

**EFEKTIFITAS PASAL 101 PERATURAN MENTERI NEGARA
AGRARIA NO 3/1997 DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL
BELIOLEHPPAT SEMENTARA
(Studi Di Kabupaten Trenggalek)**

JURNAL



Oleh:

HERU JOKO SUPENO

NIM. 126010200111042

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS BRAWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
MALANG
2014**

**EFEKTIFITAS PASAL 101 PERATURAN MENTERI NEGARA
AGRARIA NO 3/1997 DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI OLEH
PPAT SEMENTARA**

(Studi Di Kabupaten Trenggalek)

Heru Joko Supeno¹, Sihabudin², Hendrarto Hadisuryo³

Fakultas Hukum Universitas Brawijaya

Jl. MT. Haryono 169 Malang 65145, Telp. (0341) 553898, Fax. (0341) 566505.

Email: herujoko.supeno@gmail.com

Abstract

Roler a subdistric head as Land Deed Maker Temporary while enough weight responsibility and to care of problem will that to appear about to make sale buy document of land in the job areas. The possition as head area and public instruct subdistric head is obliged understanding and resembling sure invited that valid. Research methods used in this study using the method of juridical Empirical with the primary data sources and secondary data sources. Sources of primary data obtained from direct field research by interviewing techniques to the respondents and resource persons. Secondary datasources obtained from literature data by using primary legal materials and sekunder. Data obtained in a qualitative analysis to answer the problems of research. Based on the results of research in, 3 (three) districts that the practice of making the deed of the land in the job area that which led to the ineffectiveness of Article 101 Regulation of the Minister of Agriculture No. 3 of 1997 are: a). Still the presence of some members of the community in the Durenan district Tugu district, and Karangany District, who are in the territory Trenggalek who do not understand the laws and regulations in the absence of government of socialization b) Busyness some people who ultimately chose to ask for the help of the village secretary. c) The majority of residents in the District Durena monument in the district and sub-district who are in the territory Authorship Trenggalek are reluctant come to the District Office for facing subdistrict d) Personal Camat himself because of his work so did not want to implement the provisions of Article 101 Regulation State Agrarian / Head of Agency National Land Number 3, 1997.

Key words: *effectiveness, regulation, government regulation implementing provisions*

¹Mahasiswa Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Brawijaya.

²Dosen Pascasarjana, Hukum Ekonomi, Fakultas Hukum, Universitas Brawijaya.

³Dosen Pascasarjana, Hukum Ke-PPAT-an, Fakultas Hukum, Universitas Brawijaya.

Abstrak

Proses pendaftaran tanah di daerah yang kekurangan PPAT tidak lepas dari peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara. Peran seorang Camat sebagai PPAT Sementara cukup berat tanggung jawabnya penanganan dan pembinaan terhadap permasalahan yang akan timbul ke permukaan, tentang pembuatan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT Sementara yang tidak menghadirkan para pihak dalam pembuatan akta jual beli hak atas tanah di wilayah kerjanya. Metode penelitian yang dipergunakan dalam jurnal ini menggunakan metode yuridis Empiris dengan sumber data primer dan sumber data sekunder. Sumber data primer diperoleh dari penelitian langsung di lapangan dengan teknik wawancara kepada responden dan nara sumber. Sumber data sekunder diperoleh dari data kepustakaan dengan menggunakan bahan hukum primer dan sekunder. Data yang diperoleh di analisa secara kualitatif untuk menjawab permasalahan dari penelitian. Berdasarkan pada hasil penelitian pada 3 (tiga) kecamatan bahwa yang menyebabkan tidak efektifnya pasal 101 Peraturan Menteri Negara Agraria No 3 tahun 1997 adalah: a). Masih adanya sebagian warga masyarakat di kecamatan Durenan Kecamatan Tugu, dan Kecamatan Karanganyar, yang berada di wilayah Kabupaten Trenggalek yang tidak mengerti peraturan perundang-undangan karena tidak adanya sosialisasi dari pemerintah b) Kesibukan sebagian warga yang akhirnya memilih untuk meminta bantuan sekertaris desa. c) Adanya sebagian warga di kecamatan Durenan Kecamatan Tugu, dan Kecamatan Karanganyar yang berada di wilayah Kabupaten Trenggalek yang enggan datang sendiri ke Kantor Kecamatan untuk menghadap Camat d) Pribadi camat sendiri karena kesibukannya sehingga tidak mau melaksanakan ketentuan pasal 101 Peraturan Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997

Kata kunci: efektifitas, peraturan menteri, ketentuan pelaksana peraturan pemerintah

Latar Belakang

Pelaksanaan peningkatan mutu pembangunan, memerlukan lahan untuk memenuhi kebutuhan, akan meningkat. Baik lahan yang dipakai untuk tempat tinggal maupun lahan untuk kegiatan usaha⁴. Berkaitan dengan hal tersebut kebutuhan pendukung lain seperti jaminan kepastian hukum, tentang hak kepemilikan atas tanah juga akan meningkat. Hak atas tanah mempunyai peranan sangat penting dalam kehidupan manusia, ketika makin maju masyarakat, makin padat penduduk, maka akan menambah pentingnya kedudukan hak-hak atas tanah.⁵

⁴ H. Adijani al- Alabij. yang dikutip dari bukunya R Van Dijk. **Pengantar Hukum Adat Indonesia** (Jambatan, 2003) cetakan ketiga hlm. 54

⁵ Umar Solehudin. **Hukum Dan Keadilan Masyarakat** (Jakarta: Rajawali, 1986) hlm 42

Bagi sebagian besar rakyat Indonesia, tanah menempati kedudukan penting dalam kehidupan mereka sehari-hari. Terlebih bagi rakyat pedesaan yang mayoritas penduduknya bertani atau berladang. Menurut Van Dijk “ Tanahlah yang merupakan modal yang utama, dan bagi sebagian besar dari masyarakat Indonesia, tanahlah yang merupakan modal satu-satunya.”⁶

Proses pendaftaran tanah didaerah yang kekurangan PPAT tidak lepas dari peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara adalah membantu Badan Pertanahan Nasional untuk melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah.⁷

Menurut pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 menyebutkan bahwa, "Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan."

Selain membantu Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam hal pendaftaran tanah, Camat sebagai PPAT Sementara juga terkait dengan upaya peningkatan pelayanan kepada masyarakat, dengan diberikan wewenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu terhadap hak-hak atas tanah.⁸

Menurut, Boedhi Harsono yang dimaksud pendaftaran hak atas tanah adalah: "Suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan secara teratur untuk mengumpulkan, mengolah, menyajikan, dan menyimpan data tertentu mengenai bidang-bidang atau tanah-tanah tertentu yang ada diwilayah tertentu dengan tujuan tertentu."⁹

Kegiatan pendaftaran tanah menjadi sangat penting dan mutlak untuk dilaksanakan, hal ini sesuai dengan ketentuan pasal 19 UUPA yang menghendaki diselenggarakannya pendaftaran hak atas tanah di Indonesia. Pengaturan mengenai pendaftaran tanah diselenggarakan dengan berpedoman pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

⁶H.Adijani al- Alabij. Op. Cit., hlm. 56

⁷ Efendi Parangin. **Praktek Pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah**(Jakarta:Rajawali, 1986) cetakan ketiga hal 79

⁸Ibid hal 83

⁹Boedhi Harsono, **Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi Dan Pelaksanaannya**.(Jakarta: Jambatan, 2003), hml 474

Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan menjadi hak pihak lain.¹⁰

Menurut Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, ditegaskan bahwa: Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pembuktian bahwa hak atas tanah tersebut dialihkan, maka harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT yaitu akta jual beli yang kemudian akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.¹¹ Sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 95 ayat (1) huruf (a) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT tersebut bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah (pembeli tanah)

Mengenai fungsi akta PPAT dalam jual beli, Mahkamah Agung dalam Putusannya No. 1363/K/Sip/1997 berpendapat bahwa Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 secara jelas menentukan bahwa akta PPAT hanyalah suatu alat bukti dan tidak menyebut bahwa akta itu adalah syarat mutlak

tentang sah tidaknya suatu jual beli tanah.¹²

Camat yang menjabat PPAT Sementara sebagai pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta dalam peralihan hak atas tanah, akta pembebanan serta surat kuasa pembebanan hak tanggungan. Selain tugas tersebut camat sebagai PPAT Sementara juga bertugas membantu Kepala Kantor Pertanahan Nasional dalam melaksanakan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta tertentu sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan atau bangunan yang akan dijadikan dasar bagi

¹⁰Ali Achmad Chomzah, **Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)**, Prestasi Pustaka Publisher Jilid 2, Jakarta, 2002. hlm 66

¹¹Boedhi Harsono, Op. Cit hlm 506

¹²Irawan Soerodjo, **Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia**, (Surabaya: Arkola 1999), hlm.104

pendaftaran tanah.

Kabupaten Trenggalek yang merupakan wilayah Propinsi Jawa Timur memiliki wilayah yang luas, akan tetapi wilayah tersebut banyak yang merupakan daerah pegunungan. Keberadaan daerah yang demikian banyak kecamatan di Kabupaten Trenggalek terletak wilayah pegunungan. Sementara itu wilayah kecamatan yang terdapat dipegunungan banyak terdapat desa desa terpencil. Keberadaan Camat yang menjabat sebagai PPAT Sementara di daerah kecamatan, sangat memudahkan masyarakat pada saat melakukan peralihan hak dan mendaftarkan tanahnya.

Keadaan daerah yang demikian serta keberadaan sebagian masyarakat yang kurang mengetahui aturan hukum, ditambah lagi dengan tidak adanya kemauan Camat yang menjabat sebagai PPAT Sementara dalam memberikan penyuluhan hukum tentang kewajiban masing-masing pihak yang harus dipatuhi dalam pembuatan akta jual beli. Keadaan tersebut dapat menimbulkan permasalahan, yaitu ketika proses pembuatan akta jual beli sering terjadi tidak dihadiri oleh para pihak atau tidak dihadiri seorang yang telah diberi kuasa, serta tidak dibacakannya akta jual beli tersebut dihadapan para pihak dan para saksi.

Permasalahan tentang pembuatan akta yang tidak dihadiri para pihak dan tidak dibacakannya akta kepada para pihak, penulis ketahui dari penuturan seorang mantan camat, yaitu bapak Sunani, yang mana beliau pernah menjabat sebagai camat, di Kecamatan Panggul, yang letaknya di wilayah pegunungan serta penuturan beberapa staf kecamatan di wilayah Kabupaten Trenggalek dan juga dari penuturan para pamong desa yang sudah terbiasa meminta bantuan dari Camat sebagai PPAT Sementara untuk dibuatkan akta jual beli.

Pembuatan akta yang tidak dihadiri para pihak dan tidak dibacakannya akta kepada para pihak tidak hanya terjadi dikecamatan-kecamatan yang terletak diwilayah pegunungan saja. Menurut keterangan beliau hal itu juga terjadi dikecamatan yang terletak, selain diwilayah pegunungan saja tetapi juga terjadi diwilayah lain di Kabupaten Trenggalek.

Jika mengacu pada pasal 101 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertahanan Nasional No 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksana

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa:

1. Pembuatan akta PPAT harus dihadiri para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.
3. PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Secara nyata apa yang telah dilakukan camat selaku PPAT Sementara tersebut termasuk melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban, dan berakibat diberhentikan dengan tidak hormat, sebagaimana diatur dalam pasal 28 ayat (2) huruf (a) 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.

Pelanggaran berat sebagaimana dimaksud diatur dalam pasal 28 ayat (4) diantaranya:

1. Pembuatan akta PPAT yang dilakukan, sedangkan diketahui oleh PPAT yang bersangkutan bahwa para pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum atau kuasanya sesuai peraturan perundang-undangan tidak hadir dihadapannya.
2. PPAT tidak membacakan aktanya dihadapan para pihak maupun pihak yang belum atau tidak berwenang melakukan perbuatan hukum sesuai akta yang dibuatnya.

Terkait dengan uraian dalam latar belakang tersebut diatas penulis berkeinginan untuk mengangkat permasalahan tentang.

“EFEKTIFITAS PASAL 101 PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA NO. 3/1997 DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI OLEH PPAT SEMENTARA”

Berawal dari penuturan pensiunan camat, penuturan dari pamong desa serta staf kecamatan diatas, penulis menilai bahwa dalam melaksanakan jabatannya, Camat sebagai PPAT Sementara di Kabupaten Trenggalek sering mengabaikan ketentuan pasal 101 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 terutama dalam pembuatan akta jual beli tidak dihadiri para pihak serta tidak dibacakannya akta dihadapan para pihak, maka dengan terjadinya hal tersebut dapat ditarik beberapa permasalahan, yaitu:

1. Mengapa pasal 101 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di Kabupaten Trenggalek belum bisa berjalan efektif, (terutama terkait dengan pembuatan akta jual beli yang dibuat oleh Camat sebagai PPAT Sementara) ?
2. Apakah implikasi yuridis terhadap akta ketika pembuatan aktanya tidak sesuai dengan pasal 101 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ?
3. Bagaimana upaya Camat sebagai PPAT Sementara dalam rangka mengefektifkan pasal 101 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di Kabupaten Trenggalek?

Tujuan Dari Jurnal Ini Adalah Untuk mengetahui dan menganalisis faktor penyebab belum efektifnya penerapan pasal 101 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Untuk mengetahui implikasi yuridis apabila akta tersebut tidak dibacakan dihadapan para pihak. Untuk mengetahui, memahami dan menganalisis upaya camat selaku PPAT Sementara di Trenggalek dalam rangka menerapkan pasal 101 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sehingga peraturan tersebut bisa berjalan efektif .

Jurnal ini merupakan penelitian lapangan atau sering disebut penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris penelitian yang melihat langsung kenyataan di lapangan, jenis penelitian ini memiliki sifat dan karakter yang menampakan kesenjangan antara hukum yang berlaku dengan kenyataan yang ada di masyarakat dengan melihat permasalahan sering kali pembuatan akta jual beli yang dilakukan oleh camat sebagai PPAT Sementara melakukan penyimpangan terhadap ketentuan yang berlaku

Metode pendekatan yang digunakan dalam penulisan jurnal ini adalah pendekatan yuridis sosiologis. Pendekatan yuridis sosiologis dipergunakan untuk melihat kesenjangan antara norma dengan praktek di lapangan.

Analisis data pada penelitian ini dilakukan secara yuridis kualitatif, yaitu dari data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis kemudian dianalisa secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang dibahas. Analisis data kualitatif adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis, yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan juga perilakunya yang nyata, diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh

Pembahasan

A. Gambaran Lokasi Secara Umum

Secara administratif Kabupaten Trenggalek terbagi atas 14 Kecamatan, 125 desa 5 kelurahan dan 540 dusun, luas wilayah Kabupaten Trenggalek tercatat 126.140 Ha. Adapun Kecamatan yang paling luas wilayahnya adalah Kecamatan munjungan dengan luas 154,80Km². Sedangkan yang terkecil wilayahnya adalah Kecamatan Pogalan 41,80 Km². Berikut rincian luas wilayah Kabupaten Trenggalek menurut kecamatan dapat dilihat pada Tabel

Tabel. I
Luas Wilayah Kabupaten Trenggalek Menurut Kecamatan

No	Kecamatan	Luas area (KM2)	Prosentase terhadap luas Kabupaten
1.	2.	3.	4.
1	Durenan	57,16	4,53
2	Watu limo	154,44	12,24
3	Pogalan	41,80	3,31
4	Gandusari	54,96	4,36
5	Kampak	79,00	6,26
6	Munjungan	154,80	12,27
7	Panggul	131,56	10,43
8	Dongko	141,20	11,19
9	Pule	118,12	9,36
10	Suruh	50,72	4,02
11	Karangan	50,92	4,04
12	Tugu	74,72	5,92
13	Trenggalek	61,16	4,85
14	Bendungan	90,84	7,20
	Jumlah	1.261,40	100,00

Sumber Data : Badan Statistik Kabupaten Trenggalek tahun 2013

Penggunaan tanah di Kabupaten Trenggalek yang luasnya 126.140 Ha, terbagi dalam dua bentuk yaitu lahan sawah dan lahan kering. Lahan sawah hanya 12,193 (9,67.%) dan lahan kering mencapai 39,353 hektar (31,34%). Lahan sawah tersebut menurut jenisnya diatas dapat dirinci yaitu sawah pengairan, sawah pengairan sederhana dan sawah tadah hujan. kemudian menyusul perkebunan 2,538 hektar (2,01%) sedang penggunaan lahan lainnya 10,98 hektar (8,16%). Penggunaan tanah yang paling luas terletak pada hutan negara yaitu mencapai 60,93 hektar (48,31%).

Tabel. 2
Prosentase Penggunaan Tanah
Kabupaten Trenggalek Tahun 2013

No	Jenis penggunaan	Luas Tanah menurut penggunaannya	Prosentase terhadap penggunaan tanah
1	2	3	4
1.	Tanah sawah	12,193	9,67
2.	Tanah kering	39,353	31,34
3.	Perkebunan	2,538	2,01
4	Penggunaan lain-lain	10,98	8,16
5	Hutan Negara	60,93	48,31
	Jumlah	126.140	99,49

Sumber Data : Badan Statistik Kabupaten Trenggalek tahun 2013

Secara tipografi hampir 70 % kondisi wilayah di Trenggalek merupakan pegunungan. Hanya empat kecamatan di Kabupaten Trenggalek yang daerahnya datar. Kondisi yang demikian sangat sulit untuk menjangkau dari kecamatan satu ke kecamatan yang lain, selain memang kondisi daerah yang sulit di jangkau juga karena pembangunan yang tidak merata. Penguasaan tanah yang terdapat daerah pegunungan lebih banyak dikuasai oleh perhutani, jadi penguasaan yang dimiliki oleh masyarakat hanya sebagian kecil, walaupun ada masyarakat yang menggarap lahan dari perhutani hanya sekedar untuk mengisi tanah yang kosong disela sela tumbuhan milik perhutani.

Tabel. 3
Kondisi Lahan Dan Agroklimatologi
Di Kabupaten Trenggalek Tahun 2013

No	Kecamatan	Jenis Tanah	Tipografi	Tinggi Tempat (m. Dpl)
1	2	3	4	5

1	Durenan	aluvial	Datar	-
2	Watu limo	Mediteran mix	Dataran < peg	T.299
3	Pogalan	aluvial	Datar	-
4	Gandusari	aluvial	Datar	-
5	Kampak	Mediteran mix	Dataran = peg	T. 120
6	Munjungan	Mediteran	Dataran < peg	T. 5
7	Panggul	Mediteran	pegunungan	T. 7
8	Dongko	Mediteran	pegunungan	T. 253
9	Pule	Mediteran	pegunungan	T. 625
10	Suruh	Mediteran	pegunungan	-
11	Karangan	aluvial	Dataran > peg	T. 112
12	Tugu	Mediteran	Dataran > peg	T. 135
13	Trenggalek	aluvial	Datar	T. 112
14	Bendungan	latosal	pegunungan	T. 690

Sumber Data : Badan Statistik Kabupaten Trenggalek tahun 2013

Kondisi daerah yang banyak terdapat desa yang terpencil memang sangat membutuhkan keberadaan Camat selaku PPAT Sementara di Kabupaten Trenggalek, baik oleh masyarakatnya maupun pihak-pihak yang berkepentingan untuk membuat akta otentik. Kehadirannya terasa sangat penting di tengah proses pembangunan di Kabupaten Trenggalek, terutama pembangunan di bidang hukum khususnya hukum pertanahan dalam rangka menciptakan jaminan kepastian hukum di masyarakat dalam perbuatan hukum peralihan hak atas tanah.

Berdasarkan hasil penelitian, yang telah penulis lakukan bahwa di daerah Kabupaten Trenggalek bahwa masih banyak kecamatan yang belum memiliki PPAT maupun PPAT Sementara. Menurut Budi Purwanto Kepala Badan Pertanahan Kabupaten Trenggalek, karena PPAT Notaris tidak ada yang bersedia berkantor di wilayah kecamatan-kecamatan yang terletak di wilayah pegunungan.

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis lakukan dengan cara wawancara dengan staf BPN untuk Camat yang belum menjabat sebagai PPAT Sementara di kecamatan yang belum terdapat PPAT sampai sekarang masih mengajukan permohonan untuk dilantik oleh Kepala Badan Pertanahan Trenggalek. Menurut

ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 37 pasal 5 ayat (3a) Tahun 1998, yang menyatakan bahwa untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT Menteri dapat menunjuk Camat atau Kepala Desa sebagai PPAT Sementara.

Hasil penelitian penulis bahwa dari luasnya wilayah yang ada di Kabupaten Trenggalek dengan kondisi daerah yang banyak terdapat pegunungan tersebar di sepuluh kecamatan, sampai saat ini jumlah PPAT-Notaris di Kabupaten Trenggalek hanya berjumlah delapan orang dan hanya di kecamatan yang penduduknya padat dan dekat dengan keramaian kota serta daerah perindustrian,

Peran PPAT dalam membantu sebagian kegiatan pendaftaran tanah itu disebutkan di dalam pasal 6 ayat (2) PP Nomor 24 tahun 1997 yaitu, "Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan." Jika mencermati keseluruhan peraturan perundang-undangan yang saling berkaitan tersebut di atas, semakin mengukuhkan kedudukan Jabatan PPAT sebagai suatu jabatan tersendiri dengan kewenangan yang melekat padanya sesuai peraturan perundang-undangan.

Kedudukan Camat sebagai PPAT Sementara dalam memberikan kepastian hukum menurut Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998. Kedudukan Camat sebagai PPAT Sementara karena status camat sebagai kepala kecamatan pada kecamatan tempat ia tinggal untuk melakukan jabatannya.

Jabatan camat sebagai PPAT Sementara adalah sama dengan PPAT/Notaris, yaitu sebagai pejabat umum. Hanya saja kedudukan camat sebagai PPAT Sementara yang diangkat karena jabatannya sebagai kepala kecamatan untuk mengisi kekurangan PPAT di kecamatannya pada Kabupaten/Kotamadya yang masih terdapat kekurangan formasi PPAT (Pasal 14 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998).

Apabila untuk Kabupaten/Kotamadya tersebut PPAT sudah terpenuhi, maka camat bersangkutan tetap menjadi PPAT Sementara, sampai ia berhenti menjadi kepala kecamatan dari kecamatan itu. Camat memiliki tugas dan jabatan sangat

kompleks, sebagai Pegawai Negeri Sipil yang mengepalai wilayah kecamatan, dan bagi sebagian camat juga menjabat sebagai PPAT Sementara.

Camat sebagai PPAT Sementara, yang berasal bukan dari latar pendidikan sebagai PPAT, dikhawatirkan masih banyak kekurangan dalam menjalankan tugasnya sebagai PPAT sehingga bisa berakibat akta yang dihasilkan cacat hukum. Tidak dipungkiri bahwa Camat yang menjabat sebagai PPAT Sementara banyak yang bukan dari Sarjana Hukum, jadi dalam melaksanakan tugasnya sebagai PPAT Sementara harus teliti serta harus mempunyai pengalaman dan penguasaan materi di bidang hukum perjanjian/perikatan serta hukum pertanahan supaya benar-benar menguasai masalah ke PPAT an, demi kesempurnaan dalam pembuatan akta.

Permasalahan yang ada yaitu sesuaikah pembuatan akta jual beli tanah yang dibuat oleh Camat sebagai PPAT-Sementara di Kabupaten Trenggalek khususnya Kecamatan Durenan, Kecamatan Tugu, dan Kecamatan Karanganyan dengan pedoman yang ada pada ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997

B. Ketidak efektifan Pasal 101 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di Kabupaten Trenggalek, terutama terkait dengan pembuatan akta jual beli yang dibuat oleh Camat sebagai PPAT Sementara.

Pembuatan akta peralihan hak atas tanah khususnya dalam hal pembuatan akta jual beli dianggap sah apabila dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT.¹³

Pembuatan akta jual beli tanah harus dihadiri para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pembuatan akta jual beli tanah harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran

¹³ Disarikan dari ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 tentang **Pendaftaran Tanah**

para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta jual beli tanah, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan. PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.¹⁴

Hasil penelitian yang penulis lakukan ditiga (3) kecamatan diwilayah Kabupaten Trenggalek didapatkan data bahwa, masih banyaknya warga masyarakat di Kecamatan Durenan, Kecamatan Tugu, dan Kecamatan Karangn, yang tidak mengerti peraturan perundang-undangan karena tidak adanya sosialisasi dari pemerintah tentang peraturan tersebut.

Kesibukan warga yang akhirnya beberapa warga memilih untuk meminta bantuan Sekertaris Desa juga merupakan faktor tidak efektifnya pasal 101 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan.

Faktor lain yang menyebabkan tidak efektifnya pasal 101 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 diakui oleh semua Camat sebagai responden bahwa kesibukan sebagai kepala wilayah yang sering tidak berada dikantor kecamatan, hal itu juga merupakan penyebab tidak efektifnya pasal tersebut.

Adanya perilaku masyarakat yang masih memiliki jiwa (*ewuh pakewuh, sungkan*) atau dalam bahasa indonesia merasa segan, jika harus berhadapan dengan Camat, oleh karena hal tersebut warga lebih memilih mewakili pembuatan akta jual belinya kepada Sekertaris Desa setempat.

Hasil wawancara dengan ketiga Camat sebagai PPAT Sementara di tiga Kecamatan tersebut bahwa Camat, lebih merasa aman kalau yang mengajukan akta jual beli tersebut diwakilkan kepada pamong desa, karena Kepala Desa beserta jajarannya yang terdiri dari beberapa pamong desa sudah dianggap sebagai Wakil Camat yang berada ditingkat desa, sehingga lebih bisa mengetahui lebih awal permasalahan yang terjadi diantara warganya.

¹⁴ Disarikan dari ketentuan Pasal 101 Peraturan Menteri Negara Agraria No 3 tahun 1997, Tentang **Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah**

C. Implikasi yuridis ketika pembuatan akta tidak sesuai dengan pasal 101 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Camat sebagai PPAT Sementara yang tidak membacakan dan menjelaskan isi dari pada akta jual beli hak atas tanah, tetapi terkadang hanyalah menerangkan isi dari pada akta secara singkat kepada para pemohon mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak dalam akta jual beli.

Ketika melaksanakan kewajiban sebagai PPAT Sementara sering kali camat tidak membacakan isi akta jual beli dihadapan para pihak. Prinsip bagi sebagian Camat yang menjabat PPAT Sementara yang menjadi responden, tidak dibacakan isi akta pasal demi pasal dikarenakan proses jual belinya telah diketahui oleh Kepala Desa atau diketahui oleh Pamong Desa sehingga apa yang menjadi hak dan kewajiban para pihak telah disampaikan oleh Kepala Desa atau Sekdes sebagai pamong desa kepada para pihak. Jadi Camat merasa tidak mungkin terjadi permasalahan dengan jual belinya beserta akta yang dibuatnya dikemudian hari, meskipun tanpa membacakan akta dan dalam pembutannya tanpa dihadiri para pihak.

Kewajiban Camat sebagai PPAT membacakan isi akta dan menjelaskannya kepada para pihak, pembuatan akta harus dihadiri para pihak serta disaksikan oleh minimal dua orang saksi diatur dalam pasal 101 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanaha Nasional No. 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997.

Implikasi yuridis terhadap pembuatan akta jual beli yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta yang terdapat dalam pasal 101 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanaha Nasional No. 3 tahun 1997 adalah sebagai berikut:

Implikasi yuridis bagi Camat yang menjabat PPAT Sementara diketahui dan terbukti tidak membacakan dan menjelaskan isi dari pada akta yang telah dibuatnya maka bisa diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya sebagai PPAT Sementara, karena dikategorikan melakukan pelanggaran berat terhadap kewajiban sebagai PPAT. Pelanggaran berat tersebut diatur dalam pasal dalam

pasal 28 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia nomor 1 tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998.

Pemberhentian dengan tidak hormat tersebut karena sebagai PPAT Sementara tidak mau melaksanakan kewajibannya, yaitu membacakan isi akta jual beli dan menjelaskan isi dari pada akta dihadapan para pihak termasuk dalam jenis pelanggaran berat, sebagaimana dalam ketentuan pasal 28 ayat (4) huruf (i) yang secara tegas menyatakan bahwa” PPAT tidak membacakan isi aktanya dihadapan para pihak yang belum atau tidak berwenang melakukan perbuatan sesuai akta yang dibuatnya,”

Perbuatan PPAT Sementara tidak membacakan isi akta jual beli tersebut akan berakibat tidak terpenuhinya salah satu syarat formal dalam pembuatan akta jual beli, serta akan berakibat akta jual belitersebut kehilangan keotentikannya dan pada akhirnya akta jual beli tersebut bisa dikwalifikasikan sebagai akta dibawah tangan sehingga tidak bisa dijadikan dasar dalam pendaftaran perubahan hak atas tanah.

Selain itu PPAT Sementara juga dapat dituntut oleh para pihak yang merasa dirugikan atas perbuatannya tersebut. Tidak menutup kemungkinan tuntutan ganti rugi oleh pihak yang dirugikan secara hukum perdata, ataupun jugatidak tertutup kemungkinan juga dikenakan kepada jabatan camat yang sandangnya. Seperti yang telah tertulis dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa “Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

D. Upaya camat selaku PPAT Sementara dalam rangka mengefektifkan pasal 101 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di Kabupaten Trenggalek

Hasil dari wawancara dengan ketiga Camat sebagai PPAT Sementara yang penulis jadikan responden, bahwa selama ini tidak ada upaya sama sekali untuk mengefektifkan pasal 101 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Menurut keterangannya, bahwa

untuk meminta para pihak hadir sangat sulit. Kesulitannya menurut beliau memakan waktu yang agak lama, karena apabila para pihak bisa hadir kadang-kadang justru camat yang tidak ada dikantor karena kesibukannya, ataupun sebaliknya. Jika camat ada di kantor, giliran warga yang sibuk dengan pekerjaannya.

Jadi beberapa camat yang penulis jadikan responden, mengambil keputusan bahwa sebelum akta ditanda tangani beliau menugaskan staf kecamatan bagian Kasi Pemerintahan untuk mengecek, meneliti kebenaran dokumen dan isi aktanya serta menanyakan kebenaran para pihaknya ke Sekdes yang telah mengajukan pembuatan akta tersebut.

Camat Durenan menjelaskan bahwa bisa saja pasal tersebut diterapkan tapi memerlukan sosialisasi kepada warga memakan waktu yang lama dan memerlukan biaya yang tidak sedikit. Disamping itu camat perlu turun langsung ke desa-desa untuk menjelaskan kepada masyarakat. Kemudian menurut Camat Durenan sosialisasi tersebut harus dilaksanakan oleh semua Camat dikabupaten Trenggalek agar hasilnya bisa maksimal. Maksimal disini maksudnya jika sewaktu waktu camat harus pindah tugas menjadi camat dikecamatan lain tidak perlu harus sosialisasi lagi. Menurut Camat Durenan hal itu perlu dilakukan oleh semua Camat dikabupaten Trenggalek karena jabatan Camat itu paling lama Dua (2) sampai tiga (3) tahun setelah itu pindah ke kecamatan lain bahkan kadang-kadang belum sampai dua (2) sudah pindah lagi.

Jadi apabila sosialisasinya hanya pada satu kecamatan nanti setelah camatnya diganti dengan camat yang baru maka bisa saja sistem pembuatan akta jual beli kembali ke cara yang lama karena camat yang baru masih memakai sistem yang lama juga, dan jika jangka waktu sosialisasi lama menurut Camat Durenan bisa mengganggu pekerjaan yang lain sebagai kepala kecamatan. Maka dari itu Camat Durenan lebih memilih pengurusan akta jual beli yang melalui Pamong Desa.

Menurut penulis, memang perlu adanya sosialisasi ke desa-desa. Tapi Camat sebagai kepala wilayah Kecamatan dalam mensosialisasikan peraturan pemerintah tersebut tidak harus turun langsung ke desa-desa. Camat cukup menugaskan semua kepala desa diwilayahnya dan didampingi staf dari kecamatan untuk melaksanakan sosialisasinya. Dengan begitu akan lebih cepat dan tidak makan

biaya yang banyak, serta tidak mengganggu pekerjaan sebagai kepala wilayah kecamatan. Sehingga masyarakat bisa lebih paham tentang peraturan pemerintah yang mengharuskan jual beli hak atas tanah dilakukan dihadapan PPAT atau Camat sebagai PPAT Sementara.

Menurut penuturan yang sudah disampaikan oleh Camat Tugu, selama ini tidak ada upaya untuk mengefektifkan pasal 101 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, karena menurut beliau selama akta yang dibuatnya tidak merugikan salah satu pihak, maka sistem yang sekarang diterapkan tidak akan terjadi masalah. Baik dengan para pihak maupun pendaftaran akta di Kantor Badan Pertanahan Nasional. Beliau tahu dan sadar apa yang dilakukan melanggar Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, tapi dalam kondisi tertentu terutama disaat Camat sangat sibuk, hal tersebut juga bisa membantu warga masyarakat, agar lebih mudah prosesnya.

Camat tugu berpendapat pasal 101 tersebut memang bagus dan tepat jika diterapkan, tapi dengan catatan masyarakat bisa mengerti dan mau melaksanakannya. Akan tetapi jika yang menerapkan pasal tersebut hanya camat, maka justru membawa dampak, anggapan masyarakat kepada dirinya sebagai camat yang tidak mengerti kondisi masyarakatnya. Jadi menurut Camat Tugu percuma saja diadakan sosialisasi tentang penerapan Peraturan Pemerintah tersebut jika semua elemen masyarakat tidak mematuhi.

Mayoritas masyarakat desa yang lebih memilih menyerahkan pengurusan akta jual beli kepada Sekertaris Desa dari pada datang sendiri menghadap Camat. Karena dengan menyerahkan pengurusan akta jual beli kepada sekretaris desa maka masyarakat bisa bekerja memenuhi kebutuhan sehari-hari.

Hal serupa disampaikan oleh Camat Karanganyar bahwa selama ini belum ada upaya untuk mengefektifkan pasal 101 tersebut. Menurut Camat Karanganyar sangat sulit untuk menerapkan pasal tersebut, karena jika diterapkan secara tegas maka menghambat fungsi pelayanan kepada masyarakat. Menurut Camat Karanganyar pasal tersebut sangat tepat jika diterapkan kepada masyarakat daerah perkotaan. Karena masyarakat perkotaan lebih maju cara pandanganya menilai suatu perbuatan hukum khususnya jual beli hak atas tanah dilakukan dihadapan PPAT.

Menurut penulis yang disampaikan Camat Tugu dan Camat Karanganyar tersebut kurang tepat karena selain tugas sebagai PPAT Sementara Camat sebagai kepala wilayah kecamatan juga bertugas memberikan penyuluhan hukum kepada masyarakatnya. Menurut Pasal 15 ayat (1) huruf (c) PP No.19 tahun 2008 Tentang Kecamatan menyatakan bahwa” Camat dalam menyelenggarakan tugas umum pemerintahan meliputi mengkoordinasikan penerapan dan penegakan peraturan perundang-undangan”

Hasil dari penelitian penulis tentang upaya Camat untuk mengefektifkan pasal 101 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 di Kabupaten Trenggalek khususnya di tiga (3) kecamatan masing masing Kecamatan Durenan kecamatan Tugu, dan kecamatan Karanganyar tidak ada upaya sama sekali.

Simpulan

Faktor yang menjadi kendala dalam pembuatan akta jual beli tanah tidak sesuai dengan pasal 101 Peraturan Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 adalah:

Masih adanya sebagian warga masyarakat di kecamatan Durenan Kecamatan Tugu, dan Kecamatan Karanganyar, yang berada diwilayah Kabupaten Trenggalek yang tidak mengerti peraturan perundang-undangan karena tidak adanya sosialisasi dari pemerintah

Kesibukan sebagian warga yang akhirnya memilih untuk meminta bantuan sekretaris desa.

Adanya sebagian warga di kecamatan Durenan Kecamatan Tugu, dan Kecamatan Karanganyar yang beradadiwilayah Kabupaten Trenggalek yang enggan datang sendiri ke kantor kecamatan untuk menghadap Camat

Pribadi camat sendiri karena kesibukannya sehingga tidak mau melaksanakan ketentuan pasal 101 Peraturan Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Implikasi yuridis ketika pembuatan akta tidak sesuai dengan pasal 101 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3

Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Akibat dari perbuatan tersebut maka Camat yang menjabat PPAT Sementara bisa diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya sebagai PPAT Sementara, karena melakukan pelanggaran berat terhadap kewajiban sebagai PPAT. Dan terhadap aktanya mengakibatkan akta PPAT kehilangan keotentikannya dan pada akhirnya akta tersebut bisa kwalifikasikan sebagai akta dibawah tangan sehingga tidak bisa dijadikan dasar dalam pendaftaran perubahan hak atas tanah.

Upaya Camat selaku PPAT Sementara dalam rangka mengefektifkan pasal 101 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di Kabupaten Trenggalek khususnya di tiga (3) kecamatan masing masing Kecamatan Durenan kecamatan Tugu, dan kecamatan Karanganyar tidak ada upaya sama sekali.

Daftar Pustaka

Buku-Buku

- AP.Parlindungan, 1990, **Berakhirnya Hak Atas Tanah Menurut Sistem UUPA**, Mandar Maju, Bandung.
- AP.Parlindungan, 1990, **Komentar Atas Undang - undang Pokok Agraria**, Alumni, Bandung
- Boedi Harsono, 2007, **Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya**, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional, Djambatan, Jakarta.
- Ali Achmad Chomzah, 2002, **Agraria (Pertanahan Indonesia)**, Prestasi Pustaka Publisher Jilid 2, Jakarta.
- Efendi Perangin, 1994, **Hukum Agraria Di Indonesia**, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Ronny Hanitijo Soemitro, 1985, **Metodologi Penelitian Hukum**, Jakarta Ghalia Indonesia
- Peter Mahmud Marzuki, **Penelitian Hukum**, Jakarta Kencana Prenada media Group
- Philpus Hardjon, 2007, **Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia**, Surabaya peradaban, cetakan I, edisi khusus
- H.Adijani al- Alabij, 1999, **Perwakafan Tanah di Indonesia** cetakan ketiga. Departemen Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia. **Kamus Besar Bahasa Indonesia**, Edisi Kedua, Balai Pustaka, Jakarta,
- Maria.S.W Sumardjono, 2005, **Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi**, Penerbit Buku Kompas, Jakarta,
- Sudikno Mertokusumo, 2000, **Penemuan Hukum Sebuah Pengantar**, Terbitan Pertama Penerbit Liberty, Yogyakarta,
- Sudikno, Metrokusumo, **Hukum Acara Perdata Indonesia**.
- Perangin Efendi, 1993, **Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum**, Rajawali Press, Jakarta
- Poerwadarminta, 1999, **Kamus Umum Bahasa Indonesia**, Edisi kedua, Departemen Pendidikan Nasional, Balai Pustaka

J. Kartini Soejendro 2010, **Perjanjian Perlihatan Hat Yang Berpotensi Konflik**,
Yogyakarta.

Umar Solehudin. Pengantar Prof. Soetandyo Wignjosoebroto. **Hukum Dan
Keadilan Masyarakat**

Peraturan – Peraturan

Undang-undang No.5 Tahun 1960 tentang **Undang-Undang Pokok Agraria**;

Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 tentang **Pendaftaran Tanah**

Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang **Pendaftaran Tanah**;

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang

**Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang
Pendaftaraan Tanah.**

Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 tentang **Peraturan Jabatan Pejabat
Pembuat Akta Tanah** (PPAT);

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1
tahun 2006 tentang **Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pelaksanaan Peraturan
Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat
Pembuat Akta Tanah**