

JURNAL AL-QADĀ'U

PERADILAN dan HUKUM KELUARGA ISLAM

Pertanggung Jawaban Camat Sebagai PPAT Sementara dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah di Kabupaten Jeneponto

Accountability Of The Camat As PPAT While in Making A Deed Of Sale and Purchase Of Land In Jeneponto Regency

Ibnu Izzah
Uin Alauddin Makassar
Email: ibnu.izzah@uin-alauddin.ac.id

Info Artikel	Abstract
	<p><i>Penelitian ini dilakukan dengan bertujuan untuk mengetahui praktek pembuatan akta jual beli yang dilakukan oleh camat sebagai PPAT sementara dan memahami tanggung jawab camat sebagai PPAT sementara terhadap akta jual beli yang dibuatnya jika terjadi kesalahan substansi dan prosedural dalam pembuatannya.</i></p>
Diterima* 25 Agustus 2020	<p><i>Hasil penelitian menunjukkan bahwa: (1) camat sebagai PPAT sementara di kabupaten Jenepoto masih melakukan banyak kesalahan dalam pembuatan akta jual beli, salah satunya pada proses penandatanganan akta. (2) Tanggung jawab camat sebagai PPAT sementara jika melakukan kesalahan terhadap akta yang dibuatnya dapat dikenakan tanggung jawab pidana, perdata, dan juga administrasi (kode etik).</i></p>
Revisi I* 20 September 2020	<p><i>Kesalahan yang dilakukan oleh camat sebagai PPAT Sementara di Kabupaten Jeneponto tidak terlepas dari minimnya pendidikan dan pelatihan ke-PPATan yang dilakukan oleh pihak BPN Jeneponto sebagai pembina dan pengawas PPAT. Oleh karena itu diharapkan pihak BPN dalam melaksanakan fungsinya sebagai pembina dan pengawas PPAT dapat dengan sungguh-sungguh menjalankan tugasnya sebagaimana yang telah ditentukan oleh PP Nomor 37 tahun 1998.</i></p>
Revisi II* 15 Oktober 2020	
Disetujui* 10 Desember 2020	<p>Kata Kunci : Camat, PPAT sementara, Akta Jual Beli</p>
	<p><i>This research aimed to know the practice of making the deed of sale and purchase by a Sub-District head of administration (Camat) acting as a Temporary Land Certificate Issuer (PPAT) and to understand the responsibility of a Sub-District head of administration (Camat) acting as a Temporary Land Certificate Issuer (PPAT) to the deed of sale and purchase if occurred a mistake. The outcome of this research showed that: (1) a Sub-District head of administration (Camat) acting as a Temporary Land Certificate Issuer (PPAT) in Jeneponto still do many mistakes when make a deed of sale and purchase. One of them is in the process the signing of the deed (2) The responsibility of a Sub-</i></p>

<p><i>District head of administration (Camat) acting as a Temporary Land Certificate Issuer (PPAT) if make a mistake to the deed of sale and purchase that they make will be give a punishment with criminal punishment, civil or administration punishment</i></p> <p><i>The mistaken by the a Sub-District head of administration (Camat) acting as a Temporary Land Certificate Issuer (PPAT) in Jeneponto not regardless by the less of the coaching and education from land affairs office of Jeneponto as a builder and supervisor for the Land Certificate Issuer (PPAT). Because of that the land affairs office in doing the function as a builder and supervisor of Land Certificate Issuer (PPAT) will be seriously to doing the duty as determined by government regulation number 37 of 1998.</i></p> <p><i>Keyword: Sub-District head of administration, Temporary Land Certificate Issuer (PPAT), the deed of sale and purchase</i></p>
--

A. PENDAHULUAN

Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat diberikan hak untuk menguasai tanah dalam rangka untuk mewujudkan kemakmuran rakyat, yang dikenal sebagai hak menguasai negara. Negara menguasai artinya negara sebagai badan penguasa mempunyai wewenang untuk pada tingkatan tertinggi (1) mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, 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 dan (3) menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.¹

Tanah memegang peranan yang sangat esensial dalam kehidupan manusia, sebab manusia hidup diatas tanah, bekerja diatas tanah, sampai matipun manusia masih membutuhkan tanah. Jumlah pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat serta semakin beragamnya kepentingan manusia akan tanah menjadi penyebab konflik pertanahan dewasa ini. Konflik pertanahan yang sering terjadi saat ini yaitu terkait kepemilikan hak atas tanah itu sendiri. Oleh karenanya kepastian hukum hak atas tanah menjadi hal yang sangat penting untuk menjamin kepemilikan hak atas tanah seseorang.

Guna terciptanya kepastian hukum hak atas tanah di seluruh wilayah Indonesia, diperlukan pelaksanaan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah sangat penting bagi para pemegang hak atas tanah. Pasal 19 ayat (1) UUPA menyatakan untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Ketentuan tersebut merupakan keharusan dan kewajiban pemerintah untuk mengatur dan menyelenggarakan pendaftaran tanah.

¹ Maria.S.W Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta, Kompas, 2005, hal.3

Peraturan Pemerintah yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 24 Tahun 1997). Dalam pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 dijelaskan bahwa:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan melalui akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Menurut Effendi Perangin², Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat yang berwenang membuat akta daripada perjanjian- perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan.

Dari penjelasan pasal diatas dapat kita tarik kesimpulan bahwa yang berwenang melakukan pembuatan akta-akta peralihan hak atas tanah, kecuali lelang adalah seorang PPAT. Selanjutnya PPAT sendiri dibagi menjadi tiga macam yaitu PPAT, PPAT Sementara dan PPAT Khusus. Untuk satu kecamatan yang belum diangkat seorang PPAT, maka Camat yang mengepalai wilayah kecamatan tersebut untuk sementara ditunjuk karena jabatannya sebagai PPAT Sementara. Hal ini sebagaimana diatur dalam pasal 5 ayat (3) PP Nomor 37 Tahun 1998. yang menentukan bahwa untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu, menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat dibawah ini sebagai PPAT Sementara atau PPAT Khusus:

- a. Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, sebagai PPAT Sementara;
- b. Kepala Kantor pertanahan untuk melayani pembuatan akta PPAT yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi Negara sahabat berdasarkan asas resiprositas sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri, sebagai PPAT Khusus.

Meskipun Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 telah diberlakukan sejak tanggal 5 Maret 1998, dan kini dilengkapi dengan peraturan pelaksanaanya seperti Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang berlaku sejak tanggal 1 Oktober 1997, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998

² Effendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta, Rajawali Press, 1991hal.436

Tentang Peraturan Jabatan PPAT, juga yang terbaru saat ini adalah PP nomor 24 tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan PPAT, namun tidak menutup kemungkinan terjadinya permasalahan dalam praktek pembuatan akta tanah khususnya akta jual beli oleh PPAT Sementara.

Permasalahan yang timbul dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah pada PPAT Sementara dapat disebabkan oleh beberapa faktor, baik itu disebabkan oleh kesalahan – kesalahan dalam pelaksanaan maupun kurangnya penguasaan tentang peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang disebabkan latar belakang pendidikan seorang camat sebagai PPAT Sementara tidak seperti PPAT notaris yang telah memiliki pengetahuan mendalam mengenai dunia kePPATan.

Hal tersebut diatas pada akhirnya dapat menimbulkan akibat hukum yang merugikan para pihak maupun PPAT itu sendiri. Meskipun telah memenuhi syarat-syarat baik formal maupun material dalam praktek pembuatan akta tanah tersebut, namun kemungkinan PPAT Sementara melakukan kesalahan dan kelalaian masih tetap terbuka.

Seperti diketahui, peran PPAT Sementara sangat besar, terutama pada daerah-daerah yang masih sedikit jumlah PPAT Notaris, salah satu daerah yang memiliki jumlah PPAT notaris yang masih terbilang sedikit yaitu Kabupaten Jeneponto dengan jumlah PPAT Notaris sebanyak 2 (dua) orang dengan 11 (sebelas) kecamatan. Hal ini mempertegas bahwa PPAT sementara di Kabupaten Jeneponto masih sangat dibutuhkan mengingat frekwensi pembuatan akta peralihan hak atas tanahnya juga tinggi terlebih dalam peralihan hak atas tanah mengenai Jual Beli.

Oleh karena itu menjadi menarik untuk diteliti lebih lanjut terhadap praktek pembuatan akta Jual Beli oleh Camat selaku PPAT Sementara di Kabupaten Jeneponto serta tanggung jawab camat sebagai PPAT Sementara apabila melakukan akta jual beli yang dibuatnya cacat yuridis.

B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum empiris (empirical legal research) dimana dalam penelitian hukum empiris mengkaji dan menganalisis tentang perilaku hukum individu atau masyarakat dalam kaitannya dengan hukum dan sumber data yang digunakannya berasal dari data primer. Jenis data dalam penelitian ini yaitu menggunakan data primer dan data sekunder. penelitian hukum yaitu suatu proses untuk menemukan aturan hukum maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.³

Data primer diambil dari hasil wawancara dengan narasumber terkait dalam penelitian ini yaitu Camat sebagai PPAT Sementara dan pejabat terkait di kantor pertanahan kabupaten Jeneponto, sedangkan data sekunder yang penulis gunakan berupa aturan perundang-undangan terkait pertanahan dan peralihan hak atas tanah. lebih spesifik lagi, penulis mengacu pada Pasal 19 UU Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria, PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang

³ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana, 2009, hal. 35

Pendaftaran Tanah, PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan PPAT dan PKBPN Nomor 1 Tahun 2006 juncto PKBPN Nomor 23 tahun 2009 tentang Pelaksanaan PP Nomor 37 Tahun 1998 dan PP nomor 24 Tahun 2016, juga berbagai literatur yang relevan dengan masalah yang diangkat. Literatur yang dimaksudkan berupa buku (cetak maupun elektronik).

Analisis data dilakukan secara kualitatif, yaitu dari data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis, kemudian dianalisa secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang dibahas. Analisis Data Kualitatif adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis, yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan juga perilakunya yang nyata diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.⁴

C. PEMBAHASAN

Camat Sebagai PPAT Sementara dalam Pembuatan Akta Jual Beli di kabupaten Jeneponto

Camat merupakan pejabat pemerintahan atau Pejabat Tata usaha Negara yang pengangkatannya dilakukan oleh Bupati atau Walikota, sedangkan pengangkatan Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dilakukan oleh Kepala Kantor wilayah Badan pertanahan Nasional di wilayah kerja Camat tersebut. Jabatan camat sebagai PPAT Sementara tidak secara *eks officio* melekat pada jabatan camatnya, sebab camat tersebut tetap harus mengajukan permohonan penunjukan sebagai PPAT Sementara kepada kepala Badan pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Sudah menjadi keharusan bahwa setiap penyelenggaraan pemerintahan harus memiliki legitimasi. Baik secara atribusi, delegasi ataupun mandat. Menurut Bagir Manan, wewenang dalam bahasa hukum tidak sama dengan kekuasaan (*macht*). Kekuasaan hanya menggambarkan hak untuk berbuat atau tidak berbuat, sedangkan wewenang sekaligus berarti hak dan kewajiban (*rechten en plichten*).⁵

Camat memperoleh kewenangannya sebagai PPAT Sementara berdasarkan PP nomor 24 Tahun 2016 tentang pendaftaran tanah dan PP nomor 37 tahun 1998 tentang peraturan jabatan pejabat pembuat akta tanah. Dalam peraturan tersebut ditentukan bahwa camat dapat diangkat menjadi PPAT oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional apabila dalam wilayah tersebut belum banyak terdapat PPAT atau Formasi PPAT di wilayah tersebut belum tertutup.

Dalam menjalankan tugasnya sebagai PPAT Sementara, camat harus mengetahui syarat sahnya suatu perjanjian serta bagaimana sebuah akta peralihan hak atas tanah dapat dikatakan sebagai suatu akta otentik, hal tersebut harus sejalan dengan asas-asas pemerintahan yang baik sebagai acuan penggunaan

⁴ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Cet.ke-4, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 1995.hal 12

⁵ Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta,, Raja Grafindo Persada, 2013, Hal. 99

wewenang bagi pejabat pemerintahan dalam mengeluarkan keputusan atau tindakan dalam peyelenggaraan pemerintahan.⁶

Kabupaten Jeneponto memiliki wilayah seluas 74.979 ha atau 749,79 km², dengan 11 Kecamatan, 113 desa/Kelurahan yang meliputi kecamatan Bangkala, Bangkala Barat, Tamalatea, Bontoramba, Turatea, Binamu, Kelara, Rumbia, Tarawang, Arungkeke dan batang. Jumlah Penduduk Kabupaten Jeneponto pada Tahun 2013 adalah 351.100 jiwa dengan laju pertumbuhan penduduk per tahun adalah 1.02 persen.⁷

Dari hasil penelitian di lapangan, ditemukan bahwa peran camat masih dibutuhkan oleh masyarakat dalam proses pendaftaran tanah di Kabupaten Jeneponto dikarenakan beberapa alasan, yaitu:

- Letak kantor Camat dekat dengan perumahan penduduk setempat sehingga biaya transportasi bisa ditekan;
- Masyarakat yang akan berurusan tidak segan dan sungkan, karena antara Camat dan penduduk sudah saling kenal;
- Masyarakat beranggapan, jika suatu saat tanah mereka bermasalah maka akan dapat diselesaikan secara kekeluargaan karena Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sementara juga merupakan orang yang disegani dan sangat dihormati.

Hal tersebut diatas dapat dilihat dari 11 kecamatan di Kabupaten Jeneponto yang kesemuanya masih menggunakan camat sebagai PPAT Sementara, disamping oleh karena masih sedikitnya jumlah PPAT notaris di kabupaten Jeneponto, yaitu hanya berjumlah 2 orang.

Proses pembuatan akta jual beli Oleh PPAT maupun PPAT Sementara meliputi 3(tiga) tahapan yang bersifat kumulatif, Artinya semua tahapan wajib dilaksanakan dan apabila salah satu tahapan tidak dilaksanakan maka akan mengakibatkan akta jual beli tersebut menjadi batal demi hukum atau terdegradasi kekuatan pembuktiannya menjadi akta bawah tangan. Adapun proses pembuatan akta jual beli tersebut terdiri dari proses persiapan pembuatan akta, proses penandatanganan akta dan proses pendaftaran tanah.

Tahap Persiapan Pembuatan Akta

Proses persiapan pembuatan akta secara eksplisit diatur dalam pasal 97 sampai dengan pasal 100 Peraturan Menteri Agraria Nomor 7 Tahun 2019 Tentang perubahan Kedua Peraturan Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang peraturan pelaksanaan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Adapun tahapan persiapan pembuatan akta tersebut, dapat penulis uraikan sebagai berikut:

- PPAT wajib melakukan Pengecekan sertipikat di BPN atau alas hak lain jika belum bersertipikat;

⁶ Prihatini Hudahanin, *Camat Sebagai PPAT Sementara*, Cet. Ke-II, Jakarta, Gunadarma Ilmu, 2016

⁷ Website Resmi Dinas Kependudukan dan catatan sipil Kabupaten Jeneponto, <http://jenepontokab.go.id/index.php/pemerintahan/dinas/147-dinas-kependudukan-dan-catatan-sipil>. Diakses pada tanggal 17 Maret 2017

- PPAT memastikan bahwa Pajak Bumi dan Bangunan tanah yang akan dijual telah dilunasi;
- Membuat dan menjelaskan surat pernyataan sebagaimana yang dimaksudkan dalam pasal 99 PMA nomor 3 tahun 1997;
- Membuat surat pernyataan bahwa tanah yang bersangkutan tidak bersengketa sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 100 PMA nomor 3 tahun 1997

Berdasarkan hasil penelitian, ketaatan camat sebagai PPAT Sementara di Kabupaten Jeneponto dalam melakukan proses persiapan pembuatan akta jual beli tanah dapat diuraikan dalam table dibawah ini

No	Persiapan Pembuatan Akta Jual Beli	1	2	3	4	5	6	7
1.	Pengecekan sertipikat di BPN atau alas hak lain jika belum bersertipikat	X	X	X	X	X	X	√
2.	Pengecekan Pelunasan PBB	√	√	√	√	√	√	√
3.	Membuat dan menjelaskan surat pernyataan sebagaimana yang dimaksudkan dalam pasal 99 PMA nomor 3 tahun 1997	X	X	X	X	X	X	√
4.	Membuat surat pernyataan bahwa tanah yang bersangkutan tidak bersengketa sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 100 PMA nomor 3 tahun 1997	X	X	X	X	√	√	√

Dari tabel diatas dapat dilihat bahwa dari 7 (tujuh) kecamatan yang menjadi sampel dalam penelitian in, masih terdapat camat sebagai PPAT Sementara yang melakukan kekeliruan khususnya pada proses pengecekan sertipikat di BPN, Sementara untuk pengecekan alas hak bagi tanah yang belum bersertipikat semua kepala kecamatan di Kabupaten Jeneponto hanya mengacu pada Surat Keterangan Jual Beli (SKJB) yang dibuat oleh Kepala Desa/Kelurahan dimana letak objek tanah yang bersangkutan. Apabila para pihak yang datang menghadap untuk melakukan transaksi Jual-Beli tanah tidak membawa Surat Keterangan Jual Beli (SKJB) yang telah ditandatangani dan distempel oleh Desa/Kelurahan setempat maka camat sebagai PPAT Sementara tidak akan membuat akta jual beli.

Tahap Penandatanganan Akta Jual Beli

Setelah semua persyaratan mengenai tahap persiapan pembuatan akta terpenuhi, maka PPAT beralih ke tahap selanjutnya yaitu tahap pelaksanaan pembuatan akta jual beli. Tahap ini menyangkut syarat formil dari suatu akta, yang akan menentukan apakah aktanya otentik atau justru menjadi akta dibawah tangan. Adapun tata cara pelaksanaan pembuatan akta jual beli telah ditentukan dalam pasal 101 sampai 102 Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997, dapat diuraikan sebagai berikut:

- Menghadirkan penjual dan pembeli dalam pembuatan dan penandatanganan akta dihadapan camat sebagai PPAT Sementara secara bersamaan;

Pembuatan akta jual beli harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum tersebut atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai peraturan-perundang-undangan yang berlaku, dimana surat kuasa bagi penjual harus dengan akta notaris sedangkan surat kuasa bagi pembeli bisa dibuat dengan akta dibawah tangan hal tersebut sebagaimana ditentukan dalam Pasal 101 ayat 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Pada proses ini, hampir semua responden tidak menghadirkan para pihak (penjual dan pembeli) pada saat penandatanganan akta jual beli secara bersamaan. Hal ini disebabkan karena biasanya para penghadap (penjual dan pembeli) tidak memiliki waktu untuk datang secara bersamaan kehadiran camat sebagai PPAT Sementara, oleh karena itu penandatanganan akta dilakukan secara terpisah antara penjual dan pembeli. selain itu, karena faktor kepercayaan oleh camat sebagai warga setempat terhadap para penghadap yang dikenalnya.

Faktor lain juga disebabkan karena para pihak yang terkadang mendesak untuk dipercepatnya akta jual beli tersebut dengan alasan akan dijadikan agunan untuk mengambil Kredit Usaha Rakyat (KUR) di bank.

Hal tersebut tentu saja melanggar pasal 101 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997

- Menghadirkan dua orang saksi yang berkompeten bersamaan dengan penjual dan pembeli;

Selain dua orang saksi, dalam akta jual beli tanah dikenal juga yang namanya saksi persetujuan. Dalam hal penjual telah menikah, maka harus ada persetujuan dari suami atau istri sebelum menandatangani akta jual beli. Dalam suatu perkawinan terjadi pencampuran harta bersama kekayaan antara suami dan istri. Begitupun dengan hak atas tanah karena hak atas tanah merupakan hak bersama dalam perkawinan, maka penjualannya memerlukan persetujuan dari pihak suami atau istri.

Persetujuan tersebut dapat diberikan dengan cara penandatanganan surat persetujuan khusus, atau dengan cara suami atau istri turut bertanda tangan dalam akta jual beli sebagai saksi persetujuan. Apabila suami atau istri penjual telah meninggal, maka keadaan tersebut perlu dibuktikan dengan surat keterangan kematian dari kantor kelurahan. Dengan meninggalnya istri atau suami dari penjual maka anak- anak yang lahir dari perkawinan mereka akan hadir sebagai ahli waris dari tanah yang akan dijual. Anak-anak tersebut wajib memberikan persetujuannya dalam akta jual beli sebagai ahli waris menggantikan suami atau istri penjual.

Pada proses ini, semua responden tidak Menghadirkan 2 (dua) orang saksi yang berkompeten bersamaan dengan penjual-pembeli, hal

ini disebabkan karena yang menjadi saksi dalam akta jual beli tersebut adalah Kepala desa/Kelurahan dan Kepala Dusun/Lingkungan dimana objek tanah tersebut berada.

Pada prakteknya, akta jual beli tidak ditandatangani oleh para saksi di hadapan camat sebagai PPAT Sementara, melainkan hanya ditandatangani oleh para saksi secara terpisah tanpa disaksikan oleh PPAT Sementara, para responden menganggap bahwa hal tersebut adalah lumrah terjadi mengingat para saksi adalah pejabat pemerintahan yang paling tahu wilayahnya, sehingga camat sebagai PPAT Sementara menganggap hal tersebut adalah wajar saja dan tidak melanggar hukum. Hal tersebut tentu saja telah melanggar pasal 101 ayat (2) PMA Nomor 3 Tahun 1997.

- Membacakan dan menjelaskan isi akta kepada penjual- pembeli
Seorang PPAT wajib membacakan Akta Jual Beli kepada para pihak yang bersangkutan (penjual dan pembeli) dan memberikan penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta serta prosedur pemindahan haknya.
pada tahap ini, hampir semua responden tidak membacakan dan menjelaskan isi akta kepada penjual-pembeli, hal ini disebabkan karena responden menganggap bahwa para pihak telah mengetahui perbuatan hukum apa yang mereka lakukan yaitu jual beli tanah, sehingga camat sebagai PPAT Sementara merasa tidak perlu lagi membacakan dan menjelaskan isi aktanya kepada para pihak (penjual-pembeli). Hal tersebut tentu saja telah melanggar pasal 101 ayat (3)
- Membuat akta jual beli asli sebanyak 2 rangkap dan memberikan salinannya kepada penjual dan pembeli;
Pada tahapan ini, semua responden tidak membuat Membuat akta jual beli asli sebanyak 2 rangkap dan memberikan salinannya kepada penjual dan pembeli. Pada prakteknya, para responden membuat 4 (empat) rangkap Asli dan memberikan 1 (satu) rangkap asli untuk pihak penjual, 1 (satu) rangkap asli untuk pihak pembeli, 1 (satu) rangkap asli untuk didaftarkan ke Kantor Pertanahan dan 1 (satu) rangkap asli untuk disimpan sebagai arsip di Kantor Kecamatan.
Semua responden memberikan akta jual beli yang asli kepada para pihak, padahal yang seharusnya diberikan kepada para pihak hanyalah salinannya bukan asli dari Akta Jual Beli tersebut. Namun, para responden mengaku bahwa pihak pembeli khususnya tidak menginginkan jika yang diterimanya hanyalah salinan akta jual beli karena rata-rata pembeli berkepentingan untuk menjadikan akta jual beli tersebut sebagai agunan di bank untuk mengambil Kredit Usaha Rakyat (KUR) yang mana mensyaratkan keharusan akta jual beli yang asli untuk dijadikan sebagai agunan.

Tahap Pendaftaran Akta Ke Kantor Pertanahan

Setelah proses pembuatan akta jual beli telah selesai, maka seorang PPAT diwajibkan menyampaikan akta jual belinya beserta dokumen-dokumen lain yang

diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan.

Dari hasil penelitian diketahui bahwa 100% responden tidak menyampaikan akta jual belinya beserta dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan.

Hal tersebut diatas dikarenakan semua responden menganggap bahwa mengenai pendaftaran sertipikat tanah menjadi tanggung jawab pihak yang berkepentingan, selain itu beberapa pembeli hanya menginginkan akta jual beli untuk dijadikan sebagai agunan untuk mengambil Kredit Usaha Rakyat (KUR) di salah satu bank yang mana mensyaratkan adanya akta jual beli asli sebagai syarat agunan kredit.

Praktek dalam tahap pendaftaran yang dilakukan oleh camat sebagai PPAT sementara ini tentu saja bertentangan dengan pasal 103 – 106 PMA Nomor 3 Tahun 1997

Tanggung Jawab Camat sebagai PPAT Sementara

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tidak diatur secara spesifik tentang perbuatan yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dapat dikenakan sanksi. Pasal 62 PP 24 Tahun 1997 hanya menentukan bahwa:

PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak- pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan ketentuan tersebut. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tersebut memberikan pengaturan lebih lanjut tentang perbuatan apa yang termasuk ke dalam kategori pelanggaran berat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pengaturan tersebut dapat ditemukan dalam Pasal 28 Ayat (4) yang menentukan :

Pelanggaran berat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, antara lain :

- a. Membantu melakukan permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
- b. Melakukan pembuatan akta sebagai permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
- c. Melakukan pembuatan akta di luar daerah kerjanya kecuali yang dimaksud dalam Pasal 4 dan Pasal 6 ayat (3);
- d. Memberikan keterangan yang tidak benar di dalam akta yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;

- e. Membuka kantor cabang atau perwakilan atau bentuk lainnya yang terletak di luar dan atau di dalam daerah kerjanya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46;
- f. Melanggar sumpah jabatan sebagai PPAT;
- g. Pembuatan akta PPAT yang dilakukan, sedangkan diketahui oleh PPAT yang bersangkutan bahwa para pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum atau kuasanya sesuai peraturan perundang-undangan tidak hadir di hadapannya;
- h. Pembuatan akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang oleh PPAT yang bersangkutan diketahui masih dalam sengketa yang mengakibatkan penghadap yang bersangkutan tidak berhak untuk melakukan perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta;
- i. PPAT tidak membacakan aktanya di hadapan para pihak maupun pihak yang belum atau tidak berwenang melakukan perbuatan sesuai akta yang dibuatnya;
- j. PPAT membuat akta di hadapan para pihak yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum sesuai akta yang dibuatnya;
- k. PPAT membuat akta dalam masa dikenakan sanksi pemberhentian sementara atau dalam keadaan cuti;
- l. Lain-lain yang ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan

Sebagaimana yang telah diuraikan sebelumnya bahwa jabatan camat sebagai PPAT Sementara tidak secara *eks officio* oleh karenanya tanggung jawab yang akan dipikul oleh seorang PPAT Sementara menjadi Tanggung jawab pribadi.

Adapun Akta jual beli tanah bukan merupakan suatu surat keputusan tata usaha Negara yang sifatnya individual dan final, akta jual beli tidak bersifat individual sebab melibatkan dua orang didalamnya yaitu penjual dan pembeli. Akta jual beli juga tidak bersifat final, oleh karena produk final dari akta jual beli adalah Sertifikat Hak milik yang akan diterbitkan oleh kantor pertanahan sehingga jika terdapat kekeliruan dalam pembuatan Akta jual beli tanah maka dapat dimintakan pembatalan pada Pengadilan Negeri dimana tanah tersebut berada. Oleh karenanya Akta jual beli bukan merupakan domain dari Pengadilan tata Usaha Negara.

Kesalahan yang dilakukan oleh camat sebagai PPAT Sementara pada ketiga tahapan pembuatan akta jual beli tersebut diatas berdampak pada tanggung jawab pribadi oleh camat sebagai PPAT Sementara yang bersangkutan. Jika dilihat dari sanksi yang akan diberikan kepada camat sebagai PPAT Sementara maka ada tiga sanksi yang dapat dikenakan yaitu sanksi Pidana dalam hal camat tersebut membuat suatu akta jual beli yang didalamnya terdapat unsur tindak pidana misalnya pemufakatan jahat, sanksi perdata jika dalam hal camat sebagai PPAT Sementara dalam pembuatan akta melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana pasal 1365 KUHPperdata dan sanksi administratif (kode etik) jika seorang camat sebagai PPAT Sementara melakukan pelanggaran etik dalam pembuatan suatu akta jual beli.

Perbuatan melawan hukum yang penulis maksudkan disini adalah perbuatan melawan hukum dalam bidang keperdataan berdasarkan pasal 1365 KUHPerdara, dimana dalam pasal tersebut menentukan bahwa “tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”. Terdapat tiga kategori perbuatan melawan hukum, yaitu:⁸

1. Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan.

Unsur kesengajaan dianggap ada dalam suatu tindakan ketika perbuatannya telah menimbulkan konsekuensi tertentu terhadap fisik, mental ataupun barang milik korban. Adapun unsur-unsur kesengajaan menurut Munir Fuadi adalah sebagai berikut:

- a. Adanya kesadaran (state of mind) untuk melakukan;
- b. Adanya konsekuensi dari perbuatan. Jadi, bukan hanya adanya perbuatan saja;
- c. Kesadaran untuk melakukan, bukan hanya untuk menimbulkan konsekuensi, melainkan juga adanya kepercayaan bahwa dengan tindakan tersebut pasti dapat menimbulkan konsekuensi tersebut.

2. Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan maupun unsur kelalaian)

3. Perbuatan melawan hukum karena kelalaian.

Dalam hukum dikenal juga dua macam pertanggungjawaban yang dibedakan atas pertanggung jawaban atas kesalahan (based on fault) dan pertanggung jawaban mutlak (absolute responsibility).⁹ Pertanggung jawaban atas kesalahan adalah prinsip yang berlaku umum dalam hukum pidana dan perdata. Khususnya dalam pasal 1365 KUHPerdara yang dikenal sebagai pasal perbuatan melawan hukum dan mengharuskan terpenuhinya empat unsur yaitu: adanya perbuatan, adanya unsur kesalahan, adanya kerugian yang diderita dan adanya hubungan kausalitas antara kesalahan dan kerugian.

D. PENUTUP

Kesimpulan

Praktek Pembuatan akta jual beli tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan PMA Nomor 3 Tahun 1997 meliputi tiga tahap yaitu Tahap Persiapan Pembuatan Akta, Tahapan Pembuatan Akta dan Tahap Pendaftaran Akta Jual Beli ke Kantor Pertanahan. Dari hasil penelitian penulis mengenai Praktek pembuatan akta jual beli oleh Camat sebagai PPAT Sementara di Kabupaten Jeneponto diketahui bahwa terdapat banyak kesalahan baik yang disengaja maupun tidak disengaja yang dilakukan oleh PPAT Sementara di Kabupaten Jeneponto. Kesalahan tersebut antara lain pada tahap pembuatan akta jual beli yang mana PPAT Sementara tidak menghadirkan para pihak dalam penandatanganan akta jual beli di hadapannya selaku PPAT Sementara.

⁸ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2010, Hal.47

⁹ Jimly Asshiddiqie dan Ali Safaat, *teori hans kelsen tentang hukum*, Jakarta, Sekretariat Jenderal dan kepaniteraan mahkamah konstitusi republik Indonesia, 2006, hal. 61

Tanggung Jawab Camat sebagai PPAT Sementara jika melakukan kesalahan dalam pembuatan akta jual beli jika ditinjau dari tanggung jawab hukum maka dapat dikenakan sanksi pidana apabila dalam pembuatan aktanya melakukan pemufakatan jahat ataupun tindak pidana lainnya yang terkait pembuatan akta jual beli, sedangkan jika hal itu menimbulkan kerugian bagi para pihak maka camat sebagai PPAT Sementara dapat dijadikan turut tergugat dalam ranah perdata. Selain itu, camat sebagai PPAT Sementara juga dapat dikenakan kode etik profesi apabila dalam pembuatan aktanya melakukan kesalahan sebagaimana yang dimaksud dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 37 Tahun 1998.

DAFTAR PUSTAKA

- Effendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta, Rajawali Press, 1991.
- Jimly Asshiddiqie dan Ali Safaat, *teori hans kelsen tentang hukum*, Jakarta, Sekretariat Jenderal dan kepaniteraan mahkamah konstitusi republik Indonesia, 2006.
- Maria.S.W Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta, Kompas, 2005.
- Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2010.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana, 2009
- Prihatini Hudahanin, *Camat Sebagai PPAT Sementara*, Cet. Ke-II, Jakarta, Gunadarma Ilmu, 2016
- Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2013
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Cet.ke-4, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 1995.
- Website Resmi Dinas Kependudukan dan catatan sipil Kabupaten Jeneponto, <http://jenepontokab.go.id/index.php/pemerintahan/dinas/147-dinas-kependudukan-dan-catatan-sipil>. Diakses pada tanggal 17 Maret 2017
- Republik Indonesia, Kitab undang-undang Hukum Perdata
- Republik Indonesia, Undang undang RI nomor 5 Tahun 1960 tentang pokok-pokok Agraria
- Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas Undang-undang nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah
- Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang pendaftaran Tanah
- Republik Indonesia, Peraturan Menteri Agraria nomor 7 Tahun 2019 tentang perubahan kedua Peraturan Menteri Agraria nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah.

*Pertanggung Jawaban Camat Sebagai PPAT Sementara dalam
Pembuatan Akta Jual Beli Tanah di Kabupaten Jenepono*

Ibnu Izzah

Republik Indonesia, Peraturan Menteri Agraria nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah.