

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP CAMAT SEBAGAI PEJABAT PEMBUAT
AKTE TANAH SEMENTARA MENURUT PERATURAN PEMERINTAH
NOMOR 24 TAHUN 2016**

(Studi Pada Kecamatan Bolano Kabupaten Parigi Moutong)

***JURIDICAL REVIEW OF CAMAT AS THE MAKER'S OFFICE
PROVISIONAL LAND CERTIFICATE ACCORDING TO GOVERNMENT
REGULATIONS NUMBER 24 YEAR 2016***

(Study in Bolano District of Parigi Moutong Regency)

¹Basri, ²Haerani Husainy, ³Irmawati Ambo

^{1,2,3}Bagian Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Palu

(Email : basri.basri@gmail.com)

(Email : husaini.ainihaerany12@gmail.com)

(Email : ambo.irmadaeng23@yahoo.co.id)

ABSTRAK

Tinjauan Yuridis Terhadap Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akte Tanah Sementara Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 (Studi Pada Kecamatan Bolano Kabupaten Parigi Moutong) Metode yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah menggunakan pendekatan Penelitian secara yuridis empiris. Penelitian ini bertujuan : (1) Akibat hukum akta jual beli tanah tanpa sertifikat yang dilakukan oleh Camat sebagai PPAT sementara di Kecamatan Bolano Kabupaten Parigi Moutong (2) Bagaimanakah bentuk penyelesaian hukum terhadap akta jual beli tanah tanpa sertifikat yang dilakukan oleh Camat sebagai PPAT sementara di Kecamatan Bolano Kabupaten Parigi Moutong. Hasil Penelitian ini adalah (1) Perbuatan hukum melalui peralihan tanah (jual beli) yang belum bersertifikat baik dari BPN maupun dari Camat selaku PPAT sementara dalam hal ini adalah AJB, maka hal tersebut dipastikan tidak memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi kedua belah pihak karena dikawatirkan akan menimbulkan sengketa dikemudian hari. (2) Bentuk penyelesaian hukum terhadap jual beli tanah tanpa sertifikat yang biasanya dilakukan oleh camat adalah dengan membuat kembali akta peralihan (Akta Jual Beli/AJB) dengan mengumpulkan semua pihak yang terkait baik itu penjual maupun pembeli. Saran dalam Penelitian ini adalah (1). Sebaiknya pemerintah terus melakukan sosialisasi kepada masyarakat terkait pentingnya sertifikat tanah sebagai hak milik (2) Bagi para Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara, diharapkan meningkatkan pengetahuan dan pendidikannya.

Kata Kunci : PPAT Sementara, Akte Tanah, Camat

ABSTRACT

Overview of Yuridis on Camat as a provisional Land Act maker official according to government regulation number 24 year 2016 (study in Bolano District of Parigi Moutong District) The method used in the writing of this thesis is to use The empirical research approach. This research aims: (1) The legal consequences of the land-buy and sell deed without a certificate conducted by Camat as PPAT while in Bolano District Parigi Moutong District (2) How is the legal settlement of the land-buying deed without Certificate conducted by Camat as PPAT while in Bolano District Parigi Moutong District. The results of this research are (1) legal action through the transition of land (buy and sell) that has not been certified either from BPN or from Camat as PPAT while in this case is AJB, then it certainly does not provide protection and certainty The law for both parties because it is cleansed will

pose a dispute later on. (2) The form of legal settlement against the sale and purchase of land without a certificate that is usually done by the Camat is to re-create the transitional deed (buy and sell act) by collecting all parties related to both the seller and the buyer. The advice in this study is (1). The Government should continue to socialize with the community in relation to the importance of land certificate as the property Rights (2) for the Camat as official Land deed (PPAT) office, it is expected to improve knowledge and education.

Keywords: temporary PPAT, Land Act, Camat

PENDAHULUAN

Sebagai realisasi dari Pasal 33 ayat 3 UUD NRI Tahun 1945 di atas, maka pada tanggal 24 September 1960 dikeluarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau lebih dikenal dengan singkatan resmi UUPA. Salah Satu tujuan di undangkannya UUPA adalah menjamin kepastian hukum kepada seluruh pemegang hak atas tanah.

Berdasarkan ketentuan di atas maka salah satu point penting dalam UUPA adalah pendaftaran tanah yang dapat disimpulkan sebagai suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh negara atau pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada diwilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda bukti.¹ Yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional, yang dibantu oleh Pejabat Pembuat Akte Tanah (selanjutnya disingkat dengan PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu, mengenai pendaftaran tanah.²

Pejabat lain dalam hal ini dimaksud adalah Camat sebagai PPAT Sementara, sebagaimana yang disebutkan di dalam Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menyebutkan bahwa “ PPAT Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT”. Lebih lanjut pengaturan camat sebagai PPAT sementara di atur di dalam Pasal 5 ayat (3) huruf a Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

¹*Ibid.* Hlm 72

²Rahmat Gumilar, *camat sebagai PPAT sementara*, di akses di <http://berbagifile22.blogspot.co.id/2012/10/camat-sebagai-ppat-sementara.html> tanggal

Terkait dengan ketentuan diatas sangat jelas bahwa penyelenggara urusan pemerintah di bidang pertanahan adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN), namun dalam pelaksanaannya BPN dibantu oleh PPAT dan pejabat lainnya yang ditugaskan berdasarkan perangkat perundang-undangan yang ada dan berlaku, termasuk PPAT Camat sementara³. Keleluasaan yang diberikan Undang-Undang kepada BPN untuk mendapatkan bantuan dari PPAT dan pejabat lainnya yang ditugaskan dalam penyelenggaraan urusan pertanahan bermakna bahwa terdapatnya suatu proses pelimpahan kewenangan oleh BPN. Dalam kaitan dengan Camat sebagai pejabat pembuat akte tanah (PPAT), harus pula disadari bahwa pemberian tugas dan kewenangan tersebut sifatnya sementara karena *ex officio* sebagai kepala wilayah, resiko dan tanggung jawab Camat sebagai PPAT lebih besar dibanding dengan seorang Notaris/PPAT dalam mempertanggung jawabkan keputusan atau tindakan hukum yang dilakukan didalam penetapan akta karena selain dapat dituntut di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) juga dapat dikenakan hukuman jabatan dari atasannya⁴. Hal ini hendaknya dimaklumi sebagai aparat pemerintah karena jabatannya, Camat sebagai kepala wilayah wajib dan harus mengetahui betul dan mengerti kondisi dan permasalahan di wilayahnya, utamanya masalah pertanahan (status tanah, mutasi tanah, rencana pemanfaatan dan penggunaannya).

Dalam praktek 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 perbuatan hukum yang berada di luar kewenangannya selaku PPAT sementara. Salah satu perbuatan hukum Camat yang berada di luar kewenangannya sebagaimana yang terjadi di Kecamatan Bolano Kabupaten Parigi Moutong adalah melakukan pembuatan akta jual beli tanah yang belum bersertifikat. Tanah yang belum sertipikat adalah tanah yang belum terdaftar di Kantor pertanahan sehingga data mengenai tanah tersebut tidak terdapat di Kantor Pertanahan. Apabila telah terjadi peralihan hak atas tanah tanpa sertifikat di hadapan Camat selaku PPAT Sementara, maka dalam akta tersebut selain tidak terlampir nomor hak kepemilikan dan Nomor Induk Bidang (NIB) tanah juga akta tersebut dalam proses hukum balik nama di Kantor Pertanahan tidak bisa dilakukan dalam arti Kantor Pertanahan akan menolak melakukan proses balik nama tersebut.⁵

³Maria dan Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan*, Buku Kompas, Jakarta, 2007. Hlm 21

⁴Jayadi Setiabudi, *Tata Cara mengurus Tanah Rumah Serta Segala perizinannya*, Perpustakaan nasional RI, Yogyakarta, 2012, Hlm. 4-5

⁵A.A Mahendra, *Tugas dan Wewenang Jabatan PPAT Sementara*, Jakarta. Pustaka Ilmu. 2001. Hlm

METODE PENELITIAN

Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis empiris. Dalam penelitian ini menggunakan pendekatan yaitu : 1) pendekatan perundang-undangan (*Statute Approache*), 2) pendekatan teoritis dan, 3) pendekatan komparasi. Ketiga pendekatan ini dijadikan acuan dalam menganalisis permasalahan dalam penelitian ini. Sesuai dengan judul yang diangkat penulis maka penelitian dilaksanakan di wilayah Kecamatan Bolano Kabupaten Parigi Moutong dengan alasan bahwa di Kecamatan Bolano tersebut terdapat perbuatan hukum yang dilakukan oleh camat sebagai PPAT sementara.

Jenis data yang digunakan data primer dan data sekunder, teknik pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini melalui kepustakaan dan lapangan. Sedangkan analisis data yang digunakan adalah semua data yang telah dikumpulkan dan diperoleh baik dari data primer, yaitu data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat atau responden dan data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari bahan kepustakaan serta semua informasi yang didapat akan dianalisis secara kualitatif, yaitu dengan menggunakan data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis dan selanjutnya ditafsirkan atau diimplementasikan, untuk menjawab permasalahan yang diangkat.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Akibat Hukum Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Yang Dibuat Oleh Camat Sebagai PPAT Sementara Di Kecamatan Bolano Kabupaten Parigi Moutong

Semakin pesatnya jumlah pertumbuhan penduduk yang diiringi oleh perkembangan ekonomi, sosial, budaya dan teknologi, menyebabkan kebutuhan masyarakat akan tanah semakin meningkat, menyadari hal tersebut diatas, maka alat bukti kepemilikan hak atas tanah menjadi sesuatu yang sangat penting, mengingat jumlah manusia yang akan memanfaatkan tanah tersebut akan semakin bertambah, sementara luas tanah tidak bertambah bahkan cenderung semakin berkurang sebagai akibat proses alamiah maupun oleh sebab lain.⁶

Pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, sehingga tidak heran dan tidak jarang jika setiap manusia ingin memilikinya, yang biasanya menimbulkan akibat hukum atau perbedaan pendapat atau perselisihan atau bahkan pertentangan di kalangan keluarga terhadap penguasaan/pemilikan mengenai tanah, bahkan banyaknya kasus sengketa batas tanah dengan hak milik, di dalam masyarakat (baik karena tidak jelasnya batas Sebelah Barat; Sebelah Timur; maupun batas Sebelah Selatan dan Sebelah Utara). Mencegah atau mengatasi masalah

⁶ Mujiono, "*Hukum Agraria*", Liberty, Yogyakarta 1992, Hlm 24

tersebut, pemerintah membuat suatu aturan hukum yang mengatur kepemilikan hak atas tanah, sebagaimana yang dijelaskan oleh E. Utrecht yang mengatakan bahwa pertentangan antara kepentingan manusia dapat menimbulkan kekacauan dalam masyarakat, bilamana di dalam masyarakat tidak ada kekuasaan yakni, suatu peraturan tata tertib yang dapat menyeimbangkan (*inevenwicht houden*) usaha-usaha yang dilakukan untuk memenuhi kepentingan pertentangan tersebut⁷.

Berdasarkan hal tersebut, maka pada tanggal 24 September 1960, Pemerintah negara Republik Indonesia mengesahkan suatu Undang-Undang yang mengatur di bidang pertanahan yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria. Lahirnya UUPA, terjadi perubahan yang mendasar dalam hukum tanah di Indonesia. yang mempunyai maksud dan tujuan meletakkan dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah di seluruh Indonesia melalui pendaftaran tanah.⁸

Untuk membuktikan seseorang atau suatu badan hukum sebagai pemilik suatu bidang tanah maka perlu alat bukti. Dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditentukan bahwa sertifikat berfungsi sebagai alat bukti hak atas tanah. Sertifikat sebagai alat bukti hak atas tanah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota melalui suatu proses pendaftaran tanah, karena itu apabila suatu bidang tanah belum dilaksanakan pendaftaran tanahnya maka atas bidang tanah tersebut tidak mempunyai sertifikat.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, maka diterbitkanlah Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang kemudian diubah dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dimana disebutkan didalam Pasal 1 ayat (1) yang menyebutkan bahwa :

“Pejabat Pembuat Akta Tanah (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”.

Terkait dengan ketentuan diatas sangat jelas bahwa penyelenggara urusan pemerintah di bidang pertanahan adalah Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN R.I), namun dalam pelaksanaannya BPN R.I dibantu oleh PPAT dan Pejabat lainnya yang

⁷Utrecht, *Pembaharuan Hubungan Di Indonesia*, Politis Bandung, 1987. Hlm.5

⁸Ryan Alfi Syahri, *Perlindungan Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah*, Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion Edisi 5, Volume 2, Tahun 2014. Hlm 10

ditugaskan berdasarkan perangkat perundang-undangan yang ada dan berlaku, termasuk Pejabat Pembuat Akte Sementara (PPATS) Camat.

Camat dalam kedudukan sebagai PPATS adalah salah satu pejabat yang berwenang untuk membuat dan mengesahkan suatu perbuatan hukum jual beli dan atau pengalihan dan atau pendaftaran hak dengan menuangkannya ke dalam suatu akta otentik yaitu akta jual beli (AJB). AJB merupakan salah satu jenis akta otentik yang mengatur tentang hubungan hukum yang bersifat keperdataan atau lebih tepatnya yang bersifat kontraktual (perjanjian jual beli) antara pihak-pihak yang terdapat di dalam yaitu penjual dan pembeli. Namun meskipun akta tersebut menegaskan proses jual beli atau pengalihan hak dan kepemilikan terhadap suatu obyek tanah, namun jikalau di telaah secara mendalam tentang proses pembuatan dan pengesahannya (penerbitannya), maka akan kita temukan suatu syarat dan keharusan bagi seorang Camat selaku PPATS dalam hal pemenuhan suatu proses formil (keabsahan prosedural) dan proses materiil (keabsahan substansil).

Camat sebagai Kepala pemerintahan Kecamatan dan juga sebagai pejabat pembuat akta tanah sementara yang diberi wewenang untuk melakukan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah harus dapat menciptakan tertib administrasi pertanahan di kecamatan tempat daerah kerjanya. Dalam rangka menciptakan tertib administrasi pertanahan ini hendaknya disadari pentingnya akta tanah sebagai sarana pembuktian dan yang akan memberikan kepastian atau kekuatan hukum suatu hak atas tanah, akta tanah ini dibuat oleh dan di hadapan Camat yang telah ditunjuk sebagai pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara. Kinerja Camat dalam pembuatan akta tanah ini diharapkan dapat memberikan pelayanan kepada masyarakat dalam pembuatan akta tanah dengan sebaik-baiknya.

Realitas yang terjadi khususnya di Kecamatan Bolano Kabupaten Parigi Moutong masih banyak terdapat masyarakat yang melaksanakan jual beli tanah tanpa dilengkapi dengan sertifikat baik sertifikat tanah yang sudah dikeluarkan oleh BPN maupun sertifikat AJB yang dikeluarkan oleh Camat sebagai PPATS.

Sebagaimana hasil wawancara penulis dengan Bapak Sudarso selaku Camat di Kecamatan Bolano Kabupaten Parigi Moutong yang mengatakan bahwa :

“Khusus untuk diwilayah kecamatan bolano dalam praktik hal jual beli tanah yang dilakukan oleh masyarakat masih ada yang kami temukan yang melakukan jual beli tersebut tidak disertai dengan sertifikat maupun sertifikat AJB dari kami, hal ini disebabkan karena pemilik tanah tidak memiliki waktu maupun biaya untuk melakukan pendaftaran tanah, begitupula dengan pembeli tidak memiliki pemahan

bahwa sertifikat tanah maupun AJB tersebut memiliki kepastian hukum bagi yang memilikinya”⁹

Lebih lanjut Bapak Sudarso selaku Camat di Kecamatan Bolano Kabupaten Parigi Moutong mengatakan bahwa :

“Perlu kami tekankan bahwa perbuatan hukum melakukan jual beli terhadap tanah yang tidak memiliki sertipikat tersebut adalah suatu perbuatan yang berada di luar kewenangan Camat selaku PPAT Sementara, hal inilah yang sering dilakukan oleh masyarakat melakukan jual beli tanpa dilandasi sertifikat tanah yang dikeluarkan oleh BPN maupun sertifikat AJB yang dikeluarkan oleh Camat selaku PPAT sementara”¹⁰

Berdasarkan hasil wawancara penulis diatas, terlihat bahwa di Kecamatan Bolano Kabupaten Parigi Moutong masih ada masyarakat yang belum memiliki sertifikat tanah, padahal sertifikat tanah merupakan bukti yang memiliki kedudukan yang kuat di dalam Undang-Undang. Namun seringkali masyarakat tidak mengindahkan pentingnya mengurus sertifikat tanah sebagai hak kepemilikan yang paling tinggi derajatnya sehingga tanpa sertifikat tanahpun mereka tetap melakukan perbuatan hukum dalam hal ini jual beli tanah.

Sebagaimana hasil wawancara penulis dengan Bapak Abburahman selaku pemilik tanah yang belum bersertifikat di Desa Bolano Kecamatan Bolano Kabupaten Parigi Moutong mengatakan bahwa :

“Sampai dengan saat ini masih ada bidang tanah saya yang belum memiliki sertifikat hal ini karena untuk melakukan pendaftaran tanah harus memiliki cukup dana ditambah lagi waktu yang harus digunakan untuk melakukan pengurusan pendaftaran tanah dan tentunya sangat menyulitkan saya sehingga pada tahun 2018 saya menjual sebidang tanah saya tanpa dilengkapi sertifikat tanah maupun sertifikat AJB yang dikeluarkan oleh Camat Bolano”¹¹

Berdasarkan hasil wawancara di atas, maka perbuatan hukum melalui peralihan tanah (jual beli) yang belum bersertifikat baik dari BPN maupun dari Camat selaku PPAT sementara dalam hal ini adalah AJB, maka hal tersebut dipastikan tidak memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi kedua belah pihak karena dikhawatirkan akan menimbulkan sengketa dikemudian hari. Selain akan menimbulkan sengketa pertanahan, jual

⁹Hasil wawancara penulis dengan Bapak Sudarso selaku Camat di Kecamatan Bolano Kabupaten Parigi Moutong pada tanggal 2 Mei 2019

¹⁰Hasil wawancara penulis dengan Bapak Sudarso selaku Camat di Kecamatan Bolano Kabupaten Parigi Moutong pada tanggal 2 Mei 2019

¹¹ Hasil wawancara penulis dengan Bapak Abdurrahman selaku pemilik tanah yang belum memiliki sertifikat pada tanggal 4 Mei 2019

beli tanah tanpa adanya sertifikat yang dibuat oleh PPATS berakibat tidak dapat didaftarkan di BPN untuk memperoleh sertifikat hak milik atas tanah.

Sebagaimana disebutkan didalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan 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 karena lelang hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”

Hal ini diperkuat dengan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menyebutkan bahwa :

“PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu”

Maka dari itu, dalam rangka memberikan perlindungan dan mengantisipasi terjadinya berbagai kasus yang tidak diinginkan serta memberikan jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak warga negara, maka pemerintah telah menekankan pentingnya perbuatan peralihan hak atas tanah melalui jual beli harus dihadapan PPAT maupun PPATS karena sangat berimplikasi terhadap proses pendaftaran tanah. Sebagaimana disebutkan di dalam Pasal 1 angka (1) Ketentuan Umum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan :

“bahwa pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”

Lebih lanjut Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan :

“untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan dan selanjutnya dalam Pasal 4 huruf a menyatakan “untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah”

Berdasarkan ketentuan tersebut maka camat sebagai PPAT Sementara adalah untuk memenuhi kebutuhan dalam reformasi agraria di Indonesia, kebutuhan akan tanah semakin meningkat, seiring dengan peningkatan pertumbuhan ekonomi. Pengguna lahan pertanian untuk kepentingan ekonomis, telah memacu pelayanan pendaftaran atas tanah dilakukan oleh pemerintah kepada masyarakat semakin besar dimana dalam pendaftaran tanah tersebut diselenggarakan oleh BPN yang dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu, mengenai pendaftaran tanah.

Bentuk Penyelesaian Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Yang Dilakukan Oleh Camat Sebagai PPAT Sementara Di Kecamatan Bolano Kabupaten Parigi Moutong

Tanah merupakan kebutuhan dasar dalam pelaksanaan kegiatan produktif manusia, baik sebagai wadahnya maupun sebagai faktor produksi. Oleh karena itu jelaslah bahwa pencatatan yang sistematis dari tanah dan hak atas tanah merupakan hal yang sangat penting baik bagi administrasi Negara maupun bagi perencanaan dan pengembangan pembangunan tanah itu sendiri, serta bagi kepastian hukum dalam peralihan, pemindahan atau pembebanan hak atas tanah.

Dalam rangka menciptakan tertib administrasi pertanahan ini hendaknya disadari pentingnya akta tanah sebagai sarana pembuktian dan yang akan memberikan kepastian atau kekuatan hukum suatu hak atas tanah, akta tanah ini dibuat oleh dan di hadapan Camat yang telah ditunjuk sebagai pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara. Kinerja Camat dalam pembuatan akta tanah ini diharapkan dapat memberikan pelayanan kepada masyarakat dalam pembuatan akta tanah dengan sebaik-baiknya. Akta Camat selaku PPAT sementara merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan pendaftaran tanah di Indonesia. PPAT Sementara sudah dikenal sejak lahirnya Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT¹².

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Bapak Purnama selaku Kepala Seksi Pemerintahan Kecamatan Bolano Kabupaten Parigi Moutong yang mengatakan bahwa :

¹²Adrian Sutedi, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, Jakarta:Sinar Grafika, 2011, hlm.115

“Akta PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai benar sudah dilakukannya jual beli. Meskipun jual beli tersebut masih dapat dibuktikan dengan alat pembuktian yang lain, namun dalam sistem pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, pendaftaran peralihan hak atas tanah di kantor pertanahan hanya dapat dilakukan dengan akta PPAT/PPAT Sementara sebagai alat bukti yang sah”¹³

Para pihak yang melakukan peralihan hak atas tanah tanpa dibuktikan dengan akta PPAT/PPAT Sementara tidak akan dapat melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang dibelinya tersebut di kantor pertanahan, walaupun jual beli atas tanah tersebut sah menurut hukum. Camat sebagai PPAT sementara adalah pejabat umum yang diberi kewenangan dalam membuat akta-akta peralihan hak di bidang pertanahan dimana tanah-tanah tersebut telah terdaftar di Kantor Pertanahan dimana hak-hak atas tanah tersebut telah tercantum dalam UUPA. Akta PPAT adalah akta otentik yang menjadi bukti bagi para pihak telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah tersebut atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan sebagai dasar bagi pendaftaran peralihan hak atas tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum dimaksud.

Tanah yang belum/tanpa sertipikat adalah tanah yang belum terdaftar di Kantor pertanahan sehingga data mengenai tanah tersebut tidak terdapat di Kantor Pertanahan. Apabila telah terjadi peralihan hak atas tanah melalui proses jual beli tanpa sertifikat dihadapan camat sebagaimana yang terjadi di wilayah kecamatan Bolano Kabupaten Parigi Moutong, maka dalam akta tersebut selain tidak terlampir nomor hak kepemilikan dan Nomor Induk Bidang (NIB) tanah juga akta tersebut dalam proses hukum balik nama di Kantor Pertanahan tidak bisa dilakukan dalam arti Kantor Pertanahan akan menolak melakukan proses balik nama tersebut, sebagaimana diatur dalam Pasal 37 dan Pasal 39 PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan hasil penelitian penulis di Kecamatan Bolano Kabupaten Parigi Moutong, maka bentuk penyelesaian hukum terhadap jual beli tanah tanpa sertifikat yang biasanya dilakukan oleh camat adalah dengan membuat kembali akta peralihan (Akta Jual Beli/AJB) dengan mengumpulkan semua pihak yang terkait baik itu penjual maupun pembeli. Dalam proses pembuatan peralihan hak atas tanah yang dibuat dihadapan PPATS, dibutuhkan langkah-langkah yang harus dilalui oleh PPATS sebelum dilakukan penandatanganan akta peralihannya oleh para pihak yang berkepentingan.

¹³Hasil wawancara penulis dengan Bapak Purnama selaku Kepala Seksi Pemerintahan Kecamatan Bolano Kabupaten Parigi Moutong pada tanggal 2 Mei 2019

Pembuatan Akta peralihan Hak Atas Tanah yang dilakukan oleh para pihak di hadapan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah harus dapat memberikan suatu kepastian hukum. Suatu akta peralihan hak atas tanah yang dibuat di hadapan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara tersebut dapat memberikan suatu kepastian hukum kepada para pihak apabila akta yang dibuatnya sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku. Apabila pembuatan akta tersebut tidak sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dapat berakibat cacat hukum dan dapat ditolak permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut oleh Kantor Pertanahan.

KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis dapat menarik kesimpulan perbuatan hukum melalui peralihan tanah (jual beli) yang belum bersertifikat baik dari BPN maupun dari Camat selaku PPAT sementara dalam hal ini adalah AJB, maka hal tersebut dipastikan tidak memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi kedua belah pihak karena dikhawatirkan akan menimbulkan sengketa dikemudian hari. Selain akan menimbulkan sengketa pertanahan, jual beli tanah tanpa adanya sertifikat yang dibuat oleh PPATS berakibat tidak dapat didaftarkan di BPN untuk memperoleh sertifikat hak milik atas tanah. Dan bentuk penyelesaian hukum terhadap jual beli tanah tanpa sertifikat yang biasanya dilakukan oleh camat adalah dengan membuat kembali akta peralihan (Akta Jual Beli/AJB) dengan mengumpulkan semua pihak yang terkait baik itu penjual maupun pembeli. Dalam proses pembuatan peralihan hak atas tanah yang dibuat dihadapan PPATS, dibutuhkan langkah-langkah yang harus dilalui oleh PPATS sebelum dilakukan penandatanganan akta peralihannya oleh para pihak yang berkepentingan.

Adapun saran yang dapat penulis sampaikan peneliti sebaiknya pemerintah terus melakukan sosialisasi kepada masyarakat terkait pentingnya sertifikat tanah sebagai hak milik, begitu juga dalam proses jual beli masyarakat harus melibatkan pejabat setempat sehingga dapat memberikan kepastian hukum bagi kedua belah pihak, dan bagi para Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara, diharapkan meningkatkan pengetahuan dan pendidikannya, baik melalui pendidikan tetap maupun pelatihan-pelatihan di bidang pertanahan memperkecil permasalahan-permasalahan yang akan timbul.

DAFTAR PUSTAKA

Achmad Rubaie, 2007. *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Malang: Bayumedia Publishing.

Ali Achmad Chomzah, 2004. *Hukum Pertanahan Indonesia Jilid 2*. Prestasi Pustakaraya, Jakarta.

Adrian Sutedi, 2011. *Sertipikat Hak Atas Tanah*, Jakarta:Sinar Grafika.

Boedi Harsono, 2002. *Reformasi Hukum Tanah Yang Berpihak Kepada Rakyat*, Mandar Maju, Bandung.

Da'I Bachtiar, 2003. *Kedudukan dan Fungsi Akta Otentik Sebagai Alat Bukti dalam Pandangan Polri*, Renvoi, Jakarta.

Jayadi Setiabudi, 2012. *Tata Cara mengurus Tanah Rumah Serta Segala perizinannya*, Perpustakaan nasional RI, Yogyakarta.

Maria dan Sumardjono, 2007. *Kebijakan Pertanahan*, Buku Kompas, Jakarta.

Mujiono, 1992 . "*Hukum Agraria*", Liberty, Yogyakarta.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

R. Harmanses, 1996. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Pradnya Paramita, Jakarta.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria