

PENGANGKATAN CAMAT OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) SEBAGAI PPAT SEMENTARA DI KOTA MAKASSAR

APPOINTMENT OF CAMAT BY THE NATIONAL LAND AGENCY (BPN) AS TEMPORARY PPAT IN THE CITY OF MAKASSAR



MUHAJIR
B022212004

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN

MAKASSAR

2024



Optimized using
trial version
www.balesio.com

HALAMAN JUDUL

PENGANGKATAN CAMAT OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) SEBAGAI PPAT SEMENTARA DI KOTA MAKASSAR

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar
Magister Pada Program Studi Magister Kenotariatan

Disusun dan diajukan oleh :

MUHAJIR

NIM. B022212004

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2024**



TESIS

PENGANGKATAN CAMAT OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) SEBAGAI PPAT SEMENTARA DI KOTA MAKASSAR

Disusun dan diajukan oleh

MUHAJIR

B022212004

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka
Penyelesaian Studi Program Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin
Pada tanggal 2 September 2024
dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui

Pembimbing Utama

Prof. Dr. Ir. Abrar Saleng, S.H., M.H.
NIP. 196304191989031003

Pembimbing Pendamping

Dr. Romi Librayanto, S.H., M.H.
NIP. 197810172005011001

Ketua Program Studi

Hamid S.H., M.H.
199403 1 001

Dekan Fakultas Hukum



Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H., M.A.P.
NIP. 19731231 199903 1 003



PERNYATAAN KEASLIAN

Nama : MUHAJIR
N I M : B022212004
Program Studi : Magister Kenotariatan

Menyatakan dengan ini bahwa tesis dengan judul. **PENGANGKATAN CAMAT OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) SEBAGAI PPAT SEMENTARA DI KOTA MAKASSAR.** Apabila dikemudian hari tesis saya ini terbukti Sebagian atau keseluruhannya adalah hasil karya orang lain yang saya pergunakan dengan cara melanggar hak cipta pihak lain, maka saya bersedia menerima sanksi.

Makassar, 2 September 2024

Yang membuat pernyataan



MUHAJIR

NIM. B022212004



KATA PENGANTAR

Assalamualaikum warahmatullah wabarakatuh. Puji syukur kita panjatkan kepada Allah SWT Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat nikmat dan karunianya lah yang senantiasa dilimpahkan kepada kita semua. Serta tak lupa pula kita panjatkan shalawat serta salam kepada junjungan kita nabi besar Muhammad SAW. Nabi yang telah membawa kita dari alam yang gelap gulita menuju alam yang terang benderang. Semoga segala proses yang telah dilalui oleh penulis dalam penyelesaian tesis ini senantiasa diberi berkah serta manfaat dari sang cipta.

Dalam proses penyelesaian tesis ini tidak lepas dari segala bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, Maka dari itu penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada seluruh pihak yang memberi bantuan dukungan serta doa kepada penulis selama proses penyelesaian tesis ini. Teruntuk kepada keluarga besar terutama kepada kedua orang tua saya **Amiruddin** dan **Nawati** yang senantiasa memberikan dukungan baik secara moril maupun materi, terima kasih atas doa dan pengorbanan dari kedua orang tua penulis, saudara saya **Muflihat**, **Lukman** dan seluruh kerabat lain, penulis mengucapkan terima kasih atas segala dukungan yang diberikan.



Serta dengan penuh suka cita penulis mengucapkan banyak terima kepada :

1. Rektor Universitas Hasanuddin, **Prof. Dr. Ir. Jamaluddin Jompa, M.Sc.** beserta seluruh staf dan jajarannya.
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, **Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H., M.A.P.** beserta jajarannya.
3. Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, **Prof. Dr. H. M. Arfin Hamid, S.H., M.H** beserta jajarannya.
4. **Prof. Dr. Ir. Abrar Saleng S.H., M.H.** dan **Dr. Romi Librayanto S.H., M.H** selaku Pembimbing Utama dan Pembimbing Pendamping yang sangat membantu memberikan kritik dan saran terhadap penulis selama proses bimbingan tesis.
5. **Prof. Dr. Abdul Razak, S.H., M.H., Prof. Dr. Aminuddin Ilmar, S.H., M.H.** dan **Sukwanto Tandi, S.H., M.kn** selaku Penguji I, Penguji II dan Penguji III yang sangat membantu memberikan kritikan dan saran terhadap penulis selama proses ujian
6. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin terkhusus Dosen Departemen Keperdataan dan Prodi Kenotariatan, terima kasih untuk semua ilmu yang diberikan kepada penulis.
7. Seluruh Pegawai Akademik Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang melayani penulis dalam pengurusan berkas.



8. **Tri Wisbono, S.T., M.T** selaku Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Sulawesi Selatan beserta seluruh jajarannya terkhusus pada Nurjabal Rahmah (Penata Muda), Siti Hardiyanti (Penata Pertama), Andi Agustav Mappapoleonro (Asisten Pengadministrasi Umum) selaku Narasumber/Responden yang telah memberikan waktu, informasi yang dibutuhkan dalam penelitian ini.
9. **Muh. Syukur, S.SiT., M.H.**, selaku Kepala Kantor Badan Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar beserta seluruh jajarannya terkhusus pada Kamelia Karim, S.H., M.H. selaku Narasumber/Responden yang telah memberikan waktu, informasi yang dibutuhkan dalam penelitian ini.
10. **Andi Akhmad Muhajir Arif, S.STP. M. E-Gov** selaku Camat Kecamatan Bontoala Kota Makassar yang telah memberikan waktu, informasi yang dibutuhkan dalam penelitian ini.
11. **Husni Mubarak, S.E., M.M.** selaku Camat Kecamatan Makassar Kota Makassar yang telah memberikan waktu, informasi yang dibutuhkan dalam penelitian ini.
12. **Taufik Arifin, S.H.** selaku Ketua Pengurus Daerah Kota Makassar Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) yang telah memberikan waktu, informasi yang dibutuhkan dalam penelitian ini.



13. Sehat Serta Kakanda Senior, Muftihatur Rahma, Kak Fadil, Billa, Kak Azwar, na, Kak Ansar, Kak Reza, Yazid, Fauzan, Windi, Cika, Risal, Rahmat,

Nanda, Fadlan, Fatur, Fahrul, Alfajrin, dan Sahabat serta Kakanda Senior lainnya

14. Teman seperjuangan Kenotariatan Terkhusus Kelas A 2021-2, Azwar, Ali, Rifky, Alif, Azwar, Rizo, Iqbal, Aldo, Afif, Randa, (Alm) Caesar, Sabe, Difa, Fidyah, Jihan, Mada, Medina, Shinta, Nita, Yunitria, Sumar, Inna, Kak Rahmi, Kak Rike dan teman-teman lainnya

15. Keluarga Besar HMMK FH-UNHAS

Makassar, 1 September 2024

Muhajir



ABSTRACT

MUHAJIR (B022212004). By title "*Appointment Of Camat By The National Land Agency (Bpn) As Temporary PPAT In The City Of Makassar.*" Supervised by Abrar Saleng and Romi Librayanto.

This research aims to analyze the appointment of Temporary Land Deed Officials (PPATS) as well as the consideration of the National Land Agency (BPN) regarding the appointment of Temporary Land Deed Officials (PPATS) in Makassar City.

This research is empirical research. Determination of population and samples by purposive sampling with sampling techniques (non-random) then collecting data by interview method at the regional office of the national land agency (BPN) of South Sulawesi, the chairman of the Makassar land deed maker officials association (IPPAT), and the sub-district head in Makassar City to be considered in this study, then the data obtained is analyzed qualitatively descriptive.

The results of this study indicate that (1) the appointment of the Camat by the National Land Agency (BPN) as a Temporary PPAT in Makassar City is based on the provisions of the Implementation of Government Regulation Number 37 of 1998 Article 7 paragraph (1) letters a to e. The appointment of the Sub-District Head by the National Land Agency (BPN) as a Temporary PPAT in Makassar City based on the Provisions of the Implementation of Government Regulation Number 37 of 1998 Article 7 paragraph (1) letters a to e concerning the Regulation of Land Deed Officials (PPAT) The appointment of the sub-district head in Makassar City as a Temporary PPAT is that the need for a Land Deed Official (PPAT) in Makassar City has enough PPATs, based on the PPAT Exam Registration in 2022, which is no longer open to PPAT / Notary. However, the appointment of Temporary PPAT is still carried out. This shows that there is a mismatch between the needs of PPAT and the policies applied. (2) The consideration of the National Land Agency (BPN) in terms of Appointing Camat as Temporary PPAT in Makassar City is based on 2 (two) factors, namely regional factors and land certification factors. The sub-district head is considered to better understand the area and provide easy access for the community in terms of land. However, although the sub-district head is considered to better understand the characteristics of the region, this reason does not have a strong legal basis. The statement that Temporary PPAT is still needed in Makassar City is not supported by adequate arguments, especially considering that the duties and obligations of the sub-district head as a Temporary PPAT are the same as those of a PPAT/Notary in terms of land registration and providing land-related consultations.

Keywords: *Temporary Land Deed Official (PPATS), Sub-district Head, BPN.*



DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	
HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERSETUJUAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN	iii
DAFTAR ISI	iv
BAB I: PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	5
D. Manfaat Penelitian	6
E. Orisinalitas Penelitian.....	6
BAB II: TINJAUAN PUSTAKA	11
A. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	
(PPAT).....	11
B. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	13
C. Camat Sebagai PPAT Sementara.....	20
D. Syarat Pengangkatan PPAT Sementara.....	25
E. Penentuan Formasi PPAT Sementara.....	31
1. Jumlah Kecamatan Di Daerah Yang Bersangkutan.....	33
2. Tingkat Perbuatan Hukum Tertentu Mengenai Hak Atas Tanah..	
Atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.....	33
3. Tingkat Perkembangan Ekonomi Daerah Yang Bersangkutan...	33
4. Jumlah Permohonan Untuk Dapat Diangkat Sebagai PPAT Di..	
Daerah Kabupaten/Kota Yang Bersangkutan.....	34
Jumlah PPAT Yang Sudah Ada Pada Setiap Daerah.....	



Kabupaten/Kota Bersangkutan Yang Bersangkutan.....	34
6. Lain-Lain Faktor Yang Dianggap Penting Oleh Kepala Badan...	34
F. Badan Pertanahan Nasional (BPN).....	35
G. Wilayah Kota Makassar.....	37
H. Pendaftaran Tanah.....	39
I. Landasan Teori	44
1. Teori Kepastian Hukum.....	44
2. Teori Kewenangan.....	47
J. Kerangka Pikir.....	52
1. Alur Pikir.....	52
2. Bagan Kerangka Pikir.....	53
K. Definisi Oprasional.....	54
BAB III: METODE PENELITIAN.....	56
A. Tipe dan Pendekatan Penelitian.....	56
B. Jenis dan Sumber Bahan Hukum.....	57
C. Populasi dan Sampel Penelitian.....	58
D. Jenis dan Sumber Data.....	59
E. Teknik Pengumpulan Data.....	60
F. Analisis Data.....	60

BAB VI: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN RUMUSAN MASALAH	
PERTAMA.....	61



 engangkatan PPAT Sementara Di Kota Makassar Oleh.....
 adan Pertanahan Nasional (BPN) Berdasarkan Ketentuan.....

Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998	61
1. Jumlah Kecamatan Di Daerah Yang Bersangkutan.....	65
2. Tingkat Perbuatan Hukum Tertentu Mengenai Hak Atas Tanah Atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.....	66
3. Tingkat Perkembangan Ekonomi Daerah Yang Bersangkutan...	66
4. Jumlah Permohonan Untuk Dapat Diangkat Sebagai PPAT Di... Daerah Kabupaten/Kota Yang Bersangkutan.....	66
5. Jumlah PPAT Yang Sudah Ada Pada Setiap Daerah..... Kabupaten/Kota Bersangkutan Yang Bersangkutan.....	67
6. Lain-Lain Faktor Yang Dianggap Penting Oleh Kepala Badan....	67

BAB V: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN RUMUSAN MASALAH

KEDUA	70
A. Lain-lain Faktor Yang Dianggap Penting Oleh Kepala Badan.....	70
1. Faktor Wilayah.....	72
2. Faktor Sertifikasi Tanah.....	73

BAB VI: PENUTUP..... 78

A. Kesimpulan.....	78
B. Saran.....	79

DAFTAR LAMPIRAN

➤ PUSTAKA



BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Masyarakat pada awalnya menganggap tanah hanya sebatas menjadi tempat membangun perumahan dan sebagai perkebunan, pertanian, dan kehutanan, seiring dengan berkembangnya zaman tanah mulai difungsikan menjadi pusat kegiatan industri, kegiatan usaha lainnya yang bernilai ekonomi dan lainnya. Berdasarkan pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 (UUD NRI 1945), menyatakan bahwa: "Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat".

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum diselenggarakan melalui tahapan perencanaan, persiapan, pelaksanaan dan penyerahan hasil, yang mana dalam tahap persiapan sering terhambat oleh keberatannya pihak yang berhak dan masyarakat yang terkena dampak, keberatan atas lokasi yang dikeluarkan oleh gubernur. Penyelenggaraan pengadaan tanah juga sering bersinggungan dengan isu hukum mendasar seperti hak asasi manusia, prinsip keadilan, prinsip keseimbangan antara kepentingan negara dengan kepentingan

ikat baik secara individu maupun kelompok.¹



¹ n Hamzah, *Pengadaan Tanah Terhadap Tanah Ulayat di Kabupaten Teluk Wondama*, me 7 Nomor 2, hal. 49

Tanah sejatinya ialah seluruh permukaan bumi yang menjadi kebutuhan yang paling utama bagi seluruh masyarakat Indonesia sebagai tempat tinggal dan menjadi tempat melakukan berbagai kegiatan. Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok Agraria (UUPA) mengartikan tanah sebagai permukaan bumi, dengan demikian hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi yang dapat diberikan kepada orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan hukum.

Kebutuhan akan permintaan terhadap tanah semakin meningkat sedang ketersediaan tanah yang semakin terbatas, sehingga mengakibatkan harga tanah yang menjadi sangat tinggi. Hal tersebut akan menjadi potensi terjadinya suatu sengketa sehingga membutuhkan aturan (perangkat hukum) dan manajemen pertahanan untuk mencegah terjadinya konflik atau sengketa dalam bidang agraria atau pertanahan.

Salah satu pengawasan tanah yang diatur adalah pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah dapat dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) dan juga Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) yang dalam hal ini camat dan kepala desa yang diberikan kewenangan untuk menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) di wilayah yang belum memenuhi formasi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang yang

_____ 1 kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan



hukum tertentu seperti Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sedangkan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) adalah pejabat yang karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di daerah yang belum cukup Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) akan diberikan kepada Camat dan Kepala Desa karena jabatannya dapat bertindak seperti halnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berarti camat dan kepala desa dapat membuat akta yang objeknya berupa peralihan hak atas tanah.

Camat atau pemimpin sekaligus kordinator penyelenggara 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 di wilayah kecamatan, aturan mengenai camat dapat dijumpai dalam Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 tahun 2008 Tentang Kecamatan.

Akan tetapi khususnya di wilayah Sulawesi Selatan ini ada beberapa kabupaten dan kota yang formasi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak lagi terbuka untuk calon Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) seperti halnya



Makassar berdasarkan surat pengumuman Kementerian Agraria dan Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1/Peng-

400.20.HR.03/X/2022 Tentang Pendaftaran Ujian Pejabat Pembuat Akta Tanah (BKePPAT) Tahun 2022, di laman resmi Badan Pertanahan Nasional (BPN) jumlah Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) yang aktif di kota Makassar berjumlah 15 Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS).

Pengangkatan Camat oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) di Kota Makassar sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) menjadi suatu permasalahan dikarenakan ketidakjelasan indikator cukup untuk camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) di kota Makassar, sementara itu kebutuhan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sudah memenuhi kebutuhan dan masih terjadi pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) di Kota Makassar berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Selatan Nomor 69/73.HP.03.04/II/2023 tanggal 22 Februari tahun 2023.



B. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan pada latar belakang masalah yang telah penulis paparkan, maka dalam usulan penelitian tesis dapat diidentifikasi masalah-masalah sebagai berikut:

1. Apakah pengangkatan Camat oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai PPAT Sementara di Kota Makassar sudah sesuai dengan ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 Pasal 7 ayat (1) huruf a sampai e?
2. Bagaimana Pertimbangan Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam hal Pengangkatan Camat sebagai PPAT Sementara di Kota Makassar berdasarkan Pasal 7 ayat (1) huruf f ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998?

C. TUJUAN PENELITIAN

Adapun tujuan dari penelitian ini didasarkan pada rumusan masalah di atas, yaitu:

1. Untuk menganalisis Pengangkatan Camat oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai PPAT Sementara di Kota Makassar Berdasarkan ketentuan pada pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998
2. Untuk menganalisis pertimbangan Badan Pertanahan Nasional (BPN) mengenai pentingnya pengangkatan Camat sebagai PPAT Sementara di Kota Makassar



D. MANFAAT PENELITIAN

Berdasarkan pada tujuan penelitian tersebut maka penulis berharap penelitian ini dapat memberi kegunaan dan manfaat sebagai berikut:

1. Secara teoritis

Diharapkan penelitian ini dapat memberi sumbangsih dalam pengembangan wawasan dan perkembangan ilmu pengetahuan dalam bidang ilmu hukum khususnya dalam bidang kenotariatan, terutama mengenai Pengangkatan Camat Oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Sebagai PPAT Sementara Di Kota Makassar.

2. Secara praktis

Diharapkan penelitian ini dapat memberi sumbangsih dalam pengembangan wawasan dan perkembangan ilmu pengetahuan dalam bidang ilmu hukum khususnya dalam bidang kenotariatan.

E. ORISINALITAS PENELITIAN

Berdasarkan hasil penelusuran kepustakaan yang telah dilakukan penulis mengenai "*Pengangkatan Camat Oleh Badan Pertanahan Nasional (Bpn) Sebagai Ppat Sementara Di Kota Makassar*" menemukan beberapa hasil penelitian yang telah dipublikasikan, meskipun demikian didalamnya tidak terdapat kesamaan. Fakta menunjukkan bahwa telah banyak hasil penelitian yang berkaitan dengan objek penelitian. Dalam hal ini, penulis



menjadikan hasil-hasil penelitian tersebut sebagai bahan rujukan dan acuan dalam melaksanakan penelitian hukum yang

paling mendekati dengan penelitian yang dilakukan penulis, Adapun hasil penelitian tersebut:

1. Jurnal yang dibuat Muhammad Iqbal Akbar Nugraha dan Edith Ratna M.S dengan judul Penunjukan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara di Kota Tasikmalaya dengan Rumusan Masalah pertama apakah penunjukan camat sebagai PPATS masih diperlukan di wilayah kota Tasikmalaya, dan Rumusan masalah kedua apa yang menjadi kendali dalam penunjukan camat penunjukan camat sebagai PPATS di wilayah Kota Tasikmalaya. Hasil penelitian penunjukan PPATS di wilayah kota tasikmalaya tidak memiliki urgensi dan tidak diperlukan lagi karena formasi PPAT di kota tasikmalaya sudah melebihi dari formasi yang seharusnya dan sebagaimana diatur dalam keputusan BPNRI nomor 12-XVII-PPAT-2008 jumlah PPAT untuk wilayah kota tasikmalaya yaitu 55 formasi PPAT dan formasi PPAT pada masa tahun 2021 yaitu berjumlah 58 PPAT dan 8 PPATS dengan demikian untuk camat yang baru dilantik tidak dapat ditunjuk untuk menjadi PPATS di wilayah kota tasikmalaya. Camat mengemban dwifungsi tugas pokok dan tugas tambahan. Dalam hal ini, yakni camat selaku aparat pemerintahan merupakan pegawai negeri yang mempunyai atasan yang dapat saja mempengaruhi dalam menjalankan jabatan PPAT, sedangkan PPAT yang Notaris, benar-benar dapat bertindak adil



dan objektif karena dia bukan merupakan bawahan siapapun juga.

2. Jurnal yang dibuat oleh Rizki Sari, Nabitus Sa'dah dengan judul Penunjukan Camat Sebagai PPAT Sementara Di Wilayah Kerja Yang Formasi PPAT Telah Terpenuhi dengan Rumusan Masalah pertama apakah masih diperlukan penunjukan camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Sementara (PPATS), dan Rumusan Masalah kedua bagaimana akibat hukumnya jika penunjukan camat tetap dilaksanakan di daerah kerja yang formasi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah terpenuhi. Hasil penelitian dari jurnal ini peminat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terus meningkat, peran camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) diperlukan dikarenakan kurang terpenuhinya formasi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di wilayah kerja tersebut. Meskipun demikian Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) masih dibutuhkan untuk membantu tugas Kantor Pertanahan. Kantor pertanahan menilai bahwa camat adalah aparatur yang berkompeten di wilayahnya serta paham mengenai keadaan dan situasi dari daerah yang dipimpinnya. Akibat hukum yang terjadi atas diangkatnya camat di wilayah yang telah memenuhi formasi Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah terjadinya persaingan di bidang jasa. Meskipun demikian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak dapat di



sandingkan dengan Camat dikarenakan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dianggap lebih baik dalam hal administrasi Pertanahan sementara Camat dinilai kurang dapat mengatur administrasi pertanahan yang baik.

3. Tesis yang dibuat oleh Ardisetyaning Cintia Primpara dengan Rumusan Masalah pertama mengapa Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Propinsi mengangkat dan melantik Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Sementara (PPATS) di Kecamatan Lowokwaru, dan Rumusan Masalah Kedua apakah dampak pengangkatan Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Sementara (PPATS) terhadap persaingan usaha (jasa) antara Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Sementara (PPATS) dengan PPAT/Notaris dalam melakukan jabatannya di Kecamatan Lowokwaru Kota Malang. Hasil penelitian dari Tesis ini Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Propinsi tetap mengangkat dan melantik Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Sementara (PPATS) karena hanya melihat pada satu peraturan yakni Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tidak melihat kepada peraturan-peraturan lain yang menegaskan bahwa jika dalam suatu wilayah formasi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sudah terpenuhi maka tidak lagi membutuhkan pengangkatan Camat sebagai Pejabat Pembuat



Akta Tanah Sementara (PPATS), dengan demikian Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) tetap diangkat dan dilantik. Dengan diangkatnya Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) dapat Membantu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam melaksanakan tugas dan fungsinya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk melayani masyarakat, maka terjadi persaingan Usaha (jasa) antara Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) dengan Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) yang positif, keduanya saling bersinambungan dalam melaksanakan tugasnya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Indonesia lahir sejak adanya kegiatan pendaftaran tanah, lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pada 24 September 1960 menjadi awal perubahan dalam sistem hukum tanah nasional. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menjadi tonggak awal sebuah usaha untuk mewujudkan adanya kepastian hak atas tanah.² Pada tahun 1997 oleh pemerintah diterbitkan lagi Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 juga tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah sebelumnya yaitu PP No.10/1961.³ Untuk menindaklanjuti dari Peraturan Pemerintah tersebut maka diterbitkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 1 angka 1 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebutkan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu dan mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.⁴



Wahyu Utomo, Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Jakarta, 2020, hal. 4-5
Suharsin, Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Hal Pendaftaran Tanah: Sebuah Tinjauan Ilmiah dan Akibat Hukum, Madani Legal Review Malrev, Volume 4 Nomor 1, Hal. 66-76

Kewenangan dan kekuasaan negara sebagai pemilik tanah tertinggi karena kedudukan hukumnya itu, menyebabkan negara berhak mengatur serta membatasi hak penggunaan mutlak hak milik oleh pribadi hukum atau warga negara. Penguasaan negara atas tanah di seluruh wilayah di republik Indonesia bersumber dari hak bangsa Indonesia sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA.⁵

Ketentuan dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) memuat aturan bahwa “ Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah”.

Keabsahan produk akta yang dibuat di hadapan PPAT dapat dimaknai sebagai upaya negara untuk menciptakan kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat. Tetapi di dalam pergaulan masyarakat tidak jarang terjadi pelanggaran hukum yaitu ketika PPAT lalai dalam menjalankan tugasnya dalam pembuatan akta yang berakibat akta tersebut batal demi hukum. Klien PPAT yang menderita kerugian akibat akta yang batal demi hukum berhak untuk menuntut pertanggung jawaban yang membuat akta tersebut yang tidak didasarkan pada Undang-Undang yang berlaku. Alih-alih menjadi alat bukti yang terkuat dan penuh, akta PPAT malah menjadi



⁵ M. Pota, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Yang Diklaim Sebagai Kawasan Hutan di Kabupaten Batulapisi Kabupaten Gowa*, 2020, Volume 4 Nomor 2, hal. 174

sumber perselisihan bagi para pihak yang mempersoalkan sah atau tidaknya akta PPAT tersebut.⁶

B. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dimuat dalam beberapa peraturan Perundang-Undangan yang memuat aturan bahwa :

- 1) Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 memuat aturan bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu”.
- 2) Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 memuat aturan bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”.
- 3) Pasal 1 angka 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 memuat aturan bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak-hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”.



⁶ Marabintang, Balik Nama Pada Sertifikat Yang Mengandung Unsur Perbuatan Hukum, 2022, Volume 5 Nomor 2, Hal. 452

Dari beberapa pengertian diatas tidak satupun yang menjelaskan mengenai Pejabat Umum, Menurut Boedi Harsono, yang dimaksud pejabat umum adalah seorang yang diangkat oleh pemerintah dengan tugas dan kewenangan memberikan pelayanan kepada umum di bidang tertentu. Sejalan dengan Boedi Harsono, Sri Winarsi menyatakan bahwa pengertian pejabat umum mempunyai karakter yuridis, yaitu selalu dalam rangka hukum publik. Sifat publiknya dapat dilihat dari pengangkatan, pemberhentian dan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah.⁷

Sementara itu pejabat yang berwenang mengangkat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Menteri hal ini dapat kita temui dalam Pasal 5 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dituangkan dalam keputusan pengangkatan yang diterbitkan oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk untuk melaksanakan kewenangan menteri tersebut.⁸ Dalam pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan tempat kedudukan dan wilayah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Persyaratan pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat ditemui dalam Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016



⁷sono, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Grup, 10, hal. 326.
⁸ini Wahyu Utomo, *Op.Cit*, hal. 34

tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang memuat aturan bahwa:

- 1) Warga Negara Indonesia
- 2) Berusia paling rendah 22 (dua puluh dua) tahun
- 3) Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh instansi kepolisian setempat
- 4) 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
- 5) Sehat jasmani dan rohani
- 6) Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan atau lulusan program Pendidikan khusus Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agrarian/pertanahan
- 7) Lulus ujian yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan
- 8) Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan pada kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) paling sedikit 1 (satu) tahun setelah lulus Pendidikan kenotariatan.



Tugas dan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam mewujudkan jaminan kepastian pendaftaran tanah di Indonesia, terkait tugas pokok Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Pasal 6 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang memuat aturan bahwa “Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan”.

Dalam Pasal 6 ayat 2 ini hanya disebutkan bahwa “kegiatan-kegiatan tertentu tidak disebutkan secara tegas kegiatan-kegiatan apa dalam pendaftaran tanah yang menjadi tugas PPAT untuk membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.⁹

Yang menjadi tugas pokok Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam membantu pelaksanaan pendaftaran tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota ditetapkan dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memuat aturan bahwa:

- A. Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta



da Badu, *Tugas Dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam in Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, 2017, Volume 5 Nomor 6, hal. 83

otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Pasal 1 ayat 1)

B. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat 1, 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

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam melaksanakan tugasnya harus mengacu kepada Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), ada dalam peraturan lebih lanjut yaitu Pasal 28 ayat (2) huruf c Perka BPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Yang berwenang mengangkat dan memberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya jika melanggar kode etik profesi adalah Kepala Badan Pertanahan Nasional.¹⁰



Untuk melaksanakan tugas pokoknya seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai segala perbuatan hukum yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku bagi jabatannya. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.¹¹ Mengenai pengertian akta otentik menurut Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh dan di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu, ditempat di mana akta dibuatnya.¹²

Sebagai pejabat yang melaksanakan sebagian tugas dibidang pendaftar tanah, maka jabatan PPAT selalu dikaitkan dengan suatu wilayah tertentu yang menjadi wilayah kerjanya.¹³ Kabupaten/Kota yang jumlah PPATnya termasuk PPAT Sementara sama atau lebih besar dari formasi PPAT yang ditetapkan, dinyatakan sebagai daerah yang tertutup untuk pengangkatan PPAT, apabila terjadi pergantian Camat maka Camat baru tidak dapat ditunjuk sebagai PPAT Sementara.¹⁴

Penentuan formasi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur didalam pasal 7 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik



erangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 1994, hal. 3
kti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Burgelijke Wetboek*,
ramita, Jakarta, 1985, hlm. 419
irja, *Analisis Penetapan Formasi Jabatan PPAT Di Kabupaten Tanggamus*, Fiat Justisia
Hukum, 2007, Volume 1 No. 2, Hal. 161

Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang memuat aturan bahwa;

- a. jumlah kecamatan di daerah kabupaten/kota yang bersangkutan;
- b. tingkat perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam pasal 2;
- c. tingkat perkembangan ekonomi daerah yang bersangkutan;
- d. jumlah permohonan untuk dapat diangkat sebagai PPAT di daerah kabupaten/kota yang bersangkutan;
- e. jumlah PPAT yang sudah ada pada setiap daerah kabupaten/kota yang bersangkutan;
- f. lain-lain faktor yang dianggap penting oleh Kepala Badan.

Terkait dengan pemberhentian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pejabat yang berwenang memberhentikan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Alasan-alasan pemberhentian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dari jabatannya telah ditentukan dalam Pasal 8 Peraturan Pemerintahan Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memuat aturan bahwa:



meninggal dunia

telah mencapai usia 65 (enam puluh lima) tahun

diberhentikan oleh Menteri

C. Camat Sebagai PPAT Sementara

Kawasan yang ditinggali oleh masyarakat Indonesia terdiri atas kawasan perkotaan dan pedesaan. Ketentuan mengenai Fungsi Kawasan perkotaan diatur dalam Pasal 1 ayat 25 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang yang memuat aturan bahwa “Fungsi Kawasan perkotaan adalah sebagai tempat permukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi” sementara Fungsi Kawasan Pedesaan diatur dalam Pasal 1 ayat 23 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang yang memuat aturan bahwa “Kawasan Perdesaan adalah wilayah yang mempunyai kegiatan utama pertanian, termasuk pengelolaan sumber daya alam dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perdesaan, pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi”.

Apabila dianalisis dari aspek transaksi hak atas tanah maupun pembebanan hak tanggungan, yang paling maju dan banyak melakukan transaksi itu adalah penduduk atau masyarakat yang berada di kawasan perkotaan, sementara warga yang tinggal di perdesaan memiliki tingkat transaksi hak atas tanah ataupun transaksi lainnya yang relative rendah.¹⁵

Pemilihan wilayah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang paling banyak dimohonkan baik oleh calon Pejabat Pembuat Akta Tanah



¹⁵, Peraturan Jabatan Dan Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Rajawali Pers, 2009, hal. 139

(PPAT) adalah wilayah kerja yang berada di perkotaan, sedangkan calon Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang mengajukan permohonan wilayah kerja yang berada di perdesaan sangat sedikit, dengan demikian dapat dikatakan bahwa wilayah perdesaan belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang disebut Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS).¹⁶

Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) dimuat dalam beberapa peraturan Perundang-Undangan yang memuat aturan bahwa :

- 1) Pasal 1 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memuat aturan bahwa “Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)”
- 2) Pasal 1 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memuat aturan bahwa bahwa “Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)



139-140

dengan membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)”

3) Pasal 1 ayat 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memuat aturan bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)”.

Pemberhentian Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) dapat kita lihat dalam Pasal 8 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memuat aturan bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus berhenti melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) apabila tidak lagi memegang jabatan sebagai yang dimaksud dalam Pasal 5 ayat 3 huruf a dan b atau di berhentikan oleh Menteri”.

Isi dari Pasal 5 ayat 3 huruf a dan b Peraturan Pemerintah Nomor 37 998 Tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) :



- a. Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagai Pejabat Pembuatan Akta Tanah Sementara (PPATS)
- b. Kepala Kantor Pertanahan untuk melayani pembuatan akta Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT) yang diperlukan dalam rangkaian pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tertentu bagi negara sahabat berdasarkan asas resiprositas sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri, sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus.

Dapat disimpulkan bahwa Ketika diwilayah Kabupaten atau Kota telah terpenuhi formasi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maka camat atau kepala desa dapat diberhentikan menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS).

Tugas dan fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) termasuk juga Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) berdasarkan Pasal 2 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memuat aturan bahwa “ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak

s Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendafran



perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu”.

Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana tertentu yang telah disebut diatas mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak didalam daerah kerjanya.

Akta otentik yang dapat dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ataupun Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) disebutkan dalam Pasal 95 ayat 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang memuat aturan bahwa:

Akta tanah yang dapat dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendafrtan tanah adalah:

- 1) Akta Jual Beli
- 2) Akta Tukar-menukar
- 3) Akta Hibah
- 4) Akta Pemasukan ke Dalam Perusahaan
- 5) Akta Pembagian Hak Bersama



- 6) Akta Pemberian Hak Tanggungan
- 7) Akta Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik
- 8) Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik.

Dalam melihat Batasan daerah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) haruslah terlebih dahulu dilihat siapakah pejabat yang ditunjuk untuk menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS), dalam hal ini camat atautakah kepala desa, jika yang ditunjuk menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) adalah camat, maka wilayah kerjanya adalah seluas wilayah kecamatan sesuai dengan penunjukannya, demikian pula jika yang diangkat menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) adalah kepala desa maka wilayah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) adalah seluas desa sesuai dengan penunjukannya.¹⁷

D. Syarat Pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS)

Pejabat atau pihak yang diangkat menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) adalah Pejabat Pemerintah. Pengertian mengenai Pejabat Pemerintah adalah orang yang diangkat dan didudukkan dalam dinas pemerintahan yang disertai tugas dan wewenang untuk



aini Wahyu Utomo, *Op.Cit*, hal. 24

melakukan pekerjaan pemerintah yang ruang lingkup pekerjaannya ialah badan eksekutif atau sering disebut pejabat administrasi negara.¹⁸

Pejabat pemerintah yang dimaksud ialah camat dan kepala desa.

Secara historis penunjukan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961. Berkaitan dengan penunjukan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS), A.A Andi Prajitno¹⁹ berpendapat: “Camat dahulu diangkat secara otomatis (ex officio) karena jabatannya selaku camat maka masa jabatannya selama menjabat selaku camat. Untuk sekarang tidak otomatis harus mengikuti pendidikan (diklat) dan bilamana lulus wilayah kerja atau kewenangannya disesuaikan dengan wilayah kerja selaku camat (satu kecamatan) Kepala desa dari daerah yang jauh terpencil dari kota serta di sana tidak ada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau jauh dari kantor kecamatan dapat diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selama masa jabatannya sebagai kepala desa dengan catatan harus mengikuti diklat/kursus dan dinyatakan lulus”.

Pengertian Camat dapat kita lihat dalam Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2008 Tentang Kecamatan yang memuat aturan bahwa “pemimpin dan coordinator penyelenggara pemerintahan di



fikqurrahman, 2019: *Kedudukan Diskresi Pejabat Pemerintahan. Jurnal Retentum*.
Iomor 1, hal. 55
i Prajitno, *Pengetahuan Praktis Tentang Apa dan Siapa PPAT*, Selaras, Malang, 2013, hal.

wilayah kerja kecamatan yang dalam pelaksanaan tugasnya memperoleh pelimpahan kewenangan pemerintahan dari bupati atau walikota untuk menangani sebagian urusan otonomi daerah dan menyelenggarakan tugas umum pemerintahan”.

Dalam ketentuan yang berlaku saat ini, sebelum camat dan atau kepala desa ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta 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 Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)²⁰.

Ketentuan mengenai pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) di wilayah yang belum memenuhi formasi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) lebih jelasnya diatur dalam Pasal 5 ayat 3 dan Pasal 5 ayat 3 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memuat aturan bahwa “untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tertentu, menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat di bawah ini sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) atau Pejabat Pembuat

ah Khusus (PPATK)”, “Camat atau Kepala Desa untuk melayani



aini Wahyu Utomo, *Op.cit*, hal. 19

pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS)”.

Terdapat 2 penunjukan Pejabat Pembuat Tanah Sementara (PPATS) dalam suatu daerah yaitu :

- 1) Penunjukan Camat dan atau kepala desa karena jabatannya yang ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS). Penunjukan ini dilakukan apabila masih tersedia formasi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di wilayah tersebut.
- 2) Penunjukan camat dan atau kepala desa sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) karena belum ada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di daerah Kabupaten atau Kota yang bersangkutan.

Penunjukan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) disuatu wilayah diatur dalam Pasal 19 dan Pasal 20 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 yang memuat aturan bahwa;



- 1) Penunjukan Camat sebagai PPAT Sementara dilakukan dalam hal di daerah kabupaten/kota sebagai wilayah kerjanya masih tersedia formasi PPAT
- 2) Keputusan penunjukan Camat sebagai PPAT Sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Kepala Badan yang pelaksanaannya dapat didelegasikan kepada Kepala Kantor Wilayah.
- 3) Untuk keperluan penunjukan Camat sebagai PPAT Sementara dimaksud pada ayat (1), yang bersangkutan wajib mengajukan permohonan penunjukan sebagai PPAT Sementara kepada Kepala Badan dengan melampirkan salinan atau fotocopy keputusan pengangkatan sebagai Camat melalui Kepala Kantor Wilayah.
- 4) Dalam hal keputusan penunjukan Camat sebagai PPAT Sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) didelegasikan kepada Kepala Kantor Wilayah, keputusan penunjukannya ditandatangani oleh Kepala Kantor Wilayah atas nama Kepala Badan sesuai bentuk sebagaimana tercantum dalam Lampiran II.
- 5) Penunjukan Kepala Desa sebagai PPAT Sementara dilakukan oleh Kepala Badan setelah diadakan penelitian mengenai kebutuhan pelayanan masyarakat di bidang pembuatan akta di daerah-daerah terpencil.



Setelah diangkatnya Camat menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) menurut Pasal 20 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 yang memuat aturan bahwa;

- 1) Bagi Camat dan/atau Kepala Desa yang telah ditunjuk sebagai PPAT Sementara sebelum melaksanakan tugasnya wajib mengikuti pembekalan teknis pertanahan yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang penyelenggaraannya dapat bekerja sama dengan organisasi profesi PPAT.
- 2) Keputusan penunjukan Camat dan/atau Kepala Desa sebagai PPAT Sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 diberikan kepada yang bersangkutan setelah selesai pelaksanaan pembekalan teknis pertanahan.
- 3) Tembusan keputusan penunjukan Camat dan/atau Kepala Desa sebagai PPAT Sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 disampaikan kepada pemangku kepentingan.
- 4) Untuk keperluan pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT Sementara, setelah menerima keputusan penunjukan sebagai PPAT Sementara Sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Camat dan/atau



Kepala Desa yang bersangkutan wajib melapor kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat paling lambat 3 (tiga) bulan.

- 5) Apabila Camat dan/atau Kepala Desa yang telah ditunjuk sebagai PPAT Sementara tidak melapor dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4), maka keputusan penunjukan sebagai PPAT Sementara yang bersangkutan batal demi hukum.

E. Penentuan Formasi PPAT Sementara

Formasi PPAT Sementara diatur didalam Pasal 9 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 yang memuat aturan bahwa;

- 1) Formasi atau kebutuhan dan penunjukan PPAT Sementara ditetapkan oleh Kepala Badan dengan mempertimbangkan faktor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1).
- 2) Dalam hal di daerah kabupaten/kota yang telah ditetapkan oleh Kepala Badan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 PPATnya telah terpenuhi, maka terhadap Camat yang baru dilantik tidak lagi ditunjuk sebagai PPAT, kecuali jumlah PPAT yang telah ada berkurang dari jumlah formasi yang telah ditetapkan atau formasinya diadakan perubahan.



- 3) Formasi PPAT Sementara yang telah ditetapkan, dapat ditinjau kembali oleh Kepala Badan apabila terdapat perubahan berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1).

Pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) di suatu wilayah mempertimbangkan faktor sebagaimana Pasal 7 ayat (1) 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 yang memuat aturan bahwa;

- g. jumlah kecamatan di daerah kabupaten/kota yang bersangkutan;
- h. tingkat perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam pasal 2;
- i. tingkat perkembangan ekonomi daerah yang bersangkutan;
- j. jumlah permohonan untuk dapat diangkat sebagai PPAT di daerah kabupaten/kota yang bersangkutan;
- k. jumlah PPAT yang sudah ada pada setiap daerah kabupaten/kota yang bersangkutan;
- l. lain-lain faktor yang dianggap penting oleh Kepala Badan.

Penunjukan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) timbangkan kebutuhan masyarakat setempat terkait penggunaan



jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) dalam pembuatan akta-akta pertanahan.

1. Jumlah Kecamatan Di Daerah Yang Bersangkutan

BPN perlu mempertimbangkan jumlah kecamatan di wilayah kabupaten/kota yang bersangkutan. Hal ini bertujuan agar distribusi PPATS sesuai dengan kebutuhan administratif setiap kecamatan. Semakin banyak kecamatan, semakin besar kemungkinan adanya kebutuhan untuk menambah PPATS agar dapat melayani seluruh masyarakat di wilayah tersebut.

2. Tingkat Perbuatan Hukum Tertentu Mengenai Hak Atas Tanah Atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

Aturan ini mengacu pada seberapa sering masyarakat di wilayah tersebut melakukan tindakan hukum terkait hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Daerah dengan aktivitas hukum pertanahan yang tinggi cenderung membutuhkan lebih banyak PPATS untuk menangani akta-akta pertanahan yang dibuat.

3. Tingkat Perkembangan Ekonomi Daerah Yang Bersangkutan

Pertumbuhan ekonomi daerah yang pesat dapat mempengaruhi kebutuhan masyarakat akan PPATS. Dengan meningkatnya aktivitas ekonomi, seperti transaksi properti atau pembangunan, kebutuhan akan akta tanah juga meningkat.



Oleh karena itu, daerah dengan ekonomi yang berkembang pesat mungkin memerlukan lebih banyak PPATS.

4. Jumlah Permohonan Untuk Dapat Diangkat Sebagai PPAT Di Daerah Kabupaten/Kota Yang Bersangkutan

BPN perlu mempertimbangkan berapa banyak PPAT yang sudah ada di wilayah tersebut. Jika jumlah PPAT yang ada dirasa cukup untuk melayani kebutuhan masyarakat, pengangkatan PPATS mungkin tidak diperlukan. Namun, jika jumlah PPAT yang ada tidak memadai, maka pengangkatan PPATS bisa menjadi solusi sementara.

5. Jumlah PPAT yang sudah ada pada setiap daerah kabupaten/kota bersangkutan yang bersangkutan

BPN perlu mempertimbangkan berapa banyak PPAT yang sudah ada di wilayah tersebut. Jika jumlah PPAT yang ada dirasa cukup untuk melayani kebutuhan masyarakat, pengangkatan PPATS mungkin tidak diperlukan. Namun, jika jumlah PPAT yang ada tidak memadai, maka pengangkatan PPATS bisa menjadi solusi sementara.

6. Lain-Lain Faktor Yang Dianggap Penting Oleh Kepala Badan

Faktor lain yang dianggap penting oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) harus dipertimbangkan dalam pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS). Ketentuan ini memberikan fleksibilitas kepada Kepala BPN untuk memperhitungkan kondisi khusus



adaan tertentu yang mungkin tidak tercakup dalam faktor-faktor yang diatur secara eksplisit dalam aturan lainnya.

F. Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah Lembaga Pemerintah Non Kementerian yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden berdasarkan Pasal 1 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Badan Pertanahan Nasional (BPN) mempunyai tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Berdasarkan Pasal 3 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang memuat aturan bahwa Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan 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
- ↳ pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan Badan Pertanahan Nasional (BPN)



- 8) Pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan Badan Pertanahan Nasional (BPN)
- 9) Pelaksanaan pengelolaan data informasi lahan pertanian pangan berkelanjutan dan informasi di bidang pertanahan
- 10) Pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan dan
- 11) pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.

Pengertian Kewenangan Berdasarkan Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan Pasal 1 ayat (2) memuat aturan bahwa “Kewenangan adalah kekuasaan Badan dan atau Pejabat Pemerintahan atau penyelenggaraan negara lainnya untuk bertindak dalam ranah hukum publik.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) mempunyai kewenangan dalam hal melakukan pengangkatan dan pemberhentian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS), dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).



husus Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) yang al ini Camat dan Kepala Desa diangkat oleh Badan Pertanahan I (BPN) di wilayah yang belum memenuhi kebutuhan Pejabat

Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau belum terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Pasal 5 ayat (3) huruf (a) yang memuat aturan bahwa “Camat dan Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS).

G. Wilayah Kota Makassar

Makassar adalah Ibu Kota Provinsi Sulawesi Selatan, yang terletak di bagian Selatan Pulau Sulawesi yang dahulu disebut Ujung Pandang, terletak antara 119°24'17'38" Bujur Timur dan 5°8'6'19" Lintang Selatan yang berbatasan sebelah Utara dengan Kabupaten Maros, sebelah Timur Kabupaten Maros, sebelah selatan Kabupaten Gowa dan sebelah Barat adalah Selat Makassar. Kota Makassar memiliki topografi dengan kemiringan lahan 0-2°(datar) dan kemiringan lahan 3-15° (bergelombang).

Luas Wilayah Kota Makassar tercatat 175,77 km persegi. Kota Makassar memiliki kondisi iklim sedang hingga tropis memiliki suhu udara rata-rata berkisar antara 26,°C sampai dengan 29°C. Kota Makassar adalah kota yang terletak dekat dengan pantai yang membentang sepanjang koridor barat dan utara dan juga dikenal sebagai “Waterfront City” yang didalamnya



beberapa sungai (Sungai Tallo, Sungai Jeneberang, dan Sungai) yang kesemuanya bermuara ke dalam kota. Kota Makassar

merupakan hamparan daratan rendah yang berada pada ketinggian antara 0-25 meter dari permukaan laut.

Dari kondisi ini menyebabkan Kota Makassar sering mengalami genangan air pada musim hujan, terutama pada saat turun hujan bersamaan dengan naiknya air pasang. Secara administrasi Kota Makassar dibagi menjadi 15 kecamatan dengan 153 kelurahan. Pada akhir tahun 2019, wilayah administrasi Kota Makassar terdiri dari 15 kecamatan, berikut dibawah ini adalah daftar kecamatan yang terdapat di kota Makassar :

- 1) Biringkanaya
- 2) Bontoala
- 3) Makassar
- 4) Mamajang
- 5) Manggala
- 6) Mariso
- 7) Panakkukang
- 8) Rappocini
- 9) Sangkarrang Tallo
- 10) Tamalanrea
- 11) Tamalate
- 12) Ujung Pandang
- 13) Ujung Tanah



jo

H. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah merupakan persoalan yang sangat penting dalam UUPA, karena pendaftaran tanah merupakan awal di proses lahirnya sebuah bukti kepemilikan hak atas tanah. Begitu pentingnya persoalan pendaftaran tanah tersebut sehingga UUPA memerintahkan kepada pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia. Hal ini sesuai dengan ketentuan pasal 19 UUPA dinyatakan sebagai berikut.²¹

- 1) Untuk menjamin kepastian hukum, oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.
- 2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :
 - a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- 3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas social ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan menteri agrarian.
- 4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran tanah termaksud dalam ayat



Hukum Agraria, Sinar Grafika, Jakarta, Hal.152

(1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Sebagai tindak lanjut dari perintah Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut, pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah. Berpatokan pada perkembangan yang begitu dan banyaknya persoalan pendaftaran tanah yang muncul ke permukaan dan tidak mampu diselesaikan oleh PP Nomor 10 Tahun 1961, maka setelah berlaku selama kurang lebih 38 tahun, pemerintah mengeluarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Pasal 19 UUPA, yang ditujukan kepada pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia, adalah merupakan kewajiban pemerintah sebagai pengusaha tertinggi terhadap tanah. Sedangkan pasal 23, 32, dan 38 UUPA, yang menyatakan bahwa Hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan, setiap peralihan, hapusnya dengan pembebanan dengan hak-hak lain harus didaftarkan, adalah merupakan “kewajiban” bagi yang mempunyai hak-hak tersebut, dengan maksud agar mereka mendapat tentang kepastian hukum tentang haknya itu.²²

Di dalam pendaftaran tanah dikenal sistem pendaftaran tanah secara sporadik. Pendaftaran secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam



_____ k Saleh, Hak Anda Atas Tanah, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1982, Hal. 61-62.

wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.²³

Pendaftaran tanah untuk pertama kalinya dilakukan untuk tanah-tanah yang belum didaftarkan atau yang belum disertifikatkan, hal ini sesuai dengan ketentuan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Maka untuk menjamin kepastian hukum, maka mendaftarkan hak atas tanah merupakan hal yang penting untuk dilakukan. Hal ini dilakukan guna menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah serta pihak lain yang berkepentingan dan dengan tanah tersebut. Pendaftaran tanah dilakukan di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) serta dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berada di wilayah kabupaten/kota.

Apabila suatu tanah tidak atau belum didaftarkan, maka tanah tersebut tidak mempunyai bukti kepemilikan berupa sertifikat hak atas tanah. Jika tanah tersebut pernah didaftarkan untuk keperluan pajak tanah, maka biasanya bukti kepemilikan tanah tersebut berupa bukti-bukti pajak. Bukti-bukti berupa pemungutan pajak atas tanah tersebut oleh sebagian masyarakat kita hingga saat ini masih dianggap sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah. Padahal secara yuridis surat-surat pemungutan pajak tersebut tidak membuktikan subjek dan objek suatu hak atas tanah.²⁴



urtedi, Sertifikat Hak Atas Tanah, Sinar Grafika, hlm. 60
Iartanto, Hukum Pertanahan, LaksBang Justitia, Surabaya, 2014, hlm. 106.

Sertifikat hak atas tanah berfungsi untuk membuktikan adanya hak atas tanah tersebut. Keberadaan sertifikat hak atas tanah merupakan proses dari pendaftaran tanah. Dengan adanya sertifikat tanah maka akan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada hak atas tanah yang bersangkutan. Jaminan perlindungan hukum diberikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersertifikat manakala ada pihak lain yang mengajukan gugatan atas tanah seseorang.²⁵

Adapun pendaftaran tanah yang diselenggarakan oleh pemerintah yaitu Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua obyek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau yang setingkat dengan itu yang meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah. Pelaksanaan program PTSL ini meliputi seluruh objek pendaftaran tanah di Indonesia tanpa terkecuali, baik bidang tanah yang belum ada hak atas tanahnya maupun bidang tanah hak yang memiliki hak dalam rangka memperbaiki kualitas data pendaftaran tanah. Program ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah, dengan demikian dapat mendorong pertumbuhan ekonomi dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat.



. 104

Pemerintah dalam pelaksanaan program ini berfokus pada peningkatan Sumber Daya Manusia. Kementerian ATR/BPN dalam melaksanakan program PTSL memastikan penggunaan tenaga juru ukur, petugas PTSL yang berkualitas dan berkompeten, mulai dari penyuluhan, pendataan, pengukuran, siding panitia, pengumuman dan pengesahan, serta penerbitan sertipikat. Kementerian ATR/ BPN juga memastikan seluruh proses tersebut dilakukan secara mudah, transparan, efektif dan efisien. Sebagai gambaran, jika menggunakan metode pendaftaran tanah sporadis, maka maksimum pencapaian target per tahun adalah hanya 1 juta bidang tanah, yang artinya untuk menyelesaikan 79 juta bidang diperlukan waktu 79 tahun. Sementara melalui PTSL, target pendaftaran 79 juta bidang tanah itu dapat diselesaikan pada tahun 2025.²⁶

Penyelenggaraan program PTSL diharapkan dapat mewujudkan pembangunan yang nyata bagi Indonesia, dan memastikan penerima sertifikat tepat sasaran, sehingga masyarakat dapat memulai peningkatan kualitas hidup yang lebih baik.²⁷ Metode PTSL ini merupakan inovasi pemerintah melalui Kementerian ATR/BPN untuk memenuhi kebutuhan dasar masyarakat, sandang, pangan, dan papan. Program tersebut



Lin, Efektivitas Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptl) Dalam Rangka
Pendaftaran Tanah Pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar, Jurnal
Keraja, Hlm 12

. 12

dituangkan dalam Peraturan Menteri No 12 tahun 2017 tentang PTSL dan Instruksi Presiden No 2 tahun 2018 tentang percepatan PTSL.

I. Landasan Teori

1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. Kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Secara gramatikal kepastian berasal dari kata pasti yang artinya sudah tetap, mesti dan tentu.²⁸

Secara normatif, kepastian hukum dapat diartikan sebagai sebuah peraturan perundang-undangan yang dibuat serta diundangkan dengan pasti. Hal ini dikarenakan kepastian hukum dapat mengatur dengan jelas serta logis sehingga tidak akan menimbulkan konflik dalam norma yang ada di masyarakat.²⁹

Menurut Utrecht kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan



ih dan Mhd. Fakhurrahman Arif, 2021, *Asas Kepastian Hukum Menurut Para Ahli*,
Jurnal Tata Negara, Volume Nomor 2, Tanjung Jabung Barat, hlm. 61
Teori Kepastian Hukum Menurut Para Ahli, [https://www.gramedia.com/literasi/teori-
hukum/](https://www.gramedia.com/literasi/teori-
hukum/), diakses pada tanggal 24 Juli 2023 pukul 21:00 WITA

pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu, ajaran kepastian hukum ini berasal dari yuridis dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistic di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai suatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan.³⁰

Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap dan konsisten dimana pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif.³¹ Menurut Maria S.W Sumardjono bahwa secara normatif, kepastian hukum itu memerlukan tersediannya perangkat peraturan perundang-undangan yang secara operasional maupun mendukung pelaksanaannya. Secara empiris, keberadaan peraturan perundang-undangan itu perlu dilaksanakan secara konsisten dan konsekuen oleh sumber daya manusia pendukungnya.³²

Teori kepastian hukum menurut Hans Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma, norma adalah pernyataan yang menekankan aspek seharusnya atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan, norma-norma adalah produk dan aksi

³⁰ Rommy Haryanto Djojarahrdjo, 2019, Mewujudkan Aspek Keadilan Dalam Putusan Hakim Di Peradilan Perdata, Fakultas Hukum Universitas Surabaya, Surabaya, hlm. 94

³¹ Raimond Flora Lamandasa, 2011, Penegakan Hukum, dikutip dari Fauzie Kamal Ismail, Tesis Kepastian Hukum Atas Akta Notaris Yang Berkaitan Dengan Pertanahan, Fakultas Hukum Indonesia, Depok, hlm. 2

³² Rayoga, 2016, Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Peraturan Mahkamah Agung Tahun 2011 Tentang Hak Uji Materil Dalam Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 005/2011/PUU-LT/2011 Tentang Pedoman Beracara Dalam Pengujian Undang-Undang, Jakarta, Legal Aid Judicial Review, hlm. 194



manusia yang deliberative, undang-undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat, adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.³³

Kepastian hukum yang sesungguhnya ada apabila peraturan perundang-undangan dapat dijalankan sesuai dengan prinsip dan norma hukum yang ada. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa kepastian hukum dapat diwujudkan oleh hukum melalui aturan-aturan hukum yang kemudian dipatuhi oleh masyarakat. Aturan-aturan hukum tersebut ada, belum tentu bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, namun semata-mata untuk kepastian.³⁴

Menurut Fence M. Wantu, “hukum tanpa nilai kepastian hukum akan kehilangan makna karena tidak lagi dapat dijadikan pedoman perilaku bagi semua orang”. Kepastian hukum diartikan sebagai kejelasan norma sehingga dapat dijadikan pedoman bagi masyarakat yang dikenakan peraturan ini. Pengertian kepastian tersebut dapat dimaknai bahwa ada kejelasan dan ketegasan terhadap berlakunya hukum di dalam masyarakat. Hal ini untuk tidak menimbulkan banyak salah tafsir.³⁵

³³ Rommy Haryanto Djojarahrdjo, *Op.Cit*, hlm. 93

³⁴ Fildzah Lutfiyani, 2023, *Dampak Penghapusan Formasi Jabatan dan Perubahan Daerah Kerja*

PPAT dan PPATS, Notarius, Volume 16 Nomor 2, Fakultas Hukum Universitas

, hal. 809

rayoga, Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor

11 Tentang Hak Uji Materil Dan Dalam Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor

005 Tentang Pedoman Beracara Dalam Pengujian Undang-undang, Legislasi Indonesia,

Nomor 2, hlm. 194



Suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multitafsir) dan logis sehingga menjadi suatu sistem norma dengan norma lain yang tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan dapat berbentuk kontentasi norma, reduksi norma atau distorsi norma.³⁶

2. Teori Kewenangan

Kewenangan atau wewenang mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam kajian hukum administrasi. Pentingnya kewenangan ini sehingga F.A.M. Stroink dan J.G Steenbeek menyatakan: “Het Begrip bevoegdheid is dan ook een kembegrip in he staats-en administratief recht”.³⁷ Dari pernyataan tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa wewenang merupakan konsep yang inti dari hukum administrasi. Istilah kewenangan atau wewenang sejajar dengan “authority” dalam Bahasa Inggris dan “bevoegheid” dalam Bahasa Belanda. “authority” dalam Black’s Law Dictionary diartikan sebagai Legal Power; a right to command or to act; the right and power of public officers to require obedience to their orders lawfully issued in scope of their public duties.³⁸ Kewenangan atau wewenang itu sendiri adalah kekuasaan hukum serta hak untuk memerintah atau bertindak,



rayoga, *Op.Cit*, 194
iki Winarno, 2008, *Penyalahgunaan Wewenang dan Tindak Pidana Korupsi*, Yogyakarta: Mediatama, hlm. 65

hak atau kekuasaan hukum pejabat publik untuk mematuhi aturan hukum dalam lingkup melaksanakan kewajiban publik.

Dalam literatur ilmu politik, ilmu pemerintahan, dan ilmu hukum sering ditemukan istilah kekuasaan, kewenangan, dan wewenang. Kekuasaan sering disamakan begitu saja dengan kewenangan, dan kekuasaan sering dipertukarkan dengan istilah kewenangan, demikian pula sebaliknya. Bahkan kewenangan sering disamakan juga dengan wewenang. Kekuasaan biasanya berbentuk hubungan dalam arti bahwa “ada satu pihak yang memerintah dan pihak lain yang diperintah” (*the rule and the ruled*).³⁹

Kewenangan sering disejajarkan dengan istilah wewenang. Istilah wewenang digunakan dalam bentuk kata benda dan sering disejajarkan dengan istilah “bevoegheid” dalam istilah hukum Belanda. Menurut Phillipus M. Hadjon, jika dicermati ada sedikit perbedaan antara istilah kewenangan dengan istilah “bevoegheid”. Perbedaan tersebut terletak pada karakter hukumnya. Istilah “bevoegheid” digunakan dalam konsep hukum publik maupun dalam hukum privat. Dalam konsep hukum kita istilah kewenangan atau wewenang seharusnya digunakan dalam konsep hukum publik.

Meskipun demikian kekuasaan mempunyai dua aspek yaitu aspek politik dan aspek hukum, sedangkan kewenangan hanya beraspek pada hukum semata yang artinya kekuasaan itu dapat bersumber dari konstitusi, serta dapat bersumber dari luar konstitusi (inkonstitusional), misalnya melalui



Sudiardjo, 1998, *Dasar-Dasar Ilmu Politik*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, hlm. 35

perang atau kudeta, sedangkan kewenangan itu sendiri jelas bersumber dari konstitusi.

Kewenangan adalah apa yang disebut kekuasaan formal, kekuasaan yang berasal dari kekuasaan yang diberikan oleh undang-undang, sedangkan wewenang hanya mengenai suatu "onderdeel" atau bagian tertentu saja dari kewenangan. Di dalam kewenangan terdapat wewenang-wewenang rechtsbevoegdheden. Wewenang merupakan lingkup tindakan hukum publik, lingkup wewenang pemerintahan, tidak hanya meliputi wewenang membuat keputusan pemerintah (bestuur), tetapi meliputi wewenang dalam rangka pelaksanaan tugas, dan memberikan wewenang serta distribusi wewenang utamanya ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. Secara yuridis, pengertian wewenang adalah kemampuan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan untuk menimbulkan akibat-akibat hukum.⁴⁰

Dari berbagai pengertian kewenangan sebagaimana tersebut di atas, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa kewenangan atau authority memiliki pengertian yang berbeda dengan wewenang atau competence. Kewenangan merupakan kekuasaan formal yang berasal dari undang-undang, sedangkan wewenang itu sendiri yaitu suatu spesifikasi dari kewenangan yang artinya barang siapa disini adalah subyek hukum yang diberikan kewenangan oleh undang-undang, maka subyek hukum



to, 1994, Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm.

berwenang untuk melakukan sesuatu tersebut dalam kewenangan karena perintah undang-undang.

Bagir Manan mengemukakan bahwa wewenang dalam bahasa hukum tidak sama dengan kekuasaan. Kekuasaan hanya menggambarkan hak untuk berbuat atau tidak berbuat. Di dalam hukum, wewenang sekaligus berarti hak dan kewajiban atau *rechten en plichten*. Di dalam kaitan dengan otonomi daerah, hak mengandung pengertian kekuasaan untuk mengatur sendiri *zelfregelen*, sedangkan kewajiban secara horizontal berarti kekuasaan untuk menyelenggarakan pemerintahan sebagaimana mestinya. Vertikal berarti kekuasaan untuk menjalankan pemerintahan dalam suatu tertib ikatan pemerintahan negara secara keseluruhan.⁴¹

Kewenangan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, tersebut diperoleh melalui tiga cara yaitu atribusi, delegasi, mandat. Mengenai atribusi, delegasi dan mandate ini H.D. van Wijk/Willem Konijnenbelt mendefenisikan sebagai berikut:

- a. *Attributie: toekenning van een bestuursbevoegheid door een wetgever aan bestuursorgaan*, (atribusi adalah pemberian wewenang pemerintahan oleh pembuat undang-undang kepada organ pemerintahan).
- b. *Delegatie: overdracht van een bevoegheid van het ene bestuursorgaan aan ander*, (delegasi adalah pelimpahan



_____ nan, Wewenang Provinsi, Kabupaten dan Kota dalam Rangka Otonomi Daerah. Hlm. 1-

wewenang pemerintahan dari satu organ pemerintahan kepada organ pemerintahan lainnya).

- c. *Mandaat: een bestuursorgaan laat zijn bevoegheid namens hemuitoefenen door een ander*, (mandat terjadi ketika organ pemerintahan mengizinkan kewenangannya dijalankan oleh organ lain atas namanya).⁴²

Mengenai sifat kewenangan pemerintahan yaitu yang bersifat terikat, fakultatif, dan bebas, terutama dalam kaitannya dalam kewenangan kewenangan pembuatan dan penerbitan keputusan-keputusan atau *besluiten* dan ketetapan-ketetapan atau *beschikkingen* oleh organ pemerintahan, sehingga dikenal ada keputusan yang bersifat terikat dan bebas. Wewenang yang bersifat terikat, yakni terjadi apabila peraturan dasarnya menentukan kapan dan dalam keadaan yang bagaimana wewenang tersebut dapat digunakan atau peraturan dasarnya sedikit banyak menentukan tentang isi dan keputusan yang harus diambil. Ada dua wewenang yaitu wewenang fakultatif dan wewenang bebas. Wewenang fakultatif adalah wewenang yang terjadi dalam hal badan atau pejabat tata usaha negara yang bersangkutan tidak wajib menerapkan wewenangnya atau sedikit banyak masih ada pilihan, sekalipun pilihan itu hanya dapat dilakukan dalam hal-hal atau keadaan tertentu sebagaimana ditentukan dalam peraturan dasarnya, sedangkan wewenang bebas adalah wewenang

adi ketika peraturan dasarnya memberikan kebebasan kepada



HR, 2017, Hukum Administrasi Negara, Jakarta, RajaGrafindo Persada, hlm. 102

badan atau pejabat tata usaha negara untuk menentukan sendiri mengenai isi dari keputusan yang akan dikeluarkannya atau peraturan dasarnya memberi ruang lingkup kebebasan kepada pejabat tata usaha negara yang bersangkutan.

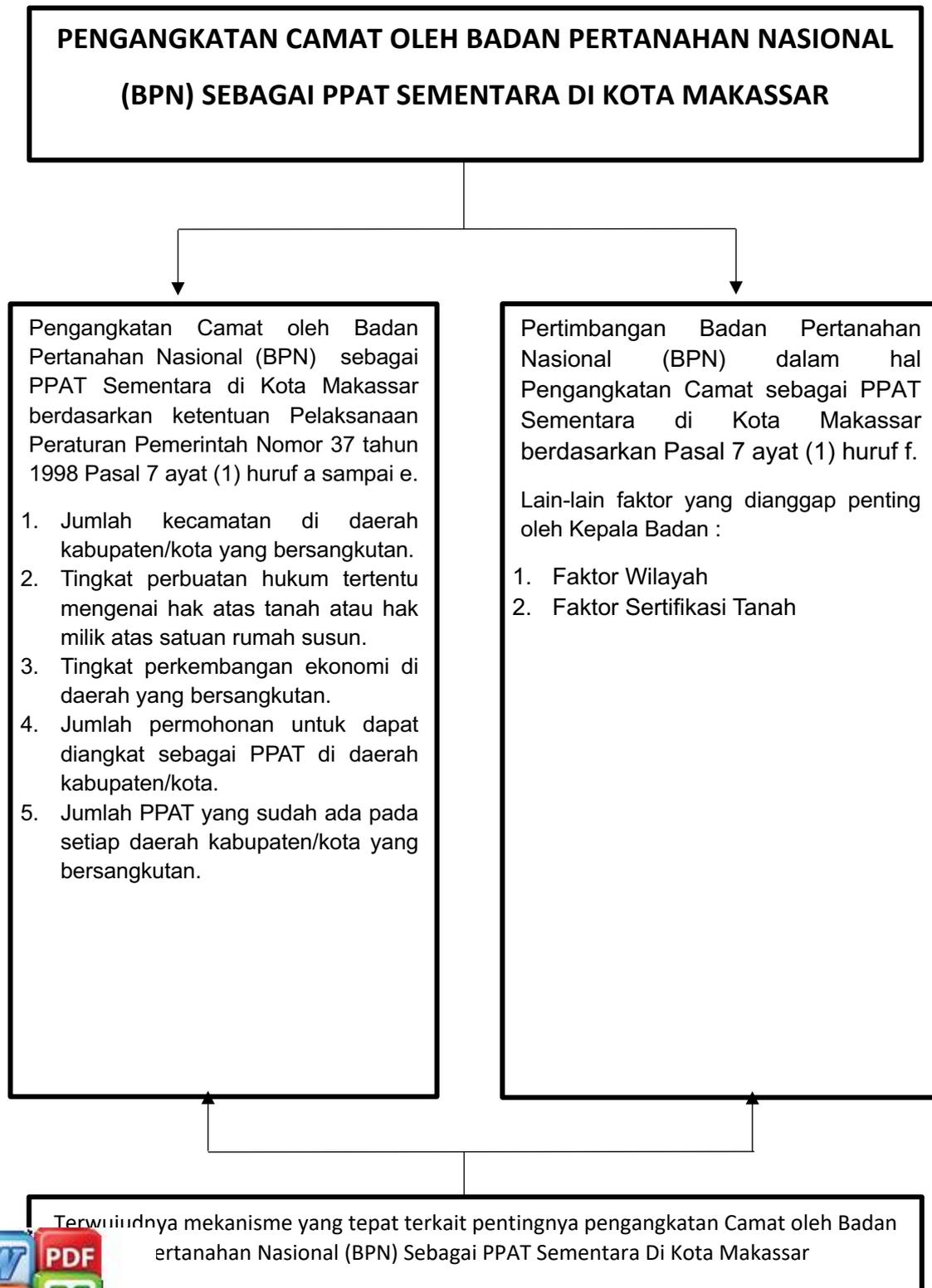
J. Kerangka Pikir

1. Alur Pikir

Pada penelitian ini terdapat variabel dasar dari Pengangkatan Camat Oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Sebagai PPAT Sementara di Kota Makassar (X1) adalah diangkatnya PPAT Sementara di Kota Makassar yang dimana kebutuhan PPAT telah cukup terdapat berdasarkan SK Penerimaan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang telah tertutup. (X2) Pertimbangan Badan Pertanahan Nasional (BPN) mengenai pengangkatan PPAT Sementara di wilayah Kota Makassar yang telah cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).



2. Bagan Kerangka Pikir



K. Definisi Oprasional

- 1) Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
- 2) Pengangkatan PPAT Sementara adalah penunjukan camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara yang diberi kewenangan untuk melaksanakan sebagian tugas dalam hal pendaftaran tanah, terutama di wilayah-wilayah yang belum memiliki cukup terdapat PPAT/Notaris.
- 3) Formasi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah jumlah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diperlukan dalam satuan daerah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
- 4) Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah lembaga pemerintah non kementerian di Indonesia yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 5) Jumlah Kecamatan yaitu merujuk pada pertimbangan penentuan formasi PPAT semakin banyak kecamatan pada suatu wilayah semakin banyak kebutuhan terhadap PPAT.
- 6) Tingkat Perbuatan Hukum adalah aktivitas perbuatan hukum terkait hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun di wilayah . Jika banyak transaksi atau perbuatan hukum terkait yang terjadi, kebutuhan akan PPAT akan meningkat.



- 7) Tingkat Perkembangan Ekonomi adalah meningkatnya transaksi tanah, dan permintaan akta tanah mendorong kebutuhan PPAT Sementara, terutama di daerah yang berkembang pesat namun kekurangan PPAT tetap.
- 8) Jumlah Permohonan PPAT adalah jumlah permohonan PPAT aktif untuk pindah wilayah kerja.
- 9) Jumlah PPAT adalah daftar PPAT/Notaris yang sudah ada di suatu wilayah.
- 10) Lain-lain Faktor Yang Dianggap Penting Oleh Kepala Badan adalah pertimbangan pengangkatan PPAT Sementara disuatu wilayah yang dianggap penting oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN)
- 11) Sertifikasi Tanah adalah peningkatan status kepemilikan hak atas tanah dan hak milik satuan rumah susun.
- 12) Faktor Wilayah adalah pertimbangan pengangkatan PPAT Sementara yang dianggap lebih memahami wilayahnya.

