

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Tanah Merupakan hal yang sangat penting karena tidak dapat dipisahkan dengan kehidupan manusia. Mengingat mayoritas penduduknya bercocok tanam. Di samping digunakan untuk pertanian juga untuk pembangunan Gedung-gedung, Perkantoran, Industri serta Tempat tinggal Manusia. Oleh karena itu untuk memperoleh manfaat yang sebesar-besarnya bagi kemakmuran dan kesejahteraan, bangsa Indonesia harus mampu memanfaatkan dan menggunakan tanah secara bijaksana.

Sumber daya tanah bagi kehidupan masyarakat mempunyai peranan penting, hal ini menjadikan kebutuhan akan tanah semakin besar. Oleh karena itu untuk memperoleh manfaat yang sebesar-Besarnya bagi kemakmuran dan kesejahteraan, bangsa Indonesia harus mampu memanfaatkan dan menggunakan sumber daya tanah secara bijaksana.

Manusia hidup, berkembang biak, serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia berhubungan dengan tanah. Setiap orang memerlukan tanah tidak hanya pada masa hidupnya, tetapi pada saat meninggal pun manusia membutuhkan tanah guna tempat penguburannya. Selain itu, tanah juga sangat penting pada masa pembangunan sekarang ini, dan pada kehidupan ekonomi masyarakat dewasa ini telah membuat tanah menjadi komoditas dan faktor produksi yang dicari oleh manusia.

Pasal 1 ayat (2) UUPA menyatakan bahwa seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia dari Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional. Pemanfaatan bumi, air dan ruang angkasa beserta apa yang terkandung di dalamnya adalah ditujukan untuk mencapai sebesar besarnya kemakmuran seluruh rakyat Indonesia. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menyatakan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Berdasarkan ketentuan Pasal 33 tersebut diketahui bahwa kemakmuran masyarakatlah yang menjadi tujuan utama dalam pemanfaatan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.

Sehubungan dengan pelaksanaan pembangunan Nasional, kebutuhan penguasaan dan penggunaan tanah untuk pemenuhan berbagai keperluan semakin meningkat, sehingga akan meningkat pula kebutuhan pendukung berupa jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan terutama tersediannya perangkat hukum tertulis, lengkap, dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya.<sup>1</sup> Menghadapi kasus-kasus konkrit diperlukan juga terselenggaranya pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan haknya.

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya*, (Djambatan, Jakarta I), hlm.473

Masalah-masalah yang berkaitan dengan tanah dari hari ke hari menunjukkan kecenderungan semakin kompleks. Hal ini dapat maklumi sebagai konsekuensi logis dari suatu proses pembangunan yang terus meningkat, disamping makin beragamnya kepentingan masyarakat dari berbagai sektor yang memerlukan tersedianya tanah.<sup>2</sup>

Hak milik atas tanah sebagai salah satu jenis hak milik, sangat penting bagi negara, bangsa, dan rakyat Indonesia sebagai masyarakat agraria. Akan tetapi, tanah yang merupakan kehidupan pokok bagi manusia akan berhadapan dengan berbagai hal, seperti :

1. Keterbatasan tanah, baik dalam jumlah maupun kualitas dibanding dengan kebutuhan yang harus dipenuhi.
2. Pergeseran pola hubungan antara pemilik tanah dan tanah sebagai akibat perubahan-perubahan yang ditimbulkan oleh proses pembangunan dan perubahan-perubahan sosial pada umumnya.
3. Tanah di satu pihak telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting, pada lain pihak telah tumbuh sebagai bahan perniagaan.
4. Tanah di satu pihak harus dipergunakan dan dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat lahir batin, adil dan merata, sementara di lain pihak harus dijaga kelestariannya.

---

<sup>2</sup> Effendi Perangin, 1991, *Hukum Agraria Praktisi Hukum, Di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, (Rajawali Press, Jakarta I), hlm. 7.

Hak-hak atas tanah mempunyai peranan penting dalam kehidupan, manusia, semakin maju masyarakat, semakin padat penduduknya, akan menambah lagi pentingnya kedudukan hak-hak atas tanah itu bagi pemiliknya. Guna terciptanya kepastian hukum hak atas tanah di seluruh wilayah Indonesia, diperlukan pelaksanaan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah sangat penting bagi para Pemegang hak atas tanah, demi terjaminnya kepastian hukum. Pasal 19 ayat (1) UUPA menyatakan untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Ketentuan tersebut merupakan keharusan dan kewajiban pemerintah untuk mengatur dan menyelenggarakan pendaftaran tanah. Peraturan pemerintah yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pemerintah mempunyai wewenang mengatur penggunaan tanah dan selanjutnya menunjuk sebuah instansi atau badan yang berwenang untuk itu. Dalam hal pendaftaran tanah, pemerintah menunjuk Badan Pertanahan Nasional untuk melaksanakan penyelenggaraan Pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa :

- Pendaftaran Tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasionall.

Adapun pengertian pendaftaran tanah tercantum dalam pasal 1 angka

(1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, sebagai berikut :<sup>3</sup>

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

Sebelum UUPA, berlaku hak-hak Barat, seperti *Eigendom erfpacht, opstal* dan sebagiannya saja yang didaftarkan di Kantor Pendaftaran Tanah (Kadaster). Peralihan hak seperti: jual beli, hibah, pada umumnya dilakukan dihadapan Notaris / Pejabat Balik Nama. Hak-hak adat tidak diurus oleh Kantor Pertanahan (Kadaster). Hak adat dilakukan di hadapan kepala desa / kepala suku atau secara di bawah tangan. Dengan berlakunya UUPA, dualisme dibidang pertanahan dihilangkan dan semua hak atas tanah, bekas hak Barat, maupun bekas hak adat diperlakukan sama, harus didaftar. Mengingat besarnya peranan hak-hak atas tanah dengan semakin meningkatnya fungsi tanah, maka dengan berlakunya UUPA beserta peraturan-peraturan pelaksana, peralihan hak atas tanah itu dipandang perlu ditingkatkan lebih tinggi dan diatur sendiri.

Setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pada tanggal 24 September 1960, berakhirilah masa dualisme hukum tanah yang

---

<sup>3</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

berlaku di Indonesia yaitu hukum Adat dan hukum Barat. Dengan berlakunya UUPA, hak-hak atas tanah yang berlaku pada waktu itu baik yang dahulu diatur dalam Hukum Adat maupun Hukum Barat, dikonversi menjadi salah satu hak baru menurut UUPA. Oleh karena itu, bukan saja terjadi unifikasi Hukum Agraria melainkan unifikasi (kesatuan) hak-hak atas tanah. Dengan terciptanya unifikasi di bidang pertanahan di negara kita memberikan arti yang 3 baru bagi Hukum Agraria karena berdasarkan atas satu sistem hukum, yakni Hukum Agraria Nasional.

Dengan adanya ketentuan UUPA, jual beli tanah tidak lagi dibuat di hadapan Kepala Adat atau Kepala Desa secara bawah tangan, melainkan dihadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT Sementara) yang diangkat oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, berdasarkan syarat-syarat tertentu

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, pada hakekatnya merupakan suatu Peraturan Pemerintah yang dikehendaki oleh Pasal 7 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997. Menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, ditentukan Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut 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.<sup>4</sup>

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.<sup>5</sup>

Pejabat yang dimaksud di atas wajib menyelenggarakan suatu daftar dari akta-akta yang dibuatnya, dan dalam hubungan terjadinya peralihan hak seperti yang dikemukakan di atas, wajib mengirimkan akta tersebut kepada Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota untuk didaftarkan dalam Daftar Buku Tanah yang bersangkutan.

Selanjutnya Pasal 5 ayat (3) huruf (a) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT menyebutkan bahwa :—Untuk melayani masyarakat dalam pembuatan Akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu, Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat di bawah ini sebagai Pejabat Sementara atau PPAT Khusus:

- a. Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, sebagai PPAT Sementara.

---

<sup>4</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah

<sup>5</sup> Ana Silviana, 2010, *Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah*, (Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang), hlm . 87

- b. Kepala Kantor Pertanahan untuk melayani pembuatan akta yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi Negara sahabat berdasarkan asas resiprositas sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri, sebagai PPAT Khusus.

Untuk satu daerah kecamatan yang belum diangkat seorang PPAT, maka Camat yang mengepalai wilayah kecamatan tersebut untuk sementara ditunjuk karena jabatannya sebagai PPAT. Sebagaimana diatur di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan PPAT.

Keberadaan Camat sebagai PPAT sementara yang merupakan penunjukan dari Kepala Kantor Pertanahan, sebenarnya mempunyai tujuan mulia, yaitu membantu pelaksanaan pendaftaran tanah di kecamatannya. Memperhatikan Peraturan yang ada, penunjukan Camat sebagai PPAT, sama halnya dengan PPAT lainnya. Hanya saja ditunjuk karena jabatannya sebagai Kepala Pemerintahan Kecamatan, jadi tanpa pendidikan khusus. Pengangkatan Camat sebagai PPAT sementara adalah untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.

Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai Pejabat Umum juga ditegaskan dalam Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda yang berkaitan dengan tanah Dalam Pasal 1 ayat (4) UU No 4 Tahun 1996 disebutkan bahwa:



-Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa pembenahan Hak Tanggungan menurut Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.<sup>6</sup>

Dalam Pasal 1868 KUH Perdata, disebutkan sebagai berikut : -Suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu di mana akta itu dibuatnya.

Dengan demikian menjadi jelaslah bahwa sumber lahirnya suatu akta otentik adalah pada saat akta itu dibuat oleh atau di hadapan pejabat Umum. Pejabat Umum merupakan -organ negaral yang diadakan atas perintah undang-undang untuk antara lain melahirkan atau demi terwujudnya akta otentik. Oleh karena PPAT merupakan Pejabat Umum, maka PPAT diberi kewenangan untuk membuat akta mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 mengenai Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.

Akta PPAT merupakan alat bukti surat akta. Surat akta adalah surat yang tertanggal diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang digunakan untuk pembuktian

---

<sup>6</sup> Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda yang berkaitan dengan Tanah

Akta yang dibuat PPAT sebagai Pejabat Umum yang diberi wewenang membuat akta-akta merupakan akta otentik PPAT sebagai pejabat yang bertugas khusus di bidang pelaksanaan sebagian kegiatan pendaftaran tanah adalah Pejabat Tata Usaha Negara.

Macam-macam PPAT, dikenal 3 (tiga) jenis Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu :<sup>7</sup>

- a. Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- b. Camat selaku PPAT;
- c. Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan wewenang Khusus.

Propinsi Jawa Barat khususnya Kabupaten Cirebon memang seharusnya tetap membutuhkan peran Camat sebagai pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara, hal ini disebabkan Kabupaten Cirebon masih banyak terdapat desa-desa yang jauh jaraknya dengan keberadaan PPAT. Seorang Camat untuk dapat menjabat sebagai Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara, saat berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tidak serta merta karena jabatannya menjadi PPAT Sementara, akan tetapi Camat harus mengajukan permohonan untuk hal itu ke pihak yang berwenang.

Pentingnya peran seorang PPAT, khususnya Camat sebagai PPAT sementara adalah untuk membantu para masyarakat yang akan mengurus

---

<sup>7</sup> Ali Achmad Chomzah, 2002, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) Jilid 2*, (Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta), hlm. 65

segala hal yang menyangkut bidang pertanahan baik dalam hal jual beli, penghibahan maupun menjaminkan tanah sebagai jaminan hutang. Disinilah peran Camat sebagai PPAT sementara sangat dibutuhkan agar proses-proses yang dilakukan seperti yang disebutkan di atas dapat berjalan dengan lancar demi perkembangan pembangunan di wilayah kabupaten Cirebon, Jawa Barat. Dengan sangat besarnya peran Camat sebagai PPAT Sementara, maka Camat mempunyai tanggung jawab lebih besar terhadap akta yang telah dibuatnya.

Dari hal-hal yang telah diuraikan pada latar belakang di atas maka penulis tertarik untuk meneliti dan membahas lebih jauh tentang tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara atau Camat selaku PPAT, yang penulis akan uraikan dalam bentuk tesis dengan judul :

**-Tanggung Jawab Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Sementara Terhadap Pembuatan Akta Jual Beli (Ajb) Yang Tidak Sesuai Dengan Objek Tanah Di Kabupaten Cirebon||**

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan uraian pada latar belakang masalah di atas, maka yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Mengapa terjadinya kesalahan Camat selaku PPAT Sementara dalam pembuatan Akta Jual Beli yang tidak sesuai dengan objek Tanah di Kabupaten Cirebon ?

2. Bagaimanakah tanggung jawab camat selaku PPAT Sementara terhadap pembuatan Akta Jual Beli yang tidak sesuai dengan Objek tanah di Kabupaten Cirebon ?
3. Bagaimanakah akibat hukum terhadap Akta Jual Beli yang tidak sesuai dengan objek tanahnya ?

### **C. Tujuan Penelitian**

Adapun yang menjadi tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis sebab terjadinya kesalahan Camat selaku PPAT Sementara terhadap pembuatan Akta Jual Beli yang tidak sesuai dengan objek Tanah di Kabupaten Cirebon.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis tanggung jawab camat selaku PPAT sementara terhadap pembuatan Akta Jual Beli yang tidak sesuai dengan objek tanah di Kabupaten Cirebon
3. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum terhadap Akta Jual Beli yang tidak sesuai dengan objek tanahnya.

### **D. Manfaat Penelitian**

Di dalam suatu penelitian sangat diharapkan adanya manfaat, dan kegunaan yang dapat diambil dari penelitian tersebut. Adapun manfaat yang diharapkan sehubungan dengan penelitian ini adalah, sebagai berikut :

## **1. Manfaat Teoritis**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum pada umumnya hukum perdata dan khususnya hukum Pertanahan dalam kaitannya mengenai tanggung jawab Camat sebagai PPAT sementara dalam pelaksanaan pembuatan Akta Autentik khususnya Akta Jual beli dan peranan camat sebagai PPAT Sementara dalam pendaftaran tanah menurut PP nomor 24 tahun 1997 jo PP nomor 24 tahun 2016

## **2. Manfaat Praktis**

- a. Hasil penelitian ini dapat dijadikan dasar dalam melaksanakan pendaftaran pemindahan hak atas tanah sesuai dengan tujuan dan asas pendaftaran tanah.
- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan bahan masukan bagi para praktisi yang terlibat langsung dalam peranan pejabat PPAT Sementara.
- c. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan bahan informasi yang berguna bagi masyarakat mengenai peranan Camat sebagai pejabat PPAT Sementara dalam pembuatan Akta Jual beli.

## E. Kerangka Konseptual Dan Kerangka Teoritis

### 1. Kerangka konseptual

Kerangka konseptual adalah penggambaran antara konsep-konsep khusus yang merupakan kumpulan dalam arti yang berkaitan, dengan istilah yang akan diteliti dan/atau diuraikan dalam karya ilmiah.<sup>8</sup>

#### a. Tanggung Jawab

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) tanggung jawab adalah kewajiban menanggung segala sesuatunya bila terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan dan diperkarakan. Dalam kamus hukum, tanggung jawab adalah suatu keharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya.<sup>9</sup>

Dalam pengertian kamus Bahasa Inggris, tanggung jawab itu diterjemahkan dengan kata: *-Responsibility = having the character of a free moral agent; capable of determining one's own acts; capable of deterred by consideration of sanction or consequences*ll.

Definisi ini memberikan pengertian yang dititiberatkan pada:

1. harus ada kesanggupan untuk menetapkan sikap terhadap sesuatu perbuatan

---

<sup>8</sup> Prof. DR. Zainuddin Ali, M.A., 2016, *Metode Penelitian Hukum*, (Sinar Grafika, Jakarta). Hlm 96

<sup>9</sup> Andi Hamzah, 2005, *Kamus Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, hal 26

2. harus ada kesanggupan untuk memikul resiko dari sesuatu perbuatan<sup>10</sup>

Menurut hukum tanggung jawab adalah suatu akibat atas konsekuensi kebebasan seorang tentang perbuatannya yang berkaitan dengan etika atau moral dalam melakukan suatu perbuatan.<sup>11</sup>

Menurut hukum perdata dasar pertanggungjawaban dibagi menjadi dua macam, yaitu kesalahan dan risiko. Dengan demikian dikenal dengan pertanggungjawaban atas dasar kesalahan (liability without based on fault) dan pertanggungjawaban tanpa kesalahan yang dikenal (liability without fault) yang dikenal dengan tanggung jawab risiko atau tanggung jawab mutlak (strict liability).<sup>12</sup> Prinsip dasar pertanggung jawaban atas dasar kesalahan mengandung arti bahwa seseorang harus bertanggung jawab karena ia melakukan kesalahan karena merugikan orang lain. Sebaliknya prinsip tanggung jawab risiko adalah bahwa konsumen penggugat tidak diwajibkan lagi melainkan produsen tergugat langsung bertanggung jawab sebagai risiko usahanya.<sup>13</sup>

Adapun tanggung jawab secara definisi merupakan kesadaran manusia akan tingkah laku atau perbuatan baik yang disengaja

---

<sup>10</sup> <http://myblogalwafi.blogspot.co.id/2015/06/kode-etik-tanggung-jawab-profesi.html> di akses 1 Mei 2018

<sup>11</sup> <http://lembagabantuanhukumadani.blogspot.co.id/2016/10/pengertian-pertanggungjawaban.html> di akses 1 Mei 2018

<sup>12</sup> Titik Triwulan dan Shinta Febrian, 2010, *Perlindungan Hukum bagi Pasien*, Prestasi Pustaka, Jakarta. hlm 49

<sup>13</sup> <http://digilib.unila.ac.id/2195/7/BAB%20II.pdf> di akses 1 Mei 2018

maupun yang tidak di sengaja. Tanggung jawab juga berarti berbuat sebagai perwujudan kesadaran akan kewajiban.

b. Camat

Camat merupakan pemimpin kecamatan sebagai perangkat daerah kabupaten atau kota. Camat berkedudukan sebagai koordinator penyelenggaraan pemerintahan di wilayah kecamatan,

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2008 Pasal 1 ayat 9 tentang kecamatan, bahwa camat atau sebutan lain adalah pemimpin dan koordinator 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.

c. PPAT Sementara

Berdasarkan pasal 1 Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 2016 Pengertian Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT), adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

PPAT adalah pejabat yang berwenang membuat akta daripada perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan



tanah atau meminjamkan uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan.<sup>14</sup>

Kewajiban dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah , yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Sedangkan macam-macam PPAT yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No 37 Tahun 1998 yang berubah menjadi Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 2016 adalah :

1. Pejabat pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut 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;
2. PPAT Sementara adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT yang membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT;
3. PPAT Khusus adalah Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT

---

<sup>14</sup> Effendi Perangin, 1994, *Hukum Agraria di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta II, hal. 3

dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan atau tugas Pemerintah tertentu.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara adalah Pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) <sup>15</sup>. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara ini adalah Kepala Kecamatan.

Camat sebagai pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) Sementara adalah camat yang diangkat oleh instansi yang berwenang dengan tugas melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup PPAT. Dasar hukumnya dapat dilihat dalam Pasal 5 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998, yaitu :

||Untuk melayani Masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu, Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat dibawah ini sebagai PPAT Sementara atau PPAT Khusus||.

---

<sup>15</sup> Effendi Perangin II, *Ibid* ,hlm 5

Ketentuan tentang penunjukan PPAT sementara dapat dijelaskan sebagai berikut :

- a. Camat yang wilayah kerjanya berada di dalam daerah Kabupaten/Kota yang formasi PPAT-nya belum terpenuhi dapat ditunjuk sebagai PPAT Sementara.
- b. Surat Keputusan Penunjukan Camat sebagai PPAT Sementara ditandatangani oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi atas nama Kepala Badan Pertanahan Nasional.
- c. Untuk keperluan penunjukan sebagai PPAT Sementara, Camat yang bersangkutan melaporkan pengangkatannya sebagai PPAT Sementara kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dengan melampirkan salinan atau foto copy keputusan pengangkatan tersebut.

Sebelum melaksanakan jabatan, PPAT Sementara wajib mengangkat sumpah jabatan dihadapan Kepala Kantor Pertanahan setempat dan didampingi Rohaniawan. Jika tidak mengangkat sumpah, maka akta yang dibuat tidak sah.

Berdasarkan ketentuan-ketentuan diatas dapat disimpulkan keberadaan Camat sebagai PPAT sementara yang merupakan penunjukan dari Kepala Kantor Pertanahan untuk membantu pelaksanaan pendaftaran tanah di kecamatannya. Memperhatikan

Peraturan yang ada, penunjukkan Camat sebagai PPAT, sama halnya dengan PPAT lainnya. Hanya saja ditunjuk karena jabatannya sebagai Kepala Pemerintahan Kecamatan.

d. Akta Jual Beli

Akta itu dibedakan menjadi 2 jenis, yaitu akta otentik dan akta di bawah tangan. Akta di bawah tangan bisa dibuat sedemikian rupa atas dasar kesepakatan para pihak dan yang penting tanggalnya bisa dibuat kapan saja, sedangkan akta otentik dibuat oleh Pejabat yang berwenang

Mengenai definisi dari akta autentik dituangkan dalam Pasal 1868 KUHPdata, yang mengatakan bahwa:

-akta otentik adalah akta yang (dibuat) dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu, di tempat di mana akta dibuatnya.¶

Akta Jual Beli (AJB) adalah Akta Autentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan.<sup>16</sup> Akta Jual Beli merupakan dokumen yang membuktikan adanya peralihan hak atas tanah dari pemilik sebagai penjual kepada pembeli sebagai pemilik baru.<sup>17</sup>

---

<sup>16</sup> <https://www.cermati.com/artikel/pahami-arti-ppjb-pjb-dan-ajb-agar-anda-terhindar-dari-penipuan> di akses 2 Mei 2018

<sup>17</sup> <http://www.legalakses.com/pembuatan-akta-jual-beli-ajb-tanah/> di akses 2 Mei 2018

Menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Akta Jual Beli (AJB) merupakan bukti sah bahwa hak atas tanah dan bangunan sudah beralih kepada pihak lain. AJB dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau camat untuk daerah tertentu yang masih jarang terdapat PPAT.

Pembuatan Akta Jual Beli (AJB) sudah diatur sedemikian rupa melalui Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) Nomor 08 Tahun 2012 Tentang perubahan atas Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga PPAT tinggal mengikuti format-format baku yang sudah disediakan. Pembuatan AJB dilakukan setelah seluruh pajak-pajak yang timbul karena jual beli sudah dibayarkan oleh para pihak sesuai dengan kewajibannya masing-masing.

e. Tanah (Objek Tanah)

Tanah adalah bagian yang terdapat pada kerak bumi yang tersusun atas mineral dan bahan organik. Tanah merupakan salah satu penunjang yang membantu kehidupan semua makhluk hidup yang ada di bumi.<sup>18</sup> Tanah merupakan salah satu sumber daya alam utama yang ada di planet bumi serta merupakan kunci keberhasilan makhluk hidup.

---

<sup>18</sup> <http://farahatikahgeografitanah.blogspot.co.id/p/pengertian-tanah.html> di akses 2 Mei 2018

Sebutan tanah dalam bahasa kita dapat dipakai dalam berbagai arti. Maka dalam penggunaannya perlu diberi batasan, agar diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan. Dalam pengertian hukum, tanah telah diberi batasan resmi. Tanah adalah permukaan bumi sebagaimana dalam Pasal 4 UUPA bahwa, atas dasar hak menguasai dari Negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang. Dengan demikian jelaslah, bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi.<sup>19</sup>

## 2. Kerangka Teoritis

Dengan Pembahasan Latar belakang masalah diatas yang penulis telah susun. Maka di dalam penelitian ini penulis menggunakan beberapa teori, yaitu :

### a. Teori Jabatan

Menurut E.Utrecht karena diwakili pejabat, jabatan itu berjalan. Pihak yang menjalankan hak dan kewajiban yang didukung oleh jabatan ialah pejabat. Jabatan bertindak dengan perantaraan pejabatnya.<sup>20</sup> Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT ) Sementara sebagai pejabat berdasarkan pasal 1 ayat 2, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan atas

---

<sup>19</sup> <https://media.neliti.com/media/publications/43217-ID-kepemilikan-hak-atas-tanah-di-indonesia.pdf> di akses 2 Mei 2018

<sup>20</sup> HR. Ridwan, 2006, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta I, hlm. 29

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, bahwa ‖PPAT Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT‖

b. Teori Tanggung Jawab

Menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa: –seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.<sup>21</sup>

Hans Kelsen selanjutnya membagi mengenai tanggungjawab terdiri dari:<sup>22</sup>

1. Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri;
2. Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain;

---

<sup>21</sup> Hans Kelsen (a) , 2007, sebagaimana diterjemahkan oleh Somardi, *General Theory Of law and State , Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*, BEE Media Indonesia, Jakarta I, hlm. 81

<sup>22</sup> Ibid hlm 83

3. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian;
4. Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

Tanggung jawab dalam kamus hukum dapat diistilahkan sebagai liability dan responsibility, istilah liability menunjuk pada pertanggungjawaban hukum yaitu tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subjek hukum, sedangkan istilah responsibility menunjuk pada pertanggungjawaban politik.<sup>23</sup> Teori tanggung jawab lebih menekankan pada makna tanggung jawab yang lahir dari ketentuan Peraturan Perundang-Undangan sehingga teori tanggungjawab dimaknai dalam arti liability,<sup>24</sup> sebagai suatu konsep yang terkait dengan kewajiban hukum seseorang yang bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan tertentu bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatannya bertentangan dengan hukum.

Fungsi teori ini adalah memberikan arah/petunjuk serta menjelaskan gejala yang diamati, oleh karena itu penelitian diarahkan kepada hukum positif yang berlaku yaitu tentang:

---

<sup>23</sup> Op. Cit, hlm. 337

<sup>24</sup> Busyra Azheri, 2011, *Corporate Social Responsibility dari Voluntary menjadi Mandatory*, Raja Grafindo Perss, Jakarta, hlm. 54.



tanggung jawab camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara terhadap pembuatan Akta Jual Beli yang tidak sesuai dengan Objek Tanah, dengan dasar teori tanggung jawab menjadi pedoman guna menentukan bagaimana tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara.

c. Teori Kewenangan

Kewenangan adalah merupakan hak menggunakan wewenang yang dimiliki pejabat atau institusi menurut ketentuan yang berlaku, dengan demikian kewenangan juga menyangkut kompetensi tindakan hukum yang dapat dilakukan menurut kaedah-kaedah formal yang dimiliki oleh pejabat atau institusi.<sup>25</sup>

Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara pada prinsipnya sama dengan kewenangan yang diberikan oleh PPAT pada umumnya yang berdasarkan pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, bahwa - Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. ||

---

<sup>25</sup> <http://digilib.unila.ac.id/9763/2/BAB%20II.pdf> di akses 3 Mei 2018

#### d. Teori Kepastian Hukum

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara dalam menjalankan tugas jabatannya wajib berpedoman secara normatif kepada aturan hukum yang terkait dengan segala tindakan yang akan diambil untuk kemudian dituangkan dalam sebuah akta PPAT. Bertindak berdasarkan aturan hukum yang berlaku akan memberikan kepada pihak, bahwa akta yang dibuat di buat oleh PPAT tau khususnya PPAT Sementara telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, sehingga jika terjadi permasalahan, akta PPAT dapat dijadikan pedoman oleh para pihak.

Tugas hukum adalah untuk mencapai kepastian hukum demi adanya ketertiban dan keadilan di dalam masyarakat. Menurut Soerjono Soekanto:<sup>26</sup> kepastian hukum mengharuskan diciptakannya peraturan-peraturan umum atau kaedah-kaedah yang berlaku umum, supaya tercipta suasana yang aman dan tentram di dalam masyarakat

Kepastian hukum dapat dicapai apabila situasi tertentu:<sup>27</sup>

1. Tersedia aturan-aturan hukum yang jelas (jernih), konsisten dan mudah di peroleh (accessible);

---

<sup>26</sup> Soerjono Soekanto, 1999, Beberapa Permasalahan Hukum dalam Kerangka Pembangunan di Indonesia (suatu tinjauan secara sosiologis), cetakan keempat, Jakarta, Universitas Indonesia I), hlm. 55.

<sup>27</sup> Jan Michael Otto, 2003, Kepastian Hukum di Negara Berkembang, Terjemahan Tristram Moeliono, Komisi Hukum Nasional Jakarta, hlm 25

2. Instansi-instansi penguasa (pemerintah) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat tersebut;
3. Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut
4. Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu-waktu mereka menyelesaikan sengketa;
5. Keputusan peradilan secara kongkrit dilaksanakan;

Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.

Dengan demikian bahwa Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologis, kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi-tafsir) dan logis dalam artian menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma.

## **F. Metode Penelitian**

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.<sup>28</sup>

Dengan demikian kegiatan penelitian merupakan salah satu sarana yang dapat digunakan untuk mengembangkan ilmu pengetahuan hukum, yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan cara menempuh jalur menganalisisnya.

### **1. Metode Pendekatan**

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian maka metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan yuridis empiris. Yuridis artinya menggunakan norma-norma hukum yang bersifat menjelaskan dengan cara meneliti dan pembahasan peraturan-peraturan hukum yang berlaku saat ini, sedangkan arti dari kata empiris adalah melakukan penelitian di lapangan dengan observasi dan wawancara untuk membandingkan peraturan yang berlaku dengan kenyataan yang terjadi dalam masyarakat. Jadi yang dimaksud dengan pendekatan yuridis empiris adalah suatu pendekatan yang dilakukan untuk menganalisis tentang

---

<sup>28</sup> Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta II. hlm. 6.

sejauh manakah suatu peraturan/perundang-undangan atau hukum yang sedang berlaku secara efektif, khususnya mengenai tanggung jawab seorang camat yang ditunjuk sebagai PPAT sementara di Kabupaten Cirebon dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah yang tidak sesuai dengan Objek tanahnya dalam hubungannya dengan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 JO PP Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Berdasarkan uraian di atas maka penelitian ini berdasarkan peraturan-peraturan yang berkaitan dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan kemudian mengaitkannya dengan kenyataan-kenyataan yang ada di lapangan.

## **2. Spesifikasi Penelitian**

Berdasarkan tujuan yang hendak dicapai, penelitian ini dilakukan secara *deskriptis analitis* yaitu untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya.<sup>29</sup>

penelitian deskriptif analitis, yaitu suatu penggambaran terhadap berbagai permasalahan yang menjadi obyek penelitian dan memberikan suatu kesimpulan yang tidak bersifat umum. Dalam penelitian ini, penulis akan mendiskripsikan mengenai tanggung jawab camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara terhadap Pembuatan Akta Jual Beli yang tidak sesuai dengan objek tanah di Kabupaten Cirebon

---

<sup>29</sup>Soerjono Soekanto II, *Ibid*, hlm 10

### 3. Jenis dan sumber data

Jenis sumber data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah terdiri dari data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh langsung dari sumber pertama dilapangan melalui penelitian, yaitu dari masyarakat dan PPAT Camat, sedangkan data sekunder antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan, buku harian dan seterusnya.<sup>30</sup> Dengan demikian Sumber data yang penulis pergunakan dalam penelitian tesis ini adalah:

#### a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung di lapangan yang dalam hal ini diperoleh melalui wawancara yaitu cara memperoleh informasi dengan serta langsung pada pihak-pihak yang diwawancarai terutama orang-orang yang berwenang, mengetahui dan terkait dengan pemindahan hak atas tanah.

#### b. Data Sekunder

Sumber data sekunder merupakan sumber data yang secara tidak langsung memberikan keterangan dan bersifat melengkapi sumber data primer. Dalam hal ini yang menjadi sumber data sekunder adalah buku-buku literature, dan peraturan perundang-undangan, yang berhubungan dengan permasalahan dalam penulisan hukum ini.

---

<sup>30</sup> Soejono Soekanto, dan Sri Mamuji, 1990, *Penelitian Hukum Normatif suatu tinjauan singkat.* (Raja Grafindo. Jakarta). Hlm 12

- 1) Bahan – Bahan primer yaitu bahan hukum yang bersifat mengikat yakni :
  - a) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945
  - b) Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria.
  - c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
  - d) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
  - e) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
  - f) Peraturan Menteri Agraria/Keapala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
  - g) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang perubahan atas Peraturan Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa bahan hukum primer yaitu:
  - a) Buku-buku ilmiah tentang pertanahan
  - b) Makalah tentang pertanahan
  - c) Hasil-hasil penelitian tentang pertanahan
- 3) Data – data yang diperoleh dari bahan hukum sekunder dengan cara studi dokumen atau studi pustakadi :
  - a) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.
  - b) Perpustakaan Daerah Jawa Tengah Kota Semarang.
  - c) Perpustakaan Daerah Kota Cirebon.
  - d) Bahan hukum dari koleksi pribadi.
  - e) Browsing internet.

#### **4. Teknik Pengumpulan Data**

Penulis dalam melakukan penelitian ini menggunakan alat pengumpulan data yang dihasilkan dari wawancara. Wawancara adalah situasi peran antar pribadi bertatap muka, ketika seseorang yakni pewawancara mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang dirancang untuk memperoleh jawaban-jawaban yang relevan dengan masalah penelitian kepada seseorang responden.<sup>31</sup>

---

<sup>31</sup> Amiruddin. 2006. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada. Jakarta. Hlm 82



Sistem wawancara yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah wawancara bebas terpimpin, artinya terlebih dahulu dipersiapkan daftar pertanyaan sebagai pedoman tetapi dimungkinkan adanya variasi pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi pada saat wawancara dilakukan.<sup>32</sup>

Data yang diperoleh, baik dari studi lapangan melalui wawancara maupun studi pustaka pada dasarnya merupakan data tataran yang dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu data yang terkumpul dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju ke hal yang bersifat khusus.

## **5. Lokasi Penelitian**

Lokasi penelitian di Daerah Kabupaten Cirebon yang terletak di wilayah Provinsi Jawa Barat. Kabupaten Cirebon diketahui memiliki 412 Desa dan 12 Kelurahan yang tersebar di 40 Kecamatan.

## **6. Metode Analisis Data**

Analisis merupakan sebuah proses berkelanjutan dalam penelitian, dengan analisis awal menginformasikan data yang kemudian dikumpulkan. Ketika penelitian sudah selesai dalam mengumpulkan data, maka langkah berikutnya ialah menganalisis data yang telah diperoleh.

---

<sup>32</sup> Soetrisno Hadi, 1985, *Metodologi Research*, Jilid II, Yayasan Penerbit Fakultas Hukum Psikologi UGM, Yogyakarta. Hlm. 26

Berdasarkan bahan hukum yang dikumpulkan, maka penulis melakukan analisis secara kualitatif, yaitu dengan cara menafsirkan gejala yang terjadi. Analisis data yang dilakukan dengan cara mengumpulkan semua bahan yang diperlukan yang merupakan bukan angka-angka dan kemudian menghubungkannya dengan permasalahan yang ada.<sup>33</sup>

#### **G. Sistematika Penulisan**

Untuk mempermudah mencari laporan Penelitian ini perlu adanya sistematika penulisan. Sistematika atau urutan penyajian secara keseluruhan penulisan TESIS ini ialah sebagai berikut :

1. Bab I Pendahuluan.

Pada Bab ini diuraikan tentang, Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan dan Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual dan Kerangka Teoritis, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

2. Bab II Tinjauan Pustaka.

Pada Bab ini diuraikan mengenai Tinjauan Umum tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara, Tinjauan Tentang Jual Beli, Tinjauan tentang Akta Jual Beli Tanah dan Tinjauan Umum Jual Beli menurut Perspektif Islam.

---

<sup>33</sup> Burhan Ashofa, 2004, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta,, hlm.20

3. Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan.

Pada Bab ini di bahas mengenai, sebab terjadinya kesalahan Camat selaku PPAT Sementara dalam pembuatan Akta Jual Beli yang tidak sesuai dengan objek Tanah di Kabupaten Cirebon, Tanggung jawab Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara terhadap pembuatan Akta Jual Beli yang tidak sesuai dengan Objek Tanah di Kabupaten Cirebon dan Akibat Hukum terhadap Akta Jual Beli yang tidak sesuai dengan Objek Tanahnya.

4. Bab IV Penutup.

Pada Bab ini dijelaskan mengenai kesimpulan dan saran dari hasil penelitian yang ada pada pembahasan.