

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Hukum Agraria adalah luas ruang lingkungannya, karena di dalamnya menyangkut tentang bumi, air dan ruang angkasa. Masalah agraria selalu menjadi sorotan karena menyangkut dengan tanah. Semakin maju masyarakat menjadikan semakin banyak keinginan untuk memenuhi tuntutan kebutuhan hidupnya, salah satunya adalah tuntutan masyarakat yang menghendaki adanya jaminan perlindungan akan hak-hak atas tanah dan juga adanya kepastian hukum hak-hak atas tanah.

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”, melahirkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

Pasal 5 ayat (3) huruf (a) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan PPAT) menyebutkan bahwa: “Untuk melayani masyarakat dalam pembuatan PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu, Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat di bawah ini sebagai Pejabat 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 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.

Pelaksanaan jabatan Camat selaku PPAT Sementara wewenang yang dimiliki oleh Camat tersebut adalah sama dengan PPAT pada umumnya sebagaimana telah diuraikan di atas. Akan tetapi di daerah-daerah terpencil di mana Camat ditunjuk dan diangkat sebagai PPAT Sementara dalam melaksanakan tugasnya juga melakukan pembuatan hukum yang berada di luar kewenangannya selaku PPAT. Salah satu pembuatan hukum Camat yang berada di luar kewenangannya tersebut adalah melakukan pembuatan akta jual beli tanah yang belum/tanpa bersertipikat.

Perbuatan hukum melakukan pembuatan akta jual beli terhadap tanah yang tidak memiliki sertipikat tersebut adalah suatu perbuatan yang berada di luar kewenangan Camat selaku PPAT Sementara sebagaimana Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi: "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 karena lelang hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku".¹

Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyebutkan bahwa:

- (1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah yang akan dijadikan dasar bagi

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah)*, Djembatan, Jakarta, 2009, halaman 538-539

pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

- (2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
- a. jual beli;
 - b. tukar menukar;
 - c. hibah;
 - d. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
 - e. pembagian hak bersama;
 - f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
 - g. pemberian Hak Tanggungan;
 - h. pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Selanjutnya mengenai peralihan hak atas tanah 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 dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.²

Pelaksanaan pembuatan akta diatur pada Pasal 101 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa:

- (1) Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.

² Pasal 37 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Kenyataan masih dijumpai di Kecamatan Darul Ihsan Kabupaten Aceh Timur adalah terhadap tanah Saudah seluas 1.670 m² yang dibeli dari Zulkifli. Pelaksanaan peralihan hak atas tanah tidak dilakukan di depan PPAT, dan para saksi tidak menandatangani di depan PPATS, tetapi telah ditanda tangani terlebih dahulu di depan Keuchik Gampong di Kecamatan Darul Ihsan, setelah penandatanganan baru dibawa ke Kantor Camat sebagai PPATS untuk mengurus pembuatan akta jual beli..³

Berdasarkan latar belakang di atas penulis tertarik untuk meneliti dan menulis dalam sebuah karya ilmiah yang berjudul “Pelaksanaan Pembuatan Akta Jual Beli oleh Camat sebagai PPATS (Studi Penelitian di Kecamatan Darul Ihsan Kabupaten Aceh Timur)”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan diatas, maka permasalahan yang akan dibahas adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan pembuatan akta jual beli oleh camat sebagai PPATS?
2. Apa faktor penyebab saksi dan para pihak tidak hadir di hadapan PPATS?
3. Bagaimana akibat hukum pelaksanaan akta jual beli tidak ditanda tangan di depan PPATS?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pembuatan akta jual beli oleh camat sebagai PPATS.

³ Cut Marlina, Staff di Kantor Camat Darul Ihsan Kabupaten Aceh Timur, *Wawancara* pada tanggal 2 Maret 2018 (diolah)

2. Untuk mengetahui faktor penyebab saksi dan para pihak tidak hadir di hadapan PPATS.
3. Untuk mengetahui akibat hukum pelaksanaan akta jual beli tidak ditanda tangan di depan PPATS.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penelitian ini yang dapat berguna antara lain sebagai berikut:

1. Secara Teoretis
 - 1) Bagi pengembangan ilmu hukum perdata di Indonesia, khususnya mengenai tinjauan yuridis pembuatan akta tanah sementara dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah oleh camat.
 - 2) Bagi para peneliti untuk mengembangkan kembali apa yang telah diangkat dalam tulisan ini serta pengembangan ilmu pengetahuan di bidang Hukum Perdata.
2. Secara praktik
 - a. Untuk memberikan jawaban terhadap permasalahan yang diteliti sehingga hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan masukan dan pemikiran serta menambah pengetahuan tentang tinjauan yuridis pembuatan akta tanah sementara dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah oleh camat.
 - b. Bagi para pengambil kebijakan (eksekutif dan legislatif) dalam menyusun perangkat perundang-undangan yang lebih memadai berkaitan dengan

tinjauan yuridis pembuatan akta tanah sementara dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah oleh camat.

E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan penelusuran kepustakaan di Fakultas Hukum Universitas Samudra bahwa penulisan tentang “Pelaksanaan Pembuatan Akta Jual Beli oleh Camat sebagai PPATS (Studi Penelitian di Kecamatan Darul Ihsan Kabupaten Aceh Timur)” belum ada yang menelitinya sehingga peneliti mencoba untuk mengangkatnya dalam sebuah skripsi. Dengan demikian, penulisan skripsi ini adalah asli, dan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.

F. Metode Penelitian

1. Spesifikasi

Penelitian skripsi ini menggunakan penelitian yuridis empiris yaitu penelitian lapangan melalui serangkaian wawancara lapangan (*field reasearch*) dan juga menggunakan studi kepustakaan (*library research*) terhadap bahan-bahan yang terdiri dari peraturan perundang-undangan dan juga buku-buku serta dokumen lain yang berhubungan dengan penelitian ini.

2. Definisi Operasional Variabel Penelitian

Sesuai dengan rumusan penelitian maka disusunlah beberapa definisi variabel yang digunakan yaitu :

- a. Pelaksanaan adalah proses, cara, perbuatan melaksanakan (rancangan, keputusan, dan sebagainya).⁴
- b. Akta Tanah adalah semua surat yang dibuat oleh pejabat yang berwenang (pejabat yang ditunjuk untuk itu oleh peraturan perundangan) dalam rangka pencatatan suatu perbuatan hukum atas tanah.⁵
- c. Peralihan Hak Atas Tanah adalah peralihan 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 dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁶
- d. Camat adalah kepala pemerintahan daerah di bawah bupati/walikota yang mengepalai kecamatan.⁷

3. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di wilayah Kabupaten Aceh Timur, dalam hal ini penelitian di fokuskan di Kantor Camat Kecamatan Darul Ihsan.

4. Populasi dan Sampel Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang akan diteliti oleh penulis, populasi dan sampel penelitian ini dilakukan terhadap responden, sebagai berikut:

Adapun responden yang akan diwawancarai adalah :

⁴ Anonimous, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi V, Balai Pustaka, Jakarta, 2016, halaman 984

⁵ <http://landdiary.blogspot.co.id/2011/01/akta-tanah.html> diakses pada tanggal 6 Maret 2018 pukul 11.00 wib

⁶ Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

⁷ Anonimous, *Op.cit*, halaman 275

- a. 1 (satu) orang Kantor Pertanahan Aceh Timur.
- b. 1 (satu) orang Camat sebagai PPAT Sementara di Kecamatan Darul Ihsan
- c. 1 (satu) orang Keuchik di Kecamatan Darul Ihsan.
- d. 2 (dua) orang masyarakat penjual tanah.
- e. 2 (dua) orang masyarakat pembeli tanah

5. Analisis Data

Setelah data-data diperoleh maka langkah selanjutnya adalah menganalisis data tersebut sehingga diperoleh suatu kesimpulan akhir. Metode analisis data yang digunakan dalam penulisan ini adalah metode induktif dan deduktif. Metode induktif adalah pembahasan yang dimulai dengan mengemukakan kenyataan-kenyataan yang bersifat khusus, kemudian diakhiri dengan kesimpulan-kesimpulan yang bersifat umum. Sedangkan metode deduktif adalah pembahasan yang dimulai dengan mengemukakan teori-teori, dalil-dalil, dan kaidah-kaidah yang bersifat umum kemudian diakhiri dengan kesimpulan yang bersifat khusus.⁸

Untuk menganalisis bahan-bahan hukum yang telah terkumpul digunakan berbagai teknik seperti: teknik deskriptif-analitis yaitu penelitian yang bertujuan untuk memberikan gambaran secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala sesuatu yang berhubungan dengan masalah pemecahan suatu tindak pidana, dengan menggambarkan peraturan perundang-undangan yang dipermasalahkan dikaitkan dengan teori-teori hukum yang relevan.

⁸ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, PT. Rineka Cipta, Jakarta, 2012, halaman 209

G. Sistematika Penulisan

Adapun sistematika penulisan skripsi ini adalah :

Bab I berjudul pendahuluan terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, keaslian penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

Bab II berjudul pelaksanaan pembuatan akta jual beli oleh camat sebagai PPATS. Dalam bab ini terdiri dari 3 sub yaitu pengertian jual beli, syarat sah jual beli tanah, dan pelaksanaan pembuatan akta jual beli oleh camat sebagai PPATS.

Bab III berjudul faktor penyebab saksi dan para pihak tidak hadir di hadapan PPATS. Dalam bab ini terdiri dari 3 sub yaitu pengaturan tentang PPAT, proses peralihan hak atas tanah serta faktor penyebab saksi dan para pihak tidak hadir di hadapan PPATS.

Bab IV berjudul akibat hukum pelaksanaan akta jual beli tidak ditanda tangan di depan PPATS. Dalam bab ini terdiri dari 3 sub yaitu tugas dan wewenang camat, keabsahan proses akta jual beli, dan akibat hukum pelaksanaan akta jual beli tidak ditanda tangan di depan PPATS.

Bab V berjudul penutup kesimpulan dari pembahasan materi dalam penulisan skripsi ini, kemudian diuraikan beberapa saran yang dianggap berguna sehubungan dengan penulisan skripsi ini.