

**“PERSEPSI NOTARIS DAN PPAT TERHADAP CAMAT SEBAGAI PPAT
SEMENTARA, TERKAIT URGENSI KEBERADAAN PPATS TERSEBUT”**

(Studi di Kota Bitung, Sulawesi Utara)

TESIS

**Untuk Memenuhi Sebagai Persyaratan Memperoleh Gelar
Magister Kenotariatan (M.Kn.)**



**OLEH :
MEYBI MELISSA MONGI
NIM : 156010202111056**

**KEMENTERIAN RISET TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BRAWIJAYA
MALANG
2017**

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa atas berkat rahmat serta kasih-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini dengan judul **“PERSEPSI NOTARIS DAN PPAT TERHADAP CAMAT YANG DIBERIKAN KEWENANGAN DALAM JABATAN PPATS TERKAIT URGENSI KEBERADAAN DARI PPATS TERSEBUT”**.

Tesis ini diajukan untuk memenuhi salah satu syarat dalam menempuh ujian Magister Kenotariatan. Penulis menyadari bahwa penyusunan Tesis ini masih banyak terdapat kekurangan dan masih jauh dari kesempurnaan, hal ini dikarenakan keterbatasan kemampuan yang penulis miliki.

Atas segala kekurangan dan ketidak sempurnaan Tesis ini, penulis sangat mengharapkan masukan, kritik dan saran yang bersifat membangun kearah perbaikan dan penyempurnaan Tesis ini. Cukup banyak kesulitan yang penulis temui dalam penulisan Tesis ini, tetapi Alhamdulillah dapat penulis atasi dan selesaikan dengan baik.

Akhir kata penulis berharap semoga Tesis ini dapat bermanfaat bagi semua pihak dan semoga amal baik yang telah diberikan kepada penulis mendapat balasan dari Tuhan Yang Maha Esa.

UCAPAN TERIMAKASIH

Segala puji dan syukur Kepada Tuhan Yang Maha Kuasa, atas segala limpahan rahmat, Berkat dan campur tangan-Nya telah diberikan kepada penulis sehingga penyusunan Tesis ini dapat terselesaikan.

Selama menyelesaikan penyusunan Tesis ini penulis telah banyak bantuan dari berbagai pihak, baik secara langsung maupun tidak langsung. Untuk itu, dengan segala kerendahan hati, penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang turut membantu, khususnya :

1. **Bapak Dr. Racmad Syafaat, S.H., M.Hum.**, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya yang telah banyak memberikan kemudahan kepada penulis dalam menyelesaikan Tesis ini, dan semoga dimasa mendatang lulusan Magister Kenotariatan dapat tampil lebih baik dan percaya diri dalam dunia profesi Notaris.
2. **Bapak Dr. Imam Koeswahyono, S.H., M.H.**, selaku Koordinator Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya yang telah memberikan kelancaran administrasi dalam rangka penulisan Tesis dan terselenggaranya pelaksanaan dari Ujian Proposal Tesis hingga Ujian Akhir Tesis, dan satu kalimat yang tidak terlupakan oleh penulis yang pernah beliau katakan bahwa “ ini semua adalah suatu proses yang harus dijalani” merupakan faktor pemicu dan pemberi semangat agar terselesaikan penulisan Tesis ini sesuai dengan waktu yang ditentukan.

3. **Bapak Prof. Dr. I Nyoman Nurjaya, S.H., M.H.**, selaku pembimbing utama yang banyak memberikan petunjuk secara teori maupun membimbing penulis dengan sabar dan telaten dalam menulis hasil karya tulis ini, memberikan dorongan dan semangat untuk memperbaiki kesempurnaan sebuah karya tulis. Bimbingan serta dorongan semangat tersebut sangat bermanfaat bagi penulisan Tesis ini, juga sangat berguna bagi penulis kelak dalam menjalankan profesi penulis selanjutnya.
4. **Bapak Dr. Jazim Hamidi, S.H., M.H.**, selaku dosen pembimbing kedua yang dengan sabar dan telaten memberikan pengarahan, motivasi, dan petunjuk cara penulisan yang baik dan benar sehingga amat bermanfaat serta berguna dalam penulisan tesis ini. Serta dengan dengan bimbingan beliau dengan sabar dan telaten, penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan baik.
5. **Rekan-Rekan** Mahasiswa Program Kekhususan Magister Kenotariatan Angkatan 2015, atas kesetiakawanan dan persahabatan selama ini telah terbina. Semoga di masa depan yang akan datang dapat ditingkatkan kerjasama yang lebih baik. Kemudian khusus kepada teman-teman penulis, **Teman-teman tercinta kelas D “Lovely M.kn”** atas dorongan semangat dan kesetiakawanan, dan arahan serta perbaikan dalam menempuh pendidikan Program Pasca Sarjana Kekhususan Magister Kenotariatan yang penulis rasakan sangat memberikan spirit dalam penulisan Tesis ini, sukses selalu persahabatan dan persaudaraan ini terus berjalan tiada akhir, amin.

6. Untuk Sahabat-sahabatku makasih udah mau sama-sama bareng, susah bareng, bobo bareng, nangis bareng pas penyusunan thesis, masa-masa nunggu dosen, buat plagiasi dll, **Depik, Lona, Aca Dini, Ka Era, Ka Nike, Ka Ola** semua jeri payah kita semua akan Tuhan perhitungkan semoga kita bisa sukses bareng ya, jadi Notaris yang Hitz.
7. **Family of Rumah Oma Ponimin**, ke Malang dari Manado sama-sama, daftar sama-sama akhirnya lulus dan boleh kuliah di Malang, tinggal dirumah **Oma Ponimin**, dan akhirnya sekarang bisa menyanggah gelar Magister Kenotariatan, **Anjel, Richard, Tommy** Terimakasih untuk kebersamaan dirumah Oma semoga torang 4 boleh jadi Notaris paling Top di Manado.
8. Sahabatku yang di Manado **Rangers**, Makasih banyak buat Doa-doa kalian semua ya, **Ranny, Angel, Genesis, Iren, Yullianty, Monica, Novia, Bisma, Andyka, Klenen, Bastian** Serta untuk Kakak-kakak, Adik-adik dalam wadah Pelayanan **Biro Kerohanian Kristen** yang senantiasa memberikan support dan doa kepada penulis, **Ka Rezha Donald M, SH.,M.Kn, Ka Cindy Wantania SH., MK.n, Ka Christ Poae, SH., M.Kn**, dan masih banyak lagi tidak bisa disebutkan satu persatu namun senantiasa penulis sebut dalam Doa.
9. Untuk Sahabat Saudara/Sdri seiman penulis, **Zely, Andy, Keizia, Gaby** dan semuanya yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu, terimakasih buat Doa-doa yang senantiasa Teman-teman Berikan kepada penulis, Tuhan Memberkati.

10. Salam Kasih dan hormat yang mendalam, penulis persembahkan kepada **Papa, Mama, serta Adik-adiku Rifo & Rivan** tercinta, atas dorongan semangat, dan doa yang secara khusus dipanjatkan, semoga Tuhan Yesus senantiasa memberikan Kesehatan, dan Panjang Umur, Amin. Serta saudara-saudaraku yang telah memberikan doa dan semangat agar segera dapat menyelesaikan Studi ini.
11. Untuk **Rheihard Putra Elim**, Terimakasih banyak untuk support dan Doa selama ini buat penulis, makasih banyak mau nemenin penulis ngetik sampe subuh, makasih banyak udah mau senantiasa berdoa untuk kelancaran thesis ini, pokoknya makasih banyak, semoga Rein cepat jadi Dokter yaa biar bisa nyembuhin orang-orang yang lagi sakit, Tuhan Yesus dan Mey sangat mengasihimu.
12. Akhir Kata Penulis mempunyai Ayat yang secara pribadi sangat memberkati kehidupan penulis "*Ganjaran Kerendahan Hati dan Takut akan Tuhan adalah Kekayaan, Kehormatan, dan Kehidupan*" Amsal 22:4

Malang, 11 agustus 2017

PENULIS

Meybi Melissa Mongi

DAFTAR ISI

Halaman Judul	i
Lembar Persetujuan	ii
Kata Pengantar	iii
Daftar isi.....	vii
Ringkasan.....	ix
Sumarry.....	xi
BAB I Pendahuluan	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah.....	14
1.3 Tujuan Penulisan.....	14
1.4 Manfaat Penelitian	14
1.5 Kerangka Teori	15
1.5.1 Teori Kewenangan.....	15
1.5.2 Teori Kepastian Hukum	20
1.6 Orisinalitas Penelitian	23
1.7 Metode Penelitian	24
1.7.1 Jenis dan pendekatan Penelitian.....	24
1.7.2 Lokasi Penelitian.....	24
1.7.3 Argumentasi Pemilihan Kota Bitung Sebagai Lokasi Penelitian.....	24
1.7.4 Jenis dan Sumber Data.....	25
1.7.5 Teknik Pengambilan Data.....	26
1.7.6 Populasi Sample dan Teknik Penarikan Sample.....	27
1.7.7 Teknik Analisis Data.....	29
1.8 Sistematika Penulisan	29
BAB II Kajian Pustaka.....	31
2.1 Kajian Umum Tentang Sejarah Notaris dan PPAT	31
2.2 Kajian Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah	34

2.3 Kajian Umum Tentang Pengangkatan dan Pelantikan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS).....	35
2.4 Kajian Umum Tentang Dasar Hukum Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Sementara (PPATS)	38
2.5 Kajian Umum Tentang Persepsi	39
BAB III Isi dan Pembahasan.....	46
3.1 Gambaran Umum Lokasi Penelitian.....	46
3.1.1 Gambaran Umum Badan Pertanahan Nasional Kota Bitung	46
3.1.2 Gambaran Umum Kecamatan Kota Bitung	51
3.1.3 Gambaran Umum Kota Bitung	57
3.2 Apa Dasar Pertimbangan Pemerintah memberikan kewenangan terhadap camat sebagai PPATS sementara, di Kota Bitung Sudah terdapat Notaris Dan PPAT	62
3.2.1 Gambaran Umum Notaris Dan PPAT Kota Bitung.....	71
3.3 Persepsi Hukum Notaris Dan PPAT di Kota Bitung terhadap Camat sebagai PPAT Sementara	75
BAB IV Penutup	84
4.1 Kesimpulan	84
4.2 Saran	86
DAFTAR PUSTAKA	87

Ringkasan

Meybi Melissa Mongi, NIM 156010202111056, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang, Agustus 2017, **PERSEPSI NOTARIS DAN PPAT TERHADAP CAMAT SEBAGAI PPAT SEMENTARA, TERKAIT URGENSI KEBERADAAN PPATS TERSEBUT (STUDI DI KOTA BITUNG, SULAWESI UTARA)**, Prof. Dr. I Nyoman Nurjaya S.H., M.H., Dr. Jazim Hamidi, S.H., M.H.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang efektif ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA Nomor 5 Tahun 1960, bahwa "Untuk menjamin adanya kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia". Menurut ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Tujuan kepastian hukum dalam bidang pertanahan, khususnya pendaftaran tanah adalah untuk memberikan perlindungan hukum bagi para pemegang hak atas tanah. Perlindungan hukum yang dimaksud, baru dibutuhkan oleh para pemegang hak tersebut ketika terjadi sebuah sengketa di bidang pertanahan, sehingga diperlukan alat bukti berupa sertifikat hak atas tanah yang merupakan hasil akhir dari pendaftaran tanah untuk dijadikan sebagai dasar pembuktian kepemilikan hak atas tanah.

Dalam 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".

Tahun 1999-2004 memang layak untuk dilantik sebagai PPAT Sementara di Kota Bitung yang pada saat itu jumlah Notaris/PPAT sebagai Pejabat Umum yang berkewenangan untuk membuat Akta-akta peralihan Hak Atas Tanah di Kota Bitung terbilang saat itu masih belum memiliki cukup Notaris/PPAT. Namun pada awal Tahun 2004-2017 sudah tercatat 27 Kantor Notaris/PPAT 22 Notaris/PPAT dan 5 Notaris yang belum menjadi seorang PPAT yang berkedudukan diwilayah Kota Bitung.

Persepsi pun muncul dari kalangan Notaris/PPAT terhadap Camat yang masih diberikan wewenang untuk membuat Akta-akta yang seharusnya dalam posisi sekarang ini Camat yang dilantik sebagai PPAT Sementara sudah tidak harus melakukan hal tersebut dimana di Wilayah Kota Bitung sendiri sudah terbilang adanya cukup Notaris/PPAT yang lebih tahu dan berwenang dalam pembuatan Akta-akta yang diperlukan oleh masyarakat.

Berdasarkan masalah yang penulis angkat tentang keberadaan Notaris/PPAT yang sudah cukup di daerah Kota Bitung dan Camat sebagai PPAT sementara yang masih diberikan kewenangan untuk menjalankan tugas sebagai pejabat pembuat akta tanah. Dalam hal ini yang penulis temukan bahwa masih ada Camat yang ditunjuk sebagai PPAT sementara.

Berdasarkan uraian latar belakang dan masalah yang ada, maka penulis mengangkat permasalahan tersebut dan dituangkan dalam penulisan karya ilmiah dengan Judul “*PERSEPSI PPAT/NOTARIS DI KOTA BITUNG TERHADAP CAMAT SEBAGAI PPAT SEMENTARA (studi Kasus di Kota Bitung, Sulawesi Utara)*”.

Dengan Rumusan Masalah sebagai Berikut:

Rumusan Masalah :

1. Apa Dasar Pertimbangan Badan Pertanahan Kota Bitung memberikan Kewenangan terhadap Camat Sebagai PPAT Sementara, Padahal di Kota Bitung sudah terdapat Notaris/PPAT ?
2. Bagaimanakah Persepsi Hukum Notaris/PPAT di Kota Bitung terhadap Camat Sebagai PPAT Sementara ?

Metode Penelitian

Jenis penelitian adalah penelitian hukum empiris dimana penelitian ini kan memberikan gambaran penelitian secara langsung, lengkap dan sistematis tentang keberadaan camat yang masih saja di berikan kewenangan untuk menjadi PPAT sementara di daerah Bitung, Sulawesi utara.

Sesuai dengan jenis penelitian yang bersifat yuridis empiris maka pendekatan yang tepat untuk digunakan adalah yuridis empiris guna menganalisis keberadaan Camat yang diberikan kewenangan sebagai PPAT sementara di Kota Bitung.

Hasil & Pembahasan

Dalam ketentuan Pasal 7 ayat 1 sampai 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah mengatur PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) diberhentikan oleh Menteri Agraria, dan untuk Desa-desa dalam wilayah yang terpencil Menteri dapat menunjuk PPAT Sementara dalam hal ini yaitu seorang Camat. Surat Keputusan penunjukan Camat sebagai PPAT Sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditandatangani oleh Kepala Kantor Wilayah atas nama Menteri sesuai bentuk sebagaimana tercantum.

Meskipun dalam Peraturan-peraturan tersebut telah mengatur pengangkatan PPATS dilakukan dalam wilayah terpencil yang belum terdapat cukup PPAT, namun hal ini tidak berlaku di Kota Bitung. Nyatanya efektivitas dalam pasal tersebut tidak diterapkan dan dipahami dengan baik oleh pemerintah di Kota Bitung, dimana sampai saat ini masih ada Camat yang berkewenangan membuat akta sedangkan di Kota Bitung sudah terpenuhinya formasi Notaris/PPAT.

Notaris/PPAT di Kota Bitung mengeluarkan Persepsi yang berbeda-beda ada yang setuju dengan keberadaan PPATS dikarenakan sampai saat ini masih dibutuhkan, tetapi ada juga yang tidak setuju dengan keberadaan Camat sebagai PPATS dikarenakan di Kota Bitung sudah terdapat cukup Notaris/PPAT yang professional yang artinya sudah bisa menjangkau masyarakat-masyarakat dan mengayomi mereka dalam hal pembuatan Akta Tanah.

Kata Kunci : Notaris Dan PPAT, Persepsi Hukum

Summary

Meybi Melissa Mongi, NIM 156010202111056, Magister Of Notary Program, Faculty Of Law, Brawijaya University Malang, August 2017, **PERSEPTION OF NOTARY AND PPAT TO HEAD OF SUB DISTRICT AS PPATS RELATED OF URGENCY EXISTENCE OF PPATS (STUDY CASE IN BITUNG CITY, NORTH SULAWESI)**, Prof. Dr. I Nyoman Nurjaya S.H., M.H., Dr. Jazim Hamidi, S.H., M.H.

The implementation of effective land registration is affirmed in Article 19 paragraph (1) UUPA Number 5 Year 1960, that "To ensure the legal certainty by the government is held registration of land throughout the territory of the Republic of Indonesia". According to the provisions stipulated in Government Regulation No. 24/1997 on Land Registration. The purpose of legal certainty in land affairs, especially land registration is to provide legal protection for holders of land rights. The protection of the law in question is only required by the rights holders when a land dispute arises, so that it is necessary to have evidence in the form of land title certificate which is the final result of land registration to serve as a basis for verifying ownership of land rights.

In Government Regulation Number 37 Year 1998 on PPAT Regulation Article 1 paragraph (2) clearly stated:

"The provisional PPAT is the appointed Government Official because of his position to carry out the task of PPAT by making PPAT deed in an area that has not enough PPAT".

From the content of the Article, it can be seen that the Camat has an active role when the area is not enough. The Land Deed Authority can be underlined in the Article. But in fact today, in Kota there are still Camat who act as PPAT while, if seen in the cities have spread PPAT which in profession can make deed to society which need even if society have problem related to land Directly to the PPAT without having to PPAT temporarily because PPAT fieldally know everything that is related to the law, not interim PPAT (Camat), because once again confirmed that PPAT while appointed by his position as a Camat.

This is related to the role of authority possessed by PPAT and PPATS both have an important role for certain legal actions in the case of the deed of land, where in Article 2 to Article 4 of Government Regulation Number 38 Year 1997 regarding the Regulation of Position of Land Deeder because of their position Equated. But that distinguishes PPAT and PPAT while the work area and the ability to perform tasks that have been mandated.

Perception also emerged from the Notary / PPAT to the Sub district who is still given the authority to make the deeds that should be in the current position Camat who inaugurated as PPAT While it is not necessary to do so where in the

Region of Bitung City itself has been spelled out quite a Notary / PPAT Who are more knowledgeable and authoritative in the making of Acts required by the public.

Based on the problem that the writer raised about the existence of Notary / PPAT which is enough in the area of Bitung City and Camat as PPAT while still given the authority to perform the duties as the official deed of land deed. In this case the authors found that there are still Camat appointed as PPAT while .

Based on the description of the background and the existing problems, the writer raised the problem and put in writing the scientific paper with the title "PERCEPTION OF PPAT / NOTARIS IN BITUNG CITY ON CAMAT AS A TEMPORARY PPAT (Case Study in Bitung City, North Sulawesi)".

With Problem Formulation as Below:

Formulation of the problem :

1. What Are the Basic Considerations of Land Agency of Bitung City giving Authority to Camat as PPAT Meanwhile, Whereas in Bitung City already have Notary / PPAT?
2. How is the Legal Perception of Notary / PPAT in Bitung City to the Sub-district Head as Temporary PPAT?

Research methods

The type of research is empirical law research where this research provides a direct, complete and systematic description of the existence of the subdistrict head who is still given the authority to become a PPAT while in the area of Bitung, north Sulawesi.

In accordance with the type of research that is juridical empirical then the appropriate approach to use is empirical juridical to analyze the existence of the Camat given authority as PPAT while in Bitung City.

Discussion result

In the provisions of Article 7 paragraphs 1 to 3 PP No. 24 of 1997 on Land Registration to regulate PPAT as referred to in Article 6 paragraph (2) dismissed by the Minister of Agrarian Affairs, and for Villages in remote areas Minister may appoint PPAT Temporary in this case A Camat. The Decree of appointment of the Camat as PPAT Temporary referred to in paragraph (1) shall be signed by the Head of Regional Office on behalf of the Minister in accordance with the form as stated.

Although the regulations have regulated PPATS appointments in remote areas where there is not enough PPAT yet, this does not apply in Bitung City. In fact the effectiveness in the article is not applied and well understood by the government in the city of Bitung, where until now there are still Camat who is authorized to make the deed while in Bitung City has been fulfilled Notary / PPAT formation.

Notary / PPAT in Bitung City issued different perceptions that some agree with the existence of PPATS because until now still needed, but some also disagree with the existence of Camat as PPATS because in Bitung City there are enough Notary / PPAT which professional which means Have been able to reach out to the communities and protect them in the case of making the Land Deed.

Qeywords : Notary and PPAT, Law Perception