



Perjanjian Jual Beli Tanah: Eksistensi Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara

Ariani Yestati¹, Joanita Jalianery²

¹ Faculty of Law, Palangka Raya University, Indonesia. arianiyestati@law.upr.ac.id

² Faculty of Law, Palangka Raya University, Indonesia. joanita@law.upr.ac.id

ARTICLE INFO

Keywords:

Camat; Jual-Beli Tanah;
Kewenangan PPATS;
Perjanjian

How to cite:

Ariani.Y., Joanita,J.,
(2021). Perjanjian Jual
Beli Tanah: Eksistensi
Camat sebagai Pejabat
Pembuat Akta Tanah
Sementara. Palangka Law
Review, 1(1): 13-26

ABSTRACT

Penelitian ini ditujukan untuk mengetahui tanggung jawab camat sebagai PPAT sementara dalam perjanjian jual beli tanah di kecamatan Kahayan Tengah dan Jabiren Raya, dan untuk mengetahui Hambatan apa saja yang dihadapi camat dalam menjalankan tugas dan fungsinya sebagai PPATS di kecamatan Kahayan Tengah dan Jabiren Raya. Metode penelitian yang digunakan adalah metode Penelitian Hukum Empirik atau Penelitian Hukum Sosiologis. Hasil penelitian yaitu Camat sebagai PPATS bertanggung jawab secara formil dan materil atas Akta Jual Beli yang dibuatnya, termasuk pertanggungjawaban hukum dalam Akta Jual Beli yang dibuatnya; Hambatan yang dialami camat sebagai PPATS antara lain banyaknya tanah di kecamatan kahayan tengah dan Jabiren Raya yang asal-usulnya tidak memiliki bukti tertulis, dan profesi camat yang sering berpindah akan tetapi jabatan PPATS yang berlaku untuk satu wilayah, tidak berlaku saat camat berpindah tugas ke daerah lain. Kesimpulan penelitian yakni tanggung Jawab Camat sebagai PPAT Sementara adalah sama dengan tanggung jawab PPAT biasa yakni formil dan materil. Kendala- kendala yang dihadapi camat bersifat internal dan eksternal, yakni tanah yang asal-usulnya tidak memiliki bukti yang jelas dan dalam bentuk tertulis dan keengganan Camat untuk menjadi PPAT Sementara.

Copyright © 2021 PALAREV. All rights reserved.

1. Pendahuluan

Tanah menjadi aset yang penting bagi pemenuhan kebutuhan manusia sebagai tempat bermukim, sebagai tempat untuk melakukan kegiatan usaha, maupun untuk keperluan lainnya. Kebanyakan orang memandang tanah sebagai sebuah investasi yang menguntungkan sehingga banyak yang mencari tanah untuk dibeli. Secara umum jual

beli tanah adalah salah satu cara peralihan hak atas tanah yang biasa dilakukan oleh masyarakat yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹

Menurut Pasal 1457 KUHPerdara, "Jual beli tanah adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain membayar harga yang dijanjikan. Dasar utama dari jual beli adalah perjanjian, sebagaimana diatur dalam KUHPerdara Pasal 1313 yang berbunyi: "Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana kedua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.² Untuk melaksanakan sesuatu hal disini sebut saja melaksanakan jual beli tanah maka diperlukan sebuah perjanjian yaitu jual beli tanah.

Jual beli tanah merupakan salah satu cara peralihan hak atas tanah.³ Istilah jual beli tanah dalam peraturan perundang-undangan disebutkan dalam ketentuan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA menyangkut pemindahan hak milik atas tanah. Jual beli tanah dalam hukum adat dan UUPA mempunyai pengertian yang serupa, berdasarkan Pasal 5 UUPA pengertian jual beli tanah hak milik menurut UUPA tidak lain adalah pengertian jual beli tanah menurut hukum adat.

Menurut hukum adat jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai.⁴ Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan dihadapan kepala adat yang ada di wilayah tersebut, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya adalah bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak yang maksudnya membayar seharga yang sudah disepakati pada saat menerima barang tersebut.⁵ Oleh karena itu, maka tunai adalah harga yang dibayar secara kontan, atau dibayar sebagian. Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.

Perjanjian jual beli tanah sendiri merupakan langkah awal dari proses jual beli tanah itu sendiri sehingga sangat menentukan keberhasilan kelangsungan proses jual beli tanah itu sendiri. Maka dalam perjanjian jual beli yang mengantarkan ke proses jual beli tanah

¹ Urip Santoso. (2019). *Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah*. Prenada Media. Lihat pula Pramukti, A. S., & Erdha Widayanto. (2018). *Awat Jagan Beli Tanah Sengketa: Panduan Mengurus Peralihan Hak Atas Tanah Secara Aman*. Media Pressindo.

² Subekti, *Hukum Perjanjian*. (2005). Jakarta: PT. Intermasa, hlm. 1

³ Hayati, N. (2016). Peralihan Hak dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (suatu Tinjauan terhadap Perjanjian Jual Beli dalam Konsep Hukum Barat dan Hukum Adat dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional). *Lex Jurnalica*, 13(3), 147934.

⁴ Widiadnyani, I. G. A., Windari, R. A., & Sudiarmaka, K. (2020). Implikasi Yuridis Jual Beli Tanah Adat melalui Perjanjian dibawah Tangan dalam Perspektif Undang-Undang Pokok Agraria. *Jurnal Komunitas Yustisia*, 1(1), 45-54.

⁵ Andiki, F., Sukirno, S., & Prabandari, A. P. (2019). Peralihan hak tanah ulayat di kabupaten dharmasraya. *NOTARIUS*, 12(2), 856-865.

tersebut, diperlukan sesuatu hal yang berkekuatan hukum yang dapat menjamin proses pelaksanaan perjanjian tersebut agar jual beli tanah berjalan dengan semestinya dan akhirnya perpindahan hak atas tanah tersebut dapat dibalik nama.⁶ Supaya tanah dapat diperjualbelikan, maka diperlukan adanya kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak. Untuk mendapatkan kepastian hukum tersebut diperlukan adanya seorang pejabat yang diberikan kewenangan oleh hukum untuk mengalihkan, memindahkan dan membebaskan hak atas tanah.

Pembuatan perjanjian jual beli tanah wajib berdasarkan Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, harus dibuat secara tertulis dalam bentuk Akta Jual Beli yang dibuat oleh para pihak dihadapan PPAT (Pejabat pembuat Akta Tanah). Karena dalam proses jual beli tanah nantinya harus dibuktikan dengan akta PPAT. Akta PPAT dibuat oleh pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Dalam Negeri. Jadi yang membuat akta jual beli ini adalah pejabat umum.⁷ Dalam Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, ditegaskan bahwa: "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data 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"

Sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 95 ayat (1) huruf (a) Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, pembuktian bahwa hak atas tanah tersebut dialihkan, maka harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT yaitu akta jual beli yang kemudian akan dijadikan dasar perubahan data pendaftaran tanah. Oleh karena itu kedudukan PPAT dalam membuat perjanjian jual beli tanah dirasa sangat diperlukan dan penting sekali mengingat jabatan PPAT merupakan jabatan yang ditunjuk oleh peraturan perundang-undangan untuk membuat suatu akta otentik sehingga PPAT haruslah pejabat yang dapat dipercaya., karena tugas PPAT adalah membantu Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten/Kota dalam melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah.⁸

Menurut Pasal 5 ayat (5) huruf (a) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 20016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa "untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, Menteri menunjuk Camat/ Kepala Desa sebagai PPAT sementara. Yang sebelumnya didahului dengan Pasal 1 ayat (20) yang menyatakan bahwa "PPAT Sementara adalah pejabat pemerintah

⁶ Sutendi, A. (2007). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 73

⁷ Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, Hlm. 89

⁸ Sumual, C. U. (2020). Kedudukan Tugas dan Fungsi Kantor Pertanahan dalam Rangka Pendaftaran Tanah berdasarkan UUPA dan PP no. 24 tahun 1997. *Lex administratum*, 8(3).

yang karena jabatannya ditunjuk untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.

Penunjukan Camat/Kepala Desa sebagai PPAT Sementara, tidak harus melalui mekanisme/tata cara pengangkatan PPAT biasa. Hal ini disebutkan pada Pasal 18 ayat (2), (3) yang berbunyi: (2) Sebelum Camat dan/atau Kepala Desa ditunjuk sebagai PPAT Sementara yang bersangkutan wajib mengikuti pendidikan dan pelatihan yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Republik Indonesia yang penyelenggaraannya dapat bekerja sama dengan organisasi PPAT (3) Kewajiban mengikuti pendidikan dan pelatihan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dikecualikan bagi Camat dan/atau Kepala Desa yang akan ditunjuk sebagai PPAT Sementara, apabila di daerah Kabupaten/kota yang bersangkutan belum ada PPAT.

Camat dan/atau Kepala Desa yang ditunjuk sebagai PPAT sementara tanpa mengikuti pendidikan dan pelatihan serta ujian PPAT yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia⁹, sebagaimana dimaksud pada ayat (2) bertujuan untuk menambah kemampuan dan pengetahuan PPAT Sementara dalam melaksanakan fungsi dan tugas jabatannya sebagaimana mestinya. Camat dan/atau Kepala Desa diangkat sebagai PPAT Sementara ini, tentu pada prakteknya nanti akan melaksanakan tugas-tugasnya seperti membuat perjanjian jual beli tanah antara penjual dan pembeli, membuat Akta Jual Beli sebagai dasar pembuktian pengalihan terhadap hak atas tanah karena di daerah tersebut belum terdapat cukup notaris.

Selain mempunyai kewenangan, PPAT Sementara juga mempunyai tanggung jawab sehubungan dengan perjanjian jual beli tanah yang telah dibuat dihadapan PPAT Sementara. Dalam kenyataannya, masih banyak masyarakat yang masih kurang memahami kedudukan, peran dan fungsi PPAT Sementara dalam pembuatan perjanjian jual beli tanah seperti halnya yang terjadi daerah Kecamatan Kahayan Tengah dan Kecamatan Jabiren Raya, Kabupaten Pulang Pisau, Kalimantan Tengah. Peran dan Fungsi Camat/ Kepala Desa sebagai PPAT Sementara. Selain kurangnya pengetahuan masyarakat akan tugas dan fungsi Camat/Kepala Desa sebagai PPAT Sementara, penulis juga ingin meneliti apakah Camat/Kepala Desa mengerti akan tugas dan fungsinya sebagai PPAT, serta apakah Camat/Kepala Desa memang pernah dipersiapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pulang Pisau secara benar sesuai dengan amanat Peraturan Perundang- Undangan melalui pendidikan dan pelatihan sehingga Camat/Kepala Desa yang ditunjuk sebagai PPAT Sementara karena jabatannya sudah memiliki bekal pengetahuan dalam menjalankan perannya sebagai PPAT Sementara.

Hal-hal tersebut di atas, merupakan alasan penulis untuk melakukan penelitian tentang bagaimana peran Camat/ Kepala Desa di Kecamatan Kahayan tengah dan Jabiren Raya dalam tugas dan fungsinya sebagai PPAT Sementara. Berdasarkan hal tersebut maka

⁹ Cahyowati, R. R., & Djumardin, D. (2017). Kewenangan Camat Dan Kepala Desa Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Setelah Berlakunya Uujn. *NOTARIIL Jurnal Kenotariatan*, 2(2), 84-100.

penelitian ini diberi judul Peran Camat atau Kepala Desa sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara dalam perjanjian jual beli tanah di Kecamatan Kahayan Tengah dan Jabiren Raya, Kabupaten Pulang Pisau. Adapun Masalah yang menjadi dasar penelitian ini dirumuskan sebagai berikut: **1)** Bagaimana tanggung jawab Camat/Kepala Desa yang ditunjuk sebagai PPAT sementara dalam perjanjian jual beli tanah di Kecamatan Kahayan Tengah dan Kecamatan Jabiren Raya, Kabupaten Pulang Pisau?; **2)** Hal apa saja yang menjadi hambatan bagi Camat/Kepala Desa dalam menjalankan tugas dan fungsinya sebagai PPAT sementara di Kecamatan Kahayan Tengah dan Kecamatan Jabiren Raya, Kabupaten Pulang Pisau?

2. Metode

Penelitian ini menggunakan metode Yuridis Empiris, yaitu hukum sebagai gejala masyarakat, sebagai institusi sosial atau perilaku yang mempola. Pendekatan ini dikenal dengan penelitian hukum yang empirik atau penelitian hukum sosiologis.¹⁰ Metode penelitian hukum empiris yang digunakan dalam penelitian ini akan menganalisa tentang sejauh manakah suatu peraturan atau perundang-undangan atau hukum berlaku secara efektif di masyarakat. Dalam penelitian ini melihat fakta yang terjadi di lapangan berkaitan dengan Peran Camat/Kepala Desa sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) di Kecamatan Kahayan Tengah dan Kecamatan Jabiren Raya apakah sudah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku beserta hal-hal yang menjadi penghambat bagi Camat/Kepala Desa dalam menjalankan peran sebagai PPATS.

3. Peran Camat atau Kepala Desa sebagai PPAT dalam Perjanjian Jual Beli

3.1. Tanggung Jawab Camat/Kepala Desa Yang Ditunjuk Sebagai PPAT Sementara Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah

Menurut Peraturan Pemerintah No. 19 Tahun 1998 tentang Kecamatan, menyebutkan bahwa Camat atau sebutan lain adalah pemimpin, dan kordinator penyelenggaraan pemerintahan di wilayah kerja kecamatan yang dalam pelaksanaan tugasnya memperoleh pelimpahan kewenangan pemerintahan dari bupati/walikota untuk menangani sebagian urusan otonomi daerah, dan menyelenggarakan tugas umum pemerintahan. Camat diangkat oleh bupati/walikota atas usul sekretaris daerah kabupaten/kota dari pegawai negeri sipil yang menguasai pengetahuan teknis pemerintahan, dan memenuhi persyaratan sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Seorang camat diangkat dengan memenuhi syarat sebagai berikut¹¹:

- a) Menguasai bidang ilmu pemerintahan dibuktikan dengan ijazah diploma/sarjana pemerintahan, bila tidak memenuhi kualifikasi ini maka wajib mengikuti pendidikan teknis pemerintahan yang dibuktikan dengan sertifikat
- b) Pernah bertugas di desa, kelurahan, atau kecamatan paling singkat dua tahun

¹⁰ Soemitro, H., R. (1990). *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: GHLMIA Indonesia, hlm. 34

¹¹ Abdullah, N., Kaunang, M., & Sumampouw, I. (2018). Implementasi Kebijakan tentang Pengangkatan Camat berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2008 di Kota Manado. *Jurnal Eksekutif*, 1(1).

c) Persyaratan lain yang ditentukan Undang-undang

Camat selaku pemimpin Kecamatan yang berada di bawah dan bertanggungjawab kepada bupati/walikota melalui sekretaris Daerah. Sesuai dengan Pasal 225 ayat (1) Undang- Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, Camat mempunyai tugas:

1. Menyelenggarakan urusan pemerintahan umum (atas dasar pelimpahan wewenang dari Bupati/Walikota) yang meliputi:
 - a) pembinaan wawasan kebangsaan dan ketahanan nasional dalam rangka memantapkan pengamalan Pancasila, pelaksanaan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, pelestarian Bhineka Tunggal Ika serta pertahanan dan pemeliharaan keutuhan Negara Kesatuan Republik Indonesia;
 - b) pembinaan persatuan dan kesatuan bangsa;
 - c) pembinaan kerukunan antar suku dan intra suku, umat beragama, ras, dan golongan lainnya guna mewujudkan stabilitas keamanan lokal, regional dan nasional;
 - d) penanganan konflik sosial sesuai peraturan perundang-undangan
 - e) koordinasi pelaksanaan tugas antar instansi pemerintahan yang ada di wilayah daerah Provinsi dan daerah Kabupaten/Kota untuk menyelesaikan permasalahan yang timbul dengan memperhatikan prinsip demokrasi, hak asasi manusia, pemerataan, keadilan, keistimewaan dan kekhususan, potensi serta keanekaragaman daerah sesuai dengan ketentuan/ peraturan perundang-undangan;
 - f) pengembangan kehidupan demokrasi berdasarkan Pancasila, dan
 - g) pelaksanaan semua urusan pemerintahan yang bukan merupakan kewenangan daerah dan tidak dilaksanakan oleh instansi vertikal (pendanaan dibebankan pada APBN).
2. mengkoordinasikan kegiatan pemberdayaan masyarakat;
3. mengkoordinasikan upaya penyelenggaraan ketenteraman dan ketertiban umum;
4. mengkoordinasikan penerapan dan penegakan Perda dan Perkada;
5. mengkoordinasikan pemeliharaan prasarana dan sarana pelayanan umum;
6. mengkoordinasikan penyelenggaraan kegiatan pemerintahan yang dilakukan oleh perangkat daerah di kecamatan;
7. membina dan mengawasi penyelenggaraan kegiatan desa dan/atau kelurahan;
8. melaksanakan urusan pemerintahan yang menjadi urusan daerah kabupaten/ kota yang tidak dilaksanakan oleh unit kerja perangkat kabupaten/kota yang ada di kecamatan;
9. melaksanakan tugas lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Selain tugas-tugas tersebut, Camat melaksanakan sebagian urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah kabupaten/kota setelah mendapatkan pelimpahan sebagian kewenangan Bupati/Walikota. Pelimpahan kewenangan Bupati/Walikota tersebut dilakukan berdasarkan pemetaan pelayanan publik yang sesuai dengan karakteristik Kecamatan dan/atau kebutuhan masyarakat pada kecamatan yang

bersangkutan. Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal Pasal 226 Undang- Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, pelimpahan kewenangan Bupati/ Walikota sebagaimana dimaksud di atas ditetapkan dengan keputusan Bupati/ Walikota berpedoman pada Peraturan Pemerintah.

Tercapainya sistem pendaftaran tanah yang baik hanya ada apabila telah dilakukannya rangkaian kegiatan menghimpun, menginventarisasi dan sekaligus melakukan pengawasan lalu lintas dari diterbitkannya sertifikat hak atas tanahnya (kegiatan inilah yang disebut administrasi pertanahan). Kegiatan ini akan direkam dalam daftar umum atau sring disebut buku tanah, yang dilakukan oleh pemerintah c.q. Badan Pertanahan Nasional (BPN) dinegara ini.¹² Jadi baik pendaftaran tanah pertama (awal) maupun pendaftaran balik nama yang dilakukan di Kantor Pertanahan setempat adalah pekerjaan administrasi negara dalam memberikan status hukum atas tanah yang dimaksud, sehingga adanya pemebrian status hak yang dilindungi negara.

Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah ini juga secara tegas menyebutkan bahwa Instansi pemerintah yang menyelenggarakan Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut Pasal 5 adalah Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, selanjutnya dalam pasal 6 ayat (1) ditegaskan pula oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dan dalam Pasal 6 ayat (2) disebutkan bahwa Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut sebagai PPAT, dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut peraturan pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Dalam hal ini, PPAT termasuk akta-akta yang dikeluarkannya, bentuk akta dan blangko aktanya merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan kegiatan pendaftaran tanah.

Apabila ada tanah yang didapatkan dengan cara jual beli, warisan, hibah atau perbuatan hukum lain maka dilakukan dengan perjanjian yang dilakukan dihadapan Notaris yang kemudian diurus PPAT. Di kota-kota besar biasanya sudah banyak terdapat Notaris dan PPAT, jadi bagi warga masyarakat yang ingin melakukan perjanjian jual beli tanah dengan mendatangi kantor Notaris/PPAT terdekat sesuai dengan wilayah kerja Notaris/PPAT tersebut. Tapi di daerah-daerah yang di wilayahnya belum terdapat notaris/PPAT, maka perjanjian jual beli tanah tersebut dapat dilakukan di hadapan Notaris/PPAT Sementara, sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang PPAT pada Pasal 1 ayat (2) yang berbunyi: "PPAT Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT". PPAT Sementara yang dimaksud adalah Kepala Kecamatan/Camat atau Kepala Desa, sebagaimana telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun Tahun 2016 tentang PPAT Pasal 5 ayat (5) huruf (a) yang berbunyi: "Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, sebagai PPAT Sementara.

¹² Sutedi, A. (2011). *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika, hal. 219

Menteri dapat menunjuk Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta tanah di daerah-daerah terpencil yang belum terdapat cukup PPAT, sebagai PPAT Sementara (PPATS).¹³ Pada dasarnya keberadaan PPAT Sementara adalah sebagai pembantu dalam hal pembuatan akta di daerah terpencil yang belum cukup PPAT, dan pengangkatan dan penunjukannya pun bergantung pada Formasi PPAT di suatu daerah tersebut. PPAT sementara dapat diangkat apabila di daerah tersebut masing-masing tersedia formasi PPAT. Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 menetapkan ada 3 (tiga) macam Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yaitu:

a) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

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

b) Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara

Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) ini adalah kepala Kecamatan

c) Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus

Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus (PPAT Khusus) adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional RI yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus (PPAT Khusus) hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

Untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu, Kepala Badan Pertanahan Nasional RI dapat menunjuk pejabat tertentu sebagai Pejabat pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus (PPAT Khusus), yaitu: 1). Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS); 2). Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk melayani pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tertentu bagi negara sahabat

¹³ Harahap, K. (2014). Problematika Produk Hukum Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Ppat/s) Dalam Melaksanakan Peralihan Hak Atas Tanah Tanpasertifikat. *Premise Law Journal*, 3, 13989.

berdasarkan asas resiprositas sesuai pertimbangan dari Kementerian Luar Negeri sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus (PPAT Khusus).¹⁴

Pasal 7 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomorn 24 Tahun 2016 tentang Jabatan PPAT menyebutkan bahwa:

Formasi atau kebutuhan dan Penunjukan PPAT Sementara ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dengan mempertimbangkan faktor sebagai berikut:

- a) Jumlah kecamatan di daerah kabupaten/kota yang bersangkutan;
- b) Tingkat perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun
- c) Tingkat perkembangan ekonomi daerah yang bersangkutan
- d) Jumlah permohonan untuk dapat diangkat sebagai PPAT di daerah kabupaten/kota yang bersangkutan
- e) Jumlah PPAT yang sudah ada pada setiap daerah kabupaten/kota yang bersangkutan
- f) Serta Faktor-faktor lain yang dianggap penting oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia

Ketentuan tentang penunjukan PPAT Sementara dapat dijelaskan sebagai berikut:

- a) Camat yang wilayah kerjanya berada dalam daerah kabupaten/kota yang formasi PPAT belum terpenuhi dapat ditunjuk sebagai PPAT Sementara, formasi ini ditetapkan oleh menteri, tidak ditentukan berapa jumlah terpenuhinya formasi PPAT di wilayah tertentu, formasi tersebut ditentukan berdasarkan isi Pasal 7 (1)
- b) Surat Keputusan penunjukan camat sebagai PPAT Sementara ditandatangani oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi atas nama Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Sebelum adanya keputusan penunjukan, Camat atau Kepala Desa wajib membuat surat permohonan diangkat sebagai PPAT Sementara
- c) Untuk keperluan penunjukan PPAT Sementara, Camat yang bersangkutan membuat laporan pengangkatannya sebagai PPAT Sementara kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia melalui kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota setempat dengan melampirkan salinan atau fotocopy keputusan penangkatan tersebut
- d) Penunjukan kepala desa sebagai PPAT Sementara oleh badan Pertanahan Nasional RI setelah diadakan penelitian mengenai keperluannya berdasarkan letak desa yang sangat terpencil dan banyaknya bidang tanah yang sudah terdaftar di wilayah tersebut
- e) Penunjukan Camat atau kepala desa sebagai PPAT Sementara tidak memiliki kriteria khusus, semua berdasarkan isi Pasal 7 (1).

¹⁴ *Ibid*, Hlm. 65

Pada Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 1998 tentang Kecamatan disebutkan bahwa: “Camat atau sebutan lainnya adalah pimpinan dan koordinator penyelenggaraan pemerintah di wilayah kerja kecamatan yang dalam pelaksanaan tugasnya memperoleh pelimpahan kewenangan pemerintahan dari Bupati/Walikota untuk menangani sebagian urusan otonomi daerah, dan menyelenggarakan tugas umum pemerintahan”. Camat bertanggung jawab kepada Bupati dan membantu Bupati dalam Penyelenggaraan pemerintahan dan peningkatan pelayanan umum, dalam hal melaksanakan tugas dan fungsinya sebagai Camat. Tetapi apabila melaksanakan tugas dan fungsinya sebagai PPAT Sementara, Camat bertanggung jawab kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota. Kedudukan Camat sebagai PPAT Sementara adalah sama dengan kedudukan PPAT, yaitu sebagai pejabat umum. Kedudukan Camat sebagai PPAT Sementara yang diangkat karena jabatannya sebagai kepala kecamatan untuk mengisi kekuarangan PPAT di kecamatan pada Kabupaten/ Kota yang masih terdapat kekuarangan Formasi PPAT.

Jika dalam wilayah suatu Kabupaten/kota yang bersangkutan formasi PPAT nya sudah terpenuhi, maka Camat yang bersangkutan tetap menjasi PPAT Sementara sampai berhenti masa jabatannya sebagai Camat pada Kecamatan tersebut. Camat ditunjuk sebagai PPAT Sementara karena jabatannya sebagai wakil pemerintah yang diberi kewenangan untuk melaksanakan pelayanan pertanahan diwilayahnya, berdasarkan pelimpahan wewenang dari Bupati/ Walikota berdasarkan peraturan perundang-undangan dalam melaksanakan tugas umum pemerintahan. Dimana Camat sebagai pejabat pemerintah selaku PPAT Sementara kedudukannya sangat strategis karena sangat menguasai wilayah dan memahami karakter masyarakatnya. Jika di Kecamatan tersebut diangkat seorang PPAT, maka jabatan PPAT Sementara yang melekat pada Camat juga akan berakhir.

Seorang Camat selaku PPAT Sementara dalam menjalankan tugasnya wajib memenuhi hal-hal yang bersifat prosedural (proses formil) dan hal-hal yang mengandung substansil (proses materiil), seperti:

- a) Meneliti dan menelaah keabsahan hukum data yuridis tanah yang hendak diperjualbelikan
- b) AJB dibuat dan diisi langsung oleh Camat selaku PPAT Sementara sesuai data yuridis yang kebasahannya dapat dipertanggung jawabkan
- c) Penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) oleh para pihak yang sh dan saksi-saksi dilakukan dihadapan Camat dan sebelum ditanda tangani wajib terlebih dahulu dibacakan oleh camat selaku PPAT Sementara
- d) Camat selaku PPAT Sementara menyerahkan salinan dari AJB kepada para pihak, baik penjual dan pembeli dan melaporkan AJB yang dibuat ke kantor Pertanahan Nasional

- e) Camat sebagai PPAT Sementara dapat menolak membuat AJB jika data yuridis dan hal-hal lainnya tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.¹⁵

PPAT Sementara di dalam menjalankan tugas kewenangannya sebagai pejabat umum memiliki ciri utama, yaitu pada kedudukannya yang tidak memihak dan mandiri/independen. PPAT sementara dalam menjalankan fungsinya memberikan pelayanan kepada masyarakat di dalam jual beli tanah.

Tanggung jawab camat sebagai PPAT Sementara ini sama dengan PPAT pada umumnya. Tanggung jawab PPAT Sementara terhadap jual beli tanah yang dilakukan dihadapannya dapat dirinci sebagai berikut:

- a) Bertanggung jawab terhadap dunia profesi yang dimilikinya dan mentaati kode etik yang berlaku dalam profesi yang bersangkutan, dalam hal ini PPAT Sementara harus mentaati kode etik PPAT yang dibuat dan disusun oleh Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT)
- b) Bertanggung jawab atas pekerjaan yang dilakukannya sesuai dengan tuntutan pengabdian profesinya. Apabila dikemudian hari nantinya terdapat masalah dari jual beli tanah tersebut, PPAT Sementara tetap bertanggung jawab terhadap hal tersebut hingga semuanya terselesaikan dengan baik.
- c) Bertanggung jawab atas hasil profesi yang dilaksanakannya. Artinya dia harus bekerja untuk mendatangkan hasil yang sebaik mungkin kualitasnya, bagi kepentingan manusia. Dalam hal ini PPAT Sementara bertanggung jawab atas proses jual beli tanah yang ditanganinya, sejak proses balik nama hingga pengalihan hak atas tanah di Kantor BPN Kabupaten/Kota
- d) Bertanggung Jawab terhadap diri sendiri, terhadap masyarakat dan terhadap Tuhan Yang Maha Esa
- e) Di dalam keadaan apapun harus berani mengambil resiko untuk menegakkan kebenaran yang berhubungan dengan profesinya, secara bertanggung jawab berani berucap, bertindak dan mengemukakan sesuatu sesuai dengan kebenaran yang diyakininya. Menolak membuat AJB jika ada syarat yang kurang dipenuhi oleh para pihak, ataupun dirasa terdapat kejanggalan terhadap berkas-berkas yang dikumpulkan tidak sesuai dengan fakta yang terjadi dilapangan.
- f) PPAT Sementara harus meningkatkan kualitas layanannya terhadap masyarakat yang ingin melakukan pendaftaran tanah maupun pengalihan hak atas tanah.¹⁶

Semua perbuatan PPAT Sementara dalam menjalankan tugasnya harus dapat dipertanggung jawabkan secara hukum, termasuk dengan segala konsekuensinya yaitu dikenakan sanksi hukum terhadap pelanggaran norma-norma hukum yang mendasarinya. Tanggung jawab ini tidak hanya pada proses jual beli tanah, tetapi sampai kepada pembuatan AJB dan terwujudnya AJB, namun juga timbul pada saat AJB

¹⁵ Dewi, U. (2019). *Prosedur dan substansi tugas Camat sebagai PPAT*. Wawancara Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan, di Kantor Pertanahan Kabupaten Pulang Pisau, pada tanggal 15 November 2019.

¹⁶ Usman, S. (2008). *Etika dan tanggung Jawab Hukum di Indonesia*. Jakarta: Gaya Media Pratama, hlm.126

telah terbentuk, yang menimbulkan permasalahan hukum, yang disebabkan ketidakabsahan AJB tersebut.

Pertanggungjawaban PPAT Sementara juga terjadi apabila PPAT Sementara melakukan penyimpangan atau pelanggaran terhadap persyaratan pembuatan AJB yang konsekuensi akhirnya AJB tersebut dinyatakan tidak sah. Jadi dalam hal AJB yang dibuat oleh PPAT Sementara tersebut terdegradasi menjadi akta di bawah tangan, yang disebabkan oleh kesalahan PPAT Sementara akibat pelanggaran persyaratan dalam pembuatannya tidak sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, maka tetap menjadi tanggung jawab PPAT Sementara.

3.2. Hambatan Bagi Camat/Kepala Desa Dalam Menjalankan Tugas Dan Fungsinya Sebagai PPAT Sementara

Dalam menjalankan tugas sebagai PPAT sementara ada beberapa kendala yang dihadapi oleh Camat pada umumnya di Kabupaten Pisau, kendala-kendala tersebut bisa bersifat eksternal maupun internal :

a. Kendala Eksternal:

1. Informasi tentang asal-usul tanah yang berdasarkan bukti secara lisan/dari mulut kemulut
2. Banyak letak dan ukuran tanah yang tidak sama dengan bukti tertulis yang ada
3. Banyak tanah yang belum teregistrasi
4. Kepemilikan tanah yang sangat luas oleh 1 (satu) orang pemilik
5. Pengalihan hak milik dilakukan dengan akta dibawah tangan bahkan ada yang dilakukan secara lisan sesuai dengan kebiasaan/adat dalam masyarakat
6. Adanya biaya pembuatan AJB dan pengalihan hak tanah melalui PPAT/PPAT Sementara membuat masyarakat enggan melakukan pengalihan hak atas tanah melalui PPAT Sementara/Camat.¹⁷

b. Kendala Internal:

1. Seorang Camat tidak serta merta menjadi seorang PPAT Sementara, harus mengajukan permohonan dan mengikuti beberapa pelatihan yang memerlukan waktu dan biaya.
2. Masa tugas Camat yang singkat dan berpindah-pindah. Apabila seorang Camat suatu Kecamatan diangkat sebagai PPAT Sementara, maka kewenangannya sebagai PPAT Sementara hanya berlaku di daerah Kecamatan dimana Camat tersebut bermohon sebagai PPAT Sementara, apabila berpindah tugas ke daerah lain maka Jabatan PPAT Sementara sebelumnya tidak berlaku untuk wilayah Kecamatan yang baru.
3. Kurangnya Staff dikantor Kecamatan yang membantu Camat dalam menjalankan tugas Camat sebagai PPAT Sementara, berkenaan dengan penelusuran asal usul dan kondisi lapangan dari tanah yang jadi objek dalam perjanjian jual beli.¹⁸

¹⁷ Manjin, A. (2019). *Kendala Camat sebagai PPAT*. Wawancara Camat Kecamatan Jabiren Raya, di Kantor Kecamatan Jabiren Raya, pada tanggal 14 November 2019

¹⁸ *Ibid.*

4. Kesimpulan

Tanggung Jawab Camat sebagai PPAT Sementara adalah sama dengan tanggung jawab PPAT biasa, yakni bertanggung jawab secara Formil dan Materiil atas Akta Jual Beli yang dibuatnya, termasuk pertanggung jawaban hukum apabila ada cacat hukum dalam Akta Jual Beli yang dibuat. Kendala- kendala yang di alami Camat sebagai PPAT Sementara pada Kecamatan Jabiren Raya dan Kahayan Tengah adalah bersifat internal dan eksternal, meliputi tanah yang asal-usulnya tidak memiliki bukti yang jelas dan dalam bentuk tertulis, hanya bersifat lisan turun temurun. Kendala Internal lebih dikarenakan adanya keengganan Camat untuk menjadi PPAT Sementara.

References

- Abdullah, N., Kaunang, M., & Sumampouw, I. (2018). Implementasi Kebijakan tentang Pengangkatan Camat berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2008 di Kota Manado. *Jurnal Eksekutif*, 1(1).
- Andiki, F., Sukirno, S., & Prabandari, A. P. (2019). Peralihan hak tanah ulayat di kabupaten dharmasraya. *NOTARIUS*, 12(2)
- Cahyawati, R. R., & Djumardin, D. (2017). Kewenangan Camat Dan Kepala Desa Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Setelah Berlakunya Uujn. *NOTARIIL Jurnal Kenotariatan*, 2(2)
- Dewi, U. (2019). Prosedur dan substansi tugas Camat sebagai PPAT. Wawancara Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan, di Kantor Pertanahan Kabupaten Pulang Pisau, pada tanggal 15 November 2019.
- Hayati, N. (2016). Peralihan Hak dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (suatu Tinjauan terhadap Perjanjian Jual Beli dalam Konsep Hukum Barat dan Hukum Adat dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional). *Lex Journalica*, 13(3)
- Harahap, K. (2014). Problematika Produk Hukum Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Ppat/s) Dalam Melaksanakan Peralihan Hak Atas Tanah Tanpasertifikat. *Premise Law Journal*, 3.
- Manjin, A. (2019). Kendala Camat sebagai PPATS. Wawancara Camat Kecamatan Jabiren Raya, di Kantor Kecamatan Jabiren Raya, pada tanggal 14 November 2019
- Sutedi, A. (2011). *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Subekti. (2005). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT. Intermasa.
- Sutendi, A., (2007). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Soemitro, R., H. (1990). *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: GHLMIA Indonesia.
- Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Sumual, C. U. (2020). Kedudukan Tugas dan Fungsi Kantor Pertanahan dalam Rangka Pendaftaran Tanah berdasarkan UUPA dan PP no. 24 tahun 1997. *Lex administratum*, 8(3).
- Urip Santoso. (2019). *Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah*. Prenada Media.

- Usman, S. (2008). *Etika dan tanggung Jawab Hukum di Indonesia*. Jakarta: Gaya Media Pratama.
- Widiadnyani, I. G. A., Windari, R. A., & Sudiatmaka, K. (2020). Implikasi Yuridis Jual Beli Tanah Adat melalui Perjanjian dibawah Tangan dalam Perspektif Undang-Undang Pokok Agraria. *Jurnal Komunitas Yustisia*, 1(1), 45-54.