



UNTAR
Universitas Tarumanagara

TESIS

Judul:

ANALISIS YURIDIS PENUNJUKAN CAMAT SEBAGAI
PEJABAT
PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA

Disusun oleh:

MOHAMAD YUFLIH HUDA MAHESWARA
NIM. 217231056

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2025

Pengesahan

Nama : MOHAMAD YUFLIH HUDA MAHESWARA
NIM : 217231056
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul Tesis : ANALISIS YURIDIS PENUNJUKAN CAMAT SEBAGAI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA
Title : JURIDICAL ANALYSIS OF THE APPOINTMENT OF THE SUB-DISTRICT HEAD AS AN OFFICIAL MAKER OF TEMPORARY LAND DEEDS

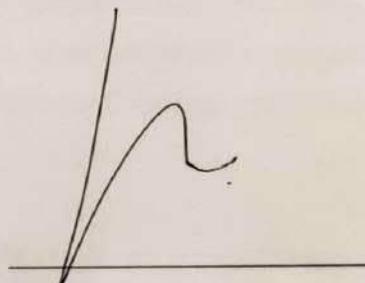
Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Pengaji Program Studi MAGISTER KENOTARIATAN Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 23-Desember-2024.

Tim Pengaji:

1. GUNAWAN DJAJAPUTRA, S.H., S.S., MH., Dr.
2. BENNY DJAJA, Dr., S.H., M.M. M.Hum., MKn.
3. MAMAN SUDIRMAN, Dr., S.H. M.H., M.Kn.

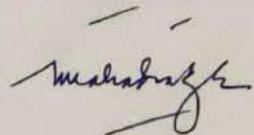
Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

Pembimbing:
BENNY DJAJA, Dr., S.H., M.M. M.Hum.,
MKn.
NIK/NIP: 10215007



Jakarta, 23-Desember-2024

Ketua Program Studi



MIA HADIATI, S.H., M.Hum.,Dr.

Persetujuan

Nama : MOHAMAD YUFLIH HUDA MAHESWARA
NIM : 217231056
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : Analisis Yuridis Penunjukan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara

Tesis ini disetujui untuk diuji

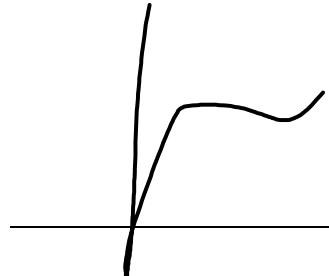
Jakarta, 23-Oktober-2024

Pembimbing:

BENNY DJAJA, Dr., S.H., M.M., M.Hum.,

M.Kn.

NIK/NIP: 10215007



ABSTRAK

Penunjukan Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) adalah upaya pemerintah dalam memenuhi kebutuhan layanan pendaftaran dan peralihan hak atas tanah di daerah yang masih kekurangan PPAT. Kendati demikian, praktik ini menimbulkan berbagai permasalahan, seperti ketidakcakapan Camat dalam membuat Akta PPATS, kurangnya pembekalan hingga benturan hukum antara Camat sebagai PPATS dan Pegawai Negeri Sipil (PNS). Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kelemahan dan tantangan dalam penunjukan Camat selaku PPATS dan implikasinya bagi kepastian hukum dalam akta yang dikeluarkannya. Metode penelitian yang digunakan adalah studi literatur dan analisis putusan pengadilan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penunjukan Camat selaku PPATS memiliki kelemahan, antara lain kurangnya kompetensi khusus di bidang kenotariatan, potensi konflik kepentingan, serta risiko akan terjadinya kesalahan dalam pembuatan akta. Selain itu, tidak adanya pembekalan dan pelatihan yang cukup dari Badan Pertanahan Nasional dan tidak adanya wadah organisasi Camat menjadikan Camat selaku PPATS rentan membuat kesalahan dalam melakukan perbuatan hukum terkait dengan pertanahan. Penelitian ini memberikan rekomendasi bahwa perlu adanya evaluasi kebijakan penunjukan Camat sebagai PPAT Sementara dan upaya untuk meningkatkan kualitas pelayanan pertanahan di berbagai daerah di Indonesia.

Kata Kunci: PPAT, PPAT Sementara, Camat, Pegawai Negeri Sipil

ABSTRACT

The appointment of Camat as Temporary Land Deed Officials (PPATS) is an effort by the government to fulfil the needs of registration services and transfer of land rights in areas that still lack PPATs. However, this practice raises various problems, such as the Camat's incompetence in making PPATS Deeds, lack of briefing and legal conflicts between the Camat as PPATS and Civil Servants (PNS). This study aims to analyse the weaknesses and challenges in the appointment of the Camat as PPATS and its implications for legal certainty in the deeds he issues. The research method used is literature study and analysis of court decisions. The results show that the appointment of the Camat as PPATS has weaknesses, including the lack of special competence in the field of notary public, potential conflicts of interest, and the risk of errors in making deeds. In addition, the absence of adequate briefing and training from the National Land Agency and the absence of a Camat organisation make the Camat as PPATS vulnerable to making mistakes in carrying out legal actions related to land. This research provides recommendations that there is a need to evaluate the policy of appointing the Camat as a Temporary PPAT and efforts to improve the quality of land services in various regions in Indonesia.

Ket Words: *PPAT, Temporary PPAT, Sub-district Head, Civil Servant.*

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur Penulis haturkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena berkat bimbingan, kekuatan dan penyertaan-Nya Penulis dapat menyelesaikan penelitian Tesis ini. Penulisan Tesis ini disusun dan ditulis menggunakan judul “Analisis Yuridis Penunjukan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara”. Penelitian Tesis ini disusun dan ditulis sebagai bagian dari salah satu syarat untuk menyelesaikan Program Studi Magister Kenotariatan dan menempuh ujian akhir dalam rangka memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara. Terlepas dari kesadaran Penulis mengenai keterbatasan pengalaman, pengetahuan, serta kemampuan yang dimiliki, Penulis berharap kiranya penulisan Tesis ini bisa memberikan manfaat dan masukan bagi yang berkaitan dengan disiplin ilmu pada saat mengadakan penelitian guna penulisan Tesis.

Pada penulisan Tesis ini Penulis banyak mendapatkan bimbingan, saran dan pengarahan maupun motivasi dari awal hingga pada akhir Tesis ini. Pada kesempatan ini, Penulis menyampaikan rasa terima kasih dan penghargaan kepada seluruh pihak yang telah memberikan dukungan kepada Penulis, yaitu:

1. Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H.,M.H., M.Kn.,M.M. selaku Rektor dan Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara
2. Dr. Mia Hadiati, S.H.,M.H., selaku Kepala Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Tarumanagara
3. Dr. Ade Adhari, S.H.,M.Kn selaku Sekretaris Prodi Magister Fakultas Hukum Universitas Tarumanara
4. Dr. Benny Djaja, S.H.,S.E.,M.M.,Sp.N.,M.RE.,M.Hum.,M.Kn., selaku Dosen Pembimbing Penulis yang telah memberikan arahan, motivasi dan nasehat kepada penulis selama proses penyusunan tesis ini.
5. Prof. Dr. H. Rasji, S.H.,M.H., selaku Ketua Dosen Pengudi dalam Ujian Seminar Proposal Tesis pada Semester Ganjil Tahun 2024/2025 sekaligus Wakil Rektor Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang mana telah memberikan masukan, serta saran yang berguna dalam penyempurnaan tesis ini.

6. Dr. Gunawan Djajaputra, S.H.,S.S.,M.H., selaku Dosen Pengaji Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, yang telah memberikan saran dan masukan yang bermanfaat bagi penyempurnaan tesis ini.
7. Bapak Yourdan selaku Camat di Kecamatan Curahdami, Kabupaten Bondowoso yang membantu memberikan penulis masukan dan data dalam penelitian ini.
8. Bapak Arief selaku pegawai di Instansi Pertanahan yang telah mengarahkan, memberikan saran dan informasi yang penulis butuhkan selama masa penelitian ini.
9. Ibu Della dan seluruh Staf Akademik yang telah membantu demi kelancaran akademik Penulis.
10. Orang tua tercinta penulis, Bapak Aris Gunarta S.Km.,M.Kes dan Ibu Susi Kusumawati S.Km.,M.Kes yang senantiasa memberikan perhatian dan kebaikan kepada Penulis.
11. Keluarga inti Penulis yang senantiasa memberikan bantuan tanpa pamrih sehingga Penulis dapat berada pada titik ini.
12. Rekan kerja penulis di perusahaan saat ini yang turut membantu memberikan dorongan motivasi dan kesempatan agar penulis dapat menyelesaikan studi tepat waktu.
13. Rekan-rekan seperjuangan dalam Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Tarumanagara yang senantiasa memberikan motivasi dan kebersamaan baik selama maupun setelah masa studi.
14. Seluruh pihak yang tidak dapat Penulis sebutkan satu persatu yang secara nyata membantu Penulis pada saat penyusunan Tesis ini.

Penulis menyadari bahwa penulisan Tesis ini masih jauh dari kesempurnaan. Adapun kritik maupun saran yang bersifat membangun kepada Penulis sangat diharapkan agar memberikan perbaikan serta penyempurnaan sehingga penulisan Tesis ini kiranya dapat memberikan manfaat yang lebih baik untuk seluruh pihak yang berkepentingan.

Jakarta, 25 November 2024

Penulis

Mohamad Yuflih Huda M.

Pernyataan

Nama : MOHAMAD YUFLIH HUDA MAHESWARA
NIM : 217231056
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : ANALISIS YURIDIS PENUNJUKAN CAMAT SEBAGAI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA

Dengan ini menyatakan bahwa tesis ini merupakan hasil kerja saya sendiri di bawah bimbingan Tim Pembimbing dan bukan hasil plagiasi dan/atau kegiatan curang lainnya.

Jika saya melanggar pernyataan ini, maka saya bersedia dikenakan sanksi sesuai aturan yang berlaku di Universitas Tarumanagara.

Demikian pemyataan ini saya buat dengan sebenarnya, untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 14-November-2024

Yang menyatakan



MOHAMAD YUFLIH HUDA MAHESWARA
NIM. 217231056

DAFTAR ISI

Halaman Judul.....	i
Pengesahan.....	ii
Persetujuan.....	iii
Abstrak.....	iv
Kata Pengantar.....	vi
Orisinalitas.....	ix
Daftar Isi.....	x
Daftar Tabel.....	xii
Daftar Gambar.....	xiii
Daftar Singkatan.....	xiv
Daftar Lampiran.....	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Penelitian.....	1
B. Permasalahan.....	4
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	4
D. Kerangka Konseptual.....	5
E. Metode Penelitian.....	21
F. Sistematika Penelitian.....	22
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	24
A. Kajian Kerangka Konseptual Mengenai Teori Hukum Nasional dan Hukum Adat....	24
B. Teori Pendaftaran Tanah.....	29
C. Teori Publikasi.....	40
D. Teori Pelindungan Hukum.....	44
E. Teori Pertanggungjawaban.....	49
BAB III DATA HASIL PENELITIAN.....	72
A. Data Persebaran PPAT dan PPAT Sementara di Indonesia.....	72
B. Tumpang Tindih Jabatan Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dan Pegawai Negeri Sipil.....	74

C. Sajian Putusan Pengadilan Nomor 59/Pdt/2018/PT SMG.....	76
D. Perbandingan Aturan Pendaftaran Tanah di Beberapa Negara.....	106
 BAB IV ANALISIS PERMASALAHAN.....	129
A. Pelaksanaan Jabatan Camat Selaku Pegawai Negeri Sipil Yang Bertindak Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Ditinjau Dari Teori Dan Hukum Positif Yang Berlaku Di Indonesia.....	129
B. Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Yang Dijabat Oleh Camat Dalam Menuntaskan Permasalahan Tanah Di Wilayah Jabatannya.....	140
 BAB V PENUTUP.....	151
A. Kesimpulan.....	151
B. Saran.....	152
 Daftar Pustaka.....	153
Daftar Lampiran.....	157

DAFTAR TABEL

Tabel 1 Jenis-jenis PPAT	14
Tabel 2 Persebaran Masyarakat Hukum Adat yang Terdaftar.....	28
Tabel 3 Hapusnya Hak Atas Tanah dan Satuan Rumah Susun.....	30
Tabel 4 Data Persebaran PPAT Sementara.....	72
Tabel 5 Sajian Putusan Pengadilan.....	76

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 Evolusi Pemerintahan.....	110
Gambar 2 Faktor Kepuasan Pendaftaran Tanah di Turki.....	112
Ganbar 3 Tata Kelola Pemerintahan yang Baik di Turki.....	113

DAFTAR SINGKATAN

AJB	:	Akta Jual Beli
CGC	:	Good Corporate Governance
IPPAT	:	Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
KUHP	:	Kitab Undang-Undang Hukum Pidana
KUHPer	:	Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
PPAT	:	Pejabat Pembuat Akta Tanah
PPAT Sementara	:	Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara

DAFTAR LAMPIRAN

- | | | |
|-------------|---|---|
| Lampiran 1 | : | Daftar Riwayat Hidup |
| Lampiran 2 | : | Keputusan Dekan tentang Pembimbing Tesis |
| Lampiran 3 | : | Rekap Bimbingan Tesis |
| Lampiran 4 | : | Surat Keterangan Turnitin Tesis |
| Lampiran 5 | : | Hasil Turnitin Tesis |
| Lampiran 6 | : | Surat Keterangan Turnitin Jurnal |
| Lampiran 7 | : | Hasil Turnitin Jurnal |
| Lampiran 8 | : | <i>Letter of Acceptance (LOA)</i> Sinta 3 |
| Lampiran 9 | : | Bukti Publikasi Jurnal (Jurnal Halaman 1) |
| Lampiran 10 | : | Surat Permohonan Wawancara Yourdan, S.H.,M.H. dan
Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan
Nasional Republik Indonesia |
| Lampiran 11 | : | Putusan Pengadilan Tinggi Nomor: 59/Pdt/2018/PT SMG |