



## Tinjauan Yuridis Jual Beli Tanah dengan Alas Hak Surat Camat Melalui Notaris

### *Juridical Overview of Land Sale and Purchase with Subdistrict Head's Letter of Rights Through a Notary*

Taufika Hidayati <sup>1\*</sup>, Yulia Tiara Tanjung <sup>2</sup>  
<sup>1,2</sup> Universitas Pembinaan Masyarakat Indonesia  
 Corresponding author\*: [taufikahidayati30@gmail.com](mailto:taufikahidayati30@gmail.com)

#### Abstrak

Kebutuhan akan tanah dalam kehidupan manusia tidak dapat dipungkiri. Tanah sebagai benda yang tidak bergerak sangat dibutuhkan sebagai asset kepemilikan manusia. Sebagaimana yang diketahui terdapat beberapa jenis tanah yang terdaftar di kantor pertanahan. Bagi tanah yang telah terdaftar di kantor pertanahan maka proses peralihan dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat publik yang telah diangkat oleh pemerintah dalam hal ini Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR). Yang salah satu tugas dan wewenangnya adalah membuat akta jual beli sebagai salah satu syarat pendaftaran peralihan hak. Namun bagaimana halnya apabila tanah sebagai obyek jual beli belum terdaftar di kantor pertanahan dalam hal ini hanya berdasarkan dari Surat Keterangan Camat saja dan dilakukan dengan akta notaris. Adapun penelitian dilakukan dengan metode penelitian yuridis normatif dan bertujuan untuk mengetahui kekuatan hukum surat yang dikeluarkan oleh camat dan bagaimana peran notaris dalam pembuatan pengalihan pemilikan tanah dengan alas hak surat dari camat.

**Kata kunci:** Jual beli Tanah, Surat Camat, Notaris

#### Abstract

*The need for land in human life cannot be denied. Land as an immovable object is needed as an asset of human ownership. As is known, there are several types of land registered at the land office. For land that has been registered at the land office, the transfer process is carried out before the Land Deed Making Officer (PPAT) as a public official who has been appointed by the government in this case the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning (ATR). One of the duties and authorities is to make a deed of sale and purchase as one of the registration requirements for the transfer of rights. However, what if the land as the object of sale and purchase has not been registered at the land office, in this case, it is only based on the District Head's Certificate and is carried out with a notarial deed. The research was conducted using a normative juridical research method and aims to determine the legal strength of the letter issued by the sub-district head and how the role of the notary in making the transfer of land ownership based on the title of the letter from the sub-district head.*

**Keywords:** buying and selling, land, sub-district letter, notary

## **PENDAHULUAN**

Tanah merupakan bagian yang esensial dan bagian dari kehidupan manusia. Secara yuridis pengertian tanah tertera pada Pasal 1 ayat (4) UUPA, yang berbunyi: “Dalam pengertian bumi, selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi di bawahnya serta berada di bawah air”. Sebagaimana Fitriana Eka Yunita dalam kutipannya bahwa Arti pentingnya tanah bagi manusia bahwasanya Keberadaan manusia tidak dapat dilepaskan dengan tanah. Ia merupakan unsur yang esensial yang paling diperlukan selain kebutuhan hidup yang lain, bahkan dapat dikatakan tanah adalah suatu tempat bagi manusia menjalani kehidupannya serta memperoleh sumber untuk melanjutkan kehidupannya.[1]

Adapun Jenis-jenis hak tanah antara lain:[2]

### **a. Hak Milik**

Hak milik atas tanah dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) diatur dalam Pasal 20 ayat (1) yang menyatakan bahwa “Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat fungsi sosialnya (Pasal 6 UUPA)”.

### **b. Hak Guna Usaha**

Ketentuan mengenai Hak Guna Usaha (HGU) disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf B UUPA. Secara khusus diatur dalam Pasal 28 sampai dengan Pasal 34 UUPA. Menurut Pasal 50 ayat (2) UUPA, ketentuan lebih lanjut mengenai HGU diatur dengan peraturan perundang-undangan. Peraturan yang dimaksud disini adalah Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, secara khusus diatur dalam Pasal 2 sampai Pasal 18 UUPA.

### **c. Hak Guna Bangunan**

Hak Guna Bangunan adalah salah satu hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria. (pasal 35 ayat 1 UUPA).

### **d. Hak Pakai**

Pasal 41 UUPA mengartikan bahwa hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini.

### **e. Hak Sewa**

Menurut Undang-Undang Pokok Agrari (UUPA), Pengertian Hak Sewa Atas Tanah adalah hak untuk maksud mendirikan bangunan, tidak untuk pertanian, peternakan dan perikanan.

### **f. Hak Membuka Hutan**

Hak membuka hutan adalah hak yang dimiliki oleh warga negara indonesia untuk membuka lahan tanah yang diatur berdasarkan peraturan pemerintah.

### **g. Hak Memungut Hasil Hutan**

Hak memungut hasil hutan adalah hak yang dimiliki oleh warga negara indonesia untuk memungut hasil-hasil hutan bumi indonesia yang diatur berdasarkan peraturan pemerintah.

### **h. Hak Ulayat**

Hak ulayat merupakan hak tertinggi atas tanah yang dimiliki oleh sesuatu persekutuan hukum (desa, suku) untuk menjamin ketertiban pemanfaatan, pendayagunaan tanah.

Tanah pada tingkat tertinggi di kuasai oleh Negara bertujuan untuk mengantisipasi agar tanah digunakan sebesar-besarnya bagi kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat. Konsep tersebut sesuai dengan hak menguasai dari Negara sebagaimana ditegaskan dalam

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disingkat UUD 1945) yang berbunyi “Bumi, Air dan Kekayaan Alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.[3]

Jual beli hak atas tanah merupakan proses peralihan hak yang sudah ada sejak zaman dahulu. Jual beli ini didasarkan pada hukum adat dan harus memenuhi syarat-syarat, seperti terang, tunai dan riil. Terang artinya dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang, Tunai artinya dibayarkan secara tunai. Sementara itu, riil artinya jual beli dilakukan secara nyata. Jadi, apabila harga belum lunas, belum dapat dilakukan proses jual beli sebagaimana dimaksud.

Adapun perbuatan jual beli tanah tersebut wajib dituangkan dalam akta yang memiliki kekuatan yang sangat kuat sebagai pembuktian. Dalam hal ini peran dan tanggung jawab notaris sangat besar dalam karena berkaitan dengan fungsi akta yang dibuat oleh notaris yaitu sebagai bukti bahwa telah dilakukannya suatu perbuatan hukum tertentu dan sebagai dasar jual beli tanah dalam lingkungan masyarakat. Tanpa adanya suatu akta jual beli tanah yang dibuat oleh notaris, maka akan sangat sulit untuk melakukan kegiatan pendaftaran tanah, karena dalam pelaksanaan kegiatan jual beli tanah, alas hak surat tanah dari camat merupakan salah satu keharusan yang mengikat dalam akta jual beli tanah.

Jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban untuk memberikan sesuatu, yang terwujud dalam bentuk penyerahan kebendaan oleh penjual dan penyerahan uang sebagai pembayaran oleh pembeli kepada penjual sehingga berpindah hak atas tanah tersebut kepada pembeli dan pengalihan tersebut harus dilakukan dihadapan pembuat akta tanah. Dalam melakukan perbuatan hukum jual beli, harus ada kehendak dari kedua belah pihak dan sepakat mengenai harga dan barang serta dilakukan secara terang, tunai dan riil.

Bagi tanah yang telah bersertifikat tentunya lebih mudah untuk melakukan jual beli tanah karena tanah tersebut statusnya dapat dicek melalui website agrarian tata ruang dan badan pertanahan negara. Namun bagaimana halnya apabila tanah tersebut belum bersertifikat dan para pihak penjual dan pembeli akan melakukan jual beli atas tanah tersebut.

Camat memang bukan pejabat yang berwenang membuat Surat Keterangan Tanah (SKT), tapi SKT itu harusnya dibuat berdasarkan sepengetahuan Camat karena Camat sebenarnya perangkat yang diberikan wewenang sebagai PPAT yang sifatnya sementara. PPAT Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. PPAT Sementara diangkat dengan surat keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi.[4]

### **Perumusan Masalah**

Berdasarkan pada latar belakang di atas, maka penulis mencoba merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana peranan notaris dalam pembuatan pengalihan pemilikan tanah dengan alas hak surat dari camat?
2. Bagaimana keabsahaan status tanah surat keterangan tanah yang dikeluarkan camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS)?

### **Tujuan Penelitian**

Mengacu pada judul dan permasalahan dalam penelitian ini maka dapat dikemukakan bahwa tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah

1. Mengetahui peranan notaris dalam pembuatan pengalihan pemilikan tanah dengan alas hak surat dari camat?.
2. Mengetahui keabsahaan status tanah surat keterangan tanah yang dikeluarkan camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS)?

#### **METODE PENELITIAN**

Metode merupakan sarana untuk menemukan, merumuskan, menganalisa suatu masalah tertentu untuk mengungkap suatu kebenaran, karena metode pada prinsipnya memberikan pedoman tentang cara ilmuwan mempelajari, menganalisa, serta memahami apa yang dipelajarinya. Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berusaha untuk memecahkan masalah-masalah secara sistematis dengan menggunakan metode-metode tertentu dan teknik- teknik tertentu penelitian tertentu.

Metode yang dipergunakan dalam penyusunan artikel ini ialah metode penelitian

hukum normatif, yang dimana penelitian hukum ini dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang ada serta aturan hukum yang terkait. Adapun pendekatan yang dipergunakan yaitu pendekatan fakta dan pendekatan perundang-undangan[5]

Pada penelitian hukum jenis normatif ini, seringkali hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas. [6]

#### **HASIL DAN PEMBAHASAN**

##### **Peranan Notaris Dalam Pembuatan Pengalihan Pemilikan Tanah Dengan Alas Hak Surat Dari Camat**

Masalah di bidang pertanahan sangat rawan dalam penangannya, karena di dalamnya menyangkut hajat hidup orang banyak. apabila dilihat dari kebutuhan pemerintah akan tanah untuk keperluan pembangunan, dapatlah dimengerti bahwa Tanah Negara yang tersedia sangatlah terbatas. Oleh kaena itu satu-satunya cara yang dapat ditempuh adalah dengan membebaskan tanah milik masyarakat, baik yang telah dikuasai dengan hak berdasarkan Hukum Adat maupun hak-hak lainnya menurut UUPA.

Dalam kehidupan masyarakat masih ditemukan surat-surat tanah yang dibuat oleh Camat maupun oleh Lurah atau Kepala Desa, yang fungsinya untuk menciptakan alat bukti tertulis dari tanah-tanah yang mereka kuasai, tanpa melalui prosedur sebagaimana yang ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Tanah-tanah ini belum dikonversi atau tanah. tanah ini merupakan tanah negara yang dikuasai secara fisik oleh rakyat selama sepanjang hidupnya yang oleh Lurah/Kepala Desa dikeluarkan surat-surat tanah dimana seolah-olah tanah tersebut telah merupakan hak seseorang ataupun termasuk kategori hak adat

Praktek pembuatan surat-surat tanah di luar ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ini banyak berlangsung di daerah-daerah pedalaman wilayah kesatuan Republik Indonesia. Para camat sering mengeluarkan surat yang berkenaan dengan tanah yang dikenal dengan istilah "SK Camat". SK Camat ini dibuat dengan berbagai judul, seperti: Surat Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi, dan lain sebagainya.[7]

Bagi tanah yang tidak mempunyai sertipikat ini, jika hendak diperjual belikan yang kemudian ditindaklanjuti dengan prosedur pensertipikatan, hanya dapat

dilakukan dengan Akta Otentik yang merupakan kewenangan dari Notaris. yaitu akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi atau dikenal dengan akta Pernyataan Pelepasan Hak/Pembebasan Hak Atas Tanah. Hal ini disebabkan karena tanah tersebut belum dimiliki dengan hak tertentu oleh seseorang dan status kepemilikan tanah tersebut merupakan tanah yang langsung dikuasai oleh negara.

Pengertian Notaris dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menentukan "Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya.[8]

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Pemberian kualifikasi sebagai pejabat umum tidak hanya kepada notaris saja, tapi juga diberikan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), pejabat lelang, dengan demikian notaris sudah pasti pejabat umum, tapi tidak setiap pejabat umum pasti notaris, karena pejabat umum bisa juga PPAT atau pejabat lelang.

Ketentuan Pasal 19 UUPA menjelaskan bahwa tujuan pendaftaran tanah di Indonesia adalah untuk kepentingan pemerintah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum kepemilikan tanah. Peralihan tanah adalah perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah beralih dari yang mengalihkan kepada yang menerima pengalihan. Peralihan hak atas tanah ini ada juga yang menyebutnya dengan istilah "pemindahan" hak atas tanah

Peralihan hak milik atas tanah dapat dilakukan dengan cara, jual beli, tukar menukar, hibah dan warisan Jual beli, tukar menukar, hibah, pemberian menurut adat dan pemasukan dalam perusahaan, demikian juga pelaksanaan hibah, wasiat, dilakukan oleh para pihak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, disingkat PPAT, yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan dihadapan PPAT, telah dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang "gelap", yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi).

Akta yang ditandatangani para pihak menunjukkan secara nyata atau "riil" perbuatan hukum jual-beli yang dilakukan. Dengan demikian sifat jual-beli, yaitu tunai, terang dan riil, dipenuhi. Akta tersebut membuktikan, bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut secara implisit juga membuktikan, bahwa penerima hak sudah menjadi pemegang haknya yang baru. Tetapi hal itu baru diketahui oleh dan karenanya juga baru mengikat para pihak dan ahliwarisnya karena administrasi PPAT sifatnya tertutup bagi umum.

Untuk pengalihan hak atas tanah harus dilakukan dihadapan notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Untuk akta-akta tanah yang dilekati hak, sebenarnya kewenangan khusus dari PPAT karena memuat akta autentik untuk : [9]

1. Memindahkan hak atas tanah.
2. Memberikan sesuatu hak baru atas tanah.
3. Menggadaikan tanah.

Akta adalah surat sebagai alat bukti yang diberi tandatangan yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian. Pembuktian merupakan salah satu langkah dalam proses perkara perdata. Pembuktian diperlukan karena adanya bantahan atau penyangkalan dari pihak lawan atau untuk membenarkan sesuatu hak yang menjadi sengketa. Bahwa bukti tulisan dalam perkara perdata adalah merupakan bukti yang utama, karena dalam lalu lintas keperdataan sering kali orang dengan sengaja menyediakan suatu bukti yang dapat dipakai kalau timbul suatu perselisihan, dan bukti tadi lazimnya atau biasanya berupa tulisan. [10]

Terjadinya peralihan hak atas tanah dapat dilaksanakan di hadapan notaris terhadap tanah-tanah belum/tidak dilekati hak dibuat dalam bentuk Akta Peralihan Hak dengan Ganti Rugi (PHGR) sedang pengalihan hak atas tanah berikut segala sesuatu yang berada di atas tanah tersebut harus dilaksanakan dihadapan PPAT. Tetapi ada kalanya kewenangan PPAT ini atas permintaan para pihak/penghadap dibuat dengan akta notaris. Apa yang diperjanjikan, dinyatakan di dalam akta itu adalah benar seperti apa yang diperjanjikan, dinyatakan oleh para pihak sebagai yang dilihat atau didengar oleh Notaris, terutama benar mengenai tanggal akta, tanda tangan di dalam akta, identitas yang hadir, dan tempat akta itu dibuat.

Peranan seorang notaris adalah sangat penting dalam pembuatan sebuah akta Pelepasan Hak atas tanah dengan Ganti Rugi (PHGR) atas tanah dengan alas hak surat dari camat, yaitu memberikan kepastian hukum dan alat bukti yang sah dan notaris tentunya akan dihadapkan kepada fungsinya agar memberikan pelayanan kepada semua pihak yang menghadapnya sehingga para pihak bisa saling percaya dan dapat bekerja sama dalam mencegah terjadinya suatu persoalan di kemudian hari dalam transaksi jual beli tanah.

### **Prosedur Pendaftaran Hak Atas Tanah Dengan Dasar Akta PHGR Yang Dibuat Dihadapan Notaris.**

Untuk Pelepasan Hak atas tanah dengan Ganti Rugi (PHGR) harus memenuhi syarat-syarat :

1. Surat silang sengketa dari lurah dan/atau camat setempat
2. Notaris melakukan penelitian penguasaan fisik atas tanah ke BPN setempat untuk melakukan cek bersih keaslian akta camat tersebut dan notaris dapat melakukan Pelepasan Hak atas tanah dengan Ganti Rugi (PHGR).

Notaris hanya melegalisir fotocopy dari akta camat tersebut, dan selanjutnya notaris membuat akta jual-beli sebagai Pelepasan Hak atas tanah dengan Ganti Rugi (PHGR), si pembeli akan menerima akta camat tersebut dan akta Pelepasan Hak atas tanah dengan Ganti Rugi (PHGR).

Apabila si pembeli berkeinginan untuk akta camat tersebut menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) maka diajukan ke BPN setempat dengan nama mohon hak atas nama sesuai dengan akta camat tersebut (nama si penjual) yang difasilitasi atau membantu proses pengurusan akta camat ke Sertifikat Hak Milik (SHM), setelah disetujui oleh BPN, maka dilakukan pengukuran ke lapangan sesuai akta camat tersebut dan dijadikan Sertifikat Hak Milik (SHM) sesuai nama yang ada di akta camat tersebut, dikenakan pajak BPHTB dan PPh sesuai dengan Pajak Bumi dan

Bangunan (PBB) dimana proses akta camat ke Sertifikat Hak Milik (SHM) dengan waktu 2 (dua) tahun, untuk perubahan nama dari si penjual ke si pembeli.

Peranan Akta Peralihan Hak Dengan Ganti Rugi dalam proses pendaftaran haknya adalah sebagai alas hak dan bukti permulaan pemilikan tanah atau bukti perolehan tanah sebagai kelengkapan mengajukan permohonan untuk pendaftaran (pensertipikatan) tanahnya. Hanya saja, Akta Peralihan Ganti Rugi selain sebagai alas hak, juga berperan sebagai alat bukti yang membuktikan pemilikan seseorang atas tanah yang berasal dari peralihan hak. Akta PGHR merupakan Akta Otentik yang dibuat oleh Pejabat Umum yang berwenang untuk itu berdasarkan undang-undang dengan memastikan tanda tangan para pihak, tempat dan waktu pembuktian. [11]

Alas hak atas tanah adalah merupakan persoalan yang sangat penting bagi masyarakat, di mana alas hak merupakan dasar bagi seseorang untuk dapat memiliki hak atas tanah. Keberadaan surat dari camat, sebagai salah satu pembuktian hak dalam penerbitan sertifikat pada kantor pertanahan, dapat menimbulkan ketidakpastian bagi pemegang hak. Akibatnya, meskipun sertifikat merupakan alat bukti yang kuat bagi pemegangnya, namun hal tersebut belum bisa memberikan jaminan adanya kepastian hukum. Alas hak adalah merupakan alat bukti dasar seseorang dalam membuktikan hubungan hukum antara dirinya dengan hak yang melekat atas tanah.

Pemerintah selalu mengupayakan kemudahan bagi masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya. Sebelum melakukan konversi hak tanah untuk pertama kali perlu dipersiapkan terlebih dahulu Alas Hak Surat Pernyataan Penguasaan Fisik terhadap tanah yang menjadi objek pendaftaran tersebut. Pembuktiannya dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan/atau pernyataan bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota/Kabupaten setempat dianggap cukup untuk mendaftar hak dan pemegang hak yang membebaninya.

### **Kekuatan Hukum Akta Pengalihan Pemilikan Tanah dengan Alas Hak Surat dari Camat**

PPAT selain Notaris, juga dimungkinkan bagi pihak lain yang memenuhi syarat yang ditentukan dalam ketentuan perundang-undangan, yang salah satunya adalah camat. Selain karena keberadaan Camat sebagai PPAT hanya untuk sementara, yaitu sambil menunggu hingga ada Notaris PPAT, juga karena jabatannya yang hanya sementara (PPAT karena jabatan), sehingga disebut sebagai Pejabat Pembuat Akta Sementara (PPATS), Akta peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT/S termasuk akta otentik. [12]

Sebagaimana dalam Peraturan Pemerintah Nomor 19 tahun 2008 tentang Kecamatan diatur bahwa Camat memiliki kewenangan untuk mengeluarkan Akta Jual Beli tanah yang termasuk dari salah satu kewenangan yang dilimpahkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Dimana Camat ditugaskan untuk membantu PPAT yang ada diwilayahnya atau menjadi PPAT jika diwilayahnya belum terdapat PPAT. [13]

Camat sebagai PPAT Sementara, memiliki tanggungjawab yang sama dengan PPAT lainnya. Data yang berupa akta yang dibuat PPAT merupakan salah satu dokumen utama dalam rangka pelayanan kepada masyarakat.

Akta PPATS dibuat sebagai tanda bukti yang memiliki fungsi untuk memastikan suatu peristiwa hukum, dengan tujuan menghindarkan sengketa. Oleh karena itu, pembuat akta diharapkan agar aktanya itu tidak memuat rumusan-rumusan yang dapat menimbulkan sengketa karena tidak lengkap dan tidak jelas. [14]

Tanah dapat dialihkan dan dapat beralih dari seseorang kepada orang lainnya. Dalam hal dialihkan atau beralihnya hak atas tanah ini dari segi prosedur atau tata cara secara formalnya, setiap warga masyarakat wajib mentaati dan melaksanakannya menurut ketentuan yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang – undangan, demi untuk mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum. Bagi anggota masyarakat yang sengaja mengabaikan formalitas formalitas atau prosedur sebagai tata cara peralihan hak, maka akan berakibat timbulnya persoalan-persoalan dikemudian hari seperti sengketa hak, pendaftaran hak atas tanah, terutamanya kesulitan untuk melakukan balik nama. [15]

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

Mengenai akta tanah berdasarkan alas hak dari surat camat memiliki kekuatan hukum, jika akta tersebut adalah akta jual beli tanah, memang dapat membuktikan telah terjadi transaksi jual beli tanah. Akan tetapi, untuk pembuktian yang kuat mengenai kepemilikan atas tanah hanya dapat dibuktikan oleh adanya sertifikat tanah sebagai surat tanda bukti hak atas tanah.

Surat Keterangan Tanah (SKT) dengan Surat Keterangan Camat atau apapun sebutannya, seharusnya mendapat perlakuan yang sama selayaknya sebuah sertifikat hak yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat, Surat Keterangan Tanah (SKT) diterbitkan hanya sekali selamanya dan Desa/Kelurahan menyimpan arsipnya dalam bundel Buku Desa. Sehingga bila mana terjadi kerusakan atau kehilangan atas Surat Keterangan Tanah (SKT) tersebut dapat dengan mudah diterbitkan Surat Keterangan Tanah (SKT) pengganti dengan data yang serupa. Dan bilamana terjadi perubahan data atas Surat Keterangan Tanah (SKT) dimaksud, bukan dilakukan dengan cara menerbitkan SKT dengan nomor register desa yang baru pula, melainkan diterbitkan surat pemindahan penguasaan tanah atas peralihan sebagian maupun secara keseluruhan atas Surat Keterangan Tanah (SKT) sebelumnya.

Dalam hal Camat sebagai PPAT sementara, harus pula disadari bahwa pemberian tugas dan kewenangan tersebut sifatnya sementara karena *ex-officio* sebagai Kepala Wilayah (Camat). Hal ini hendaknya dimaklumi, sebagai aparat pemerintah karena jabatannya, Camat sebagai kepala wilayah wajib dan harus mengetahui betul dan mengerti kondisi dan permasalahan di wilayahnya, utamanya masalah pertanahan (status pemilikan



mutasi tanah, rencana pemanfaatan dan penggunaannya). Dengan kondisi jabatan demikian, dalam praktek pelaksanaan fungsi ke-PPAT-an, seorang Camat tidak dapat dilepaskan atau dipisahkan secara tegas dengan fungsi sebagai Kepala Wilayah maupun Pegawai Negeri dengan predikat abdi negara dan abdi masyarakat.

Akibat hukum dari akta tanah yang dibuat oleh Camat sebagai PPAT Sementara, bila dilakukan sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan pengangkatan PPAT Camat Sementara berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sehingga akta yang dibuat oleh Camat tersebut sah dan memiliki kekuatan hukum kuat dan tegas. Namun bila dilakukan tanpa bukti alas hak kepemilikan/hak menguasai atas tanah, maka akta peralihan tersebut hanya sebagai akta di bawah tangan bukan sebagai akta autentik, meskipun dibuat dihadapan PPAT Sementara. Hal itu terjadi apabila Camat sebagai PPAT Sementara lalai tidak melakukan pemeriksaan keabsahan sertifikat asli yang ada di Kantor Pertanahan.

## **SIMPULAN DAN SARAN**

### **Simpulan**

1. Peranan notaris dalam pembuatan pengalihan pemilikan tanah dengan alas hak surat dari camat maka notaris meminta surat tanah tersebut kepada si penjual, selanjutnya memeriksa dan menyelidiki atau melakukan konfirmasi ke kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat atas alas hak tanah dari camat tersebut benar adanya/asli dan juga tanah tersebut tidak terjadi silang sengketa. Dalam hal surat tanah camat tersebut asli dan tidak silang sengketa maka notaris melakukan pembuatan akta Pelepasan Hak atas tanah dengan Ganti Rugi (PHGR). Apabila si pembeli berkeinginan untuk melakukan pembuatan akta tanah berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat maka notaris melakukan konfirmasi ke Kantor Camat tersebut untuk dibuat proses permohonan hak ke BPN setempat.
2. Kekuatan hukum peralihan yang dibuat dihadapan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara tersebut dapat memberikan suatu kepastian hukum kepada para pihak apabila akta yang dibuatnya sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku. Apabila pembuatan akta tersebut tidak sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dapat berakibat cacat hukum dan dapat ditolak permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut oleh Kantor Pertanahan.

### **Saran**

1. Hendaknya para pihak ingin membuat akta jual beli tanah yang dibuat oleh Notaris maka sebelum terjadi perbuatan hukum tersebut diharapkan melengkapi persyaratan administrasi. Untuk memberikan pengetahuan tentang kesadaran hukum dan prosedur pendaftaran tanah maka diharapkan pada masyarakat untuk menghadiri sosialisasi yang dilakukan oleh notaris atau PPAT maupun Kantor Pertanahan.
2. Apabila telah terjadi proses peralihan hak atas tanah tanpa sertipikat di hadapan Camat selaku PPAT Sementara, maka agar perbuatan hukum tersebut

menjadi akta autentik sebaiknya kepada masyarakat agar terlebih dahulu mendaftarkan alas hak kepemilikan/menguasai tanah tersebut ke kantor pertanahan setempat untuk selanjutnya dilakukan peralihan hak atas tanah tersebut di hadapan Camat selaku PPAT Sementara agar balik namanya dapat diproses oleh Kantor Pertanahan sesuai dengan Pasal 37 dan Pasal 39 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah.

## Daftar Pustaka

- [1] F. E. Yunita, "Pelepasan Hak Atas Tanah Adat Menjadi Hak Milik Perorangan Pada Suku Moi Di Kabupaten Sorong Provinsi Papua Barat," vol. 7, no. 2, pp. 44–68, 2018.
- [2] *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria*, no. 1. pp. 1–5.
- [3] M. Ariesnita, "Akta Pelepasan Hak Milik Yang Dibuat Di Hadapan Notaris Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Hak Guna Bangunan Bagi Badan Hukum Perseroan Terbatas Tesis," 2018, [Online]. Available: [http://103.195.142.59/uploaded\\_files/temporary/DigitalCollection/MjM5MDdINGUwOGM4YzA1NDhhYzI2MzA5NDgxNzEwMGZmZmYyE0ZA==.pdf](http://103.195.142.59/uploaded_files/temporary/DigitalCollection/MjM5MDdINGUwOGM4YzA1NDhhYzI2MzA5NDgxNzEwMGZmZmYyE0ZA==.pdf).
- [4] U. M. Dessy Andiyaningsih, "Pengalihan Hak Tanggungan Pada Perbankan Di Kabupaten Banjarnegara m Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum UNISSULA, Semarang \*\* Dosen Fakultas Hukum UNISSULA ABSTRAK," vol. 5, no. 1, pp. 87–96, 2018.
- [5] K. A. Sudiarawan, "Analisis Hukum Terhadap Pelaksanaan Outsourcing Dari Sisi Perusahaan Pengguna Jasa Pekerja," *J. Ilmu Sos. dan Hum.*, vol. 5, no. 2, pp. 835–847, 2017, doi: 10.23887/jish-undiksha.v5i2.9096.
- [6] R. Napitupulu, A. Saron, P. Studi, and M. Kenotariatan, "Akibat Hukum Jual Beli Tanah Untuk Kepentingan Perusahaan Swasta Dengan Akta Pelepasan Hak," *Notarius*, vol. 15, no. 1, pp. 147–157, 2022, [Online]. Available: <https://ejournal.undip.ac.id/index.php/notarius/article/view/46031>.
- [7] Christina Octavia, "AKTA PELEPASAN HAK SEBAGAI SYARAT PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN PADA BADAN HUKUM PELEPASAN HAK SEBAGAI SYARAT PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN PADA BADAN HUKUM (Tinjauan Yuridis Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi," 2012.
- [8] *Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014*, no. 42. 2019.
- [9] Urip Santoso, "Penglepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta." .
- [10] M. P. H. Mohd. Afnizar, Devinsyah Nasution, "Kedudukan Akta Autentik Notaris Sebagai Alat Bukti Menurut Pasal 1886 KUH Perdata," *Magister Kenotariatan USU*, pp. 1–15, 2019.
- [11] I. R. Purba, "Kekuatan Hukum Pembuktian Peralihan Hak Ganti Rugi (Phgr) Notaris Sebagai Syarat Untuk Pendaftaran Haknya.," vol. 59, pp. 1–16.
- [12] I. Setiawati, "Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dibuat Oleh Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Dari Akta Ke Akta Tanpa Pendaftaran," vol. X, pp. 1–21, 2013.

- [13] N. S. Eni and I. G. N. A. I, "Eksistensi akta jual beli hak milik atas tanah yang dibuat pejabat pembuat akta tanah camat dikecamatan mendoyo kabupaten jembrana," pp. 1-5.
- [14] Anwar Borahimah, "Kekuatan Hukum Akta Jual Beli yang Dibuat oleh Pejabat Pembuat Pembuat Akta Tanah Sementara," pp. 1-19.
- [15] Faridy, "Prosedur Pelaksanaan Peralihan Hak Hak Atas Tanah Berdasarkan Hak Waris," *Leg. Stud.*, pp. 1-17, [Online]. Available: <file:///C:/Users/user/Downloads/912-1788-1-SM.pdf>.