

BAB III

HASIL DAN PEMBAHASAN

1.1 Gambaran Umum Lokasi Penelitian

1.1.2 Gambaran Umum Badan Pertanahan Wilayah Kota Bitung

Badan Pertanahan Wilayah Kota Bitung terletak di wilayah Kelurahan Girian Kecamatan Giriran Dua Kota Bitung, tepatnya berada di Jalan Stadion Dua Sudara. Berdekatan dengan Badan Statistik Kota Bitung, Dan berdekatan juga Sekolah SD Negeri 4 Kota Bitung.

Visi dan Misi dari Badan Pertanahan Nasional selanjutnya di sebut BPN Kota Bitung merupakan penjabaran dan Visi Misi BPN Republik Indonesia yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Visi BPN Kota Bitung adaah menjadi kantor pelayanan masyarakat terkemuka dan unggul di bidang pengelolaan pertanahan yang berkeadilan dan menjamin kepastian hukum untuk mendukung peningkatan pembangunan serta mendorong pertumbuhan ekonomi masyarakat Kota Bitung.

Sedangkan Misi BPN Kota Bitung dijabarkan dalam poin-poin berikut ini:

1. Peningkatan kesejahteraan rakyat, penciptaan sumber-sumber baru kemakmuran rakyat, pengurangan kemiskinan dan kesenjangan pendapatan, serta pemantapan ketahanan pangan.
2. Peningkatan bentuk kehidupan bersama yang lebih berkeadilan dan bermartabat dalam kaitannya dengan penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah (P4T).
3. Perwujudan bentuk kehidupan bersama yang harmonis dengan mengatasi berbagai sengketa, konflik dan perkara pertanahan di seluruh tanah air dan penataan perangkat hukum dan sistem

pengelolaan pertanahan sehingga tidak melahirkan sengketa, konflik dan perkara di kemudian hari.

4. Keberlanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan Indonesia dengan memberikan akses seluas-luasnya pada generasi yang akan datang terhadap tanah sebagai sumber kesejahteraan masyarakat. Menguatkan lembaga pertanahan sesuai dengan jiwa, semangat, prinsip dan aturan yang tertuang dalam UUPA dan aspirasi rakyat secara luas.¹

Dalam tahun anggaran 2016 jumlah sumberdaya manusia di BPN Kota Bitung sebanyak 47 orang, namun dalam pelaksanaan tugasnya dibantu oleh 43 tenaga bantu. Komposisi penyebaran pegawai di BPN Kota Bitung sebagai berikut :

a. Berdasarkan area kerja

- Sub bagian tata usaha : 19 orang (30%)
- Survei, pengukuran dan pemetaan : 15 orang (26%)
- Hak atas tanah dan penataan pendaftaran tanah : 18 orang (29%)
- Pengaturan dan penataan pertanahan : 4 orang (5%)
- Pengendalian dan pemberdayaan : 37 orang (15%)
- Sengkea, Konflik dan perkara : 2 orang (45%)

b. Berdasarkan pangkat / golongan

- Golongan II : 7 orang (10%)
- Golongan III : 47 orang (88%)
- Golongan IV : 4 orang (9%)

c. Berdasarkan tingkat pendidikan umum

¹ <http://kot-bitung.bpn.go.id/> di akses pada tanggal 10 July 2017

- SLTP : 2 orang
- SLTA : 9 orang
- D-1 : 1 orang
- D-3 : 2 orang
- D-IV/S-1 : 37 orang
- S-2 : 9 orang

d. Berdasarkan pendidikan teknis dan non teknis

- Kursus Dasar Pertanahan : 5 orang
- Kursus Tata Guna Tanah : 2 orang
- Kursus Juru Ukur : 7 orang
- Kursus Pengatur Agraria : 17 orang
- D1 Pengukuran Pemetaan Kadastral STPN : 2 orang
- D3 Akademi Agraria : 2 orang
- Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional : 10 orang
- Non-Teknis : 15 orang

Sebagai perwujudan dari visi misi tersebut, maka terdiri beragam jenis-jenis pelayanan yang erat kaitannya dengan sertifikasi pertanahan tersebut. Sesuai dengan peraturan Kepala BPN RI Nomor Tahun 2012 tentang Standar Pelayanan dan pengaturan pertanahan, jenis layanan pertanahan kepada masyarakat ada sebanyak 37 jenis layanan, yakni sebagai berikut :

1. Pendaftaran Tanah pertama kali
2. Konvensi atau pengakuan hak
3. Pemberian Hak Milik (Perseorangan)
4. Pemberian Hak Milik (Badan Hukum)

5. Pemberian HGB (Perseorangan)
6. Pemberian HGB (Badan Hukum)
7. Hak Pakai Perorangan WNI
8. Hak Pakai Badan Instansi Pemerintah
9. Pemecahan Bidang Tanah
10. Pemisahan Bidang Tanah
11. Perubahan hak milik untuk rumah tempat tinggal tanpa ganti blanko (peningkatan hak)
12. Sertifikat pengganti karena blanko lama dan rusak
13. Sertifikat pengganti karena hilang
14. Perpanjangan jangka waktu HGB
15. Perpanjangan jangka waktu HGB
16. Peralihan hak – jual beli
17. Peralihan hak – pewarisan / wasiat
18. Peralihan hak – hibah
19. Peralihan hak – pembagian hak bersama
20. Peralihan hak – lelang
21. Pendaftaran hak tanggungan
22. Hapusnya HT (Roya)
23. Cessie
24. Merger
25. Pencabutan Blokir
26. Pencatatan Blokir
27. Pengangkatan Blokir

28. Pengangkatan sita
29. Pengecekan sertifikat
30. Surat keterangan Pendaftaran Tanah
31. Ganti nama / ralat nama
32. Wakaf dari tanah yang sudah bersertifikat
33. Pengukuran pengembalian batas
34. Pengukuran bidang tanah
35. Pertimbangan teknis pertanahan dalam rangka izin lokasi
36. Pertimbangan teknis pertanahan dalam rangka izin perubahan penggunaan tanah (IPPT)
37. Pertimbangan teknis pertanahan dalam rangka penetapan lokasi

Dari ke-37 jenis layanan pertanahan tersebut, di BPN Kota Bitung yang paling banyak adalah jenis pelayanan pengecekan sertifikat, kemudian disusul pelayanan permohonan peralihan hak, hak tanggungan, roya dan permohonan pengukuran, dimana setiap bulannya permohonan yang masuk berkisar antara 400-450 berkas permohonan.

1.1.3 Gambaran Umum Kecamatan di Kota Bitung

Di Awal Tahun 1964 dengan SK Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Sulawesi Utara Nomor 244 Tahun 1964, mengesahkan Kota Bitung menjadi satu Kecamatan dengan jumlah penduduk 32.000 jiwa tersebar pada 28 desa dengan luas wilayah 29,79 km².

Pada Tahun 1967 pemerintah membentuk Kantor Penghubung atau Wakil Bupati Minahasa di Bitung, sebagai koordinator dari seluruh Pemerintah dan Pembangunan. Tahun 1968 Gubernur Sulawesi Utara menetapkan Badan Koordinasi Pelaksanaan Pembangunan Bitung, yang diikuti

dengan penetapan Struktur Organisasi dan Tata Kerja dari Penghubung Bupati Minahasa di Bitung, pada awal Tahun 1971 yaitu dibulan April.

Pada tanggal 2 Juli 1974, melalui Gubernur Sulawesi Utara mengangkat Wempi A. Worang sebagai kepala atas 3 lembaga yakni Penghubung Bupati, Camat dan Kepala Dinas Pembangunan Bitung. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1975, maka pada tanggal 10 April 1975 Kecamatan Bitung diresmikan sebagai Kota Administratif yang pertama ada di Indonesia, dengan luas wilayah 304 km² terdiri dari 3 kecamatan dan 35 desa. Dengan semakin berkembangnya Kota Bitung yang kemudian dijuluki Kota dengan Serba Dimensi yaitu Kota Pelabuhan, Kota Industri, Kota Pariwisata, Kota Perdagangan dan Kota Pemerintahan, tanggal 10 Oktober 1990 Kota Administratif Bitung meningkat statusnya menjadi Kotamadya Daerah Tingkat II Bitung berdasarkan dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1990, dengan luas wilayah 304 km², 3 kecamatan dan 44 kelurahan. Drs. S.H. Sarundayang merupakan Walikotamadya Kepala Daerah tingkat II Bitung yang pertama.²

Memasuki jaman otonomi daerah, penyebutan kotamadya dirubah menjadi “kota” sehingga menjadi “Kota Bitung”. Pada tanggal 14 Desember 2001 berdasarkan Surat Keputusan Walikota Bitung Nomor 100 Tahun 2001, Kecamatan Bitung Tengah mekar menjadi dua kecamatan bertambah Kecamatan Bitung Barat. Pada tahun 1995, sesuai dengan PP Nomor 43 Tahun 1995 tanggal 6 Desember 1995 terbentuklah Kecamatan Bitung Timur hasil pemekaran dari Kecamatan Bitung Tengah. Dengan demikian Kota Madya Bitung menjadi 4 wilayah kecamatan. Sejak saat itu jumlah kecamatan di Kota Bitung menjadi 5 kecamatan. Jumlah kelurahanpun juga mekar menjadi 60 dari sebelumnya yang 44 kelurahan. Dan akhirnya tepat pada

² http://moeslemwiki.com/kota_bitung di akses pada tanggal 22 Juni 2017

tanggal 10 Oktober 2007 kembali lagi Kota Bitung mengalami pemekaran sampai saat ini tahun 2017 Kota Bitung terdiri dari 8 kecamatan dan 69 kelurahan yaitu :

1. Kecamatan Girian

Nama Kelurahan	Kode Pos
Kasawari	95521
Peteten Satu	95524
Peteten Dua	95524
Winenet Satu	95525
Winenet Dua	95525
Aertembaga Satu	95526
Aertembaga Dua	95526
Tandu Rusa	95527
Pinanguinian	95528
Makawidey	95529

2. Kecamatan Airtermbaga

Nama Kelurahan	Kode Pos
Girian Indah	95511
Girian Permai	95511
Girian Bawah	95542
Girian Weru Satu	95543
Girian Weru Dua	95543
Wangurera	95543
Girian Atas	95544

3. Kecamatan Lembeh Utara

Nama Kelurahan	Kode pos
Batukota	95551
Gunung Woka (Batu Woka)	95551
Kareko	95551
Nusup	95551
Posolan	95551
Mawali	95555
Pintukota	95557
Bituang	95558

4. Kecamatan Lembeh Selatan (Bitung Selatan)

Nama Kelurahan	Kode Pos
Dorbolaang	95551
Paudeani	95551
Batulubang	95552
Pasir panjang	95553
Papusungan	95554
Pancuran	95556
Kelapa Dua	95558
Lirango	95559
Motto	95559

5. Kecamatan Madidir (Bitung Tengah)

Nama Kelurahan	Kode Pos
----------------	----------

Kadoodan Weru	95513
Madidir Weru	95514
Madidir Uret	95515
Madidir Unet	95516
Paceda	95541
Wangurer Barat	95541
Wangurer Timur	95541
Wangurer	95541

6. Kecamatan Maesa

Nama Kelurahan	Kode Pos
Bitung Barat Satu	95511
Bitung Barat Dua	95511
Pakadoodan	95512
Pateten Tiga	95512
Bitung Tengah	95521
Bitung Timur	95522
Kakenturan Satu	95523
Kakenturan Dua	95523

7. Kecamatan Matuari

Nama Kelurahan	Kode Pos
Tendelaki	95539
Manembo Nembo Bawah	95545
Manembo Nembo Atas	95545

Manembo Nembo Tengah	95545
Sagerat Induk	95546
Sagerat Weru Satu	95546
Sagerat Weru Dua	95546
Tanjung Merah	95547

8. Kecamatan Ranowulu

Nama Kelurahan	Kode Pos
Dua Sodara	95531
Pinokalan	95531
Tewaani	95532
Danowudu	95533
Batu Putih Bawah	95535
Batu Putih Atas	95535
Pinasungkulan	95535
Karondorang	95536
Apela Satu	95537
Apela Dua	95537
Kumersot	95538

1.1.4 Gambaran Umum Kota Bitung

Kota Bitung atau biasa yang disebut dengan Kota Cakalang yang berada di Sulawesi Utara, adalah salah satu Kota di Provinsi Sulawesi Utara yang memiliki perkembangan yang cepat karena terdapat pelabuhan laut yang ikut mendorong percepatan pembangunan. Kota Bitung terletak di timur laut Tanah Minahasa, Tanggal 15 Agustus 1990 merupakan tanggal peresmian pembentukan Kota Bitung. Kota Bitung terdiri dari wilayah daratan yang terdapat di kaki gunung Dua Sodara

dan sebuah pulau yang bernama Lembeh. sebagian penduduk Kota Bitung yang berasal dari suku Sangir, sehingga kebudayaan yang ada di bitung tidak terlepas dari kebudayaan yang ada di wilayah Nusa Utara tersebut.

Kota Bitung merupakan suatu Kota yang terletak di Ujung Utara dari Propinsi Sulawesi Utara. Kota Bitung disebut dengan Kota Cakalang sesuai dengan yang dijelaskan diatas bahwa Kota Bitung merupakan Kota industri perikanan dikarenakan memiliki pelabuhan yang ikut serta mendorong percepatan ekonomi dan pembangunan di Kota Bitung tersebut.

a). Kondisi geografis

Letak geografis dari Kota Bitung berada di posisi $1^{\circ}23'23''$ - $1^{\circ}35'39''$ Lintang Utara dan $125^{\circ}1'43''$ - $125^{\circ}18'13''$ Bujur Timur.

Kota Bitung berbatasan dengan :

- Sebelah utara dengan : Kecamatan Likupang Satu
- Sebelah Timur dengan : Laut Maluku;
- Sebelah Selatan dengan : Laut Maluku;
- Sebelah Barat dengan : Kecamatan Kauditan

Total panjang garis pantai berjumlah 144,2 Km, di daratan utama 46,3 Km, di pulau-pulau 96,9 Km dan luas wilayah perairan 5469,81 Km².

Wilayah dataran di Kota Bitung mempunyai luas 309 Km² terbagi dalam 8 (delapan) kecamatan, 69 kelurahan, 255 lingkungan serta jumlah KK 62.233. Kecamatan Bitung Utara mempunyai luas 109.40 km² meliputi 11 kelurahan, Kecamatan Bitung Tengah luas 22 km² meliputi 8 kelurahan, Kecamatan Bitung Barat luas 30.62 km² meliputi 7 kelurahan, Kecamatan Bitung Timur luas 89.08 km² terdiri dari 10 kelurahan dan kecamatan Bitung Selatan yang terdapat di Pulau Lembeh luas 50.90 km² meliputi 7 Kelurahan dan kecamatan Lembeh Utara luas 27.90

km² meliputi 6 kelurahan dengan jumlah penduduk 175.458 jiwa (Sumber : Bagian Pemerintahan Setda Kota Bitung tahun 2016).

Dilihat melalui aspek topografi, keadaan tanah Kota Bitung sebagian besar adalah daratan berombak berbukit 45,09% dan 37.72% bergunung. Hanya 5.18% merupakan dataran landai serta sisanya 18.03% berombak. Sedangkan dibagian timur Kota Bitung mulai dari pesisir pantai Aertembaga sampai dengan Tanjung Merah dibagian barat merupakan daratan yang relatif cukup datar dan memiliki kemiringan 0-15 derajat, sehingga secara fisik dapat dikembangkan sebagai salah satu wilayah perkotaan, industri, perdagangan dan jasa serta pemukiman. Pada bagian utara Kota Bitung, keadaan topografi Kota Bitung semakin bergelombang dan berbukit-bukit yang merupakan kawasan perkebunan, pertanian, hutan lindung, cagar alam dan taman margasatwa. Dibagian Selatan Kota Bitung terdapat sebuah pulau yakni Pulau Lembeh yang keadaan dari tanahnya pada umumnya kasar ditutupi oleh tanaman kelapa, palawija dan hortikultura. Disamping itu memiliki pesisir pantai yang indah bahkan cottage sebagai potensi yang dapat dikembangkan menjadi daerah wisata bahari.³

Daerah Kota Bitung terdapat 8 buah Gunung, yaitu Gunung Batu Angus, Gunung Duasudara 1.351 m, Gunung Tangkoko 774 m, sebagian Gunung Klabat 1.990 m, Gunung Woka 370 m, Gunung Lembeh 430 m, Gunung Batu Angus 1.099 m, Gunung Temboan Sela 430 m, dan Gunung Wiau 891 m. dan masih tercatat sebagai gunung berapi namun tidak aktif. Juga terdapat 5 buah sungai kecil yang bermuara di Selat Lembeh yaitu Sungai Sagerat, Sungai Girian, Sungai Tanjung Merah, Sungai Rinondoran dan Sungai Tewa.

Kota Bitung dikenal dua musim yaitu musim penghujan dan musim kemarau. Keadaan di Kota ini berkaitan erat dengan arus angin yang bertiup di wilayah ini, dimana pada bulan September

³ <http://dprd-bitungkota.go.id/profil/sejarah-kota-bitung/> di akses pada tanggal 22 Juni 2017

sampai dengan bulan Maret biasanya terjadi hujan. Hal ini disebabkan karena angin bertiup dari arah barat/barat laut yang banyak mengandung air sedangkan diantara bulan juni sampai dengan bulan September biasanya terjadi musim kemarau karena dipengaruhi oleh arus angin dari arah timur yang tidak banyak mengandung air hujan.

b). Perekonomian daerah

Melihat Struktur perekonomian dari Kota Bitung yang merupakan suatu daerah yang dapat di ketahui bersama dengan melihat komposisi PDRB Daerah yang bersangkutan. Tahun 2016 PDRB Kota Bitung menurut harga konstan 3,58 trilyun meningkat 5,32 % menjadi 3,65 trilyun pada tahun 2017, sedangkan menurut harga berlaku tahun 2016 3,10 trilyun meningkat menjadi 3,27 trilyun pada tahun 2017. Demikian pula dengan struktur perekonomian Kota Bitung dapat dilihat dengan cara bagaimana peranan dan kontribusi dari masing-masing sektor dalam pembentukan total PDRB Daerah. dikarenakan Semakin besar peranan suatu sektor terhadap total PDRB semakin besar pula pengaruh sektor tersebut dalam perkembangan perekonomian daerah tersebut.

Daerah Kota Bitung terdapat tiga sektor kontributor utama perekonomian daerah. Sektor-sektor tersebut adalah pertama sektor pertanian yang memberikan kontribusi sebesar 24,03 %, kedua sektor industri dengan kontribusi 22,01 %, ketiga sektor komunikasi/angkutan dengan kontribusi sebesar 21,06 %. Dimana kontribusi sektor-sektor ini terhadap PDRB 2016 sebesar 87,10 persen, sehingga perubahan pada ketiga sektor tersebut akan sangat mempengaruhi pertumbuhan ekonomi Kota Bitung secara keseluruhan .

c). Pemerintahan umum

Pemerintahan Kota Bitung membuat sistem pemerintahan yang tertib hukum dengan segala peraturan daerah dan kebijakan instansi dimana terdapat 21 instansi, BUMD dan unit yang terkait

dengan pelaksanaan kinerja Kota Bitung. Pada saat menjalankan tugas pemerintah Kota belum dapat mencapai hasil sebagaimana yang diinginkan. Hal itu disebabkan oleh beberapa faktor. Pertama, bahwa meskipun merupakan daerah otonom tapi kewenangan otonomi belum mencapai harapan sebagaimana mestinya. Kedua, kemampuan aparatur dalam arti profesionalisme dalam menjalankan tugas dan fungsi belum memadai.

d). Suku dan Budaya Kota Bitung

Masyarakat Kota ini memiliki beragam masyarakat didalamnya namun sebagian besar penduduk Kota Bitung berasal dari suku Minahasa dan Sangihe. Terdapat juga komunitas etnis Tionghoa yang besar di Bitung. Para pendatang yang berasal dari suku Jawa dan Suku Gorontalo, Suku Minangkabau, Suku Aceh juga banyak ditemui di Kota Bitung. Agama di Kota Bitung sebagian besar penduduknya memeluk agama Kristen Protestan. Sebagian besar penduduk Kota Bitung yang berasal dari Jawa dan Gorontalo memeluk agama Islam. Agama Katolik juga banyak dianut oleh penduduk Kota Bitung, Sementara agama Konghucu dan Buddha banyak dianut oleh penduduk yang berasal dari etnis Tionghoa. Bahasa yang sering digunakan oleh masyarakat Kota Bitung adalah bahasa Manado sebagai bahasa ibu dari sebagian besar penduduk Kota Bitung. Bahasa Sangihe juga sering digunakan oleh masyarakat suku Sangir yang ada di Kota Bitung.

Kebudayaan yang ada di Kota Bitung banyak dipengaruhi oleh budaya Sangihe dan Talaud, karena banyaknya penduduk yang berasal dari etnis Sangihe. Contoh salah satunya adalah Masamper. Masamper merupakan gabungan antara nyanyian dan sedikit tarian yang berisi tentang nasihat, petuah, juga kata-kata pujian kepada Tuhan.

3.2 Apa Dasar Pertimbangan Badan Pertanahan Kota Bitung masih memberikan Kewenangan terhadap Camat Sebagai PPAT Sementara, Padahal di Kota Bitung sudah terdapat Notaris/PPAT ?

Dalam perkembangan ekonomi Kota Bitung tak lepas dari peran masyarakat di Kota Bitung yang saling membantu bersama-sama membangun Kota Bitung yang lebih baik lagi. Dengan perkembangan yang ada di Kota Bitung yang salah satunya adalah pembangunan perumahan-perumahan tak lepas dari peran Notaris/PPAT dan juga peran penting dari Badan Pertanahan wilayah Kota Bitung untuk mengurus segala pendaftaran dan pembuatan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun.

Dalam hal ini keberadaan Notaris/PPAT sudah di ketahui oleh seluruh masyarakat di Kota Bitung bahkan masyarakat yang berada di Pulau Lembeh yang untuk pergi ke tempat itu harus memilih alternatif jalur laut untuk bisa sampai ke tempat tersebut sudah mengetahui adanya Notaris/PPAT di Kota Bitung. Keberadaan dari Notaris/PPAT pun sangat membantu kinerja dari Badan Pertanahan di Kota Bitung pun untuk mengurus segala pendaftaran Tanah di Kota Bitung.

Selain adanya Notaris/PPAT sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, di Kota Bitung juga masih terdapat Camat yang diberikan kewenangan berdasarkan jabatannya yaitu untuk membuat akta-akta sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara di daerah-daerah sesuai penempatan wilayah kerja mereka, sampai saat ini menurut informasi yang didapatkan Camat yang diberikan kewenangan sebagai seorang pejabat pembuat akta sementara adalah berjumlah 7 PPATS di masing-masing kecamatan di Kota Bitung yaitu Kecamatan Madidir, Kecamatan Air Tembaga,

Kecamatan Lembeh Utara, Lembeh Selatan, Kecamatan Matuari, Kecamatan Maesa, Kecamatan Ranowulu.⁴

Pada Tahun 2017 produk hukum yang dibuat oleh para PPATS sudah bisa dibilang cukup banyak sesuai dengan hasil wawancara terhadap para camat- camat dan para kepala bagian pertanahan dan pemerintahan di beberapa kantor kecamatan di Kota Bitung yaitu pada kecamatan Madidir berjumlah 10 Akta diantaranya 5 Akta Waris 3 Akta Jual Beli dan 2 Akta Hibah.⁵Kecamatan Air Tembaga berjumlah 10 Akta diantaranya 7 Akta Jual beli 3 Akta Waris.⁶Kecamatan Matuari 7 Akta di antaranya 6 akta jual beli dan 1 akta peralihan hak bersama.⁷Kecamatan Maesa berjumlah 10 Akta diantaranya 7 Akta Jual beli 3 Akta Waris.⁸

Pada Kecamatan Lembeh Utara dan Lembeh Selatan pun dilakukan wawancara namun dari semenjak dilantiknya camat sebagai PPATS dari bulan Januari sampai Juni 2017 masih belum ada warga yang membuat Akta kepada Camat setempat dikarenakan berbagai kendala yang ada di kecamatan tersebut.

Pemerintah di Kota Bitung mengeluarkan Surat Keputusan dan melantik Camat sebagai PPATS dikarenakan dalam pembuatan akta masih ada warga atau masyarakat yang mempercayakan Camat sebagai yang lebih tau dengan keadaan tanah ditempat tinggal mereka. Namun banyak juga masyarakat yang sudah mempercayakan Notaris/PPAT dalam pembuatan

⁴ Hasil wawancara bersama Bapak John Makawiley selaku kepala seksi pemerintahan dan pertanahan, di badan pertanahan wilayah Kota Bitung, Sulawesi Utara pada tanggal 8 Juni 2017

⁵ Hasil wawancara bersama Bapak Edwin Rumpia selaku kepala seksi pemerintahan dan pertanahan, dikantor kecamatan madidir, Kota Bitung, Sulawesi Utara pada tanggal 8 Juni 2017

⁶ Hasil wawancara bersama Bapak Lutfie Darondo selaku kepala seksi pemerintahan dan pertanahan, dikantor kecamatan Aertembaga, Kota Bitung, Sulawesi Utara pada tanggal 8 Juni 2017

⁷ Hasil wawancara bersama Bapak Tenda Papusungan selaku kepala seksi pemerintahan dan pertanahan, dikantor kecamatan matuari, Kota Bitung, Sulawesi Utara pada tanggal 8 Juni 2017

⁸ Hasil wawancara bersama Bapak Samuel Tinoke selaku kepala seksi pemerintahan dan pertanahan, dikantor kecamatan Maesa, Kota Bitung, Sulawesi Utara pada tanggal 10 Juni 2017

Akta-akta Tanah. Dari hasil wawancara bersama Kepala Badan Pertanahan Wilayah Kota Bitung, masyarakat mengakui bahwa keberadaan Notaris/PPAT sudah sangat membantu namun sebagian masyarakat masih kurang mempercayai Notaris/PPAT dalam perihal pembuatan akta.

Badan Pertanahan Wilayah Kota Bitung juga menjelaskan bahwa para Notaris/PPAT di Kota Bitung membuat akta jual beli yang sudah bersertifikat karena dari Notaris/PPATpun tidak menguasai seluruh tempat di Kota Bitung.

“Kami sebagai yang melantik camat sebagai PPATS di Kota ini hanya menjalankan tugas sesuai apa yang dimandatkan oleh kantor wilayah, karena kan SK untuk seorang PPATS diturunkan dari kantor wilayah, kami sebagai badan yang melantik tentu mengikuti apa yang telah menjadi perintah dari pemerintah wilayah. Untuk kewenangan yang diberikan kepada Camat sebagai PPATS saya rasa dikarenakan sebagian tanah di Kota Bitung adalah tanah adat dan tanah adat disana dibuatkan akta oleh Camat atau PPATS yang membawahi para lurah-lurah dikecamatan tersebut karena untuk register tanah dan yang mengetahui jelas secara rinci sejarah tentang tanah adat adalah dari kelurahan setempat dikarenakan PPATS dianggap lebih bisa menjelaskan secara rinci mengenai akta kepada masyarakat setempat. Mungkin melalui pertimbangan itu mengapa sampai saat ini camat masih diberikan kewenangan untuk menjadi seorang PPATS” jelas Bapak Fredy Kolintama selaku Kepala Badan Pertanahan Wilayah Kota Bitung”.⁹

Melalui wawancara bersama pihak BPN camat sebagai PPATS masih diberikan kewenangan dikarenakan para camat masih lebih mengetahui dengan jelas keadaan-keadaan tanah-tanah di Kota Bitung ketimbang Notaris/PPAT. Setelah bisa mewawancarai pihak BPN, penulis berkesempatan untuk berdiskusi dengan para camat terkait dengan kewenangannya dalam menjabat sebagai seorang PPATS dan mengapa sampai saat ini para masyarakat masih saja membuat akta kepada camat meskipun sudah ada pejabat Notaris/PPAT.

⁹ Hasil wawancara bersama Bapak Fredy Kalintama selaku kepala Badan Pertanahan Wilayah, di kantor Badan Pertanahan Wilayah Kota Bitung, Sulawesi Utara pada tanggal 8 Juni 2017

Adapun pendapat dari Bapak Lutfie Darondo selaku camat dan PPATS di kecamatan Airtembaga berkaitan dengan alasan dari masyarakat mengapa sampai saat ini masih saja membuat akta di kantor-kantor kecamatan.

“sejak dilantiknya kepala camat yang baru di tempat ini sekaligus menjadi seorang PPATS pada bulan Januari sampai sekarang juni 2017, masyarakat masih saja membuat akta peralihan hak atas tanah kepada kami di karenakan secara umum kamipun lebih mengetahui letak tanah-tanah di wilayah airtembaga, bahkan secara umum bukannya mau bilang apa tetapi masyarakat di wilayah Airtembaga kalau di lihat pengetahuan SDM mereka sangatlah kurang, maka dari itu mungkin masyarakat sampai saat ini masih kurang paham akan keberadaan Notaris/PPAT di Kota Bitung, dan kami disini tidak pernah memaksa kepada mereka untuk membuat akta di kantor kecamatan, malahan kami memberikan pilihan kepada mereka untuk membuat akta kepada Notaris/PPAT di Kota Bitung”¹⁰

Dalam kesempatan ini saya sebagai penulis mewancarai beberapa kepala kantor kecamatan yang berada di Kota Bitung salah satunya kepala kantor kecamatan madidir yaitu Bapak Edwin Rumpia menjelaskan bahwa masih banyaknya masyarakat yang membuat akta di kantor kecamatan setempat.

“seperti yang kita ketahui bahwa Notaris/PPAT di Kota Bitung sudah terbilang cukup banyak, namun tidak dapat di pungkiri bahwa masih banyak masyarakat yang membuat akta-akta di kantor kecamatan karena kami lebih tau akan asal usul tanah ditempat ini dan masyarakat tentu lebih mempercayai kami selaku kepala lingkungan ditempat ini, seperti bulan januari kemarin sampai saat ini bulan juni 2017 sudah sekitar 10 akta yang kita buat di antaranya 5 akta waris, 3 akta jual beli dan 2 akta hibah”¹¹

Pendapat lainpun keluar dari pemahaman seorang kepala kantor kecamatan Lembeh Utara Bapak Meyer Parapaga, SH berpendapat bahwa :

“dari sejak saya dilantik dan diberikan jabatan sebagai seorang PPATS di wilayah Lembeh Utara dari bulan April 2017 sampai saat ini bulan Juni 2017 belum ada masyarakat yang meminta untuk membuat akta baik yang berkaitan tentang waris ataupun sertifikat atas tanah di karenakan permasalahan yang masyarakat disini alami dimana pernah terjadi kasus bahwa sebagian tanah di wilayah Lembeh di akui adalah milik keluarga atau Tanah Dotu jadi merekapun tidak bisa

¹⁰ Hasil Wawancara bersama Bapak Lutfie Darondo selaku kepala kantor kecamatan dan PPATS di kantor kecamatan Aertembaga Kota Bitung Sulawesi Utara Pada tanggal 8 juni 2017

¹¹ Hasil Wawancara bersama Bapak Edwin Rumpia selaku kepala kantor kecamatan dan PPATS di kantor kecamatan Madidir Kota Bitung Sulawesi Utara Pada tanggal 8 juni 2017

membuat sertifikat hak atas tanah ataupun sebagiannya karena status akan kepemilikan tanah di tempat ini tidak jelas apakah ini adalah tanah negara atau tanah dotu (tanah keluarga) seperti yang disebut di tempat ini. Dan sampai sekarang warga Lembeh Utara sangatlah rindu untuk pemerintah memperhatikan mereka agar mereka tidak takut untuk membuat sertifikat kepemilikan hak atas tanah mereka, karena sampai saat ini banyak yang masih mengklaim bahwa tanah di Lembeh Utara ini adalah tanah peninggalan keluarga dari Dotu.”¹²

Pada kesempatan inipun penulis berkesempatan untuk bisa mewancarai beberapa masyarakat-masyarakat yang pernah dan belum pernah mengurus akta di kantor kecamatan dan kepada Notaris/PPAT di wilayah Kota Bitung, salah satunya kepada keluarga Makawimbang mengaku,

“For beking-beking akta dulu katu memang torang ja beking di kantor camat mar katu jaman so makin berkembang, bitung le so lebeh maju to, torang katu so tahu no tentang Notaris/PPAT yang jaba beking-beking akta bagitu dang, so dari itu no torang masyarakat langsung pigi babatannya dengn ba beking torang p akta, karena dorang disini kana da for bantu pa torang warga Bitung”.

Yang artinya,

“untuk pembuatan akta dulu memang kami membuat di kantor kecamatan, namun seiring perkembangan di Kota Bitung kami pun mengetahui adanya pejabat pembuat akta tanah yang berwenang untuk membantu kami para masyarakat perihal pembuatan akta, maka dari itu kamipun se-segera mungkin membuat akta kepada Notaris/PPAT karena mereka ada untuk membantu kami yang membutuhkan”.¹³

Adapun hasil wawancara bersama keluarga Mose mengatakan,

“sebenarnya kwa di sini so banyak skali masyarakat yang tahu tentang Notaris/PPAT mar masyarakat disini kwa lebeh anggap kalo yang tau dorang p lokasi tanah itu so dorang pe camat, padahal yang kita tahu dang camat itu nda mo menjabat trus to jadi camat”.

“sebenarnya di Kota Bitung sudah banyak masyarakat yang tahu akan keberadaan Notaris/PPAT namun para masyarakat masih menganggap bahwa yang lebih tahu akan lokasi dan sejarah tanah di wilayah itu adalah seorang camat padahal kedudukan seorang camat akan berganti bukan hanya satu orang saja yang akan menjadi seorang camat”.¹⁴

Berbeda dengan keluarga yang selanjutnya yaitu keluarga di kecamatan Aertembaga keluarga Bambuta mengaku bahwa,

¹² Hasil Wawancara bersama Bapak Meyer Parapaga selaku kepala kantor kecamatan dan PPATS di kantor kecamatan Lembeh Utara Kota Bitung Sulawesi Utara Pada tanggal 8 juni 2017

¹³ Hasil wawancara bersama keluarga Makawimbang, Girian II Kota Bitung Sulawesi Utara 23 Juni 2017

¹⁴ Hasil wawancara bersama keluarga Mose, Madidir Kota Bitung Sulawesi Utara 23 Juni 2017

“torang ja beking sertifikat tanah di kantor camat karena menurut torang, dorang tu so paling tau dengan torang p keadaan tanah pa torang p wilayah. Dengn torang beking akta disini karena depe harga murah kong nyanda talalu mahal deng le cepat nyanda batunggu lama”

“kami membuat sertifikat tanah kepada camat karena mereka lebih tau dengan tanah-tanah kami karena mereka adalah kepala di tempat ini, kamipun membuat akta disini dikarenakan biaya lebih murah dan tidak berangsur lama”¹⁵

Masyarakat di Kota Bitung secara kasat mata memang terlihat sudah mengetahui adanya Notaris/PPAT di Kota Bitung namun ternyata di daerah keluarahan Makawidey ada seorang keluarga yang mengaku tahu akan adanya Notaris/PPAT Namun tidak tahu akan fungsi dari mereka.

“torang tau no banyak skali papan-papan nama Notaris/PPAT yang dorang ja taruh dimuka rumah ato dorang p ruko mar torang le sandiri kwa kurang tau deng dorang p fungsi itu dia. Kalo mo tanya pa torang tentang toranga ja beking akta dimanam, tantu pa torang p bapak camat, dengn sampe skarang nda pernah ada masalah sih deng torang p tanah disini”

“kami tahu bahwa ada papan-papan nama yang bertuliskan Notaris/PPAT tapi untuk tahu mereka itu fungsinya sebagai apa kami kurang paham dengan hal itu. Sampai sekrang kami hanya membuat akta di kantor kecamatan kami dan sampai saat ini kami tidak memiliki masalah dengan tanah kami ungap Bapak Yantje sebagai kepala keluarga”¹⁶

Melalui peraturan yang berlaku dimana Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara memiliki kewenangan dan tugas yang sama dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu melakukan perbuatan hukum membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah seperti yang termuat dalam Pasal 2 PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Namun terdapat hal yang membedakan antara Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara terakait dengan daerah kerja untuk melakukan kewenangan dan tugas yang diberikan tersebut yaitu bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara hanya diperkenankan melakukan perbuatan hukum membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya diwilayah kerja sebagai pejabat Pemerintah

¹⁵ Hasil wawancara bersama keluarga Bambuta, Aertembaga Kota Bitung Sulawesi Utara 23 Juni 2017

¹⁶ Hasil wawancara bersama keluarga Bapak Yantje, kelurahan Makawidey, Aertembaga Kota Bitung Sulawesi Utara 23 Juni 2017

yang menjadi dasar penunjukannya. Sedangkan Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat menjalankan tugasnya disatu wilayah kerja kantor pertanahan kabupaten/kota.

Dalam Teori Kewenangan yang dikemukakan oleh *Philipus M. Hadjon*, mengatakan bahwa setiap tindakan pemerintah disyaratkan harus bertumpu atas kewenangan yang sah. Menurut Ridwan HR yang dikutip dari pendapat *HD Van wijk /Willem Konijnnebelt* sumber kewenangan ada 3 (tiga), yaitu :

- a. "*Atributie toekenning van een bestuusorgan* (atribusi adalah pemberian wewenang pemerintah oleh pembuat undang-undang kepada organ pemerintah)".
- b. "*Delegatie : overdracht van een beviegheid an het ene bestuurorgaan aan een ander* (delegasi adalah pelimpahan wewenang pemerintahan dari satu organ pemerintahan kepada prgan pemerintahan lainnya)".

Mandaat : een bestuurorgaan laat zjin bevoegheid namens hem uittoefenen door een ander (mandat terjadi ketika organ pemerintahan mengizinkan kewenangannya dijalankan oleh organ lain atas namanya).¹⁷

Dalam teori ini dapat disimpulkan bahwa setiap tindakan yang diambil oleh para pemerintah harus diisyaratkan bersamaan dengan kewenangan yang sah. Di Kota Bitung Camat masih diberikan kewenangan sebagai seorang PPATS dikarenakan pemerintah Kota Bitung yang masih mengeluarkan SK untuk para camat menjadi seorang PPATS, jadi dari Badan Pertanahan yang bertugas untuk melantik para camat hanya memenuhiapa yang diharuskan oleh pemerintah wilayah di Kota Bitung.

¹⁷ Indroharto, *Usaha Memahami Undang-undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara*, (Jakarta : Pustaka Harapan, 1993), Hal.68

Untuk menganalisis rumusan masalah pertama, penulis juga menggunakan Teori Pengambilan Keputusan, dengan alasan yaitu apa dasar Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bitung mengangkat Camat Sebagai PPAT Sementara melantik Camat sebagai PPAT sementara dalam wilayah kerja yang sudah banyak PPAT-nya atau sudah terpenuhi antara lain adalah Menteri Agraria disini mempunyai wewenang untuk mengambil keputusan yang mendasari urusan pertanahan dan segala sesuatu yang ada didalamnya, termasuk mengangkat dan melantik Camat sebagai PPAT Sementara (PPATS).¹⁸

Di Kota Bitung meskipun sudah memiliki banyak Notaris/PPAT namun Camat masih diberikan kewenangan untuk menjadi seorang pejabat pembuat akta tanah berdasarkan pertimbangan dari pemerintah setempat bahwa camat masih lebih mengetahui keberadaan tanah-tanah di Kota Bitung. Melalui pertimbangan inilah mengapa sampai saat ini camat masih melakukan pekerjaan sebagai PPATS karena mereka menganggap bahwa selama pemerintah memberikan kewenangan bagi mereka untuk menjadi seorang PPATS, demikian tugas itu akan mereka emban sesuai dengan tanggung jawab yang diberikan untuk mereka sesuai wilayah kerja mereka.

Dari hasil wawancara penulis bersama beberapa masyarakat yang pernah membuat akta di kantor kecamatan dan notaris menganggap bahwa dalam membuat akta camat dianggap lebih cepat dan biayanya lebih murah, camat di anggap paling tau letak dan sejarah bahkan camat dianggap yang paling berhak untuk mengurus segala keperluan masyarakatnya di lingkungannya. Berangkat dari pertimbangan inilah mengapa sampai saat ini Badan Pertanahan Wilayah Kota Bitung masih

¹⁸ M. Save Dagon, *Kamus Besar Ilmu Pengetahuan*, (Jakarta: Lembaga Pengkajian kebudayaan Nusantara, 2006), Hal.185

memberikan Kewenangan terhadap camat sebagai seorang pejabat pembuat akta tanah di Kota Bitung.

3.2.1 Gambaran Umum Notaris Dan PPAT di Kota Bitung

Sejarah mencatat dalam keprofesian notaris, profesi notaris berawal dari profesi kaum mereka yang dekat dengan sumber kekuasaan. Pada jaman era romawi kuno, mereka dikenal sebagai scribe, tabelliones. Tabelliones tidak menjabat sebagai pejabat umum. yang artinya, ia bukan pejabat negara sehingga hasil akta yang dibuatnya tidak otentik.

Pada tahun 568 s/d 774 Masehi, dalam jumlah yang banyak beberapa tabelliones diangkat menjadi notaris dan dipekerjakan pada perwakilan kerajaan sehingga mereka merasa terhormat. Oleh karena itu, banyak tabelliones yang tanpa pengangkatan dari kerajaan, mengangkat diri mereka sendiri menjadi notaris. Maka terjadilah kerancuan yang mengakibatkan istilah tabelliones dan inotariusi. Akhirnya, tabellionat dan notariat bergabung menjadi suatu lembaga yang dinamakan collegium. Notaris yang bergabung menjadi collegium dianggap sebagai satu-satunya pejabat yang berhak untuk membuat akta-akta, baik di dalam maupun di luar pengadilan.¹⁹

Di Negara Indonesia, profesi notaris mulai masuk pada permulaan abad 17, dengan adanya Ost Indische Compagnie, yaitu gabungan antara perusahaan-perusahaan dagang Belanda untuk perdagangan di Hindia Timur yang dikenal dengan nama VOC (Verenigde Oost Indische Compagnie) dengan gubernur jenderal yang bernama Jan Pieter Zoon Coen. Ia mengangkat Melchior Kerchem sebagai notaris pertama di Jakarta (Batavia) pada tanggal 27 Agustus 1620. Melchior Kerchem bertugas melayani semua surat, termasuk surat wasiat di bawah tangan (codicil), persiapan penerangan, surat wasiat (testament), akta kontrak perdagangan, perjanjian

¹⁹ Hartati Sulihandari, Nisya Rifiani, *Prinsip-prinsip Dasar Profesi Notaris*, (Jakarta: Dunia Cerdas, 2013), Hal. 7-8

kawindan akta- akta lainnya dan ketentuan-ketentuan yang perlu dari kota praja dan sebagainya. Pada tahun 1860 pemerintah Hindia Belanda melakukan penyesuaian peraturan tentang jabatan notaris di Indonesia terhadap peraturan yang berlaku di negeri Belanda. maka diundangkanlah peraturan jabatan notaris (notaris Reglement) Staatsblad 1860 Nomor 3 yang diundangkan pada tanggal 26 januari 1860 dan mulai berlaku di Indonesia pada tanggal 1 juli 1860. Dan Peraturan jabatan notaris terdiri dari 36 Pasal yang merupakan terjemahan dari notaris wet yang berlaku di negeri Belanda sedangkan notaris wet yang berlaku di Belanda merupakan kodifikasi dari Ventosewet yang berlaku bagi notaris di Perancis.²⁰

Perkembangan para notaris di Indonesia juga mengalami perkembangan sesuai dengan perkembangan bangsa dan negara Indonesia. Hal demikian dapat dilihat dari keberhasilan pemerintahan orde reformasi mengundangkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan notaris yang sekarang telah diubah menjadi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014.

Notaris/PPAT di Kota Bitung Sulawesi Utara sudah ada sejak Tahun 1989 sampai sekarang Tahun 2017 dengan demikian keberadaan Notaris/PPAT di Kota Bitung sudah ada sejak 28 Tahun lalu atau sudah mengemban tugas dari pemerintah setempat untuk menjadi pejabat yang berkewenangan perihal pembuatan-pembuatan akta.

Dari Tahun 1989 sampai 2017 jumlah Notaris/PPAT di Kota Bitung berjumlah 27 yang sudah menjadi Notaris/PPAT berjumlah 22 orang dan 5 Notaris yang tersebar diseluruh wilayah Kota Bitung Sulawesi Utara. Dari ke 27 Notaris/PPAT penulis berkesempatan untuk mewawancarai beberapa Notaris/PPAT di yang berkedudukan di Kota Bitung yaitu :

NAMA	Alamat Kantor	Notaris/PPAT
-------------	----------------------	---------------------

²⁰ *Ibid*, Hal. 8-10

Joyce Margareth Wurangian, SH., Mkn	Jl. Yos Sudarso No.56 Bitung Tengah Kecamatan Maesa, Bitung Sulawesi Utara	Notaris : 2010 PPAT : 2011
Meiske Tjioe, SH	Jl. Dr. Sam Ratulangi No.4 Bitung Sulawesi Utara	Notaris : 1990 PPAT : 1992
Mintje Waani, SH	Jl. Dr. Sam Ratulangi No. 11 Bitung Sulawesi Utara	Notaris : 1989 PPAT : 1991
Tresyana Andaria, SH.,Mkn	Jl. Raya Madidir Weru No. 9 Bitung Sulawesi Utara	Notaris : 2012 PPAT : 2013
Leiga Alfita Soleiman, SH., Mkn	Jl. Dr. Sam Ratulangi No. 12 Bitung Sulawesi Utara	Notaris : 2013 PPAT : 2014
Susan Valentine Kalengkongan, SH.,Mkn	Jl. Raya No. 46 Girian Indah Bitung Sulawesi Utara	Notaris : 2012 PPAT : 2013
Nasrun Koto, SH.,Mkn	Jl. Dr. Sam Ratulangi No.8 Bitung Sulawesi Utara	Notaris : 2002 PPAT : 2004
Nurleila Wulandari, SH., M.kn	Jl. Piere Tendean Girian, No. 423 Bitung Sulawesi Utara	Notaris : 2013 PPAT : 2014
Yance Adolf Victor Mangare, SH	Jl. Dr. Samratulangi No. 5 Bitung Sulawesi Utara	Notaris : 1999 PPAT : 2000
Candra Th, SH., Mkn	Jl. Raya Sagrat, Manembo-nembo No. 13 Bitung Sulawesi Utara	Notaris : 2013 PPAT : 2016
Agung Budi Arsanto, SH., Mkn	Jl. Dr. Sam Ratulangi No. 29 Bitung Sulawesi Utara	Notaris : 2007 PPAT : 2013

Sumber : Badan Pertanahan Wilayah Kota Bitung (2016)

3.3 Bagaimanakah Persepsi Hukum Notaris/PPAT di Kota Bitung terhadap Camat Sebagai PPAT Sementara ?

Tugas para notaris adalah memformulasikan keinginan atau tindakan para pihak dalam akta otentik, dengan memperhatikan ketentuan hukum yang berlaku. Dan juga mengkonstantir hubungan hukum para pihak dalam bentuk tertulis dan format tertentu, sehingga dapat mewujudkan hubungan hukum diantara subjek-subjek hukum yang bersifat perdata. Pada prinsipnya notaris harus memberikan pelayanan terhadap semua pihak agar kepentingan dan

keinginan semua pihak tersebut dapat terpenuhi, tidak lain dalam bentuk akta autentik. Sehingga, notaris dapat mencegah masalah atau perselisihan di antara para pihak yang bersangkutan.²¹

Tugas pokok PPAT terdapat dalam mengemban tugas pelaksanaan pendaftaran tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang konsisten dalam Pasal 2 PP No. 37 Tahun 1998, yaitu: (1) "PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah melaksanakan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu". Perbuatan hukum sebagai halnya dimaksud pada Ayat (1), adalah sebagai berikut:

- a. Jual beli;
- b. Tukar-menukar;
- c. Hibah;
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
- e. Pembagian Hak bersama;
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- g. Pemberian Hak Tanggungan; dan
- h. Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.²²

Dalam Perkembangan Kota Bitung para Notaris/PPAT turut mengambil serta dalam hal pembuatan akta-akta seperti Jual Beli, Sertifikat Hak Atas satuan rumah susun dan masih banyak lagi. Kewenangan yang dimiliki Notaris/PPAT di Kota Bitung juga dimiliki oleh seorang Camat dimana di Kota Bitung seperti yang penulis ketahui bahwa Camat masih diberikan kewenangan untuk membuat akta-akat seperti halnya tugas yang diemban oleh para Notaris/PPAT. Lalu

²¹ Hartanti Sulihandari, Nisya Rifiani, *Op. cit.*, Hal. 15-16.

²² Pasal 2 Ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

bagaimana dengan pendapat para Notaris/PPAT terhadap hal ini dimana Kota Bitung saat ini sudah menjadi salah satu Kota besar di Sulawesi Utara yang saat ini menjadi Kota Kawasan Ekonomi Khusus, dikarenakan saat ini Kota ini memiliki posisi geografis yang strategis, dimana daerah ini berada pada jalur perdagangan dunia serta pusat distribusi barang dan jasa, apakah masih memerlukan adanya seorang PPATS atau Pejabat Pembuat Akta Sementara yang diemban oleh para Camat di Kota Bitung.

Melihat dari PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT Pasal 1 ayat (2) jelas dinyatakan :

*“PPAT sementara adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT”.*²³

Dari isi Pasal tersebut dapat diketahui bahwa Camat berperan aktif ketika daerah tersebut belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat digaris bawahi dalam Pasal tersebut. Namun pada kenyataannya sekarang di Kota Bitung sudah terdapat cukup Notaris/PPAT untuk membantu seluruh masyarakat di Kota Bitung. Berikut persepsi-persepsi atau pandangan hukum dari para Notaris/PPAT di Kota Bitung terkait dengan kewenangan yang masih diberikan kepada Camat terhadap jabatannya sebagai seorang PPATS.

Banyak dari kami yang kurang mengerti apa sebenarnya dasar sampai saat ini para Camat masih saja diberikan kewenangan terkait jabatannya sebagai seorang Notaris/PPAT oleh Badan Pertanahan Wilayah Kota Bitung.

“melihat kondisi Kota Bitung yang tidak begitu luas dengan jumlah PPAT yang professional sudah lebih dari cukup saya rasa, dikarenakan Camat di angkat sebagai PPATS dikarenakan pertama jabatan, masih kurangnya PPAT yang professional untuk menjangkau dan melayani kebutuhan masyarakat dalam hal ke PPAT-an tapi, kalau melalui kondisi sekarang khususnya Kota

²³ Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 1 ayat (2)

Bitung sudah cukup bagi saya. Namun ada suatu kelebihan dan kekurangan dari camat itu kalau ia sudah tidak menjadi PPATS. Yang pertama keuntungan bagi kami sebagai seorang Notaris/PPAT yang notabennya diberikan ilmu khusus, pendidikan khusus itu bisa mentransformasikan kepada masyarakat hal-hal tentang ke-PPAT-an. Tapi kalau camat umumnya mereka itu tidak punya basic khusus tentang jabatan seorang PPAT. Sehingga melihat kondisi sekarang sering terjadi kekeliruan, inipun kami mendapat informasi dari BPN bahwa camat sering tidak mengikuti standar bakunya atau standar formal suatu akta. Kami tidak menyudutkan camat tapi melihat dari segi kerjanya mereka itu tidak mempunyai pendidikan yang cukup tentang jabatan PPAT, jadi intinya saya sebagai Notaris/PPAT di tempat ini kembali lagi ke undang-undang dimana *Apabila sudah terdapat PPAT yang professional Camat sudah tidak harus di berikan kewenangan lagi*. Dan seharusnya ini harus ada penegasan dari BPN, Kantor Wilayah dan Kementrian Agraria harus tegas dengan pemberlakuan camat sebagai PPATS dengan melihat kondisi suatu wilayah. tandas Bapak Nasrun Koto selaku Bendahara Ikatan Notaris/PPAT di Kota Bitung”.²⁴

Dalam wawancara bersama Notaris/PPAT di Kota Bitung ada juga yang mengatakan bahwa Camat malah lebih mempericuh urusan pertanahan di Kota Bitung.

“mungkin sampai saat ini camat masih diberikan kewenangan dikarenakan adanya permintaan dari pemerintah oleh karena itu para camat masih ada walaupun sebenarnya sudah tidak dibutuhkan. Tapi butuh tidak butuh itu tergantung, tapi persoalannya bukan disitu, persoalannya adalah camat sebagai seorang PPATS yang diangkat berdasarkan jabatannya itu mereka tidak mempunyai bekal yang cukup yang menyebabkan menambah mengacaukan, mericuhkan, urusan pertanahan Indonesia yang sebenarnya masih kacau juga. Tetapi kalau misalkan mereka sudah diberikan bekal yang cukup marilah kita bersaing bersama-sama secara professional, karena kita sebagai Notaris/PPATS yakin bahwa kita tidak akan kalah dengan seorang camat yang hanya PPATS tidak ada Notarisnya, mereka hanya bisa membuat aktanya, dan kemampuan mereka cuman sedikit mereka dari gurulah dari apalah, tidak seperti kita yang sudah belajar bertahun-tahun. Kesimpulan dari saya sendiri melalui pandangan hukum saya yaitu sebenarnya kan sudah dibilang dan sudah jelas-jelas di tulis dalam Undang-undang kalau sudah ada Notaris/PPAT yang cukup seorang PPATS seharusnya sudah tidak perlu di berikan kewenangan lagi oleh BPN, perlu atau tidak perlu itu relatif, tapi kalau hanya mengandalkan jabatan saja dengan kemampuan yang tidak cukup dan hanya memaksakan kembali lagi mereka hanya akan menambah mericuhkan urusan pertanahan di Indonesia. Tandas Ibu Joyce Wurangian Notaris/PPAT di Kota Bitung.”²⁵

Para Notaris/PPAT menganggap bahwa pengetahuan dasar untuk membuat akta dan soal ke PPAT-an itu penting bagi mereka dimana ketika camat diberlakukan sebagai PPATS mereka

²⁴ Hasil wawancara bersama Notaris/PPAT Nasrun Koto, di Kantor Notaris/PPAT Pakadooan, Bitung Tengah, Kota Bitung Sulawesi Utara 7 July 2017

²⁵ Hasil wawancara bersama Notaris/PPAT Jocyce Wurangian, di Kantor Notaris/PPAT Maesa, Bitung Timur, Kota Bitung Sulawesi Utara 6 July 2017

hanya di diklat selama 3 bulan saja dan pengetahuan tentang ke PPAT-an sangatlah kurang sehingga pembuatan akta mereka sering keliru.

“26 Tahun saya menjadi seorang Notaris/PPAT di Kota Bitung ini dan sampai saat ini masalah pertanahan perihal akta yang dibuat oleh para camat sering membuat Notaris/PPAT pusing dengan hal itu. Perlu diketahui oleh kita Notaris/PPAT, Camat diberikan kewenangan untuk menjadi seorang PPATS karena jabatannya dikarenakan hanya untuk membantu operasional Kantor saja. Dalam perihal pembuatan akta pun banyak masyarakat yang merasa terintimidasi dari kecamatan dikarenakan mereka mau membuat akta ke Notaris/PPAT namun disuruh lebih baik buat di kecamatan saja, dari masyarakat pun tidak bisa berbuat apa-apa dikarenakan ada beberapa dokumen-dokumen harus dilihat atau di setujui oleh kantor kecamatan, intinya sekarang masyarakat tidak mau ribet. Persepsi Hukum dari saya Pribadi untuk para PPATS lebih menghargai lagi produk hukum yang dibuat karena ini merupakan arsip negara yang harus kita jaga. Untuk para BPN dan Kantor wilayah agar supaya memberikan pendidikan dan pengetahuan lebih lagi kepada camat terkait jabatannya sebagai seorang PPAT harus lebih menguasai pembuatan akta secara teknis, mempelajari tentang undang-undang dan peraturan pemerintah tentang pertanahan di Indonesia ujar Ibu Mintje Waani selaku Notaris/PPAT Senior di Kota Bitung.”²⁶

“Bekal yang cukup seharusnya di berikan kepada para PPATS karena jabatannya yaitu untuk membuat produk hukum yang baik dan benar karena akta adalah merupakan salah satu dokumen negara. Ketika terjadi sesuatu hal yang tidak di inginkan seperti terjadi masalah dikemudian hari kira-kira siapa yang akan bertanggung jawab, apakah mereka yang dulunya membuat akta dan sekarang sudah tidak menjabat sebagai camat, apakah mereka akan tanggung jawab? Saya rasa tidak. Karena sekali lagi mereka hanya di angkat berdasarkan jabatannya, Ujung-ujungnya masyarakat akan lari ke kita para Notaris/PPAT dan akhirnya kita di buat pusing dengan akta yang komparasi dan standart pembuatan akta saja sudah salah. Tandas Bapak Candra Th Notaris/PPAT di Kota Bitung.”²⁷

“dalam perihal saya sebagai Notaris/PPAT di tempat ini selama saya menjabat memang sudah banyak mendapatkan akta yang salah dikarenakan masyarakat pernah membuat akta di kantor kecamatan dan pada akhirnya bermasalah, masyarakat tidak tahu meminta pertanggung jawaban kemana dikarenakan camat sebagai PPATS yang membuat akta sudah tidak menjabat lagi, akhirnya pergi ke kami Notaris/PPATS. Para Notaris/PPAT bukan hanya di Kota ini saja namun di Kota manapun pasti sering mendapat masalah seperti ini. Dan oleh karena banyak masyarakat yang belum mengetahui dengan jelas apa fungsi dari Notaris/PPAT maka dari itu kami sebagai Notaris/PPAT sudah mulai melakukan sosialisasi kepada masyarakat. Persepsi hukum saya terhadap camat sebagai PPATS menurut saya sudah tidak usah diberikan kewenangan, mengapa demikian karena menurut peraturan yang berlaku bahwa camat sebagai PPATS diadakan didaerah/desa yang belum cukup terdapat PPAT. Namun di Kota Bitung sudah berstatus kelurahan, jadi sudah tidak ada desa lagi dan Notaris/PPAT di Kota Bitung sudah terbilang cukup

²⁶Hasil wawancara bersama Notaris/PPAT Mintje Waani, di Kantor Notaris/PPAT Madidir, Bitung Kota, Kota Bitung Sulawesi Utara 10 July 2017

²⁷Hasil wawancara bersama Notaris/PPAT Candara Th, di Kantor Notaris/PPAT Sagrat, Bitung Utara, Kota Bitung Sulawesi Utara 10 July 2017

untuk menjangkau para masyarakat.”²⁸ ujar Ibu Leiga Soleiman selaku ketua ikatan Notaris/PPAT di Kota Bitung

Mendapatkan bekal yang cukup dan harus lebih memperhatikan dan lebih bertanggung jawab terhadap produk hukum yang dibuat menjadi pokok persepsi dari Notaris/PPATS di Kota Bitung seperti yang dikemukakan oleh beberapa Notaris/PPAT diantaranya Ibu Meiske Tjioe, Tresyana Adriana, Pak Yance Mangare, dan Ibu Susan Kalengkongan berpandangan,

“Sebaiknya jika sudah ada Notaris/PPAT pemerintah tidak usah lagi melantik seorang PPATS tandas para Notaris/PPAT atau paling tidak untuk pemerintah kami Notaris/PPAT meminta agar supaya camat sebagai PPATS lebih di bekali lagi, karena mereka tidak tahu sama sekali tentang dasarnya bahkan pengetahuan hukum saja tidak ada.”²⁹

Dalam perihal pembuatan akta di Kota Bitung yang saya temui para masyarakat lebih sering membuat akta di kantor-kantor kecamatan dengan alasan mereka bahwa camat lebih tahu akan letak tanah-tanah mereka, disatu sisi ternyata berbeda dengan yang dialami oleh para Notaris/PPAT mereka merasa bahwa para PPATS yang pada dasarnya mereka sudah tahu akan keberadaan dari Notaris/PPAT malah tetap membuat para masyarakat untuk mengurus perihal pembuatan akta di kantor-kantor kecamatan setempat.

Namun dalam hal seperti ini adapun notaris/PPAT yang setuju bahwa PPATS masih sangat dibutuhkan seperti persepsi Notaris/PPAT di wilayah Girian.

“sudah 3 Tahun saya sebagai Notaris/PPAT ditempat ini, selama saya menjabat ditempat ini saya sering bekerjasama dengan para PPATS ditempat ini mengenai perihal pembuatan akta, kalau melalui persepsi hukum saya, selama SK dari Kantor Wilayah masih diberlakukan maka dari itu kita tidak bisa menuntut untuk para PPATS berhenti dari jabatannya, karena menurut saya mereka sangat membantu dalam pengurusan perihal pembuatan akta-akta ke PPAT-an tandas Ibu Nurleila selaku Notaris/PPAT.”³⁰

²⁸ Hasil wawancara bersama Notaris/PPAT Leiga Soleiman, di Kantor Notaris/PPAT Jl. Pelabuhan, Pateten, Bitung Timur, Kota Bitung Sulawesi Utara 10 July 2017

²⁹ Hasil wawancara bersama Notaris/PPAT Meiske Tjioe, Tresyana Adriana, Yance Mangare, Susan Kalengkongan di Kantor Notaris/PPAT Pateten II, Bitung Timur, Kota Bitung Sulawesi Utara 10 July 2017

³⁰ Hasil wawancara bersama Notaris/PPAT Nurleila Wulandari, Girian I, Bitung Tengah, Kota Bitung Sulawesi Utara 6 July 2017

“karena ini kan sesuai aturan, jadi kita sebagai Notaris/PPAT tidak bisa berbuat apa-apa karena itu masih ada dalam aturan PP 37 Tahun 1998 tentang PPAT. Selama itu masih tercantum dalam aturan, kita tidak bisa berbuat apa-apa, kecuali aturan itu dicabut. Dan selama dari Kantor Wilayah masih mengeluarkan SK untuk para camat, Berarti dianggap bahwa dalam tanda kutip ternyata Notaris/PPAT di Kota ini belum cukup ungap Bapak Agung selaku Notaris/PPAT.”³¹

Untuk menganalisis rumusan masalah yang kedua penulis mengambil teori kepastian hukum menurut Menurut *Jan michiel otto*, "kepastian hukum yang sesungguhnya memang lebih berdimensi yuridis". Namun, otto ingin memberikan batasan kepastian hukum yang lebih jauh. Untuk itu ia mendefinisikan kepastian hukum sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu:

- a) Tersedia aturan-aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh (*accessible*), diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) negara;
- b) Instansi-instansi penguasa (pemerintahan) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya;
- c) Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut;

Hukum yang di tegakkan oleh instansi penegak hukum yang disertai tugas untuk itu, harus menjamin “kepastian hukum” demi tegaknya ketertiban dan keadilan dalam kehidupan masyarakat. Ketidakpastian hukum, akan menimbulkan kekacauan dalam kehidupan masyarakat, dan akan saling berbuat sesuka hati serta bertindak main hakim sendiri.

Kementrian Agraria dan Kantor wilayah begitu juga BPN sebagai instansi pemerintahan di Kota Bitung seharusnya memberikan kepastian hukum akan keberadaan para Notaris/PPAT di Kota Bitung, dan mensosialisasikan mengapa sampai saat ini camat masih diberikan kewenangan untuk menjadi seorang PPATS.

Persepsi mempunyai sifat subjektif, karena bergantung pada kemampuan dan keadaan dari masing-masing individu, sehingga, akan ditafsirkan berbeda oleh individu yang satu dengan yang lain. Demikian persepsi merupakan proses perlakuan individu yaitu pemberian tanggapan, arti,

³¹ Hasil wawancara bersama Notaris/PPAT Agung Budi Arsanto, Girian, Bitung Tengah, Kota Bitung Sulawesi Utara 9 July 2017

gambaran, atau penginterpretasian terhadap apa yang dilihat, didengar, atau dirasakan oleh indranya dalam bentuk sikap, pendapat, dan tingkah laku atau disebut sebagai perilaku individu.³²

Begitu juga dalam hal ini persepsi Notaris/PPAT pasti berbeda-beda ada yang setuju dan menganggap bahwa camat memang masih dibutuhkan dan sebagai pejabat yang menduduki wilayah tersebut hanya patuh terhadap apa yang dilantik oleh pemerintah di Kota Bitung. Namun ada juga yang tidak setuju dengan keberadaan PPATS sementara lagi dikarenakan Kota Bitung sudah memiliki standard Notaris/PPAT yang professional dalam bidang ke PPTA-an, jadi sebagai data yang penulis ambil berbanding 70/20 yaitu 70% Notaris/PPAT yang tidak setuju dengan keberadaan camat sebagai PPATS dan 20 % yang setuju dengan keberadaan PPATS.

Tapi, lewat berbagai pandangan para Notaris/PPAT yang penulis wawancarai terdapat satu pandangan dari mereka yang sama yaitu sama-sama bertanya mengapa sampai saat ini masih saja ada pelantikan seorang camat, dimana kepastian hukum yang dapat kita peroleh selaku Notaris/PPAT di Kota Bitung, padahal nyatanya Notaris/PPAT sudah terbilang cukup dalam angka populasi di Kota Bitung. Dan para Notaris/PPAT berharap bahwa ketika camat dipercayakan sebagai PPATS baiknya mereka di bekali dengan bekal yang cukup agar produk hukum yang mereka buat tidak terjadi masalah dikemudian hari. dan jika kemudian hari akta yang mereka buat menimbulkan masalah bisa saja mereka sudah tidak akan bertanggung jawab karena kembali lagi mereka menjadi seorang PPATS hanya karena jabatannya, bukan seperti kita yang notabennya memang seorang Notaris/PPAT yang akan selalu siap mempertanggung jawabkan apa yang menjadi tugas dan tanggung jawab kita sebagai seorang Notaris/PPAT.

³² <http://belajarpsikologi.com/pengertian-persepsi-menurut-ahli/> di akses pada tanggal 18 July 2017

