

**URGENSI KEBERADAAN CAMAT SEBAGAI PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH (PPAT) SEMENTARA DALAM PEMBUATAN AKTA PERALIHAN
HAK ATAS TANAH (Studi di Kecamatan Lowokwaru Kota Malang)**

Ardisetyaning Cintia Primipara, Dr. Iwan Permadi, S.H, M.Hum, Dr. Istislam, S.H,

M.Hum

Fakultas Hukum Universitas Brawijaya
Jl. MT. Haryono 169 Malang 65145. Telp (0341) 553898, FAX (0341) 566505
Email: ardicynthia.ap@gmail.com

Abstract

This thesis discusses the legal issues regarding the regulation Title Deed Official Land which states that public service in the deed PPAT in areas that are not quite there PPAT, the Minister may appoint sub-district head as a PPAT. Meanwhile, as stipulated in Article 5 paragraph (3) letter a Government Regulation No. 37 of 1997 on the Position Rules Land Deed official, but preliminary data suggest that Malang is no longer available for PPAT formation, but in fact in Malang still contained their appointment as the Head of While PPAT.

The purpose of this thesis was to analyze the election and inauguration as the Head of the Land Deed Official meantime by the Head Office of the National Land Agency (BPN) Province Lowokwaru whereas in the District of Malang not require as Acting Head of the Land Deed While again. The method used in this thesis is empirical legal research. The approach used is the juridical sociology. The results of this thesis research found that decisions made by the Head of BPN Regional Office of East Java Province to appoint Head Lowokwaru is contrary to the applicable rules, but the appointment and inauguration Head of the Head Office of BPN Province is still being done, despite the formation of PPAT in a region are met.

Key words: *authority, sub-district head, Interim Land Deed Conveyancer (PPAT), deed of land right transfer*

Abstrak

Penulisan tesis ini membahas permasalahan hukum mengenai Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yakni disebutkan bahwa pelayanan masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, Menteri dapat menunjuk camat sebagai PPAT Sementara sebagaimana diatur dalam Pasal 5 ayat (3) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1997 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, namun data awal menunjukkan bahwa Kota Malang sudah tidak lagi tersedia formasi untuk PPAT, tetapi pada kenyataannya di Kota Malang masih terdapat adanya penunjukan Camat sebagai PPAT Sementara.

Tujuan penulisan jurnal ini adalah untuk menganalisis pengangkatan dan pelantikan Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Propinsi padahal dalam

wilayah Kecamatan Lowokwaru Kota Malang tidak memerlukan Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara lagi. Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan jurnal ini adalah penelitian hukum empiris. Pendekatan yang digunakan adalah yuridis sosiologi. Hasil dari penelitian jurnal ini menemukan bahwa pengambilan keputusan yang dilakukan oleh Kepala Kanwil BPN Propinsi Jawa Timur untuk mengangkat Camat Lowokwaru tersebut adalah bertentangan dengan aturan yang berlaku, namun pengangkatan dan pelantikan Camat oleh Kepala Kanwil BPN Propinsi tetap dilakukan, meskipun formasi PPAT dalam suatu wilayah tersebut sudah terpenuhi.

Kata kunci: wewenang, camat, PPAT Sementara, akta peralihan hak atas tanah

Latar Belakang

Kebutuhan akan tanah pada umumnya adalah untuk kepentingan pembangunan. Kegiatan pembangunan yang semakin meningkat pada segala bidang kehidupan di perkotaan maupun di pedesaan, menandakan bahwa posisi tanah menjadi sangat penting atau vital dalam kehidupan. Arti pentingnya tanah bagi kehidupan manusia ialah karena kehidupan manusia sama sekali tidak bisa dipisahkan dari tanah, manusia hidup di atas tanah dan memperoleh bahan pangan dengan cara mendayagunakan tanah.¹ Hal ini menandakan bahwa semakin banyak dibutuhkan ketersediaan tanah, karena tanah merupakan sumber daya alam yang terbatas, dan mengingat besarnya peranan hak-hak atas tanah, keadaan ini menyebabkan meningkatnya nilai ekonomis tanah.

Kegiatan penyelenggaraan pendaftaran tanah erat kaitannya dengan keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau disingkat PPAT. Hal ini tidak dapat dipungkiri, sebab disebutkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 5 bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional.

Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan tugas pendaftaran tanah dibantu oleh PPAT, yaitu PPAT yang diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota atau dapat ditunjuk PPAT sementara yaitu Pejabat Pemerintah yang karena kedudukannya bertindak sebagai PPAT.

Camat sebagai PPAT Sementara, keberadaannya didasarkan pada wilayah kerja di Kecamatan karena jabatannya dimana yang bersangkutan berkedudukan

¹ Kertasapoetra dkk, *Hukum Tanah Jaminan UUPA bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, (Jakarta: Bina Aksara, 1984), hlm. 1.

sebagai kepala wilayah sebagaimana diuraikan dalam Undang-Undang No. 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintah Daerah, pengertian Camat bukanlah kepala wilayah melainkan sebagai perangkat daerah di wilayah/pemangku wilayah sebagai unsur penyelenggaraan pemerintah daerah.²

Pasal 18 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Ka. BPN No. 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyebutkan bahwa dalam hal tertentu Kepala Badan Pertanahan dapat menunjuk Camat dan/atau Kepala Desa karena jabatannya sebagai PPAT Sementara.

Jadi PPAT Sementara adalah Camat yang ditunjuk dan diangkat sebagai pejabat yang berwenang membuat akta otentik dibidang pertanahan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi. Penunjukkan Camat selaku PPAT Sementara adalah untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.³ Yang dimaksud dengan daerah yang belum cukup terdapat PPAT adalah daerah yang jumlah PPAT belum memenuhi jumlah formasi yang ditetapkan oleh Menteri sesuai dengan Pasal 14 PP No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Formasi PPAT ditetapkan oleh Menteri untuk setiap daerah kerja PPAT dengan mempertimbangkan faktor-faktor sebagai berikut:

- a) Jumlah kecamatan di daerah yang bersangkutan;
- b) Tingkat perkembangan ekonomi daerah yang bersangkutan;
- c) Jumlah bidang tanah yang sudah disertipikat di daerah yang bersangkutan;
- d) Frekuensi peralihan hak di daerah yang bersangkutan dan prognosa mengenai pertumbuhannya;
- e) Jumlah rata-rata akan PPAT yang dibuat di daerah kerja yang bersangkutan.

Dengan demikian dapat dikatakan bahwa PPAT Sementara adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. PPAT

² Suharjono, *Camat Selaku Kepala Wilayah dan PPAT Sementara*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2009), hlm. 33.

³ Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, (Jakarta: Bumi Bakti, 2006), hlm. 10.

Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu.

Camat diangkat oleh Bupati/Walikota atas usul sekretaris daerah kabupaten/kota dari Pegawai Negeri sipil yang menguasai pengetahuan teknis pemerintahan dan memenuhi persyaratan sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan.

Dasar hukum pengangkatan Camat sebagai PPAT Sementara dapat dilihat dalam Pasal 5 ayat (3) PP No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT, yang menyebutkan bahwa: “Untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu. Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat di bawah ini sebagai PPAT Sementara atau PPAT Khusus, Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT sebagai PPAT Sementara”.⁴

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

Camat diangkat oleh Bupati/Walikota atas usul sekretaris daerah kabupaten/kota dari Pegawai Negeri sipil yang menguasai pengetahuan teknis pemerintahan dan memenuhi persyaratan sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan.

PPAT Sementara adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. PPAT Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas

⁴ A.A Mahendra, *Tugas dan Wewenang Jabatan PPAT Sementara*, (Jakarta: Pustaka Ilmu, 2001), hlm. 7.

PPAT dengan membuay akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu.

Penunjukan Camat sebagai PPAT Sementara tersebut tidak serta merta secara otomatis Camat tersebut diangkat sebagai PPAT Sementara, tetapi yang bersangkutan harus mengajukan permohonan penunjukan sebagai PPAT Sementara yang ditujukan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia sesuai dengan Pasal 19 ayat (3) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT yang menyebutkan bahwa untuk keperluan penunjukan Camat sebagai PPAT Sementara sebagaimana dimaksud pada Pasal 19 ayat (1) yang bersangkutan wajib mengajukan permohonan penunjukan sebagai PPAT Sementara kepada Kepala BPN dengan melampirkan salinan atau fotocopy keputusan pengangkatan sebagai Camat melalui kepala Kantor Wilayah. Bagi Camat yang telah ditunjuk sebagai PPAT Sementara sebelum melaksanakan tugasnya wajib mengikuti pembekalan teknis pertanahan yang diselenggarakan oleh BPN RI yang penyelenggaraannya dapat bekerjasama organisasi profesi PPAT. Keputusan penunjukan Camat sebagai PPAT Sementara diberikan kepada yang bersangkutan setelah selesai pelaksanaan pembekalan teknis pertanahan, dan untuk keperluan pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT Sementara, setelah menerima keputusan penunjukkan sebagai PPAT Sementara, Camat yang bersangkutan wajib melapor kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat paling lama 3 (tiga) bulan. Apabila Camat yang telah ditunjuk sebagai PPAT Sementara tidak melapor kepada Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana waktu yang telah ditentukan di atas, maka keputusan penunjukan sebagai PPAT Sementara yang bersangkutan batal demi hukum.⁵

Sebelum melaksanakan tugasnya, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara harus dilantik dan mengucapkan sumpah jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara di hadapan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota di daerah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan. Kewajiban Sumpah ini diatur dalam Pasal 15 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998.

⁵ Khairuddin Ahmad, *PPAT Sebagai Pejabat Khusus di Bidang Pertanahan*, (Jakarta: Media Ilmu, 2009), hlm. 23.

Sumpah Jabatan yang diucapkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara yang bersangkutan, dilakukan dihadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dan para saksi. Sumpah Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pejabat Pembuat Tanah Sementara dibentuk dalam susunan kata-kata berita acara pengambilan sumpah/janji diatur oleh Menteri.

Berdasarkan pra penelitian yang dilakukan oleh Peneliti, data awal menunjukkan bahwa di Kota Malang sudah tidak lagi tersedia formasi untuk PPAT, tetapi pada kenyataannya di Kota Malang masih terdapat adanya penunjukan Camat sebagai PPAT Sementara, salah satunya di Kecamatan Lowokwaru. Di Kecamatan Lowokwaru, Camat juga berperan aktif dalam proses pengurusan peralihan hak atas tanah warganya. Terhitung dari tahun 2015-2016, tercatat ada lebih dari 300 tanah warga Kecamatan Lowokwaru mendaftarkan hak atas tanahnya di Camat Lowokwaru. Untuk warga yang paling banyak mendaftarkan tanahnya pada Camat Lowokwaru adalah pada tahun 2015, yaitu warga Kelurahan Merjosari dan Kelurahan Tlogomas Kecamatan Lowokwaru adalah sebanyak 525 pendaftaran tanah. Sementara pada awal tahun 2016 terhitung mulai bulan Januari sampai bulan Mei perolehan sementara menunjukkan angka sebanyak 126.

Prosedur penunjukan Camat sebagai PPAT Sementara di Kota Malang ini menjadi menarik untuk diteliti, mengingat formasi PPAT di Kota Malang telah memenuhi kuota, akan tetapi penunjukan terhadap PPAT Sementara masih tetap dilakukan. Hal ini berimplikasi dengan munculnya pertanyaan-pertanyaan mengenai alasan dan pelaksanaan yang dijadikan tolok ukur oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Kota Malang dalam melakukan penunjukan Camat sebagai PPAT Sementara.

Melalui ketentuan pada Pasal 9 ayat (2) dan Pasal 19 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tersebut dapat disimpulkan, jika dalam suatu daerah/wilayah yang sudah terpenuhi formasi PPATnya, maka jika ada Camat yang baru saja dilantik maka oleh karenanya, Camat tersebut tidak lagi ditunjuk dan serta merta menjabat secara otomatis sebagai PPAT Sementara, kecuali

jumlah PPAT di daerah/wilayah tersebut telah berkurang dari jumlah formasi yang telah ditetapkan atau formasinya diadakan perubahan, maka Camat tersebut boleh dilantik untuk sekaligus merangkap jabatan sebagai PPAT Sementara di daerah/wilayah tempat ia menjabat tersebut, dengan kata lain penunjukan Camat sebagai PPAT Sementara ini dilakukan hanya dalam hal di daerah kabupaten/kota sebagai wilayah kerjanya masih tersedia formasi PPAT.

Di Kecamatan Lowokwaru Kota Malang contohnya, pada Kecamatan Lowokwaru tersebut sudah cukup terdapat formasi PPAT. Berdasarkan pra penelitian yang dilakukan oleh Peneliti, data awal menunjukkan bahwa di Kota Malang sudah tidak lagi tersedia formasi untuk PPAT,⁶ tetapi di Kecamatan Lowokwaru Kota Malang masih terdapat adanya penunjukan Camat sebagai PPAT Sementara⁷, hal ini sangat bertentangan dengan ketentuan Pasal 9 ayat (2) dan Pasal 19 ayat (1) PKBPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan PP Nomor 37 Tahun 1998. Adapun rumusan masalah dalam jurnal ini yaitu :

1. Mengapa Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Propinsi mengangkat dan melantik Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara di Kecamatan Lowokwaru?
2. Apakah dampak pengangkatan Camat sebagai PPAT Sementara terhadap persaingan usaha (jasa) antara Camat sebagai PPAT Sementara dengan PPAT/Notaris dalam melakukan jabatannya di Kecamatan Lowokwaru Kota Malang?

Penulisan jurnal tesis ini menggunakan metode penelitian *hukum empiris*. Penelitian hukum empiris ini bertujuan untuk memahami dan menganalisis berlakunya hukum Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara dalam pembuatan akta Peralihan Hak Atas Tanah yang diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 3 tentang Pendaftaran Tanah. Metode pendekatan yang digunakan dalam penulisan jurnal tesis ini yaitu melalui pendekatan secara Yuridis Sosiologi. Penelitian yang dilakukan terhadap keadaan nyata masyarakat atau lingkungan masyarakat dengan maksud dan tujuan untuk menemukan fakta

⁶ Lampiran III Pengumuman Ketua Panitia Penyelenggara Ujian PPAT Tahun 2013, Nomor:11/ Peng-300.17/IX/2013, 4 Oktober 2013.

⁷ Wawancara pra penelitian dengan Bapak Rustamadji, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara di Kecamatan Lowokwaru, 27 April 2016.

(*fact-finding*), yang kemudian menuju pada identifikasi (*problem-identification*) dan pada akhirnya menuju kepada penyelesaian masalah (*problem-solution*)

Jenis dan sumber data yang digunakan dalam penulisan tesis ini yaitu meliputi data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat dan diperoleh dengan cara langsung dari sumber pertama di lapangan melalui penelitian di lapangan yaitu perilaku masyarakat. Data primer adalah data yang diperoleh dari penelitian lapangan, yaitu bersumber dari wawancara dengan pihak-pihak yang berhubungan dengan tesis penulis, yaitu: (1) Camat Lowokwaru selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara di wilayah Kecamatan Lowokwaru; (2) Petugas PPAT di Kecamatan Lowokwaru; (3) Lurah; (4) Pemohon yang berkepentingan dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah, pada saat itu adalah warga kelurahan Merjosari yang mendatangi kantor Kecamatan Lowokwaru; (5) Kepala Kanwil Badan Pertanahan Nasional Propinsi, dan (6) PPAT/Notaris di Kecamatan Lowokwaru.

Data Sekunder adalah data yang diperoleh dari studi kepustakaan, bahan hukum, dan dokumen-dokumen hukum lainnya yang digunakan sebagai bahan tambahan untuk menganalisis data primer, serta bahan-bahan hukum lain yang relevan dengan penelitian ini.

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian penulisan jurnal tesis ini yaitu teknik pengumpulan data primer dan sekunder dilakukan dengan cara melakukan pengamatan terhadap objek yang diteliti.

Teknik populasi dan sampling yang digunakan dalam penulisan jurnal tesis ini adalah Camat Lowokwaru sebagai PPAT Sementara. Sedangkan untuk penentuan sample, karena tidak mungkin untuk meneliti seluruh populasi yang ada dan juga populasi dianggap mempunyai ciri-ciri yang sama (*homogen*), yaitu Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara, menentukan 1 (satu) orang Camat yang telah menjabat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara di Kecamatan Lowokwaru Kota Malang dan juga Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi. Selain Camat Lowokwaru dan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi tersebut,

terdapat juga beberapa responden, yaitu: Pihak Kantor Pertanahan Kota Malang, dan (4) orang Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kecamatan Lowokwaru Kota Malang. Untuk Notaris di Kecamatan Lowokwaru terdapat 15 orang Notaris dan diambil 30% dari jumlah tersebut yakni 4 orang untuk responden.

Analisis data dilakukan secara Deskriptif Analitis, yaitu adalah pemaparan hasil penelitian dengan tujuan agar diperoleh suatu gambaran yang menyeluruh dan sistematis terutama mengenai fakta yang berhubungan dengan permasalahan yang ditulis dalam penelitian ini.

Pembahasan

Penunjukan Camat sebagai PPAT Sementara dilakukan dalam hal di daerah kabupaten/kota sebagai wilayah kerjanya masih tersedia formasi PPAT. Keputusan penunjukan Camat sebagai PPAT Sementara ditetapkan oleh Kepala Badan yang pelaksanaannya didelegasikan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi. Untuk keperluan penunjukan Camat sebagai PPAT Sementara, 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.

Berdasarkan wawancara dengan Drs. Rustamaji sebagai Camat Kecamatan Lowokwaru Kota Malang bahwa, Camat saat ini tidak hanya berfungsi sebagai kepala dalam suatu kecamatan, namun Camat juga mempunyai tugas dan fungsi yang tidak kalah penting dari itu yaitu sebagai PPAT Sementara konsistensi terhadap eksistensi Camat sebagai PPAT Ditandai dengan lahirnya PP No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan PPAT tersebut dan diatur lebih lanjut dalam Peraturan Kepala BPN No.1 Tahun 2006 Tentang Peraturan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998. Semenjak Diterbitkannya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) diterbitkan suatu Peraturan Pemerintah Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah Dengan PP No. 37 Tahun 1998.

Di Kecamatan Lowokwaru Kota Malang, formasi untuk PPAT tersebut sudah sangat terpenuhi. Lalu mengapa hal pengangkatan Camat sebagai Pejabat

Pembuat Akta (PPAT) Sementara tersebut masih dilakukan. Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan penulis di Kecamatan Lowokwaru Kota Malang Camat sebagai PPAT Sementara yang berarti hanya untuk waktu tertentu bukan untuk selama-lamanya. Berdasarkan surat keputusan tentang penunjukkan Camat sebagai PPAT Sementara, Camat sebagai PPAT Sementara berhenti melaksanakan tugas PPAT semenjak tanggal Camat itu menyerahkan jabatan yang berangkutan kepada Camat yang menggantikannya atau meninggal dunia, hanya sepanjang Camat diangkat masih bisa, Camat diangkat sebagai PPAT Sementara sepanjang Camat tersebut menjabat sebagai Camat bukan sepanjang kalau formasi PPATnya tiba-tiba tutup atau terpenuhi, cukup atau tidak cukup begitu Camat diangkat, sepanjang dia (Camat) diangkat sebagai Camat, dia tetap boleh menjadi PPAT Sementara. Persoalan didalam perjalanannya itu Camat sebagai PPAT sementara tidak berhenti meskipun formasi PPAT pada daerah itu telah cukup formasinya, perkataan sementara hanya diartikan pada waktu pengangkatan, kalau pada waktu pengangkatan formasinya memang memenuhi syarat, maka Camat tidak akan diangkat sebagai PPAT Sementara, tetapi didalam perjalanannya sekali dia diangkat meskipun formasinya terpenuhi, dia tidak gugur sampai selesai masa jabatannya, begitu pemaparan dari Drs. Rustamaji Camat Lowokwaru Kota Malang yang menjabat saat ini.⁸ Camat ditunjuk oleh BPN sebagai PPAT Sementara ketika formasi PPAT di wilayah tersebut belum cukup. Di daerah yang sudah cukup terdapat PPAT dan merupakan daerah tertutup untuk pengangkatan PPAT baru, Camat yang baru tidak lagi ditunjuk sebagai PPAT Sementara sebagaimana pasal 5 ayat (3) huruf a PP No. 37 Tahun 1998 beserta penjelasannya.

Menurut Yagus (Wakil Kakanwil BPN Jawa Timur, seseorang yang diangkat dan dilantik menjadi seorang Camat di dalam jabatannya tersebut telah melekat secara otomatis jabatan sebagai PPAT Sementara. Bagi Camat yang belum pernah dilantik menjadi PPAT Sementara, Camat tersebut akan diberikan diklat pelatihan setelah itu baru Camat tersebut bisa dilantik jika Camat tersebut pernah menjabat sebagai Camat di lain tempat.⁹ Selain sebagai kepala wilayah

⁸ Wawancara dengan Bapak Drs. Rustamaji, selaku Camat Lowokwaru di kantor Kecamatan Lowokwaru Kota Malang, 1 Mei 2016.

⁹ Wawancara dengan Bapak Yagus, Wakil Kakanwil Propinsi Jawa Timur, 4 Mei 2016.

Camat juga dapat diangkat oleh BPN sebagai PPAT Sementara yang tugasnya sama dengan PPAT yaitu untuk menyelenggarakan suatu daftar dari akta-akta yang dibuatnya antara lain reportorium (daftar dari akta-akta yang telah dibuat), yang berisikan nama dari penghadap, sifat aktanya, jual beli, hibah, tanggal akta dibuatnya dan nomornya, identitas dari tanahnya/surat ukur dan luas tanahnya beserta bangunan yang termasuk permanen, semi permanen, darurat) dan tanaman yang ada dan lain-lain keterangan.¹⁰

Fungsi Camat Sebagai PPATS Dalam pelayanan pertahanan sebagaimana telah diatur dalam PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pengangkatan Camat selaku PPAT Sementara oleh Kepala Kanwil BPN Propinsi khususnya di Kecamatan Lowokwaru tersebut bertentangan dengan Pasal 7 ayat (1) PKBPN Nomor Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang berbunyi:

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

Begitu juga bertentangan dengan Pasal 9 ayat (1), (2), dan (3) PKBPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 37 Tahun 1998 Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang berbunyi:

¹⁰ Eko Imam Suryanto, *Tugas dan Fungsi PPAT dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah*, Bandung: Tarsito, 2008), hlm. 25.

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).

Kendati pengambilan keputusan yang dilakukan oleh Kepala Kanwil BPN Propinsi Jawa Timur untuk mengangkat Camat Lowokwaru tersebut adalah bertentangan dengan aturan yang berlaku saat ini, pengangkatan dan pelantikan Camat oleh Kepala Kanwil BPN Propinsi tetap akan dilakukan, meskipun formasi PPAT dalam suatu wilayah tersebut sudah terpenuhi. Untuk menyelesaikan permasalahan ini, penulis menggunakan teori pengambilan keputusan. Pengambilan keputusan yang berdasarkan intuisi membutuhkan waktu yang singkat Untuk masalah-masalah yang dampaknya terbatas, pada umumnya pengambilan keputusan yang bersifat intuitif akan memberikan kepuasan. Akan tetapi, pengambilan keputusan ini sulit diukur kebenarannya karena kesulitan mencari pembandingnya dengan kata lain hal ini diakibatkan pengambilan keputusan intuitif hanya diambil oleh satu pihak saja sehingga hal-hal yang lain sering diabaikan. Pengambilan keputusan ini juga didasarkan atas kewenangan, keputusan yang berdasarkan pada wewenang semata maka akan menimbulkan sifat rutin dan mengasosiasikan dengan praktik diktatorial. Keputusan berdasarkan wewenang kadangkala oleh pembuat keputusan sering melewati permasalahan yang seharusnya dipecahkan justru menjadi kabur atau kurang jelas.

Meskipun dalam suatu wilayah tersebut sudah cukup terdapat PPAT dengan kata lain formasi dalam wilayah tersebut sudah terpenuhi, maka dengan adanya pengambilan keputusan Kakanwil BPN Propinsi Jawa Timur tersebut

maka pengangkatan dan pelantikan Camat sebagai PPAT Sementara akan tetap dilaksanakan, meskipun dalam suatu wilayah tersebut pelayanan atas Notaris dalam hal pembuatan akta sudah mencukupi, pengangkatan Camat sebagai PPAT Sementara tersebut akan tetap dilaksanakan.

Berdasarkan wawancara dengan Drs. Rustamaji sebagai Camat Kecamatan Lowokwaru Kota Malang bahwa, Camat saat ini tidak hanya berfungsi sebagai kepala dalam suatu kecamatan, namun Camat juga mempunyai tugas dan fungsi yang tidak kalah penting dari itu yaitu sebagai PPAT Sementara konsistensi terhadap eksistensi Camat sebagai PPATS Ditandai dengan lahirnya PP No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan PPAT Tersebut dan diatur lebih lanjut dalam Peraturan Kepala BPN No.1 Tahun 2006 Tentang Peraturan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998. Semenjak Diterbitkannya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) diterbitkan suatu Peraturan Pemerintah Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah Dengan PP No. 37 Tahun 1998.

Dalam hubungannya dengan rumusan masalah kedua, mengenai pengangkatan dan pelantikan Camat sebagai PPAT Sementara akan menimbulkan dampak positif terhadap persaingan jasa (usaha) antara Camat sebagai PPATS dengan PPAT Notaris, terutama dalam hal melayani masyarakat untuk pembuatan akta peralihan hak atas tanah kaitannya dalam hal ini adalah Camat sebagai PPAT Sementara dengan Notaris sebagai PPAT telah sesuai dengan teori persaingan jasa (usaha) oleh Didin Hafidhuddin dan Hendri Tanjung, kompetisi merupakan persaingan yang merujuk kepada kata sifat siap bersaing dalam kondisi nyata dari setiap hal atau aktifitas yang dijalani. Ketika kita bersikap kompetitif maka berarti kita memiliki sikap siap serta berani bersaing dengan orang lain. Dalam arti yang positif dan optimis, kompetisi bisa diarahkan pada kesiapan dan kemampuan untuk mencapai kemajuan dan kesejahteraan kita sebagai umat manusia. Kompetisi seperti ini merupakan motivasi diri sekaligus faktor penggali dan pengembang potensi diri dalam menghadapi bentuk-bentuk kompetisi, sehingga kompetisi tidak semata-mata diarahkan untuk mendapatkan kemenangan dan mengalahkan lawan. Dengan memaknai kompetisi yang seperti itu, kita menganggap kompetitor lain sebagai patner (bukan lawan) yang

memotivasi diri untuk meraih prestasi. Inilah bentuk kompetisi yang dilandasi sifat sehat dan tidak mengarah kepada timbulnya permusuhan atau konflik, sehingga membahayakan kelangsungan dan keharmonisan kehidupan kita. Tuntunan dunia bisnis dan manajemen yang semakin tinggi dan keras mensyaratkan sikap dan pola kerja yang profesional.

Menurut tanggapan para Notaris yang diwawancarai Notaris dan Camat itu bukan merupakan saingan, mereka sama-sama melaksanakan tugasnya sebagai PPAT dan PPAT Sementara, mereka berjalan sesuai porsinya masing masing dalam melayani masyarakat dalam hal pembuatan sertifikat peralihan hak atas tanah. Jadi jika dikaitkan dengan teori persaingan usaha (jasa), keduanya memiliki peran aktif dan porsi yang saling mendukung satu sama lain. Persaingan yang ditimbulkan dari PPAT dan PPAT Sementara ini adalah persaingan yang sehat, dimana mereka bekerja untuk melaksanakan tugasnya sebagai PPAT dan PPAT Sementara namun tidak saling menjatuhkan dan menghina profesinya. Ini merupakan wujud yang sangat baik dimana Camat sebagai PPAT Sementara dan Notaris sebagai PPAT bisa berjalan beriringan dalam melaksanakan profesinya sebagai PPAT, sehingga tercipta kerukunan dan harmonisasi antara keduanya, dan tidak untuk menjadi pesaingnya, PPAT (Notaris) dan PPAT Sementara (Camat) PMA/Ka.BPN Nomor 1 Tahun 2006 Pasal 45 menyebutkan bahwa PPAT mempunyai kewajiban:

1. Menjunjung tinggi Pancasila, Undang-Undang Dasar 1945, dan Negara Kesatuan Republik Indonesia;
2. Mengikuti pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT;
3. 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;
4. Menyerahkan protokol PPAT dalam hal:
 - a. PPAT yang berhenti menjabat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (1) dan ayat (2) kepada PPAT di daerah kerjanya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan;

- b. PPAT Sementara yang berhenti sebagai PPAT Sementara kepada PPAT Sementara yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan;
 - c. PPAT Khusus yang berhenti sebagai PPAT Khusus kepada PPAT Khusus yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan.
5. Membebaskan uang jasa kepada orang yang tidak mampu, yang dibuktikan secara sah;
 6. 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;
 7. Berkantor hanya di 1 (satu) kantor dalam daerah kerja sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pengangkatan PPAT;
 8. 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;
 9. Melaksanakan jabatan secara nyata setelah pengambilan sumpah jabatan;
 10. Memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan;
 11. Lain-lain sesuai peraturan perundang-undangan. PPAT wajib merahasiakan isi akta. Pasal 34 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, menegaskan sumpah jabatan bagi PPAT agar menjaga kerahasiaan isi akta. Ditegaskan dalam sumpah jabatan tersebut ...”bahwa saya, akan merahasiakan isi akta-akta yang dibuat di hadapan saya dan protokol yang menjadi tanggung jawab saya, yang menurut sifatnya atau berdasarkan peraturan perundang-undangan harus dirahasiakan.”

Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yaitu dalam membuat dan menerbitkan Akta Peralihan Hak Atas Tanah, harus sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku. Sebelum membuat dan menerbitkan Akta Peralihan Hak Atas Tanah, yang harus diperhatikan terlebih dahulu mengenai

sertipikat Hak Atas Tanah yang bersangkutan. Apabila tanah tersebut telah terdaftar akan tetapi belum memiliki sertipikat Hak Atas Tanah, maka sebagai pengantian dari sertipikat Hak Atas Tanah tersebut adalah Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) atas tanah yang dibuat dan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, yang isinya menerangkan bahwa hak atas tanah tersebut belum memiliki Sertipikat Hak Atas Tanah.

Untuk tanah-tanah/hak atas tanah yang belum didaftarkan, maka pemilik hak atas tanah dapat mengajukan permohonan kepada lurah/kepala desa setempat untuk dibuatkan dan diterbitkan Surat Keterangan Hak Milik atau Surat Keterangan Tanah (SKT) yang diketahui oleh Camat setempat.

Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah:

1. PPAT wajib bersumpah;
2. PPAT wajib segera menyampaikan akta yang telah dibuat dan diterbitkan serta warkah lainnya yang diperlukan untuk pembuatan dan penerbitan sebuah akta lainnya kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota setempat untuk didaftarkan dalam “Buku Tanah” dan dicantumkan pada “Sertipikat Hak Atas Tanah” yang bersangkutan;
3. PPAT wajib membuat “Daftar Akta” yang telah dibuat dan diterbitkan, menurut bentuk yang telah ditentukan dalam Peraturan yang berlaku;
4. PPAT wajib menjalankan petunjuk-petunjuk yang telah diberikan oleh Badan Pertanahan Nasional dan Pejabat yang mengawasinya;
5. PPAT dalam setiap bulannya wajib menyampaikan “Laporan Bulanan” yang dibuatnya selama satu bulan kepada kepala Kantor badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota akan melaporkan hasil pengamatannya kepada Kepala kantor Wilayah Badan Pertanahan nasional propinsi setempat.
6. Pada Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dikatakan :
 - a. Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya;

- b. Daerah kerja PPAT Sementara dan PPAT Khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai pejabat pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya.

Selanjutnya dalam Pasal 14 disebutkan bahwa formasi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ditetapkan oleh Menteri. Apabila formasi PPAT sehingga apabila terjadi pergantian camat maka Camat baru tidak dapat ditunjuk sebagai PPAT. Peraturan Menteri yang dimaksud adalah Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 tentang Penetapan Formasi Pejabat Pembuat Akta Tanah(PPAT) di Kabupaten/Kota. Formasi PPAT ditentukan dalam Pasal 2 PMA/Ka.BPN No. 4 Tahun 1999 tentang faktor-faktor yang menjadi pertimbangan tentang formasi Camat sebagai PPAT Sementara berdasar Pasal 2 PP Nomor 37 Tahun 1998 adalah:

“Formasi PPAT ditetapkan oleh Menteri untuk setiap daerah kerja PPAT dengan mempertimbangkan faktor-faktor sebagai berikut:

- a. Jumlah kecamatan di daerah yang bersangkutan;
- b. Tingkat perkembangan ekonomi daerah yang bersangkutan
- c. Jumlah bidang tanah yang sudah bersertipikat di daerah bersangkutan;
- d. Frekuensi peralihan hak di daerah yang bersangkutan dan prignosa mengenai pertumbuhannya;
- e. Jumlah rata-rata akta PPAT yang dibuat di daerah kerja yang bersangkutan;

Selanjutnya dalam Pasal 7 dinyatakan bahwa Camat yang wilayah kerjanya berada di dalam daerah Kabupaten/Kota yang formasinya belum terpenuhi dapat di tunjuk sebagai PPAT Sementara dan untuk penunjukkan Kepala Desa sebagai PPAT Sementara dilakukan oleh Menteri setelah diadakan penelitian mengenai keperluannya berdasarkan letak desa yang sangat terpencil dan banyak bidang tanah yang sudah terdaftar di wilayah desa itu.

Dari penjabaran di atas, tugas PPAT dan PPAT Sementara tidak semua sama, namun 1 tugas besar yang sama adalah membuat akta peralihan hak atas tanah. Bahwasanya kedua mempunyai peranan yang berkesinambungan (saling membutuhkan). Pengangkatan Camat sebagai PPATS dapat membantu dan bekerjasama dalam hal pembuatan sertifikat hak atas tanah terhadap masing-

masing pemohon yang datang kepadanya. Namun, tidak semua Camat dan PPAT menerima itu begitu saja, mereka melakukan persaingan dalam jabatannya sebagai PPAT tersebut. dengan menggunakan teori persaingan usaha (jasa), bisa menjadikan tolak ukur dalam penyelesaian rumusan masalah kedua berkaitan dengan dampak persaingan usaha antara Camat sebagai PPATS dan PPAT (Notaris). Dampak Positif dan Negatif dari Persaingan :

1. Dampak Positif:
 - a. Terjadinya peningkatan kualitas produk;
 - b. Lebih terjamin ketersediaan produk;
 - c. Meningkatnya kualitas sumber daya manusia;
 - d. Terjadinya kewajaran harga karena efisiensi;
 - e. Meningkatkan kualitas dan
 - f. Meningkatnya teknologi.
2. Dampak Negatif:
 - a. Kemungkinan terjadinya pelanggaran etika bisnis;
 - b. Kesulitan tumbuhnya bisnis pemula;
 - c. Terjadinya perang harga yang merugikan bagi semua pesaing; dan
 - d. Dapat menghasilkan bisnis monopoli dalam persaingan yang liar.

Mengenai kualitas pelayanan dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah oleh PPAT dan PPAT Sementara dengan indikator: profesionalisme, kecepatan transaksi, kepuasan menyeluruh dengan jasa, dan tanggung jawab. Berdasarkan langkah-langkah mulai dari wawancara dan tanya jawab kepada masyarakat pengguna jasa PPAT dan PPAT Sementara, serta melakukan wawancara dengan PPAT dan PPAT Sementara serta Kasubsi Peralihan Hak, Pembebanan Hak dan PPAT, peneliti memperoleh data dan informasi untuk dianalisis. Berdasarkan analisis hasil penelitian yang dilakukan menunjukkan bahwa pelayanan PPAT lebih berkualitas dibandingkan dengan PPAT Sementara dalam melayani masyarakat sebagai pemohon pembuatan akta peralihan hak atas tanah. Dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah tersebut, PPAT membantu masyarakat dalam melakukan peralihan hak atas tanah langsung memproses permohonan sertifikatnya ke Kantor Pertanahan Kota Malang, dengan kualitas pelayanan sebagai berikut:

1. Prosedur yang tidak berbelit-belit;
2. Prosedur yang mudah dipahami;
3. Keramahan dari Pejabat PPAT beserta pegawainya;
4. Ketepatan waktu dalam penyelesaian;
5. Janji waktu yang diberikan oleh PPAT;
6. Biaya terjangkau oleh masyarakat;
7. Sikap yang mencerminkan sikap kerjasama;
8. Posisi kantor yang strategis;
9. Tanggung Jawab PPAT.

Dengan demikian maka upaya yang dilakukan untuk mengatasi berbagai masalah tersebut sejalan dengan pelaksanaan reformasi dan otonomi daerah, yaitu dengan mengoptimalkan hasil pelaksanaan kegiatan pertanahan yang berhubungan dengan ke-PPAT-an dengan mempertimbangkan kehadiran forum komunikasi, peningkatan kerja sama dengan instansi pemerintah, serta peningkatan pembinaan dan pengawasan PPAT demi pelayanan terbaik dan sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Menurut Drs. Rustamaji, tugas dan kewenangannya sebagai Camat saat ini lebih luas dan lebih banyak. Warga masyarakat tidak lagi memandang Camat hanya sebagai pemimpin di suatu Kecamatan saja, namun jauh dari itu Camat juga mengemban tugas penting yaitu sebagai PPAT Sementara yang berfungsi melakukan pendaftaran tanah warga di lingkungan Kecamatan Lowokwaru.¹¹

Dalam penjelasan Pasal 5 ayat (3) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah disebutkan, bahwa “karena fungsinya di bidang pendaftaran tanah yang penting bagi masyarakat yang memerlukan, maka fungsi tersebut harus dilaksanakan di seluruh wilayah Negara. Oleh karena itu di wilayah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah, Camat perlu ditunjuk sebagai pejabat yang melaksanakan fungsi tersebut. Yang dimaksud dengan daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Daerah yang jumlah Pejabat Pembuat Akta Tanah-nya belum memenuhi formasi yang ditetapkan Menteri sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 PP No. 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta

¹¹ Wawancara dengan Bapak Drs. Rustamaji, selaku Camat Kecamatan Lowokwaru Kota Malang, 1 Mei 2016.

Tanah. Di daerah yang sudah cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah dan merupakan daerah tertutup untuk pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan merupakan daerah tertutup untuk pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah baru, Camat yang baru tidak lagi ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara. Berdasarkan pertimbangan untuk memenuhi pelayanan kepada masyarakat di daerah-daerah tepencil, yang masyarakat akan merasakan kesulitan apabila harus pergi ke kantor Kecamatan untuk melaksanakan transaksi mengenai tanahnya, Menteri juga dapat menunjuk Kepala Desa untuk melaksanakan Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Bahwa untuk suatu wilayah yang belum terpenuhi formasi pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat ditunjuk Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, malahan jika ada satu desa yang jauh sekali letaknya dan jauh dari Pejabat Pembuat Akta Tanah yang terdapat di kabupaten/kotamadya dapat ditunjuk Kepala Desa sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara. Dengan ketentuan ini maka Camat tidak secara otomatis diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah-Sementara (dapat terbukti dari Surat pengangkatan dan telah disumpah sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah). Kalau camatnya berganti maka Camat pengganti otomatis sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara.

Simpulan

1. Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi tetap mengangkat dan melantik Camat sebagai PPAT Sementara karena hanya melihat pada satu peraturan yakni PP 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, tidak melihat kepada peraturan – peraturan lain yang menegaskan bahwa jika dalam suatu wilayah formasi PPAT sudah terpenuhi maka tidak lagi membutuhkan pengangkatan Camat sebagai PPAT Sementara, dengan demikian Camat sebagai PPAT Sementara tetap diangkat dan dilantik.
2. Dengan diangkatnya Camat sebagai PPAT Sementara dapat membantu PPAT (Notaris) dalam melaksanakan tugas dan fungsinya sebagai PPAT untuk melayani masyarakat, maka terjadi persaingan usaha (jasa) antara Camat sebagai PPAT Sementara dengan Notaris PPAT yang positif; keduanya saling berkesinambungan dalam melaksanakan tugasnya sebagai PPAT dan PPAT

Sementara. Baik Camat dan Notaris, keduanya sama-sama melaksanakan tugas sesuai dengan porsinya masing-masing. Tidak ada persaingan negatif, yang terjadi justru menimbulkan dampak dari persaingan yang sehat dan positif. Keduanya saling mengisi dalam hal melaksanakan tugasnya sebagai PPAT dan PPAT Sementara.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- A.A Mahendra. *Tugas dan Wewenang Jabatan PPAT Sementara*. Jakarta: Pustaka Ilmu, 2001.
- Badan Pertanahan Nasional. *Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Jakarta: Bumi Bakti, 2006.
- Kertasapoetra dkk. *Hukum Tanah Jaminan UUPA bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*. Jakarta: Bina Aksara, 1984.
- Khairuddin, Ahmad. *PPAT Sebagai Pejabat Khusus di Bidang Pertanahan*. Jakarta Media Ilmu, 2009.
- Suharjono. *Camat Selaku Kepala Wilayah dan PPAT Sementara*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 2009.
- Suryanto, Eko Imam. *Tugas dan Fungsi PPAT dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah*. Bandung: Tarsito, 2008.

Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang *Undang-undang Pokok Agraria*.
- Undang-Undang Nomor 24 tahun 1997 tentang *Pendaftaran Tanah*.
- Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang *Pemerintah Daerah*.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No 3 tahun 1997 tentang *Peraturan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*.
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang *Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*.
- PMNA/KBPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang *Peraturan Pelaksana Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*.