

LEMBAR PENGESAHAN PANITIA UJIAN SKRIPSI

Skripsi yang berjudul, "KEDUDUKAN CAMAT SEBAGAI PPAT SEMENTARA DALAM PENERBITAN AKTA JUAL BELI TANAH BERDASARKAN PP NO. 24 TAHUN 2016 TENTANG PERATURAN JABATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (Studi Penelitian di Kantor Camat Sipahutar, Kec.Sipahutar, Kab.Tapanuli Utara)", Oleh Reniwati Silitonga Npm 20600026 telah diujikan dalam sidang Meja Hijau Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas HKBP Normmensen Medan Pada tanggal 26 Maret 2024. Skripsi ini telah diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu (S-1) pada Program Studi Ilmu Hukum.

PANITIA UJIAN MEJA HIJAU

1. Ketua : Besty Habeban SH.,MH
NIDN, 0107046201
2. Sekretaris : August P Silaen, S.H., M.H
NIDN, 0101086201
3. Pembimbing I : Roida Nababan SH.,MH
NIDN. 0111026501
4. Pembimbing II : Besty Habeban SH.,MH
NIDN. 0107046201
5. Penguji I : Dr.Debora, S.H.,MH
NIDN. 0109088302
6. Penguji II : Jinner Sidauruk, S.H., M.Hum
NIDN. 0101066002
7. Penguji III : Roida Nababan SH.,MH
NIDN. 0111026501

(Besty Habeban)

(August P Silaen)

(Roida Nababan)

(Besty Habeban)

(Dr. Debora)

(Jinner Sidauruk)

(Roida Nababan)

Medan, Mei 2024

Mengesahkan



Dr. Janpatar Simamora, S.H., M.H
NIDN. 0114018101

BAB 1

PENDAHULUAN

A.LATAR BELAKANG PERMASALAHAN

Bertambah majunya perekonomian rakyat dan perekonomian nasional, maka bertambah pula keperluan akan kepastian hukum dibidang pertanahan. Tanah makin lama,makin banyak yang tersangkut masalah perekonomian seperti jual beli tanah, dan tanah sebagai jaminan kredit di bank. Didalam kehidupan sehari-hari sertifikat tanah seringkali menjadi persengketaan bahkan sampai sidang pengadilan. Hal ini timbul karena tanah mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat, yang membuat masyarakat berusaha untuk memperoleh tanah dengan berbagai cara bahkan dengan menyerobot tanah milik orang lain.

Akibat adanya persengketaan dibidang pertanahan dapat menimbulkan konflik-konflik yang berkepanjangan antar warga masyarakat yang bersengketa, bahkan sampai kepada ahli warisnya, yang dapat menimbulkan banyak korban.Kesemuanya bermula dari pertanyaan-pertanyaan tentang siapakah yang lebih berhak atas tanah tersebut, sehingga para pihak berlomba-lomba membuktikan bahwa merekalah yang lebih berhak atas tanah tersebut.

Berhubungan dengan hal tersebut di atas,makin lama makin terasa perlu adanya jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas kepemilikan tanah. Untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah, maka masyarakat perlu mendaftarkan tanah guna

memperoleh sertifikat hak atas tanah yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah.¹

Pendaftaran tanah merupakan persyaratan dalam upaya menata dan mengatur peruntukan, penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah termasuk untuk mengatasi berbagai masalah pertanahan. Pendaftaran tanah ditunjukkan untuk memberikan kepastian hak dan perlindungan bagi pemegang hak atas tanah dengan pembuktian sertifikat tanah, sebagai instrument untuk penataan penguasaan dan pemilikan tanah serta sebagai instrument pengendali dalam penggunaan dan pemamfaatan tanah. Pendaftaran hak-hak atas tanah merupakan jaminan dari negara, dan merupakan suatu instrument penting untuk perlindungan bagi pemilik tanah.²

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 di wilayah kecamatan yang dimaksud dengan mengkoordinasikan bertujuan untuk mendorong kelancaran berbagai kegiatan di tingkat kecamatan.

Camat sebagai perangkat daerah juga mempunyai kekhususan dibandingkan dengan perangkat daerah lainnya dalam pelaksanaan tugas pokok dan fungsinya untuk mendukung pelaksanaan azas desentralisasi. Maka upaya menciptakan Negara Hukum yang demokratis dapat

¹ Adrian sutedi. "Sertifikat Hak Atas Tanah", Sinar Grafik. Jakarta 2011, hal. 1

² J.B. Daliyo dan kawan-kawan, *Hukum Agraria I*, Cetakan 5, (Prehallindo: Jakarta 2001), hal. 80

diwujudkan dan direalisasikan dengan baik.³ Kekhususan tersebut yaitu adanya suatu kewajiban mengintegrasikan nilai-nilai sosiokultural, menciptakan stabilitas dalam dinamika politik, ekonomi, dan budaya, mengupayakan terwujudnya ketentraman dan ketertiban wilayah sebagai perwujudan kesejahteraan rakyat serta masyarakat dalam rangka membangun integritas kesatuan wilayah. Dalam hal ini, fungsi utama Camat selain memberikan pelayanan kepada masyarakat, juga melakukan tugas-tugas pembinaan wilayah.

Salah satu poin penting dalam UUPA adalah pendaftaran tanah yang dapat disimpulkan sebagai suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara atau pemerintahan secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengelolaan, penyimpanan, dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda bukti yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional, yang di bantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (yang selanjutnya di singkat dengan PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu, mengenai pendaftaran tanah.

Dalam pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintahan Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintahan No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, transaksi jual beli tanah dapat dilaksanakan oleh PPAT, Camat juga dapat ditunjuk sebagai PPAT Sementara oleh Kepala BPN. Hal ini perlu untuk mendapatkan perhatian secara serius, karena untuk melayani masyarakat dalam pembuatan Akta Jual Beli PPAT di daerah yang

³ Haposan Siallangan dan Janpatar Simamora, *Hukum Tata Negara Indonesia*, sinar grafik. Medan 2017, hal.72

belum cukup terdapat PPAT untuk melayani masyarakat.⁴Selain itu,karena fungsinya dibidang pendaftaran tanah yang penting bagi masyarakat yang memerlukan,maka fungsi tersebut harus dilaksanakan di seluruh wilayah Negara Indonesia. Bagi wilayah yang belum cukup terdapat PPAT, Camat perlu di tunjuk sebagai PPAT sementara.yang dimaksud dengan daerah yang belum cukup terdapat PPAT adalah daerah yang jumlah PPAT belum memenuhi jumlah formasi yang ditetapkan Menteri Kepala Badan Pertanahan Nasional tersebut dalam pasal 14 PP No.37 Tahun 1998.Didaerah yang sudah cukup terdapat PPAT dan merupakan daerah tertutup untuk pengangkatan PPAT baru,camat tidak lagi ditunjuk sebagai PPAT sementara.⁵

Camat sebagai PPAT juga sebagai pimpinan pemerintahan di tingkat kecamatan, sehingga kedudukan dan karakteristiknya masih di butuhkan oleh masyarakat.namun masyarakat banyak yang tidak mengetahui bagaimana proses atau prosedur pepelantikan camat sehingga bisa menjadi PPAT sementara dan menyelenggarakan Praktek Pembuatan Akta Tanah Oleh Camat.

Meskipun saat ini banyak terdapat PPAT Notaris, namun PPAT Sementara tetap dianggap masih eksis dalam menghadapi persaingan. Dimana camat selaku PPAT Sementara kedudukannya sangat strategis karena ia sangat menguasai wilayah dan memahami karakteristik masyarakatnya. Namun dalam praktek tetap harus memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam pasal 19 ayat (1) UUPA Tahun 1960 sebagai landasan hukum dari pendaftaran tanah disebutkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum, oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang

⁴ Pasal 5 ayat (1) dan (3) Peraturan Pemerintahan Nomor.37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaga Negara Tahun 1998 Nomor 52)

⁵ Penjelasan pasal 5 ayat (3) huruf a PP NO.37 Tahun 1998.lihat pasal 3 ayat (4) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No.4 Tahun 1999 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

diatur dengan Peraturan Pemerintahan Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan didalam pasal 37 ayat (1) dapat diketahui bahwa untuk peralihan hak atas tanah diperlukan suatu akta otentik yang dibuat oleh seorang pejabat umum yang disebut Pejabat Pembuat Akta Tanah(PPAT) yang diangkat oleh pemerintah.sehingga peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan begitu saja tanpa persyaratan yang ditetapkan oleh perundang-undangan yang berlaku.

Kenyataan hukum yang terjadi bahwa PP No.18 Tahun 2021 justru tidak menggambarkan bagaimana kedudukan dan pertanggungjawaban hukum Camat dalam mengeluarkan sertifikat akta jual beli tanah. Di dalam PP No.18 Tahun 2021 menegaskan pengakuan sertifikat akta jual beli tanah sebagai produk hukum yang dikeluarkan Camat,yang dimaksudkan sebagai keterangan atas penguasaan dan kepemilikan tanah yang dikeluarkan oleh Camat hanya dapat digunakan sebagai petunjuk dalam rangka pendaftaran tanah.

Banyaknya masalah-masalah yang terjadi dalam kehidupan masyarakat seperti contoh di bawah ini:

Kasus Pertama,ini terkait dengan akta jual beli yang dibuat oleh Camat sebagai PPAT. Duding perkara kasus ini adalah bahwa kedua belah pihak (Omah Rohmah Binti Nawawi dan Awing bin Wastir) yang bersepakat telah membuat akta jual beli tanah di Camat/PPAT Pamanukan,yang bernama Drs.Hirawan Adiwijaya dengan akta jual beli Nomor:281/JB/III/1994 tertanggal 30 april 1994, yang selanjutnya digunakan untuk mendaftarkan dan merubah akta jual beli tersebut menjadi sertifikat hak milik, yang kemudian terdaftar dengan Nomor:1576, surat ukur nomor:852/Rancasari/2008 tertanggal; 23 september 2008 tercatat atas nama Omah Rohma Binti Nawawi (selaku tergugat-1).tergugat-1 tinggal di tanah tersebut selama 25 tahun. Namun,jauh sebelum penjualan tanah yang dimaksud,terdapat jual beli yang dilakukan oleh orang lain,yakni

soffie alias warti (selaku penggugat) dengan Awing bin Wastir pada tahun 1987, yang dibeli secara adat dan terdaftar dalam persil 28 C.D III Kohir No.82/100. Setelah membeli tanah tersebut, penggugat pergi ke Jerman untuk ikut suaminya. Pada tahun 2010, penggugat datang ke Indonesia dan penggugat mendengar bahwa tanah yang penggugat beli telah dikuasai orang ketiga dengan alasan dapat dibeli dan kemudian kembali lagi ke Jerman lalu menetap di Belanda. Pada tahun 2015, akhirnya penggugat kembali lagi ke Indonesia dan menetap di Indonesia pada tahun 2015. Padahal tergugat-1 membeli dengan itikad baik, tidak tahu menahu mengenai jual beli tersebut, tetapi putusan hakim membatalkan AJB yang dibuat antara tergugat-1 dengan penjual (penjual yang dimaksud adalah suami tergugat-2 yang sudah wafat, yakni alm. Awing bin Wastir) sehingga menjadi batal demi hukum dan menyebabkan kerugian terhadap tergugat-1.⁶

Kedua, ini terkait dengan gugatan terhadap akta pejabat pembuat akta tanah yang dianggap cacat hukum yang terjadi karena adanya perbuatan melawan hukum dalam akta jual beli tanah sengketa yang diputuskan oleh pengadilan Negeri Kapanjen pada putusan No.87/Pdt.G/2014/PN.Kpn. kasus ini berawal dengan surat gugatan penggugat (Lasmani dan Suwati), 12 September 2014 yang diterima dan didaftarkan di kepaniteraan PN Kapanjen pada 12 September 2014 dalam register No.87/Pdt.G/2014/PN.Kpn. penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dengan bangunan rumah di atasnya yang tercatat atas nama Lasmani. Pada 27 November 1996 tanpa melibatkan dan tanpa sepengetahuan penggugat, tanah tersebut telah dikuasai secara tidak sah dan melawan hukum oleh tergugat II (Sukardi bin Ponirin). Selanjutnya tergugat II menjual tanah tersebut kepada tergugat I (Kusnadi bin Lasman) dengan

⁶ <https://journal.untar.ac.id/index.php/adigama/article/download/11074/6932/31408> di akses pada tanggal 18 Januari 2024, pukul 14.00 WIB

diterbitkannya akta jual beli No.1129/KEC.SGS/1996 oleh camat sigosari selaku pejabat pembuat akta tanah.⁷

Ketiga, Pada tahun 2010, Kepala kantor Kecamatan Limo Kota Depok menjadi turut tergugat atas terbitnya akta jual beli tanah dengan status tanah hak milik adat (girik) yang dilakukan oleh tergugat I dan tergugat II yang dahulu dilakukan dihadapan camat sawangan saat itu dijabat oleh R.A.Sukma yang bertindak sebagai pejabat pembuat akta tanah (PPAT). dalam hal ini tergugat I tidak mengakui bahwa pernah menghadap atau menandatangani akta jual beli tanah tersebut, namun pada kenyataannya tanah yang diperoleh oleh tergugat II dari tergugat I tersebut telah beralih kepemilikannya kepada penggugat. Tergugat II telah menjual tanah tersebut kepada penggugat. Pada tahun 2001 tergugat I menyatakan tidak pernah menjual tanah tersebut kepada tergugat II dan menyatakan tanah tersebut masih milik tergugat I, kemudian melaporkan tergugat II dan penggugat kepada kepolisian Resort Depok. karena penggugat merasa dirugikan maka penggugat mengajukan gugatan kepada pengadilan.⁸

Camat dalam kedudukannya sebagai PPAT Sementara berdasarkan PP No.24 Tahun 2016 merupakan pejabat yang ditunjuk oleh pemerintah untuk membuat dan mengesahkan suatu perbuatan hukum jual beli dan atau pengalihan hak dan atau pendaftaran hak dengan menuangkannya dalam suatu akta otentik yaitu akta jual beli, yang selanjutnya disebut AJB. Dalam hal pejabat yang ditunjuk, Camat dalam jabatannya sebagai PPAT Sementara tetap 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

⁷ <https://journal.uii.ac.id/JON/article/view/19703/11657> di akses pada tanggal 18 januari 2024, pukul 14.30 wib

⁸ <https://repository.upnvj.ac.id/2690/3/BAB%20I.pdf> di akses pada tanggal 18 januari 2024, pukul 14.50 wib

secara tiba-tiba, melainkan jabatan PPAT tersebut diberikan kepada seseorang dengan berpedoman pada kaidah normatif atau perangkat peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Tanah yang di Terbitkan Berdasarkan Produk Hukum yang di buat Camat sebagai PPAT Sementara merupakan salah satu 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 uraian di atas peneliti tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut dalam bentuk skripsi dengan judul **“KEDUDUKAN CAMAT SEBAGAI PPAT SEMENTARA DALAM PENERBITAN AKTA JUAL BELI TANAH BERDASRKAN PP NO.24 TAHUN 2016 TENTANG PERATURAN JABATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (Studi penelitian di Kantor Camat Sipahuta ,Kec. Sipahutar, Kab. Tapanuli Utara)**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, maka permasalahan yang diajukan penulis adalah:

1. Bagaimana kedudukan camat sebagai PPAT Sementara dalam Penerbitan Akta Jual Beli Tanah Berdasarkan PP No.24 Tahun 2016?
2. Bagaimana kekuatan hukum akta jual beli tanah yang di Terbitkan Berdasarkan Produk hukum yang di buat camat sebagai PPAT sementara?

C. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan penelitian dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bagaimana Kedudukan Camat sebagai PPAT sementara dalam Penerbitan Akta Jual Beli Tanah
2. Untuk mengetahui Bagaimana kekuatan hukum akta jual beli tanah yang di terbitkan berdasarkan produk hukum yang dibuat camat sebagai PPAT sementara.

D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan penelitian ini di harapkan ada mamfaat yang dapat di dihasilkan yaitu yang bersifat akademis,praktis,dan kepada peneliti sendiri.

1. Manfaat Teoritis

Secara Akademis Diharapkan dapat memberikan perkembangan pengetahuan yang lebih luas terhadap masyarakat khususnya mengenai penerbitan akta jual beli tanah oleh Camat sebagai PPAT sementara.

2. Manfaat praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi sebuah pedoman bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam penegakan hukum seperti hakim, jaksa, polisi, konsultan hukum, notaris, dalam menyelesaikan sengketa-sengketa yang berkaitan dengan kedudukan camat sebagai PPATS dalam penerbitan akta jual beli tanah.

3. Manfaat bagi Peneliti

Dalam penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan baik ilmu, pengetahuan serta kemampuan penulis dan salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana hukum (S1) di fakultas hukum Universitas HKBP Nommensen Medan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Camat

1. Pengertian Camat

Dalam Peraturan Pemerintahan 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.⁹

Prajudi Atmosudrijo dalam bukunya Hukum Administrasi Negara mengatakan bahwa Camat merupakan perangkat daerah kabupaten atau kota dengan wilayah yang tertentu. 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 Negara¹⁰

Sedangkan Bayu Suryaningrat mengemukakan bahwa camat adalah seseorang yang mengepalai dan membina suatu wilayah yang biasanya terdiri dari beberapa desa atau kelurahan. Camat juga seorang eksekutif yaitu seorang pelaksana tugas pemerintahan, seperti

⁹ Peraturan Pemerintahan Nomor 19 Tahun 2008 Tentang kecamatan.

¹⁰ S. Prajudi Atmosudrijo, *Hukum Administrasi Negara*, Ghalia Indonesia, Jakarta 1994. Hal. 17

salah satu tugas dan fungsinya sebagai kepala wilayah kecamatan yaitu pengendalian pembangunan.¹¹

Dari pengertian camat yang dikemukakan di atas maka penulis dapat memahami 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 mengelola pemerintahan dan pelayanan masyarakat di wilayah 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 di wilayah kepada pemerintah kabupaten/kota atau provinsi.

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. Didalam kewenangan ini terdapat wewenang-wewenang (*rechtsbe voegdheden*). 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

¹¹ Bayu suryaningrat, *Wewenang Tugas dan Tanggung Jawab Camat*. Patco. Jakarta. A. HAW. Widjaja, 2005.hal.2

ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan.¹² 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.¹³

Sebagaimana hal di atas maka dapat kita ketahui bahwa camat itu termasuk penyelenggaraan pemerintah, yang diberikan suatu kewenangan untuk melaksanakan atau melakukan perbuatan dan tindakan hukum dalam melaksanakan tujuan pemerintahan itu sendiri.¹⁴

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 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.¹⁵ Dalam hal serah terima protokol ini juga dapat diartikan sebagai serah terima tanggungjawab terhadap perbuatan PPAT sementara sebelumnya

¹² Ateng Syafrudin, *Menuju Penyelenggaraan Pemerintahan Negara yang Bersih dan Bertanggung Jawab*, Jurnal Pro Justia, Bandung: Universitas Parahyangan, 2000. hal.22.

¹³ Philipus M. Hadjon, *Tentang Wewenang*, Yuridika, No.5 dan 6 tahun XII, September-Desember 1997, hal. 1.

¹⁴ Pasal 126 Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah.

¹⁵ Pasal 27 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan pejabat Pembuat Akta Tanah

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.

Hal ini dikarenakan setiap wewenang pejabat atau pejabat harus selalu disertai tanggungjawab, sesuai dengan prinsip “ *deed bovegtheid zonder verantwoordelijkheid* ”(tidak ada kewenangan tanpa pertanggungjawaban). Karena wewenang ini melekat pada jabatan, dalam implementasinya dengan ini camat selaku PPAT sementara menjalankan fungsionaris jabatan PPAT sementara tersebut. Tanggung jawab pada camat selaku PPAT sementara ini dibagi dua yakni:¹⁶

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 konsekwensi melekatnya tanggung jawab pada jabatan yang bersangkutan, namun dapat saja dalam pelaksanaan kewenangan itu tanggung jawab pribadi (*in person*) pejabat.
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.

¹⁶ <http://journal.fh.unsri.ac.id/index.php/repertorium/article/view/307/162> di akses pada tanggal 27 januari 2024, pukul 13.15 wib.

Camat selaku PPAT sementara, apabila tidak menjabat lagi masih mempunyai tanggung jawab yang masih melekat dikarenakan perbuatan hukum yang dilakukannya, dalam hak 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.

3. Tugas dan kedudukan camat

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.¹⁷ Daerah kabupaten/kota membentuk kecamatan dalam rangka meningkatkan koordinasi penyelenggaraan pemerintahan, pelayanan publik, dan pemberdayaan masyarakat desa atau kelurahan.¹⁸

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 bebankan kepada pegawai dengan

¹⁷ Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah

¹⁸ Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah

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.

Terjadinya perubahan yang mendasar dalam penyelenggaraan pemerintahan kecamatan menurut UU Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah, Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004, dan Undang-Undang nomor 22 tahun 1999 Tentang Pemerintahan Daerah menggantikan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1974 Tentang Pokok-Pokok Pemerintahan Daerah. Perubahan mencakup mengenai kedudukan kecamatan menjadi perangkat daerah kabupaten/kota, dan camat menjadi pelaksana sebagian urusan pemerintahan yang menjadi wewenang Bupati/Walikota.¹⁹

Dinyatakan bahwa perangkat daerah kabupaten/kota terdiri atas sekretariat daerah, sekretariat DPRD, dinas daerah, lembaga teknis daerah, dan kecamatan. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Pasal 209 Ayat (2) Perangkat Daerah kabupaten/kota terdiri atas: a. sekretariat daerah; b. sekretariat DPRD; c. inspektorat; d. dinas; e. badan; dan f. Kecamatan. Pasal tersebut menunjukkan adanya perubahan penting yaitu:²⁰

- a. Kedudukan camat tidak lagi sebagai kepala wilayah kecamatan dan sebagai alat pemerintah pusat dalam menjalankan tugas-tugas dekonsentrasi, namun telah beralih

¹⁹ Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah, dan Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004

²⁰ Pasal 209 ayat 2 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan daerah

menjadi perangkat daerah yang hanya memiliki sebagian kewenangan otonomi daerah dan penyelenggaraan tugas-tugas umum pemerintahan dalam wilayah kecamatan.

- b. Kecamatan merupakan suatu wilayah kerja tempat camat bekerja, bukan lagi sebagai wilayah administrasi pemerintahan.
- c. 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 perUndangUndangan, camat memberikan “*Public Service*” sebaik-baiknya.²¹

penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan dan pembinaan kehidupan kemasyarakatan dalam wilayah kecamatan sesuai dengan yang di atur pada Pasal 224 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 sebagai berikut:

1. Kecamatan dipimpin oleh seorang kepala kecamatan yang disebut camat yang berada dibawah dan bertanggung jawab kepada Bupati/Walikota melalui sekretaris Daerah.
2. Bupati/Walikota wajib mengangkat Camat dari pegawai negeri sipil yang menguasai pengetahuan teknis pemerintahan dan memenuhi persyaratan kepegawaian sesuai dengan ketentuan peraturan perUndang-Undang.
3. Pengangkatan camat yang tidak sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud pada Ayat (2) dibatalkan keputusan pengangkatannya oleh Gubernur sebagai wakil Pemerintah Pusat.²²

B. Tinjauan Tentang Pejabat pembuat akta tanah (PPAT)

1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pasal 1 butir 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia 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.

²¹ Bayu Surianingrat, *Wewenang Tugas dan Tanggung Jawab Camat* (Patco, Jakarta 1981)

²² Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah

Boedi Harsono menjelaskan bahwa pejabat umum adalah seseorang yang diangkat oleh pemerintah dengan tugas dan kewenangan memberikan pelayanan kepada umum dibidang tertentu.²³

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 dibuktikan adanya pemalsuan, penipuan maupun lain-lain kemungkinan akta tanah tersebut dinyatakan batal ataupun harus dinyatakan batal.²⁴

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.²⁵

Dari beberapa pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dikemukakan di atas maka penulis dapat memahami bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat sebuah akta yang otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau satuan rumah susun.

2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pasal 1 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) PP No.24 Tahun 2016 Tentang perubahan atas PP No.73 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo pasal 1

²³ Boedi Harsono, dalam Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Rajawali pers, Jakarta 2016, hal.87

²⁴ AP. Parlindungan, *Pendaftaran...Op.Cit.*, hal 175

²⁵ A.A. Andi Prajitno, *Pengetahuan Praktis Tentang Apa dan Siapa Pejabat Pembuat Akta Tanah*, selaras: Malang, 2013, hal.72

ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik 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 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang membagi PPAT menjadi 3 kelompok, yaitu:²⁶

- a. 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.
- b. 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).
- c. 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.

3. Tugas Dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pasal 6 ayat (2) peraturan pemerintah No.24 Tahun 1997 menetapkan bahwa “Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan di bantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk

²⁶ Harun AL Rashid,*sekilas tentang jual beli tanah (berikut peraturan-peraturannya)*,(Ghalia Indonesia, Jakarta 1987) hal.201

melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan”.

Tugas pokok PPAT dalam membantu pelaksanaan pendaftaran tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / kota ditetapkan dalam pasal 2 Peraturan Pemerintah 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 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 (*inbreng*) ;
 - e. Pembagian hak bersama;
 - f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik;
 - g. Pemberian hak tanggungan; dan
 - h. Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Yang dimaksud dengan perbuatan hukum adalah suatu perbuatan yang dilakukan oleh pihak-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.

A.P. Parlindungan menyatakan bahwa tugas PPAT adalah melaksanakan suatu *Recording of deed conveyance*, yaitu suatu perekaman pembuatan akta tanah yang meliputi mutasi hak, pengikatan jaminan dengan hak atas tanah sebagai hak tanggungan, mendirikan hak baru diatas sebidang tanah (Hak Guna Bangunan di atas Hak Milik atau Hak Pakai di atas Hak Milik) ditambah surat kuasa memasang hak tanggungan.²⁷

PPAT dalam melaksanakan tugasnya harus mandiri dan tidak memihak kepada salah satu pihak. Irawan Soerodjo menyatakan bahwa jabatan PPAT merupakan suatu profesi yang mandiri, yaitu:²⁸

- a. Mempunyai fungsi sebagai pejabat umum yang berdasarkan peraturan perundang-undangan mendapat kewenangan dari pemerintah melalui Menteri Negara Agraria/Kepala Pertanahan Nasional untuk membuat akta pemindahan hak dan pembebanan hak tanggungan atas tanah yang merupakan alat bukti yang autentik.
- b. Mempunyai tugas sebagai *recording of deed conveyance* (perekaman dari perbuatan-perbuatan) sehingga wajib mengkonstatir kehendak para pihak yang telah mencapai suatu kesepakatan di antara mereka.
- c. Mengesahkan suatu perbuatan hukum diantara para pihak yang bersubstansi mengesahkan tanda tangan pihak-pihak yang mengadakan perbuatan hukum dan menjamin kepastian tanggal penandatanganan akta.

Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur dalam pasal 3 PP No.37 Tahun 1998, yaitu:²⁹

²⁷ A.P. Parlindungan I, Op. cit., hal.83

²⁸ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, Februari 2003, hal.149-150

²⁹ Pasal 3 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.37 Tahun 1998

1. Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam pasal 2, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta autentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.
2. PPAT khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 jo. Pasal 3 ayat (1) peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.1 Tahun 2006 menegaskan bahwa akta yang dibuat oleh PPAT adalah akta autentik. Dalam kedua peraturan ini tidak dijelaskan apa yang dimaksud dengan akta autentik. Akta autentik³⁰ menurut pasal 1868 BW, adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh dan dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu, di tempat dimana akta dibuatnya.³¹

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

- a. Didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang.
- b. Dibuat oleh dan dihadapan pejabat umum;
- c. Akta dibuat oleh dan dihadapan oleh pejabat umum yang berwenang untuk itu dan ditempat dimana akta itu dibuat.

4. Batasan Wilayah Pejabat Pembuat Akta Tanah

³⁰ Irawan soerodjo,op.cit.,hal 83

³¹ R. Soebekti dan R Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata BW*,Pradnya Paramita, Jakarta,1985.hal.419

Pejabat pembuat akta tanah dalam melaksanakan tugasnya tidak bebas kesemua wilayah. Disebutkan dalam pasal 12 ayat (1) PP No.24 Tahun 2016 tentang perubahan atas PP No.37 Tahun 1998 tentang peraturan jabatan pejabat pembuat akta tanah, bahwa daerah kerja PPAT adalah Satu wilayah provinsi. Terkait tempat kedudukan kerjanya pejabat pembuat akta tanah dilarang memiliki kantor cabang atau perwakilan dalam bentuk lain untuk menawarkan jasanya kepada masyarakat diluar wilayah yang telah ditentukan.

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.³²

Pejabat Pembuat Akta Tanah dilarang membuat akta diluar wilayah kerjanya. Pejabat pembuat akta tanah dilarang membuat akta untuk dirinya sendiri, suami atau istrinya, keluarga sedarah atau semenda, dalam garis lurus lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis kesamping sampai derajat kedua, menjadi pihak dalam perbuatan hukum dimaksud, baik dengan cara bertindak sendiri, kuasa atau menjadi kuasa dari pihak lain.³³

Pejabat Pembuat Akta Tanah juga dilarang membuat akta apabila para pihak yang bersangkutan dalam akta atau salah satu pihaknya, tidak cakap hukum, mereka tidak dapat menjadi pihak dalam pembuatan akta kecuali diwakilkan oleh walinya. Pejabat Pembuat Akta Tanah terlarang menerbitkan Akta Tanah jika terdapat permasalahan atau

³² Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.37 Tahun 1998 Tentang *Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*.

³³ Pasal 23 angka 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.37 Tahun 1998

sengketa yang sedang dalam proses penyelesaian di pengadilan. Dan dilarang untuk menerima suap atau gratifikasi dalam bentuk apapun yang terkait dengan tugas dan tanggungjawabnya sebagai pejabat pembuat akta tanah.

C. Tinjauan Tentang Pelaksanaan Pembuatan Akta Jual Beli Tanah

1. Pengertian 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.³⁴ 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.

Menurut 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”. Berdasarkan pasal 1868 KUHPerdara tersebut dapat disimpulkan unsur-unsur dari akta otentik yaitu:

- a) Akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang;
- b) Dibuat dihadapan pejabat umum yang berwenang;
- c) Dibuat di tempat akta itu di buat.

³⁴ H Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Perjanjian (TPA DUA)*, (Rajawali Pers, Depok 1987) hal.45

Akta otentik juga dapat dimaksud dengan akta yang dibuat dan di persiapkan 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”.³⁵ Lazimnya dalam pembuatan serta penandatanganan akta dibawah tangan ini, tanpa adanya saksi yang turut serta dalam membubuhkan tanda tangannya. Padahal sebagaimana 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.³⁶

2. Syarat-Syarat Jual Beli Hak Atas Tanah

Sebelum jual beli dilakukan antara pemilik tanah dan calon pembeli, tentunya sudah dicapai kata sepakat mengenai akan dilakukannya jual beli itu. Kata sepakat itu menimbulkan perjanjian, yang kiranya dapat disebut perjanjian akan melakukan jual beli.³⁷

³⁵ Racmadi Usman,2009,*Hukum Jaminan Keperdataan*, Jakarta :Sinar Grafika, hal.87

³⁶ R.Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat Di Indonesia suatu penjelasan*, (PT Raja Grafindo Persada, Jakarta 1993) hal.44

³⁷ Effendi Perangin,*Hukum Agraria Di Indonesia suatu telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*,(Rajawali, Jakarta 1986) hal.17

Untuk melakukan suatu transaksi jual beli atas tanah, maka tentunya ada syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam peralihan hak atas tanah melalui jual beli.³⁸

1. Syarat Materil

Syarat Materil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:³⁹

- a. Pemberi 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 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-badan hukum yang ditetapkan oleh 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 Formal

³⁸ Fredrik Mayore Saranaung, *Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut PP No.24 Tahun 1997*, (<https://media.neliti.com>. Diakses pada tanggal 20 januari 2024, 19:20)

³⁹ Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Setelah semua persyaratan materil dipenuhi maka PPAT akan membuat akta jual belinya. Akta jual beli menurut pasal 37 PP 24/1997 harus dibuat oleh PPAT.

Sebelum akta jual beli dibuat PPAT, maka disyaratkan bagi para pihak untuk menyerahkan surat-surat yang diperlukan oleh PPAT, yaitu:⁴⁰

1. Jika tanahnya sudah bersertifikat, sertifikat tanahnya yang asli dan tanda bukti pembayaran biaya pendaftarannya.
2. Jika tanahnya belum bersertifikat, surat keterangan bahwa tanah tersebut belum bersertifikat, surat-surat tanah yang ada yang memerlukan penguatan 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 pendafran terlebih dahulu untuk menjamin kepastian hukum.

Dalam hukum pertanahan, selain transaksi jual beli tanah dapat dilaksanakan oleh PPAT Umum. Camat atau kepala desa juga dapat ditunjuk sebagai PPAT Sementara oleh kepala BPN. hal ini perlu dikarenakan dapat membantu melayani masyarakat terpencil dalam pembuatan akta jual beli tanah di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. Selain

⁴⁰ James Julianto Irawan, *Surat Berharga Suatu Tinjauan Yuridis dan Praktis*, Jakarta 2014, hal.28

itu pendaftaran tanah sangat penting bagi masyarakat yang memerlukan. maka fungsi tersebut harus dilaksanakan diseluruh wilayah Negara. Oleh karena itu, diwilayah yang belum ada PPAT, camat dan kepala desa perlu ditunjuk sebagai PPAT Sementara.

3. Kedudukan Akta

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 aktual. Kedudukan atau status mengacu pada posisi umum dalam suatu situasi atau tempat dalam konteks khusus. Posisi ini melibatkan dimensi Ruang, reputasi, hak, dan tanggungjawab. Secara konseptual, kedudukan merujuk pada letak sesuatu dalam suatu pola tertentu.⁴¹

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.

BAB III

METODE PENELITIAN

⁴¹ <https://www.apaarti.com/kedudukan.html>, diakses pada tanggal 17 januari 2024, pukul 13.10 wib

A. Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup penelitian ini bertujuan untuk membatasi sejauh mana masalah yang dibahas dalam penulisan skripsi ini. Ruang lingkup penelitian ini terbatas hanya pada permasalahan yang penulis teliti tentang bagaimana kedudukan Camat sebagai PPAT sementara dalam penerbitan akta jual beli tanah dan bagaimana kekuatan hukum akta jual beli tanah yang diterbitkan berdasarkan produk hukum yang dibuat Camat sebagai PPAT sementara.

B. Metode Pengumpulan Data

Untuk memperoleh suatu kebenaran ilmiah dalam penulisan skripsi, maka digunakan teknik pengumpulan data dengan cara:

a. Metode Penelitian Lapangan

Pengumpulan data secara langsung dilakukan dengan wawancara kepada Camat Sipahutar Bapak Budiarto guna memperoleh informasi atau data-data yang diperlukan dalam penulisan skripsi ini.

b. Metode Penelitian Kepustakaan

Metode penelitian kepustakaan (*library research*), yaitu dengan mempelajari, memahami, dan menganalisis peraturan perundang-undangan seperti UUPA No.5 Tahun 1960, PP No.24 Tahun 2016, PP No.18 Tahun 2021 dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, buku-buku, Publikasi ilmiah berupa jurnal, maupun situs internet yang masih berkaitan erat dengan objek yang akan dikaji oleh penulis. Penelitian ini terfokus pada suatu masalah yang diajukan atau direncanakan untuk diteliti kebenarannya menurut cara-cara yang dapat

dipertanggungjawabkan dari segi ilmiah dan penelitiannya bersumber pada kepustakaan atau dokumentasi.⁴²

Dalam pengertian lain studi kepustakaan yaitu kegiatan yang berhubungan dengan metode pengumpulan data pustaka, membaca dan mencatat serta mengelolah bahan penelitian.⁴³

C. Sumber Bahan Hukum

Dalam penelitian ini sumber bahan hukum yang digunakan adalah menggunakan data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh dari hasil observasi lapangan terhadap camat sipahutar Bapak Budiarjo Nainggolan di lapangan secara langsung tertuju pada objek penelitian. Data sekunder adalah sumber penelitian yang diperoleh penulis secara tidak langsung melalui media perantara. selanjutnya bahan hukum yang digunakan untuk memperoleh data sekunder adalah sebagai berikut:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas. Bahan hukum primer yang peneliti gunakan yaitu Hasil Wawancara Berdasarkan Penjelasan dari Camat Kecamatan Sipahutar Bapak Budiarjo Nainggolan

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu berbagai bahan hukum yang terdiri dari hasil buku-buku, peraturan perundang-undangan, teks, jurnal, artikel, internet, agar diperoleh informasi yang terbaru dan berkaitan erat dengan permasalahannya. Maka kepustakaan yang di cari dan dipilih harus relevan dan mutakhir.

c. Bahan Hukum Tersier

⁴² Absori, dkk, 2015, op., Cit, hal, 12-13

⁴³ Zed Mestika, Metode Penelitian Kepustakaan, Jakarta: Yayasan Obor Indonesia, 2008, hal 3

Bahan hukum tersier yaitu berbagai bahan hukum yang memberikan informasi atau petunjuk tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus-kamus hukum dan ensiklopedia.

D. Analisis Data

Metode analisa yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif bersifat deskriptif yuridis, yaitu kenyataan-kenyataan yang ada berupa data yang diperoleh dari masyarakat kemudian dikelola, dianalisis, dan disusun secara sistematis. Dengan mendeskripsikan dan menganalisis data-data yang diperoleh dari kegiatan yang ada dalam masyarakat dan dikaitkan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku saat ini yaitu PP No.24 Tahun 2016 kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif untuk mencapai kejelasan masalah-masalah yang dibahas.