

**TINJAUAN YURIDIS TENTANG PERANAN CAMAT
SELAKU PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH**

(Studi Penelitian : Kantor Camat Kecamatan
Angkola Selatan Kab. Tapanuli Selatan)

SKRIPSI

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Sebagian
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum

Oleh

DESI HASIBUAN
06.840.0064

Bidang: Hukum Keperdataan



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2010**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 5/7/24

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
 2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
 3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
- Access From (repository.uma.ac.id)5/7/24

**UNIVERSITAS MEDAN AREA
FAKULTAS HUKUM**

I. PENULIS

Nama : **DESI HASIBUAN**
Nim : **06.840.0064**
Jurusan : **Hukum Keperdataan**
Judul skripsi : **TINJAUAN YURIDIS TENTANG
PERANAN CAMAT SELAKU PPAT
DALAM PERALIHAN HAK ATAS
TANAH**

II. PANITIA PEMBIMBING SKRIPSI

1. Nama : **H. ABDUL MUIS , SH. MS**
Jabatan : **Pembimbing I**
Tanggal persetujuan :
Tanda tangan :
2. Nama : **TAUFIK SIREGAR, SH, Mhum**
Jabatan : **Pembimbing II**
Tanggal persetujuan :
Tanda tangan :

III. PANITIA PENGUJI SKRIPSI

KETUA : **SUHATRIZAL, SH. MH**
SEKRETARIS : **MUAZZUL, SH. Mhum**
PENGUJI I : **H. ABDUL MUIS, SH, MS**
PENGUJI II : **TAUFIK SIREGAR, SH, Mhum**

Tanggal Meja Hijau :

Disetujui oleh
DEKAN FAKULTAS HUKUM
Universitas Medan Area



(SAFYARUDDIN, SH, Mhum)

Ketua Jurusan
Hukum keperdataan

(H. ABDUL MUIS, SH. MS)

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 5/7/24

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Access From (repository.uma.ac.id)5/7/24

ABSTRAK

Desi hasibuan. Stambuk 06.840.0064. Tinjauan Yuridis Tentang Peranan Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Peralihan Hak Atas Tanah. Fakultas Hukum Universitas Medan Area.2010.

Adapun yang menjadi latar belakang penulisan ini adalah yang mengetahui bagaimana peranan camat selaku PPAT dalam peralihan hak atas tanah pada kantor Camat Kecamatan Angkola Selatan Kab.Tapsel sebagaimana diketahui bahwa sangat besar peranan camat di peralihan hak atas tanah. Hal ini berkaitan dengan pasal 19 PP No. 24 Tahun 1997.

Permasalahan yang diajukan dalam skripsi ini adalah Bagaimana peranan camat di Kec.Angkola Selatan selaku Pejabat yang memenuhi UUPA maupun PP No. 24 Tahun 1992 khususnya pasal 19 untuk memenuhi dan mewujudkan kepastian hukum terhadap status kepemilikan hak atas tanah yang dilakukan dengan akta dibawah tangan.

Setelah dilakukan penelitian dapat didapatkan hasil sebagai berikut : Dengan keberadaan camat selaku pembuat Akta tanah di Kec. Maka peranan Camat sangat penting sekali melayani pembuatan Akta Tanah, Bahwa sejak ditetapkannya undang-undang UUPA beserta peraturan pelaksanaannya , pemerintah telah berusaha meningkat tata cara peralihan hak yang selama ini dilakukan oleh kepala desa atau akta dibawah tangan.

Sedangkan saran yang diajukan adalah seseorang Pejabat PAT terlebih dahulu harus dibekali pengetahuan yang cukup mengenai bidang tugasnya serta dengan keberadaanya camat sebagai pejabat pembuat akta tanah perlu ditingkatkannya pendidikan khusus dibidang pertanahan guna meningkatkan kualitas camat sebagai PPAT.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, penulis ucapkan kehadiran Allah SWT yang telah memberikan kekuatan dan ketabahan kepada penulis selama mengerjakan dan menyelesaikan skripsi ini dari awal sampai akhir.

Adapun judul yang penulis pilih dalam penulisan skripsi ini adalah : **TINJAUAN YURIDIS TENTANG PERANAN CAMAT SELAKU PPAT DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH.** Dalam penulisan skripsi ini penulis menyadari akan keterbatasan pengetahuan penulis dan literatur yang tersedia, maka oleh sebab itu karya ilmiah ini masih jauh dari kesempurnaan. Karena itu penulis mengharapkan segala saran dan kritis yang sifatnya membangun untuk kearah kesempurnaan skripsi ini.

Penulis juga menyadari, bahwa tanpa bantuan dari beberapa pihak tidaklah mungkin penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Untuk itu dalam kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada :

1. Bapak Syafaruddin SH, Mhum, selaku Dekan pada fakultas Hukum Universitas Medan Area.
2. Bapak H. Abdul Muis SH, MS, selaku KetuaBidang Hukum keperdataan, dan sekaligus Pembimbing I penulis yang telah banyak membantu penulis guna perbaikan skripsi ini.
3. Bapak Taufik Siregar, SH, Mhum, selaku Pembimbing II penulis yang telah meluangkan waktunya untuk membimbing penulis dalam / selama penyusunan skripsi ini.

4. Kepada seluruh Staf Dosen dan Staf administrasi Fakultas Hukum Universitas Medan Area Medan.
5. Bapak Camat Angkola Selatan beserta staf yang telah banyak membantu penulis dalam memberikan data.
6. Teristimewa buat Ayahanda Zulkifli Hasibuan dan Ibunda Nurawan Harahap yang telah banyak memberikan nasehat kepada penulis serta do'anya secara moril dan materil, dan kepada Abang-abang dan kakakku Erwin Hasibuan beserta keluarga, Thomas Hasibuan beserta keluarga, Dani Hasibuan beserta keluarga, Reni Hasibuan beserta keluarga, dan adekku Dodi Hasibuan. Dan juga teristimewa kepada Nenek Hj. Nurajjah Harahap, dan beserta seluruh keluarga besar saya yang selalu memberikan nasehat dan dorongan kepada penulis.
7. Buat teman-temanku Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
8. Teristimewa buat seseorang yang selalu memberikan motivasi dan membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
9. Buat adek-adek kostku jalan pimpinan gang langgar no.7 Medan

Akhir kata penulis ucapkan semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi mahasiswa/i seluruhnya, khususnya Fakultas Hukum dan mahasiswa/i pembaca lainnya.

Medan, Juni 2010
Penulis

Desi Hasibuan
06.840.0064

DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	iv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Pengertian dan Penegasan Judul	3
B. Alasan Pemilihan Judul	4
C. Permasalahan	5
D. Hipotesa	7
E. Tujuan Penelitian	8
F. Metode Pengumpulan Data	8
G. Sistematika Penulisan	9
BAB II JUAL BELI SEBELUM MUNCULNYA UPA NOMOR 5 TAHUN 1960 JO PASAL 19 PP NOMOR 10/1961 JO PP NOMOR 24/1997	10
A. Sahnya Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat	13
B. Peranan Kepala Adat dalam Jual Beli tanah	16
C. Akibat Hukum Timbulnya Jual Beli Tanah di Hadiri Kepala Adat	17
BAB III TINJAUAN UMUM TENTANG PERANAN CAMAT SELAKU PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH	19
A. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah	21

B. Tugas dan kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah	
Dalam Jual Beli Tanah	24
C. Pengertian dan Kegunaan Jual Beli Tanah	
Yang Dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah	25
D. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Kaitannya Dengan	
Pendaftaran Tanah	29
BAB IV PELAKSANAAN TUGAS CAMAT SEBAGAI	
PPAT DAN CATUR TERTIB PERTANAHAN	36
A. Peranan Camat	36
B. Peranan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah	38
C. Pengawasan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah	41
D. Manfaat Pejabat Pembuat Akta Tanah	42
E. Mewujudkan Kepastian Hukum	43
F. Terwujudnya Catur tertib Pertanahan	47
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	52
A. Kesimpulan	52
B. Saran	53
DAFTAR PUSTAKA	55

BAB I

PENDAHULUAN

Sehubungan dengan penyusunan skripsi ini , Penulis memberi judul Tinjauan Yuridis Tentang Peranan Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Peralihan Hak Atas Tanah .

Penulis sengaja memilih judul tersebut guna memperdalam pengetahuan tentang ketentuan-ketentuan peraturan yang berlaku setelah keluarnya Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yang ditetapkan lewat Lembaran Negara Nomor 104 / 1960 tanggal 24 september 1960 .

Dengan munculnya Undang-Undang pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 sebagai Undang-undang pertanahan nasional, hal ini telah menunjukkan suatu perkembangan dalam lingkungan pertanahan, oleh karena itu sebelum munculnya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 di negara kita terdapat dualisme hukum yang mengatur tentang Pertanahan .

Dengan berlakunya, Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, maka dualisme hukum pertanahan dalam Undang-undang pertanahan dihilangkan, dan semua hak atas tanah bekas hak barat maupun bekas hak adat diperlakukan sama, dan semua hak atas tanah harus didaftarkan pada kantor pendaftaran tanah yaitu pada Direktorat Jenderal Agraria Departemen Dalam Negeri dengan Kantor Agraria seksi pendaftaran tanah di daerah daerah tingkat II .

Sehubungan dengan pengamatan penulis, di daerah khususnya di desa, dimana peralihan hak atas masih harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat

dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai mana diatur dalam peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (pasal 19)

Sebagaimana kita ketahui, pada zaman sebelum berlakunya Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) peralihan Hak Atas Tanah seperti, Jual Beli, Hibah dan sebagainya dari hak adat dilakukan dihadapan Kepala Desa / Kepala Adat atau secara di bawah tangan selanjutnya mengingat besarnya peranan hak atas tanah dengan meningkatnya harta tanah, maka dengan berlakunya Undang-undang Pokok Agraria berserta peraturan-peraturan pelaksana yakni PP No.24 Tahun 1997 peralihan hak atas tanah itu dipandang perlu ditingkatkan lebih tinggi dan diatur tersendiri. Peralihan tidak lagi dibuat dihadapan Kepala Adat / Kepala Desa atau secara di bawah tangan tetapi harus dibuat oleh dan dihadapkan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang diangkat oleh Menteri Dalam Negeri c/q Direktorat Jenderal Agraria satu orang untuk satu kecamatan, dimana untuk suatu daerah kecamatan akan diangkat seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka Camat yang mengepalai wilayah kecamatan ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah .

Pembuat akta peralihan hak atas tanah yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selain memudahkan pengawasan akan menciptakan kepastian hukum atas hak-hak atas tanah yang dialihkan itu, karena dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) peralihan itu dapat didaftarkan kepada kantor agraria setempat. Peranan Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terlihat lebih nampak didaerah daerah yang banyak transaksi mengenai

tanah baik itu merupakan peralihan hak maupun perbuatan lain seperti meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungannya.

A. Pengertian dan Penegasan Judul

Untuk memperoleh maksud dari Judul skripsi, maka penulis mencoba untuk menguraikannya sebagai berikut :

Tujuan ini berjudul “ **TINJAUAN YURIDIS TENTANG PERANAN CAMAT SELAKU PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH** “

Disini penulis akan uraikan arti kata demi kata dari judul tersebut sehingga dapat tergambar dengan jelas maksud dari judul tersebut .

- Tinjauan artinya pandangan pendapat (setelah menyelidiki, mempelajari)¹
- Yuridis artinya Menurut Hukum²
- Tentang artinya terhadap / kepada³
- Peranan artinya sesuatu yang menjadi bagian atau yang memegang pimpinan yang terutama⁴
- Camat artinya orang yang ditugasi untuk melaksanakan menegakkan hukum yang dibantu Kepala kampung / desa beserta pamong lainnya.⁵
- Selaku artinya Sebagai⁶
- PPAT artinya Pejabat Pembuat Akta Tanah

¹ W.J.S Porwandaminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, PN, Balai Pustaka 1984, Jakarta, hal 1078

² Ibid, Hal. 1154

³ Ibid, Hal. 1054

⁴ Ibid, Hal.735

⁵ Yan Pramadya Puspa, *Kamus Hukum*, Aneka Ilmu, Semarang 1977, Hal. 635

⁶ W.J.S. Porwodarminta, *Opsit*. Hal. 1077

- Dalam artinya Menegerti benar (tentang pengetahuan)⁷
- Peralihan hak atas Tanah artinya Pertanahan yang menyebabkan berpindahnya hak tanah karena penyerahan, pewarisan, pewarisan legaat, penggatangan bundel, pencabutan hak, dan lelang.⁸

Dengan mengartikan kata demi kata dari judul tersebut maka dapat dirumuskan kira-kira sebagai berikut: Pandangan (setelah mempelajarinya) menurut hukum terhadap sesuatu bagian yaitu orang yang mendapat tugas untuk menegakkan hukum (camat) yang bertindak sebagai PPAT tentang perbuatan yang mengakibatkan berpindahnya hak atas tanah oleh beberapa cara

B. Alasan Pemilihan Judul

Yang menjadi alasan penulis dalam pemilihan judul ini adalah bahwa didalam negara republik indonesia yang susunan kehidupan rakyat perekonomiannya termasuk masih bercorak agraria dimana bumi, air dan ruang angkasa, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa, mempunyai fungsi yang penting untuk membangun masyarakat yang adil makmur dan hukum agraria yang masih berlaku pada saat ini sebagian tersusun berdasarkan tujuan dan sendi dari pemerintah jajahan dan sebagian dipengaruhi olehnya sehingga bertetangga dengan kepentingan rakyat dan negara dalam menyelesaikan revolusi nasional sekarang ini serta pembangunan semesta .

⁷ Ibid. Hal. 233

⁸ DR.A.P Parlindungan,SH, *Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tata cara Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Alumni Bandung, 1982, Hal. 23

Dengan dikeluarkannya UUPA No.5 Tahun 1960 telah ditentukan bahwa tanah-tanah di seluruh wilayah RI harus didaftarkan / diinventarisasikan (pasal 19 UUPA)

Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menjamin kepastian hak atas tanah, pasal 23, 32 dan 38 UUPA, mengharuskan kepada yang memperoleh Hak milik, Hak guna usaha, Hak guna bangunan untuk mendaftarkan haknya menurut pasal 19 UUPA, demikian juga setiap perolehan haknya, hapusnya hak dan pembebasan suatu hak dengan hak lain harus didaftarkan, maka kebutuhan masyarakat atas keperluan hak atas tanah dapat dipenuhi .

Peralihan hak atas tanah tidak lagi dibuat dihadapan Kepala Desa / Kepala Suku ataupun secara di bawah tangan saja, tetapi harus dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) .

C. Permasalahan

Masalah kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah merupakan suatu topik yang tak pernah usang untuk selain dibicarakan.

Dengan semakin meningkatnya pertumbuhan ekonomi masyarakat, meningkat pula kebutuhan akan tanah, yang tentu saja mempengaruhi arus transaksi tanah baik berupa peralihan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah dengan hak tanggungan dan lain-lain .

Sesuai dengan isi pasal 19 UUPA menyebutkan sebagai berikut:

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan undang-undang.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi:
 - a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah
 - b. Pendaftaran hak-hak tanah atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
 - c. Pemberian surat-surat tanda-bukti-hak,yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomis serta kemungkinan.
4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termasuk dalam ayat 1 di atas dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Melalui Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997, maka pada prinsipnya Undang-undang dan Peraturan Pemerintah tersebut diusahakan untuk dilaksanakan dan ditetapkan diseluruh wilayah republik indonesia secara umum.

Mengingat daerah tanah di *Kecamatan Angkola Selatan kab.tapanuli selatan*, maka untuk memenuhi Undang-undang tersebut camat melakukan pendaftaran atas tanah, namun dalam melaksanakan tugas dan fungsinya sering mengalami hambatan, sehingga pada kenyataannya sering timbul masalah tanah baik yang terjadi untuk keluarga, antara masyarakat maupun terhadap pemerintah yang akan menggunakan tanah demi kepentingan umum (publik).

Dengan uraian diatas, maka dapat dirumuskan permasalahan dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana Peranan Camat di Kecamatan Angkola Selatan selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk memenuhi UUPA maupun PP No.24 Tahun 1997 khususnya Pasal 19 untuk menuju dan mewujudkan kepastian hukum terhadap status kepemilikan hak atas tanah .
2. Sejauh mana kekuatan hukum terhadap pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan akta di bawah tangan.

D. Hipotesa

Hipotesa adalah jawaban sementara dari suatu penelitian yang harus diuji kebenarannya dengan jalan penelitian dan hipotesa itu tidak perlu selalu merupakan jawaban yang dianggap mutlak benar atau yang harus dianggap dapat dibenarkan oleh penulisnya.⁹

Dalam tulisan ini adapun yang menjadi Hipotesa dari permasalahan yang penulis ajukan adalah :

1. Adapun peranan Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak hanya terbatas pada pelayanan Pembuat Akta Tanah saja, tetapi juga menyangkut segi-segi pengawasan terhadap perolehan hak atas tanah kaitannya dengan tugas – tugas bidang agraria lainnya, baik bidang tata guna tanah pengurusan hak-hak tanah landrefrom, maupun pendaftaran tanah.

⁹ Abdul Muis, SH. M.S. *Pedoman Penulisan Skripsi Dan Metode Penelitian Hukum*, Fakultas Hukum USU, Medan, 1990

2. Sebenarnya yang ditetntukan akta otentik adalah akta yang dibuat pejabat umum yang berwenang sementara akta dibawah tangan ini tidaklah dibuat oleh pejabat yang berwenang untuk itu, jadi kekuatan hukumnya tidaklah begitu kuat dibandingkan dengan akta otentik yang pejabat umum yang berwenang tadi.

E. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dalam penulis lakukan adalah :

1. Untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar Sarjana hukum fakultas UMA.
2. Untuk memperdalam pengetahuan penulis dalam bidang hukum agraria khususnya Peranan Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

F. Metode pengumpulan Data

Data adalah merupakan dasar utama, karena metode penelitian sangat diperlukan dalam penyusunan skripsi.

Dalam mengumpulkan data-data yang penulis maksudkan dalam penulisan karya ilmiah ini adalah dengan menggunakan 2 metode yaitu :

1. Penelitian perpustakaan (*Library Research*), yaitu mengumpulkan data-data yang penulis peroleh dari berbagai tulisan-tulisan ilmiah serta peraturan perundang undangan yang berkaitan dengan materi skripsi ini .
2. Penelitian lapangan (*Field Research*), yaitu penelitian langsung dilapangan terhadap objek yang diteliti, Penelitian ini akan dilakukan pada Kantor Camat Kec. Angkola Selatan Kab. Tapanuli Selatan.

G. Sistematika Penulisan

Dalam penulisan skripsi ini, perencanaan penulisan dilakukan sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Pada Bab yang pertama ini akan diuraikan tentang pengertian dan penegasan judul, alasan pemilihan judul, permasalahan, Hipotesa, Tujuan penulisan, Metode pengumpulan data dan Sistematika Penulisan.

BAB II JUAL BELI SEBELUM MUNCULNYA UUPA NOMOR 5 TAHUN 1960 JO PASAL 19 PP NOMOR 10/1961 JO PP NOMOR 24/1997

Dalam Bab ini diuraikan tentang, sahnya Jual Beli Tanah menurut Hukum adat, Peranan Kepala adat/ dalam jual beli tanah dan akibat hukum timbulnya Jual beli tanah dihadiri Kepala adat .

BAB III TINJAUAN UMUM TENTANG PERANAN CAMAT SELAKU PPAT

Dalam Bab ini dijelaskan tentang pengertian PPAT, tugas dan kewajiban PPAT dalam jual beli tanah, pengertian dan kegunaan jual beli yang dibuat PPAT, serta akta PPAT kaitan dengan pendaftaran tanah.

BAB IV PELAKSANAAN TUGAS CAMAT BERBAGAI PPAT DAN CATUR TERTIB PERTANAHAN

Bab ini menerangkan tentang peranan camat sebagai PPAT, pengawasan camat sebagai PPAT, manfaat PPAT mewujudkan kepastian hukum, dan terwujudnya catur tertib pertanahan .

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN .

Bab ini merupakan bab kesimpulan dan saran

BAB II

JUAL BELI SEBELUM MUNCULNYA UUPA NOMOR 5 TAHUN 1960

JO PASAL 19 PP NOMOR 10/1961 JO PP NOMOR 24/1997

Sebagaimana kita ketahui bahwa sebelum munculnya UUPA Nomor 5 tahun 1960 dinegara kita terdapat dualisme hukum yang mengatur tentang pertanahan, maksudnya yaitu disamping berlakunya hukum adat yang mengatur mengenai hal tanah juga hukum eropa.

Jadi sebelum munculnya UUPA Nomor 5 tahun 1960 yang mengatur antara lain hak atas tanah yang berdasarkan kepada hukum barat dikenal dengan hak eigendom (hak milik).

Pada umumnya hak eigendom yang dikenaldalam hukum perdata (KUH Perdata) lewat rumusan pasal 570 BW, pada prinsipnya diprioritaskan kepada orang-orang asing dalam hal ini belanda khususnya. Untuk lebih jelasnya pasal 570 KUH Perdata menguraikan sebagai berikut :

Hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bersalahan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain.

Kesemuanya itu dengan tidak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasarkan atas ketentuan undang-undang dengan pembayaran ganti rugi.¹⁰

Namun demikian walaupun hak egeindom itu hanya diprioritaskan pada bangsa Eropa, tapi orang Indonesia asli juga dapat memilikinya dengan cara

¹⁰ R. Subekti, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, PT. Pradya, Jakarta, 1986, hal.166.

peralihan hak dimana peralihan hak ini dapat terjadi sesuai dengan pasal 584 BW yang menguraikan sebagai berikut :

Hak milik sesuatu kebendaan tak dapat diperoleh dengan cara lain, melainkan dengan pemilikan, karena perlekatan, karena daluarsa, baik menurut Undang-undang maupun surat wasiat, dan arena penunjukkan atau penyerahan atas suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik dilakukan oleh seseorang yang berhak berbuat bebas terhadap kebendaan itu.¹¹

Untuk lebih jelasnya dalam hal jual beli tanah sebelum berlakunya undang-undang Nomor 5 tahun 1960 Jo pasal 19 PP Nomor 10/1961 Jo PP Nomor 24/1997, disini penulis mengutip pendapat S. Purwo Pranoto, dalam bukunya “ Penuntut Tentang Hukum Tanah “ halaman 44 yang menerangkan bahwa cara untuk mendapatkan hak eigendom atas tanah perlu kiranya diperhatikan benar-benar apayang harus diketahui dan dikerjakan berturut-turut oleh pemohon hak eigendom. Adapun isinya sebagai berikut :

1. Setelah terdapat persetujuan tentang harga tanah dibuat surat jual beli diatas kertas bermaterai, yang disaksikan oleh Kepala Desa yang bersangkutan atau wakilnya.
2. Peminta menanam tanda besi atau pasangan disudut 4 (empat) dari batas-batas tanah yang dibeli itu
3. Pemberitahuan hal ini kepada kantor kadaster dengan permintaan, supaya tanah diukur dan surat ukurnya diberikan kepadanya untuk mana harus dibayar semua biayanya.
4. Kemudian dibuat surat permohonan untuk mendapat hak eigendom yang dialamatkan kepada Gubernur/ Presiden diatas kertas bermaterai

¹¹ *I b I d.* hal. 168

- Rp.6000, buat orang miskin cukup diatas kertas biasa, akan tetapi harus dilampiri surat tanda miskin dari Kepala Desa, dan tanggal pembikinannya tidak lebih 5 tahun.
5. Surat permohonan eigendom tadi lalu diserahkan kepada panitia pemeriksa lewat bupati. Panitia mana yang terdiri dari : Wedana, Asisten Wedana, Kepala Desa dengan disaksikan oleh beberapa orang yang tertua dalam desa.
 6. Panitia menjalankan pemeriksaan dengan memperhatikan soal-soal sebagai berikut :
 - a. Menyelidiki tentang asal-usul tanah kemudian riwayatnya dan juga saksi-saksi dan ditambah dengan surat keterangan.
 - b. Menyelidiki tentang nama orang-orang yang memiliki tanah, bangunan maupu pohon-pohonan yang ada, agar dapat diterangkan semua perjanjian yang bersangkutan.
 - c. Menyelidiki tentang harga jual-beli terhadap tanah, apakah sudah pantas atau belum.
 - d. Surat ukur harus dicocokkan dengan keadaan tanah yang sebenarnya.
 - e. Kemungkinan adanya persewaan, tanggungan kredit verband dan lain-lain kepada orang lain yang belum habis waktunya.
 - f. Menurunkan tanah dengan hubungannya dengan beberapa jawatan seperti pengairan dan lain-lain.
 7. Setelah pemeriksaan selesai kemudian panitia membuat berita acara sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan setelah itu dikirim melalui

bupati dengan dibubuhi pertimbangan dari panitia tentang harga yang harus dibayar oleh sipemohon.¹²

Dari uraian yang penulis kemukakan diatas, maka dengan demikian dapat diambil kesimpulan bahwa cara peralihan hak atas sebelum munculnya UUPA Nomor 5 tahun 1960, tidaklah mengherankan bahwa penyelesaian permintaan hak milik atas tanah memakan waktu lebih kurang 2 (dua) tahun.

A. Sahnya Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat.

Dalam hal membicarakan sahnya jual-beli, menurut penulis kita tidak dapat terlepas dari suatu persetujuan seperti yang tersebut dalam pasal 1320 BW yang bunyinya sebagai berikut :

Untuk sahnya suatu persetujuan-persetujuan diperlukan empat syarat :

1. Sepakat mereka yang mengikat dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal.

Menurut hukum adat sahnya jual-beli bila dilakukan secara terang dan tunai. Maksudnya terang tersebut harus dilakukan didepan Kepala Adat dan tunai maksudnya dibayar ketika itu juga.

Menurut Hatunggal Siregar, SH, menuraikan sebagai berikut :

Apabila pemindahan dilakukan dengan cermat dan dengan memberikan gantinya supaya tidak terjadi kesetimbangan unsur dari pemindahan itu adalah pemindahan, penggantian pada waktu yang sama, pembayaran kontan, sehingga perbuatan tersebut dinyatakan perbuatan kontan selai dari

¹² S. Purwo Pranoto *Penuntun Tentang Hukum Tanah*, Cetakan ke II, Penerbit Buku ABEDE, Semarang
UNIVERSITAS MEDAN AREA

perbuatan itu harus dilakukan dimuka yang berwajib, yang akan menanggung sahnya perbuatan tersebut, agar dapat memperoleh perlindungan hukum.¹³

Jadi dengan demkia penulis mengambil kesimpulan bahwa menurut hukum adat sahnya suatu jual-beli hak atas tanah, apabila pnyerahan benda (sebagai prestasi) berjalan serentak dengan penerimaan pembayaran secara tunai dan dilakukan dihadapan kepala adat.

Dengan demikian inti dari penyerahan hak ini adalah penyerahaan dengan menerima sebagai gantinya suatu pembayaran yang kontan.

Untuk lebih lanjut dalam membicarakan peralihan hak atas tanah menurut hukum adat, disini penulis mengutip buku Pengantar Asas-asas Hukum Adat yang diberikan oleh Ibu Rahmaniar SH, Mhum, menguraikan sebagai berikut, bahwa cara peralihan hak atas tanah menurut hukum adat dapat dibagi dengan 3 (tiga) cara yaitu :

1. Jual Gadai
2. Jual Lepas
3. Jual tahunan.¹⁴

Ad. 1. Jual Gadai

Yakni suatu tindakan menyerahkan sejumlah uang dan menyerahkan tanah pada saat itu juga oleh pihak sipenjual dan pihak sipembeli gadai, yang dilakukan dihadapan kepala adat, dengan ketentuan jual gadai tersebut dapat beralih kembali apabila si penjual gadai telah dapat mengembalikan uangnya kepada si pembeli gadai.

¹³ Hatunggal Siregar, SH, *Hukum Tanah Menurut Hukum Adat*, Penerbit Fakultas Hukum USU Medan, 1971

¹⁴ Soejoro Wignjodipoero, SH, *Pegantar Dan Azas-Azas Hukum Adat*, CV H. Masagug. 2004. Jakarta
UNIVERSITAS MEDAN AREA

Sedangkan menurut pendapat Van Vollenhoven menguraikan sebagai berikut :

Pemberian mana perjanjian yang menyebabkan bahwa tanahnya diserahkan untuk menerima tunai sejumlah uang, dengan permufakatan bahwa si penyerah akan berhak mengembalikan tanah itu kedirinya sendiri dengan jalan membayarkan sejumlah uang yang sama maka perjanjian transaksi.¹⁵

Demikianlah jual gadai ini, bahwa transaksi jual gadai bukanlah suatu perjanjian pinjam uang dengan tanggungan tanah atau sebagai jaminan tanah, akan tetapi dalam jual gadai ini si penjual gadai tidak akan kehilangan haknya sepanjang ia masih ingin menebus tanahnya kembali, bahkan hak untuk menebus kembali hak atas tanahnya ini dapat beralih kepada ahli warisnya.

Ad. 2. Jual Lepas.

Adalah suatu tindakan menyerahkan sebidang tanah dengan menerima sejumlah uang secara tunai antara si penjual dengan si pembeli pada ketika itu juga yang dilakukan dihadapan kepala adat dan saksi-saksi, dengan ketentuan si pemilik tanah tidak dapat menebusnya kembali dari si pembeli untuk selamanya.

Jadi sifat jual lepas ini adalah riel dan konkrit artinya antara penerima tanah dan yang menyerahkan tanah dengan uang tidak dapat dipisahkan, karena merupakan kesatuan yang terjadi pada saat itu.

Ad. 3. Jual Tahunanan.

Dalam hal jual tahunan ini pada pelaksanaannya jauh berbeda dengan jual gadai dan jual lepas, dimana si penjual tidak akan kehilangan hak atas tanah yang

¹⁵ Soebekti Poesponoto, *Asas-Asas dan Susunan Hukum Adat*, PT Pradnya Paramita,

Jakarta, 1974, hal, 112

dijualnya, sebab apabila telah habis tahunnya, maka si penjual tahunan akan memperoleh kembali tanahnya tersebut, tanpa membuat suatu perjanjian yang baru lagi.

B. Peranan Kepala Adat Dalam Jual Beli Tanah

Sebelum berlakunya Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, Kepala Adat sangat memegang peranan penting didalam suatu persekutuan hukum, khususnya dalam hal pelaksanaan jual beli tanah.

Tanah merupakan alah satu factor yang sangat penting sekali didalam kehidupan dan penghidupan manusia. Oleh karena itu tanpa tanah manusia tidak akan bias hidup didunia ini.

Oleh karena pentingnya fungsi tanah, untuk dapatnya mencapai satu tujuan, diperlukan campur tangan penguasa yang dapat berperan dalam urusan tanah, khususnya mengenai lahirnya, berpindahya dan berakhirnya hak milik atas tanah itu.

Pada dulunya sebelum muncul Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, dilindungi masyarakat hukum adat campur tangan Kepala Adat sangat berperan sekali dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah.

Oleh karena itu, dalam persekutuan setempat (*dropege meenschap*) atau persekutuan wilayah (*steekgemeenschap*) bukan hanya merupakan persekutuan hukum belaka, melainkan persekutuan itu adalah persekutuan yang mempunyai tujuan dan memnuhi kewajiban untuk memperoleh kemungkinan penghidupannya.

Apabila jual beli tanah dilakukan tanpa sepengetahuan Kepala Adat, maka transaksi jual beli yang dilakukan pihak pertama dengan pihak kedua tersebut tidak dapat berlaku kepada pihak ketiga. Sedangkan apabila transaksi hak atas tanah dilakukan dengan setahu Kepala Adat maka transaksi pihak pertama dengan pihak kedua dapat berlaku kepada pihak ketiga karena telah dapat dinyatakan mendapat perlindungan hukum.

Dengan demikian jelaslah sudah apabila suatu jual beli hak atas tanah tersebut dilakukan dengan setahu Kepala Adat dapat dinyatakan sah menurut hukum adat, oleh karena yang menjadi syarat sahnya jual beli menurut hukum adat adalah adanya penyerahan benda (tanah) dari sipenjual tanah yang diikuti dengan pembayaran secara tunai dari si pembeli tanah disaksikan dihadapan Kepala Adat.

C. Akibat Hukum Timbulnya Jual Beli Tanah Tanpa Dihadiri Kepala Adat

Didalam hukum adat cara peralihan hak atas tanah dibagi dengan 3 cara sebagaimana yang telah penulis uraikan diatas yaitu jual gadai, jual lepas dan jual tahunan.

Menurut persekutuan hukum adat apabila suatu perjanjian jual beli hak atas tanah dilakukan tanpa dihadiri kepala adat maka jual beli itu dinyatakan tidak sampai kepada tingkat ketertiban hukum yang berlaku dalam adat tersebut. Artinya jual beli yang dilakukan pihak pertama sebagai penjual dan pihak kedua sebagai pembeli tidak dapat berlaku pada pihak ketiga, meskipun dalam hukum adat dinyatakan yang menjadi syarat sahnya jual beli hak atas tanah adalah adanya

penyerahan benda (tanah) langsung diikuti oleh pembayaran (uang) secara tunai yang dilakukan dihadapan kepala adat, oleh karena didalam masyarakat persekutuan adat kepala adatlah yang berhak memberikan perlindungan hukum. Secara lebih lanjut disini penulis mengutip isi buku terjemahan K. Ng. Soebekti Poesponoto dalam bukunya Azas-azas dan Susunan Hukum Adat, halaman 107 yang isinya sebagai berikut :

Untuk melaksanakan suatu perbuatan hukum (*rechthandeling*) yang menimbulkan suatu perubahan yang diinginkan ketertiban hukum dan yang berhak atas perlindungan hukum, maka ia harus dilaksanakan dengan pembantuan penghulu-penghulu rakyat atau kepala dusun yang tugasnya itu (di Jawa) disebutkan dengan perkataan dengan menunjukkan bahwa mereka itu dengan para pembantunya itu menanggung (*tanggung*) bahwa perbuatan itu sudah cukup tertib dan cukup sah menurut hukumnya.¹⁶

Dengan demikian jelaslah bahwa jual beli hak atas tanah dilakukan tanpa dihadiri kepala adat tidaklah terjamin dan tidaklah bebas didalam lalu lintas hukum, oleh karena dalam hukum adat tugas Kepala Adat juga meliputi menjaga hak-hak warisannya dan hak-hak pemilikinya.

¹⁶ K. Ng. Soebekti Poesponoto, *Azas-Azas dan Susunan Hukum Adat*, PT Pradnya Paramita, Jakarta, 1974, hal,107
UNIVERSITAS MEDAN AREA

BAB III

TINJAUAN UMUM TENTANG PERANAN CAMAT SELAKU PPAT

Untuk melaksanakan ketentuan pasal 19 peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah pemerintah telah menetapkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 24 tahun 1997, yang memuat ketentuan-ketentuan mengenai daerah kerja seorang pejabat, serta hak dan kewajibannya. Untuk dapat diangkat menjadi seorang pejabat harus memenuhi syarat-syarat tertentu, hal ini diatur dalam pasal 3 Peraturan Menteri Nomor 24 tahun 1997.

Selain dari pejabat yang diangkat, masih ada pejabat yang ditunjuk yaitu Camat Wilayah Kecamatan karena jabatannya. Penunjukan Camat selaku PPAT di wilayahnya ditetapkan dalam pasal 5 PMA ayat (5) nomor 10 tahun 1961 yang berbunyi sebagai berikut :

1. Selama dalam satu kecamatan belum diangkat seorang pejabat maka Asisten Wedana/ Kepala Kecamatan atau yang setingkat dengan itu (selanjutnya dalam peraturan itu disebut Asisten Wedana/ Kepala Kecamatan) karena jabatannya menjadi Pejabat sementara di Kecamatan itu.
2. Ketentuan pada ayat (1) pasal ini berlaku pula dalam hal pejabatnya yang meliputi lebih dari satu Kecamatan.
3. Jika untuk Kecamatan yang dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) pasal ini telah diangkat seorang pejabat, maka Asisten Wedana/ Kepala Kecamatan yang bersangkutan tetap menjadi pejabat, sampai ia berhenti sebagai

Kepala Kecamatan dari Kecamatan itu.

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 5/7/24

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Access From (repository.uma.ac.id)5/7/24

Dari ketentuan pasal 5 PMA Nomor 10 tahun 1961 tadi telah jelas bahwa kedudukan Camat selaku PPAT adalah karena jabatannya, ia ditunjuk selaku PPAT untuk wilayah kecamatan. Dengan demikian jelaslah bahwa Camat sangat berperan penting selaku PPAT di Kecamatan.

Sekarang sudah jelas bagi kita, bahwa PPAT itu disamping mereka yang ditetapkan oleh Menteri Agraria (sekarang Kepala Badan Pertanahan Nasional), maka tidak mungkin orang lain bertindak sebagai PPAT, kecuali para Asisten Wedana yang karena jabatannya juga merangkap sebagai PPAT untuk wilayah kecamatan.

Disamping itu pasal 19 PP 24/1997 dan PMA 10/1961 mengandung konsekwensi, bahwa bagi mereka diluar dari pada yang ditetapkan oleh peraturan tadi jika membuat akta yang dimaksud, maka ia akan dikenakan ancaman pidana dengan hukuman selama-lamanya 3 bulan dan denda sebanyak-banyaknya Rp. 10.000.

Adapun peranan Camat selaku PPAT tidak hanya terbatas kepada pelayanan pembuatan akta saja, tetapi juga menyangkut segi-segi pengawasan terhadap peralihan hak atas tanah, kaitannya dengan tugas-tugas agraria lainnya, baik bidang tata guna tanah pengurusan hak-hak tanah, penghibahan, wasiat, landrefrom maupun pendaftaran tanah. Sebagai seorang Kepala Wilayah ia harus melaksanakan segala tugas pemerintah yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang diberikan kepadanya.

Jadi dengan demikian peranan Camat selaku PPAT oleh Pemerintah, menurut pendapat penulis bukanlah hanya sekedar untuk mengisi kekosongan

karena belum cukupnya pejabat yang diangkat, akan tetapi lebih diutamakan pada usaha pemerintah dalam memberikan pelayanan yang lebih baik kepada masyarakat di pedesaan.

A. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah disingkat menjadi PPAT dan juga disebut dengan Pejabat saja. Baik dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961, namun hal ini tidak secara jelas dijumpai rumusan maupun pengertian PPAT itu.

Untuk menemukan pengertian PPAT, maka penulis mengutip arti dari PPAT dari buku tuntutan PPAT dan memandang perlu untuk meninjau terlebih dahulupasal 19 PP nomor 24 tahun 1997 yang menyebutkan :

Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah memberikan sesuatu hak baru atas tanah menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungannya, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat dan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Aparatur (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut Pejabat).¹⁷

Seterusnya dikatakan bahwa sebagai konsekwensi daripada pasal 19 PP Nomor 24 tahun 1997, maka telah diterangkan dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 24 tahun 1997 dan dalam pasal 3 kita baca sebagai berikut :

1. Yang dapat diangkat sebagai pejabat adalah :
 - a. Notaris
 - b. Pegawai-pegawai dan bekas pegawai dalam lingkungan Departemen Agraria yang dianggap mempunyai pengetahuan yang cukup tentang

¹⁷ Departemen Dalam Negeri Direktorat Jendera Agraria, *Tentang Buku Tuntunan Bagi Pejabat Pembuat Akte Tanah.*

peraturan-peraturan lainnya yang bersangkutan dengan peralihan hak atas tanah.

- c. Para pegawai Pamong Praja yang pernah melakukan tugas seorang pejabat.
- d. Orang-orang lain lulus dalam ujian yang diadakan oleh Menteri Agraria

2. Permohonan untuk diangkat menjadi Pejabat disampaikan kepada Menteri Agraria, dengan perantaraan kepala Jabatan Pendaftaran Tanah.

Lebih lanjut dikaitkan pula dengan pasal 5 PMA Nomor 24 tahun 1997 yang berbunyi sebagai berikut :

1. Selama untuk sesuatu kecamatan belum diangkat seorang pejabat, maka Asisten Wedana / Kepala Kecamatan atau yang setingkat dengan itu (selanjutnya dalam peraturan ini disebut Asisten Wedana / kepala Kecamatan) atau karena jabatannya menjadi pejabat sementara dari kecamatan itu.
2. Ketentuan pada ayat (1) pasal ini berlaku dalam hal pejabat yang diangkat mempunyai daerah kerja yang meliputi lebih dari satu kecamatan.
3. Jika untuk kecamatan yang dimaksud dalam ayat 1 dan ayat 2 pasal ini telah diangkat seorang pejabat, maka Asiste Wedana / Kepala Kecamatan yang bersangkutan tetap menjadi pejabat sampai ia berhenti menjadi kepala dari kecamatan itu.

Sedangkan Efendi Perangin-angin, SH juga merumuskan sebagai berikut :

”PPAT adalah pejabat yang berwenang membuat akta daripada perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, sebagai dimaksud dalam PP 24/1997.”¹⁸

Dari pengertian-pengertian ataupun rumusan yang telah disebutkan diatas, maka menurut pendapat penulis pada dasarnya semuanya sesuai dengan apa yang dikehendaki oleh pasal 19 PP Nomor 24 tahun 1997 dan juga PMA Nomor 10 tahun 1961.

Disamping PPAT yang telah disebutkan tadi, masih ada PPAT yang diangkat dengan wewenang khusus. Dengan keputusan Menteri Agraria Nomor SK/13/Depaj/1966 ditunjuk pejabat khusus untuk peralihan.

- a. Jual beli tanah hak milik serta hak guna bangunan dan rumah-rumah kepunyaan/ bank-bank negara berdasarkan Peraturan Persediaan Kabinet RI. No1/Prk/1963.
- b. Jual beli tanah-tanah hak guna bangunan serta hak pakai dan rumah-rumah kepunyaan badan-badan hukum yang direksinya telah meninggalkan Indonesia sebagai dimaksud dalam Peraturan Presidium Kabinet Ri nomor.5/prk/1965
- c. Pemindahan hak guna usaha atas tanah-tanah perkebunan.
- d. Pemindahan hak-hak atas tanah lainnya yang secara khusus akan ditentukan oleh Menteri Dalam Negeri Cq Dirjen Agraria.¹⁹

Dengan adanya ketentuan tersebut, maka PPAT yang telah diangkat dan para Camat kepala kecamatan, tidak berhak dan dilarang untuk membuat akta tanah yang disebut pada huruf (a) sampai dengan (d) diatas.

¹⁸ Efendi Perangin-agin, SH, *Sari Kuliah Hukum Agraria Jual- Beli Hak Atas Tanah*, Penerbit Study Club Jakarta, 1979.

¹⁹ Prof . Dr. AP Parlindungan, SH, *Pendaftaran Dan Konservasi Hak-hak Atas Tanah Menurut UUPA*, Penerbit Alumni Bandung, 1985, hal 71.

B. Pengertian Dan Kegunaan Jual Beli Tanah Yang Dibuat PPAT

Mengenai pengertian dan kegunaan jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT Undang-undang Pokok Agraria dan juga Peraturan Menteri tidak ada secara jelas menyebutkan, namun demikian bila ditinjau dari pasal 1457 KUHPerdara memberikan pengertian jual beli sebagai berikut :

”Jual beli adalah suatu persetujuan, denda mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan.”

Sedangkan menurut pasal 19 PP Nomor 24 tahun 1997 menyebutkan sebagai berikut :

Setiap perjanjian yang berhak memindahkan hak atas tanah, memberikan hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut pejabat).”

Dengan menggaris bawahi kata ”harus” dalam redaksi pasal 19 dari PP Nomor 24 tahun 1997 diatas maka tampak suatu ketentuan tanpa memaksa dari peraturan ini, karena menurut interpretasi penulis jika peralihan hak baru atas tanah tidak dilakukan didepan PPAT akan mengakibatkan kebatalan, dengan demikian secara jelas disini kita dapat membedakan peranan PPAT dengan Pengertian PPAT dan kegunaan PPAT.

Jadi dengan akta jual beli yang dibuat PPAT tersebut akan menjadi dasar untuk membalik namakan hak atas tanah itu yang dianggap sebagai bukti yang

terakhir atau bukti yang dihakiki menurut ketentuan Undang-undang hak atas tanah.

C. Tugas Dan Kewajiban PPAT Dalam Jual Beli Tanah

Tugas Pejabat pembuat Akta Tanah :

1. Membuat akta tanah mengenai yang melakukan perbuatan hukum yang disebutkan dalam pasal 19 PP Nomor 24 tahun 1997.
2. Membantu pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum itu mengajukan permohonan izin dan memindahkan hak dan permohonan penegasan ekonomi serta pendaftaran sebagai yang disebutkan didalam Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 tahun 1962.

Sedangkan kewajibat-kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat kita perhatikan dalam Bimbingan Teknis pelaksanaan Tugas pejabat Pembuat Akta Tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Angkola Selatan yang antara lain :

1. Sebelum menjalankan tugas jabatannya harus mengangkat Sumpah. Berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 tahun 1977 tanggal 18 Maret 1977 tentang kewajiban-kewajiban mengangkat sumpah/janji bagi para pejabat pembuat akta tanah sebelum memangku jabatannya terlebih dahulu mengucapkan sumpah/janji sesuai dengan agama dan kepercayaan masing-masing. Berdasarkan Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 640-1263 tanggal 10 april 1989 perihal acara sumpah/janji PPAT, maka bagi camat yang karena jabatannya ditunjuk

menjadi pejabat sementara pembuat akta tanah, wajib mengucapkan sumpah janji dihadapan Bupati/ Walikota/Walikota/KDH TK II dimana pejabat yang bersangkutan ditempatkan.

2. Menyampaikan daftar pengenalan.
3. Memasang papan jabatan.

Papan nama jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah berikut ini bentuk, warna dan ukuran sebagaimana dimaksud dalam surat edaran intruksi Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 1989

4. Mempergunakan cap jabatan.

Mengapa pentingnya mengadakan ketentuan yang seragam tentang cap jabatan bagi para Pejabat Pembuat Akta Tanah perlu diinstruksikan mengenai bentuk, ukuran isi dan warna daripada cap jabatan tersebut.

5. Mengadakan penelitian tentang :

a. Identitas para penghadap dan kewenangan bertindak

- Apakah penjual berhak menjual.
- Apakah penjual berwenang.
- Apakah penjual boleh menjual.
- Apakah penjual/pembeli bertindak sendiri/sebagai kuasa.
- Apakah pembeli boleh membeli.

b. Status tanah, letak batas-batas dan luasnya.

c. Kuasa dan syarat-syarat pembuat akta tanah :

- Dibuat di kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pejabat Pembuat Akta Tanah harus berkantor di wilayah kerjanya (pasal 2 ayat (3) Peraturan Menteri harus berkantor di wilayah kerjanya, PP Nomor 10 tahun 1961).

- Semua Akta Peralihan hak atas tanah yang diperbuat Pejabat Pembuat Akta tanah harus didaftarkan dalam buku induk.
- Pasal 33 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997.
- Pembuatan Akta harus jelas dan jangan sampai menimbulkan sengketa.
- Pembuatan akta harus disusun dalam kalimat dapat dimengerti sehingga melalui akta tersebut peristiwa hukum yang dilakukan dapat dipastikan dengan mudah.
- Penulis nama subjek hak tidak boleh disingkat, harus lengkap/ditulis lengkap.
- Bila terjadi kesalahan, maka kata yang dicoret harus tetap dibaca serta pembentukan pencoretannya diparaf oleh semua pihak baik penghadap saksi-saksi dan pejabat pembuat akta tanah.
- Jika penutupan suatu pejabat Pembuat Akta Tanah dibuat dengan terdapatnya beberapa perubahan/pembentukan maka harus dibuat catatan.

6. Menyimpan Akta yang diperbuat.

Para pejabat pembuat akta tanah, berkewajiban untuk menyimpan asli dari kata-kata yang telah diperbuatnya didalam almari terkunci. Demikian pula dengan akta-akta yang dijilid.

7. Menyelenggarakan daftar akta.

Berdasarkan pada pasal 8 Peraturan Agraria Nomor 24 tahun 1997, mengintruksikan kepada pejabat Pembuat Akta Tanah agar akta yang dibuat harus dibuat daftar aktanya.

8. Menyampaikan dengan segera akta yang dibuatnya dan warkah lain yang diperlukan dalam pembuat akta tanah.

9. Menyampaikan laporan bulanan secara teratur.

Pada setiap akhir bulan para pejabat pembuat akta tanah, harus menyampaikan laporan atas akta-akta yang telah diperbuat selama bulan itu kepada :

a. Kepala kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya dan tembusannya kepada :

- Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi.
- Kepala Badan Pertanahan Nasional.

b. Kepala Kantor Inspeksi Ipeda dan/atau Kepala Kantor Dinas Ipeda setempat.

Ketentuan ini sesuai dengan surat edaran Menteri Dalam Negeri Nomor. 594/3907/Agr.SE-105/Pj.7/1986.

10. Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib memberi bantuan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dalam mengajukan permohonan atas :

a. Permohonan izin pemindahan hak sesuai dengan peraturan Menteri Agraria Nomor 14 tahun 1961.

- b. Permohonan penegasan konversi serta pendaftaran atas tanah, hak milik adat yang belum dilakukan tetapi telah diperbuat pemindahan haknya, sesuai dengan Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 tahun 1961. bantuan ini merupakan "Servici" yang diwajibkan oleh peraturan tersebut kepada pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan.

11. Menjalankan petunjuk-petunjuk yang diberikan oleh Menteri Dalam Negeri.

Para pejabat Pembuat Akta Tanah wajib menjalankan petunjuk-petunjuk yang diberikan oleh pejabat/petugas yang ditunjuk untuk mengawasinya. Seleksi terhadap ketentuan ini dapat berupa keraguan terhadap loyalitas dan kemampuan dari seorang pejabat untuk dapat memangku jabatannya lebih lanjut.

D. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Kaitannya Dengan Pendaftaran Tanah

Untuk membicarakan Akta PPAT kaitannya dengan pendaftaran tanah, maka disini penulis akan menguraikan apa yang dimaksud dengan akta PPAT itu. Akta PPAT adalah Akta perjanjian yang bermaksud mengalihkan hak atau pembebanan hak dengan jaminan untuk sesuatu hutang, atau untuk pemberian hak baru seperti hak guna bangunan diatas tanah itu, dibuat diatas kertas yang kuran maupun kualitasnya ditetapkan oleh pemerintah.

Bentuk Akta pejabat ditetapkan dengan Peraturan Menteri Agraria No. 11 Tahun 1961, kemudian disempurnakan dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. SK. 62./DJA/1978.

Apakah Akta Pejabat ini otentik atau tidak. Dalam hal ini Efendi Parangin-angin, SH menguraikan sebagai berikut :

”Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang membuat akta itu ditempatnya, selalu dibuat menurut bentuk yang ditetapkan Undang-undang.”²⁰

Akta PPAT dibuat oleh pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (sekarang menteri dalam negeri), jadi yang membuatnya adalah pejabat umum. Akta PPAT sangat erat sekali kaitannya dengan pendaftaran tanah yang dilakukan/dilaksanakan ada diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961. peraturan ini dikeluarkan berdasarkan pasal 19 ayat (1) UUPA, yang menyebutkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan pemerintah.

Apa yang dimaksud dengan pendaftaran tanah dalam pasal 19 ayat (1) UUPA itu ditegaskan juga dalam ayat (2) nya. Dalam ayat (2) tersebut dinyatakan sebagai berikut :

- a. Pengukuran, penentuan dan pembukuan tanah.
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak tersebut.
- c. Pemberian Surat Tanda Bukti hak, yang berlaku sebagai Alat pembuktian yang kuat.

²⁰ Efendi Parangin-angin, SH, Op. Cit, hal 27

Didalam PP Nomor 10 tahun 1961 diuraikan lebih lanjut bahwa yang diuraikan itu adalah hak, peralihan hak dan penghapusannya serta pencatatan beban-beban atas hak dalam buku tanah.

Stelsel pendaftaran.

Menurut Muntoha yang merencanakan PP No.10 1961, stelsel pendaftaran yang dianut PP No.10 tahun 1961 adalah negatif dan tendens positif. Sebagai prinsip dipergunakan stelsel negatif, yang maksudnya ialah pembuku sesuatu hak dalam daftar buku tanah atas nama seseorang tidak mengakibatkan orang yang sebenarnya berhak atas tanah itu akan kehilangan haknya.

Ciri pokok stelsel negatif adalah bahwa pendaftaran tidak menjamin bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah walaupun ia beritikad baik. Haknya adalah tidak dapat dibantah, jika nama yang terdaftar adalah pemilik yang berhak.

Hak yang terdaftar ditentukan dari hak dari pemberi hak sebenarnya. Stelsel ini memberikan perlindungan kepada pemilik hak yang sebenarnya. Dan tidak pada pihak ketiga yang perman pada pendaftaran. Memiliki kebenaran dari pemberi hak sebelumnya berkaitan dengan bagaimana cara orang terdaftar itu memperoleh haknya itu, apakah telah memenuhi ketentuan UU atau tidak. Demikianlah dijajaki, sehingga ditemukan pemilik asal.

Ciri pokok lain dari stelsel ini adalah sikap pasif dari pejabat dari balik nama. Pejabat tersebut tidak berkewajiban untuk menyelidiki kebenaran dari dokumen-dokumen yang diserahkan pihak-pihak kepadanya, menerima bersikap menerima apa adanya.

Keberatan-keberatan dari pokok yang diajukan dari stelsel negatip ialah bahwa :

- Buku tanah tidak memberikan jaminan yang mutlak.
- Peranan yang pasip dari pejabat balik nama.
- Mekanisme yang sulit dan sukar dimengerti oleh orang-orang biasa.

Stelsel positip menjamin dengan sempurna bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah walaupun ia ternyata bukan pemilik yang berhak. Perlindungan diberikan pada orang yang berpedoman kepada pendaftaran. Kepada buku tanah diberikan kepercayaan yang mutlak.

Pejabat-pejabat balik nama disini memainkan peranan yang sangat aktif. Mereka menyelidiki apakah hak yang dipindahkan itu dapat didaftar, menyelidiki identitas pihak-pihak wewenangnya, dan apakah formalitas-formalitas yang diperlukan telah dipenuhi atau tidak.

Hubungan antara hak dari orang yang namanya terdaftar dengan pemberi hak sebelumnya tidak dipersoalkan. Hubungan demikian disebut hubungan abstrak.

Kelemahan stelsel positip adalah :

- Peranan aktif pejabat-pejabat balik nama ini memakan waktu cukup lama.
- Pemilik yang berhak dapat kehilangan haknya di luar kesalahannya dan di luar perbuatannya.

- Apa yang menjadi wewenang pengadilan diletakkan dibawah kekuasaan administratif.²¹

Pendaftaran tanah membawa kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah. Dengan menentukan bahwa akan diadakan kadaster untuk semua tanah-tanah yang berada diwilayah hukum agraria akan disesuaikan dengan prinsip yang dikenal dalam stelsel hukum agraria di negara-negara modren. Dengan adanya pendaftaran tanah ini barulah dapat dijamin tentang hak-hak seseorang atas tanah.

Dalam pasal 19 PP Nomor 10 tahun 1961 ditetapkan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjamkan uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria.

Penunjukan yang dimaksud dalam pasal 19 PP Nomor 10 tahun 1961 tersebut telah diatur dalam PMA no.10/tahun 1961, sedangkan mengenai bentuk akta diatur menurut PMA Nomor 11 tahun 1961 dan Surat Keputusan Menteri dalam negeri nomor SK.104/DJA /1977.

Pendaftaran tanah diindonesia adalah pendaftaran hukum (rechtskadaster). Dari uraian memori penjelasan IV (dasar-dasar untuk mengadakan kepastian hukum) dapat kita baca bahwa pasal 19 UUPA dimaksud agar seluruh Wilayah Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang bersifat "rechtskadaster" artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum.

²¹ Prof. Dr. Mariam Darus Badruzaman SH, *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*, Bandung, 1982
UNIVERSITAS MEDAN AREA

Pendaftaran itu diselenggarakan dengan mengingat kepentingan serta keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial dan ekonomi dan kemungkinan-kemungkinan dalam bidang personil dan peralatannya.

Pendaftaran tanah yang disebut dalam pasal 19 UUPA ditujukan kepada pemerintah agar melaksanakan pendaftaran tanah, dengan tujuan seperti yang telah disebutkan diatas. Namun kita masih mengenal pendaftaran yang diatur dalam pasal 23, 32 dan 38 UUPA, yang lebih banyak ditekankan untuk kepentingan yang bersangkutan.

Untuk melaksanakan pendaftaran tanah yang dilakukan secara jabatan tentunya memerlukan biaya, peralatan dan personil yang besar sekali yang tidak dapat dipersiapkan dalam waktu yang relatif singkat.

Dalam keadaan seperti ini pemerintah dengan peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 16 tahun 1975, telah dilaksanakan "Penggiat Pendaftaran Tanah dan Pemberian sertifikat dalam Rangka Pengukuran desa demi desa menurut desa lengkap dengan persyaratan pemerintah nomor 24 tahun 1997."

Dari peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 16 tahun 1975 tadi jelas terlihat adanya hubungan kegiatan antara pendaftaran tanah dengan pemberian sertifikat. Jadi dengan adanya akta PPAT suatu tanah maka pendaftaran tanah akan lebih mudah. Sebab setiap tanah yang memiliki sertifikat biasanya akan didaftarkan pada kantor Direktorat Pendaftaran tanah.

Disamping itu apabila tanah telah memiliki sertifikat dari PPAT dan didaftarkan pada kantor pendaftaran tanah, maka tanah ini memiliki kekuatan pembuktian apabila ada sengketa terhadap tanah tersebut.

Dari uraian diatas menurut pendapat penulis jelas bahwa sangat erat hubungan atau kaitan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan Pendaftaran Tanah.





BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

Dari keseluruhan uraian dalam skripsi ini, maka sampailah penulis kepada Bab terakhir yaitu uraian kesimpulan dan saran.

A. Kesimpulan

1. Dengan keberadaan Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di kecamatan, maka peranan Camat sangat penting sekali melayani pembuatan Akta Tanah. Hal ini berkaitan dengan isi pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yang berbunyi sebagai berikut :

Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah memberikan hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjamkan uang dengan hak atas tanah sebagai tanggunga, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini Disebut Pejabat) dengan melaksanakan tugasnya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah maka semua transaksi mengenai hak atas tanah yang didaerah kecamatannyadiharapkan dibuat oleh dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan Akta PPAT untuk memnuhi ketentuan pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 dan berhubungan dengan pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria.

2. Bahwa sejak ditetapkannya Undang-undang Pokok Agraria beserta Peraturan Pelaksananya, pemerintah telah berusaha meningkatkan tata cara peralihan hak, yang selama ini dilakukan oleh Kepala Desa atau akta

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 5/7/24

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa menyertakan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Access From (repository.uma.ac.id)5/7/24

dibawah tangan, sekarang harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah baik notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah maupun Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan ketentuan pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997.

3. **Dalam pelaksanaan tugas-tugas sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, oleh Pemerintah telah ditetapkan beberapa ketentuan umum yang harus diperhatikan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Walaupun telah ada ketentuan-ketentuan sebagai pedoman Pejabat Pembuat Akta Tanah, namun pada kenyataannya masih dijumpai penyimpangan-penyimpangan dan kelalaian yang dilakukan Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dikecamatan. Hal ini dapat dimengerti, karena penunjukannya mereka para Camat tidak dipersiapkan melalui ujian atau permohonan terlebih dahulu.**

B. Saran

1. **Masalah kepastian hukum dan hak atas tanah sangat penting dalam menjalankan kemakmuran rakyat. Kesemuanya para aparat pelaksana yang menangani masalah-masalah ini perlu memahami secara sungguh-sungguh ketentuan peraturan-peraturan perundang-undangan dengan yang berlaku, khususnya Undang-undang Pokok Agraria dan peraturan-peraturan pelaksanaannya.**
2. **Bahwa sebelum melaksanakan tugasnya, seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah terlebih dahulu dibekali pengetahuan yang cukup mengenai bidang tugasnya selaku Pejabat Pembuat Akata Tanah, misalnya dengan**

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Muis, SH, MS. *Pedoman Penulisan Skripsi dan Metode Penelitian Hukum*, Fakultas Hukum USU, Medan. 1990
- DR.A.Parlindungan, SH, *Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Alumni Bandung, 1982, Hal.23 ✓
- , *Komentar Atas Undang-undang Pokok Agraria*, Bandung, 1993, Bandar Maju. ✓
- Boedi Harsono, 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanannya*, Jilid 1 Hukum Tanah. Jakarta : Djambatan.
- Chaidir Ali, SH, *Himpunan Peraturan Hukum Agraria*, Penerbit Bina Cipta, 1980, hal. 504
- Departemen Dalam Negeri Direktorat Jenderal Agraria, *Buku Tuntutan Bagi PPAT*, penerbit yayasan Husada Bina Sejahtera Jakarta, 1985.
- Departemen Penerangan RI. *Pertanahan Dalam Era Pembangunan Indonesia*, 1982.
- Efendi perangin-angin, SH, *Praktek Hukum Agraria Jual Beli Hak Atas Tanah*, penerbit study club Jakarta.
- Hatunggal Siregar, SH, *Hukum Tanah Menurut Hukum Adat*, Penerbit Fakultas USU Medan, 1971.
- K. Ng. Soebekti posepoto, *Azas-azas Dan Susunan Hukum Adat*, PT, Pradnya Paramita, Jakarta, 1974.
- Prof. Dr. Mariam Darus Badruzaman SH, *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*, bandung
- R. Soeprapto, *Undang-undang Pokok Agraria Dalam Praktek*, Penerbit Universitas Indonesia, 1986.
- R. Harmonses, SH, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, yayasan Karya Darma Institut Pemerintah, Jakarta, 1984.
- Sudargo gautama. 1997, *Tapsiran Undang-undang Pokok Agraria (1960) dan Peraturan-peraturan Pelaksananya (1996)*. Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Supriadi, SH, Mhum, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika. 2008. Jakarta.