

**KAJIAN YURIDIS PEMBUKTIAN AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT
OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA DI
KECAMATAN SANANWETAN KOTA BLITAR DALAM PERSPEKTIF
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 2016**

SKRIPSI

Oleh:

SIMON RETNO FELATI

(21107710057)



PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM BALITAR

2025

COVER



HALAMAN PERSETUJUAN

Judul : **Kajian Yuridis Pembuktian Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Di Kecamatan Sananwetan Kota Blitar Dalam Perspektif Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016**

Nama : Simon Retno Felati

NIM : 21107710057

Program Studi : Ilmu Hukum

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji:

Blitar, 4 Agustus 2025

Pembimbing I,

Pembimbing II,

Dr.Abdul Hakam Solahudin,M.H
NIDN.0701017531

Erwin Widiandhono. S.H.,M.H
NIDN.0730038403

HALAMAN PENGESAHAN

Judul : **Kajian Yuridis Pembuktian Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Di Kecamatan Sananwetan Kota Blitar Dalam Perspektif Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016**

Nama : Simon Retno Felati

NIM : 21107710057

Program Studi : Ilmu Hukum

Telah dipertahankan di depan Majelis Penguji Pada Tanggal 4 Agustus 2025

dan Dinyatakan memenuhi syarat untuk diterima

Majelis Penguji

Penguji I

Penguji II

Dr. Abdul Hakam Solahudin,M.H

NIDN. 0701017531

Penguji III

Erwin Widiandhono. S.H.,M.H

NIDN.0730038403

Penguji IV

Dr. M Zainul Ichwan,S.H M.H

NIDN. 9907147418

Mengetahui
Kaprodil Ilmu Hukum

Moch. Komarodin S.H.,M.H

NIDN.

Mengesahkan
Dekan Fakultas Hukum

M.Taufan Perdana P.S.H.,M.H

NIDN.0702058404

Weppy Susetoyo, S.H.,M.H

NIDN.0708107902

HALAMAN PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Simon Retno Felati

NIM : 21107710057

Fakultas : Hukum

Program Studi : Ilmu Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa karya ilmiah yang berjudul “kajian yuridis pembuktian akta jual beli yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah sementara di Kota Blitar dalam perspektif peraturan pemerintah nomor 24 tahun 2016” yang saya tulis ini benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri bukan merupakan pengambil alihan tulisan atau pikiran orang lain yang saya aku sebagai hasil tulisan atau pikiran saya sendiri, baik sebagian atau keseluruhan kecuali dalam bentuk kutipan yang telah saya sebut sumbernya. Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan skripsi ini jiplakan, maka saya bersedia menerima sanksi atau perbuatan tersebut.

Blitar, 24 Juli 2025

Mengetahui
Dekan Fakultas Hukum

Yang membuat pernyataan

Weppy Susetivo, S.H.,M.H
NIDN.0708107902

Simon Retno Felati
NIM. 21107710057

HALAMAN PERSEMBAHAN

“Jangan biarkan kegagalan menghalangimu untuk mencoba lagi, karena setiap kegagalan membawa pelajaran berharga yang akan membawamu lebih dekat ke kesuksesan.”

Alhamdulillah Rabbil Aalamin, sujud serta syukur kepada Allah SWT.

Terimakasih atas karunia-Mu yang telah memberikan kemudahan dan kelancaran sehingga skripsi ini terselesaikan dengan baik. Sebagai ungkapan terimakasih

skripsi ini saya persembahkan untuk :

1. Diri saya sendiri yang telah berjuang dan berusaha selama ini, terimakasih atas kerja kerasnya. Mari tetap berdoa dan berusaha serta jangan menyerah untuk kedepannya.
2. Kedua orang tua saya yang telah mendidik saya, mensupport saya sampai dititik ini, dan doa yang telah mereka berikan kepada saya agar pengerjaan skripsi ini berjalan lancar.
3. Kakak saya tercinta yang telah mendoakan, mensupport saya penuh, dan memberikan saya motivasi agar terus berusaha di berbagai rintangan.
4. Kepada Pemilik Nim 21101120027, terimakasih telah memberikan dukungan serta motivasi penuh dalam kelancaran skripsi ini, terimakasih sudah menemani dan membantu proses pengerjaan skripsi ini, dan juga mendengarkan setiap keluhan saya.
5. Terimakasih banyak untuk semuanya yang telah mendukung dan menyemangati dalam perjuangan ini.

MOTTO

“hidup yang tidak dipertaruhkan tidak akan pernah dimenangkan, dan untuk memulai hal yang baru mencoba sesuatu yang lain yang memang terkadang kita harus mempertaruhkan apa yang kita punya”

(Najwa Shihab)

““selalu ada harga dalam sebuah proses. Nikmati saja Lelah-lelah itu, lebarkan lagi rasa sabar itu. Semua yang kau investasikan untuk menjadikan dirimu serupa yang kau impikan. Mungkin tidak akan selalu berjalan lancar, tapi gelombang-gelombang itu yang nanti bisa kau ceritakan”

(Boy Candra)

“Pendidikan adalah senjata paling kuat yang bisa digunakan untuk mengubah dunia”

(Nelson Mandela))

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Simon Retno Felati adalah penulis dari skripsi ini. Lahir pada 1 Maret 2001 di sebuah kota kecil yang ada di Jawa Timur yaitu Blitar. Penulis pertama kali mengenyam pendidikan sekolah dasar di SDN Karangtengah 3 Kota Blitar pada tahun 2007 sampai dengan 2013. Lulus dari sekolah dasar penulis melanjutkan pendidikan menengah pertama di SMPN 4 Kota Blitar dan tamat pada tahun 2016. Setelah tamat SMP, Penulis melanjutkan pendidikan menengah atas di SMKN 2 Kota Blitar sampai dengan tamat pada tahun 2019.

Pada tahun yang sama dengan kelulusan pendidikan menengah, kemudian penulis melanjutkan pendidikan tinggi di universitas Islam Balitar Blitar dengan mengambil jurusan hukum. Selama menempuh pendidikan tinggi, penulis aktif dalam mengikuti organisasi, kegiatan kampus dan organisasi eksternal kampus.

ABSTRAK

Felati. Simon Retno. (2025). **Kajian Yuridis Pembuktian Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Di Kecamatan Sananwetan Kota Blitar Dalam Perspektif Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016** . Skripsi. Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Balitar Blitar. Pembimbing: Dr. Hakam Solahudin, M.H., Erwin Widiandhono, S.H.,M.H

Kata kunci: Camat, Pembuktian Akta Jual Beli

Secara konseptual, akta merupakan bukti tertulis. Akta jual beli yang dalam bahasa inggris disebut dengan *Deed of sale and purchase*, sedangkan dalam bahasa belanda disebut dengan *akte van verkoop en aankoop* merupakan akta atau bukti tertulis yang membuat hak dan kewajiban para pihak. Di dalam akta tersebut memuat hak dan kewajiban para pihak. Isi akta merupakan pernyataan resmi artinya bahwa apa yang tertulis dalam akta itu merupakan pernyataan yang sah dari pejabat atau para pihak dan dibuat menurut peraturan yang berlaku. Dalam hal ini, akta-akta dapat dibedakan atas dua macam akta yaitu akta otentik dan akta dibawah tangan. Dalam peraturan pemerintah No.19 Tahun 2008 Tentang kecamatan, menyebutkan bahwa camat adalah pemimpin dan koordinator penyelenggara pemerintahan diwilayah kerja kecamatan yang dalam pelaksanaan tugasnya memperoleh pelimpahan kewenangan pemerintahan dari Bupati dan atau walikota untuk menangani sebagian urusan otonomi daerah, dan menyelenggarakan tugas umum pemerintahan. Camat memiliki peran yang penting dalam dalam mengelola pemerintahan dan pelayanan masyarakat diwilayah kecamatan.

Metode penelitian yang digunakan adalah metode yuridis empiris dengan menggunakan data primer, sekunder dan tersier, metode yuridis empiris merupakan penelitian lapangan atau penelitian terhadap data primer yaitu suatu penelitian meneliti peraturan– peraturan hukum yang kemudian dikomparasikan dengan data dan praktik di lapangan dengan menekankan pada segi observasi dan wawancara. Dalam pembahasan skripsi ini peneliti memilih mengkaji terkait pembuktian akta jual beli dan akibat hukum atas akta jual beli yang dibuat oleh camat sebagai pejabat pembuat akta tanah sementara (PPATS) dalam perspektif peraturan pemerintah nomor 24 tahun 2016.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan, pembuktian akta jual beli yang dibuat oleh camat sebagai PPATS Kekuatan pembuktian akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT sementara (camat) memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta otentik, yang memberikan kepastian hukum dalam transaksi jual beli tanah. Dan akta tersebut bisa batal demi hukum jika tidak memenuhi syarat formil dan materil.

Abstract

Felati, Simon Retno. (2025). **Legal Study of the Validity of Deeds of Sale and Purchase Prepared by Temporary Land Deed Officials in Sananwetan District Blitar City in the Perspective of Government Regulation No. 24 of 2016.** Thesis. Department of Law, Faculty of Law, Balitar Islamic University, Blitar. Advisors: Dr. Hakam Solahudin, M.H., Erwin Widiandhono, S.H., M.H.

Keywords: District Head, Proof of Deed of Sale and Purchase

Conceptually, a deed is a written proof. A deed of sale and purchase, known as Deed of sale and purchase in English and *akte van verkoop en aankoop* in Dutch, is a deed or written proof that establishes the rights and obligations of the parties. The deed contains the rights and obligations of the parties. The contents of a deed constitute an official statement, meaning that what is written in the deed is a valid statement from an official or the parties involved and is made in accordance with applicable regulations. In this context, deeds can be categorized into two types: authentic deeds and private deeds. In Government Regulation No. 19 of 2008 concerning sub-districts, it is stated that the sub-district head is the leader and coordinator of government administration in the sub-district work area who, in carrying out his duties, is delegated governmental authority from the regent and/or mayor to handle some regional autonomy affairs and carry out general government duties. The sub-district head has an important role in managing government and community services in the sub-district area.

The research method used is the legal-empirical method, utilizing primary, secondary, and tertiary data. The legal-empirical method involves field research or research on primary data, which involves studying legal regulations and then comparing them with data and practices in the field, with an emphasis on observation and analysis.

Based on the research conducted, the proof of sale and purchase deeds made by the sub-district head as PPATS The proof of sale and purchase deeds made by the temporary PPAT (sub-district head) has the same proof as authentic deeds, which provides legal certainty in land sale and purchase transactions. These deeds can be legally void if they do not meet formal and material requirements.

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji syukur kehadiran Allah SWT, karena kasih dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi penelitian ini yang berjudul “kajian yuridis pembuktian akta jual beli yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah sementara di Kota Blitar dalam perspektif peraturan pemerintah nomor 24 tahun 2016”. Skripsi penelitian ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar sarjana hukum pada jurusan ilmu hukum di Universitas Islam Balitar. Tidak sedikit hambatan dan permasalahan yang peneliti alami dalam proses menyelesaikan skripsi ini, baik secara langsung maupun tidak langsung, tidak lupa peneliti menyampaikan terima kasih kepada:

1. Allah SWT, zat yang Maha Tinggi Yang Nyata dan Esa, Pencipta yang Maha Kuat dan Maha Tau, Yang Abadi dan Hakim bagi alam semesta.
2. Bapak Dr. H. Soebiantoro, M.Si selaku Rektor Universitas Islam Balitar Blitar
3. Bapak Weppy Susetiyo, S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Balitar Blitar dan juga selaku Dosen Pembimbing yang telah membimbing saya dalam penyusunan
4. Bapak Taufan Perdana Putra, S.H., M.H, selaku Kaprodi Fakultas Hukum Universitas Islam Balitar Blitar
5. Bapak Dr. Hakam Solahudin selaku Dosen Pembimbing I yang telah membimbing saya dalam penyusunan
6. Bapak Erwin Widiandhono S.H., M.H selaku Dosen Pembimbing II yang telah membimbing saya dalam penyusunan

7. Teman teman seperjuangan saya yang sudah mau membantu, memotivasi serta memberikan dukungan tanpa rasa pamrih

8. Semua pihak yang belum sempat peneliti sebutkan satu persatu namanya

Dalam penyusunan karya ilmiah ini, penulis mengalami kesulitan dan penulis menyadari dalam penulisan karya ilmiah ini masih jauh dari sempurna. Untuk itu, penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang membangun demi kesempurnaan karya ilmiah ini.

Blitar, 24 Juli 2025

Simon Retno Felati
NIM. 21107710057

DAFTAR ISI

COVER	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
MOTTO	vi
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	vii
ABSTRAK.....	viii
KATA PENGANTAR	x
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	9
1.3 Tujuan Penelitian.....	9
1.4 Manfaat Penelitian	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	11
2.1 Pengertian jual Beli Tanah.....	11
2.2 Tinjauan Akta Jual Beli Tanah.....	21
2.3 Tinjauan Umum Camat.....	23
2.3.1 Pengertian Camat.....	23
2.3.2 Tanggung Jawab Camat selaku PPAT Sementara.....	25
2.4 Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	30
2.4.1 Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	30
2.4.2 Tugas, kewenangan, kewajiban dan larangan pejabat pembuat akta tanah	34
BAB III METODE PENELITIAN.....	45
3.1 Jenis Penelitian.....	45
3.2 Sumber Data	45
3.3 Teknik Pengumpulan Data	47
3.4 Teknik Analisis Data	48
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	49

4.1 Kekuatan Pembuktian akta jual beli yang dibuat oleh camat sebagai pejabat pembuat akta tanah sementara	49
4.2 Akibat Hukum Dari Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS).....	63
BAB V PENUTUP	76
5.1 Kesimpulan	76
5.2 Saran	77
DAFTAR PUSTAKA	79

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Negara Republik Indonesia merupakan negara hukum, yang telah menerbitkan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pertanahan antara lain yaitu, UU No.5 Tahun 1960 tentang pokok-pokok Agraria, peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.4 tahun 1999 Tentang ketentuan Pelaksanaa Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 2016 Pengganti Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan masih banyak lagi yang lainnya.¹

Bidang pertanahan sangat berperan penting bagi kehidupan penduduk Indonesia, untuk itu diperlukan kepastian hukum dan status hukum dari tanah tersebut serta kepemilikan secara hukum, Permasalahan tanah bukan merupakan hal yang baru lagi kita dengar, sering kali terjadi sengketa tanah di Indonesia. Sengketa tanah di Indonesia termasuk sengketa tanah yang belum terdaftar atau sertifikatnya belum diterbitkan. Karena itu, banyak penduduk Indonesia hanya memiliki surat keterangan jual beli tanah yang dikeluarkan oleh lurah atau kepala desa. Kebanyakan tanah-tanah yang belum terdaftar ini terletak di daerah pedesaan dan pemukiman kota, namun penduduk pemukiman telah menempati tanah tersebut sejak lama, dan hak kepemilikan tanah hanya dapat dibuktikan dengan surat

¹*jurnal Pendidikan kewarganengaraan. undiksha vol.9 No.3*

keterangan tanah yang dikeluarkan oleh lurah atau camat.² Surat keterangan tanah dapat disebut juga sebagai bentuk administratif terhadap penguasaan tanah yang dimana ada kaitannya dengan alat pembuktian untuk membuktikan telah adanya penguasaan terhadap tanah yang ditempatinya tersebut. Berdasarkan ketentuan didalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agrarian, sertifikat merupakan tanda bukti atau surat hak milik yang dimiliki setiap orang berupa hak kepemilikan terhadap tanah, hak pengelolaan, hak tanggungan, tanah wakaf, dan hak milik terhadap satuan rumah susun, yang masing-masing- sudahh dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Sertifikat Atas Tanah dengan Surat Keterangan Jual Beli Atas Tanah Jika dibandingkan, maka, penerbitan sertifikat yang dikeluarkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) lebih mempunyai kekuatan hukum jika dibandingkan dengan Surat Keterangan Jual Beli atas Tanah. Akan tetapi di Indonesia menganut sistem pendaftaran yaitu berupa sistem pendaftaran negatif yang didalamnya mengandung unsur positif. Berdasarkan ketentuan diatas menjelaskan bahwa, Negara juga masih belum menjamin kekuatan dari penerbitan sertifikat hak atas tanah tersebut telah dibuat secara benar. Dan jika nantinya terdapat gugatan atau tuntutan yang juga melampirkan bukti terhadap hak atas tanah yang lebih kuat, maka penerbitan sertifikat yang telah dibuat sebelumnya dapat dibatalkan karena penerbitan tersebut dilakukan dengan dasar yang salah.

²Muchtar Rudianto. (2010). Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Sebagai Perjanjian Pendahuluan. Rajawali Press: Jakarta. Hlm.38

oleh karena itu, Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 menjamin dan melindungi hak warga negaranya untuk memperoleh, memiliki dan menikmati hak milik mereka. Untuk menjalankan amanat pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi:

“bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar besarnya untuk kemakmuran rakyat”

Menggariskan nilai- nilai dalam upaya menata struktur pertanahan yang berkeadilan dan berwawasan kesejahteraan, sebagai berikut:³

1. Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial
2. Pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan
3. Tanah harus dikerjakan sendiri secara aktif oleh pemiliknya dan mencegah cara cara pemerasan
4. Usaha dalam bidang agraria tidak boleh bersifat monopoli
5. Menjamin kepentingan golongan ekonomi

Dengan adanya undang undang Pokok Agraria, atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) Undang Undang Dasar 1945 terutama kata kata “dikuasai oleh negara”, seperti disebut oleh pasal 2 ayat (2) UUPA, maka negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat pada tingkat tertinggi menguasai seluruh tanah. dalam artian negara mempunyai wewenang untuk :

³W.Muliawan. (2009). Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal. Cerdas Pustaka Publisher : Jakarta. Hlm. 84

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antar orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa
3. Menentukan dan mengatur hubungan yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa

Sebagaimana yang sudah dijelaskan dalam pasal 19 UUPA , yang berbunyi:

“(1) untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan- ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah

(2) pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:

- a. Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak hak tersebut
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat

(3) pendaftaran tanah diselenggarakan dengan emngingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaranya, menurut pertimbangan menteri agrarian

(4) dalam peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut”.

Di samping itu, untuk kepastian hukum bagi status tanah tersebut, pendaftaran tanah juga untuk melindungi para pemegang hak atas tanah, agar kepemilikan haknya tidak terganggu oleh pihak-pihak yang berkepentingan terhadap tanahnya. Untuk itu ditegaskan dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf C UUPA, menyatakan bahwa : “Pendaftaran tanah dalam pasal ini meliputi pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.” Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum.⁴ pendaftaran sangat berfungsi dalam hal untuk melakukan jual beli tanah, jual beli tanah sendiri dapat dibuktikan dengan akta PPAT yang mana merupakan suatu akta otentik. Jual beli tanah merupakan suatu perbuatan hukum mengenai pemindahan hak atas tanah. sehingga dengan adanya jual beli tanah, para pihak khususnya pembeli dapat membuktikan bahwa dia adalah pemegang hak yang baru atas tanah yang sudah dibelinya. Proses jual beli tanah merupakan rangkain dari kegiatan untuk memperoleh tanah, sehingga dalam proses ini sangat diperlukan peran PPAT terkait dengan pembuatan akta jual beli.

Menurut Effendi Perangin , Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat yang berwenang membuat akta daripada perjanjian- perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan.⁵

⁴jurnal pandecta. (2010). peran camat selaku pejabat pembuat akta tanah dalam jual beli tanah

⁵Effendi Perangin. (1991). Hukum Agraria Di Indonesia. Rajawali Press: Jakarta. Hlm. 436

Menurut pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 yang selanjutnya disebut sebagai PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Sedangkan PPAT Sementara pada angka 2 menyebutkan bahwa PPAT sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup adanya PPAT.⁶ Camat dalam kedudukannya sebagai PPAT sementara merupakan pejabat yang ditunjuk oleh pemerintah untuk membuat dan mengesahkan suatu perbuatan hukum jual beli dan pengalihan hak dan atau pendaftaran hak dengan menuangkannya dalam suatu akta otentik yaitu akta jual beli. Dalam hal pejabat yang ditunjuk, camat dalam jabatannya sebagai PPAT sementara harus berpedoman pada peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 yang mengatur tentang peraturan jabatan PPAT. Jabatan PPAT yang diberikan kepada seseorang tidak dapat lahir begitu saja atau secara tiba-tiba, melainkan jabatan PPAT tersebut diberikan kepada seseorang dengan berpedoman pada kaidah normatif atau perangkat peraturan perundang-undangan yang berlaku. Berdasarkan ketentuan diatas sangat jelas bahwa penyelenggaraan urusan pemerintah dalam bidang pertanahan adalah Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (ATR/Kantah BPN RI). Namun Badan Pertanahan Nasional tidak dapat melaksanakan pendaftaran tanah sendiri, BPN dibantu oleh PPAT dan pejabat lainnya yang ditugaskan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk PPAT Sementara Camat.

⁶Peraturan pemerintah no 24 tahun 2016 pasal 1.

Masyarakat masih sangat sedikit yang melakukan pendaftaran hak kepemilikan atas tanahnya, disebabkan oleh adanya budaya masyarakat setempat yang dalam hal praktik jual beli hak atas tanah, masih dilakukan dibawah tangan atau tidak dilakukan di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Begitu sangat berartinya sertifikat hak atas tanah bagi pemiliknya, maka peran PPAT disini sangat penting. Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998, Pasal 5 Ayat (3) huruf a menyatakan bahwa : “Karena fungsinya di bidang pendaftaran tanah yang penting bagi masyarakat yang memerlukan, maka fungsi tersebut harus dilaksanakan di seluruh wilayah negara, maka di wilayah yang belum cukup terdapat PPAT, Camat perlu ditunjuk sebagai pejabat sementara”.⁷ Perlindungan hukum bagi pemilik tanah dalam suatu wilayah kecamatan yang dipimpin oleh seorang camat, berperan sebagai kepala wilayah yang salah satu fungsi camat adalah melaksanakan tugas umum pemerintahan di wilayah Kecamatan, khususnya tugas-tugas atributif dalam bidang koordinasi pemerintahan terhadap seluruh instansi pemerintahan di wilayah kecamatan, dalam hal ini mengkoordinasikan kegiatan pemberdayaan masyarakat, penyelenggaraan ketentraman dan ketertiban, penegakan peraturan Perundang-undangan pembinaan penyelenggaraan pemerintahan desa atau kelurahan dan instansi pemerintahan daerah lainnya diwilayah kecamatan yang dimaksud dengan mengkoordinasikan bertujuan untuk mendorong kelancaran berbagai kegiatan di tingkat kecamatan. Meskipun saat ini banyak terdapat PPAT Notaris, namun PPAT sementara tetap dianggap masih eksis dalam menghadapi persaingan. Dimana camat selaku PPAT sementara

⁷Rokhmat, A. (2006). Konsep dan Asas Hukum Tanah Dalam Islam. Jurnal Ilmu Hukum. Hlm. 16

kedudukannya sangat strategis karena ia sangat menguasai wilayah dan memahami karakteristik masyarakatnya.

Dalam praktek pelaksanaan jabatan camat selaku PPAT sementara, wewenang yang dimiliki oleh camat tersebut adalah sama dengan PPAT pada umumnya sebagaimana telah diuraikan diatas. Akan tetapi di daerah-daerah terpencil dimana camat ditunjuk dan diangkat sebagai PPAT Sementara dalam melaksanakan tugasnya juga melakukan perbuatan hukum yang berada di luar kewenangannya selaku PPAT sementara. Salah satu Permasalahan yang timbul dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah pada PPAT Sementara dapat disebabkan oleh beberapa faktor, baik itu disebabkan oleh kesalahan – kesalahan dalam pelaksanaan maupun kurangnya penguasaan tentang peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang disebabkan latar belakang pendidikan seorang camat sebagai PPAT Sementara tidak seperti PPAT notaris yang telah memiliki pengetahuan mendalam mengenai dunia kePPATan. Penulis mengambil contoh kasus yang ada di salah satu kecamatan di Kota Blitar, mengenai kasus dugaan pemalsuan tanda tangan pada akta jual beli tanah. Yang dimana pada saat menjabat camat selaku PPATS sudah menerbitkan 45 dokumen yang terdiri dari AJB (akta jual beli), AH (akta hibah) dan APHB (akta pembagian hak bersama). hal tersebut diatas pada akhirnya dapat menimbulkan akibat hukum yang merugikan para pihak maupun PPAT itu sendiri. Meskipun telah memenuhi syarat-syarat baik formal maupun material dalam praktek pembuatan akta tanah tersebut, namun kemungkinan PPAT Sementara melakukan kesalahan dan kelalaian masih tetap terbuka. Dari permasalahan diatas, penulis tertarik untuk membuat penelitian yang akan difokuskan untuk mengetahui

kekuatan pembuktian akta jual beli dan akibat hukum khususnya dalam jual-beli tanah yang dibuat oleh PPAT Sementara atau camat, dalam bentuk skripsi dengan judul “ **kajian yuridis pembuktian akta jual beli yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah sementara di Kota Blitar dalam perspektif peraturan pemerintah nomor 24 tahun 2016** ”.

1.2 Rumusan Masalah

Mengacu pada rangkaian latar belakang yang telah diuraikan diatas, peneliti memfokuskan penelitian menjadi 2 (dua) rumusan masalah untuk mengantisipasi pembahasan penelitian yang melebar, Adapun dua rumusan masala tersebtu antara lain:

1. Bagaimana kekuatan pembuktian akta jual beli yang dibuat oleh camat sebagai pejabat pembuat akta tanah sementara ?
2. Bagaimana akibat hukum dari akta jual beli yang dibuat oleh camat sebagai pejabat pembuat akta tanah sementara (PPATS) ?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang akan diteliti, maka tujuan penelitian ini antara lain:

1. Untuk Mengetahui dan mengkaji terkait kekuatan pembuktian akta jual beli yang dibuat oleh camat sebagai pejabat pembuat akta tanah sementara
2. Untuk mengkaji akibat hukum dari akta jual breli yang dibuat oleh camat sebagai pejabat pembuat akta tanah sementara (PPATS) .

1.4 Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan yang peniliti uraikan diatas maka peneliti berharap penelitian ini memberikan manfaat, antara lain sebagai berikut:

1. Bagi peneliti:

- a. Penelitian yang peneliti lakukan ini diharapkan mampu meningkatkan pemahaman akan pengetahuan penulis dalam bidang hukum serta menambahkan kekayaan keilmuan tentang judul yang peneliti ambil.
- b. Penelitian ini juga menjadi salah satu syarat untuk memenuhi tugas akhir dalam menuntaskan Pendidikan Strata (S1) dan mendapatkan gelar sarjana hukum di salah satu Universitas yang ada di Blitar yaitu Universitas Islam Blitar.

2. Bagi pembaca:

- a. Penelitian ini diharapkan nantinya bisa menjadi referensi yang dapat digunakan sebagai tambahan pemahaman pengetahuan dalam bidang hukum khususnya tentang sistem peradilan yang berlaku di Indonesia
- b. Penelitian ini juga diharapkan bisa menjadi bahan bagi masyarakat untuk memberikan kritik yang objektif dan bersifat membangun bagi sistem peradilan di Indonesia

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pengertian jual Beli Tanah

Mengacu pada ketentuan KUHPdata jual beli adalah suatu perjanjian.⁸ dengan mana pihak yang satu (penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan (hak milik atas) suatu benda dan pihak yang lain (pembeli) untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Sebagaimana bunyi pasal 1457 KUHPdata menyebutkan :

“Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harganya yang telah dijanjikan”⁹

Menurut hal ini penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual .Pasal 1558 KUHPdata menyatakan bahwa :

“jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat mereka mencapai kata sepakat mengenai benda yang dijualbelikan itu serta harganya, biarpun benda tersebut belum diserahkan dan harganya pun belum dibayar.”¹⁰

Dengan ketentuan demikian jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat mereka mencapai kata sepakat mengenai benda yang diperjual belikan, demikian juga harganya, sekalipun benda yang menjadi objek

⁸Subkti. (1984). Hukum Perjanjian. PT. Intermasa :Jakarta. Hlm 1

⁹Soedharyo Soimin. (2016). Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Jakarta: Sinar Grafika. Hlm 356

¹⁰*Op.Cit.* Hlm 356

jual beli belum diserahkan dan harga belum dibayar. Pada saat terjadinya kata sepakat atas jual beli hak kepemilikan atas benda yang menjadi objek jual beli belumlah beralih kepada pembelinya, sekalipun misalnya harga sudah dibayar dan apabila jual beli dimaksudkan berkaitan dengan tanah, tanahnya sudah diserahkan kedalam kekuasaan kekuasaan yang mmbeli. Sedangkan menurut pasal 1320 KUHPerdato untuk sahnya suatu perjanjian harus memenuhi 4 syarat yaitu¹¹:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab halal

Hak milik atas tanah yang menjadi objek jual beli tersebut barulah beralih kepada pembelinya sebagai pemilik baru jika telah dilakukan apa yang disebut penyerahan yuridis (*Juridische Levering*) yang wajib diselenggarakan dengan pembuatan akta dimuka dan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah. Berdasarkan pada pasal 1459 KUHPerdato Hak milik atas barang yang dijual belum berpindah kepada pembeli selama penyerahannya belum dilakukan. Penyerahan atas barang yang menjadi objek jual beli menentukan telah terjadinya peralihan hak milik atas barang yang menjadi objek jual beli. Dengan demikian jual beli dan penyerahan hak atas barang yang menjadi objek jual beli dari penjual kepada pembeli merupakan dua (2) perbuatan yang harus dilaksnakan.

Oleh karena itu dikenal tahapan penyerahan dan pengalihan, yaitu tahap *Obligatoir* adalah tahap perjanjian yang menimbulkan suatu perikatan (*verbinten*)

¹¹*ibid.* Hlm 329

seperti yang dimaksud dalam KUHPerdara Buku III. Akibat yang ditimbulkan adalah :

- a. Para pihak baru mengikatkan diri akan mengalihkan Hak Eigendom, misalnya melalui perjanjian jual beli, tukar menukar dan lain-lain
- b. Hanya melahirkan hak dan kewajiban diantara para pihak yaitu penjual berkewajiban menyerahkan barang dan berhak memperoleh pembayaran sebaliknya pembeli berkewajiban membayar harganya dan berhak memperoleh barangnya.¹²

Tahap Zekelij yaitu tahap terjadinya perjanjian yang bersifat zakelij (kebendaan) melalui cara-cara sebagai berikut :

- a. Para pihak mengadakan perjanjian pengalihan hak eigendom
- b. Para pihak melakukan perbuatan yuridis dalam bentuk *transferring of ownership* artinya hak eigendom beralih dari penjual kepada pembeli setelah adanya penyerahan.¹³

Pengalihan secara yuridis sangat penting bagi pihak ketiga dalam hal terjadinya jual beli atas benda tidak bergerak. Dengan adanya pengalihan secara yuridis anggota masyarakat dapat mengetahui telah terjadinya peralihan hak milik atas barang yang telah menjadi objek jual beli secara sah, anggota masyarakat mengetahui pemilik baru dari tanah yang telah dijual. Pada saat ini dapat diketahui dari dibuatnya bukti tertulis sebagai alat pembuktian atas terjadinya pengalihan hak atas tanah berupa akta jual beli.

¹²Sahat H.M.T. (2007). Jual Beli Dan Pencatatan Peralihan Hak. Bandung: Pustaka Sutra. Hlm 15

¹³*Ibid.* Hlm.102

Sedangkan Menurut hukum adat jual beli tanah bukan lah merupakan perjanjian seperti apa yang dimaksudkan dalam pasal 1457 KUHPdata tersebut diatas, melainkan suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah yang bersangkutan oleh penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya pada saat mana pihak pembeli menyerahkan harganya kepada penjual. Dengan dilakukan jual beli tanah, hak milik atas tanah itu beralih kepada pembeli. Sejak saat itu menurut hukum, pembeli menjadi pemilik baru. Harga tanah yang di bayar itu bias seluruhnya, tetapi dapat juga sebagian. Tetapi biarpun baru dibayar sebagian, menurut hukum dianggap telah di bayar penuh.¹⁴ Sebagaimana yang sudah dijelaskan diatas, maka si pembeli itu pada saat perjanjian jual beli dilaksanakan (pembayaran dan pembelian di hadapan penghulu rakyat) memperoleh hak milik atas tanah yang dibelinya.

Jual beli tanah menurut hukum adat bersifat kontan atau tunai.¹⁵ Pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan pada saat yang bersamaan. Pada saat itu jual beli tersebut menurut hukum telah selesai. Jika ada sisa harga yang belum dibayar oleh pembeli, maka dianggap sebagai utang pembeli pada bekas pemilik, atas dasar perjanjian utang-piutang yang terjadi antara kedua belah pihak setelah jual beli tanah tersebut dilakukan. Perjanjian utang piutang itu tidak ada hubungan hukumnya dengan jual beli tanah tadi, ini berarti, bahwa jika kemudian pembeli tidak membayar sisa harganya, maka pemilik tanah sebelumnya tidak dapat menuntut pembatalan jual beli dan dengan demikian diserahkan

¹⁴Effendi Perangin. Hukum Agraria Di Indonesia. Bandung: Rajawali Pers. Hlm 15

¹⁵J. Kartini Soedjendro.(2001). Perjanjian Peralihan Hak atas Tanah yang Berpotensi Konflik. Yogyakarta: Kanisius. Hlm. 49

kembali tanah yang bersangkutan. Penyelesaian pembayaran sisa harga tersebut harus dilakukan menurut hukum perjanjian utang piutang.

Biasanya jual beli tanah itu dilakukan di muka Kepala Adat (Desa), yang bukan hanya bertindak sebagai saksi tetapi dalam kedudukannya sebagai kepala Adat (Desa) menanggung bahwa jual beli tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku.¹⁶ Dengan dilakukan di muka Kepala Adat, maka jual beli itu menjadi “Terang”, bukan perbuatan hukum yang “gelap”. Dengan demikian maka pembeli mendapat pengakuan dari masyarakat yang bersangkutan sebagai pemilik yang baru dan akan mendapat perlindungan hukum jika di kemudian hari ada gugatan terhadapnya dari pihak yang menganggap jual beli tersebut tidak sah.

Umumnya dari jual beli tanah itu dibuatkan suatu akta, berupa pernyataan dari pihak penjual bahwa ia telah menjual tanahnya kepada pembeli (istilahnya menurut hukum Adat jual lepas, jual mutlak, adol turun maturun atau turun-temurun, adol plas pati bogor, adol kanggo salawase) dan telah menerima harga yang sudah ditentukan: bahwa sejak saat itu ia bukan pemilik lagi dari tanah yang bersangkutan karena sudah beralih menjadi milik pembeli, adakalanya penyerahan tanah secara fisik, harus dilakukan beberapa waktu kemudian, misalnya karena masih ada tanaman milik penjual yang belum dipanen. Pengertian jual beli menurut hukum adat telah diuraikan diatas yang diambil sebagai hakikat jual beli menurut UUPA, jadi yang berlaku sekarang ini, pelaksanaannya tentu sesuai dengan keadaan dan sistem pendaftaran tanah yang berlaku saat ini.

¹⁶*Ibid.* Hlm.16

Berdasarkan perkembangan hukum kebendaan yang terjadi di Indonesia maka dapat dibedakan mengenai jual beli dan pengalihan haknya. Adapun berkaitan dengan pengelompokkan kebendaan yang dikenal dengan benda tetap dan benda bergerak, memiliki lingkup pengaturan yang berbeda dalam hal terjadinya peralihan hak dan mengenai jual beli itu sendiri. Sejak diundangkannya Undang Undang Pokok Agraria (UUPA) pada tanggal 24 September 1960 yang menghapuskan dualisme hukum tanah di Indonesia, pengertian jual beli tanah tidak sama dengan suatu jual beli sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1457 dan 1458 Kitab Undang Undang Hukum Perdata. UUPA menciptakan unifikasi di bidang hukum tanah yang didasarkan pada Hukum Adat. UUPA tidak mengatur secara khusus mengenai jual beli,¹⁷ pengertian jual beli tanah dalam hukum tanah nasional adalah jual beli tanah dalam pengertian Hukum Adat mengingat Hukum Agraria yang berlaku adalah hukum adat sebagaimana hal demikian termuat dalam Pasal 5 UUPA yang berbunyi:¹⁸ Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

¹⁷Arie S. Hutagalung. (2002). *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Hlm. 113.

¹⁸Undang-undang Pokok Agraria

Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat yaitu perbuatan hukum penyerahan tanah untuk selama lamanya dengan penjual menerima pembayaran sejumlah uang, yaitu harga pembelian (yang sepenuhnya atau sebagiannya dibayar tunai).¹⁹ Dalam masyarakat hukum adat jual beli tanah dilaksanakan secara terang terangan dan tunai. Tenang berarti perbuatan hukum jual beli tersebut benar-benar dilaksanakan di hadapan Kepala Adat atau Kepala Desa atau kini dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Sedangkan yang dimaksud Tunai berarti adanya dua perbuatan yang dilaksanakan secara bersamaan, yaitu pemindahan hak atas tanah yang menjadi objek jual beli dari penjual kepada pembeli dan pembayaran harga dari pembeli kepada penjual terjadi serentak dan secara bersamaan. Sebagai bukti telah terjadinya jual beli dan selesai pemindahan hak atas tanah yang menjadi objek jual beli dimaksud adalah “Surat Jual Beli Tanah” yang ditanda tangani oleh pihak penjual dan pembeli dengan disaksikan oleh Kepala Desa, yang berfungsi untuk menjamin kebenaran tentang status tanahnya, pemegang haknya, keabsahan bahwa telah dilaksanakan dengan hukum yang berlaku (terang), mewakili warga desa (unsur publisitas).

Dengan demikian menurut hukum adat yang merupakan dasar dari hukum tanah nasional yang berlaku saat ini sebagaimana yang termuat dalam UUPA. Peralihan Hak Atas Tanah yang menjadi objek jual beli telah terjadi sejak ditanda tangininya akta jual beli di hadapan PPAT yang berwenang dan dibayarnya harga oleh pembeli. Pelaksanaan jual beli tanah sebagai salah satu cara berpindahnya hak atas tanah dari satu subyek hukum kepada subyek hukum yang lain tentu perlu

¹⁹Soepomo. (1982). *Hukum Perdata Adat Jawa Barat*. Jakarta: Penerbit Djambatan. Hlm.126

memperhatikan jenis hak atas tanah yang dapat dijadikan objek jual beli. UUPA mengatur hak ha katas tanah, sebagaimana yang sudah dijelaskan pada pasal 16 ayat (1), yang berbunyi:

1. Hak milik
2. Hak guna usaha
3. Hak guna bangunan
4. Hak pakai
5. Hak sewa
6. Hak membuka tanah
7. Hak memungut hasil hutan
8. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

Peralihan hak atas tanah bisa terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dari perbuatan hukum pemindahan hak. Bentuk pemindahan haknya bisa:²⁰

1. Jual beli
2. Tukar menukar
3. Hibah
4. Pemberian menurut adat
5. Pemasukan dalam perusahaan atau “*inbreng*”
6. Hibah-wasiat atau “*legat*”

²⁰Boedi Harsono. (1999). HukumAgraria Indonesia. Jakarta:Djambatan. Hlm.318.

Di dalam UUPA tidak terdapat ketentuan mengenai status bangunan atau rumah yang berdiri di atas tanah, karena berdasarkan asas pemisahan horizontal dimungkinkan pemilikan dan peralihan benda-benda di atas tanah itu terlepas dari tanahnya.²¹ Oleh karena itu pelaksanaan jual beli tanah, rumah atau bangunan harus memenuhi syarat berikut:²²

1. Bahwa bangunan tersebut menurut sifatnya menjadi satu kesatuan dengan tanahnya
2. Bahwa pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, pemilik bangunan tersebut
3. Dalam akta jual beli disebutkan secara tegas bahwa obyek jual belinya adalah tanah hak berikut rumah atau bangunan.

Adapun dalam peraturan pemerintah no 24 tahun 1997, Untuk melakukan suatu transaksi jual beli atas tanah, maka ada syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam peralihan hak atas tanah melalui jual beli:

1. Syarat materil

Syarat materil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:²³

- a. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan. Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk tanah yang akan dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang diberinya, tergantung hak apa yang ada pada tanah

²¹Djuhaendah Hasan. (1996). Lembaga jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat *Pada* Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal. Bandung: PT. Citra Aditya Bakri. Hlm.85.

²²Irene Eka Sihombing. (2005). Segi-Segi Hukum Tanah Nasional Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan. Jakarta:Penerbit Universitas Trisakti. Hlm. 58.

²³Undang-Undang No.5 tahun 1960

tersebut, apakah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai. Menurut UUPA pasal 21 no 5 tahun 1960, yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga negara Indonesia tunggal dan badan hukum yang ditetapkan pemerintah.

- b. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan. Yang berhak menjual suatu bidang tanah tentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Kalau pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu. Akan tetapi, bila pemilik tanah adalah 2 orang maka yang berhak menjual tanah itu adalah kedua orang itu bersama-sama. Tidak boleh seorang saja bertindak sebagai penjual.
- c. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak dalam sengketa atau bermasalah.

2. Syarat formil

Setelah semua persyaratan materil terpenuhi maka PPAT akan membuat akta jual belinya. Akta jual beli menurut pasal 37 PP No.24 Tahun 1997 harus dibuat oleh PPAT. Sebelum akta jual beli dibuat PPAT, maka disyaratkan bagi para pihak untuk menyerahkan surat-surat yang diperlukan oleh PPAT, yaitu:²⁴

- a. Jika tanahnya sudah bersertifikat, sertifikat tanahnya yang asli dan tanda bukti pembayaran biaya pendaftarannya
- b. Jika tanahnya belum bersertifikat, surat keterangan bahwa tanah tersebut belum bersertifikat, surat-surat tanah yang ada yang memerlukan penguatan

²⁴James Julianto Irawan. (2014). *Surat berharga suatu tinjauan yuridis dan praktis*. Jakarta. Hlm.28

oleh kepala desa dan camat, dilengkapi dengan surat-surat yang membuktikan identitas penjual dan pembelinya yang diperlukan untuk persertifikatannya setelah selesai dilakukan jual beli. Dimana untuk mendapatkan hak milik atas suatu benda salah satunya yaitu melakukan penyerahan yang didasari dengan adanya suatu peristiwa perdata seperti jual beli.

UUPA sendiri juga menganut sistem registration of title (pendaftaran hak). Dimana dalam hal ini yang disebut jual beli hak milik atas tanah didasarkan pada hukum adat, dimana jual beli bersifat tunai, maka saat beralihnya hak kepada pembeli adalah pada saat jual beli dilakukan dihadapan PPAT. Namun demikian, untuk mengikat pihak ketiga termasuk pemerintah setelah dilakukannya transaksi jual beli dihadapan PPAT, dengan dilakukan pendaftaran terlebih dahulu untuk menjamin kepastian hukum.

2.2 Tinjauan Akta Jual Beli Tanah

Secara konseptual, akta merupakan bukti tertulis. Akta jual beli yang dalam bahasa inggris disebut dengan *Deed of sale and purchase*, sedangkan dalam bahasa belanda disebut dengan *akte van verkoop en aankoop* merupakan akta atau bukti tertulis yang membuat hak dan kewajiban para pihak.²⁵ Di dalam akta tersebut memuat hak dan kewajiban para pihak. Isi akta merupakan pernyataan resmi artinya bahwa apa yang tertulis dalam akta itu merupakan pernyataan yang sah dari pejabat atau para pihak dan dibuat menurut peraturan yang berlaku. Dalam hal ini, akta-akta dapat dibedakan atas dua macam akta yaitu akta otentik dan akta dibawah tangan.

²⁵H Salim HS. (1987). *Teknik Pembuatan Akta Perjanjian*. Depok: Rajawali Pers. Hlm.45

Pada pasal 1868 KUHPerdara menyebutkan sebuah akta otentik adalah suatu akta yang dibuat yang bentuknya ditentukan oleh Undang-Undang atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat. Akta otentik juga dapat diartikan dengan akta yang dibuat dan dipersiapkan oleh notaris atau pejabat resmi lainnya (misalnya camat selaku pejabat pembuat akta tanah sementara) untuk kepentingan pihak-pihak dalam kontrak. Dalam peraturan perundang undangan disebutkan beberapa jenis kontrak yang harus dilakukan melalui akta otentik dan yang cukup dilakukan melalui akta dibawah tangan.

Akta dibawah tangan adalah suatu akta yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak saja dengan tanpa bantuan seorang pejabat umum.²⁶ lazimnya dalam pembuatan serta penandatanganan akta dibawah tangan ini, tanpa adanya saksi yang turut serta dalam membubuhkan tanda tangannya. Padahal sudah diketahui bahwa saksi merupakan salah satu alat pembuktian dalam perkara perdata.

Akta dibawah tangan dapat disangkal dan baru mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna apabila diakui oleh kedua belah pihak, atau dikuatkan lagi dengan alat-alat pembuktian lainnya. Karena itu dikatakan bahwa akta dibawah tangan itu merupakan permulaan bukti tertulis.²⁷ Konsep akta tidak terlepas dari pengertian hukum yang mengatur. Pengertian kedudukan diartikan sebagai lokasi tempat tinggal atau posisi suatu benda, derajat atau status, serta kondisi actual. Kedudukan atau status mengacu pada posisi umum dalam suatu situasi atau tempat dalam konteks khusus. Posisi ini melibatkan dimensi Ruang, reputasi hak, dan

²⁶Racmadi Usman. (2009). *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta :Sinar Grafika. Hlm.87

²⁷R.Soegondo Notodisoerjo. (1993). *Hukum Notariat Di Indonesia suatu penjelasan*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. Hlm.44

tanggungjawab.²⁸ Secara konseptual, kedudukan merujuk pada letak sesuatu dalam suatu pola tertentu. Kedudukan akta adalah posisi atau status yang diatur oleh hukum dan memiliki akibat hukum terhadap keberadaannya serta implementasinya. Akta dibuat untuk mempermudah dalam membuktikan suatu perbuatan atau keadaan tertentu. Dalam hukum Indonesia, akta terbagi menjadi dua macam, yaitu akta otentik dan akta dibawah tangan . Akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang Undang atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat. Akta otentik mempunyai kekuatan hukum yang sempurna, artinya kalau akta otentik dijadikan bukti didepan hakim, maka hakim harus menerima sebagai bukti yang cukup, tidak perlu ada tambahan yang lain.

2.3 Tinjauan Umum Camat

2.3.1 Pengertian Camat

Dalam peraturan pemerintah No.19 Tahun 2008 Tentang kecamatan, menyebutkan bahwa camat adalah pemimpin dan koordinator penyelenggara pemerintahan diwilayah kerja kecamatan yang dalam pelaksanaan tugasnya memperoleh pelimpahan kewenangan pemerintahan dari Bupati dan atau walikota untuk menangani sebagian urusan otonomi daerah, dan menyelenggarakan tugas umum pemerintahan.²⁹ Prajudi Atmosudrijo dalam bukunya Hukum Administrasi Negara mengatakan bahwa Camat merupakan perangkat daerah kabupaten atau kota dengan wilayah yang tertentu.

²⁸<https://www.apaarti.com/kedudukan.html>, diakses pada tanggal 10 Maret 2025

²⁹Peraturan Pemerintahan Nomor 19 Tahun 2008 Tentang kecamatan.

Camat berada dibawah dan bertanggung jawab kepada Bupati/ Walikota yang mana menerima limpahan wewenang tugas dan kewenangan dari Bupati dan Walikota untuk melaksanakan tugas- tugas administrasi Negara³⁰ Sedangkan Bayu Suryaningrat mengemukakan bahwa camat adalah seseorang yang membina suatu wilayah yang biasanya terdiri dari beberapa desa atau kelurahan. Camat juga seorang eksekutif yaitu seorang pelaksana tugas pemerintahan, seperti salah satu tugas dan fungsinya sebagai kepala wilayah kecamatan yaitu pengendalian pembangunan.³¹ Dari beberapa pengertian camat diatas bisa disimpulkan bahwa camat adalah pemimpin yang di tempatkan di kecamatan sebagai perangkat daerah kabupaten atau kota untuk menangani sebagian urusan otonomi daerah, dan menyelenggarakan tugas umum pemerintahan. Camat memiliki peran yang penting dalam dalam mengelolah pemerintahan dan pelayanan masyarakat diwilayah kecamatan. Antara lain dari pengertian camat adalah sebagai pejabat pemerintahan, pusat koordinasi wilayah, pelayan masyarakat, pelayan administrasi, pemberian akta sementara, penghubung desa dalam pengembangan wilayah dan pemberdayaan masyarakat di tingkat kecamatan dan pelaporan serta monitoring perkembangan, masalah, dan kebutuhan masyarakat diwilayah kepada pemerintah kabupaten/kota atau provinsi.

Camat tidak hanya sebagai kepala kecamatan (perangkat daerah kabupaten/kota) namun camat juga bisa menjabat sebagai PPATS. Camat sebagai PPATS memiliki kewenangan yang sementara sebagai PPAT di daerah yang belum

³⁰S. Prajudi Atmosudrijo. 1994. Hukum Administrasi Negara. Jakarta: Ghalia Indonesia. Hlm. 17

³¹Bayu suryaningrat. (2005). *Wewenang Tugas dan Tanggung Jawab Camat*. Jakarta. A. HAW. Widjaja.Hlm.2

cukup jumlah PPAT umumnya. Kewenangan ini merujuk pada bidang pertanahan, terutama membuat akta otentik sebagai dasar balik nama di kantor pertanahan (BPN).

2.3.2 Tanggung Jawab Camat selaku PPAT Sementara

Tanggung jawab ini berasal dari tindakan hukum setiap individu yang mendapat suatu kewenangan yang diberikan kepadanya untuk melaksanakan suatu hak dan kewajiban. Wewenang ini merupakan ruang lingkup tindakan hukum publik, lingkup wewenang pemerintahan, tidak hanya meliputi wewenang membuat keputusan (*bestuur*), tetapi meliputi wewenang dalam rangka pemberian tugas, dan memberikan wewenang serta distribusi wewenang utamanya ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan.³² Istilah tersebut disejajarkan dengan istilah hukum belanda yaitu "*Bevoegdheid*" yang mengantarkan tentang kewenangan atau wewenang tersebut. Istilah "*Bevoegdheid*" ini sendiri digunakan dalam hukum privat dan hukum publik, sedangkan "wewenang" ini selalu digunakan dalam konsep hukum publik.³³ Sebagaimana hal diatas maka dapat diketahui bahwa camat itu termasuk penyelenggara pemerintahan, yang diberikan suatu kewenangan untuk melaksanakan atau melakukan perbuatan dan Tindakan hukum dalam melaksanakan tujuan pemerintahan itu sendiri.³⁴

Dalam pasal 1 ayat (2) PP No.37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka camat selaku PPAT sementara mendapat kewenangan dalam hal melakukan perbuatan hukum seperti PPAT dikarenakan

³²Ateng Syafrudin. (2000). Menuju Penyelenggaraan Pemerintahan Negara yang Bersih dan Bertanggung Jawab. Jurnal Pro Justia. Bandung: Universitas Parahyangan. Hlm.22.

³³Philipus M. Hadjon. (1997). Tentang Wewenang, Yuridika. Hlm. 1.

³⁴Pasal 126 Undang-Undang nomor 32 tahun 2004 tentang pemerintah daerah

jabatannya yang melekat padanya. Apabila camat tersebut tidak atau berhenti melaksanakan jabatan PPAT tersebut, dikarenakan tidak lagi menjabat sebagai camat atau diberhentikan sebagaimana Pasal 8 ayat 2 PP No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Camat selaku PPAT sementara ini apabila tidak menjabat lagi harus memberikan protokol kepada PPAT sementara yang menggantikannya atau apabila belum adanya protokol yang menggantikannya, maka protokol PPAT ini harus diserahkan pada Kepala Kantor Pertanahan Setempat.³⁵

Dalam hal serah terima protokol ini juga dapat diartikan sebagai serah terima tanggungjawab terhadap perbuatan PPAT sementara sebelumnya kepada penggantinya , terkecuali apabila ada tindakan hukum yang bersifat personal atau dikatakan pelanggaran hukum yang dilakukan PPAT sementara tersebut dalam melaksanakan jabatannya maka PPAT tersebut harus bertanggung jawab. Tanggung jawab pada camat selaku PPAT sementara ini dibagi dua yakni:³⁶

1. Tanggung jawab jabatan, maksudnya berkenaan dengan keabsahan tindakan hukum pemerintahan yang dilakukan oleh pejabat untuk dan atas nama jabatan (*ambtshalve*). Meskipun kewenangan itu melekat pada jabatan yang membawa konsekuensi melekatnya tanggung jawab pada jabatan yang bersangkutan, namun dapat saja dalam pelaksanaan kewenangan itu tanggung jawab pribadi (*in person*) pejabat.

³⁵Pasal 27 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

³⁶<http://journal.fh.unsri.ac.id/index.php/repertorium/article/view/307/162> di akses pada tanggal 8 maret 2025

2. Tanggung jawab pribadi, ini berkaitan dengan kesalahan administrasi dalam penggunaan wewenang maupun pelayanan publik. Seorang pejabat yang menjalankan tugas dan kewenangan jabatan atau membuat suatu perbuatan hukum maka secara tidak langsung dibebani akan tanggung jawab itu sendiri. Kesalahan secara administrasi atau maladministrasi ini berasal dari bahasa latin Malum (jahat, buruk, jelek) dan administrare (mengurus atau melayani), maka dapat diartikan sebagai pelayanan atau pengurusan yang buruk atau jelek.

Camat selaku PPAT sementara, apabila tidak menjabat lagi masih mempunyai tanggung jawab yang masih melekat dikarenakan perbuatan hukum yang dilakukannya, dalam hal ini membuat akta. Ini terjadi apabila camat tersebut melakukan perbuatan yang merugikan para pihak atau ikut serta dalam melakukan perbuatan yang melanggar hukum atau ketentuan yang berlaku, walaupun ia tidak menjabat lagi.

Camat sebagai pimpinan dalam suatu organisasi harus mampu menggerakkan orang-orang yang ada pada organisasi tersebut, sehingga organisasi dapat berfungsi sebagai wadah maupun proses kerja sama sejumlah manusia yang terikat dalam hubungan formal. Organisasi dibentuk untuk mencapai tujuan dengan keterbatasan sumber daya manusia, sedangkan tujuan yang hendak dicapai tanpa mempunyai batas. Melihat kenyataan ini perlu adanya pengaturan yang menyangkut pemanfaatan sumber daya tersebut untuk digunakan seoptimal mungkin. Untuk mengatur hal itu maka perlu adanya seorang pemimpin.

Kecamatan atau yang disebut dengan nama lain adalah bagian wilayah dari Daerah kabupaten/kota yang dipimpin oleh camat.³⁷

Kecamatan sebagai wilayah kerja koordinasi penyelenggaraan pemerintahan, pelayanan publik, dan pemberdayaan masyarakat mempunyai kedudukan yang sangat strategis dalam upaya peningkatan pelayanan masyarakat dan pencapaian sasaran pembangunan nasional. Untuk itu Camat sebagai pimpinan akan melaksanakan tugas-tugas dengan memperhatikan kesesuaian tugas yang di bebaskan kepada pegawai dengan kemampuan pegawai terhadap pekerjaan. Dengan demikian setelah tugas-tugas itu dibagikan Camat sebagai koordinator dari masing-masing satuan/seksi dalam pemerintahan Kecamatan merupakan penanggungjawab akhir dari masing-masing satuan/seksi yang ada di Kecamatan tersebut. Oleh karenanya setiap pimpinan satuan/seksi organisasi wajib mengawasi bawahan masing-masing dan bila terjadi penyimpangan agar mengambil langkah-langkah yang diperlukan sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Pasal 209 Ayat (2) Perangkat Daerah kabupaten/kota terdiri atas sekretariat daerah, sekretariat DPRD, inspektorat, dinas, badan dan Kecamatan. Pasal tersebut menunjukkan adanya perubahan penting yaitu:³⁸

1. Kedudukan camat tidak lagi sebagai kepala wilayah kecamatan dan sebagai alat pemerintah pusat dalam menjalankan tugas-tugas dekonsentrasi, namun telah beralih menjadi perangkat daerah yang hanya memiliki sebagian kewenangan

³⁷Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang pemerintah daerah

³⁸Pasal 209 ayat 2 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintah Daerah

otonomi daerah dan penyelenggaraan tugas-tugas umum pemerintahan dalam wilayah kecamatan.

2. Kecamatan merupakan suatu wilayah kerja tempat camat bekerja, bukan lagi sebagai wilayah administrasi pemerintahan.
3. Camat bukan lagi penguasa tunggal yang berfungsi sebagai administrator pemerintahan, pembangunan dan kemasyarakatan, akan tetapi merupakan pelaksana sebagian wewenang yang dilimpahkan oleh Bupati/Walikota. Kecamatan adalah perangkat daerah kabupaten dan daerah kota dan bukan lagi kepala wilayah administrasi pemerintahan.

Adanya perubahan kedudukan kecamatan dan kedudukan camat, membawa dampak pada kewenangan yang harus dijalankan oleh camat. Namun demikian ada karakter yang berbeda antara status perangkat daerah yang ada pada kecamatan dengan instansi/lembaga teknis daerah.

Tugas camat tidak saja terdapat didalam peraturan departemen dalam negeri, melainkan tersebar di berbagai peraturan perundang-undangan misalnya perindustrian, pertanian, perekonomian, dan lain sebagainya. Kekhasan dan kekhususan tugas camat membawanya ke kedudukan sebagai kordinator dan pengawas di wilayahnya, secara singkat camat ditentukan sebagai penguasa tunggal di bidang pemerintahan. Akibatnya ialah bahwa fungsi camat tidak mungkin diperinci, selalu berkembang, berubah ruang lingkup dan jenisnya, selalu berkembang sesuai dengan perkembangan tata Pemerintahan dan kemajuan masyarakat dengan pembangunan. Kecuali melaksanakan perintah dari atasannya

langsung, melaksanakan peraturan perundang-undangan, camat memberikan “*Public Service*” sebaik baiknya.³⁹

2.4 Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

2.4.1 Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pasal 1 butir 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesian No.1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, menjelaskan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut sebagai PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak milik atas satuan rumah susun.

Boedi Harsono menjelaskan bahwa pejabat umum adalah seseorang yang diangkat oleh pemerintah dengan tugas dan kewenangan memberikan pelayanan kepada umum dibidang tertentu.⁴⁰

A.P. Parlindungan menjelaskan bahwa PPAT adalah pejabat umum, konsekuensinya akta-akta yang dibuatnya adalah akta autentik. Yang dimaksud autentik, jika terjadi suatu masalah atas akta PPAT tersebut pengadilan tidak perlu memeriksa kebenaran isi dari akta tersebut, ataupun tanggal ditandatanganinya dan demikian itu keabsahan dari tanda tangan pihak-pihak, asal saja tidak dapat

³⁹Bayu Surianingrat. (1981). Wewenang tugas dan tanggung jawab camat. Jakarta: patco. Hlm.103

⁴⁰Boedi Harsono. (2016). Teknik Pembuatan Akta Tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah. Jakarta: Rajawali Pers. Hlm.87

dibuktikan adanya pemalsuan, penipuan maupun lain-lain kemungkinan akta tanah tersebut dinyatakan batal ataupun harus dinyatakan batal.⁴¹

A.A. Andi Prajitno mengatakan akta PPAT merupakan akta autentik yang berisikan tentang peralihan dan pembebanan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai alat bukti tertulis yang langsung berhubungan dengan hukum pembuktian dan merupakan bagian dari hukum keperdataan.⁴²

Dari pengertian beberapa pejabat pembuat akta tanah diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa pejabat pembuat akta tanah merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat sebuah akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu hak atas tanah atau satuan rumah susun.

Pasal 1 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) PP No.24 Tahun 2016 Tentang perubahan atas PP No. 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo pasal 1 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) peraturan kepala badan pertanahan nasional republic Indonesia Nomor 23 tahun 2009 tentang perubahan peraturan kepala badan pertanahan nasional Republik Indonesia No.1 tahun 2006 tentang ketentuan pelaksanaan peraturan pemerintah Republik Indonesia No.37 Tahun 1998, yang membagi PPAT menjadi 3 kelompok, yaitu:⁴³

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) umum adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

⁴¹*Op.cit.* Hlm.175

⁴²A.A.Andi Prajitno. (2013). Pengetahuan Praktis Tentang Apa dan Siapa Pejabat Pembuat Akta Tanah. Malang: selaras. Hlm.72

⁴³Harun Al Rasyid. (1987). Sekilas tentang jual beli tanah. Jakarta: Ghalia Indonesia. Hlm.201

2. PPAT Sementara adalah Pejabat Pemerintahan yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. Untuk setiap kecamatan atau daerah yang disamakan dengan itu (selanjutnya dalam peraturan ini disebut:Kecamatan), diangkat seorang pejabat yang bertugas membuat akta perjanjian yang dimaksud dalam pasal 19 Peraturan Pemerintahan No.10 Tahun 1961 tentang pendaftaran Tanah (selanjutnya dalam peraturan ini disebut:pejabat).
3. PPAT Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu.

Secara umum, baik Notaris maupun Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik. Namun, keduanya memiliki perbedaan signifikan dalam hal kewenangan, ruang lingkup pekerjaan, dan pengangkatan.

PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) PPAT adalah pejabat umum yang diangkat oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Sesuai dengan namanya, PPAT memiliki kewenangan khusus untuk membuat akta otentik yang berkaitan dengan perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Akta yang dibuat oleh PPAT berfungsi sebagai dasar untuk pendaftaran perubahan data hak atas tanah di Kantor Pertanahan. Contoh akta yang dibuat oleh PPAT:

- a. Akta Jual Beli (AJB) tanah atau rumah

- b. Akta Tukar Menukar
- c. Akta Hibah
- d. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

Sedangkan Notaris adalah pejabat umum yang diangkat oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia. Notaris berwenang untuk membuat akta otentik yang berkaitan dengan berbagai perbuatan hukum, perjanjian, dan ketetapan lain yang tidak dikhususkan untuk pejabat lain. Akta yang dibuat oleh Notaris memiliki kekuatan hukum yang sempurna dan dapat menjadi alat bukti yang sah di pengadilan. Contoh akta yang dibuat oleh Notaris:

- a. Pendirian perusahaan (PT, CV, Yayasan)
- b. Surat perjanjian (perjanjian kerjasama, pinjam-meminjam)
- c. Surat wasiat
- d. Pengesahan fotokopi dengan surat aslinya (legalisir)
- e. Perjanjian pra-nikah

Keduanya memiliki perbedaan sebagai berikut :

Perbedaan Utama

1. Kewenangan dan Ruang Lingkup

- Notaris: Memiliki kewenangan yang lebih luas dan umum dalam bidang hukum perdata. Lingkup kerjanya bisa lintas wilayah/kota, dan akta yang dibuatnya mencakup berbagai jenis perbuatan hukum.
- PPAT: Memiliki kewenangan yang khusus dan terbatas pada perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan bangunan. Lingkup kerjanya terbatas pada satu wilayah kabupaten/kota tempat ia diangkat.

2. Lembaga yang Mengangkat

- Notaris: Diangkat oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia.
- PPAT: Diangkat oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional.

3. Dasar Hukum

- Notaris: Diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- PPAT: Diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Penting untuk dicatat bahwa seringkali seorang Notaris juga merangkap jabatan sebagai PPAT. Namun, meskipun dijabat oleh orang yang sama, tugas dan tanggung jawabnya tetap berbeda tergantung pada jenis perbuatan hukum yang dilakukan. Untuk urusan yang berhubungan dengan tanah, Anda harus mengurusnya melalui PPAT, sedangkan untuk urusan lain seperti pendirian perusahaan atau surat wasiat, Anda perlu datang ke Notaris.

2.4.2 Tugas, kewenangan, kewajiban dan larangan pejabat pembuat akta tanah

PPAT merupakan pejabat umum yang dituntut profesional dan mandiri dalam melaksanakan tugas dan kewenangannya. Pada dasarnya tugas PPAT ialah membantu Kepala Kantor Pertanahan kabupaten/Kota untuk melaksanakan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah berupa pembuatan akta peralihan hak, akta pemberian hak tanggungan, pemberian hak atas tanah baru dan pembagian

hak bersama dan membantu tercapainya tujuan pendaftaran tanah, yaitu memberikan jaminan kepastian Hukum dan perlindungan Hukum, memberikan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan untuk memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun dan terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.⁴⁴ Hal ini sesuai dengan ketentuan pasal 6 ayat 2 PP No.24 Tahun 1997 memuat aturan bahwa:

“dalam melaksanakan pendaftaran tanah, kepala kantor pertanahan dibantu oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut peraturan pemerintah ini dan peraturan perundang undangan yang bersangkutan.”

Adapun tugas pokok PPAT dalam membantu pelaksanaan pendaftaran tanah oleh kepala kantor pertanahan kabupaten/kota ditetapkan dalam pasal 2 peraturan pemerintah no.24 tahun 2016 tentang perubahan atas PP no. 37 tahun 1998, yaitu:

1. PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan

⁴⁴Urip Santoso.(2016). Pejabat Pembuat Akta Tanah (Perspektif, Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta). Jakarta:PT. Kharisma Putra Utama. Hlm. 98.

dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

2. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
 - a. Jual beli
 - b. Tukar menukar
 - c. Hibah
 - d. Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbering*)
 - e. Pembagian hak tanggungan
 - f. Pemberian kuasa membebankan hak tanggungan

Yang dimaksud dengan perbuatan hukum adalah suatu perbuatan yang dilakukan oleh parah pihak mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang menimbulkan akibat hukum bagi para pihak tersebut. Akibat hukum dari perbuatan tersebut dapat berupa pemindahan hak, pembebanan hak, dan pemberian hak. Sementara itu dalam kaitannya dengan prosedur pembuatan akta jual beli tanah dan/atau bangunan, dalam pasal 84 dan pasal 86 PP Nomor 18 tahun 2021 tentang hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun dan pendaftaran tanah memuat aturan bahwa “penyelenggara dan pelaksanaan pendaftaran tanah serta pembuatan akta PPAT dapat dilakukan secara elektronik.” Jika dikaitkan dengan ketentuan perpajakan seorang PPAT tunduk kepada ketentuan dalam Pasal 24 Ayat 1 UU No. 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas UU No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah, memuat aturan bahwa:

*“PPAT/Notaris hanya dapat menandatangani akta
pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan pada saat*

Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya disebut BPHTB)''.

Apabila pembeli sebagai wajib pajak tidak membayar BPHTB maka secara otomatis akta tidak dapat ditandatangani oleh PPAT, itu berarti jika tidak ada akta jual beli maka perbuatan hukum tidak pernah terjadi di mata hukum. Kewajiban PPAT yang ditetapkan dalam Pasal 45 Perkabpn No. 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Perkabpn No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT memuat aturan bahwa:

1. Menjunjung tinggi nilai pancasila, undang-undang dasar 1945 dan negara Kesatuan Republik Indonesia.
2. Mengikuti pelantikan dan pengangkat sumpah jabatan sebagai PPAT.
3. Menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada kepala kantor Pertanahan kabupaten/Kota, Kepala Kantor wilayah badan pertanahan nasional provinsi dan kepala kantor pelayanan pajak bumi dan bangunan setempat paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya.
4. Menyerahkan protokol PPAT dalam hal:
 - a. PPAT yang berhenti menjabat karena diberhentikan dengan hormat dari jabatannya dan diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya kepada PPAT di daerah kerjanya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan
 - b. PPATS yang berhenti sebagai PPATS kepada PPATS yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan

- c. PPAT Khusus yang berhenti sebagai PPAT Khusus kepada PPAT Khusus yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan.
- 5. Membebaskan uang jasa kepada orang yang tidak mampu, yang dibuktikan secara sah
- 6. Membuka kantornya setiap hari kerja kecuali sedang melaksanakan cuti atau hari libur resmi dengan jam kerja paling kurang sama dengan jam kerja Kantor Pertanahan setempat
- 7. Berkantor hanya di 1 (satu) kantor dalam daerah kerja sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pengangkatan PPAT
- 8. Menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf dan teraan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah, bupati/walikota, Ketua Pengadilan Negeri dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatan
- 9. Melaksanakan jabatan secara nyata setelah pengambilan sumpah jabatan.
- 10. Memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan; 11. Lain-lain sesuai peraturan perundang-undangan.

Kewajiban-kewajiban lain bagi PPAT dalam melaksanakan jabatannya yaitu:

- 1. PPAT dan PPATS sebelum menjalankan jabatannya wajib mengangkat sumpah jabatan PPAT di hadapan Menteri atau pejabat yang ditunjuk (Pasal 15 ayat 1 PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas PP No. 37 Tahun 1998)

2. Dalam hal pengangkatannya, PPAT wajib melaporkan kepada kepala kantor pertanahan kabupaten/kota atas pengangkatannya sebagai PPAT (Pasal 16 ayat 1 PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas PP No. 37 Tahun 1998)
3. Setelah pengambilan sumpah jabatan dalam jangka waktu 60 (enam puluh) hari, PPAT wajib menyampaikan alamat kantor, contoh tanda tangan, contoh paraf dan teraan cap/stempel jabatannya kepada kepala kantor wilayah BPN provinsi, bupati/walikota, ketua pengadilan negeri, dan kepala kantor pertanahan kabupaten/kota yang wilayah kerjanya meliputi wilayah kerja PPAT yang bersangkutan serta melaksanakan jabatannya secara nyata (Pasal 19 ayat 1 PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas PP No. 37 Tahun 1998)
4. PPAT wajib berkantor di satu kantor dalam wilayah kerjanya sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pengangkatannya atau penunjukan dari Kepala BPN RI atau pejabat yang ditunjuk. (Pasal 46 ayat 1 Perkabpn No. 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Perkabpn No. 1 Tahun 2006 jo. Pasal 20 ayat 1 PP No. 37 Tahun 1998)
5. Setiap hari kerja PPAT wajib membuat satu buku daftar akta PPAT yang diisi setiap hari dan ditutup dengan garis tinta paraf PPAT yang bersangkutan (Pasal 26 ayat 1 PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas PP No. 37 Tahun 1998)
6. PPATS yang berhenti sebagai PPATS wajib menyerahkan protokol PPAT kepada PPATS yang menggantikannya (Pasal 27 ayat 2 PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas PP No. 37 Tahun 1998)

7. PPAT Khusus Sementara yang berhenti sebagai PPAT Khusus wajib menyerahkan protokol PPAT kepada PPAT Khusus yang menggantikannya (Pasal 27 ayat 3 PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas PP No. 37 Tahun 1998)
8. Apabila PPAT meninggal dunia, dalam jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari setelah PPAT meninggal dunia ahli waris/keluarga atau pegawainya wajib melaporkan kepada Kepala Pertanahan kabupaten/kota setempat (Pasal 28 ayat 1 PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas PP No. 37 Tahun 1998)
9. PPAT wajib membuka kantor setiap hari kerja, kecuali hari libur resmi yang jam kerjanya paling sedikit sama dengan jam kerja Kantor Pertanahan kabupaten/kota setempat (Pasal 47 ayat 1 Perkabpn No. 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Perkabpn No. 1 Tahun 2006)
10. Dalam hal PPAT sedang melaksanakan cuti dan tidak menunjuk PPAT Pengganti, kantor PPAT yang bersangkutan wajib dibuka setiap hari kerja untuk melayani masyarakat dalam pemberian keterangan, salinan akta yang tersimpan sebagai protokol PPAT (Pasal 47 ayat 3 Perkabpn No. 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Perkabpn No. 1 Tahun 2006)
11. PPAT wajib membuat daftar akta dengan menggunakan 1 (satu) buku daftar akta untuk semua jenis akta yang dibuatnya, yang di 24 dalamnya dicantumkan secara berurut nomor semua akta yang dibuat berikut data lain yang berkaitan dengan pembuatan akta dengan kolom-kolom yang ditetapkan (Pasal 56 ayat 1

Perkabpn No. 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Perkabpn No. 1 Tahun 2006);

12. Pada hari terakhir PPAT yang sedang menjalankan cuti, berhenti dari jabatannya atau diberhentikan untuk sementara waktu, PPAT wajib menutup daftar akta dengan garis merah dan tanda tangan serta nama jelas dengan catatan di atas tanda tangan tersebut (Pasal 56 ayat 5 Perkabpn No. 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Perkabpn No. 1 Tahun 2006).

Dalam melaksanakan tugas dan kewenangannya ada hal-hal tertentu yang tidak dapat dilakukan oleh PPAT, hal tersebut ditetapkan oleh undang-undang dan peraturan lainnya. Jika larangan tersebut dilanggar, maka akan membawa akibat hukum baik terhadap PPAT maupun terhadap perbuatan yang dilakukan. Larangan-larangan tersebut yaitu:

1. PPAT dilarang membuat akta, di mana salah satu pihak atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian (Pasal 39 ayat 1 PP No.24 Tahun 1997);
2. PPAT tidak diperkenankan membuat akta yang di dalamnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak bertindak atas dasar surat kuasa mutlak oleh para pihak. (Pasal 39 ayat 1 PP No.24 Tahun 1997)
3. PPAT dilarang membuat akta yang memerlukan izin dari pejabat atau instansi yang berwenang tanpa memperoleh izin pengalihan hak (Pasal 39 ayat 1 PP No.24 Tahun 1997)

4. PPAT dilarang membuat akta yang objek perbuatan hukumnya sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan/ atau data yuridisnya (Pasal 39 ayat 1 PP No.24 Tahun 1997)
5. PPAT dilarang membuat akta diluar wilayah kerjanya mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. (Pasal 3 ayat 1 Perkabpn No. 23 Tahun 2009 jo. Perkabpn No. 1 Tahun 2006)
6. PPAT dilarang merangkap jabatan atau profesi (Pasal 7 Ayat 2 PP No. 24 Tahun 2016 jo. PP No. 37 Tahun 1998
 - a. Advokat, konsultan atau penasehat hukum
 - b. Pegawai negri, pegawai badan usaha milik negara
 - c. Pejabat negara atau pegawai pemerintah dengan perjanjian kontrak kerja (PPPK)
 - d. Pimpinan pada sekolah, perguruan tinggi negri atau perguruan tinggi swasta
 - e. Surveyor berlisensi
 - f. Penilaian tanah
 - g. Mediator
 - h. Jabatan lainnya yang dilarang oleh peraturan perundang-undangan
7. PPAT yang belum mengucapkan sumpah jabatan tidak dapat menjalankan jabatannya sebagai PPAT (Pasal 18 ayat 1 PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas PP No.37 Tahun 1998)
8. PPAT dilarang membuka kantor cabang atau perwakilan atau bentuk lainn diluar dan/atau di dalam wilatah kerjanya dengan maksud memberikan

pelayanan kepada masyarakat (Pasal 46 ayat 3 Perkabpn No. 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Perkabpn No. 1 Tahun 2006)

9. PPAT/PPATS dilarang membuat akta untuk diri sendiri, suami/istrinya, keluarga sedarah/semenda, dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis kesamping sampai derajat kedua, dan atau menjadi pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan bertindak atas diri sendiri maupun menjadi kuasa pihak lain (Pasal 23 ayat 1 PP No. 24 Tahun 2016 jo. PP No.37 Tahun 1998)
10. Selama PPAT diberhentikan untuk sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 Ayat 1 huruf c atau menjalani cuti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, tugas dan kewenangan PPAT dapat dilaksanakan oleh PPAT pengganti atas permohonan PPAT yang bersangkutan (Pasal 31 ayat 1 PP No. 24 Tahun 2016 jo. PP No.37 Tahun 1998)
11. PPAT dan PPATS dilarang mengenakan jasa honorarium melebihi 1% (satu persen) dari harga yang tercantum dalam akta (Pasal 32 ayat 1 PP No. 24 Tahun 2016 jo. PP No.37 Tahun 1998).

Menurut Irawan Soerodjo, ada 3 unsur utama yang merupakan esensialisasi agar terpenuhi syarat formal bahwa suatu akta merupakan akta autentik yaitu:

1. Didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang
2. Dibuat oleh dan dihadapan pejabat umum
3. Akta dibuat oleh dan dihadapan oleh pejabat umum yang berwenang untuk itu dan ditempat dimana akta itu dibuat

Dalam proses pembuatan akta tanah, kehadiran setidaknya 2 (dua) orang saksi sangat penting. Jika salah satu dari para pihak yang terlibat dalam akta dan para saksi tidak hadir, maka pejabat pembuat akta dilarang untuk membuat akta tersebut. Jika tetap dilakukan, akta yang dihasilkan akan dianggap tidak sempurna dan tidak dapat digunakan sebagai dasar untuk mengalihkan hak atas objek hukum yang bersangkutan.⁴⁵

⁴⁵Peraturan pemerintah Nomor 37 Tahun 1998

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Jenis Penelitian

Bentuk penelitian hukum ini adalah penelitian yuridis empiris. Penelitian yuridis empiris adalah penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif secara *in action* pada setiap peristiwa hukum yang terjadi dalam masyarakat.⁴⁶ Penelitian yuridis empiris ini merupakan penelitian lapangan atau penelitian terhadap data primer yaitu suatu penelitian meneliti peraturan– peraturan hukum yang kemudian dikomparasikan dengan data dan praktik di lapangan dengan menekankan pada segi observasi dan wawancara.

3.2 Sumber Data

Sumber data yang peneliti gunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Data Primer

Data primer merupakan sumber data yang diperoleh secara langsung dari sumber-sumber primer yaitu sumber asli yang mempunyai suatu informasi atau data yang berkaitan dengan penelitian.⁴⁷ Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung melalui wawancara dan/atau survei lapangan yang berkaitan dengan objek penelitian.⁴⁸ Perkataan dan tindakan orang yang diwawancarai merupakan sumber data utama yang kemudian dicatat atau direkam serta didokumentasikan dengan bentuk foto.

⁴⁶Abdulkadir Muhammad. (2004). Hukum dan Penelitian Hukum. Bandung: Citra Aditya Bakti. Hlm 134

⁴⁷Deny Mulyana. (2001). *Metodologi penelitian kualitatif*. Bandung:PT.Remaja Rosdakarya. Hlm. 132

⁴⁸Zainuddin Ali. (2019). *Metode penelitian hukum*. Jakarta: Sinar Grafika. Hlm.23

Dengan demikian data primer dalam penelitian ini adalah data yang diambil dari sumber pertama berupa hasil wawancara dengan narasumber yang dianggap tepat untuk peneliti ambil datanya. Dalam hal ini yang dimaksud dengan narasumber adalah camat yang bertugas di kantor kecamatan sananwetan yang memberikan jawaban atas pertanyaan yang peneliti ajukan.

2. Data sekunder

Data sekunder adalah data pelengkap yang erat kaitannya dengan data primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami data primer. Data sekunder yang digunakan sebagai bahan tambahan yang berasal dari sumber tertulis antara lain buku-buku hasil penulisan, jurnal, makalah artikel, surat kabar, internet yang terkait dengan objek penulisan ini. dengan demikian data yang termasuk dalam data sekunder dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- b. Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang pokok-pokok Agraria
- c. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- d. peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- e. Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- f. Buku yang berkaitan dengan objek yang akan diteliti
- g. Karya ilmiah berupa artikel ilmiah, tesis dan disertasi

3. Data Tersier

Data tersier merupakan bahan yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.⁴⁹ Dalam penelitian ini bahan hukum tersier yang digunakan peneliti adalah kamus-kamus yang berkaitan dengan penelitian yang diteliti.

3.3 Teknik Pengumpulan Data

Dalam pengumpulan data penelitian ini, peneliti menggunakan Teknik pengumpulan data melalui:

1. Observasi

Metode observasi dipakai peneliti untuk mengetahui secara empiris mengenai objek yang diteliti dan bertujuan untuk menjawab permasalahan yang telah ditemukan dalam penelitian. Observasi merupakan pengamatan panca indra manusia, dalam hal ini yaitu penglihatan dan pendengaran untuk menangkap dan mengamati objek yang diteliti kemudian akan dicatat untuk dianalisis.⁵⁰ Dalam hal ini peneliti mengunjungi langsung lokasi penelitian yaitu Jl. Kalimantan No.36 Sananwetan, Kec. Sananwetan Kota Blitar, Untuk mendapatkan data yang konkret guna mendukung penelitian yang akan diteliti.

2. Wawancara

Wawancara adalah salah satu Teknik yang digunakan untuk mengumpulkan informasi atau data dari seseorang atau kelompok orang yang dapat dilakukan secara lisan atau tertulis oleh seseorang atau sekelompok orang yang disebut

⁴⁹*Ibid.* Hlm.24

⁵⁰Rianto Andi. (2004). *Metode penelitian social dan hukum*. Jakarta: Granit. Hlm.70

dengan *interviewer*. Wawancara dilakukan secara langsung dengan camat sananwetan Kota Blitar.

3.4 Teknik Analisis Data

Analisis data merupakan hal yang sangat penting dalam suatu penelitian dalam rangka memberikan jawaban terhadap permasalahan yang diteliti. Analisis yang dipakai dalam penelitian ini adalah menggunakan penganalisaan secara ilmiah dan diuraikan atau dideskripsikan sesuai dengan dasar kajian yuridisnya dengan menitik beratkan pada ketentuan hukum yang berlaku. Penelitian ini akan dimulai dengan mengidentifikasi hukum positif di bidang pertanahan. Dari data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang diperoleh akan dianalisis secara pendeskripsian dan ditarik kesimpulan dengan menggunakan logika hukum dengan cara deduktif. Dari bahan hukum yang dianalisis tadi diharapkan dapat menjawab permasalahan yang diteliti oleh penulis.

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Kekuatan Pembuktian akta jual beli yang dibuat oleh camat sebagai pejabat pembuat akta tanah sementara

Di era modern sekarang ini, semua negara berdaulat di dunia memiliki tujuan utama adalah untuk mensejahterakan rakyatnya. Tidak ada satu pun negara yang memiliki tujuan untuk menyengsarakan rakyatnya. Hanya negara yang diselenggarakan oleh seorang diktator saja yang cenderung menyusahkan kehidupan rakyatnya. Oleh sebab itu, dengan adanya kewajiban negara untuk menyejahterakan rakyatnya tersebut, maka kekuasaan yang dimiliki itu harus dibatasi oleh hukum agar tidak memberikan dampak negatif dalam lalu lintas kehidupan berbangsa dan bernegara. Dengan demikian, agar tujuan penyelenggaraan negara itu dapat terlaksana dengan baik dan benar, maka hukum mempunyai fungsi yang sangat penting, yakni memberikan parameter yang jelas atas tindakan yang boleh dan dilarang dilaksanakan oleh penyelenggara kekuasaan negara. Disamping itu, Sri Redjeki Hartono berpendapat bahwa hukum itu juga harus mampu menjaga dan mengatur harkat, martabat manusia serta kehidupan kemanusiaan dengan mengatur keseimbangan kepentingan semua pihak demi kesejahteraan nilai-nilai kemanusiaan.⁵¹

⁵¹Sri Redjeki Hartono. (2018). *Perspektif Hukum Bisnis pada Era Teknologi*. Yogyakarta: Press. Hlm. 166.

Dalam masa reformasi agraria di Indonesia kebutuhan akan tanah dan pendaftaran tanah semakin meningkat, seiring dengan laju peningkatan dan pertumbuhan ekonomi. Pendayagunaan pada lahan pertanian untuk kepentingan ekonomis telah memicu peningkatan pelayanan di bidang pertanian. Pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pemerintah kepada masyarakat semakin besar, dalam pendaftaran tanah tersebut diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional yang dibantu oleh PPAT atau pejabat lainnya yang ditugaskan atau memiliki wewenang untuk melaksanakan kegiatan tertentu mengenai pendaftaran tanah, sesuai dengan pasal 1 peraturan pemerintah nomor 24 tahun 2016.⁵²

Pendaftaran tanah untuk hak-hak atas tanah yang tunduk pada hukum Barat seperti hak *eigendom*, hak *erfpacht*, hak *opstal*. Ini dilakukan dengan tujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Pendaftaran tanah ini disebut *Recht Cadaster*. Sedangkan hak-hak atas tanah yang tunduk pada hukum Adat tidak dilakukan pendaftaran tanah, apabila dilakukan pendaftaran tanah pun tujuannya bukan untuk memberikan jaminan kepastian hukum, melainkan untuk menentukan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah. Pendaftaran tanah ini disebut *Fiscal Cadaster*.⁵³

Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.⁵⁴ Berikut penjelasan masing-masing asas tersebut:

⁵²Jurnal pendidikan kewarganegaraan. Undiksha Vol.9 No.3. Hlm.910

⁵³H.Muchsini dkk. (2019). Hukum Agraria Indonesia dalam perspektif Sejarah. Bandung:PT. Refika Aditama. Hlm.102

⁵⁴*Ibid.* Hlm.215

- a. Asas aman: untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan dengan teliti dan cermat, sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuannya.
- b. Asas terjangkau :para pihak yang memerlukan, terutama golongan ekonomi lemah dapat terjangkau dalam pemberian pelayanan pendaftaran tanah.
- c. Asas mutakhir :kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaan dan berkesinambungan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan mutakhir, sehingga perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan terhadap perubahan yang terjadi. Asas ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu up to date dan sesuai dengan kenyataan di lapangan.
- d. Asas keterbukaan : agar masyarakat dapat memperoleh keterangan dalam hal penyelenggaraan pendaftaran tanah mengenai data yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan.

Hal ini dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi yang memerlukan, maka kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah. Untuk dapat melaksanakan fungsi informasi data yang berkaitan dengan aspek fisik dan yuridis dari bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar, terbuka untuk umum. Dalam mencapai tujuan tertib secara administrasi pertanahan, maka setiap bidang tanah atas satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib di daftarkan.

Pendaftaran (tanah) sangat berfungsi dalam hal melakukan jual beli tanah. Jual beli tanah dapat dibuktikan dengan adanya akta PPAT (akta otentik), dimana untuk jual beli tanah merupakan suatu perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah. Suatu sertifikat tidak begitu saja dapat diberikan kepada yang berhak, sertifikat akan diberikan kepada yang berhak apabila yang berhak memintanya. Untuk mendapatkan sertifikat perlu dilakukan tahapan-tahapan proses pendaftaran tanah. Dengan dibuatkan akta jual beli, maka pembeli dapat membuktikan bahwa dia sebagai pemegang haknya yang baru atas tanah yang dibelinya. Proses pendaftaran yang dilakukan dalam tata usaha PPAT sifatnya tertutup, sehingga jual beli yang terjadi hanya diketahui oleh para pihak, para saksi, dan PPAT. Pendaftaran jual beli tersebut dicatatkan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam buku tanah yang sifatnya terbuka untuk umum, oleh karena umum dapat diketahui bahwa adanya peralihan pemegang hak yang baru. Dengan diadakannya pendaftaran, maka pembeli sebagai pemegang hak yang baru memperoleh alat pembuktian dengan daya pembuktian yang lebih luas dari pada akta jual beli oleh PPAT. Dengan terbitnya sertifikat maka proses pendaftaran dapat diakhiri, sehingga pendaftaran tanah yang diakhiri dengan penerbitan sertifikat dapat bermanfaat bagi pemegang sertifikat (hak atas tanah) dan bagi pemerintah dalam mendukung kebijakan pertanahan dan perpajakan. Kegiatan pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin adanya kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah. Hal ini dilakukan untuk memberikan kemudahan bagi pemegang hak atas tanah untuk dapat membuktikan bahwa dialah yang berhak atas suatu bidang tanah tertentu dengan pemberian sertifikat tanah. Kepastian hukum dalam hak

pendaftaran tanah ini adalah kepastian hukum mengenai orang atau badan yang menjadi pemegang hak (subjek hak). Kepastian hukum mengenai batas, lokasi, dan luas bidang tanah atas hak serta kepastian hukum mengenai haknya.

Sistem pendaftaran tanah di Indonesia ini menggunakan sistem negatif bertendensi positif, dimana sistem pendaftarannya menggunakan pendaftaran hak. Hal ini juga menunjukkan bahwa sistem publikasi dalam pendaftaran tanah di Indonesia tidak menggunakan sistem positif, karena jika menggunakan sistem positif, maka alat bukti yang dihasilkan akan bersifat "mutlak" sebaliknya, dengan menyatakan alat bukti tersebut sebagai alat bukti yang "kuat" maka bukan sistem negatif murni yang digunakan. Dalam praktiknya, kedua sistem ini tidak pernah digunakan secara murni, karena sistem positif memberikan beban terlalu berat kepada Negara sebagai pendaftar. Untuk menjamin kepastian hukum dalam sistem pertanahan, kegiatan pendaftaran tanah diselenggarakan berdasarkan prinsip-prinsip fundamental. Prinsip utamanya adalah bahwa setiap hak atas tanah dan peralihannya wajib didaftarkan untuk diakui sah secara negara.

Proses dalam pendaftaran tanah ini menghasilkan data yang komprehensif untuk memberikan kepastian hukum, yang mencakup dua aspek penting:

1. Kepastian Objek (Data Fisik): Melalui pengukuran dan pemetaan, dihasilkan peta-peta kadastral dan Surat Ukur yang mendefinisikan secara pasti letak, batas, dan luas bidang tanah. Data ini memastikan bahwa batas-batas tersebut sah dan dapat direkonstruksi kembali di lapangan jika diperlukan.

2. Kepastian Subjek (Data Yuridis): Nama pemegang hak yang sah beserta bukti perolehannya dicatat dalam Buku Tanah yang disimpan di Kantor Pertanahan, dan salinannya diterbitkan bagi pemegang hak dalam bentuk Sertipikat.

Ketika terjadi peralihan hak atas tanah, misalnya karena jual beli, maka data yuridis tersebut harus diperbarui untuk menjaga ketertiban dan kepastian hukum. Disinilah akta jual beli (AJB) memegang peranan yang sangat krusial. AJB bukanlah sekadar bukti pembayaran, melainkan sebuah akta otentik yang berfungsi sebagai bukti hukum utama terjadinya pemindahan hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli. Menurut hukum pertanahan di Indonesia, agar peralihan hak tersebut dapat didaftarkan secara resmi di Kantor Pertanahan, transaksi jual beli wajib dituangkan dalam akta yang dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dengan demikian, AJB yang dibuat oleh PPAT menjadi syarat mutlak untuk memperbarui data pendaftaran tanah dan menjamin bahwa hak atas tanah tersebut kini telah beralih secara sah kepada pemilik yang baru.

Pendaftaran tanah atas bidang-bidang tanah sebagaimana disebutkan dalam pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria dilakukan dengan 2 sistem pendaftaran tanah yaitu:

1. *Registration of deed* merupakan sistem pendaftaran tanah yang dilakukan dalam bentuk pendaftaran aktanya, yang berisikan hukum yang menerbitkan hak atas tanah atau pembebanannya. Setiap kali terjadi perubahan, maka akan dibuatkan akta perubahannya, yang merupakan bukti satu-satunya telah terjadi perubahan tersebut. Cacat dalam salah satu proses peralihan atau pembebanan, akan mengakibatkan akta-akta yang dibuat selanjutnya tidak mempunyai

kekuatan hukum sama sekali. Akta yang di buat untuk menciptakan faktor pembebanannya hanya di pergunakan sebagai rujukan pendaftaran haknya tersebut.

2. *Registration of title* merupakan sistem pendaftaran tanah yang mendaftarkan title hak yang diperoleh. Akta yang dibuat untuk menciptakan hak atau pembebanannya hanya dipergunakan sebagai rujukan pendaftaran haknya tersebut. Sehubung dengan *registration of title* ini, dalam system Torrens, sertifikat faktor tanah yang di keluarkan merupakan bukti yang sempurna bagi adanya faktor tanah, perubahan atau adanya pembebanan atas faktor tanah tersebut, serta tidak dapat diganggu gugat oleh siapapun juga, kecuali telah terjadi pemalsuan.

Pembangunan hukum, pengaturan penguasaan, pemikiran dan penggunaan tanah perlu lebih diarahkan agar semakin terjaminnya tertib di bidang hukum pertanahan, administrasi pertanahan, penggunaan tanah ataupun pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup, sehingga adanya kepastian hukum di bidang pertanahan.⁵⁵

jikalau di telaah secara mendalam tentang proses pembuatan dan pengesahannya (penerbitannya), maka akan kita temukan suatu syarat dan keharusan bagi seorang Camat selaku PPATS dalam hal pemenuhan suatu proses formil (keabsahan prosedural) dan proses materiil (keabsahan substansil). Seorang Camat yang menjalankan tugas sebagai PPAT Sementara wajib memenuhi hal-hal yang bersifat prosedural dan hal-hal yang mengandung kebenaran substansil.

⁵⁵Boedi Harsono. (2007). *Hukum agraria indonesia*. Jakarta: Djambatan. Hlm.70

Untuk mendukung perbuatan hukum dalam hal pendaftaran tanah, keabsahan akta jual beli tanah bergantung pada ketaatan PPAT, PPAT Sementara menjalankan kewajibannya yaitu :

1. Sertifikat yang menjadi objek perjanjian jual beli tanah tidak sedang dalam keadaan sengketa, menjadi agunan bank, atau dan dalam sitaan
2. Sertifikat tanah yang menjadi objek perjanjian jual beli masih dalam permohonan hak di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya
3. Sertifikat tanah atas nama orang lain
4. Calon pembeli yang ingin membeli tanah (khusus untuk tanah sawah) tidak berdomisili di wilayah tempat tanah itu berada
5. Para pihak atau salah satu pihak belum cukup umur untuk melakukan jual beli
6. Hak atas tanah dalam situasi pengadilan negeri atau sudah di serahkan kepada panitia urusan piutang negara dan belum disita oleh PUPN
7. Bukan badan hukum yang berdasarkan PP Nomor 38 Tahun 1963 diperkenankan memiliki tanah hak milik
8. Bidang tanah terletak di luar wilayah kerja PPAT
9. Calon pembeli tanah adalah orang asing
10. tanah wakaf atau tanah yang sedang digadaikan

Prosedur pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, sementara akta pertanahan yang dibuat oleh pejabat umum yang ditunjuk olehnya yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PPAT. dengan mengacu pada ketentuan pelaksanaannya yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang

Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Tugas pokok PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan Badan Pertanahan Nasional mengenai pendaftaran tanah dengan membuat akta tanah sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data PPAT dibagi ke dalam 3 (tiga) kategori, yaitu:⁵⁶

1. PPAT Biasa, yaitu PPAT yang diangkat untuk melayani masyarakat dalam hal pembuatan akta tanah, yang telah memenuhi syarat yang ditentukan. PPAT biasa dapat merangkap jabatan sebagai Notaris atau Penasehat Hukum
2. PPAT Sementara, yaitu PPAT yang diangkat untuk melayani masyarakat dalam hal pembuatan akta tanah di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. PPAT Sementara dapat merangkap jabatan sebagai Camat atau Kepala Desa
3. PPAT Khusus, yaitu Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu, khusus dalam pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu.

Mengingat Salah satu entitas pemerintah yang memberikan pelayanan langsung maupun tidak langsung kepada masyarakat adalah kecamatan. Sebagai sub sistem pemerintah di Indonesia, kecamatan mempunyai kedudukan yang cukup strategis dan memainkan peran fungsional dalam pelayanan dan administrasi pemerintah, pembangunan serta kemasyarakatan.

⁵⁶Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 2016

Camat dapat ditunjuk sebagai PPAT Sementara oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional. Camat ditunjuk sebagai PPAT Sementara agar dapat melayani masyarakat dalam pembuatan akta jual beli PPAT di daerah-daerah terpencil yang belum cukup terdapat PPAT untuk dapat melayani masyarakat. Keharusan jual beli tanah dengan akta PPAT berdasarkan PP Nomor. 24 Tahun 1997, PP Nomor. 37 Tahun 1998, dan Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor. 4 Tahun 1999. Akta jual beli (AJB) yang dibuat Camat selaku PPAT Sementara (PPATS) merupakan salah satu suatu jenis akta otentik yang mengatur tentang hubungan hukum yang bersifat keperdataan atau lebih tepatnya yang bersifat kontraktual (perjanjian jual beli) antara pihak-pihak yang terdapat di dalam yaitu penjual dan pembeli.

Berdasarkan pada Pasal 5 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebutkan bahwa: Camat dapat ditunjuk menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah ("PPAT") oleh Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan (Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional – "Menteri") apabila dalam wilayah tersebut belum cukup terdapat PPAT untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT. Kewenangan Camat sebagai PPAT Sementara yang melaksanakan tugas PPAT sama seperti kewenangan PPAT sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan

Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu:

1. PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya 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.
2. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
 - a. Jual beli
 - b. Tukar menukar
 - c. Hibah
 - d. Pemasukan ke dalam perusahaan
 - e. Pembagian hak bersama
 - f. Pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai atas Hak Milik
 - g. Pemberian Hak Tanggungan
 - h. Pemberian Kuasa Membebankan Hak Tanggungan

kedudukan camat sebagai PPAT Sementara merupakan sebuah pengaturan dalam sistem pertanahan di Indonesia di mana seorang camat diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu. Kebijakan ini bertujuan untuk mempermudah akses masyarakat terhadap layanan pembuatan akta tanah, terutama di daerah-daerah yang belum memiliki PPAT swasta yang cukup. Dalam peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 peraturan ini memberikan pengaturan yang lebih jelas mengenai kedudukan camat sebagai PPAT sementara, termasuk jenis akta

yang dibuat dan persyaratan yang harus dipenuhi. Kedudukan Camat sebagai PPAT Sementara memiliki implikasi yang signifikan terhadap kepastian hukum dalam transaksi tanah. Di satu sisi, kebijakan ini dapat memperkuat kepastian hukum karena mempermudah masyarakat dalam memperoleh bukti kepemilikan atas tanah. Di sisi lain, potensi konflik kepentingan dan kualitas akta yang bervariasi dapat menimbulkan ketidakpastian hukum. Kedudukan Camat sebagai PPAT Sementara merupakan kebijakan yang memiliki potensi positif dalam mempermudah akses masyarakat terhadap layanan pembuatan akta tanah. Namun, kebijakan ini juga perlu diimbangi dengan upaya untuk meningkatkan kualitas pelayanan, menjaga netralitas dan objektivitas, serta meningkatkan kapasitas aparatur. Proses sebelum adanya atau diterbitkannya "keputusan" (*beschikking*) oleh Camat selaku PPAT Sementara dapat melakukan tahapan-tahapan seperti meneliti dan menelaah sebagai pertimbangan-pertimbangan atas keabsahan hukum data yuridis tanah yang hendak diperjual belikan, karena akta otentik dalam hal ini akta jual beli (AJB) dibuat dan diisi langsung oleh Camat selaku PPAT Sementara sesuai dengan data yuridis yang keabsahannya dapat dipertanggung jawabkan. Penandatanganan AJB dilakukan oleh para pihak dihadapan Camat dan saksi-saksi sebelum ditandatangani Camat berkewajiban membacakan keseluruhan isi akta terlebih dahulu. Camat sebagai PPAT Sementara dapat menolak untuk membuat akta otentik apabila data yuridis dan hal-hal lainnya tidak sesuai dengan kebenaran atau ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku. Dalam hal jual beli yang dilakukan di hadapan kepala desa, dikatakan sah menurut hukum bilamana dipenuhi syarat-syarat materilnya sebagaimana yang tercantum dalam pasal 1320 KUHPerdara,

tidak melanggar ketentuan *landreform* dan dilakukan secara terang, tunai dan nyata (Keputusan Mahkamah Agung 123/K/Sip/1970).⁵⁷ Dapat disimpulkan bahwa sahnya suatu perbuatan hukum materiil yang merupakan jual beli (*materiele bandeling van verkoop*) bukan hanya terkait pada Pasal 19 Keputusan Mahkamah Agung diatas, namun juga beberapa hal yang dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan sebelum dilakukannya jual beli.

Berkaitan dengan tugas serta tanggung jawab Camat sebagai PPATS, diketahui bahwa PPATS dalam menjalankan tugasnya tak hanya sebatas pengisian formulir, membacakan, menandatangani serta memberikan cap di akta, namun PPATS dituntut pula bisa menjamin jika akta yang dikeluarkan telah cocok dengan ketentuan hukum yang berjalan. Berbagai pembuatan akta PPATS ialah akta otentik serta memiliki peran serta andil yang amat berarti pada lalu lintas hukum, baik hukum privat ataupun publik. Camat selaku PPAT sementara merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan pendaftaran tanah di Indonesia. Dalam praktik pelaksanaan jabatan Camat selaku PPAT Sementara wewenang yang dimiliki oleh Camat tersebut adalah sama dengan PPAT pada umumnya khususnya dalam pembuatan Akta Tanah. Idealnya dengan ketentuan Pasal 38 peraturan pemerintah nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang berbunyi:⁵⁸

Ayat (2) : *“Bentuk, isi dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh Menteri. Jenis dan bentuk akta yang dapat dibuat oleh PPAT dapat dijelaskan lebih lanjut dalam Pasal 95 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan*

⁵⁷Arie Sukanti Hutagalung. (2012). Pentingnya pendaftaran tanah di indonesia. Jakarta: Aartje Tehupeiory. Hlm.212

⁵⁸Peraturan pemerintah nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah

Nasional RI Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah”

Ketentuan diatas secara jelas menentukan bahwa PPATS tidak dibenarkan membuat akta baik dari segi bentuk, isi maupun tata cara pembuatannya atas kehendaknya sendiri tetapi terikat oleh ketentuan tersebut. Meskipun Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 telah diberlakukan sejak tanggal 5 Maret 1998, dan kini dilengkapi dengan peraturan pelaksanaanya seperti Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang berlaku sejak tanggal 1 Oktober 1997, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT, juga yang terbaru saat ini adalah PP nomor 24 tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan PPAT, namun tidak menutup kemungkinan terjadinya permasalahan dalam praktek pembuatan akta tanah khususnya akta jual beli oleh PPAT Sementara.

Namun pada kenyataanya permasalahan yang timbul dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah pada PPAT sementara disebabkan oleh beberapa faktor, baik itu disebabkan oleh kesalahan-kesalahan dalam pelaksanaanya maupun kurangnya penguasaan tentang peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang disebabkan karena latar belakang pendidikan seorang camat sebagai PPAT Sementara tidak seperti halnya PPAT Notaris yang telah memiliki pengetahuan mendalam dan luas mengenai dunia ke PPAT-an.

Masalah kedudukan dan pertanggung jawaban camat sebagai PPAT sementara terhadap akta Tanah merupakan hal yang memerlukan perhatian serius.⁵⁹

4.2 Akibat Hukum Dari Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS)

Peralihan hak atas tanah dilakukan oleh suatu badan hukum atau perorangan kepada badan atau perorangan lainnya. Peralihan hak atas tanah umumnya dilaksanakan di hadapan PPAT. Fungsi PPAT adalah untuk menunjukkan bahwa telah dilakukannya suatu perbuatan hukum tertentu yang berhubungan dengan harta dan digunakan untuk mencatat perubahan data yang diakibatkan oleh suatu perbuatan hukum yang berhubungan dengan hak atas tanah. Dengan demikian PPAT juga menjadi dasar yang kuat untuk proses peralihan hak atas tanah dari suatu pihak kepada pihak lainnya. Setelah proses peralihan hak di atas, dapat dijadikan sebagai dasar proses pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan (ATR/BPN) yang bertujuan untuk mendapatkan sertifikat tanah sebagai bukti atas kepemilikan tanah yang sah.

Istilah pejabat umum diberikan terhadap PPAT yang secara normatif diatur dalam pasal 1 ayat 4 undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Atas Tanah beserta benda-beda yang berkaitan dengan tanah yang menyebutkan bahwa pejabat pembuat akta tanah, yang selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberikan wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah.

PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) adalah profesi yang pelakunya adalah orang hukum serta berkaitan erat dengan dokumen-dokumen resmi mengenai

⁵⁹<https://infopublik.id/kategori/nusantara/647417/ppat-dan-38>, diakses 16 Juni 2025

pertanahan. Secara umum PPAT diberikan kewenangan untuk membuat akta otentik perihal hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun. PPAT berdasarkan pengelompokannya, maka dapat dibagi menjadi tiga kelompok yaitu PPAT Umum, PPAT Khusus, dan PPAT Sementara. Hal yang membedakan antara PPAT Khusus dan PPAT Sementara jika dibandingkan dengan PPAT Umum adalah PPAT Khusus, PPAT yang ditunjuk khusus berkaitan dalam program milik pemerintah, maupun mengerjakan tugas pemerintahan. Sedangkan pada PPAT Sementara adalah PPAT yang menjalankan tugasnya pada daerah yang kurang jumlah PPAT. Sementara yang memiliki kewenangan yang sama seperti halnya PPAT. Kewenangan tersebut berkaitan dengan pembuatan akta tanah. syarat dan kewajiban untuk dapat diangkat sebagai PPAT telah diatur dalam pasal 6 ayat (1) peraturan pemerintah No 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas peraturan pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang peraturan jabatan pejabat pembuat akta tanah.

Pasal 2 ayat (1) PP RI Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menentukan bahwa tugas pokok dari jabatan PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah. Untuk melakukan pendaftaran tersebut maka PPAT harus membuat akta sebagai bukti telah dilaksanakannya suatu perbuatan hukum tertentu tentang suatu Hak Atas Tanah dan/atau Hak Milik atas Satuan Rumah susun sesuai dengan kewenangan yang diberikan pada definisi PPAT dalam Pasal 1 angka 1 PP RI Nomor 24 Tahun

2016 Tentang Perubahan atas PP RI Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.⁶⁰

Adapun syarat-syarat untuk menjadi PPAT adalah sebagai berikut:

1. Warga Negara Indonesia
2. Berusia paling rendah 22 (dua puluh dua) tahun
3. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh instansi Kepolisian setempat
4. Tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 tahun atau lebih
5. Sehat jasmani dan rohani
6. Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan atau lulusan program Pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan
7. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agrarian/pertanahan
8. Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan pada kantor PPAT paling sedikit 1 tahun, setelah lulus Pendidikan kenotariatan.

Prinsip negara hukum bertujuan untuk menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum dengan fokus pada kebenaran dan keadilan. Dalam konteks perjanjian jual beli tanah, pejabat pembuat akta tanah (PPAT), seperti camat memiliki peran penting sebagai pembuat akta otentik. Akta otentik sendiri berperan

⁶⁰*Ibid.* Hlm. 89

sebagai alat bukti yang kuat dalam hubungan hukum masyarakat, mengatur kewajiban dari kedua belah pihak serta meminimalisir resiko sengketa.

Dalam konteks ini, PPAT sementara (camat) harus memastikan akta yang dibuatnya sesuai dengan persyaratan undang-undang, memberikan kepastian hukum dan menghindari terjadinya sengketa.

Camat adalah pemimpin dan koordinator penyelenggaraan pemerintahan diwilayah kerja kecamatan yang dalam pelaksanaan tugasnya memperoleh pelimpahan kewenangan pemerintahan dari bupati atau wali kota untuk menangani sebagian urusan otonomi daerah, dan menyelenggarakan tugas umum pemerintahan. Pada kedudukannya Camat sebagai Kepala pemerintahan Kecamatan dan juga sebagai pejabat pembuat akta tanah sementara yang diberi wewenang untuk melakukan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah harus dapat menciptakan tertib administrasi pertanahan di kecamatan tempat daerah kerjanya. Dalam rangka menciptakan tertib administrasi pertanahan ini hendaknya disadari pentingnya akta tanah sebagai sarana pembuktian dan yang akan memberikan kepastian atau kekuatan hukum suatu hak atas tanah, akta tanah ini dibuat oleh dan di hadapan Camat yang telah ditunjuk sebagai pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara. Kinerja Camat dalam pembuatan akta tanah ini diharapkan dapat memberikan pelayanan kepada masyarakat dalam pembuatan akta tanah dengan sebaik-baiknya.

Dasar hukum pengangkatan Camat sebagai PPAT Sementara dapat dilihat dalam Pasal 5 ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT, yang menyebutkan bahwa :“Untuk melayani masyarakat dalam

pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu.

Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat di bawah ini sebagai PPAT Sementara atau PPAT Khusus, Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT sebagai PPAT Sementara. Pasal 18 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyebutkan bahwa dalam hal tertentu Kepala Badan pendaftaran dapat menunjuk Camat dan/atau Kepala Desa karena jabatannya sebagai PPAT Sementara.⁶¹

Berdasarkan uraian diatas, dapat diketahui terkait pengangkatan PPAT dan penunjukan PPAT Sementara. Camat yang ditunjuk sebagai PPAT Sementara tidak menjalani program Pendidikan khusus PPAT, tidak mengikuti ujian, dan tidak melaksanakan magang. Akan tetapi, apabila seorang camat untuk bisa menjadi seorang PPAT Sementara maka mereka diharuskan mengikuti peningkatan kualitas atau pembekalan teknis yang diselenggarakan oleh kantor Pertanahan ATR/BPN.

Mekanisme untuk penunjukan camat sebagai PPAT sementara harus mengajukan permohonan diri kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional dengan melampirkan Salinan atau fotocopy keputusan pengangkatan sebagai camat melalui Kepala Kantor wilayah. Camat untuk mencapai tujuannya sebagai PPAT Sementara memiliki masa proses yang lebih singkat dibandingkan dengan PPAT yang

⁶¹Mahendra. *Tugas dan Wewenang Jabatan PPAT Sementara*. Jakarta:Pustaka Ilmu. Hlm.7

memiliki masa proses yang lebih panjang. Proses instan tersebut dapat terjadi karena tidak selamanya jabatan PPAT Sementara pada seorang camat itu melekat.

Selain itu tugas camat selaku PPAT Sementara merupakan tugas dalam membantu masyarakat dalam pembuatan akta tanah. Bukan tugas utama seperti

PPAT pada umumnya. Namun dalam PP no.10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, setelah berjasa memberikan landasan hukum bagi pendaftaran tanah di Indonesia dalam kurun waktu 36 tahun, disamping kurang mengadopsi ke akurasian pelaksanaan (mulai dari proses awal sampai pendokumentasian dan penyimpanan data pendaftaran), juga tidak lagi dianggap memberikan kepastian hukum dan kepastian hak sesuai tuntutan masyarakat dan dinamika perkembangan zaman, sehingga diterbitkannya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Pasal 7 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tersebut menyebutkan bahwa : Untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil Menteri dapat menunjuk PPATS. Sedangkan Peraturan Jabatan PPAT sebagaimana disebutkan dalam Pasal 7 ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yaitu Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Melalui Pasal 5 ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tersebut, Camat mempunyai kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas satuan Rumah Susun di daerah yang belum cukup terdapat PPAT sebagai PPAT Sementara. Syarat dan kewajiban camat untuk menjadi PPAT sementara dijelaskan di dalam pasal 18 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 1

tahun 2006 tentang ketentuan pelaksanaan peraturan pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang peraturan jabatan pejabat pembuat akta tanah.

“Sebelum Camat dan/atau Kepala Desa ditunjuk sebagai PPAT Sementara, yang bersangkutan wajib mengikuti pendidikan dan pelatihan yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang penyelenggaraannya dapat bekerja sama dengan organisasi profesi PPAT”

Pasal 19 ayat (3) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menjelaskan bahwa:

Untuk keperluan penunjukan Camat sebagai PPAT Sementara dimaksud pada ayat (1), yang bersangkutan wajib mengajukan permohonan penunjukan sebagai PPAT Sementara kepada Kepala Badan dengan melampirkan salinan atau fotocopy keputusan pengangkatan sebagai Camat melalui Kepala Kantor Wilayah.

Dalam pembuatan akta, camat selaku pejabat pembuat akta tanah sementara (PPATS) harus bertanggung jawab apabila atas akta yang dibuatnya terdapat kesalahan atau pelanggaran yang disengaja oleh PPATS. Sebaliknya apabila unsur kesalahan atau pelanggaran itu terjadi dari para pihak penghadap, maka sepanjang PPATS melaksanakan kewenangannya sesuai peraturan, Notaris bersangkutan tidak

dapat dimintai pertanggung jawabannya, karena PPATS hanya mencatat apa yang disampaikan oleh para pihak untuk dituangkan kedalam akta.

Keterangan-keterangan atau fakta yang tidak benar yang disampaikan oleh para pihak adalah menjadi tanggung jawab para pihak.⁶² Akibat hukum dari perjanjian jual beli tanah mencakup perpindahan hak atas tanah, penciptaan syarat-syarat baru berdasarkan kesepakatan dan kewajiban untuk mematuhi undang-undang. Dalam prosesnya, jika terjadi penyimpangan atau pelanggaran dalam pembuatan akta oleh PPAT, sanksi administratif dapat diberlakukan sesuai peraturan. Demikian pula jika terjadi pemalsuan dokumen yang tidak diketahui oleh PPAT, pihak terkait dapat dikenai sanksi sesuai dengan kitab undang-undang Hukum Pidana.

PPATS dapat saja lepas dari tanggungjawab hukum akibat akta yang dibuatnya cacat, sepanjang cacat hukum tersebut disebabkan oleh kesalahan para pihak, atau keterangan alat bukti surat yang disampaikan oleh kliennya. Mengenai bentuk-bentuk penyebab cacat hukum yang bukan kesalahan PPATS misalnya adanya identitas asli tapi palsu, seperti Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK), Paspur, Surat Keterangan Waris, Sertifikat, Perjanjian, Jual Beli, Surat Keputusan (SK), Surat Nikah, Akta Kelahiran, dan lain sebagainya. Dokumen-dokumen tersebut pada umumnya selalu berhubungan dengan jabatan PPATS dan dokumen-dokumen menjadi acuan PPATS dalam melaksanakan

⁶²Mamminiaga, andi. (2008). *Pelaksanaan kewenangan majelis pengawasan notaris daerah dalam pelaksanaan jabatan notaris berdasarkan UUJN*. Tesis Fakultas Hukum. Yogyakarta. Hlm.32

pelayanannya sebagai pejabat umum yang ditugasi mewakili Negara membuat akta otentik.

Apabila keterangan yang disampaikan kepada PPATS palsu atau dokumen yang diberikan kepada PPATS palsu, maka akta pengikatan yang dibuat di hadapan PPATS tidak berarti palsu, maka akta dan pengikatan yang dibuat di hadapan PPATS tidak berarti palsu. Apa yang disampaikan kepada PPATS itu mengandung kebenaran, sedangkan fakta kebohongan yang disampaikan oleh penghadap bukan kewenangan dan tanggungjawab PPATS, karena akta PPATS tidak menjamin bahwa pihak-pihak berkata benar seperti yang termuat dalam akta perjanjian mereka, sehingga apabila terjadi masalah dalam aspek materiilnya seharusnya dilakukan penyidikan terlebih dahulu terhadap para penghadap atau para pihak yang secara sengaja memberikan dokumen palsu kepada PPATS, dan bukan sebaliknya PPATS yang dipermasalahkan. Bahkan dalam kenyataannya proses hukumnya tidak hanya berhenti pada tahapan tersebut, PPATS umumnya juga ikut dituduh berkolusi dengan para penghadap untuk menerbitkan akta Notarsi/PPAT.

Pada dasarnya PPATS dalam membuat akta hak atas tanah didasarkan pada data dari kliennya oleh karena data tersebut ada pada klien, tetapi PPATS dapat diminta pertanggungjawaban apabila akta yang dibuat tersebut mengacu dari kasus jual beli hak atas tanah oleh bukan pemilik akibat hukum dari akta jual beli yang diperjanjikan kedua belah pihak berupa penipuan, maka kata itu dapat dibatalkan dengan syarat-syarat yang ditentukan dalam pasal 1328 Jo. KUHPerdara 1449. Selain itu, jika terjadi pembatalan, dimungkinkan untuk mengajukan tuntutan ganti kerugian. Ganti kerugian sebagaimana diatur dalam pasal 1453 KUH Perdata, yang

menyatakan “dalam hal-hal yang diatur dalam Pasal 1446 dan 1449, orang terhadap siapa tuntutan untuk pernyataan batal itu dikabulkan, selain menanggung akibat hukum sebagai yang disebutkan dalam pasal-pasal yang telah disebutkan di depan, diwajibkan pula mengganti biaya, kerugian dan bunga, jika ada alasan untuk itu.”

Jika terdapat keraguan terhadap objek tanah yang akan dituangkan dalam akta pemindahan hak, PPAT/PPAT sementara berhak menolak pembuatan akta. Kelalaian dalam menjalankan jabatan dapat berakibat pada sanksi administratif dan batalnya akta pemindahan hak atas tanah melalui pengadilan. Konsekuensi hukum juga dapat diterapkan terhadap calon pembeli atau penjual jika terdapat penyimpangan, pelanggaran hukum atau cacat kehendak dalam dokumen yang disyaratkan. Akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT harus memenuhi syarat subjektif dan objektif sesuai dengan pasal 1320 KUHPerdara. Jika tidak memenuhi syarat, akta tersebut dapat dibatalkan melalui gugatan ke Pengadilan.

Dalam penelitian ini, penulis menemukan permasalahan yang cukup kompleks dikarenakan mengandung unsur pemalsuan dokumen dan penyalahgunaan wewenang oleh pejabat pemerintah. Namun yang dibahas oleh peneliti akta jual beli yang dikeluarkannya. Sebuah sertifikat tanah warisan berada dalam penguasaan beberapa ahli waris, yang dimana salah satu ahli waris tersebut menjual tanah kepada pihak ketiga (Pembeli) tanpa sepengetahuan ahli waris lainnya. Untuk proses penjualannya, penjual dan pembeli kerjasama atau kesepakatan rahasia antara dua belah pihak untuk memalsukan tanda tangan salah satu ahli waris. Setelah itu penjual kemudian menyerahkan sertifikat kepada pembeli dan proses ini dilegalkan atau disahkan oleh pihak kecamatan (Camat).

Dalam permasalahan ini camat diduga ikut menandatangani atau menyetujui akta jual beli meskipun terdapat kejanggalan atau tanpa keabsahan para pihak. Dalam hal ini maka akta jual beli yang dikeluarkan batal demi hukum dan bisa jadi tanah yang dibeli statusnya disengketakan dikarenakan tidak memenuhi syarat objektif.

Pelanggaran atau kesalahan dalam pembuatan akta tanah oleh PPATS dapat menimbulkan konsekuensi yang signifikan, termasuk perselisihan hukum, ketidakpastian kepemilikan, kerugian finansial, serta kerusakan pada kepercayaan publik terhadap sistem pertanahan dan dapat berdampak serius pada hak-hak properti individu dan masyarakat. Hal tersebut tentunya menimbulkan pertanyaan mengenai legalitas akta yang dibuatnya karena pada dasarnya isi akta mencerminkan legalitas dari akta itu. Pembuatan akta jual beli haruslah dapat dipertanggungjawabkan bukan hanya dari pembuatannya saja namun setelah dibuatnya juga harus dapat dipertanggungjawabkan. Pertanggungjawaban yang dimaksud adalah pertanggungjawaban hukum atas produk yang dikeluarkannya, dalam hal ini adalah tanggungjawab Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dengan produknya yaitu Akta tanah (akta jual beli). Dengan melihat kapasitas tersebut, maka tidak ada alasan untuk meniadakan tanggungjawabnya, karena pembuatan akta tanah di Camat merupakan kewenangan yang melekat pada Camat berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.

Menurut Hans Kelsen, tanggung jawab hukum seseorang atas suatu perbuatan tertentu dapat dibagi menjadi empat jenis: pertanggung jawaban individu, kolektif berdasarkan kesalahan dan mutlak. Tanggung jawab ini bisa diistilahkan sebagai liability dan responsibility. Teori tanggung jawab lebih

menekankan pada kewajiban hukum seseorang atas perbuatannya yang bertentangan dengan hukum.⁶³

Camat sebagai PPAT sementara, tidak secara eks officio, sehingga tanggung jawabnya menjadi tanggung jawab pribadi. Akta jual beli tanah, bukan surat keputusan tata usaha negara, melibatkan dua pihak, penjual dan pembeli dan bukan bersifat final. Karena produk finalnya adalah sertifikat Hak Milik yang dapat dibatalkan jika terdapat kekeliruan. Kesalahan camat sebagai PPAT Sementara dalam pembuatan akta jual beli dapat berdampak pada tiga sanksi: pidana jika terdapat unsur tindak pidana, perdata jika melakukan perbuatan melawan hukum, dan administratif (kode etik) jika melanggar etika dalam pembuatan akta.

Perbuatan melawan hukum dalam konteks perdata, berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata, dapat mencakup tiga kategori: kesengajaan, tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian), dan karena kelalaian. Pertanggungjawaban dapat bersifat atas kesalahan (based on fault) dan mutlak (absolute responsibility). Tuntutan ganti rugi oleh pihak yang dirugikan dapat dikenakan pada PPAT/PPAT Sementara sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdata.

Dalam praktik, jika akta jual beli tanah yang dibuat PPAT atau PPAT Sementara mengandung data palsu, mereka cenderung tidak terlibat lebih lanjut dalam kasus tersebut, hanya bersedia memberikan kesaksian sesuai dengan keterangan para pihak. PPAT atau PPAT Sementara menganggap dirinya tidak berwenang melakukan penyidikan terhadap kebenaran dan keaslian identitas

⁶³Hans Kelsen. (2007). *Teori umum hukum dan negara, dasar-dasar ilmu hukum normatif*. Jakarta: BEE Media Indonesia. Hlm.107

penghadap. Kesalahan tersebut berdampak pada tanggung jawab pribadi PPAT atau PPAT Sementara, yang dapat dikenakan sanksi pidana, perdata, atau administratif (kode etik). PPAT atau PPAT Sementara juga bertanggung jawab memastikan kebenaran identitas, obyek perbuatan hukum, dan kebenaran kejadian dalam akta yang dibuatnya. Kesalahan pada akta dapat mengakibatkan pembatalan sertifikat tanah dan tuntutan ganti rugi oleh pihak yang dirugikan.

BAB V PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Dari serangkaian analisis yang penulis lakukan dalam penelitian ini maka dengan ini penulis menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Kekuatan pembuktian akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT sementara (camat) memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta otentik, yang memberikan kepastian hukum dalam transaksi jual beli tanah. Dalam akta otentik tersebut memiliki kekuatan pembuktian formil dan materil, kekuatan pembuktian formil berarti apa yang dinyatakan dalam akta tersebut dianggap benar, sementara kekuatan pembuktian materil memberikan kepastian hukum mengenai peristiwa yang tercatat dalam akta. Namun, meskipun demikian kekuatan pembuktiannya dapat terpengaruhi jika ada ketidaksesuaian dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau jika tanah yang diperjualbelikan belum bersertifikat.
2. Bahwa akibat hukum akta jual beli yang dibuat oleh camat sebagai PPATS dalam permasalahan yang ditemukan oleh peneliti dalam konteks peralihan hak atas tanah mengakibatkan akta tersebut batal demi hukum, hal ini disebabkan karena tidak terpenuhinya syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana terdapat dalam pasal 1320 KUHPdata ayat (4) yang berbunyi “sebab halal yang merupakan syarat obyektif”. Akta jual beli yang mengandung cacat hukum karena melanggar syarat materil dan formil dalam pembuatannya tidak dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak yang bersangkutan dan masyarakat, sehingga akta jual beli batal demi hukum.

Akibat dari akta jual beli yang batal demi hukum karena mengandung cacat hukum adalah AJB tersebut dianggap gugur atau tidak pernah ada sehingga seluruh perbuatan hukum yang terkait dengan AJB tersebut batal dan tidak memiliki kekuatan hukum apapun, selain itu pembatalan tersebut dapat menimbulkan kerugian secara materil dan/atau immaterial bagi para pihak yang bersangkutan . Dan Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) atas kelalaian pembuatan Akta Jual Beli tanah terhadap peralihan hak atas tanah diminta pertanggung jawaban secara individu dan tanggung jawab hukum. Tanggung jawab hukum berupa tanggung jawab secara perdata dan administrasi. Tanggung jawab secara perdata PPAT dapat diminta pertanggung jawab mengembalikan status hak pemilikan dalam tanggung jawab administrasi sesuai dengan Kode Etik PPAT dapat dikenakan berupa teguran, peringatan, pemberhentian sementara dari anggota sebagaimana yang terdapat dalam pasal 7 ayat (1) Kode Etik Profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah.

5.2 Saran

1. Untuk memberikan pembuktian yang lebih kuat dari suatu akta otentik yang dibuat oleh camat penulis memberikan saran, camat selaku PPAT sementara, penjual dan pembeli harus memastikan bahwa seluruh prosedur dan persyaratan dalam pembuatan akta jual beli tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Mengingat potensi batal demi hukum dari akta jual beli yang dibuat oleh camat sebagai PPATS karena cacat hukum, serta konsekuensi serius yang dapat timbul

bagi para pihak dan PPATS sendiri, penulis memiliki beberapa saran penting. Peningkatan kompetensi dan kapasitas seperti halnya pelatihan berkala dan komprehensif kepada camat yang ditunjuk sebagai PPATS mengenai hukum pertanahan, syarat sahnya akta dan prosedur pembuatan Akta Jual beli yang benar, mengingat pengetahuan camat sebagai PPATS yang kurang mendetail dan mendalam. Ini krusial untuk meminimalkan kelalaian. Dan pastikan mekanisme pertanggungjawaban PPATS berjalan efektif sesuai dengan hukum perdata dan administrasi, termasuk kode Etik PPAT.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Ali, Zainuddin. (2019). *Metode penelitian hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Al Rasyid, Harun. (1987). *Sekilas tentang jual beli tanah*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Andi, Rianto. (2004). *Metode penelitian social dan hukum*. Jakarta: Granit.
- Atmosudrijo, S. Prajudi. (1994). *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Boedi Harsono. (1999). *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan.
- Djuhaendah Hasan. (1996). *Lembaga jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakri.
- H.M.T, Sahat. (2007). *Jual beli dan pencatatan peralihan hak*. Bandung: Pustaka Sutra.
- H.Muchsin dkk. (2019). *Hukum Agraria Indonesia dalam perspektif Sejarah*. Bandung: PT. Refika Aditama.
- Hartono, Sri Redjeki. (2018). *Perspektif Hukum Bisnis pada Era Teknologi*. Yogyakarta: Press.
- HS, H Salim. (1987). *Teknik Pembuatan Akta Perjanjian*. Depok: Rajawali Pers.
- Hutagalung, Arie Sukanti. (2002). *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Hutagalung, Arie Sukanti. (2012). *Pentingnya pendaftaran tanah di indonesia*. Jakarta: Aartje Tehupeiory.
- Irawan, James Julianto. (2014). *Surat berharga suatu tinjauan yuridis dan praktis*. Jakarta.
- Irene Eka Sihombing. (2005). *Segi-Segi Hukum Tanah Nasional Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti.
- Kelsen, Hans. (2007). *Teori umum hukum dan negara, dasar-dasar ilmu hukum normatif*. Jakarta: BEE Media Indonesia.

- M. Hadjon, Philipus. (1997). *Tentang Wewenang*. *Yuridika*.
- Mamminiaga, andi. (2008). *Pelaksanaan kewenangan majelis pengawasan notaris daerah dalam pelaksanaan jabatan notaris berdasarkan UUN*. Tesis Fakultas Hukum. Yogyakarta.
- Muhammad, Abdulkadir. (2004). *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Muliawan, W. (2009). *Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal*. Jakarta: Cerdas Pustaka Publisher.
- Mulyana, Deny. (2001). *Metodologi penelitian kualitatif*. Bandung: PT.Remaja Rosdakarya.
- Notodisoerjo, R. Soegondo. (1993). *Hukum Notariat Di Indonesia suatu penjelasan*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Perangin, Effendi. (1991). *Hukum agraria di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Press.
- Prajitno, A.A. Andi. (2013). *Pengetahuan Praktis Tentang Apa dan Siapa Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Malang: selaras.
- Racmadi Usman. (2009). *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Rudianto, Muchtar. (2010). *Perjanjian pengikatan jual beli sebagai perjanjian pendahuluan*. Jakarta: Rajawali press.
- Salim HS, H. (1987). *Teknik Pembuatan Akta Perjanjian*. Depok: Rajawali Pers.
- Santoso, Urip. (2016). *Pejabat Pembuat Akta Tanah (Perspektif, Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta)*. Jakarta: PT. Kharisma Putra Utama.
- Soedjendro, J. Kartini. (2001). *Perjanjian Peralihan Hak atas Tanah yang Berpotensi Konflik*. Yogyakarta: Kanisius.
- Soepomo. (1982). *Hukum Perdata Adat Jawa Barat*. Jakarta: Penerbit Djambatan.
- Soimin, Soedharyo. (2016). *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Subekti. (1984). *Hukum perjanjian*. Jakarta: PT. Intermedia.
- Suryaningrat, Bayu. (2005). *Wewenang Tugas dan Tanggung Jawab Camat*. Jakarta. A. HAW. Widjaja.

Syafrudin, Ateng. (2000). Menuju Penyelenggaraan Pemerintahan Negara yang Bersih dan Bertanggung Jawab. *Jurnal Pro Justia*. Bandung: Universitas Parahyangan.

Usman, Racmadi. (2009). *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta: Sinar Grafika.

Jurnal

Jurnal pendidikan kewarganegaraan. Vol 9

Jurnal pendecta. (2010). Peran camat selaku pejabat pembuat akta tanah dalam jual beli tanah

A, Rokhmat. (2006). Konsep dan asas hukum tanah dalam islam. *Jurnal ilmu Hukum*

Mahendra. *Tugas dan Wewenang Jabatan PPAT Sementara*. Jakarta: Pustaka Ilmu

Website

<https://www.apaarti.com/kedudukan.html>

<http://journal.fh.unsri.ac.id/index.php/repertorium/article/view/307/162>

<https://infopublik.id/kategori/nusantara/647417/ppat-dan-38>

Undang-undang

Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang pokok-pokok Agraria

Undang-Undang nomor 23 tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan pemerintah nomor 19 tahun 2008 tentang pembentukan kecamatan, tugas dan kewenangan camat

peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.4 tahun 1999
Tentang penetapan formasi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di
Kabupaten/Kotamadya.

DRAFT WAWANCARA

1. Apa saja masalah yang sering muncul terkait dengan akta jual beli tanah yang dibuat oleh camat sananwetan ?
2. Bagaimana urgensi kedudukan camat sebagai PPAT sementara menurut bapak?
3. Hal apa saja yang menjadi kendala ketika bapak membuat akta jual beli ?
4. Apakah kebanyakan masyarakat di wilayah sananwetan membuat akta jual beli tanah di kecamatan ?
5. Sejak kapan bapak menjabat sebagai camat ?
6. Berapa banyak dokumen akta jual beli tanah yang bapak buat selama menjabat sebagai PPATS?