beberapa permasalahan. Adapun rumusan masalah dalam ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana peran Kantor Pertanahan dalam pengawasan pembuatan akta tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara di Kabupaten Banyumas?
2. Bagaimana kendala dan solusi yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara di Kabupaten Banyumas?

## **C. Tujuan Penelitian**

Setelah mengetahui rumusan masalah tersebut, maka yang menjadi tujuan dari penelitian tesis ini adalah:

1. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bagaimana peran Badan Pertanahan Nasional dalam pengawasan pembuatan akta tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara di Kabupaten Banyumas.
2. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kendala apa saja yang menghambat pengawasan serta memberikan solusi terhadap pembuatan akta tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara di Kabupaten Banyumas.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis
  - a. Untuk dapat mengembangkan kemampuan berpikir penulis sehingga dapat mengetahui kemampuan penulis dalam menerapkan ilmu hukum yang telah diperoleh selama menjalani masa perkuliahan; dan
  - b. Untuk memberikan jawaban atas rumusan masalah yang akan diteliti oleh penulis.
2. Manfaat Praktis
  - a. Untuk memberikan jawaban atas permasalahan yang diteliti;
  - b. Dapat memberikan masukan dan sumbangan pemikiran kepada para pihak atau masyarakat yang akan menggunakan jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS);

- c. Diharapkan hasil penulisan hukum ini dapat dijadikan referensi penulisan hukum atau penelitian selanjutnya serta bahan acuan untuk pengembangan kualitas daripada lembaga Negara khususnya Kantor Pertanahan dan kualitas Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara di Kabupaten Banyumas.



## E. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan konsep-konsep dasar yang berkaitan dengan konsep-konsep yang terkandung dalam judul penelitian yang dijabarkan dalam permasalahan dan tujuan penelitian. Konsep-konsep dasar ini akan dijadikan pedoman dalam rangka mengumpulkan data dan bahan-bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian ini untuk menjawab permasalahan dan tujuan penelitian.<sup>7</sup>

Kerangka konsep penelitian pada dasarnya adalah kerangka hubungan antara konsep-konsep yang ingin diamati atau diukur melalui penelitian. Untuk itu langkah-langkah yang dilakukan sebelum membuat kerangka konseptual ini adalah seleksi dan definisi konsep yaitu logika berpikir untuk mencoba menjelaskan atau atribut dari masalah yang akan diteliti, mengembangkan pernyataan hubungan. Konsep-konsep dasar yang diperoleh setelah dilakukan penelusuran bahan-bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian yang berupa kajian pustaka menyangkut permasalahan dan tujuan dari penelitian ini.

Berikut ini adalah kerangka konseptual yang akan penulis gambarkan dalam penelitian ini:

### 1. Peran

Peran dan peranan merupakan 2 (dua) hal kata yang memiliki definisi yang berbeda jika diartikan. Peran adalah serangkaian perilaku yang diharapkan pada seseorang sesuai dengan posisi sosial yang

---

<sup>7</sup> Paulus Hadisoeparto, dkk, 2009, *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis*, UNDIP, Semarang, hal. 18.

diberikan baik secara formal maupun informal peran sendiri didasari pada ketentuan dan harapan peran yang menerangkan apa yang individu lakukan dalam suatu situasi tertentu agar dapat memenuhi harapan baik sendiri maupun orang lain yang menyangkut peran tersebut. Konsep peran dapat diartikan sebagai tingkah laku yang diharapkan dari seseorang yang mempunyai kedudukan tertentu. Poerwadarminta<sup>8</sup> mengemukakan pendapatnya, yakni: “peran adalah seperangkat tingkah laku yang diharapkan dimiliki oleh orang yang berkedudukan di masyarakat.”

Peranan sendiri dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah yang dijamin oleh seorang pemain. Peran memiliki persamaan dengan pengaruh, yang berarti daya yang timbul dari sesuatu baik orang maupun benda yang ikut membentuk watak, kepercayaan atau perbuatan seseorang. Peranan tidak dapat dipisahkan dengan kedudukan, dimana hal tersebut merupakan salah satu aspek dari kedudukan atau status. Peran dan peranan keduanya merupakan satu kesatuan yang saling bergantung.

Peranan dapat timbul karena adanya kedudukan tertentu, menurut Soerjono Soekanto<sup>9</sup> dalam kamus sosiologi disebutkan bahwa peran adalah:

- a. Perangkat Hak dan Kewajiban
- b. Perilaku aktual dari pemegang kedudukan

---

<sup>8</sup> Poerwadarminta, 1998, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta.

<sup>9</sup> Soerjono Soekanto, 2009, *Peranan Sosiologi Suatu Pengantar*, Rajawali Press, Jakarta, hal. 212-213

c. Bagian dari aktivitas yang dimainkan seseorang

Peranan berasal dari kata peran yang berarti suatu yang menjadi bagian atau pemegang pimpinan yang utama. Berdasarkan uraian yang berkaitan dengan peran dan peranan maka dapat diambil kesimpulan bahwa peran Kantor Pertanahan merupakan suatu yang melekat akibat adanya kedudukan tertentu dalam hal ini sebagai lembaga yang mengurus segala hal yang berkaitan dengan pertanahan. Peranan dari Kantor Pertanahan terdiri dari serangkaian hak dan kewajiban, perilaku dan aktivitas yang dijalankan Kantor Pertanahan sesuai dengan ketentuan Peraturan perundang-undangan.

2. Pengawasan

Pengawasan berasal dari kata awas yang artinya memperhatikan baik-baik, dalam arti melihat sesuatu dengan cermat dan seksama, tidak ada lagi kegiatan kecuali memberi laporan berdasarkan kenyataan yang sebenarnya dari apa yang diawasi. Pengawasan adalah kegiatan untuk menilai suatu pelaksanaan tugas secara *de facto*, sedangkan tujuan pengawasan hanya terbatas pada pencocokan apakah kegiatan yang dilaksanakan telah sesuai dengan tolak ukur yang ditetapkan sebelumnya.<sup>10</sup>

Saiful Anwar<sup>11</sup> menyatakan bahwa pengawasan atau kontrol terhadap tindakan aparaturnya diperlukan agar pelaksanaan tugas

---

<sup>10</sup> Sujanto, 1986, *Beberapa Pengertian Di Bidang Pengawasan*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal. 2.

<sup>11</sup> Sirajuddin, dkk, 2012, *Hukum Pelayanan Publik*, Setara Press, Malang, hal. 17.

yang telah ditetapkan dapat mencapai tujuan dan terhindar dari penyimpangan-penyimpangan.

### 3. Kantor Pertanahan

Pasal 1 angka 22 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan menjelaskan bahwa Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional di kabupaten/kota. Fungsi utama kantor ini adalah untuk mengelola dan mengatur segala hal yang berkaitan dengan tanah dan properti. Tugasnya meliputi pemetaan, pendaftaran tanah, kepemilikan tanah, dan berbagai aspek hukum yang terkait dengan pertanahan. Beberapa tugas dari Kantor Pertanahan sendiri meliputi:

1. Pemetaan Tanah: Melakukan survei dan pemetaan wilayah untuk menentukan batas-batas tanah, pemisahan lahan, dan keperluan lainnya.
2. Pendaftaran Tanah: Mencatat dan mengelola informasi tentang kepemilikan tanah agar data tersebut dapat diakses secara transparan dan akurat.
3. Penyusunan Kebijakan Pertanahan: Mengembangkan kebijakan terkait pertanahan untuk mengatur penggunaan lahan, kepemilikan tanah, dan perlindungan hak-hak pemilik tanah.

4. Pemberian Sertifikat Tanah: Memberikan sertifikat kepemilikan tanah kepada pemilik yang sah untuk memberikan kepastian hukum terkait status kepemilikan tanah.
5. Penanganan Sengketa Tanah: Menangani sengketa yang terkait dengan kepemilikan atau penggunaan tanah.
6. Pengelolaan Data Pertanahan: Menyimpan dan mengelola data yang berkaitan dengan pertanahan, termasuk informasi tentang tanah dan properti.

#### 4. Akta Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, tetap mempertahankan tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah yang pada hakikatnya ditetapkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yaitu bahwa pendaftaran tanah merupakan tugas Pemerintah, yang diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan. Akta tanah merupakan dokumen hukum yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai bukti sah atas peralihan hak atas tanah atau bangunan. Peralihan hak merujuk pada proses atau peristiwa yang mengakibatkan perubahan kepemilikan suatu hak dari satu pihak ke pihak lain. Hak ini dapat melibatkan berbagai bentuk, seperti hak atas tanah, bangunan, kekayaan intelektual, atau hak-hak lainnya. Peralihan hak atas tanah dilakukan melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum

pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sederhananya peralihan hak itu dilakukan dengan cara pemindahan hak seperti jual-beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum, lelang, pewarisan, peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi dan pemindahan hak lainnya.

Akta tanah ini berisi informasi tentang identitas pemilik, luas tanah, lokasi, dan sejarah kepemilikan tanah tersebut. Akta tanah ini diperlukan untuk melakukan transaksi jual beli, pemberian hak, pemasukan ke dalam perusahaan, dan pembagian hak bersama terhadap tanah atau bangunan tersebut. Akta tanah ini juga menjadi dasar untuk menerbitkan sertifikat tanah yang merupakan bukti sah atas kepemilikan tanah atau bangunan tersebut.

#### 5. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Jabatan Pembuat Akta Tanah memberikan pengertian mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik

mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Dalam peraturan tersebut dijelaskan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki tugas dan kewajiban yaitu melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah, membuat akta otentik dan menerbitkan akta otentik yang berkaitan dengan aktivitas hukum. Tugas pokok Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dijelaskan dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum yang dimaksudkan dalam pasal tersebut adalah sebagai berikut:

1. Jual beli
2. Tukar menukar
3. Hibah
4. Pemasukan ke dalam Perusahaan (*inbreng*)
5. Pembagian hak bersama
6. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik

7. Pemberian Hak Tanggungan
  8. Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.
6. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS)

Pasal 5 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebutkan bahwa Camat dapat ditunjuk menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) oleh Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan (Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional) apabila dalam wilayah tersebut belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT.

Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Oleh karena itu, kewenangan Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) yang melaksanakan tugas PPAT sama seperti kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu 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 dalam hal ini termasuk perbuatan hukum jual beli.<sup>12</sup>

#### 7. Kabupaten Banyumas

Kabupaten Banyumas merupakan wilayah kabupaten yang terletak di Provinsi Jawa Tengah, dengan Ibukota kabupaten Kota Purwokerto. Kabupaten ini berbatasan dengan Kabupaten Brebes di utara, Kabupaten Purbalingga, Kabupaten Banjarnegara, dan Kabupaten Kebumen di timur, serta Kabupaten Cilacap di sebelah selatan dan barat. Gunung Slamet, gunung tertinggi di Jawa Tengah terdapat di ujung utara wilayah Kabupaten Banyumas. Dengan luas wilayah 1.335,30 km<sup>2</sup>, yang terbagi menjadi 27 Kecamatan, 30 Kelurahan dan 301 desa. Pada tahun 2017, jumlah penduduknya mencapai 1.741.077 jiwa dengan luas wilayah 1.335,30 km<sup>2</sup> dan sebaran penduduk 1.304 jiwa/km<sup>2</sup>.

#### F. Kerangka Teori

Menurut Snelbecker dikutip dalam Lexy J. Moleong mendefinisikan teori sebagai perangkat proposisi yang terintegrasi secara sintaksis yang mengikuti aturan tertentu yang dapat dihubungkan secara logis satu dengan yang lainnya dengan tata dasar yang dapat diamati dan

---

<sup>12</sup> Pramukti, 2015, *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa: Panduan Mengurus Peralihan Hak atas Tanah secara Aman*, Media Pressindo, Yogyakarta.

berfungsi sebagai wahana untuk meramalkan dan menjelaskan fenomena yang diamati.<sup>13</sup>

Teori berguna untuk menerangkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi dan satu teori harus diuji dengan menghadapkannya pada fakta-fakta yang dapat menunjukkan ketidakbenarannya. Menurut Soerjono Soekanto<sup>14</sup>, bahwa kontinuitas perkembangan ilmu hukum, selain bergantung pada metodologi, aktivitas penelitian dan imajinasi sosial sangat ditentukan oleh teori. Dalam penulisan tesis ini penulis menggunakan kerangka teori:

#### 1. Teori Kepastian Hukum

Asas kepastian hukum sudah umum bilamana kepastian sudah menjadi bagian dari suatu hukum, hal ini lebih diutamakan untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan jati diri serta maknanya karena tidak lagi dapat digunakan sebagai pedoman perilaku setiap orang. Kepastian hukum menghendaki adanya Upaya peraturan hukum dalam peraturan perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus

---

<sup>13</sup> Lexy J. Meleong, 1993, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung, hal. 34.

<sup>14</sup> Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, Hal. 6.

menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.<sup>15</sup> Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara faktual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk.<sup>16</sup>

Menurut Gustav Radbruch<sup>17</sup> teori kepastian hukum adalah suatu hal positif yang dapat mengatur kepentingan setiap orang dalam masyarakat dan yang harus selalu dipatuhi, sekalipun hukum positif itu dianggap tidak adil. Selain itu, kepastian hukum merupakan syarat, syarat dan ketentuan yang mengikat. Sedangkan menurut Sudikno Mertokusumo<sup>18</sup> kepastian hukum merupakan perlindungan bagi pencari keadilan terhadap tindakan sewenang-wenang yang mempunyai arti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan lebih tertib.

## 2. Teori Perlindungan Hukum

---

<sup>15</sup> Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, hal. 59

<sup>16</sup> Riduan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung hal. 23.

<sup>17</sup> Achmad Ali, 2002, *Menguk Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Toko Gunung Agung, Jakarta, hal. 95.

<sup>18</sup> Sudikno Mertokusumo, 1999, *Mengenal Hukum*, Liberty, Yogyakarta, hal. 145.

Perlindungan hukum merupakan fungsi penjelasan hukum mencapai tujuan hukum, yaitu keadilan, kegunaan dan kepastian hukum. Perlindungan hukum adalah perlindungan yang diberikan kepada subjek hukum sesuai dengan ketentuan hukum, meliputi perlindungan preventif dan represif, perlindungan tertulis dan tidak tertulis untuk melaksanakan ketentuan hukum.

Sedangkan menurut pendapat Satjipto Rahardjo<sup>19</sup> Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif. Hukum dibutuhkan untuk mereka yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi, dan politik untuk memperoleh keadilan sosial.

Menurut pendapat Philipus M. Hadjon<sup>20</sup> bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif. Perlindungan hukum yang preventif dan represif. Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi dan perlindungan yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa termasuk penanganannya di lembaga peradilan.

---

<sup>19</sup> Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 55

<sup>20</sup> Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, PT. Bina Ilmu, Surabaya, hal. 29.

Menurut Setiono<sup>21</sup> perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.

Sesuai dengan uraian diatas dapat dinyatakan bahwa fungsi hukum adalah melindungi rakyat dari bahaya dan tindakan yang dapat merugikan dan menceritakan hidupnya dari orang lain, masyarakat maupun penguasa. Selain itu berfungsi pula untuk memberikan keadilan serta menjadi sarana mewujudkan kesejahteraan bagi seluruh rakyat.

Perlindungan hukum bila dijelaskan secara harfiah dapat menimbulkan banyak persepsi. Sebelum mengurai perlindungan hukum dalam makna yang sebenarnya dalam ilmu hukum, menarik untuk mengurai mengenai pengertian-pengertian yang timbul dari penggunaan istilah perlindungan hukum, yakni perlindungan hukum bisa berarti perlindungan yang diberikan terhadap hukum agar tidak ditafsirkan berbeda dan tidak dicerai oleh aparat penegak hukum dan juga bisa berarti perlindungan yang diberikan oleh hukum terhadap sesuatu.<sup>22</sup>

Perlindungan hukum sangat erat kaitannya dengan aspek keadilan. Pada dasarnya tujuan hukum itu sendiri adalah untuk mencapai

---

<sup>21</sup> Setiono, 2004, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, hal. 3.

<sup>22</sup> Sudukno Mertokusumo, 2009, *Penemuan Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 38.

keadilan. Maka dari itu, adanya perlindungan hukum merupakan salah satu medium untuk menegakkan keadilan.

## G. Metode Penelitian

Metode penelitian dapat diartikan sebagai ilmu untuk mengungkapkan dan menerangkan gejala-gejala alam atau gejala-gejala sosial dalam kehidupan manusia dengan mempergunakan prosedur kerja yang sistematis, teratur dan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah. Pertanggungjawaban ilmiah berarti penelitian dilakukan untuk mengungkapkan dan menerangkan sesuatu yang ada dan mungkin sebagai suatu kebenaran dengan dibentengi bukti-bukti empiris atau yang dapat diterima oleh akal sehat manusia.<sup>23</sup> Oleh karena itu dalam penulisan tesis ini, penulis menggunakan metodologi penulisan sebagai berikut:

### 1. Metode Pendekatan

Berdasarkan rumusan masalah dan tujuan penelitian, maka metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis sosiologis. Metode pendekatan yuridis sosiologis yaitu mempelajari dan meneliti hubungan timbal balik antara hukum dan lembaga-lembaga sosial yang lain studi hukum *law in action* merupakan studi sosial *non doctrinal* dan bersifat empiris.<sup>24</sup> Menurut Soetandyo Wignjosuebrot<sup>25</sup>, penelitian *non doctrinal* yaitu penelitian berupa studi-studi empiris untuk

---

<sup>23</sup> H. Hadari Nawawi, 2000, *Penelitian Terapan*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, hal. 9.

<sup>24</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, 1988, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal. 34.

<sup>25</sup> Bambang Sunggono, 2003, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindra Persada, Jakarta, hal. 42.

menemukan teori-teori mengenai proses terjadinya dan mengenai proses bekerjanya hukum di dalam masyarakat atau sering disebut dengan *Socio Legal Research*. Dengan pendekatan yuridis sosiologis diharapkan dapat mengetahui bagaimana pengawasan Kantor Pertanahan terhadap pembuatan akta tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) di Kabupaten Banyumas.

## 2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini adalah deskriptif analitis, yaitu untuk menggambarkan, menemukan fakta-fakta hukum secara menyeluruh, dan mengkaji secara sistematis, sehingga tidak hanya melakukan eksplorasi dan klarifikasi atas fenomena atau kenyataan-kenyataan sosial melainkan juga mencari hubungan kausalitas dan interaksional dari semua data terpilih yang berhasil dikumpulkan.<sup>26</sup> Selain itu dilakukan pemecahan masalah yang diselidiki dengan menggambarkan keadaan objek penelitian pada saat itu sekarang berdasarkan fakta-fakta yang tampak atau sebagaimana adanya.<sup>27</sup>

Deskriptif analitis sendiri merupakan penelitian yang bertujuan untuk memberikan gambaran secara rinci, sistematis, dan menyeluruh mengenai segala sesuatu yang berhubungan dengan permasalahan. Dengan menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku berkaitan dengan perkara kepailitan dikaitkan dengan teori-teori hukum

---

<sup>26</sup> Sanapiah Faisal, 1995, *Format-Format Penelitian Sosial*, Rajawali Pers, Jakarta, hal. 25.

<sup>27</sup> Sanapiah Faisal, *Loc, Cit.*, hal. 37.

dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan diatas.

### 3. Jenis dan Sumber Penelitian

Sumber yang digunakan dalam penelitian ini meliputi:

#### a. Data Primer

Data primer sendiri berupa keterangan atau hasil wawancara dengan pihak-pihak yang terkait dengan penelitian ini. Pihak yang terkait pada penelitian ini yaitu Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas.

#### b. Data Sekunder

Merupakan data dengan bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa dan memahami bahan hukum. Sumber data sekunder bersumber dari perundang-undangan.

##### 1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang mengikat seperti Undang-Undang, Literatur-literatur, jurnal hukum, dokumen-dokumen resmi dan lain sebagainya. Dalam penulisan tesis nantinya akan memakai beberapa hukum primer, yakni:

a) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;

b) Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

- c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
  - d) Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional;
  - e) Peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan penelitian;
- 2) Bahan Hukum Sekunder
- Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer untuk membantu proses penelitian.<sup>28</sup> Dalam penulisan tesis nantinya akan memakai beberapa hukum sekunder, yakni:
- a) Literatur atau buku-buku ilmiah;
  - b) Jurnal hukum;
  - c) Doktrin atau pendapat dari para ahli.
- 3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang mendukung bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Berikut bahan-bahan hukum tersier:

- a) Kamus Besar Bahasa Indonesia;
- b) Kamus hukum;

---

<sup>28</sup> Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, 2015, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal. 318.

- c) Data-data tentang Kantor Pertanahan, Pembuatan Akta Tanah dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara.

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini adalah dengan teknik wawancara dan teknik telaah kepustakaan (*study document*). Wawancara akan dilakukan dengan petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas. Sedangkan Teknik kepustakaan dilakukan dengan mengumpulkan bahan-bahan hukum yang dianggap berhubungan dengan permasalahan dalam penelitian, kemudian melakukan klasifikasi terhadap bahan-bahan hukum yang dikumpulkan.

##### a. Pengumpulan Data Primer

Pengumpulan data primer adalah data yang peneliti dapatkan secara langsung dari sumbernya. Data primer yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah dengan wawancara yang dilakukan dengan cara melakukan percakapan langsung dengan responden, dimana akan diberikan pertanyaan-pertanyaan kepada pihak-pihak yang berkaitan dengan masalah yang dibahas. Kemudian juga Penulis dapat mengadakan hubungan langsung dengan pihak-pihak yang dianggap dapat memberikan informasi yang sesuai dengan penelitian. Dalam teknik wawancara ini, penulis dapat mengadakan tanya jawab kepada sumber yang dapat memberikan data atau informasi baik dilakukan secara langsung atau melalui telepon.

Wawancara dapat dilakukan dengan cara terstruktur, semi-terstruktur, atau tidak terstruktur yang akan dilakukan dengan Petugas Kantor Pertanahan, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara di Kabupaten Banyumas serta pihak lain yang akan dipilih secara acak.

b. Pengumpulan Data Sekunder

Pengumpulan data sekunder merupakan data yang sudah pernah dikumpulkan, diuji, dan dipublikasikan, dengan melakukan penelaahan teori-teori yang berkaitan dengan topik penelitian yang berasal dari sumber-sumber penelitian kepustakaan. Sumber-sumber penelitian kepustakaan dapat diperoleh dari: buku, jurnal, majalah, hasil-hasil penelitian terdahulu yang telah dipublikasikan dan sumber-sumber lainnya yang sesuai topik penelitian.

5. Teknik Analisis Data

Dalam melakukan analisisnya, akan digunakan cara deskriptif kualitatif, yaitu setelah data terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju hal yang bersifat khusus.<sup>29</sup> Analisis kualitatif yaitu analisis yang sifatnya non statistik dan non matematik. Data yang diperoleh dari hasil studi kepustakaan, wawancara, dan dianalisis dengan berlandaskan pada

---

<sup>29</sup> Soeryono Soekanto, 1998, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hal. 10.

peraturan yang berlaku.<sup>30</sup> Selanjutnya untuk mengambil kesimpulan, penulis menggunakan metode deduktif. Metode deduktif adalah suatu metode menarik kesimpulan dari yang bersifat umum menuju penulisan yang bersifat khusus.

## **H. Sistematika Penulisan**

Penulisan hukum ini dibagi dalam beberapa bab, dimana antara bab yang satu dengan bab yang lainnya saling berhubungan dan berkaitan. Sistematika penulisan hukum ini disusun sebagai berikut:

### **BAB I Pendahuluan**

Pada bab ini menguraikan tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

### **BAB II Tinjauan Pustaka**

Pada bab ini menguraikan tentang Tinjauan Umum Tentang Akta Tanah, meliputi Pengertian akta tanah, jenis-jenis akta tanah, proses pembuatan akta; Tinjauan Umum Tentang Kantor Pertanahan; Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Perspektif Islam.

### **BAB III Hasil Penelitian dan Pembahasan**

Pada bab ini menjelaskan bagaimana peran Kantor Pertanahan dalam pengawasan pembuatan akta tanah oleh Pejabat Pembuat

---

<sup>30</sup> Moch Nazir, 2008, *Metode Penelitian*, Galia Indonesia, Jakarta, hal. 84.

Akta Tanah Sementara di Kabupaten Banyumas dan bagaimana kendala dan solusi yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara di Kabupaten Banyumas.

#### BAB IV Penutup

Pada bab ini berisi simpulan secara keseluruhan dari pembahasan tesis dan saran yang berhubungan dengan masalah tesis. Simpulan ini merupakan jawaban daripada rumusan masalah setelah dibahas dan saran rekomendasi penulis dari hasil pembahasan atau penelitian.



## **BAB II**

### **KAJIAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum Tentang Akta Tanah**

##### 1. Pengertian Akta Tanah

Akta Tanah merupakan dokumen resmi yang mencatat peralihan hak atas tanah dari satu pihak ke pihak lain. Proses pembuatan akta tanah umumnya dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta tanah memiliki peran penting dalam hukum properti karena menjadi bukti sah peralihan hak atas tanah. Pada akta tanah biasanya memuat beberapa informasi yaitu:

- a. Identitas pihak-pihak yang terlibat didalamnya termasuk informasi tentang penjual sebagai pemberi hak dan pembeli sebagai penerima hak. Didalamnya meliputi nama lengkap, Alamat, nomor induk kependudukan dan keterangan lainnya.
- b. Deskripsi tanah yang jelas, dimana didalamnya terdapat informasi tentang batas-batas tanah, luas tanah dan lokasi tanah secara rinci agar tanah tersebut dapat diidentifikasi.
- c. Keterangan hak yang dialihkan sendiri menjelaskan mengenai hak yang dialihkan seperti Hak Milik, Hak Guna Bangunan (HGB), hak pakai, atau hak-hak lain yang terkait dengan tanah tersebut.

- d. Harga jual dari tanah tersebut beserta rincian mengenai pembayaran yang dilakukan, seperti uang muka, cicilan atau pembayaran tunai secara penuh.
- e. Pernyataan pajak dan Bea Balik Nama (BBN) dimana Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga akan mencatat informasi apa saja terkait dengan kewajiban pembayaran pajak dan Bea Balik Nama yang merupakan pajak yang harus dibayarkan oleh pembeli atas peralihan hak atas tanah.
- f. Keterangan tambahan seperti informasi terkait dengan kondisi khusus, persetujuan pihak ketiga atau ketentuan lain yang diatur dalam perjanjian jual beli.
- g. Akta tanah ditandatangani oleh semua pihak yang terlibat dalam transaksi dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan juga terdapat saksi yang mencatatkan tanda tangannya.

Berdasarkan Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta tanah menyatakan bahwa, akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai bukti telah dilaksanakan perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Akta PPAT merupakan alat bukti surat akta yang terdiri atas tanggal dan diberi tanda tangan yang menurut peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan yang digunakan dalam pembuktian. Akta yang

dibuat oleh PPAT yang diberi wewenang membuat akta-akta merupakan akta otentik. Dalam melaksanakan tugasnya PPAT menerapkan prinsip kehati-hatian guna meminimalisir terjadinya gugat menggugat di kemudian hari.

Akta tanah atau Akta Jual Beli (AJB) diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pada Pasal 95 ayat (1) juga disebutkan bahwa Akta Jual Beli (AJB) merupakan salah satu akta tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk dijadikan dasar perubahan data saat pendaftaran tanah. Akta tanah berguna untuk melindungi hak pemilik tanah, mencegah sengketa tanah, legalitas yang kuat, dan menghindari penipuan disamping itu dokumen-dokumen yang diperlukan untuk pembuatan akta tanah antara lain, surat-surat kepemilikan, sertifikat tanah, dan dokumen-dokumen lainnya yang terkait dengan tanah tersebut.

## 2. Jenis-jenis Akta Tanah

Jenis-jenis akta tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan Pasal 95 Ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa Akta tanah yang dibuat oleh PPAT untuk dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah adalah:

### a. Akta Jual Beli

- b. Akta Tukar Menukar
  - c. Akta Hibah
  - d. Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan
  - e. Akta Pembagian Hak Bersama
  - f. Akta Pemberian Hak Tanggungan
  - g. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Milik
  - h. Akta pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik.
3. Proses Pembuatan Akta Tanah

Proses pembuatan akta tanah yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang mana akan diperiksanya dokumen-dokumen terkait dengan transaksi tanah, termasuk sertifikat tanah, dokumen identitas pemilik, dan dokumen pendukung lainnya. Selanjutnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan melakukan pengecekan atau verifikasi terkait dengan tanah yang akan dijual, seperti apakah tanah tersebut memiliki sertifikat yang sah, apakah ada beban-beban tertentu, atau apakah ada sengketa kepemilikan. Kemudian pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi, yaitu penjual dan pembeli, harus menyetujui isi akta tanah yang akan dibuat, dimana mengenai penjualan dan pembelian tanah akan dicantumkan dalam akta tanah. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan menyusun akta tanah yang mencakup informasi lengkap tentang transaksi, identitas pihak-pihak yang terlibat, deskripsi tanah, harga, syarat-syarat, dan ketentuan-ketentuan lainnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Setelah akta tanah selesai

disusun, pihak-pihak yang terlibat akan datang ke kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk menandatangani akta tersebut dan setelah penandatanganan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan mendaftarkan akta tanah tersebut ke kantor pertanahan setempat. Proses pendaftaran ini akan memastikan bahwa perubahan kepemilikan tanah diakui secara resmi. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga akan memberikan salinan akta tanah kepada pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi, termasuk penjual dan pembeli.

Untuk mengajukan pengajuan akta tanah, ada beberapa syarat yang harus dipenuhi, yaitu:

- a. Identitas diri meliputi Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga (KK) pemohon sertifikat tanah.
- b. Nomor Pokok Wajib Pajak pemohon sertifikat tanah.
- c. Izin Mendirikan Bangunan (IMB) untuk tanah yang ada bangunannya.
- d. Akta Jual Beli (AJB), jika tanah tersebut diperoleh dari jual beli.
- e. Surat riwayat tanah atau Surat Keterangan Riwayat Tanah (SKRT) merupakan dokumen yang memberikan informasi tentang sejarah kepemilikan dan status tanah. Surat ini mencakup data mengenai pemilik sebelumnya, peralihan hak, serta informasi lainnya yang berkaitan dengan sejarah tanah tersebut.
- f. Surat Pernyataan Tidak Sengketa yang mana surat ini berfungsi untuk menyatakan bahwa pihak tersebut tidak sedang terlibat dalam

sengketa atau konflik terkait dengan hal yang dinyatakan dalam surat tersebut.

- g. Letter C merupakan dokumen bukti atas kepemilikan tanah di wilayah yang tertera di surat secara turun-temurun yang dikeluarkan oleh desa.

## **B. Tinjauan Umum Tentang Kantor Pertanahan**

### **1. Sejarah Kantor Pertanahan**

Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas adalah Lembaga Pemerintah non Kementerian yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden dan dipimpin oleh Kepala hal tersebut sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2013 Tentang Pelaksanaan Upaya Penanganan Fakir Miskin Melalui Pendekatan Wilayah, dalam hal ini badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintah di Bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral dengan ketentuan perundang-undangan.

Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas secara umum mempunyai Visi dan Misi yaitu Visi BPN adalah menjadi lembaga yang mampu mewujudkan tanah dan pertanahan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, seta keadilan dan keberlanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan Republik Indonesia, dan Misi Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas adalah Mengembangkan dan menyelenggarakan politik dan kebijakan pertanahan untuk:

- a. Peningkatan kesejahteraan rakyat, penciptaan sumber-sumber baru kemakmuran rakyat, pengurangan kemiskinan dan kesenjangan pendapatan, serta pamentapan ketahanan pangan.
- b. Peningkatan tatanan kehidupan bersama yang lebih berkeadilan dan bermartabat dalam kaitannya dengan penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah (P4T).
- c. Perwujudan tatanan kehidupan bersama yang harmonis dengan mengatasi berbagai sengketa, konflik dan perkara pertanahan di seluruh tanah air dan penataan perangkat hukum dan sistem pengelolaan pertanahan sehingga tidak melahirkan sengketa, konflik dan perkara di kemudian hari.
- d. Keberlanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan Indonesia dengan memberikan akses seluas-luasnya pada generasi yang akan datang terhadap tanah sebagai sumber kesejahteraan masyarakat. Menguatkan lembaga pertanahan sesuai dengan jiwa, semangat, prinsip dan aturan yang tertuang dalam UUPA dan aspirasi rakyat secara luas.

Untuk menyelenggarakan tugas dan fungsi BPN di daerah, dibentuk Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di provinsi dan Kantor Pertanahan di kabupaten/kota, hal tersebut dinyatakan dalam Pasal 8 Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 Tentang Badan Pertanahan Nasional.

Setiap Kantor Pertanahan pasti memiliki struktur organisasi yang menaunginya, organisasi yang ada akan membuat setiap seksi yang ada menjadi semakin kuat dan kompak. Seluruh pegawai baik Aparatur Sipil Negara (ASN) maupun Tenaga Non Pegawai Negeri (PPNPN) memiliki perannya masing-masing dan memiliki keterkaitan satu dengan yang lainnya. Proses menyelesaikan sebuah target pekerjaan tentunya membutuhkan kerjasama antar tim yang terlibat di dalamnya sehingga mampu untuk menghasilkan sebuah hasil kerja yang memiliki kualitas terbaik bagi masyarakat.

Sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan, dalam Pasal 19 ayat (1) diatur bahwa, “Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional.”

Struktur organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas terdiri dari 1 sub bagian dan 5 seksi yaitu sub bagian tata usaha, seksi survei dan pemetaan, seksi penetapan hak dan pendaftaran, seksi penataan dan pemberdayaan, seksi pengadaan tanah dan pengembangan serta seksi pengendalian dan penanganan sengketa.

## 2. Fungsi dan Tugas Kantor Pertanahan

Secara umum Kantor Pertanahan mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di kabupaten/kota yang bersangkutan. Pasal 3 Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 Tentang Badan Pertanahan Nasional dalam melaksanakan sebagaimana dimaksud, Kantor Pertanahan menyelenggarakan fungsi:

- a. Penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan;
- b. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei dan pemetaan pertanahan;
- c. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak dan pendaftaran tanah;
- d. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang redistribusi tanah, pemberdayaan tanah masyarakat, penatagunaan tanah, penataan tanah sesuai rencana tata ruang, dan penataan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu;
- e. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah dan pengembangan pertanahan;
- f. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penertiban penguasaan dan kepemilikan tanah, serta penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai rencana tata ruang;
- g. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penanganan dan pencegahan sengketa dan konflik serta penanganan perkara pertanahan;

- h. Pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN;
- i. Pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN;
- j. Pelaksanaan pengelolaan data dan informasi pertanahan dan lahan pertanian pangan berkelanjutan;
- k. Pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan; dan
- l. Pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.

Adapun Kantor Pertanahan terdiri atas susunan organisasi yang memiliki beberapa seksi dengan tugas dan fungsi adalah sebagai berikut:

- a. Sub bagian Tata Usaha mempunyai tugas melakukan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi Kantor Pertanahan, pelaksanaan pengelolaan modernisasi pelayanan pertanahan berbasis elektronik, dan pelaksanaan fasilitasi reformasi birokrasi dan penanganan pengaduan di Kantor Pertanahan.
- b. Seksi Survei dan Pemetaan mempunyai tugas melaksanakan pengukuran dan pemetaan bidang dan ruang, pemeliharaan kerangka dasar kadastral nasional dan pengukuran batas administrasi dan Kawasan, pengukuran dan pemetaan dasar, survei dan pemetaan tematik bidang dan kawasan pertanahan dan ruang serta pembinaan tenaga teknis dan surveyor berlisensi.
- c. Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran mempunyai tugas melaksanakan inventarisasi, identifikasi, pengelolaan data dan

penyajian informasi kegiatan penetapan hak tanah dan ruang dan pendaftaran tanah dan ruang, pemeliharaan hak atas tanah dan ruang, penatausahaan tanah ulayat dan hak komunal, penetapan dan pengelolaan tanah pemerintah, hubungan kelembagaan serta pembinaan dan pengawasan mitra kerja dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

- d. Seksi Penataan dan Pemberdayaan mempunyai tugas melaksanakan landreform, pengelolaan dan analisis penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah, redistribusi tanah, pemberdayaan tanah masyarakat, penatagunaan tanah, penataan tanah sesuai rencana tata ruang, fasilitasi penyusunan rencana tata ruang dan pemanfaatan ruang di daerah, dan penataan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu.
- e. Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan mempunyai tugas melakukan pelaksanaan pengadaan dan pencadangan tanah, konsolidasi tanah, pengembangan pertanahan dan pemanfaatan tanah, serta penilaian tanah dan ekonomi pertanahan.
- f. Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa mempunyai tugas melaksanakan pengendalian hak tanah, alih fungsi lahan, wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu, penertiban penguasaan, pemilikan dan penggunaan, pemanfaatan tanah, dan penanganan sengketa dan konflik, serta penanganan perkara pertanahan.

### 3. Visi dan Misi Kantor Pertanahan

Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas sebagai sebagai bagian dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang menyelenggarakan kegiatan penyelenggaraan urusan pertanahan di lingkup Kabupaten dan Kota memiliki pedoman untuk mencapai tujuan tujuan organisasi. Pencapaian tersebut diwujudkan melalui sebuah perencanaan yang baik dan direalisasikan dengan tindakan yang tepat. Berbagai kegiatan yang dilakukan haruslah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang ada yang diarahkan melalui visi dan misi untuk berfokus pada tujuannya.

Tugas dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional tertuang pada Peraturan Presiden Nomor 47 Tahun 2020 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang. Pada Pasal 4 di dalam Peraturan Presiden tersebut diatur bahwa “Kementerian Agraria dan Tata Ruang mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan pemerintahan negara”. Lebih lanjut dalam pelaksanaan tugas dan fungsinya dalam pembangunan nasional, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional telah menyusun Rencana Strategis dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 27 Tahun 2020 tentang Rencana Strategis Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Tahun 2020-2024.

## **C. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Perspektif Islam**

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

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dimaksud di atas adalah pejabat yang telah diangkat dan ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas. Kedua lembaga ini mempunyai hubungan kerja yang saling terkait atau dapat dikatakan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai mitra kerja dari lembaga Badan Pertanahan dalam melaksanakan peralihan dan pendaftaran hak atas tanah karena untuk dapat didaftarkan peralihan hak atas tanah tersebut di kantor pertanahan harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diangkat dan diberhentikan oleh Menteri. PPAT diangkat untuk suatu daerah kerja tertentu, 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 lain sebagai PPAT Sementara atau PPAT Khusus. Syarat seseorang dapat diangkat menjadi PPAT setelah mengalami perubahan adalah:

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

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

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diangkat oleh Kepala Badan, yang bersangkutan harus lulus ujian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional. Dimana ujian tersebut diselenggarakan untuk mengisi formasi Pejabat Pembuat

Akta Tanah (PPAT) di kabupaten/kota yang formasi PPAT-nya belum terpenuhi. Untuk dapat mengikuti ujian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang bersangkutan berusia paling kurang 22 (dua puluh dua) tahun dan wajib mendaftar pada panitia pelaksana ujian Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dengan melengkapi persyaratan.<sup>31</sup>

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengalami perubahan sehingga menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 dan sebagai ketentuan pelaksanaannya terdapat dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Calon PPAT yang telah lulus ujian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat mengajukan permohonan pengangkatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kepada Kepala Badan sesuai Lampiran I. Permohonan pengangkatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dilengkapi dengan berbagai persyaratan tentunya. Setelah

---

<sup>31</sup> Pasal 14 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

memberikan surat permohonan maka Kepala Badan menerbitkan Keputusan Pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Keputusan pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diberikan kepada yang bersangkutan setelah selesai pelaksanaan pembekalan teknis pertanahan. Tembusan keputusan pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) disampaikan kepada pemangku kepentingan. Untuk keperluan pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), setelah menerima keputusan pengangkatan, calon Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib melapor kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat paling lambat 3 (tiga) bulan. Apabila calon Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak melapor dalam jangka waktu tersebut, maka keputusan pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan dibatalkan demi hukum. Maka setelah itu, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebelum menjalankan jabatannya wajib mengangkat sumpah jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di hadapan Menteri atau pejabat yang ditunjuk.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat mengajukan permohonan pindah ke daerah kerja lain setelah yang bersangkutan mengajukan permohonan berhenti sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di daerah kerja semula dengan ketentuan masih tersedia formasi di kabupaten/kota tujuan. Permohonan pindah ke daerah kerja lain dapat diajukan dalam rangka penyesuaian dengan kedudukannya sebagai

Notaris, bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang merangkap jabatan sebagai Notaris.

Permohonan pengangkatan kembali Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berhenti, diajukan kepada Kepala Badan oleh yang bersangkutan sesuai dalam Lampiran IIIa dan Lampiran IIIb.<sup>32</sup> Dengan memberikan tembusan kepada Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pertanahan di daerah kerja semula dan daerah kerja tujuan, dengan melengkapi berbagai persyaratan.<sup>33</sup> Permohonan pengangkatan kembali karena berhenti atas permintaan sendiri dengan maksud untuk pindah daerah kerja lain dapat diajukan setelah PPAT yang bersangkutan melaksanakan tugasnya kurang lebih 3 (tiga) tahun.

Dalam Pasal 8 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengatakan bahwa, PPAT dapat berhenti menjabat apabila:

- a. Telah meninggal dunia
- b. Telah mencapai usia 65 (enam puluh lima) tahun atau diberhentikan oleh Menteri sesuai ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.

Ketentuan usia tersebut dapat diperpanjang paling lama 2 (dua) tahun

---

<sup>32</sup> Lampiran IIIa dan Lampiran IIIb: Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tanggal 16-5-2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

<sup>33</sup> Pasal 23 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

sampai dengan usia 67 (enam puluh tujuh) tahun dengan mempertimbangkan kesehatan yang bersangkutan.

c. Diberhentikan oleh Menteri.

Mengenai pemberhentian, PPAT yang diberhentikan oleh Menteri

terdiri atas:

a. Diberhentikan dengan hormat karena:

- 1) Permintaan sendiri.
- 2) Tidak lagi mampu menjalankan tugasnya karena keadaan kesehatan badan atau kesehatan.
- 3) Jiwanya.
- 4) Merangkap jabatan.
- 5) Dinyatakan pailit berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
- 6) Berada di bawah pengampunan secara terus menerus lebih dan 3 (tiga) tahun.

b. Diberhentikan dengan tidak hormat karena:

- 1) Melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT.
- 2) Dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak

pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih.

c. Diberhentikan sementara karena:

- 1) Sedang dalam pemeriksaan pengadilan sebagai terdakwa suatu perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat.
- 2) Tidak melaksanakan jabatan PPAT secara nyata untuk jangka waktu 60 (enam puluh) hari terhitung sejak tanggal pengambilan sumpah.
- 3) Melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT.
- 4) Diangkat dan mengangkat sumpah jabatan atau melaksanakan tugas sebagai Notaris dengan tempat kedudukan di kabupaten/kota yang lain daripada tempat kedudukan sebagai PPAT.
- 5) Dalam proses pailit atau penundaan kewajiban pembayaran utang.
- 6) Berada di bawah pengampunan; dan/atau
- 7) Melakukan perbuatan tercela.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berhenti dari jabatannya tidak berwenang membuat akta PPAT sejak tanggal terjadinya peristiwa pemberhentian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diberhentikan dari jabatannya tidak berwenang membuat akta PPAT sejak tanggal berlakunya keputusan pemberhentian yang bersangkutan. Pejabat

Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berhenti dari jabatannya, wajib menyerahkan protokol PPATnya kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) atau kepada Kepala Kantor Pertanahan kecuali karena pemberhentian sementara. Penyerahan protokol Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berhenti menjabat bukan karena meninggal dunia diberikan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) lain yang ditentukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berhenti menjabat tersebut dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal berhenti Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan atau apabila menurut pemberitahuan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan tidak ada yang ditentukan olehnya, ditunjuk oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak tanggal penunjukannya tersebut.

Dalam hal Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berhenti karena meninggal dunia, maka ahli warisnya wajib menyerahkan protokol Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang telah ditunjuk oleh Kepala Kantor Wilayah dalam waktu paling lama 1 (satu) bulan setelah penunjukan tersebut. Serah terima protokol Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dituangkan dalam Berita Acara Serah Terima Protokol Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diketahui/disaksikan oleh Kepala Kantor Pertanahan atau dalam hal Kepala Kantor Pertanahan berhalangan secara sah, oleh petugas yang ditunjuknya. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang

ditunjuk oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Kepala Kantor Wilayah sebagai penerima protokol, wajib menerima protokol Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib menurunkan papan nama PPAT-nya pada hari yang bersangkutan berhenti dari jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Daerah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebelum adanya perubahan adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Namun setelah terdapat perubahan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah pada Pasal 12 sehingga mengatur daerah kerja PPAT adalah satu wilayah provinsi. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai tempat kedudukan di kabupaten/kota di provinsi yang menjadi bagian dari daerah kerja.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat berpindah tempat kedudukan dan daerah kerja. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang akan berpindah alamat kantor yang masih dalam kabupaten/kota tempat kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), wajib melaporkan kepada Kepala Kantor Pertanahan kabupaten/kota tempat kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam hal Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan berpindah tempat kedudukan ke kabupaten/kota pada daerah kerja yang sama atau berpindah daerah kerja, wajib

mengajukan permohonan perpindahan tempat kedudukan atau daerah kerja kepada Menteri.

Dalam hal terjadi pemekaran kabupaten/kota yang mengakibatkan terjadinya perubahan tempat kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka tempat kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tetap sesuai dengan tempat kedudukan yang tercantum dalam keputusan pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan mengajukan permohonan pindah tempat kedudukan yang sesuai. Dalam hal terjadi pemekaran provinsi yang mengakibatkan terjadinya perubahan daerah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka daerah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tetap sesuai dengan daerah kerja yang tercantum dalam keputusan pengangkatan PPAT atau PPAT yang bersangkutan mengajukan permohonan pindah daerah kerja secara tertulis. Permohonan tersebut diserahkan kepada Menteri mengenai perubahan tempat kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau daerah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam masa peralihan selama 90 (Sembilan puluh hari) hari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan berwenang membuat akta mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di kedudukan yang lama.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang

Pejabat Pembuat Akta Tanah bahwasannya sebelum adanya perubahan masih terdapat pembagian formasi dalam suatu daerahnya dibuktikan dengan adanya peraturan perundang-undangan yang terakhir kali diundangkan yakni, Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006 tentang Penetapan Formasi Pejabat Pembuat Akta Tanah. Namun setelah dibuat perubahannya, pada pasal 14 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah berkaitan dengan pembagian formasi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah dihapuskan.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah dibuat dengan pertimbangan untuk menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria dengan memerintahkan kepada Pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah. Dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah telah menetapkan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah diberikan kewenangan untuk membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar pendaftaran.

Adanya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah pada tanggal 22 Juni 2016, dibuat

dengan pertimbangan untuk meningkatkan peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat atas pendaftaran tanah, maka perlu melakukan perubahan terhadap beberapa ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Perubahan peraturan Perundang-undangan di Indonesia dilakukan karena pada peraturan sebelumnya dianggap sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan zaman yang mana dalam kehidupan berbangsa dan bernegara semakin berkembang. Oleh karena itu, seiring berjalannya waktu perlu dilakukan perubahan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang mencakup kehidupan bernegara dan berbangsa.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia

Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan sebagai pelaksanaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 1 angka 1 disebutkan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai hak atas tanah

atau hak milik atas satuan rumah susun, dan akta pemberian kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan. Pejabat umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.<sup>34</sup>

Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa :

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”

Hak atas tanah merupakan wewenang yang diberikan kepada pemegangnya untuk mempergunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang menjadi haknya. Ketentuan Pasal 4 ayat (2) UUPA, kepada pemegang hak atas tanah diberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung yang berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi.<sup>35</sup>

Hak milik atas satuan rumah susun bukan merupakan hak atas tanah tetapi berkaitan dengan tanah. Hak milik atas satuan rumah susun terdapat pengaturannya dalam perundangan tentang rumah susun. Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu

---

<sup>34</sup> Boedi Harsono, Op. Cit., hal. 72.

<sup>35</sup> Jayadi Setiabudi, 2015, *Pedoman Pengurusan Surat Tanah & Rumah Beserta Perizinannya*, Buku Pintar, Yogyakarta, hal. 19.

lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal dan vertikal merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama demikian Undang-Undang Rumah Susun untuk tempat yang dilengkapi dengan apa yang disebut “bagian-bersama”, “tanah-bersama” dan “benda-bersama”. Bagian-bagian yang dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah tersebut diberi sebutan Satuan Rumah Susun (SRS) yang harus mempunyai sarana penghubung ke jalan umum tanpa mengganggu dan tidak boleh melalui Satuan Rumah Susun (SRS) yang lain.<sup>36</sup>

Hak pemilikan atas satuan rumah susun bersifat perorangan dan terpisah. Selain itu, hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan juga meliputi hak pemilikan bersama atas apa yang disebut “bagian-bersama”, “tanah-bersama” dan “benda-bersama”. Semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pemilikan Satuan Rumah Susun (SRS) yang bersangkutan.<sup>37</sup>

Hak milik atas satuan rumah susun selain meliputi kepemilikan atas Satuan Rumah Susun (SRS) yang bersangkutan, juga pemilikan bersama atas tanah-bersama, bagian-bersama, dan benda-bersama. Maka sertifikat hak milik atas Satuan Rumah Susun (SRS) tersebut selain merupakan alat bukti pemilikan satuan rumah susunnya, sekaligus juga merupakan alat bukti hak bersama atas tanah-bersama, bagian-bersama,

---

<sup>36</sup> Boedi Harsono, Op. Cit., hal. 348

<sup>37</sup> Ibid., hal. 349

dan benda-bersama yang bersangkutan sebesar nilai perbandingan proporsionalnya.<sup>38</sup>

Pada Pasal 1 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo. Pasal 1 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, telah membagi PPAT dalam 3 (tiga) kelompok yaitu:

- 1) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.
- 2) PPAT Sementara (PPATS) adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas pejabat pembuat akta tanah dengan membuat akta pejabat pembuat akta tanah.
- 3) PPAT Khusus (PPATK) adalah pejabat badan pertanahan nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas pejabat pembuat akta tanah dengan membuat akta pejabat pembuat akta tanah

---

<sup>38</sup> Ibid., hal. 315

tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan atau tugas pemerintah tertentu.

## 2. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS)

Camat diatur dalam Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah yang telah diundangkan pada tanggal 15 Oktober 2004, dibuat dengan mempertimbangkan bahwa dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan daerah sesuai dengan amanat Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, pemerintahan daerah, yang mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan menurut asas otonomi dan tugas pembantuan, diarahkan untuk mempercepat terwujudnya kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan, pelayanan, pemberdayaan, dan peran serta masyarakat, serta peningkatan daya saing daerah dengan memperhatikan prinsip demokrasi, pemerataan, keadilan, keistimewaan dan kekhususan suatu daerah dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Bahwa efisiensi dan efektivitas penyelenggaraan pemerintahan daerah perlu ditingkatkan dengan lebih memperhatikan aspek-aspek hubungan antar susunan pemerintahan dan antar pemerintahan daerah, potensi dan keanekaragaman daerah, peluang dan tantangan persaingan global dengan memberikan kewenangan yang seluas-luasnya kepada daerah disertai dengan pemberian hak dan kewajiban menyelenggarakan otonomi daerah dalam kesatuan sistem penyelenggaraan pemerintahan negara.

Camat diatur juga dalam Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2008 tentang Kecamatan. Peraturan Pemerintah ini dibuat dengan pertimbangan, sebagaimana sesuai dengan ketentuan Pasal 126 ayat (1) dan ayat (7) Undang-Undang Nomor 2004 tentang Pemerintah Daerah, mengenai kecamatan sehingga perlu memberikan pedoman dalam pembentukan dan penyelenggaraan urusan pemerintahan di Kecamatan. Berdasarkan pertimbangan tersebut, maka perlu ditetapkannya Peraturan Pemerintah tentang Kecamatan.

Pada Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2008 tentang Kecamatan menyatakan bahwa:

“Camat atau sebutan lain adalah pemimpin dan koordinator penyelenggaraan pemerintahan 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.”

Dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2008 tentang Kecamatan Pasal 14, menyatakan bahwa Kecamatan merupakan perangkat daerah kabupaten/kota sebagai pelaksana teknis kewilayahan yang mempunyai wilayah kerja tertentu dan dipimpin oleh Camat. Camat berkedudukan dibawah dan bertanggung jawab kepada bupati/walikota.<sup>39</sup>

Pada Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah Pasal 126 ayat (2) menyatakan bahwa:

---

<sup>39</sup> Jessie Grace Runtu, 2013, “Gaya Kepemimpinan Camat Dalam Peningkatan Pelayanan Publik Di Kecamatan Tenga Kabupaten Minahasa Selatan”, Universitas Sam Ratulangi, no.1, vol. 5, hal. 2.

“Kecamatan dipimpin oleh Camat yang dalam pelaksanaan tugasnya memperoleh pelimpahan sebagian wewenang Bupati atau Walikota untuk menangani sebagian urusan otonomi daerah.”

Camat diangkat oleh Bupati atau Walikota atas usul sekretaris daerah kabupaten/kota dari Pegawai Negeri Sipil (PNS) yang menguasai pengetahuan teknis pemerintahan dan memenuhi persyaratan sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Disamping itu mengenai kedudukan Camat sendiri diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2008 Tentang Kecamatan menyatakan bahwa:

“Camat berkedudukan di bawah dan bertanggung jawab kepada bupati/walikota melalui sekretaris daerah.”

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

Dasar hukum pengangkatan Camat sebagai PPAT Sementara dapat dilihat dalam Pasal 5 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24

Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo. Pasal 18 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo. Pasal 2 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1998 tentang Pelimpahan Wewenang Pengangkatan dan Pemberhentian Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menyebutkan bahwa, Menteri dapat menunjuk Camat atau Kepala Desa sebagai PPAT Sementara untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT sebagai PPAT Sementara”.<sup>40</sup>

Pada Pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo. Pasal 1 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998

---

<sup>40</sup> A.A Mahendra, 2001, *Tugas dan Wewenang Jabatan PPAT Sementara*, Pustaka Ilmu, Jakarta, hal. 7.

Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.

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

Pejabat Pembuat Akta Sementara (PPATS) mempunyai kewenangan membuat akta tanah yang merupakan akta otentik mengenai semua perbuatan hukum mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas

Satuan Rumah Susun dengan daerah kerja di dalam wilayah kerja jabatannya. Camat yang menjabat Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) sebagai pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta dalam peralihan hak atas tanah akta pembebanan, surat kuasa pembebanan, hak tanggungan. Selain tugas tersebut Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) juga bertugas membantu Kepala Kantor Pertanahan Nasional dalam melaksanakan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta tertentu sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan atau bangunan yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran tanah.<sup>41</sup>

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

---

<sup>41</sup> Heru Joko Supeno, 2014, “Efektifitas Pasal 101 Peraturan Menteri Negara Agraria No 3/1997 Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Oleh PPAT Sementara (Studi Di Kabupaten Trenggalek)”, Jurnal fakultas Hukum Universitas Brawijaya, hal. 4.

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

- a. Menjunjung tinggi Pancasila, Undang-Undang Dasar 1945, dan Negara Kesatuan Republik Indonesia.
- b. Mengikuti pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT.
- c. Menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan setempat paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya.
- d. Membebaskan uang jasa kepada orang yang tidak mampu, yang dibuktikan secara sah.
- e. Membuka kantornya setiap hari kerja kecuali sedang melaksanakan cuti atau hari libur resmi dengan jam kerja paling kurang sama dengan jam kerja Kantor Pertanahan setempat.
- f. Berkantor hanya di kantor Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) dalam wilayah penunjukannya.

- g. Menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf dan teraan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah, Bupati/ Walikota, Ketua Pengadilan Negeri dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatan.
- h. Melaksanakan jabatan secara nyata setelah pengambilan sumpah jabatan.
- i. Sebelum Camat dan/atau Kepala Desa ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS), yang bersangkutan wajib mengikuti pendidikan dan pelatihan yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang penyelenggaraannya dapat bekerja sama dengan organisasi profesi PPAT. Namun penunjukan tersebut dikecualikan bagi Camat dan/atau Kepala Desa yang akan ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS), apabila di daerah kabupaten/kota yang bersangkutan terdapat PPAT.
- j. Untuk keperluan penunjukan Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) yang bersangkutan wajib mengajukan permohonan penunjukan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) kepada Kepala Badan dengan melampirkan salinan atau fotocopy keputusan pengangkatan sebagai Camat melalui Kepala Kantor Wilayah.

- k. Bagi Camat dan/atau Kepala Desa yang telah ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) sebelum melaksanakan tugasnya wajib mengikuti pembekalan teknis pertanahan yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang penyelenggaraannya dapat bekerja sama dengan organisasi profesi PPAT.
- l. Untuk keperluan pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS), setelah menerima keputusan penunjukan Camat dan/atau Kepala Desa yang bersangkutan wajib melapor kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat paling lambat 3 (tiga) bulan. Apabila tidak melapor dalam jangka waktu tersebut maka, keputusan penunjukan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) yang bersangkutan batal demi hukum.
- m. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) yang sudah mengangkat sumpah wajib menandatangani surat pernyataan kesanggupan pelaksanaan jabatan PPAT sesuai dengan keputusan pengangkatannya.
- n. PPAT Sementara yang berhenti sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) harus menyerahkan protokol kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan.

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

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

### 3. Tugas dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bertugas melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) 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 membebankan Hak Tanggungan

Dalam pelaksanaan tugas-tugas keagrariaan sebagaimana dalam Undang-undang Pokok Agraria, serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sangat penting. Oleh karena itu, mereka dianggap telah mempunyai pengetahuan yang cukup tentang peraturan pendaftaran hak atas tanah dan peraturan-peraturan pelaksana lainnya berkaitan tentang pendaftaran tanah.<sup>42</sup>

Selain itu, pada Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa:

“PPAT harus membuat satu buku daftar untuk semua akta yang telah dibuatnya. Diisi setiap hari kerja dan ditutup setiap akhir hari kerja dengan paraf PPAT yang bersangkutan. PPAT mengirimkan laporan bulanan mengenai akta tersebut dengan mengambil dari buku daftar akta PPAT untuk dilaporkan kepada Kepala Kantor Pertanahan berlaku selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya.”

Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat pula membuat akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan dan sebagai catatan Notaris juga berhak untuk membuat akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan tersebut dengan formulir yang sudah dibakukan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional. Namun harus diperiksa dengan seksama bahwa pajak balik nama dan bea perolehan hak telah dibayarkan

---

<sup>42</sup> Yanly Gandawidjaja, 2002, *Peran Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara Dalam Proses Pendaftaran Tanah*, Universitas Katolik Parahyangan, Bandung, hal. 5.

oleh yang bersangkutan sebelum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat akta PPAT-nya.

Dalam Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo. Pasal 3 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa:

“Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum mengenai Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.”

Akta tukar menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan, dan akta pembagian hak bersama mengenai beberapa Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang tidak semuanya terletak di dalam daerah kerja seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan dapat dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang daerah kerjanya meliputi salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang haknya menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta. Akta tukar menukar dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan jumlah kabupaten/kota letak bidang tanah yang dilakukan perbuatan hukumnya,

untuk kemudian masing-masing akta PPAT tersebut di daftarkan pada Kantor Pertanahan masing-masing.

Pada Pasal 36 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengatakan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai hak:

- a. Cuti
- b. Memperoleh uang jasa (honorarium) dari pembuatan akta dimana uang jasa (honorarium) PPAT dan PPAT Sementara, termasuk uang jasa (honorarium) saksi tidak lebih dari 1% dari harga yang tercantum di dalam akta.
- c. Memperoleh informasi serta perkembangan Peraturan Perundang-undangan pertanahan.
- d. Memperoleh kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri sebelum ditetapkannya keputusan pemberhentian sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai kewajiban untuk mengirimkan daftar laporan akta-akta PPAT setiap awal bulan kepada Badan pertanahan Nasional Propinsi/Daerah, Kepala Perpajakan dan Kantor Pajak Bumi dan Bangunan. Selain itu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berkewajiban membuat papan nama, daftar akta dan

menjilid serta warkah pendukung akta. Pejabat Pembuat Akta Tanah  
Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki kewajiban sebagai berikut:

- a. Menjunjung tinggi Pancasila, Undang-Undang Dasar 1945, dan Negara Kesatuan Republik Indonesia.
- b. Mengikuti pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
- c. Menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan setempat paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya.
- d. Menyerahkan protokol PPAT dalam hal Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berhenti menjabat kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di daerah kerjanya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan.
- e. Membebaskan uang jasa kepada orang yang tidak mampu, yang dibuktikan secara sah.
- f. Membuka kantornya setiap hari kerja kecuali sedang melaksanakan cuti atau hari libur resmi dengan jam kerja sesuai jam kerja Kantor Pertanahan setempat.
- g. Berkantor hanya di 1 (satu) kantor dalam daerah kerja sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
- h. Menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf dan teraan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah,

Bupati/ Walikota, Ketua Pengadilan Negeri dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatan.

- i. Melaksanakan jabatan secara nyata setelah pengambilan sumpah jabatan.
- j. Memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan.
- k. Sebelum mengikuti ujian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang bersangkutan wajib mengikuti pendidikan dan pelatihan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional yang penyelenggaraannya dapat bekerja sama dengan organisasi profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
- l. Bagi calon Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang akan diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebelum melaksanakan tugasnya wajib mengikuti pembekalan teknis pertanahan yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang penyelenggaraannya dapat bekerja sama dengan organisasi profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
- m. Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang merangkap jabatan maka, wajib mengajukan permohonan berhenti kepada Kepala Badan.
- n. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang sudah mengangkat sumpah wajib menandatangani surat pernyataan kesanggupan pelaksanaan

jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan keputusan pengangkatannya.

- o. Sebelum melakukan cuti, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib menutup Buku Daftar Akta dan melaporkan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat dan selama cuti yang bersangkutan tidak perlu membuat laporan bulanan.
- p. Sebelum pembuatan akta mengenai perbuatan hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian/keabsahan sertifikat dan catatan lain pada Kantor Pertanahan setempat dengan menjelaskan maksud dan tujuannya.
- q. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib membuat daftar akta dengan menggunakan 1 (satu) buku daftar akta untuk semua jenis akta yang dibuatnya, yang di dalamnya dicantumkan secara urut nomor semua akta yang dibuat serta data lain yang berkaitan dengan pembuatan akta, dengan kolom-kolom sesuai Lampiran IX.<sup>43</sup>
- r. Dalam hal Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menjalankan cuti, diberhentikan untuk sementara atau berhenti dari jabatannya, maka pada hari terakhir jabatannya itu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan wajib menutup daftar akta dengan garis merah dan tanda tangan serta nama jelas dengan catatan di atas tanda tangan.

---

<sup>43</sup> Lampiran IX: Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

- s. Untuk menjaga martabat dan kehormatan profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara wajib dibentuk organisasi dengan menyusun 1 (satu) kode etik profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berlaku secara nasional untuk ditaati semua anggota.

#### D. Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Perspektif Islam

Islam telah mengenal istilah notaris lebih dahulu, dengan notaris syari'ah yang mengambil sumber dari Al-Qur'an, Al-Hadis, fatwa, dan ijtihad ulama, berbeda dengan notaris saat ini yang bersumber dari Barat. Kajian ilmu dalam dunia Islam meliputi berbagai bidang, termasuk ilmu pasti dan humaniora seperti filsafat, sejarah, hukum, dan sastra. Salah satu bidang yang muncul adalah notaris dan kenotariatan, yang berkaitan dengan dokumen hukum seperti perjanjian, akta, dan dokumen lainnya.

Di masa Islam, dokumen kenotarisan disusun berdasarkan hukum atau fikih dalam gaya bahasa yang indah, sehingga bidang ini tidak hanya terkait dengan hukum, tetapi juga dengan adab dan sastra. Banyak istilah yang muncul merujuk pada bidang ini, menunjukkan perkembangan bidang tersebut di dunia Islam. Literatur Islam mengenal beberapa istilah Arab untuk merujuk pada dokumen formal atau akta kenotarisan, seperti *al-watsa'iq*, *syuruth*, dan *uqud*. Notaris yang

berwenang membuat akta tersebut sering disebut sebagai *muwatstsiq*, *watstsaq*, *shabib al-watsa'iq*, atau *aqid li al-syuruth*.<sup>44</sup>

Seni notariat di dunia Islam awalnya berkembang di Baghdad, Irak, pada abad ke-8 oleh Abu Hanifah dan murid-muridnya, seperti Abu Yusuf dan Muhammad Ibn Hasan Al-Syaybani. Banyak ahli hukum sezaman yang turut mengembangkan bidang ini, dengan Al-Syaybani mengulas tentang akta notariat dalam karya-karyanya *Mabsuth* dan *Kitab Al-Ashl*. Menurut Haji Khalifah, ilmuwan yang meninggal pada 1657 M, karya pertama yang membahas hal ini ditulis oleh Hilal Ibn Yahya Al-Bashri, yang dikenal dengan nama Hilal Al-Ray, yang wafat pada 895 M. Haji Khalifah juga mengumpulkan berbagai karya tentang dunia kenotariatan, termasuk akta-akta notaris yang dibuat oleh para ahli fikih yang bermazhab Hanafi<sup>45</sup>. Menurutnya, akta kenotariatan adalah gabungan antara sastra dan praktik hukum, dan ia bahkan membuat definisi tentang *ilm al-syuruth al-sijillat*, yang merupakan disiplin ilmu yang menguji cara penetapan keputusan hukum yang tertulis dalam buku atau catatan untuk dijadikan bukti hukum setelah kematian saksi-saksi yang terlibat dalam sebuah perkara. Menurut Khalifah, muatan disiplin ini mengandung keputusan hukum yang tertulis seperti sastra, sehingga istilah yang digunakan sesuai dengan hukum terapan dan hukum agama.

---

<sup>44</sup> Muhammad Daud Ali, *Hukum Islam: Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum di Indonesia*, Cet. 5 (Jakarta: PT. Radja Grafindo Persada, 1993), hlm.38

<sup>45</sup> Ibid

Berdasarkan catatan sejarah, bagian barat Dunia Islam mulai mengembangkan kenotariatan setelah disiplin ini berkembang pesat di bagian timur Dunia Islam. Kehidupan serta kegiatan seorang notaris banyak diungkapkan melalui karya biografi para penulis Muslim di kawasan barat. Misalnya, Ibn Al-Farid dalam karyanya *Maushul Al-Fardi* ini merupakan cendekiawan Muslim yang meninggal pada 1012 Masehi. Pada masa berikutnya, ada Ibnu Basykawal dengan karyanya yang berjudul *Shilah*, sedangkan Marrakusyî menulis *Dzayl*. Dalam karyanya itu, mereka menyusun kumpulan akta kenotariatan sebagai model bagi mereka yang ingin mempelajari bidang ini. Ilmu notariat ini dipandang sebagai suatu disiplin ilmu yang memiliki banyak manfaat dan menguntungkan. Banyak orang pada masa itu belajar kenotariatan, baik melalui pendidikan maupun secara otodidak sebab banyak karya yang dibuat untuk keperluan tersebut.<sup>46</sup> Adapun dalam Surat Al-Baqarah Ayat (282) yang mempunyai arti:

*“Wahai orang-orang beriman! Apabila kamu melakukan utang-piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis diantara kamu menuliskannya dengan benar. Janganlah penulis menolak untuk menuliskannya sebagaimana Allah telah mengajarkan kepadanya, maka hendaklah ia menuliskan. Dan hendaklah orang yang berhutang itu mendiktekan, dan hendaklah bertaqwa kepada Allah, Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun daripadanya. Jika yang berhutang itu orang yang kurang akalnya atau lemah (keadaannya) atau tidak mampu mendiktekan sendiri, maka hendaklah walinya mendiktekan dengan benar. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi diantara kamu. Jika tidak ada saksi dua orang laki-laki, maka boleh seorang laki-laki dan dua orang perempuan diantara orang-*

---

<sup>46</sup> H. Adil, *Mengenal Notaris Syari'ah*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2011), hlm 29 – 31.

*orang yang kamu sukai dari para saksi yang ada, agar jika seorang lupa maka seorang lagi mengingatkannya. Dan janganlah saksi-saksi itu menolak apabila dipanggil. Dan janganlah kamu bosan menuliskannya, untuk batas waktunya baik (utang itu) kecil maupun besar. Yang demikian itu lebih adil disisi Allah, lebih menguatkan kesaksian, dan lebih mendekatkan kamu kepada ketidakraguan, kecuali jika itu merupakan perdagangan tunai yang kamu jalankan diantara kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu jika kamu tidak menuliskannya. Dan ambillah saksi apabila kamu berjual beli dan janganlah penulis dipersulit dan begitu juga saksi. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sungguh, hal itu suatu kefasikan pada kamu. Dan bertaqwalah kepada Allah, Allah memberikan pengajaran kepadamu, dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu.”*

Uraian dalam hal diatas mengandung arti bahwa subjek hukum adalah orang-orang beriman, dan perjanjian utang-piutang sebaiknya dibuat secara tertulis di hadapan Notaris/PPAT. Notaris/PPAT tidak dapat menolak untuk mencatatnya dalam Akta kecuali ada alasan yang sah menurut hukum untuk menolaknya. Selain itu, wali atau pengampu wajib hadir bagi individu yang tidak mampu melakukan perbuatan hukum, dan perjanjian harus dihadiri oleh dua saksi laki-laki atau satu saksi laki-laki dan dua saksi perempuan. Kehadiran saksi dalam perjanjian jual beli menegaskan bahwa Notaris/PPAT dan saksi bukan merupakan pihak dalam perjanjian tersebut. Prinsip ini sesuai dengan Pasal 38 Ayat (3) huruf c Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, yang menyatakan bahwa isi akta merupakan kehendak para pihak, bukan kehendak Notaris/PPAT, yang hanya mencatatnya dalam akta.

### **BAB III**

#### **HASIL PENELITIAN, PEMBAHASAN DAN PEMBUATAN AKTA**

##### **A. Peran Kantor Pertanahan Dalam Pengawasan Pembuatan Akta Tanah Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Di Kabupaten Banyumas**

Kabupaten Banyumas merupakan sebuah kabupaten di Jawa Tengah dengan Ibu kota nya yaitu kota Purwokerto. Kabupaten Banyumas memiliki batas wilayah sebelah utara berbatasan dengan Gunung Slamet, Kabupaten Tegal dan Kabupaten Pemalang, sebelah timur berbatasan dengan Kabupaten Purbalingga, kabupaten Kebumen dan kabupaten Banjarnegara, sebelah selatan berbatasan dengan Kabupaten Cilacap dan sebelah barat berbatasan dengan Kabupaten Cilacap dan Kabupaten Brebes.

Kabupaten Banyumas merupakan sebuah kabupaten di Jawa Tengah dengan Ibu kota nya yaitu kota Purwokerto. Kabupaten Banyumas memiliki batas wilayah sebelah utara berbatasan dengan Gunung Slamet, Kabupaten Tegal dan Kabupaten Pemalang, sebelah timur berbatasan dengan Kabupaten Purbalingga, kabupaten Kebumen dan kabupaten Banjarnegara, sebelah selatan berbatasan dengan Kabupaten Cilacap dan sebelah barat berbatasan dengan Kabupaten Cilacap dan Kabupaten Brebes. Terletak antara  $7^{\circ}15'05''$ – $7^{\circ}37'10''$  Lintang Selatan dan antara  $108^{\circ}39'17''$ – $109^{\circ}27'15''$  Bujur Timur, mempunyai luas wilayah 132.759,56 Ha, yang terbagi menjadi 27 kecamatan, 30 kelurahan, dan 301 desa. Wilayah tertinggi di Kabupaten Banyumas berada di Puncak Surono dengan ketinggian 3428 M. Kabupaten Banyumas memiliki kekayaan

alam yang potensial karena adanya Gunung Slamet dengan ketinggian puncak dari permukaan air laut sekitar 3.432 m dan masih aktif hingga saat ini. Gunung Slamet sendiri merupakan gunung tertinggi di Jawa Tengah yang terletak di ujung utara Kabupaten Banyumas.

Wewenang merupakan bagian yang sangat penting dalam hukum administrasi karena suatu pemerintahan dapat menjalankan fungsinya atas dasar wewenang yang diperolehnya. Keabsahan Tindakan pemerintah diukur berdasarkan wewenang yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Dimana suatu kewenangan harus didasari pada ketentuan hukum yang berlaku sehingga bersifat sah.<sup>47</sup> Wewenang merupakan kekuasaan seseorang untuk melakukan tindakan hukum publik berdasarkan peraturan perundang-undangan.

S. F. Marbun<sup>48</sup> menyatakan bahwa, wewenang mengandung arti kemampuan untuk melakukan suatu tindakan hukum publik atau dengan perkataan lain, wewenang adalah kemampuan bertindak yang diberikan oleh undang-undang yang berlaku untuk melakukan hubungan dan perbuatan hukum. Dari pengertian wewenang ini ada 3 (tiga) unsur dalam wewenang, yaitu:

1. Wewenang adalah kemampuan untuk melakukan tindakan hukum publik.
2. Wewenang adalah kemampuan bertindak yang diberikan oleh undang-undang.

---

<sup>47</sup> Suriansyah Murhaini, 2009, *Kewenangan Pemerintah Dalam Mengurus Bidang Pertanahan*, Laksbang, Surabaya, hal. 14

<sup>48</sup> S.F. Marbun, 2003, *Peradilan Administrasi Negara dan Upaya Administrasi Di Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, hal. 109.

3. Wewenang yang diberikan adalah untuk melakukan hubungan dengan perbuatan hukum.<sup>49</sup>

Berkaitan dengan pendapat S. F. Marbun maka untuk melakukan suatu pengawasan dan pembinaan Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas harus mempunyai dasar wewenang yang jelas, dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pasal 1 huruf I dan huruf M Peraturan Presiden Nomor 63 tahun 2013 Tentang Badan Pertanahan Nasional menyebutkan bahwa berkaitan dengan fungsi Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas dengan pengawasan dan pembinaan. Pasal 3 huruf I dan M merupakan dasar kewenangan yang diberikan Undang-undang kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas untuk melakukan pengawasan dan pembinaan secara umum. Pelaksanaan pembinaan dan pengawasan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas di daerah oleh Kantor Wilayah dan Kantor Pertanahan setempat.

Dasar kewenangan khusus berkaitan dengan pengawasan dan pembinaan Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) ada dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah pada Pasal 66 ayat (1) sampai dengan ayat (3) menyebutkan bahwa yang berkaitan dengan wewenang pembinaan dan pengawasan dari Tingkat pusat sampai dengan Tingkat daerah.

---

<sup>49</sup> S.F. Marbun, *Ibid.*, hal. 109.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor Nomor 1 Tahun 2006 sendiri mengatur hal yang berkaitan dengan pengawasan dan pembinaan dinyatakan dicabut setelah adanya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sehingga dasar wewenang yang berkaitan dengan pengawasan tercantum dalam Pasal 4 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 2 Tahun 2018 menyatakan bahwa:

1. Pembinaan dan pengawasan terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dilakukan oleh Menteri.
2. Pembinaan dan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) di daerah.

Pelaksanaan pembinaan dan pengawasan yang ada di Kabupaten Banyumas ada pada Tingkat daerah pelaksanaan dan pengawasan ini dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas. Pelaksanaan pembinaan dan pengawasan tersebut berupa:

- a. Penyampaian dan penjelasan kebijakan yang telah ditetapkan oleh Menteri terkait dengan pelaksanaan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPATS) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- b. Sosialisasi kebijakan dan peraturan perundang-undangan pertanahan.
- c. Pemeriksaan ke kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam rangka pengawasan secara periodik.

- d. Pembinaan terhadap pelaksanaan tugas dan fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan Kode Etik.

Berdasarkan hal tersebut dapat disimpulkan bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas mempunyai wewenang dalam melaksanakan pembinaan dan pengawasan. Dasar kewenangan pengawasan tersebut secara umum terhadap lingkungan pertanahan mengacu pada tugas dan fungsi Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas, sedangkan dasar kewenangan pengawasan lebih berkaitan dengan pengawasan terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maupun Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS). Hal tersebut diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 2 tahun 2018 Tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peran Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas merupakan suatu hal yang melekat akibat adanya kedudukan tertentu, dalam hal ini adalah kedudukan Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas sebagai lembaga yang mengurus segala hal yang berkaitan dengan pertanahan. Peranan Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas terdiri dari serangkaian hak dan kewajiban perilaku dan aktivitas yang dijalankan Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Menurut Peraturan Presiden Nomor 10 tahun 2006 dijelaskan bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas adalah lembaga non departemen yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden dan dipimpin oleh Kepala. Sama halnya dengan Kantor Pertanahan yang mana merupakan instansi vertikal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan

Nasional di kabupaten/kota yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional yang dipimpin oleh seorang Kepala. Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas memiliki tugas di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. Salah satu pelaksanaan tugas di bidang pertanahan yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas adalah melakukan pengawasan dan pembinaan terhadap semua unsur yang ikut terlibat dalam mengurus masalah pertanahan yang mana dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS).

Tugas dari Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas adalah membantu Presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria maupun peraturan perundang-undangan lain yang meliputi pengaturan, penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, penetapan hak-hak atas tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijakan yang ditetapkan oleh Presiden.<sup>50</sup>

Fungsi Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas sendiri ada dalam Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional, selanjutnya Peraturan tersebut diubah dengan Peraturan Presiden

---

<sup>50</sup> Ali Ahmad Chomzah, 2004, *Hukum Agraria: Hukum Pendaftaran Tanah dan Ke PPAT an*, Prestasi Pustaka Raya, Jakarta, hal. 14

Nomor 1 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional. Pasal 3 menyatakan Badan Pertanahan Nasional memiliki fungsi:

- 1) Penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan.
- 2) Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei, pengukuran dan pemetaan.
- 3) Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan Masyarakat.
- 4) Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengaturan, penataan dan pengendalian kebijakan pertanahan.
- 5) Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah.
- 6) Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan.
- 7) Pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas.
- 8) Pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas.
- 9) Pelaksanaan pengelolaan data informasi lahan pertanian pangan berkelanjutan dan informasi di bidang pertanahan.
- 10) Pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan.
- 11) Pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.

Tugas dan fungsi Kantor Pertanahan sendiri juga diatur dalam Pasal 20 dan Pasal 21 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan

Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2020 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Dan Kantor Pertanahan.

Kantor Pertanahan umumnya merujuk pada lembaga pemerintah yang bertanggung jawab atas administrasi, pengelolaan, dan penataan data terkait dengan kepemilikan tanah dan bangunan. Kantor Pertanahan sendiri memiliki peran penting dalam memastikan kejelasan dan kepastian hukum terkait kepemilikan tanah, yang merupakan aspek kunci dalam pembangunan dan pengembangan suatu daerah. Keterbukaan, transparansi, dan akurasi dalam administrasi tanah sangat penting untuk mendukung pertumbuhan ekonomi dan perlindungan hak-hak masyarakat.

Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas pada dasarnya sebagai instansi vertikal dari Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas memiliki fungsi pengawasan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan tidak secara rinci dijelaskan dalam fungsi Kantor Pertanahan secara umum dan agenda yang di canangkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas yang berkaitan dengan pengawasan dijelaskan dalam Pasal 4 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu:

- a. Penyampaian dan penjelasan kebijakan yang telah ditetapkan oleh Menteri terkait pelaksanaan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- b. Sosialisasi kebijakan dan peraturan perundang-undangan pertanahan.

- c. Pemeriksaan ke Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam rangka pengawasan secara periodik.
- d. Pembinaan terhadap pelaksanaan tugas dan fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan Kode Etik.

Berdasarkan hal tersebut data diketahui bahwa salah satu fungsi dari Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas adalah melakukan pengawasan, pelaksanaan pengawasan dan pembinaan oleh Badan Pertanahan di Kabupaten/Kota yang mana dilakukan oleh Kantor Pertanahan. Khususnya dalam hal pengawasan dan pembinaan di Kabupaten Banyumas dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas. Dimana untuk pengawasan terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pejabat Pembuatan Akta Tanah Sementara (PPATS) dilakukan oleh Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas.

Struktur organisasi dalam suatu badan dimaksudkan untuk merumuskan tugas, pokok dan fungsi yang dibagi dalam unit-unit bagan atau divisi. Untuk meminimalisir terjadinya tumpang tindih dalam setiap unit atau divisi, di dalam struktur organisasi terdapat rentan pengendalian para pemimpin unit kerja untuk memperjelas jumlah unit yang akan di bawahi. Masing-masing unit kerja di dalamnya saling berhubungan dan memiliki ketergantungan. Apabila unit kerja tersebut baik makan akan berpengaruh juga ke unit kerja lainnya dan berpengaruh untuk badan itu sendiri. Dalam hal ini yaitu Kantor Pertanahan itu sendiri.

Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas sebagai instansi vertikal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang berada dibawah dan bertanggung jawab kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang, memiliki struktur organisasi sebagai berikut:

NAMA	JABATAN	UNIT KERJA	KETERANGAN
Agus Suprpta, S.H., M.Kn	Kepala Kantor (Penata Pertanahan Madya)	Sub Bagian Tata Usaha	Pejabat Administrator
Djoko Mardijanto, S.E.,M.M	Kepala Sub Bagian Tata Usaha	Sub Bagian Tata Usaha	Pejabat Pengawas
Yuliono, S.SiT	Kepala Seksi Survei dan Pemetaan	Seksi Survei dan Pemetaan	Pejabat Pengawas
Sumpeno, A.Ptnh.	Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran (Penata Pertanahan Muda)	Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran	Pejabat Pengawas
Catur Kuat Purnomo, S.T.,M.S.E.,M.M	Kepala Seksi Penataan dan Pemberdayaan	Seksi Penataan dan Pemberdayaan	Pejabat Pengawas
Makmuri, S.SiT	Kepala Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan	Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan	Pejabat Pengawas
Aris Munandar, S.SiT	Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa (Penata Pertanahan Muda)	Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa	Pejabat Pengawas
Lintang Perwitasari, S.P.	Analisis Pengelolaan Keuangan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara Pertama	Sub Bagian Tata Usaha	JF PNS
Suranto Iyus Setiadi, A.Md	Pranata Keuangan Anggaran Pendapatan Dan Belanja Negara Mahir	Sub Bagian Tata Usaha	JF PNS
Threesa Ajeng Batari	Pranata Keuangan Anggaran Pendapatan	Sub Bagian Tata Usaha	JF PNS

	Dan Belanja Negara Terampil		
Y. Sigit Prayogo, S.SiT	Penata Kadastral Pertama	Seksi Survei dan Pemetaan	JF PNS
Asna Ridho Fauzan	Asisten Penata Kadastral Mahir	Seksi Survei dan Pemetaan	JF PNS
Muhammad Anim Ghufron	Asisten Penata Kadastral Terampil	Seksi Survei dan Pemetaan	JF PNS
Bagus Akbar Yuli Prahara	Asisten Penata Kadastral Terampil	Seksi Survei dan Pemetaan	JF PNS
Pristian Noviantari,S.Tr	Penata Kadastral Pertama	Seksi Survei dan Pemetaan	JF PNS
Eny Sulma,S.H	Penata Pertanahan Muda	Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran	JF PNS
Eti Linowati,S.H	Penata Pertanahan Muda	Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran	JF PNS
Arief Sedyadi, A.Ptnh	Penata Pertanahan Pertama	Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran	JF PNS
Imam Santoso, S.H	Penata Pertanahan Muda	Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran	JF PNS
Moehammad Haikal Hannad, S.Si	Penata Pertanahan Pertama	Seksi Penataan dan Pemberdayaan	JF PNS
Gunawan, S.E.	Penata Pertanahan Pertama	Seksi Penataan dan Pemberdayaan	JF PNS
Sri Wilujeng, S.AP	Penata Pertanahan Muda	Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan	JF PNS
Siswati, S.E	Penata Pertanahan Pertama	Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan	JF PNS
Qusnul Syamsudin Dwi Saputro,S.Tr	Penata Pertanahan Pertama	Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan	JF PNS
Sutiyani, S.H.	Penata Pertanahan Pertama	Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa	JF PNS
Ria Yuliani,SST	Penata Pertanahan Muda	Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa	JF PNS

Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas untuk pengawasan dan pembinaan dilakukan laporan bulanan. Dimana Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) melaksanakan laporan bulanan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas khususnya hal tersebut dilakukan oleh Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran sebagai

pengawasan atas kinerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS).

Bentuk pengawasan dan pembinaan yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas adalah memberikan kebijakan mengenai pelaksanaan tugas jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), memberikan arahan kepada semua pemangku kepentingan yang berkaitan dengan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), melakukan pembinaan dan pengawasan atas organisasi profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) agar tetap berjalan sesuai dengan arah dan tujuannya, menjalankan tindakan-tindakan lain yang dianggap perlu untuk memastikan pelayanan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tetap berjalan sebagaimana mestinya, dan melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) dalam rangka menjalankan Kode Etik profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Sementara itu Kepala Kantor Wilayah diantaranya adalah menyampaikan dan menjelaskan kebijakan dan peraturan pertanahan serta petunjuk teknis pelaksanaan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang telah ditetapkan oleh Kepala Badan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, membantu melakukan sosialisasi, diseminasi kebijakan dan peraturan perundang-undangan pertanahan atau petunjuk teknis, dan secara periodik melakukan pengawasan ke kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) guna memastikan ketertiban administrasi, pelaksanaan tugas dan kewajiban sesuai

dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).<sup>51</sup>

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam peraturan menteri ini menjelaskan mengenai pengertian, maksud, tujuan dan ruang lingkup Majelis Pembinaan dan Pengawasan terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pada Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengatur tentang Majelis Pembina dan Pengawas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memiliki wewenang untuk membina serta mengawasi kinerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pengawasan terhadap jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dilakukan dengan tujuan untuk mengurangi kesalahan-kesalahan atau pelanggaran-pelanggaran yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam melaksanakan tugas jabatannya.

Pengawasan sebagaimana dimaksud pada pasal 1 ayat (3) adalah administratif yang bersifat preventif dan represif oleh Menteri yang bertujuan untuk menjaga agar para PPAT dalam menjalankan jabatannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pengawasan ini dilakukan untuk memastikan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melaksanakan kewajibannya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan. Pelaksanaan kewajiban yang dimaksud, berupa:

---

<sup>51</sup> Pasal 1 ayat 2 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

1. Tempat kedudukan PPAT
2. Stempel jabatan PPAT
3. Papan nama dan kop surat PPAT
4. Penggunaan formulir akta, pembuatan akta dan penyampaian akta
5. Penyampaian laporan bulanan akta
6. Pembuatan daftar akta PPAT
7. Penjilidan akta, warkah pendukung akta, protokol atau penyimpanan bundel asli akta, dan
8. Pelaksanaan jabatan lainnya yang ditetapkan oleh Menteri.

Pembinaan yang dilakukan oleh Menteri terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maupun Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) yang dibina dan diawasi oleh Kantor Wilayah secara efektif dan efisien untuk mencapai kualitas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang lebih baik. Adapun pengawasan adalah kegiatan yang bersifat preventif dan represif oleh Menteri yang bertujuan menjaga agar para Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjalankan jabatannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.<sup>52</sup>

Pada Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 2016 untuk mengatur tata cara pembinaan dan pengawasan terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Peraturan Menteri ditindaklanjuti oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya ditulis

---

<sup>52</sup> Hasta Isnaini Wahyu Utomo, 2020, *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Kencana, Jakarta hal, 123.

Permen ATR/Ka. BPN No. 2 Tahun 2018), yang diundangkan pada 20 Maret 2018. Lahirnya Permen ATR/Ka.BPN No. 2 Tahun 2018 dimaksudkan sebagai pedoman pelaksanaan pembinaan dan pengawasan serta penegakan aturan hukum melalui pemberian sanksi terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dilakukan oleh Kementerian. Selain itu, diundangkannya Permen ATR/Ka. BPN Nomor 2 Tahun 2018 juga bertujuan untuk mewujudkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang professional, berintegritas dan melaksanakan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan kode etik. Dalam hal ini yang dimaksud dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) meliputi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS), PPAT Pengganti, dan PPAT Khusus.<sup>53</sup>

Bentuk pembinaan dan pengawasan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional, Kepala Kantor Wilayah diantaranya adalah menyampaikan dan menjelaskan kebijakan dan peraturan pertanahan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, membantu melakukan sosialisasi, diseminasi kebijakan dan peraturan perundang-undangan pertanahan atau petunjuk teknis, dan secara periodik melakukan pengawasan ke kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) guna memastikan ketertiban administrasi, pelaksanaan tugas dan kewajiban sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.

---

<sup>53</sup> Hatta Isnaini Wahyu Utomo, Op.Cit., hal. 123-124

## **B. Kendala dan Solusi Yang Dihadapi Oleh Kantor Pertanahan Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Di Kabupaten Banyumas**

Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas memegang peranan yang signifikan dalam pengaturan dan pengawasan berbagai aspek yang terkait dengan domain pertanahan. Salah satu aspek utamanya adalah pengawasan terhadap proses pembuatan akta tanah, yang merupakan elemen krusial dalam pengaturan kepemilikan tanah di Indonesia. Sebagaimana tercantum dalam Pasal 33 PP No. 37 Tahun 1998 bahwa pembinaan dan pengawasan Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) dilaksanakan oleh Menteri, yang dalam hal ini dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas.

Ketentuan pelaksanaan pembinaan dan pengawasan diatur dalam Pasal 65 sampai dengan 68 Peraturan KBPN No.1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998. Pembinaan dan pengawasan dilaksanakan dalam rangka meningkatkan kinerja PPAT/PPATS menjadi lebih baik. Kinerja PPAT/PPATS dilihat dari produktivitas akta (jumlah akta dan kualitas akta) dan pelaksanaan kewajiban PPAT/PPATS kewajiban sebelum pembuatan akta, pada waktu pembuatan akta dan kewajiban setelah pembuatan akta).<sup>54</sup>

Dokumen akta yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maupun Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) memegang peranan yang sangat penting dalam proses pendaftaran tanah, karena tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) erat hubungannya dengan

---

<sup>54</sup> Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah; Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta*, Kencana, Jakarta, 2016, hlm.352.

pencatatan data yuridis atas bidang tanah dan pencatatan perubahan data yuridis yang sudah terdaftar sebelumnya. Oleh karena itu, perlunya tindakan pengawasan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas terhadap akta tanah yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) bertujuan untuk mewujudkan kebijakan pertanahan yang mengedepankan aspek keadilan dan kesejahteraan masyarakat.

Tentunya dalam menjalankan peranan yang krusial BPN mempunyai dinamika terkait permasalahan ataupun kendala dalam menjalankan fungsi pengawasan dan penegakan hukum agar Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) hal ini sejalan dengan tanggung jawabnya sebagai PPATS Pejabat Umum, tidak jarang PPATS berurusan dengan proses hukum. akibat adanya laporan masyarakat atau melalui kuasa hukum dari hasil produk yang dibuat oleh Notaris dan tak jarang ada menjadi tergugat di pengadilan.<sup>55</sup> Konsekuensi logis, seiring dengan adanya tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) kepada masyarakat, maka haruslah dijamin adanya pengawasan dan pembinaan yang terus menerus agar tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) selalu sesuai dengan kaidah hukum yang mendasari kewenangannya dan dapat terhindar dari penyalahgunaan kewenangan atau kepercayaan yang diberikan maka dalam memberikan perlindungan hukum dari hal tersebut BPN harus turut hadir.

Terkait hambatan atau kendala yang dihadapi Kantor Pertanahan terutama pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas telah diuraikan oleh

---

<sup>55</sup> Darwanto Gunawan, 2009, *Membedah Akta PPAT*, Jakarta : Rineka Cipta, hlm. 51

Eny Sulma sebagai Penata Pertanahan Muda Pada Seksi Penetapan Hak Dan Pendaftaran Kabupaten Banyumas, dijelaskan bahwa Pengawasan dilakukan oleh 3 (tiga) bagian yaitu Subsidi Peralihan Pertanahan, Subsidi Penetapan dan Konversi Pertanahan namun fokus dalam hal tugas dan wewenang PPAT/PPATS terdapat di Subsidi Peralihan kendala yang dihadapi itu terkait banyaknya hal yang perlu diawasi sehingga 3 (tiga) bagian dalam Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas harus turut langsung mengawasi walaupun merupakan fungsi utama dari Subsidi Peralihan Kabupaten Banyumas.<sup>56</sup>

Diuraikan oleh narasumber bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas menunjukkan bahwa masih banyak Pejabat Pembuat Akta Tanah/ Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT/PPATS) yang melanggar peraturan yang berlaku, seperti terlambatnya pelaporan bulanan, pelaporan bulanan yang tidak sesuai ketentuan, penggunaan kop surat Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) yang tidak sesuai, dan isi akta PPATS yang tidak akurat. Tindakan-tindakan tersebut berpotensi menciptakan sengketa tanah, kerawanan hukum pertanahan, serta menghambat proses mencapai kepastian hukum dan hak atas tanah. Akibatnya, masyarakat menjadi pihak yang dirugikan.

Pembinaan dan pengawasan yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Wilayah terhadap transfer dan pemberian beban hak atas tanah yang dilakukan oleh masyarakat maupun oleh PPATS. Sebelumnya, peraturan terkait pembinaan dan pengawasan Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) telah

---

<sup>56</sup> Wawancara kepada Eny Sulma sebagai Penata Pertanahan Muda Pada Seksi Penetapan Hak Dan Pendaftaran Kabupaten Banyumas di Kantor Badan Pertanahan kabupaten Banyumas, 15 Januari 2024 Pukul 13: 00 WIB

diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999, yang menetapkan ketentuan mengenai hal tersebut sebagaimana disebutkan dalam Pasal 33 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998. Pelaksanaan pembinaan dan pengawasan Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) bertujuan menilai kinerja Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam administrasi, pelaporan, dan pelayanan kepada masyarakat dengan tetap memperhatikan kepastian hukum yang terkandung dalam setiap akta yang dibuat. Langkah ini diperlukan untuk mencegah timbulnya masalah dan sengketa pertanahan di masa mendatang. Peraturan Menteri Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) dikeluarkan berdasarkan Pasal 33 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, yang mengubah PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Akta Tanah, dengan tujuan mengatur pembinaan dan pengawasan agar pelaksanaan tugas Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak menimbulkan masalah hukum terkait akta yang dibuatnya.

Terbitnya peraturan ini meningkatkan fungsi pembinaan dan pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) untuk menciptakan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) yang profesional, terintegrasi, dan menjalankan jabatan sesuai peraturan dan kode etik PPAT. Pembinaan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) diharapkan dapat mengakomodasi kepentingan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) sambil memantau kinerjanya. BPN di tingkat daerah, wilayah, dan pusat juga bertujuan untuk memberikan pengawasan serta kontrol

terhadap pelaksanaan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) sebagai pejabat yang diberi wewenang oleh BPN untuk membuat akta autentik. Tanpa pembinaan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) yang terencana, bisa timbul benturan kepentingan dan ketimpangan dalam pelaksanaan tugas.

Kabupaten Banyumas sendiri masih banyak kendala terkait kurangnya Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) dalam memahami mengenai masalah peralihan tanah dibandingkan dengan PPAT sendiri hal ini menjadi kendala BPN dalam melakukan fungsi melakukan pengawasan dikarenakan pejabat umumnya sendiri butuh waktu untuk mengerti ketika diberikan evaluasi dan rekomendasi atas temuan BPN terhadap akta-akta yang berkaitan dengan masalah peralihan tanah. Eny Sulma sebagai Penata Pertanahan Muda Pada Seksi Penetapan Hak Dan Pendaftaran Kabupaten Banyumas menjelaskan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) menjadi pejabat yang menaungi permasalahan peralihan tanah dikarenakan jabatannya, dikarenakan sedikitnya PPAT pada setiap daerah maka timbulah wewenang tersebut hal ini sangat berbeda dengan PPAT yang telah menempuh pendidikan magister hukum ataupun magister kenotariatan, hal ini bagi Eny Sulma merupakan hal yang harus diperhatikan dengan serius.<sup>57</sup>

Selain masalah kurangnya pemahaman keterlibatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) sendiri seperti camat jarang untuk turun langsung membantu dan cenderung yang mengerjakan akta-akta yang berkaitan

---

<sup>57</sup> Wawancara kepada Eny Sulma .....

dengan peralihan ialah staf administrasi kecamatan di daerah Kabupaten Banyumas. Kabupaten Banyumas sendiri mempunyai 134 PPAT aktif namun untuk Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) sendiri masih belum mempunyai data di kantor BPN sendiri namun berdasarkan website Kabupaten Banyumas terdapat sekitar 27 kecamatan yang terdapat di daerah Banyumas sendiri.<sup>58</sup>

Penyebutan Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) pertama kali disebut di dalam Pasal 7 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 yang menentukan bahwa :

“untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil Menteri dapat menunjuk PPAT Sementara, maka camat diangkat serta diberi wewenang selaku PPAT Sementara”.

Tetapi dalam penjelasannya tidak disebutkan pengertian dari Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS). Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) dapat dijumpai pada Pasal 1 PP 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang sekaligus menyebut tiga jenis PPAT, adalah terdiri dari:<sup>59</sup>

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik Mengenai tindakan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah dan kepemilikan atas unit rumah susun

---

<sup>58</sup> Wawancara kepada Eny Sulma .....

<sup>59</sup> Habib Adjie, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan tentang Notaris dan PPAT)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009, hlm. 271-275

2. PPATS adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk menjalankan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum memiliki PPAT yang memadai.
3. Sementara itu, PPAT khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melakukan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu, khususnya dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah spesifik.

Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) dalam Pasal 1 ayat 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menyatakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT). Selain itu, Pasal 5 ayat (3) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 juga menetapkan 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 tertentu sebagai PPAT sementara atau PPAT khusus".

Ketentuan Pasal 5 ayat (3a) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tersebut juga disebutkan kembali dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun

1998 tentang Pelimpahan Wewenang Pengangkatan dan Pemberhentian Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menyatakan bahwa:

"Camat dapat diangkat sebagai PPAT apabila di daerah kerja Camat yang bersangkutan berada dalam daerah Kabupaten/Kotamadya yang formasi PPAT-nya masih belum tertutup."

Penjelasan Pasal 5 ayat 3 huruf a PP No. 37 Tahun 1998, dikarenakan peran PPAT dalam bidang pendaftaran tanah sangat penting bagi masyarakat yang membutuhkan, maka fungsi tersebut harus dilaksanakan di seluruh wilayah negara. Oleh karena itu, di wilayah yang masih belum memiliki PPAT yang memadai, Camat perlu ditunjuk sebagai pejabat yang menjalankan fungsi tersebut. Dari penjelasan tersebut, kedudukan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) sebagai pejabat pemerintahan yang ditunjuk berdasarkan jabatannya. Berdasarkan definisi ini, Camat dapat ditunjuk dan diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara. Namun demikian, Camat tidak secara otomatis menjadi PPAT Sementara, karena harus ada bukti penunjukan Camat sebagai PPAT Sementara melalui Surat Keputusan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi serta dilakukan sumpah dan pelantikan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS). Ini didasarkan pada Pasal 19 ayat (3) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 yang menyatakan bahwa "untuk menunjuk Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS), yang bersangkutan harus mengajukan permohonan penunjukan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) kepada Kepala Badan dengan melampirkan salinan atau

fotokopi keputusan pengangkatannya sebagai Camat melalui Kepala Kantor Wilayah". Pasal 3 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1998 tentang Pelimpahan Wewenang Pengangkatan dan Pemberhentian Camat juga menyatakan bahwa:

"untuk dapat diangkat sebagai PPAT, Camat yang bersangkutan wajib mengajukan permohonan pengangkatan kepada Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Cq. Kepala Kantor Wilayah melalui Kantor Pertanahan setempat".

Dari uraian diatas maka PPATS yaitu camat yang terdapat di Kabupaten Banyumas memang telah mempunyai landasan yuridis tentang apa yang menjadi wewenang dalam mengganti tugas dari PPAT, namun uraian tersebut juga tidak diketahui secara pasti oleh Camat di Kabupaten Banyumas tentang landasan atau idiil dalam melaksanakan tugas sebagai PPATS.

Terkait bentuk pengawasan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas diwajibkan untuk melakukan laporan dalam rentang waktu setiap bulan dan terkadang pengawasan oleh Kantor Pertanahan itu langsung mendatangi camat/PPATS terkait namun dikarenakan tidak terfokusnya pekerjaan oleh camat karena lingkup kerja yang tidak hanya satu maka PPATS susah untuk ditemui ataupun data yang dilaporkan dapat tervalidasi.<sup>60</sup>

Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas juga mempunyai kendala dalam hal ini terkait kedudukan penempatan yang berpindah-pindah dari Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) itu sendiri seperti dalam hal

---

<sup>60</sup> Op., cit, Wawancara kepada Eny Sulma .....

baru saja dilantik dan melakukan pendaftaran di Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) ternyata penempatannya berpindah pada kecamatan lain maka dari itu pendataan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) sangat sulit dilakukan bahkan mengenai apa yang menjadi wewenangnya pada saat penempatan di daerah tertentu mengenai peralihan dan belum selesai dan menemui kejelasan hukum peralihan tanah tetapi sudah dipindah bagi hal seperti ini menjadi kebingungan maka dari itu akta-akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) menyebabkan kekurangan masalah persyaratan.<sup>61</sup> Memperhatikan uraian sebagaimana tersebut di atas dapat dijelaskan bahwa Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) ditunjuk oleh Menteri Negara Agraria/ BPN untuk daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) , adalah daerah yang jumlah PPATnya belum memenuhi jumlah formasi yang ditetapkan Menteri dan apabila formasi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk suatu daerah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sudah terpenuhi, maka Menteri menetapkan wilayah tersebut tertutup untuk pengangkatan PPAT. Batasan waktu sementara terhadap Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat dilihat dari:<sup>62</sup>

1. Di daerah yang sudah cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan merupakan daerah tertutup untuk pengangkatan Pejabat Pembuat Akta

---

<sup>61</sup> Ibid, Wawancara Kepada Eny Sulma.....

<sup>62</sup> H. Salim, HS., 2016, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 85.

Tanah (PPAT) baru, Camat yang baru tidak lagi ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS sebagaimana Pasal 5 ayat (3) huruf a jo Pasal 14 ayat (2) PP Nomor 37 Tahun 1998.

2. Perihal kapan Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) tersebut tidak lagi bertindak sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam arti berhenti, yakni apabila tidak lagi memegang jabatan sebagai Camat, meninggal dunia, telah mencapai usia 65 (enam puluh lima) tahun, atau diberhentikan oleh Menteri.
3. Camat yang tidak lagi memegang jabatannya sebagai Camat atau diberhentikan oleh Menteri sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) menyebabkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan berhenti dengan sendirinya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan untuk itu tidak lagi diperlukan keputusan pemberhentian, yang bersangkutan tidak berhak lagi membuat akta sebagaimana Pasal 8 ayat (1) dan (2) PP Nomor 37 Tahun 1998.

Hal ini berarti bahwa Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) apabila ditunjuk oleh Menteri dan penunjukan tersebut berlangsung selama Camat tersebut menjalankan jabatannya sebagai Camat atau jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) tersebut diberhentikan oleh Menteri. Kata “diberhentikan” yang berarti bahwa meskipun Camat belum selesai menjalankan jabatannya, namun Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas untuk dan atas nama Menteri menghentikan jabatan Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS).

Banyaknya kendala dan dinamika yang dihadapi Kantor Pertanahan khususnya di Kabupaten Banyumas sebagaimana telah diuraikan diatas maka solusi yang dapat ditawarkan dalam mengatasi hal tersebut ialah;

1. Perlu adanya sosialisasi yang dilakukan mengenai permasalahan peralihan tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan kabupaten Banyumas kepada para Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) mengenai wewenang dan fungsinya sebagai pejabat pengganti yang membantu tugas Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas. Hal ini bertujuan agar Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) dalam melaksanakan tugasnya sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku dan tidak membuang-buang waktu dalam hal pelayanan yang tidak tuntas selain itu juga bertujuan agar masyarakat dapat memastikan mengenai hak peralihan tanahnya dapat diselesaikan dengan segera dan tepat dan menyadari peranan penting dari Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) yang diwakili oleh Camat,
2. Perlu adanya regulasi atau peraturan yang mengakomodir permasalahan peralihan yang Camat yang berpindah dalam waktu dekat sedangkan pekerjaannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) belum selesai.
3. Memperketat syarat pengajuan Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) dengan memastikan pemahaman mengenai permasalahan Peralihan Tanah milik masyarakat. Kecenderungan Camat yang menganggap bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS)

adalah pekerjaan sampingan merupakan pemikiran yang keliru karena penunjukan camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) oleh kementerian didasari oleh adanya permohonan yang diajukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) sendiri hal ini merupakan dasar tanggung jawab mengenai penunjukan camat sebagai Pejabat Umum yang mewenangi hak peralihan tanah.

4. Kantor Pertanahan di Kabupaten Banyumas sendiri harus memastikan bahwa para Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) mempunyai data permohonan peralihan yang diajukan oleh masyarakat dan menggunakan jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) serta laporan tahapan mengenai hal tersebut agar masyarakat yang sulit mendapatkan jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak membuang waktunya terhadap pengajuan berulang kepada Kantor Pertanahan dalam artian bahwa adanya data yang diturunkan dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) yang baru dapat menindaklanjuti permohonan dari masyarakat tersebut.

**C. Pembuatan Akta / Litigasi Yang Berkaitan**

**PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH**

**SEMENTARA**

**(PPATS)**

**CAMAT**

**KECAMATAN KARANG KEMIRI KABUPATEN BANYUMAS**

**SK. Kanwil Pertanahan Provinsi Jawa Tengah**

**Nomor : 4808/KEP-33.12/IX/2013 Tanggal 15 September 2013**

**Jalan Raya Kemiri No. 39 Karangkemiri, Telepon/Faks (0281) 533455**

---

**AKTA JUAL BELI**

**Nomor : 34/PPAT.C/3.KARANGKEMIRI/2019**

*Lembar Pertama*

Pada hari, Jumat, tanggal 6-09-2019 (enam September dua ribu Sembilan belas);--

-----  
hadir dihadapan saya **SAYUDI**, Sarjana Hukum, Magister Hukum yang berdasarkan Surat Keputusan Kanwil Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas Propinsi Jawa Tengah tanggal 15 September 2013 nomor: 4808/KEP-33.12/IX/2013 diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja wilayah Kecamatan Karangkemiri dan berkantor di Kantor Camat Karangkemiri Jalan Raya Kemiri No. 39 Karangkemiri dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini :-----  
-----  
-----

- I. **Nyonya ARTINI**, Warga Negara Indonesia, lahir di Cilacap, pada tanggal 20 Maret 1978, Pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 004, Kelurahan/Desa Karang, Kecamatan

Karangkemiri, Kabupaten Banyumas, Pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan 3302256002780002;-----  
-yang untuk melakukan Tindakan hukum dalam akta ini telah mendapat persetujuan dari Suami yaitu:

**Tuan GIANTO**, Warga Negara Indonesia, lahir di Banyumas, pada tanggal 17 April 1978, Pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 004, Kelurahan/Desa Karang, Kecamatan Karangkemiri, Kabupaten Banyumas, Pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan 3302254002780002;-----

-  
----- Selaku **Penjual** untuk selanjutnya disebut -----  
----- **PIHAK PERTAMA** -----

II. **Nyonya SOLEHAH**, Warga Negara Indonesia, lahir di Banyumas, pada tanggal 18 April 1993, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, bertempat tinggal di Kelurahan/Desa Rejasari, Rukun Tetangga 006, Rukun Warga 020, Kecamatan Rejasari, Kabupaten Banyumas, Pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan 3302255056180002;-----

----- Selaku **Pembeli** untuk selanjutnya disebut -----  
----- **PIHAK KEDUA** -----

Para Para Pihak 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 :-----

- Hak Milik Nomor 00780 Terletak di Desa Pasir Utara, seluas 125 m2, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) : 33.01.180.007.024-0045.0, NIB : 12.20.18.07.00490;-----
- Dengan batas-batas :-----

Utara : Karso;-----  
Timur : Jalan;-----  
Selatan : Arto;-----  
Barat : Jalan;-----

- Terletak di :-----
  - Provinsi : Jawa Tengah;-----
  - Kabupaten / Kota : Banyumas;-----
  - Kecamatan : Karangkemiri;-----
  - Desa / Kelurahan : Desa Kemiri;-----
  - Jalan : Desa-----

● Jual Beli ini meliputi pula segala sesuatu yang berada di atasnya tersebut;-----  
Selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut “Objek Jual  
Beli.” -----  
-----

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa : -----

- a. Jual beli dilakukan dengan harga Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah).----
- b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut di atas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (Kwitansi). -----
- 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 di atas menjadi hak/beban Pihak Kedua. -----

Pasal 2

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

----- Pasal 3 -----

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi objek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan. -----

-----

----- Pasal 4 -----

Para Pihak menjamin pasti semua keterangan, Identitas, Kartu Tanda Penduduk, Surat-Surat, Akta-akta, Sertipikat, Dokumen yang digunakan, diperlihatkan dan diserahkan oleh Para Pihak kepada saya, Pejabat untuk pembuatan Akta ini, kesemuanya benar isinya dan asli, bahwa Para Pihak benar-benar berhak untuk melakukan tindakan Hukum dalam Akta ini, selanjutnya Para Pihak juga menyatakan telah mengerti dan memahami isi Akta ini, dari dan oleh karena itu Para Pihak menyatakan bertanggung jawab sepenuhnya jika dikemudian hari ternyata hal tersebut tidak benar dan timbul tuntutan Hukum, maka Para Pihak melepaskan/membebasikan segala tuntutan Hukum terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah mengenai hal-hal sebagaimana tersebut di atas.-----

----- Pasal 5 -----

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

-----

----- Pasal 6 -----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh Pihak Kedua. -----

-----

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan: -----

-

**Saksi-saksi :** -----

-

1. **JONI**, lahir pada tanggal 03 Juni 1982, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Tembok, Kelurahan/Desa sari, Kecamatan Karangjambu, Kabupaten Banyumas. -----
2. **MURNI**, lahir pada tanggal 16 April 1995, Pelajar/Mahasiswa, bertempat tinggal di Pasir, Kelurahan/Desa Kemiri, Kecamatan Karangkemiri, Kabupaten Banyumas. -----

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

Pihak Pertama



ARTINI

Persetujuan Suami

Pihak Kedua



SOLEHAH



GIANTO

Saksi 1,



Saksi 2,



JONI

MURNI

Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara

Camat KARANGKEMIRI



SAYUDI, S.H., M.Hum



## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian diatas, simpulan dalam penulisan tesis ini adalah:

1. Peranan Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas, dalam kegiatan pengawasan dan pembinaan yang dilakukan secara bulanan. PPAT dan PPATS akan menyusun laporan bulanan yang kemudian disampaikan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas, khususnya kepada Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas bertanggung jawab memberikan kebijakan terkait pelaksanaan tugas PPAT, memberikan arahan kepada para pemangku kepentingan terkait jabatan PPAT, melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap organisasi profesi PPAT untuk memastikan bahwa mereka beroperasi sesuai dengan tujuan dan arahnya, serta mengambil langkah-langkah lain yang diperlukan untuk memastikan pelayanan PPAT berjalan dengan baik. Selain itu, Kepala Kantor Wilayah juga memiliki tanggung jawab dalam menyampaikan kebijakan dan peraturan pertanahan, serta memberikan petunjuk teknis terkait tugas PPAT sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Mereka juga bertugas dalam melakukan sosialisasi, menyebarkan kebijakan dan peraturan pertanahan, serta melakukan pengawasan berkala di kantor PPAT untuk memastikan kepatuhan terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas mengungkapkan adanya pelanggaran peraturan yang dilakukan oleh sejumlah Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT/PPATS). Pelanggaran tersebut mencakup keterlambatan pelaporan bulanan, isi akta yang tidak akurat, serta penggunaan kop surat PPATS yang tidak sesuai. Dampak dari pelanggaran ini dapat menciptakan sengketa tanah, menghambat proses mencapai kepastian hukum, dan merugikan masyarakat. Untuk mengatasi masalah ini, Kepala Kantor Pertanahan Wilayah melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT dalam administrasi dan pelayanan kepada masyarakat. Tujuannya adalah untuk mencegah timbulnya masalah dan sengketa pertanahan di masa mendatang. Terbitnya Peraturan Menteri Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan PPAT bertujuan mengatur agar pelaksanaan tugas PPAT tidak menimbulkan masalah hukum terkait akta yang dibuatnya. PPATS, termasuk Camat, ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT di daerah yang belum memiliki PPAT yang memadai. Solusi untuk mengatasi kendala ini termasuk sosialisasi, regulasi yang mengakomodasi permasalahan Camat yang berpindah, serta memperketat syarat pengajuan Camat sebagai PPATS. Hal ini penting untuk memastikan bahwa proses peralihan tanah dapat berjalan dengan lancar dan sesuai dengan peraturan yang berlaku, serta mencegah terjadinya kerugian bagi masyarakat.

## B. Saran

Berdasarkan simpulan diatas, saran dalam penelitian ini adalah:

1. Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas harus selalu meningkatkan efektivitas pengawasan dan pembinaan di Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas, beberapa langkah dapat dipertimbangkan. Terutama frekuensi pelaporan bulanan dapat ditingkatkan menjadi lebih sering, seperti mingguan atau dua mingguan, untuk mendeteksi dan menangani permasalahan dengan lebih cepat. Selain itu, perlu dilakukan lebih banyak pelatihan dan pembinaan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) untuk meningkatkan kualitas layanan dan kepatuhan terhadap regulasi. Transparansi dalam kebijakan dan regulasi pertanahan juga harus ditingkatkan, serta komunikasi yang jelas kepada semua pihak terkait. Evaluasi kinerja secara teratur perlu dilakukan terhadap PPAT dan PPATS untuk mengidentifikasi area-area perbaikan. Kolaborasi antar Kantor Wilayah juga penting untuk pertukaran pengalaman dan praktik terbaik. Pemanfaatan teknologi dalam pelaporan dan pemantauan dapat meningkatkan efisiensi. Selain itu, penegakan kode etik profesi dan partisipasi masyarakat dalam pengawasan dan pembinaan juga harus diperkuat. Dorongan terus-menerus untuk pengembangan keterampilan dan pengetahuan PPAT dan PPATS juga krusial. Monitoring dan evaluasi berkelanjutan terhadap efektivitas pengawasan dan pembinaan harus dilakukan untuk memastikan tujuan-tujuan tercapai secara optimal. Untuk mengatasi permasalahan pelanggaran

peraturan yang dilakukan oleh sejumlah Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT/PPATS) di Kabupaten Banyumas, beberapa langkah dapat diambil. Pertama, Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas perlu meningkatkan pengawasan dan pembinaan terhadap PPAT dalam hal administrasi dan pelaporan bulanan. Hal ini bertujuan untuk mencegah timbulnya sengketa tanah di masa mendatang serta memastikan kepastian hukum bagi masyarakat.

2. Perlu dilakukan sosialisasi yang lebih intensif kepada para Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT), termasuk Camat, mengenai kewajiban dan tugas mereka dalam membuat akta tanah serta pentingnya keakuratan dalam melaksanakan tugas tersebut. Selain itu, pemerintah daerah dapat mengeluarkan regulasi yang lebih ketat untuk mengatur tentang pergantian Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS), khususnya dalam menghadapi peralihan tanah. Dengan demikian, diharapkan para Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) dapat menjalankan tugas mereka secara lebih profesional dan sesuai dengan peraturan yang berlaku, sehingga dapat menghindari terjadinya kerugian bagi masyarakat serta mencegah timbulnya sengketa hukum yang berkepanjangan terkait dengan peralihan tanah.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Al-Quran dan Hadist

### B. Buku

- Adjie, Habib, 2009, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan tentang Notaris dan PPAT)*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Adil, 2011, *Mengenal Notaris Syari'ah*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Achmad, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Toko Gunung Agung, Jakarta.
- Muhammad Daud, 1993, *Hukum Islam: Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum di Indonesia*, Cet. 5, Radja Grafindo Persada, Jakarta.
- Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara Seri Hukum Pertanahan II Sertifikat Dan Permasalahannya*, Prestasi Pustaka, Jakarta.
- ....., 2004, *Hukum Agraria: Hukum Pendaftaran Tanah dan Ke PPAT an*, Prestasi Pustaka Raya, Jakarta.
- Faisal, 1995, *Format-Format Penelitian Sosial*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Gunawan Darwanto, 2009, *Membedah Akta PPAT*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Salim, 2016, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Harsono Boedi, 2003, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional, Djambatan, Jakarta.
- Hadjon Philipus M., 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, PT. Bina Ilmu, Surabaya.
- Hadisoeparto Paulus, dkk, 2009, *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis*, UNDIP, Semarang.
- Heru Joko Supeno, 2014, "Efektifitas Pasal 101 Peraturan Menteri Negara Agraria No 3/1997 Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Oleh PPAT

- Sementara (Studi Di Kabupaten Trenggalek)*”, Jurnal fakultas Hukum Universitas Brawijaya.
- Mahendra, A.A, 2001, *Tugas dan Wewenang Jabatan PPAT Sementara*, Pustaka Ilmu, Jakarta.
- Marbun, S.F., 2003, *Peradilan Administrasi Negara dan Upaya Administrasi Di Indonesia*, Liberty, Yogyakarta.
- Meleong, 1993, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung.
- Mertokusumo Sudikno, 1999, *Mengenal Hukum*, Liberty, Yogyakarta.
- Mertokusumo Sudikno, 2009, *Penemuan Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Mukti Fajar ND, 2015, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Nawawi, 2000, *Penelitian Terapan*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta.
- Nazir Moch, 2008, *Metode Penelitian*, Galia Indonesia, Jakarta.
- Poerwodarminto, 1998, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka,
- Pramukti Angger Sigit, 2015, *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa: Panduan Mengurus Peralihan Hak atas Tanah secara Aman*, Media Pressindo, Yogyakarta.
- Rato Dominikus, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta.
- Raharjo Satjipto, 2000, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Sayekti, Sri, 2000, *Hukum Agraria Nasional*, Universitas Lampung, Bandar Lampung.
- Supriadi, 2007, *Hukum Agraria*, Sinar Rafika, Jakarta.
- Soekanto Soerjono, 2009, *Peranan Sosiologi Suatu Pengantar*, Rajawali Press, Jakarta.
- Sujanto, 1986, *Beberapa Pengertian Di Bidang Pengawasan*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Sirajuddin, dkk, 2012, *Hukum Pelayanan Publik*, Setara Press, Malang.

- Soekanto Soerjono, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.
- Syahrani Riduan, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Setiono, 2004, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta.
- Ronny Hanitijo, 1988, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Sunggono Bambang, 2003, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindra Husada, Jakarta.
- Soekanto Soeryono, 1998, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.
- Setiabudi, Jayadi, 2015, *Pedoman Pengurusan Surat Tanah & Rumah Beserta Perizinannya*, Buku Pintar, Yogyakarta.
- Santoso Urip, 2016, *Pejabat Pembuat Akta Tanah; Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta*, Kencana, Jakarta.
- Utomo Hasta Isnaini Wahyu, 2020, *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Kencana, Jakarta.
- Yanly Gandawidjaja, 2002, *Peran Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara Dalam Proses Pendaftaran Tanah*, Universitas Katolik Parahyangan, Bandung.

### C. Jurnal

- Krismiatri Rizki Fajar (2022). *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPATS) Yang Membuat Akta Jual Beli Secara Melawan Hukum (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3537 K/PDT/2018)*. Indonesia Notary. Vol. 4.
- Murni Christiana Sri. (2021). *Peran Pejabat Akta Tanah Dalam Proses Peralihan Jual Beli Hak Atas Tanah*. Jurnal Kajian Pembaharuan Hukum. Vol. 1.

Margita Susanto (2021). *Tanggungjawab Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas Dalam kegiatan Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah Dalam Rangka Penerbitan Sertipikat Menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 Dan PMNA/KBPN Nomor 3 tahun 1997 (Contoh Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 720/Pdt.G/2019/PN. JKT BRT)*. Jurnal Adigama. Vol. 4.

Sumardani Ni Made Rian Ayu, I Nyoman Bagiastra (2021). *Tanggung Jawab Badan Pertanahan Nasional Terkait Ketidaksesuaian Hasil Pengecekan Sertifikat Secara Elektronik*. Jurnal Hukum Kenotariatan Acta Comitas. Vol. 6.

Flora Henny Saida (2008). *Hubungan Antara Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas Dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Pendaftaran Tanah*. Jurnal Hukum Pro Justitia. Vol. 26.

Jessie Grace Runtu, 2013, *“Gaya Kepemimpinan Camat Dalam Peningkatan Pelayanan Publik Di Kecamatan Tenga Kabupaten Minahasa Selatan”*, Universitas Sam Ratulangi, no.1, vol. 5.

#### **D. Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 2018 Tentang Kecamatan.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

**E. Internet**

Website resmi Pemerintah Kabupaten Banyumas, [www.banyumaskab.go.id](http://www.banyumaskab.go.id)

**F. Narasumber**

Eny Sulma sebagai Penata Pertanahan Muda Pada Seksi Penetapan Hak Dan Pendaftaran Kabupaten Banyumas di Kantor Badan Pertanahan kabupaten Banyumas, 15 Januari 2024 Pukul 13: 00 WIB