

SKRIPSI

**KEWENANGAN DAN TANGGUNG JAWAB CAMAT SEBAGAI
PPAT SEMENTARA DALAM AKAD JUAL BELI TANAH
YANG BELUM BERSERTIFIKAT**
(Studi Pada Kantor Kecamatan Tempe)



Oleh:

A. Sri Wahyuni Dewi
040 2019 0160

Diajukan sebagai Tugas Akhir dalam rangka Penyelesaian Studi

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUSLIM INDONESIA
MAKASSAR**

2023

HALAMAN JUDUL

KEWENANGAN DAN TANGGUNG JAWAB CAMAT SEBAGAI PPAT SEMENTARA DALAM AKAD JUAL BELI TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT (Studi Pada Kantor Kecamatan)

SKRIPSI

**Skripsi ini diajukan untuk memenuhi salah satu persyaratan guna
Memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum pada
Program Studi Ilmu Hukum di Universitas Muslim Indonesia**

**Oleh
A.SRI WAHYUNI DEWI
04020190160**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUSLIM INDONESIA
2023**

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Dengan ini menetapkan bahwa hasil penelitian dibawah ini:

Nama : A.Sri Wahyuni Dewi
NIM : 04020190160
Bagian : Hukum Perdata
Judul Skripsi/Penelitian : Kewenangan dan Tanggung Jawab Camat Sebagai PPAT Sementara Dalam Akad Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat (Studi Pada Kantor Kecamatan Tempe)
Dasar Penetapan : No 0568/H.05/FH-UMI/X/2022
Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dalam ujian skripsi.

Makassar, 9 Februari 2023

Disetujui Oleh:

Pembimbing I,

Dr. Hj. Andi Risma, SH.,MH.
NIPS : 104101111

Pembimbing II,

Dr. Muhammad Fachri Said, SH.,MH.
NIPS : 104151318

Mengetahui

Ketua Bagian Hukum Perdata



Dr. Hj. Andi Risma, S.H.,M.H.
NIPS : 104101111

PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI

Diajukan bahwa skripsi mahasiswa :

Nama : A.Sri Wahyuni Dewi
NIM : 04020190160
Bagian : Hukum Perdata
Judul Skripsi : Kewenangan dan Tanggung Jawab
Camat Sebagai PPAT Sementara
Dalam Akad Jual Beli Tanah Yang
Belum Bersertifikat (Studi Pada Kantor
Kecamatan Tempe)

Dasar Penetapan : No 0568/H.05/FH-UMI/X/2022

Memenuhi syarat untuk diajukan dalam ujian skripsi sebagai ujian akhir
program studi.

Dikeluarkan di : Makassar

Pada Tanggal : 13 Februari 2023

Dekan Fakultas Hukum



Prof. Dr. H. Lagde Husen, S.H., M.H.

PENGESAHAN SKRIPSI

**KEWENANGAN DAN TANGGUNG JAWAB CAMAT SEBAGAI PPAT
SEMENTARA DALAM AKAD JUAL BELI
TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT
(Studi Pada Kantor Kecamatan)**

Disusun dan diajukan oleh :

A.SRI WAHYUNI DEWI

04020190160

Telah dipertahankan dihadapan Panitia Ujian Skripsi pada Program Studi
Sarjana Ilmu Hukum Fakultas Hukum

Universitas Muslim Indonesia

Pada 28 Februari 2023

dan dinyatakan diterima

Makassar, 28 Februari 2023

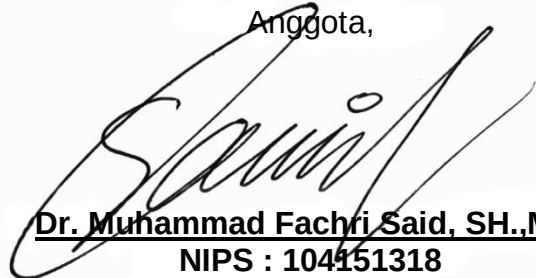
Panitia Ujian,

Ketua,



Dr. Hj. Andi Risma, SH.,MH.
NIPS : 104101111

Anggota,



Dr. Muhammad Fachri Said, SH.,MH.
NIPS : 104151318

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muslim Indonesia Makassar



Prof. Dr. H. La Ode Husein, SH., MH

NIPS : 140860192

PENGESAHAN SKRIPSI

Diterangkan bahwa Skripsi di bawah ini :

Judul Skripsi : Kewenangan dan Tanggung Jawab
Camat Sebagai PPAT Sementara
Dalam Akad Jual Beli Tanah Yang
Belum Bersertifikat (Studi Pada Kantor
Kecamatan Tempe)

Nama Mahasiswa : A.Sri Wahyuni Dewi

No.Stambuk/NIM : 04020190160

Program Studi : Ilmu Hukum

Bagian : Hukum Perdata

Dasar Penetapan : No 0568/H.05/FH-UMI/X/2022

Telah dipertahankan Dihadapan majelis Ujian Skripsi dan dinyatakan
LULUS oleh :

1. **Dr.Hj.Andi Risma, S.H.,M.H.**

Pembimbing Ketua

(.....)

2. **Dr. Muhammad Fachri Said, S.H.,M.H.**

Pembimbing Anggota

(.....)

3. **Dr.Sri Amlinawaty A.Muin, S.H.,M.H.**

Penguji I

(.....)

4. **Dr.Jasmaniar, S.H.,M.H.**

Penguji II

(.....)



PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI

Untuk kepentingan ilmiah, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama Mahasiswa : A.Sri Wahyuni Dewi

NIM : 04020190160

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa saya setuju dan mengizinkan pihak Universitas Muslim Indonesia untuk membuat Salinan publikasi Skripsi ini dalam bentuk apapun, baik secara keseluruhan atau sebagian dengan tetap mencantumkan nama saya. Setiap penyalinan dan publikasi atau penggunaan Skripsi ini baik seluruh atau Sebagian dengan tujuan keuntungan finansial tidak diizinkan kecuali persetujuan saya atau pihak Universitas.

Makassar, 15 Februari 2023



A.Sri Wahyuni Dewi

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama Mahasiswa : A.Sri Wahyuni Dewi
NIM : 04020190160
Bagian : Hukum Perdata
Judul Skripsi/Penelitian : Kewenangan dan Tanggung Jawab Camat Sebagai PPAT Sementara Dalam Akad Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat (Studi Pada Kantor Kecamatan Tempe)

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya ini benar merupakan hasil karya sendiri, bukan merupakan hasil plagiasi terhadap karya ilmiah orang lain. Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa Sebagian atau keseluruhan dari skripsi ini merupakan hasil plagiasi, maka saya bersedia menerima sanksi karena perbuatan tersebut.

Makassar, 15 Februari 2023



A.Sri Wahyuni Dewi

KATA PENGANTAR



Assalamu ‘ Alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Alhamdulillah Rabbil ‘ Alamin, puji serta syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang Maha Pengasih dan Maha Penyayang. Penulis sadar bahwa penulisan Skripsi ini dapat terselesaikan karena adanya limpahan rahmat, hidayah, kesempatan serta kemampuan hanya dari Allah SWT, Tak lupa pula shalawat serta salam atas junjungan umat islam kepada nabi besar kita, yaitu Nabi Muhammad SAW sebagai suri tauladan terbaik sepanjang masa yang telah membawa kaumnya dari alam yang gelap gulita menuju alam yang terang – menerang seperti saat ini.

Penulis sangat bersyukur bahwa skripsi yang berjudul: “Kewenangan dan Tanggung Jawab Camat Sebagai PPAT Sementara Dalam Akad Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat (Studi Pada Kantor Kecamatan Tempe) “ sebagai salah satu syarat untuk mendapatkan gelar S-1 pada jurusan Hukum Perdata di Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia dapat terselesaikan.

Pada kesempatan ini, izinkan penulis mengucapkan rasa terima kasih kepada kedua orang tua tercinta yaitu Ayahanda **Ipda Harpin S.Sos**, Ibunda **Andi Harmawati, Ap** yang telah memberikan semangat besar serta dukungan yang luar biasa dicurahkan kepada Penulis dan Penulis juga mengucapkan terima kasih kepada **Ibu Dr. Hj. Andi Risma**,

S.H.,MH Selaku Pembimbing Ketua dan **Bapak Dr. Muhammad Fachri Said, S.H.,MH** Selaku Pembimbing Anggota, atas segala bantuan yang diberikan kepada Penulis, mulai dari segi waktu, tenaga, pikiran dalam membimbing, mengarahkan, mengoreksi serta memberikan saran dalam membantu penulis menyelesaikan skripsi. Semoga Allah SWT memberikan rahmat dan nikmat kesehatan kepada beliau berdua. selanjutnya Terima Kasih kepada yang terhormat :

1. Bapak Prof. Dr. H. Basri Modding,SE.,M.Si Selaku Rektor Universitas Muslim Indonesia
2. Bapak Prof. Dr. H. La Ode Husen,S.H.,MH Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia
3. Ibu Dr. Hj. Andi Risma, S.H.,MH Selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia
4. Bapak Dr. Muhammad Fachri Said, S.H.,MH Selaku Dosen Pembimbing Akademik
5. Segenap Dosen Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia yang telah memberikan ilmunya kepada penulis dan seluruh staf administrasi dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia yang telah banyak memberikan Bantuan kepada Penulis selama studi
6. Faried Wajedi S.IP. selaku Sekertaris Camat Tempe yang memberikan izin untuk melakukan penelitian di Kantor Kecamatan Tempe.

7. Kompak SC, *Study Club* di Fakultas Hukum yang membuat penulis memiliki teman dan kakak-kakak terutama kanda Imam Wahyudi, S.H. yang memberikan masukan dan bantuan saat pembuatan skripsi ini.
8. Muhammad Hidayat, S.Tr.IP, yang selalu membantu dan memberi dukungan kepada penulis.
9. Dan untuk semua pihak terutama sahabat saya (Aya, Ulya), teman kuliah saya dari semester awal (Sipe, Ai, Ema, Indri, Pute dan Ana), yang sudah memberikan banyak bantuan serta dukungan kepada penulis.

Semoga Allah SWT melimpahkan rahmat-Nya Kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan kepada penulis. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini tentunya jauh dari kata sempurna, maka dari itu dengan segala kerendahan hati penulis bersedia menerima segala kritik dan saran yang sifatnya membangun. Semoga pula isi dari skripsi ini berguna bagi perkembangan ilmu, khususnya di bidang Hukum Perdata, Aamiin.

Wassalamu ‘ Alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Makassar, 15 Februari 2023

Penulis,



A. Sri Wahyuni Dewi

ABSTRAK

A.Sri Wahyuni Dewi 040 2019 0160 dengan judul “Kewenangan dan Tanggung Jawab Camat Sebagai PPAT Sementara Dalam Akad Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat”. Penulisan skripsi ini dibimbing oleh Hj. Andi Risma, selaku Pembimbing I dan Muhammad Fachri Said, selaku Pembimbing II.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis kewenangan dan tanggung jawab pejabat membuat akta tanah (PPAT) sementara dalam akad jual beli terhadap tanah yang belum bersertifikat di Kecamatan Tempe dan akibat hukum jual beli terhadap tanah yang belum bersertifikat.

Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini sesuai dengan permasalahan yang dibahas yaitu menggunakan metode normatif dengan teknik pengumpulan penelitian pustaka dilaksanakan untuk mengumpulkan sejumlah data.

Hasil penelitian menunjukkan: (1) Sebagai PPAT Sementara, camat tempe dulunya telah melakukan perbuatan hukum yaitu tetap melayani masyarakat diwilayahnya dalam melakukan transaksi jual beli walaupun masyarakat tidak memiliki sertifikat, yang tentunya hal itu tidak sesuai dengan Peraturan Pemerintah Pasal 2 Nomor 37 Tahun 1998 menjelaskan kewenangan dan tanggung jawab PPAT jika ingin melakukan transaksi jual beli harus memenuhi syarat terlebih dahulu. (2) PPAT/PPAT Sementara jika tidak melakukan Kewenangan dan Tanggung Jawabnya sesuai dengan peraturan dan syarat tentu saja memiliki akibat, yaitu dapat diminta pertanggungjawaban secara administratif, perdata, dan pidana. Pertanggungjawaban dapat dikenakan kepada PPAT/PPAT Sementara disesuaikan dengan berat ringannya pelanggaran atau kelalaiannya. Namun Camat yang saat ini menjabat mulai pada tahun 2020 sampai sekarang telah menjalani Kewenangan dan Tanggung Jawabnya sebagai PPAT Sementara. Karena ia hanya akan melakukan transaksi jual beli tanah jika masyarakat tersebut telah melakukan prosedur dari bawah terlebih dahulu, yang tentunya jika sudah sampai di Kantor Kecamatan harusnya sudah memiliki sertifikat tanah dan tanahnya telah terdaftar.

Rekomendasi penelitian: (1) Mengenai Kewenangan dan Tanggung Jawab Camat sebagai PPAT Sementara agar dapat melaksanakan Kewenangan dan Tanggung Jawab sebagai PPAT Sementara, sebaiknya instansi-instansi terkait bidang pertanahan agar melakukan sosialisasi hukum agar masyarakat memahami tentang pentingnya peralihan dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang, pentingnya pendaftaran tanah dan pembuatan sertifikat atas tanah. Sehingga tidak menimbulkan konsekuensi yang dapat merugikan masing-masing pihak. (2) Agar terhindar dari akibat jual beli terhadap tanah yang belum bersertifikat sebaiknya pihak Kantor Kecamatan Tempe tetap melakukan administrasi sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan oleh pemerintah agar aturan yang dijalankan tetap konsisten.

ABSTRACT

A.Sri Wahyuni Dewi 040 2019 0160 with the title "Authorities and Responsibilities of the Sub-District Head as a Temporary PPAT in Sales and Purchase Contracts for Land That Has Not Been Certified." The writing of this thesis was supervised by Hj. Andi Risma, as Advisor I, and Muhammad Fachri Said, as Advisor II.

This study aims to identify and analyze the authorities and responsibilities of officials making temporary land deeds (PPAT) in sales and purchase agreements for land that has not been certified in the Tempe District and the legal consequences of buying and selling land that has not been certified.

The type of research used in this study is in accordance with the problems discussed, namely using normative methods with library research collection techniques to collect some data.

The results of the study show: (1) As a temporary PPAT, the sub-district head of Tempe used to take legal action, namely, continuing to serve the community in his area in carrying out buying and selling transactions even though the community did not have a certificate, which of course was not in accordance with Government Regulation Article 2 Number 37 of 1998 explaining the authority and responsibility of the PPAT. If you want to carry out a sale and purchase transaction, you must meet the requirements first. (2) Temporary PPAT and PPAT if they do not carry out their authorities and responsibilities in accordance with the regulations and requirements of course have consequences, namely that they can be held accountable administratively, civilly, and criminally. Liability can be imposed on the PPAT or temporary PPAT according to the severity of the violation or negligence. However, the Camat, who is currently serving from 2020 until now, has assumed his authority and responsibilities as a temporary PPAT. Because he will only carry out a land sale and purchase transaction if the community has followed the procedure outlined below, when he arrives at the district office, he must already have a land certificate and the land has been registered.

Research recommendations: (1) Regarding the authority and responsibilities of the Camat as a temporary PPAT, in order to be able to carry out the authority and responsibilities of the Camat as a temporary PPAT, it is advisable for agencies related to the land sector to carry out legal outreach so that the public understands the importance of the transition being carried out before authorized officials, the importance of land registration, and the importance of the issuance of land certificates. so as not to cause consequences that can be detrimental to each party. (2) In order to avoid the consequences of buying and selling land that has not been certified, it is best if the Tempe District Office continues to carry out the administration according to the procedures set by the government so that the rules that are implemented remain consistent.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI	iv
PENGESAHAN SKRIPSI	v
PENGESAHAN SKRIPSI	vi
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI	vii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	viii
KATA PENGANTAR	ix
ABSTRAK.....	xii
ABSTRACT	xiii
DAFTAR ISI	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Kegunaan Penelitian.....	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	9
A. Tinjauan Umum Tentang PPAT dan PPAT Sementara	9
1. Pengertian PPAT dan PPAT Sementara	9
2. Jenis-Jenis PPAT	12
3. Dasar Hukum PPAT	13
B. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah	15
1. Pengertian Hak Atas Tanah.....	15
2. Macam-Macam Hak Atas Tanah	19
3. Sertifikat Hak Atas Tanah	21
4. Hak-Hak Penguasaan Atas Tanah	22
C. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli	27
1. Pengertian Jual Beli.....	27
2. Dasar Hukum Jual Beli	32

3. Hak Dan Kewajiban Jual Beli.....	34
BAB III METODE PENELITIAN.....	38
A. Tipe Penelitian.....	38
B. Pendekatan Penelitian.....	38
C. Jenis dan Sumber Bahan Hukum	38
D. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	40
E. Analisis Bahan Hukum	40
BAB IV HASIL PENELITIAN.....	41
A. Kewenangan dan Tanggung Jawab Camat Sebagai PPAT Sementara dalam Akad Jual Beli Tanah yang Belum Bersertifikat di Kecamatan Tempe.....	41
B. Akibat hukum terhadap camat yang tidak melakukan tanggung jawab sebagai PPAT sementara pada jual beli tanah yang belum bersertifikat di Kecamatan Tempe.	50
BAB V PENUTUP	59
A. Kesimpulan	59
B. Saran	60
DAFTAR PUSTAKA.....	61
LAMPIRAN.....	64

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam kehidupan manusia, tanah sejak dulu memiliki keterkaitan yang erat dengan manusia. Pembahasan mengenai tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti yang sangat penting oleh karena sebagian besar daripada kehidupan manusia adalah sangat bergantung pada tanah. Tanah juga bisa menjadi salah satu sumber penghidupan dan mata pencarian bagi manusia, sehingga dapat disebut menjadi kebutuhan yang paling mendasar dengan keyakinan betapa sangat di hargai dan bermanfaat bagi kehidupan manusia, bahkan tanah dan manusia tidak bisa di pisahkan karena manusia hidup dan berkembang serta melakukan aktifitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia berhubungan dengan tanah.¹

Bagi kehidupan manusia tanah memiliki arti penting karena mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* dan *capital asset*. Dikatakan *social asset* karena tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial dikalangan masyarakat dalam kehidupan, sedangkan *capital asset* yaitu tanah dapat digunakan sebagai modal dalam pembangunan.² Manusia juga memiliki tiga jenis kebutuhan pokok yaitu sandang, pangan, papan. Tanah termasuk dalam kebutuhan

¹ M.P Sihan. (2003). *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori dan Praktek*, Jakarta : Raja Grafindo Persada. hlm. 1

² Herma Yulis, (2000) *Aspek Hukum Hak Atas Tanah Negara Sebagai Objek Jaminan*, Majalah Hukum Bisnis, Vol. 10, Jakarta, hlm 49

papan karena merupakan salah satu kebutuhan yang penting bagi manusia, karena dibangun sebagai tempat untuk berteduh dari berbagai cuaca dan bahaya. Manusia juga membutuhkan privasi dalam melakukan berbagai aktifitas. Maka dari itu manusia tentunya akan membangun rumah, gedung, sekolah, kantor dan sebagainya diatas tanah.

Tanah begitu berharga dan sangat dibutuhkan dalam kehidupan dapat menjadi pemicu munculnya persoalan antar manusia satu dengan yang lainnya. Yaitu manusia akan melakukan berbagai cara untuk menguasai suatu tanah tanpa berpikir panjang akibat yang akan mereka dapatkan dari perbuatannya bahkan jika cara itu melanggar hukum yang berlaku.³

Menurut peraturan yang berlaku di Indonesia, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yaitu pada pasal 1 tentang pendaftaran tanah. Yang menjelaskan bahwa kantor pertanahan kabupaten/kota sebagai instansi yang berwenang melaksanakan pendaftaran tanah telah melaksanakan pendaftaran tanah mulai pada tahun 1961 yaitu pada Peraturan Pemerintah No. 10. Yang artinya semua bidang tanah yang berada di wilayah indonesia seharusnya telah terdaftar pada kantor pertanahan kabupaten/kota setempat agar data tanah dapat tersedia secara lengkap dan menyeluruh sehingga hal itu akan bermanfaat bagi semua pihak baik instansi pemerintah

³ *Ibid* hlm1

sendiri maupun perorangan atau swasta, terutama bagi pihak yang akan melakukan proses-proses hukum atau akan meletakkan hubungan hukum atas suatu bidang tanah. Salah satu alasan penerbitan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah atas perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.⁴

Dielaskan dalam Pasal 1 Ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah yang berbunyi:

“Hak Atas Tanah adalah hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan Tanah, termasuk ruang di atas Tanah, dan atau ruang di bawah Tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan, serta memelihara Tanah, ruang di atas Tanah, dan/atau ruang di bawah Tanah”.

Berdasarkan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menyebutkan :

- a. Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut 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.

⁴ Penjelasan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah

- b. PPAT Sementara adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
- 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. QS. An- Nisa ayat 58.

﴿ إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ ۚ إِنَّ اللَّهَ نِعِمَّا يَعِظُكُمْ بِهِ ۗ إِنَّ اللَّهَ كَانَ سَمِيعًا بَصِيرًا ﴾

Terjemahan

“Sungguh, Allah menyuruhmu menyampaikan amanat kepada yang berhak menerimanya, dan apabila kamu menetapkan hukum di antara manusia hendaknya kamu menetapkannya dengan adil. Sungguh, Allah sebaik-baik yang memberi pengajaran kepadamu. Sungguh, Allah Maha Mendengar, Maha Melihat.”.

Dari kutipan ayat diatas menjelaskan bahwa sesungguhnya Allah memerintahkan untuk menunaikan tugas atau amanat kepada seseorang yang berhak menerimanya dan memutuskan perkara diantara manusia dalam urusan tertentu secara adil, yaitu tidak memihak karena Allah maha mendengar ucapan-ucapan dan perbuatan-perbuatan manusia.

Adapun PPAT yaitu memiliki tugas atau amanat dalam membuat akta otentik sebagai bukti bahwa telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan

Rumah Susun yang dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu di daerah kerjanya ditentukan oleh pemerintah (kompetensi *absolute*) yakni kabupaten atau kota satu wilayah dengan area kerja Kantor pertanahan. Itulah sebagian kegiatan yang dikerjakan oleh PPAT dalam kegiatan pendaftaran tanah di suatu wilayah.

Dalam persoalan mengenai kewenangan membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan, maka yang harus dipahami terlebih dahulu yaitu tentang masalah tanah dan hak atas tanah. Pengertian tanah dalam arti yuridis adalah permukaan bumi Pasal 4 ayat (1), sedang hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar disebut hak atas tanah. (Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.- LN RI Tahun 1960 Nomor 104).⁵

Perbuatan hukum yang sering terjadi yaitu jual beli tanah. Itu adalah salah satu contoh pengalihan hak milik atas tanah. Jual beli yakni perbuatan hukum paling sering kita temukan langsung dalam masyarakat, pasar, toko, bahkan pada pusat perbelanjaan besar lainnya yang melakukan beragam penawaran. Oleh karena hal tersebut ditempatkannya arti penting jual beli pada kehidupan sehari-hari pada masyarakat, jadi sangat perlunya dibuat peraturan yang mengatur mengenai jual beli, agar kegiatan tersebut tetap aman dan memiliki dasar.

⁵ Boedi Harsono. (2008). *Hukum Agraria Indoneisa*. Jakarta: Penerbit Djambatan. hlm. 18

Didalam Undang- undang Pokok Agraria (UUPA) telah mengatur tentang pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Hal ini harusnya menjadi kewajiban bagi para masyarakat agar memiliki hak atas tanah tersebut.

Namun saat ini permasalahan tentang pertanahan, terkhusus dalam Jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat merupakan suatu masalah yang sering kali menimbulkan konflik antar masyarakat, karena banyaknya yang melakukan transaksi jual beli tanah berdasarkan kesepakatan yang hanya berupa lisan antara penjual dan pembeli, ada juga yang nekat melakukan penjualan tanah yang telah ia jual kepada orang lain terlebih dahulu biasa dikatakan jual di atas jual.

Dalam hal ini di salah satu daerah di Kecamatan Tempe pada tahun 2015 pernah terjadi kasus yaitu seseorang yang ingin melakukan transaksi jual beli, namun hanya memiliki kwitansi sebagai bukti hak milik bahwa sebelumnya pernah terjadi jual beli. (Informan yang tidak ingin disebutkan namanya)

Berdasarkan permasalahan yang sering terjadi, penulis tertarik mengadakan penulisan dengan judul “Kewenangan dan Tanggung Jawab Camat Sebagai PPAT Sementara Dalam Akad Jual Beli Terhadap Tanah Yang Belum Bersertifikat”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang dikemukakan diatas, rumusan masalah dari penelitian ini sebagai berikut :

1. Bagaimanakah kewenangan dan tanggung jawab pejabat pembuat akta tanah (PPAT) sementara dalam akad jual beli terhadap tanah yang belum bersertifikat di Kecamatan Tempe ?
2. Bagaimanakah akibat hukum terhadap camat yang tidak melakukan tanggung jawab sebagai PPAT Sementara pada jual beli tanah yang belum bersertifikat di Kecamatan Tempe?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka penelitian ini mempunyai tujuan sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis kewenangan dan tanggung jawab camat sebagai PPAT Sementara dalam akad jual beli terhadap tanah yang belum bersertifikat di Kecamatan Tempe.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum jual beli terhadap tanah yang belum bersertifikat di Kecamatan Tempe.

D. Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan yang diperoleh atau diharapkan dari hasil ini adalah sebagai berikut :

1. Secara teoritik, penelitian ini merupakan sumbangsi kepada ilmu pengetahuan terutama ilmu hukum khususnya kewenangan dan

tanggung jawab camat sebagai PPAT sementara dalam akad jual beli terhadap tanah yang belum bersertifikat.

2. Secara praktik, diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan masukan kepada masyarakat terkait memberikan informasi sebagai pertimbangan ataupun saran yang berfungsi sebagai Lembaga yang terkait dalam jual beli terhadap tanah tanpa ada Akta Jual Beli atau Sertifikat tanah.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang PPAT dan PPAT Sementara

1. Pengertian PPAT dan PPAT Sementara

Pejabat Pembuat Akta Tanah atau disingkat menjadi PPAT adalah pejabat yang memiliki kewenangan dalam membuat akta – akta tanah tertentu contohnya yaitu dari perjanjian-perjanjian yang ingin memindahkan hak atas tanah, jika seseorang ingin memberikan hak baru atas tanah, ingin menggadaikan tanah atau meminjamkan uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan dan sebagainya.

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan notaris merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik dan kewenangan-kewenangan lainnya sebagaimana diatur dalam UUJN. Pasal 15 ayat (1) Undang-undang Jabatan Notaris menyebutkan bahwa :

"Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjaminkepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dankutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang".

PPAT Sementara adalah pejabat pemerintah disuatu wilayah yang ditunjuk untuk dapat melakukan tugas PPAT yaitu membuat akta tanah dan mengeluarkan AJB di wilayah tertentu biasanya “pejabat” tersebut adalah camat yang ditunjuk sebagai PPAT oleh Badan Pertanahan Nasional. PPAT Khusus adalah Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk kerana jabatannya untuk melakukan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu, khusus dalam rencana pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu, biasanya merupakan pensiunan pegawai BPN dan berwenang untuk membuat akta peralihan hak atas tanah-tanah tertentu.⁶

Camat merupakan pemimpin atau koordinator penyelenggaraan pemerintah disuatu wilayah yaitu kecamatan yang berkedudukan dibawah bupati dan bertanggung jawab kepada bupati dalam menangani dan menyelenggarakan sebagian urusan otonomi daerah dan tugas umum pemerintahan. Hal tersebut telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 pada pasal 225.

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dan kewenangan lainnya, yang ditentukan oleh Undang-Undang Nomor. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Perbedaan tersebut tergambar dengan jelas dari lembaga hukum yang bertanggung jawab untuk mengangkat dan memberhentikan, tugas

⁶ Sihombing, B.F. (2019). *Sistem Hukum PPAT dalam Hukum Tanah di Indonesia*, Jakarta: Kencana. hlm 18

dan kewenangannya dalam rangka pembuatan akta-akta otentik tertentu, serta sistem pembinaan dan pengawasan Notaris dan PPAT.

Pasal 15 ayat (1) ini bermaksud untuk mengatakan bahwa tidak semua akta otentik itu dibuat oleh Notaris. Adapun pejabat lain selain Notaris yang dapat membuat akta otentik antara lain Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Kantor Urusan Agama, dan Duta Besar. PPAT pada saat sekarang ini diberikan mandat didalam Peraturan Pemerintah yang ada untuk membuat akta otentik yang berhubungan dengan tanah. Ketentuan mengenai jabatan PPAT pada saat ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Diundangkannya PP Nomor 24 Tahun 2016 ini berdasarkan amanat dari UUPA yang mengamanatkan pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah. Amanat UUPA dalam melaksanakan pendaftaran tanah.⁷

Pasal 1 ayat 1 dari Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah bahwa yang dimaksud dengan “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”. Dari keempat peraturan perundang-undangan di atas menunjukkan

⁷ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

bahwa kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sebagai pejabat umum. Namun dalam peraturan perundang-undangan tidak memberikan definisi apa yang dimaksud dengan pejabat umum. Maksud “pejabat umum” itu adalah orang yang diangkat oleh Instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.⁸

2. Jenis-Jenis PPAT

Pada Pasal 1 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo Pasal 1 ayat (1) ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, telah membagi PPAT dalam 3 (tiga) kelompok yaitu:

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

⁸ Boedi Harsono. (2003). *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta : Penerbit Djambatan, hlm 485

- b. PPAT Sementara (PPATS) adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas pejabat pembuat akta tanah dengan membuat akta pejabat pembuat akta tanah.
- c. PPAT Khusus (PPATK) adalah pejabat badan pertanahan nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas pejabat pembuat akta tanah dengan membuat akta pejabat pembuat akta tanah tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan atau tugas pemerintah tertentu.

3. Dasar Hukum PPAT

Dasar hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu :

- a. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014.
- b. 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. Untuk melakukan pengurusan pengalihan hak atas tanah dengan jual beli, yang berwenang melakukan adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini berdasarkan ketentuan Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998

tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu:⁹

PPAT memiliki tugas 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.¹⁰

Kemudian, mengenai wilayah kerja PPAT, disebutkan dalam Pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, bahwa daerah kerja PPAT adalah satu wilayah provinsi. Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

⁹ Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

¹⁰ Prawira, I. G. B. Y., & Yoga, G. B. (2016). *Tanggung Jawab PPAT terhadap Akta Jual Beli Tanah. Jurnal Ius*, 4(1), hlm 65

B. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah

1. Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Penggunaan dan pemanfaatan tanah yang diberikan kepada dan dipunyai oleh dengan hak-hak yang disediakan dan oleh UUPA, tidak akan mempunyai makna dan atau arti apa-apa jika dibatasi hanya permukaan bumi saja. Karena manusia juga memerlukan dari sebagian dari tubuh permukaan bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya untuk dipermukaan.

Hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang didalamnya berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan kepada pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang di hakinya. Pemegang hak atas tanah tersebut dapat menggunakan dan mengambil manfaat dari tanah tersebut. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolok pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.¹¹

Untuk memiliki hak atas tanah tentunya harus melakukan pendaftaran tanah terlebih dahulu sesuai dengan ketentuan yang telah tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 1997 yang

¹¹ Boedi Harsono. (2007). *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta : Djambatan. hlm,283

merupakan penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yaitu dapat di urai sebagai berikut :¹²

a. Adanya serangkaian kegiatan

Kata-kata “serangkaian kegiatan” menunjuk kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu dengan yang lain, berurutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan bagi rakyat.

Kegiatan pendaftaran tanah menghasilkan dua macam data, yaitu data fisik dan data yuridis. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

b. Dilakukan oleh Pemerintah

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat *modern* merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.

¹² Urip Santoso, S.H., M.H. (2010). *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana, hlm, 14

Instansi pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN), sedangkan dalam pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

c. Secara terus-menerus, berkesinambungan

Kata “terus-menerus, berkesinambungan” menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan, yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian hingga tetap sesuai dengan keadaan terakhir.

d. Secara teratur

Kata “teratur” menunjukkan bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum, biar pun daya kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum negara-negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah.

e. Bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun

Kegiatan pendaftaran tanah dilakukan terhadap Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak pengelolaan, Tanah Wakaf, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Hak Tanggungan, dan Tanah Negara.

f. Pemberian surat tanda bukti hak

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak berupa sertifikat atas bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun.

Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

g. Hak-hak tertentu yang membebaninya

Dalam pendaftaran tanah dapat terjadi objek pendaftaran tanah dibebani dengan hak yang lain, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dijadikan jaminan utang dengan dibebani dengan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.

Atas dasar ketentuan tersebut, negara berwenang untuk menentukan hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh dan atau diberikan kepada perseorangan dan badan hukum yang memenuhi persyaratan yang ditentukan. Kewenangan tersebut diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yang menyatakan bahwa:

“Atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan

dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan hukum.”

2. Macam-Macam Hak Atas Tanah

Macam-macam hak atas tanah dimaksud dalam Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria lebih lanjut ditentukan dalam Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria yaitu: ¹³

- a. Hak Milik.
- b. Hak Pakai.
- c. Hak Guna Bangunan.
- d. Hak Usaha
- e. Hak sewa.
- f. Hak membuka tanah.
- g. Hak memungut hasil hutan.
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara, sebagaimana disebut dalam Pasal 53 UUPA berisi tentang hak-hak atas tanah yang bersifat sementara yaitu:

- 1) Hak Gadai.
- 2) Hak Usaha Bagi Hasil.
- 3) Hak Menumpang.
- 4) Hak Sewa Tanah Pertanian.

Hak-hak atas tanah terbagi dalam dua kelompok, yaitu hak-hak atas tanah primer dan hak-hak atas tanah sekunder: ¹⁴

¹³ Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria

- a. Hak-hak atas tanah primer adalah hak-hak atas tanah yang diberikan oleh Negara, antara lain Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara.
- b. Hak atas tanah sekunder adalah yang bersumber dari hak pihak lain, antara lain : Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh pemilik tanah, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, Hak Sewa.

Macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan kepada instansi pemerintah dan instansi pemerintah apapun yang boleh mempunyai hak tersebut adalah sebagai berikut :

- a. Hak Milik Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 hak milik dapat diberikan kepada bank milik pemerintah.
- b. Hak Guna Usaha Hak Guna Usaha dapat diberikan kepada BUMN dan BUMD untuk perusahaan perkebunan, perikanan dan peternakan.
- c. Hak Guna Bangunan Hak Guna Bangunan dapat diberikan kepada BUMN dan BUMD untuk mendirikan bangunan gedung.
- d. Hak Pakai

Hak Pakai untuk Instansi Pemerintah ada dua macam yaitu:

- 1) Hak pakai yang berlaku terus-menerus selama dipergunakan, dapat diberikan kepada Departemen/Lembaga Negara dan Pemerintah Daerah Otonom, jika tanahnya dipakai sendiri.

¹⁴ Urip Santoso, S.H., M.H. (2015). *Perolehan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana, hlm, 21

2) Hak Pakai selama jangka waktu 25 tahun, dapat diberikan kepada BUMN dan BUMD, jika tanahnya dipakai sendiri untuk penggunaan *non-pertanian* dan tidak untuk mendirikan bangunan gedung.

e. Hak Pengelolaan Hak pengelolaan dapat diberikan kepada Departemen/Lembaga Negara, BUMN, Pemerintah Daerah Otonom dan BUMD, jika tanah asetnya itu dimaksudkan selain untuk dipergunakan sendiri.

3. Sertifikat Hak Atas Tanah

Sertifikat sangat penting untuk digunakan sebagai alat bukti yang kuat dalam membuktikan hak atas tanah. Sebagaimana yang ditegaskan oleh peraturan yang disebutkan didalam pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-undang Pokok Agraria.¹⁵

Apabila ditinjau dari pengertian sertifikat itu sendiri maka sertifikat adalah tanda bukti hak atas tanah, yang dikeluarkan oleh pemerintah dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut ketentuan peraturan dan perundang-undangan. Sertifikat hak atas tanah membuktikan bahwa seseorang atau suatu badan hukum, mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu.

Menurut Effendi Perangin yaitu sertifikat hak atas tanah memiliki fungsi sebagai alat bukti yang kuat terhadap hak atas tanah dan hak

¹⁵ Nurdiansyah, W. (2019). *Penyelesaian Sengketa Tanah yang Dilakukan Oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Terkait Penerbitan Sertifikat Ganda di Kabupaten Pamekasan (Kasus Nomor 11/LAP. Pengd/III/2019)* (Doctoral dissertation, University of Muhammadiyah Malang)., hlm. 38

tanggungan bahwa seseorang atau suatu badan hukum mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu. Pada kenyataannya bahwa seseorang atau suatu badan hukum menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang bersangkutan tidak serta merta langsung membuktikan bahwa ia mempunyai hak atas tanah yang dimaksud. Adapun untuk mengetahui kekuatan pembuktian sertifikat hak atas tanah dapat diketahui dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yang menjelaskan bahwa sertifikat berlaku sebagai alat bukti terkuat dalam data fisik maupun data yuridis yang termuat didalamnya.¹⁶

4. Hak-Hak Penguasaan Atas Tanah

Penguasaan secara yuridis dilandasi hak, yang dilindungi hukum dan pada umumnya memberikan kewenangan bagi pemegang hak untuk menguasai tanah secara fisik. Tetapi ada juga penguasaan yuridis walaupun memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik, tetapi penguasaan tanahnya justru dilakukan oleh pihak lain. Misalnya pada kasus apabila tanah yang dimiliki oleh pemegang hak disewakan kepada pihak lain dan secara otomatis yang menyewa tersebut dapat menguasai secara fisik.

Di dalam hukum tanah yang berlaku di Indonesia, dikenal pula penguasaan atas tanah secara yuridis yang tidak memberikan

¹⁶ Effendi Perangin, *Praktek Pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah*, (Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 1996), hal. 1

kewenangan untuk menguasai tanah yang bersangkutan secara fisik. Misalnya apabila terjadi kredit di Bank dengan pengikatan tanah sebagai tanggungan, debitur (pemberi kuasa) memberikan kuasa kepada kreditur (penerima kuasa) dalam hal memberikan jaminan tanah tersebut sebenarnya mempunyai hak penguasaan atas tanah yang dijadikan tanggungan tersebut secara yuridis, tetapi penguasaan tanahnya secara fisik masih ada pada pemilik tanah.¹⁷

Dalam hukum tanah nasional kita diterapkan *hierarki* penguasaan atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yaitu:

a. Hak Bangsa Indonesia

Menurut Pasal 1 ayat (1) dan ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria, Hak Bangsa Indonesia adalah hak dari Bangsa Indonesia atas seluruh bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, yang berada di dalam wilayah Republik Indonesia. Menurut Pasal 1 ayat (4) Undang-undang Pokok Agraria, pengertian bumi selain permukaan bumi termasuk pula tubuh bumi dibawahnya serta yang berada dibawah air. Permukaan bumi sendiri biasa disebut dengan istilah tanah.

Menurut Pasal 1 ayat (3) Undang-undang Pokok Agraria, hak bangsa merupakan hubungan hukum yang bersifat pribadi. Subjek

¹⁷ Oktafiani, L., & Idris, I. (2015). *Pelaksanaan Pemberian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan pada Debitur PT. Bank DKI Jakarta Pusat*. Lex Jurnalica, hlm 86.

dari hak Bangsa Indonesia adalah seluruh rakyat Indonesia sepanjang bersatu sebagai bangsa Indonesia yaitu generasi-generasi terdahulu, sekarang dan generasi-generasi yang akan datang.

Hal ini meliputi seluruh tanah yang ada di dalam wilayah Negara Republik Indonesia. Hak bangsa mengandung unsur kepunyaan dan unsur kewenangan untuk mengatur dan memimpin penguasaan dan penggunaan tanah bersama yang dipunyainya. Hak bangsa atas tanah bersama bukanlah hak kepemilikan dalam arti yuridis, maka di dalam hak bangsa ada juga hak milik perseorangan atas tanah dan tugas kewenangan untuk mengatur dilimpahkan kepada negara.

b. Hak Menguasai Negara

Hak menguasai negara bersumber dari pemberian kuasa dari Bangsa Indonesia kepada Negara sebagai Organisasi Kekuasaan Seluruh Rakyat Indonesia (Badan Penguasa) berdasarkan ketentuan dari pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 dan kemudian dijabarkan secara lebih lanjut di dalam pasal 2 UUPA.

Berdasarkan pada ketentuan pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945, hubungan antara hukum negara dengan bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan yang terkandung di dalamnya, dirumuskan dengan istilah “dikuasai”, yang bukan berarti “dimiliki”, akan tetapi pengertiannya adalah pemberian wewenang kepada Negara sebagai organisasi kekuasaan dari Bangsa Indonesia atau

sebagai badan penguasa untuk pada tingkat tertinggi. (Pasal 2 ayat 2 UUPA):

- 1) Mengatur dan menyelenggarakan: peruntukkan penggunaan persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
- 2) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
- 3) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Hak menguasai negara, menurut pasal 2 ayat 3 UUPA mempunyai tujuan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur. Subjek dari hak menguasai negara adalah negara Indonesia sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia. Hak ini meliputi semua tanah dalam wilayah republik Indonesia. Baik tanah yang tidak atau belum maupun yang sudah dihaki dengan hak-hak perseorangan.

c. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat

Hak ulayat diatur di dalam pasal 3 jo pasal 5 UUPA. Hak ulayat merupakan serangkaian wewenang dan kewajiban suatu masyarakat hukum adat yang berhubungan dengan tanah yang

terletak dalam lingkungan wilayahnya. Hak ini meliputi semua tanah yang ada dalam lingkungan wilayah masyarakat hukum yang bersangkutan, baik yang sudah dimiliki seseorang dengan hak perseorangan maupun yang belum. Pemegang hak ulayat adalah masyarakat hukum adat, sedangkan yang menjadi objek hak ulayat adalah semua tanah dalam wilayah masyarakat hukum adat teritorial yang bersangkutan. Hak ulayat mempunyai kekuatan yang berlaku ke dalam dan keluar. Ke dalam berhubungan dengan para warganya. Sedangkan kekuatan yang berlaku keluar dalam hubungannya dengan anggota hukum adatnya, yang disebut “orang luar” atau “orang asing”

d. Hak-hak individual (hak-hak perorangan atas tanah)¹⁸

Hak-hak individual (hak perorangan atas tanah) terdiri atas:

1) Hak atas tanah

- a) Hak atas tanah yang primer yaitu hak atas tanah yang bersumber secara langsung dari bangsa, yang diperoleh berdasarkan pemberian hak oleh negara. Terdiri dari hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai.
- b) Hak atas tanah sekunder yaitu hak atas tanah yang bersumber dari pemberian hak oleh pemilik tanah berdasarkan perjanjian. Terdiri dari hak guna bangunan, hak pakai, hak gadai, hak sewa, hak usaha bagi hasil, hak

¹⁸ *Ibid*, hlm. 16

menumpang dan lain-lain. (Pasal 37, 41 dan 53 Undang-undang Pokok Agraria).

- 2) Wakaf (Pasal 49 UUPA) Tanah wakaf yaitu hak atas tanah yang semula merupakan hak primer (HM, HGB, HGU, HP atau tanah girik) dan kemudian diwakafkan atau diserahkan oleh pemiliknya kepada badan keagamaan ataupun badan sosial lainnya untuk diwakafkan.
- 3) Hak jaminan atas tanah: hak tanggungan (pasal 23, 33, 39, 51 UUPA dan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1999).

C. Tujuan Umum Tentang Jual Beli

1. Pengertian Jual Beli

Jual beli merupakan aktivitas perdagangan yang diatur khusus dalam KUHPerdara, dimana tidak terdapat batasan antara penjual dan pembeli maupun penjual dan dalam melakukan aktivitas. Dapat diartikan bahwa semua orang dapat melakukan aktivitas jual beli yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan masing-masing dengan beberapa persyaratan yang telah disepakati oleh para pihak.

Pengertian jual beli terkandung dalam Pasal 1457 KUHPerdara yakni, “suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak lainnya untuk membayar harga yang dijanjikan”. Berdasarkan rumusan Pasal 1457 tersebut, dapat dilihat bahwa

jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu yang dalam hal ini terwujud dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual dan penyerahan yang oleh pembeli kepada penjual, karena jual beli didalam hukum adalah salah satu bentuk perjanjian.¹⁹

Terjadinya perjanjian jual-beli terhadap sebuah barang, apabila telah terjadi kesepakatan. Oleh sebab itu, kata sepakat merupakan syarat sahnya perjanjian sesuai dalam Pasal 1320 KUHPerdota. Tercapainya kesepakatan perjanjian jual beli dianggap sah secara hukum apabila “jual beli dianggap telah dilakukan segera setelah orang-orang itu telah mencapai kesepakatan tentang barang tersebut, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar”.

Syarat sahnya perjanjian Jual Beli Pasal 1320 KUHPerdota menentukan empat syarat yaitu :

- a. Sepakat mereka yang mengikatnya dirinya
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- c. Suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang diperkenankan

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Bagian 1 mengenai Ketentuan Ketentuan Umum tentang jual beli dijelaskan

¹⁹ Djaja S. Meliala, S.H.,M.H. (2012). *Hukum Perjanjian Khusus*, Bandung : Nuansa Aulia. hlm. 3

bahwa jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain membayar harga yang dijanjikan. Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.

Jual beli adalah suatu perjanjian timbal balik dalam mana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Barang yang menjadi objek jual beli harus cukup tertentu, setidaknya tidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat ia akan diserahkan hak miliknya kepada pembeli.

Unsur-unsur pokok perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Sesuai dengan asas konsensualisme yang menjiwai hukum perjanjian B.W. atau disebut *Burgerlijk Wetboek Voor Indonesie*, perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya “sepakat” mengenai barang dan harga. Begitu kedua pihak sudah setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah.

Didalam KUHPerdata telah diatur asas-asas dasar lain selain asas konsensualisme yang memiliki sifat fundamental dan dalam hukum perjanjian dikenal sebagai hukum perjanjian klasik yaitu²⁰ :

a. *Asas Konsensualisme*

Asas konsensualisme sendiri berada dalam Pasal 1320, yaitu pasal yang mengatur tentang syarat-syarat sahnyanya suatu perjanjian. Sifat konsensual dari jual beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 yang berbunyi, jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar. Sebagaimana diketahui, hukum perjanjian dari *burgerlijk wetboek* (KUH Perdata) itu menganut suatu asas bahwa untuk melahirkan perjanjian cukup dengan sepakat saja dan bahwa perjanjian itu sudah dilahirkan pada saat atau detik tercapainya konsensus. Pada detik tersebut perjanjian sudah jadi dan mengikat, bukannya pada detik-detik lain yang terkemudian atau yang sebelumnya.

b. *Asas Kebebasan Berkontrak*

Asas kebebasan berkontrak diatur didalam pasal 1338 (1) KUHPerdata yang berbunyi “ Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang

²⁰ Munir Fuady, (2007), *Hukum Kontrak Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*, Bandung : Citra Aditya, hlm. 50

membuatnya”. Asas ini menduduki posisi sentral dalam hukum perjanjian walaupun asas ini tidak dituangkan menjadi aturan tetapi memiliki pengaruh yang sangat kuat bagi hubungan perjanjian antara pihak.

c. Asas Keseimbangan

Asas keseimbangan merupakan suatu asas yang dimaksudkan agar menyelaraskan asas-asas pokok hukum perjanjian yang dikenal didalam undang-undang hukum perdata yang mendasarkan pemikiran dan latar belakang *individualism* pada satu pihak dan cara pikir bangsa Indonesia dan pihak lain.

d. Asas Kekuatan Mengikat

Asas kekuatan mengikat yaitu para pihak harus menjalankan yang telah mereka sepakati didalam perjanjian yang telah mereka buat. Asas ini dilandasi oleh pernyataan bahwa suatu perjanjian akan mengakibatkan suatu kewajiban hukum dan karena itu para pihak terikat untuk menjalankan kesepakatan didalam perjanjian.

e. Asas Itikad Baik

Asas ini diatur dalam Pasal 1338 (1) KUHPerdata yang didalamnya berbunyi “Perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Dalam pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa itikad baik hanya muncul sebatas pada tahap

pelaksanaan perjanjian. Itikad baik juga melandasi hubungan para pihak dalam proses *pra*-perjanjian, perjanjian dan pelaksanaan perjanjian.

f. Asas Kepastian Hukum

Asas kepastian hukum yaitu asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Asas ini juga berhubungan dengan akibat perjanjian.

2. Dasar Hukum Jual Beli

Di dalam Pasal 1457 KUHPdata yakni, “suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak lainnya untuk membayar harga yang dijanjikan”. Berdasarkan rumusan Pasal 1457 tersebut, dapat dilihat bahwa jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu yang dalam hal ini terwujud dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual dan penyerahan yang oleh pembeli kepada penjual, karena jual beli didalam hukum adalah salah satu bentuk perjanjian. Terjadinya perjanjian jual-beli terhadap sebuah barang, apabila telah terjadi kesepakatan. Oleh sebab itu, kata sepakat merupakan syarat sahnya perjanjian sesuai dalam Pasal 1320 KUHPdata. Tercapainya kesepakatan perjanjian jual beli dianggap sah secara hukum apabila “jual beli

dianggap telah dilakukan segera setelah orang-orang itu telah mencapai kesepakatan tentang barang tersebut, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar”²¹

a. Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan. merupakan tindakan pemindahan barang yang dijual ke dalam kekuasaan dan pemilikan pembeli. Pada pasal 504 KUHPerdara mengenal dua jenis benda yaitu benda bergerak dan benda tidak bergerak. Penyerahan hak milik pun ada 2 macam yang berlaku untuk masing-masing barang tersebut, yaitu :²²

- 1) Penyerahan Benda Bergerak Penyerahan benda bergerak terdapat dalam Pasal 612 KUHPerdara yang menyatakan “penyerahan benda bergerak kecuali yang tak bertubuh dilakukan dengan penyerahan yang nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kuncikunci dari bangunan dalam mana kebendaan itu berada.
- 2) Penyerahan Benda Tidak Bergerak Penyerahan atau penunjukan barang tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akta yang bersangkutan dengan cara seperti yang ditentukan dalam Pasal 620 (Pasal 616 KUHPerdara).

²¹ *Ibid* hlm 28

²² Musriansyah, S.H.,M.Kn., Melihat Kapan Beralihnya Suatu Hak Milik, (https://medianotaris.com/melihat_kapan_beralihnya_suatu_hak_milik_berita609.htm). Diakses pada 1 Desember 2022)

Penyerahan benda tidak bergerak diatur dalam Pasal 616-620 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa penyerahan barang tidak bergerak dilakukan dengan balik nama. Untuk tanah dilakukan dengan Akta PPAT sedangkan yang lain dilakukan dengan akta notaris.

b. Menanggung barang bahwa barang yang dijual tidak mempunyai sangkutan apapun baik berupa tuntutan maupun pembebanan. Kewajiban untuk menjamin barang yang dijualnya merupakan kewajiban yang kedua dari penjual. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1491 KUHPerdara. Berdasarkan ketentuan Pasal ini, penjual harus menjamin barang yang dijual dalam keadaan :²³

1. Aman dan tentram dalam kekuasaan kepemilikan pembeli tanpa ganggu dari siapapun juga.
2. Menjamin bahwa barang yang dijual tidak ada cacat tersembunyi dan cacat yang nyata.

3. Hak Dan Kewajiban Jual Beli

Kewajiban hukum adalah kewajiban yang harus dipenuhi sebab apabila tidak dipenuhi akan menimbulkan akibat hukum, yaitu adanya tuntutan yang berhak agar yang mempunyai kewajiban itu memenuhi kewajibannya dan melahirkan putusan hakim pengadilan dapat memaksa agar kewajibannya dipenuhi.

²³ Pramana, I.P.G.Y., & Mudana, I.N (2017) *Perlindungan Hukum Terhadap Lessee dalam Hal Objek Leasing Mengandung Cacat tersembunyi*. Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum, hlm 4

Sehubungan dengan kewajiban penjual dalam jual beli dapat dilihat dari ketentuan Pasal 1474 KUHPerdara. Kewajiban pihak penjual adalah sebagai berikut : ²⁴

a. Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan. penyerahan barang dalam jual beli merupakan tindakan pemindahan barang yang dijual ke dalam kekuasaan dan pemilikan pembeli. KUHPerdara mengenal tiga jenis benda yaitu benda bergerak, benda tidak bergerak dan benda tidak bertubuh berwujud. Penyerahan hak milik pun ada 3 macam menurut pasal 612, 613 dan 616, yaitu :²⁵

1) Penyerahan Benda Bergerak Penyerahan benda bergerak terdapat dalam Pasal 612 KUHPerdara yang menyatakan “penyerahan benda bergerak kecuali yang tak bertubuh dilakukan dengan penyerahan yang nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kuncikunci dari bangunan dalam mana kebendaan itu berada.

2) Penyerahan Benda Tidak Bergerak Penyerahan atau penunjukan barang tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akta yang bersangkutan dengan cara seperti yang ditentukan dalam Pasal 620 (Pasal 616 KUHPerdara).

²⁴ Aliwarnan, F. (2006). *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli dalam Transaksi Jual Beli Mobil Dengan Cara Indent Di Yogyakarta*. hlm. 52.

²⁵ Tumewu, A. M. (2018). *Akibat Hukum Wanprestasi tentang Jual Beli Serta Penyerahan Hak Milik Menjadi Terang dan Tunai*. LEX PRIVATUM, hlm 45

Penyerahan benda tidak bergerak diatur dalam Pasal 616-620 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa penyerahan barang tidak bergerak dilakukan dengan balik nama. Untuk tanah dilakukan dengan Akta PPAT sedangkan yang lain dilakukan dengan akta notaris.

- 3) Penyerahan Benda Tidak Bertubuh atau berwujud Diatur dalam Pasal 613 KUHPerdara yang menyebutkan penyerahan akan piutang atas nama dilakukan dengan akta notaris atau akta dibawah tangan yang harus diberitahukan kepada debitur secara tertulis, disetujui dan diakuinya. Penyerahan tiap-tiap piutang karena surat bawa dilakukaan dengan penyerahan surat itu, penyerahan tiap-tiap piutang karena surat tunjuk dilakukan dengan penyerahan surat disertai dengan endorsemen.
- b. Menanggung barang bahwa barang yang dijual tidak mempunyai sangkutan apapun baik berupa tuntutan maupun pembebanan. Kewajiban untuk menjamin barang yang dijualnya merupakan kewajiban yang kedua dari penjual. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1491 KUHPerdara. Berdasarkan ketentuan Pasal ini, penjual harus menjamin barang yang dijual dalam keadaan: ²⁶

²⁶ *Ibid.* hlm,35

- a) Aman dan tentram dalam kekuasaan kepemilikan pembeli tanpa ganggu dari siapapun juga.
- b) Menjamin bahwa barang yang dijual tidak ada cacat tersembunyi dan cacat yang nyata.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini sesuai dengan permasalahan yang dibahas yaitu menggunakan metode normatif yaitu penulisan difokuskan dengan menerapkan kaidah atau norma dalam hukum positif. Penelitian ini dilakukan dengan cara mengkaji peraturan-peraturan serta beberapa kasus yang kemudian dihubungkan dengan isu hukum yang menjadi permasalahan.

B. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kasus, dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan kewenangan dan tanggung jawab camat sebagai PPAT Sementara dalam akad jual beli terhadap tanah yang belum bersertifikat di Kecamatan Tempe.

C. Jenis dan Sumber Bahan Hukum

Sumber bahan hukum yang digunakan ada 2 (dua) macam yaitu bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder

1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer

terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan.

Adapun bahan-bahan hukum primer yang akan digunakan dalam mengkaji setiap permasalahan dalam penulisan proposal ini diantaranya:

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas peraturan pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang peraturan jabatan pejabat pembuat akta tanah.
- c. Hasil wawancara berdasarkan penjelasan dari Sekertaris Camat Tempe, Staf Kantor Kecamatan Tempe dan Masyarakat yang pernah melakukan transaksi jual beli di Kantor Kecamatan Tempe

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumer-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi:

- a. Buku-buku teks
- b. Kamus-kamus hukum
- c. Jurnal-jurnal hukum

Bahan hukum sekunder yang digunakan penulis berupa buku-buku, jurnal online, kamus-kamus hukum, serta data-data dari kantor terkait.

D. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

1. Metode Penelitian Pustaka

Penelitian Pustaka dilaksanakan untuk mengumpulkan sejumlah data, meliputi bahan pustaka yang bersumber dari buku dan dokumen-dokumen perkara serta peraturan-peraturan yang berhubungan dengan penelitian ini.

E. Analisis Bahan Hukum

Keseluruhan data yang diperoleh baik data primer maupun data sekunder diolah dan di analisis secara deskriptif yaitu menjelaskan, menguraikan, dan menggambarkan permasalahan yang erat kaitannya dengan penelitian ini

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kewenangan dan Tanggung Jawab Camat Sebagai PPAT Sementara Dalam Akad Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat di Kecamatan Tempe.

Kewenangan PPAT untuk membuat akta sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 2 PMA Nomor 10 Tahun 1961 adalah untuk tanah-tanah yang terletak dalam daerah kerjanya. Dalam hal-hal tertentu memberi izin kepada seorang pejabat untuk membuat akta mengenai tanah yang tidak terletak didaerah kerjanya. Selain itu diatur pula bahwa PPAT harus berkantor dalam wilayah kerjanya.

Selanjutnya pada Pasal 5 ayat (1) PMA Nomor 10 Tahun 1961 diatur bahwa selama didalam suatu kecamatan belum diangkat seorang pejabat, maka kepala kecamatan atau yang setingkat dengan itu karena jabatannya menjadi pejabat sementara dari kecamatan itu dan mempunyai daerah kerja yang meliputi lebih dari satu kecamatan.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 disebutkan bahwa Camat dapat ditunjuk menjadi PPAT Sementara oleh Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan. PPAT Sementara sebelum menjalankan jabatannya wajib mengangkat sumpah jabatan PPAT dihadapan Menteri atau Pejabat yang ditunjuk.

Oleh karena itu, kewenangan Camat sebagai PPAT Sementara yang melaksanakan tugas PPAT tentunya sama seperti kewenangan PPAT sebagaimana yang diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 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 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 kedalam perusahaan
 - e. Pembagian hak bersama
 - f. Pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai Atas Tanah, Hak Milik
 - g. Pemberian tanggungan
 - h. Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan

Dalam Pasal 19 Ayat (1) UUPA sebagai landasan hukum dari Pendaftaran tanah disebutkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum, oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan- ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Sehingga peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan begitu saja tanpa persyaratan yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Camat ditunjuk dan diangkat sebagai PPAT Sementara dalam melaksanakan tugasnya juga tidak jarang melakukan perbuatan hukum yang berada di luar kewenangannya selaku PPAT sementara, hal itu terjadi di Kecamatan Tempe yakni pernah dilakukan transaksi jual beli tanah tanpa adanya sertifikat dan kemudian dibuatkan Akta Jual beli oleh Camat tersebut.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Faried Wajedi S.IP selaku Sekertaris Camat Tempe yang mewakili Camat Tempe menyatakan bahwa:²⁷

“Camat memang adalah pejabat yang ditunjuk untuk menjadi PPAT Sementara yang dulu menjabat sebelum camat yang sekarang memang pernah melayani jual beli tanpa adanya sertifikat tanah, mereka hanya memiliki berkas-berkas kepemilikan yang belum berbentuk sertifikat. Namun untuk Pak Camat yang sekarang menjabat ini, tidak akan melakukan jual beli lagi jika masyarakat tersebut tidak memiliki sertifikat tanah”.

Camat Tempe terbukti pernah melayani masyarakatnya tidak sesuai dengan peraturan, kemudian penulis meminta beberapa data masyarakat yang telah melakukan perbuatan hukum jual beli di Kantor Kecamatan tersebut kemudian merangkum hasilnya sebagai berikut:²⁸

Masyarakat A:

“Dulunya saya pernah memiliki tanah peninggalan orang tua yang kemudian dijual dan tidak memiliki sertifikat karena adanya kendala dalam pengurusan berkas yang lumayan sulit”.

²⁷ Faried Wajedi S.IP. Sekertaris Camat yang mewakili Camat Tempe. *Wawancara*. Wajo, 30 November 2022

²⁸ Masyarakat yang tidak ingin disebutkan identitasnya. *Wawancara*. Wajo, 20 Januari 2023

Masyarakat B:

“Saya pernah memiliki tanah peninggalan yang kemudian dijual tanpa sertifikat, dulunya saya tidak sempat bikin karena adanya masalah keluarga yang mengharuskan saudara tiri juga ikut menandatangani yang akhirnya tidak saya ikutkan dalam penjualan tanah saya ”.

Masyarakat C:

“Saya pernah membeli tanah yang waktu itu belum ada sertifikatnya, hanya pakai kwitansi saja waktu itu di kantor camat”.

Masyarakat D menyatakan bahwa:

“Dulunya saya pernah jual tanah yang peninggalannya tidak ada sertifikatnya dan tidak sempat dibuatkan karena ada berkas yang tidak lengkap dan biaya juga”.

Masyarakat E:

“Saya pernah menjual tanah yang saya beli juga sebelumnya dan tidak sempat dibuatkan sertifikat karena dulu belinya juga Cuma pakai kwitansi saja”.

Jadi dari hasil wawancara diatas terhadap masyarakat yang pernah melakukan akad jual beli terhadap tanah yang belum bersertifikat di Kantor Kecamatan Tempe dapat diketahui bahwa mereka melakukan akad jual beli tanah yang belum bersertifikat karena adanya kendala dalam pengurusan berkas yang mereka tidak bisa lengkapi dan penuhi jika membuat sertifikat tanah.

Padahal seharusnya dalam melakukan suatu transaksi jual beli tanah, maka tentunya ada syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam

peralihan hak atas tanah melalui jual beli yaitu syarat materil dan syarat formal sebagai berikut :²⁹

1. Syarat Materil

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

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, yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga Negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang jual-beli. Untuk melakukan suatu transaksi jual beli atas tanah, maka tentunya ada ditetapkan oleh Pemerintah (Pasal 21 UUPA).

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

²⁹ Fedrik Mayore Saranaung, Peralihan Hak Atas Tanah melalui Jual Beli menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, (<https://media.neliti.com>. Diakses pada 16 Januari 2023)

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 diperjual belikan dan tidak sedang dalam sengketa.

2. Syarat Formal

Setelah semua persyaratan materiil dipenuhi maka PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) 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 kepada PPAT, yaitu :

- 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 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.

Peraturan mengenai pendaftaran tanah juga ada pada PP Nomor 24 Tahun 1997, masyarakat yang telah diwawancara juga mengaku dulunya mereka terkendala dalam hal biaya dan tidak terlalu mengetahui mengenai peraturan-peraturan mengenai pendaftaran tanah tersebut. Hal itulah yang menjadi kendala sehingga beberapa masyarakat belum membuat sertifikat atas tanahnya.

Walaupun mengenai biaya didalam Undang-Undang Pokok Agraria telah menetapkan bahwa bagi rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari biaya pendaftaran tanah. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 19 Ayat (4), yaitu "Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran yang termaksud dalam ayat 1 diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut". Namun dalam pelaksanaannya pemerintah juga tidak mampu membebaskan seluruh biaya pendaftaran tanah yang menjadi kewajiban bagi pemohon, dikarenakan adanya keterbatasan dana yang dimiliki oleh Pemerintah.

Selain memiliki syarat-syarat, dalam melakukan suatu perbuatan hukum tentunya ada peraturan dan prosedur yang harus diikuti oleh seorang PPAT. Bapak Faried Wajedi S.IP selaku Sekertaris Camat yang mewakili Camat Tempe menyatakan bahwa:³⁰

“Camat sebagai PPAT Sementara tentu juga mengetahui prosedur atau langkah-langkah dan persyaratan yang diperlukan untuk melaksanakan jual beli. Utamanya adalah untuk menyerahkan sertifikat asli terlebih dahulu untuk dilakukan pengecekan terhadap kesesuaian data teknis dan yuridis antara sertifikat dan buku tanah yang ada di kantor pertanahan.”³¹

Adapun prosedur yang benar dalam pembuatan akta tanah oleh PPAT Sementara yaitu:

1. Pembuatan Akta Jual Beli harus dihadiri penjual dan pembeli (suami istri bila sudah menikah) atau orang yang diberi kuasa dengan surat kuasa tertulis.
2. Dihadirkan sekurang-kurangnya 2 saksi.
3. PPAT Sementara akan membacakan dan menjelaskan isi Akta. Bila pihak penjual dan pembeli menyetujui isinya maka Akta akan ditandatangani oleh penjual, pembeli, saksi dan PPAT Sementara.
4. Akta dibuat 2 lembar asli, satu disimpan oleh PPAT Sementara dan satu lembar lain akan diserahkan ke Kantor Pertanahan untuk keperluan Balik Nama. Salinannya akan diberikan pada pihak penjual dan pembeli.

³⁰ Faried Wajedi S.IP. Sekertaris Camat yang mewakili Camat Tempe. *Wawancara*. Wajo, 30 November 2022

³¹ Faried Wajedi S.IP. Sekertaris Camat yang mewakili Camat Tempe. *Wawancara*. Wajo, 30 November 2022

Namun camat yang dulu tidak melakukan prosedur sesuai dengan kewenangan dan tanggung jawabnya sebagai PPAT Sementara. Padahal menurut Pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, PPAT berwenang menolak untuk membuat akta jual beli tanah apabila :

- a. Penjual tidak menyerahkan sertifikat asli hak atas tanah tersebut atau jika sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar yang ada di kantor Pertanahan (diragukan keasliannya).
- b. Salah satu atau kedua belah pihak tidak berwenang melakukan jual beli tanah tersebut, misal hak atas tanah yang hendak dijual bukan miliknya, atau saksi yang akan menandatangani akta PPAT tidak memenuhi syarat untuk bertindak dalam jual beli tersebut.
- c. Salah satu atau kedua belah pihak, terutama penjual, bertindak atas dasar surat kuasa mutlak yang ada pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak. (Surat kuasa mutlak telah dilarang untuk digunakan sebagai dasar dilakukan jual beli)
- d. Syarat adanya ijin untuk melakukan jual beli tidak dipenuhi, padahal terdapat keharusan adanya ijin dari pejabat yang berwenang untuk mengalihkan hak atas tanah yang bersangkutan.
- e. Pembuatan akta jual beli tidak boleh dilakukan jika objek jual beli yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridis.

- f. Pembuatan akta jual beli tidak boleh dilakukan jika tidak dipenuhinya syarat-syarat yang telah ditentukan oleh peraturan yang berlaku.

B. Akibat hukum terhadap camat yang tidak melakukan tanggung jawab sebagai PPAT sementara pada jual beli tanah yang belum bersertifikat di Kecamatan Tempe.

Dalam jual beli tanah yang belum bersertifikat di Kantor Kecamatan Tempe sangat memungkinkan adanya akibat hukum yang ditimbulkan yakni tidak terjadinya peralihan hak atas tanah, tidak pastinya peralihan hak atas tanah, serta tidak terjamin kepastian hukum dan perlindungan hukumnya.

Karena untuk melakukan perbuatan hukum tersebut tentunya akan membutuhkan sertifikat merupakan dokumen yang membuktikan adanya bukti kepemilikan tanah yang ingin dijual atau dipindahkan kepemilikannya.

Dengan demikian, langkah pertama sebelum membeli atau menjual tanah dan bangunan adalah dengan mendatangi PPAT atau PPAT Sementara. Secara hukum peralihan hak atas tanah wajib dilakukan melalui PPAT dan tidak dapat dilakukan dibawah tangan. Sebelum transaksi jual beli dilakukan, PPAT akan memberikan penjelasan mengenai prosedur dan syarat-syarat yang perlu dilengkapi baik oleh penjual maupun pembeli.

Adapun hasil wawancara saya dengan salah satu staf Kantor Kecamatan Tempe yaitu Ibu Yuni Kartika yang melayani bagian Administrasi:³²

“Banyak sekali masyarakat yang melakukan transaksi jual beli tanah di Kantor Kecamatan Tempe, mungkin kalau di hitung-hitung sudah sampai seribuan orang, dan memang ada beberapa masyarakat yang melakukan transaksi tapi belum ada sertifikat tanahnya yang biasa kendalanya karena pengurusan berkas dan biaya”.

Dapat dilihat kantor kecamatan tersebut melayani transaksi jual beli tanah, namun tetap saja terdapat penyalahgunaan yang mempengaruhi keabsahan, salah satunya yaitu kendala dalam pengurusan berkas dan biaya.

Alasan camat tempe melakukan perbuatan hukum tersebut ingin memberikan kebijakan pada masyarakatnya. Padahal pada dasarnya sertifikat sangatlah penting yaitu setiap orang dapat mengetahui data fisik berupa letak, ukuran, batas-batas tanah, dan data yuridis berupa subjek hak maupun status hak dan pemindahan hak atas tanah yang bersangkutan ke Kantor Pertanahan.

Secara normatif peraturan mengatakan, PPAT saja tidak ingin melayani dan tidak mau melakukan jual beli tanah yang belum bersertifikat, sebab pertimbangannya PPAT ingin memberikan kepastian hukum kepada kedua belah pihak, PPAT yang tau akan aturan dan prosedur tidak ingin mengeluarkan AJB apabila objeknya tidak bersertifikat (syarat membuat AJB) salah satunya yaitu objeknya

³² Yuni Kartika. Staf Kantor Kecamatan Tempe. *Wawancara*. Wajo, 18 Januari 2023

jelas supaya dapat memberikan kepastian hukum kepada para pihak. Apabila dikeluarkan AJB tanpa sertifikat dapat merugikan pihak pembeli, apabila dikemudian hari ingin membuat sertifikat atas tanah yang telah dibeli tadi.

Berdasarkan hasil pengamatan penulis, masyarakat yang telah melakukan transaksi jual beli tidak memenuhi persyaratan formil dan materil. Artinya PPAT Sementara tidak melakukan pemeriksaan data secara teliti baik data status tanahnya maupun data pihak penjualnya.

Pentingnya kedudukan PPAT/ PPAT Sementara dalam menerbitkan akta jual beli menuntut pertanggungjawaban hukum terhadap akta yang dibuat. Itulah sebabnya PPAT harus mengikuti prosedur yang ditetapkan oleh Undang-Undang dan peraturan yang telah diatur oleh pemerintah mengenai kewenangannya maka PPAT agar tidak menimbulkan akibat.

Adapun akibat dari akad jual beli ini maka PPAT Sementara dapat digugat dan diminta pertanggungjawaban secara administratif perdata, dan pidana sebagai berikut:

a. Tanggung Jawab Administratif

Pertanggung jawaban PPAT secara administrative terkait dengan kesengajaan, dan kelalaian dalam pembuatan akta jual beli tanah yang menyimpang dari syarat materil dan syarat formil. Dalam hal ini terjadi penyalahgunaan wewenang oleh PPAT karena tidak melakukan wewenang sebagaimana mestinya, melanggar larangan, atau melalaikan kewajibannya. Berdasarkan PMA Nomor

2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan PPAT, yang jika di tingkat daerah dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN dan Kepala Kantor Pertanahan (Pasal 4 Permen Nomor 2 Tahun 2018).

Jika terdapat pengaduan terhadap dugaan pelanggaran PPAT maka selanjutnya pengaduan tersebut nantinya akan diteruskan ke MPPD untuk dilakukan pemeriksaan. Selanjutnya dalam Pasal 12 ayat (2) Permen Nomor 2 Tahun 2018 diatur bentuk-bentuk pelanggaran tersebut yaitu sebagai berikut: “Pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan:

1. Pelanggaran atas pelaksanaan jabatan PPAT;
2. Tidak melaksanakan kewajiban yang diatur dalam peraturan perundang-undangan;
3. Melanggar ketentuan larangan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan; dan/atau
4. Melanggar Kode Etik.”

Kemudian dalam Pasal 13 ayat (1) Permen Nomor 2 Tahun 2018 diatur jika dilakukan pelanggaran sesuai Pasal 12 ayat (2) tersebut terdapat sanksi administratif yang dapat dijatuhkan kepada PPAT, bunyinya sebagai berikut: “Pemberian sanksi yang dikenakan terhadap PPAT yang melakukan pelanggaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (2), dapat berupa:

1. Teguran lisan
2. Teguran tertulis
3. Pemberhentian sementara dari jabatan PPAT/PPAT Sementara, yang berkisar dari satu bulan sampai dengan enam bulan
4. Pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatan sebagai PPAT.

Selain sanksi-sanksi administratif yang tersebut di atas, PPAT juga dapat dikenakan sanksi berupa pengenaan denda administratif. Contohnya seperti apabila PPAT melakukan pelanggaran terhadap Pasal 91 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU Nomor 28 Tahun yang berbunyi “Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.” Dimana jika seorang PPAT melanggar ketentuan tersebut dapat dikenakan sanksi sebagaimana tersebut dalam Pasal 93 UU Nomor 28 Tahun 2009 dimana “Pejabat pembuat akta tanah/Notaris dan kepala kantor yang membidangi Pelayanan Lelang Negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 ayat (1) dan ayat (2) dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp.7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.”

b. Tanggung Jawab Perdata

Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer):
“Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seseorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

Jika PPAT terbukti memenuhi unsur-unsur dalam perbuatan melawan hukum dalam membuat akta, maka akta PPAT yang bersangkutan yang tadinya memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna menjadi akta yang hanya memiliki kekuatan hukum dibawah tangan, atau dapat juga dinyatakan batal dan/atau batal demi hukum berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap diputuskan sebagai perbuatan melawan hukum yang menimbulkan suatu kerugian bagi para pihak, dengan demikian PPAT dapat dimintakan pertanggung jawaban dalam bentuk penggantian biaya, rugi, dan bunga.

Ganti rugi karena perbuatan melanggar hukum adalah suatu bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada orang yang telah menimbulkan kesalahan kepada pihak yang dirugikannya. Ganti rugi itu timbul karena ada kesalahan, bukan karena adanya perjanjian. Sedangkan bentuk ganti rugi yang dikenal dalam hukum perdata ada 2 (dua) macam, yaitu :

1. Ganti rugi umum yaitu ganti rugi yang berlaku untuk semua kasus karena perbuatan melawan hukum berupa biaya, rugi dan bunga (Pasal 1243 - Pasal 1252 KUHPerdata);

2. Ganti rugi khusus yang hanya dapat timbul dari perikatan-perikatan tertentu.

Dalam tuntutan hukum keperdataan, termasuk juga tuntutan ganti rugi, dalam Pasal 1967 KUH Perdata diatur bahwa terdapat ketentuan lewat waktu (daluwarsa) untuk dibebaskan dari tuntutan tersebut yaitu hapus karena lewat waktu dengan lewatnya 30 (tiga puluh) tahun.

c. Tanggung Jawab Pidana

1. Pasal 55 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana(KUHP), apabila PPAT atau PPAT Sementara tahu kalau para pihak menyampaikan data-data palsu kepadanya. Berdasarkan penjelasan dari pasal tersebut yaitu

“dipidana sebagai pelaku tindak pidana mereka yang melakukan, yang menyuruh melakukan dan yang turut serta melakukan perbuatan”.

2. Pasal 263 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) yakni

“Barangsiapa membuat surat palsu atau memalsukan surat dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti daripada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak palsu, diancam jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama enam tahun”

Sanksi tersebut dapat dikenakan kepada PPAT/PPAT Sementara disesuaikan dengan berat ringannya pelanggaran atau kelalaiannya.

Namun saat ini dengan dipertegasnya peraturan pemerintah mengenai pendaftaran tanah yang di cantumkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 maka Camat Tempe saat ini semakin tegas juga dalam melayani masyarakat yang ingin melakukan transaksi atau akad jual beli jika tanahnya belum bersertifikat .

Sesuai dengan wawancara penulis dengan Bapak Faried Wajedi S.IP selaku Sekertaris Camat yang mewakili Camat Tempe yang menyatakan bahwa:³³

“Pak Camat yang sekarang menjabat yaitu mulai pada tahun 2020 sampai saat ini tidak pernah melayani masyarakat yang ingin melakukan transaksi jual beli tanah yang belum bersertifikat apalagi membuat Akta Jual Beli Tanah dan memang selama camat yang sekarang menjabat tidak ada lagi masyarakat yang ingin melakukan transaksi jual beli tanpa sertifikat. Karena sebelum memasukkan berkas ke kantor Kecamatan masyarakat harus melakukan prosedur yang bertahap, yaitu melalui kelurahan terlebih dahulu karena Lurah diberi kewenangan juga sebagai saksi ditingkat kelurahan kemudian berkas masyarakat tersebut baru bisa dimasukkan ke Kantor Kecamatan“.

Jadi dapat diasumsikan bahwa Camat Tempe saat ini sudah tegas dalam melayani masyarakat yang berada di wilayah Kecamatan Tempe dalam transaksi jual beli tanah.

³³ Faried Wajedi S.IP. Sekertaris Camat yang mewakili Camat Tempe. *Wawancara*. Wajo, 30 November 2022

Dengan mengikuti Peraturan yang ada Camat Tempe tentunya melakukan administrasi dan verifikasi berkas sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan dalam peraturan. Yaitu masyarakat yang ingin melakukan transaksi jual beli harus melakukan prosedur dari bawah terlebih dahulu yaitu dimulai dari Kantor Kelurahan yaitu lurah juga ditunjuk oleh pemerintah dapat menjadi saksi dalam transaksi jual beli. Lurah melakukan *survey* atau pengecekan tanah masyarakat terlebih dahulu agar Lurah mengetahui kondisi tanah terkait dengan ukuran dan lokasi tanah yang ingin di jual belikan. Kemudian berkas masyarakat tersebut dapat diproses oleh Kantor Kecamatan Tempe.

Maka dari itu Camat Tempe sebagai PPAT Sementara saat ini lebih tertib administrasi dari tahun-tahun sebelumnya. Agar menciptakan negara hukum yang demokratis dapat diwujudkannyatakan dan direalisasikan dengan baik.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang telah dibahas diatas maka dapat disimpulkan bahwa :

1. Sebagai PPAT Sementara, camat Tempe dulunya telah melakukan perbuatan hukum yaitu tetap melayani masyarakat diwilayahnya dalam melakukan transaksi jual beli walaupun masyarakat tidak memiliki sertifikat, yang tentunya hal itu tidak sesuai dengan Peraturan Pemerintah Pasal 2 Nomor 37 Tahun 1998 menjelaskan kewenangan dan tanggung jawab PPAT jika ingin melakukan transaksi jual beli harus memenuhi syarat terlebih dahulu.
2. PPAT/PPAT Sementara jika tidak melakukan Kewenangan dan Tanggung Jawabnya sesuai dengan peraturan dan syarat tentu saja memiliki akibat, yaitu dapat diminta pertanggungjawaban secara administratif, perdata, dan pidana. Pertanggungjawaban dapat dikenakan kepada PPAT/PPAT Sementara disesuaikan dengan berat ringannya pelanggaran atau kelalaiannya. Namun Camat yang saat ini menjabat mulai pada tahun 2020 sampai sekarang telah menjalani Kewenangan dan Tanggung Jawabnya sebagai PPAT Sementara. Karena ia hanya akan melakukan transaksi jual beli tanah jika masyarakat tersebut telah melakukan prosedur dari bawah terlebih dahulu, yang tentunya jika sudah

sampai di Kantor Kecamatan harusnya sudah memiliki sertifikat tanah dan tanahnya telah terdaftar.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan tersebut diatas maka adapun saran dari penelitian ini adalah:

1. Mengenai Kewenangan dan Tanggung Jawab Camat sebagai PPAT Sementara agar dapat melaksanakan Kewenangan dan Tanggung Jawab sebagai PPAT Sementara, sebaiknya instansi-instansi terkait bidang pertanahan agar melakukan sosialisasi hukum agar masyarakat memahami tentang pentingnya peralihan dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang, pentingnya pendaftaran tanah dan pembuatan sertifikat atas tanah. Sehingga tidak menimbulkan konsekuensi yang dapat merugikan masing-masing pihak.
2. Agar terhindar dari akibat jual beli terhadap tanah yang belum bersertifikat sebaiknya pihak Kantor Kecamatan Tempe tetap melakukan administrasi sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan oleh pemerintah agar aturan yang dijalankan tetap konsisten dan memberikan manfaat bagi para pihak.

DAFTAR PUSTAKA

Al-Quran

Al-Qur'an dan Terjemahan (2019) Al-Qur'an Departemen Agama RI (Lajnah Pentashihan Mushaf Al-Qur'an)

Buku

Boedi Harsono. (2003). *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta : Penerbit Djambatan

------. (2007). *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta : Djambatan.

------. (2008). *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Penerbit Djambatan.

Djaja S. Meliala, S.H.,M.H. (2012). *Hukum Perjanjian Khusus*, Bandung : Nuansa Aulia.

Urip Santoso, S.H., M.H. (2010). *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana,

------. (2015). *Perolehan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana,

Effendi Perangin, *Praktek Pengurusan Sertifikat Hakm Atas Tanah*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada,1996

Siahan.M.P (2003). *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori dan Praktek*, Jakarta : Raja Grafindo Persada.

Munir Fuady, (2007), *Hukum Kontrak Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*, Bandung : Citra Aditya

Sihombing, B.F. (2019). *Sistem Hukum PPAT dalam Hukum Tanah di Indonesia*, Jakarta: Kencana.

Jurnal

Aliwarnan, F. (2006). *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli dalam Transaksi Jual Beli Mobil Dengan Cara Indent Di Yogyakarta*.

- Herma Yulis, (2000) *Aspek Hukum Hak Atas Tanah Negara Sebagai Objek Jaminan*, *Majalah Hukum Bisnis*, Vol. 10, Jakarta.
- Iftitah, A. (2014). Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya. *Lex Privatum*.
- Junaedi, J., & Djajaputra, G. (2022). Tanggung Jawab PPAT Sementara Dan Akibat Hukum Akta Jual Beli Yang Dibatalkan Melalui Putusan Pengadilan. *Jurnal Suara Hukum*.
- Nurdiansyah, W. (2019). *Penyelesaian Sengketa Tanah yang Dilakukan Oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Terkait Penerbitan Sertifikat Ganda di Kabupaten Pamekasan* (Kasus Nomor 11/LAP. Pengd/III/2019 (Doctoral dissertation, University of Muhammadiyah Malang)
- Oktafiani, L., & Idris, I. (2015). *Pelaksanaan Pemberian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan pada Debitur PT. Bank DKI Jakarta Pusat*. Lex Jurnalica
- Pramana, I.P.G.Y., & Mudana, I.N (2017) *Perlindungan Hukum Terhadap Lessee dalam Hal Objek Leasing Mengandung Cacat tersembunyi*. Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum,
- Prawira, I.G.B.Y., & Yoga, G.B. (2016). *Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah* Jurnal Ius.
- Tumewu, A. M. (2018). Akibat Hukum Wanprestasi tentang Jual Beli Serta Penyerahan Hak Milik Menjadi Terang dan Tunai. LEX PRIVATUM

Peraturan Perundang-Undangan

- Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah
- Penjelasan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Sumber Lain

Musriansyah, S.H.,M.Kn., Melihat Kapan Beralihnya Suatu Hak Milik, (https://medianotaris.com/melihat_kapan_beralihnya_suatu_hak_milik_berita609.html. Diakses pada 1 Desember 2022)

Fedrik Mayore Saranaung, Peralihan Hak Atas Tanah melalui Jual Beli menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, (<https://media.neliti.com>. Diakses pada 16 Januari 2023)

LAMPIRAN





