



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Unand.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Unand.

**PEMUNGUTAN UANG PEJABAT PEMBUATAN AKTA TANAH  
SEMENTARA DALAM PROSES PEMBUATAN AKTA JUAL BELI DI  
KABUPATEN PESISIR SELATAN**

**TESIS**



**NOVRIDOL  
1120115022**

**PROGRAM PASCASARJANA KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ANDALAS  
2013**

## ABSTRACT

A Sub-District head of administration acting as a temporary Land Certificate Issuer (PPAT) is still needed especially in areas that have not been enough PPAT particularly in Pesisir Selatan such as Sutera subdistrict and lengayang subdistrict. The objective of this research was to investigate the sale deed process by Temporary PPAT in Sutera subdistrict and lengayang subdistrict, implementation of money service collect by Temporary PPAT and implementation of money service collect to the poor community. Research methods used in this study using the method of Juridical - Empirical with the primary data sources and secondary data sources. Sources of primary data obtained from direct field research by interviewing techniques to the respondents and resource persons. Secondary data sources obtained from literature data by using primary legal materials and sekunder. Data obtained in a qualitative analysis to answer the problems of research. The outcome of this research showed that: First, The sale deed process by temporary PPAT in Pesisir Selatan regency can be divide two part that is the processing of sale deed land culture and the processing of sale deed land possession right. The processing of sale deed land culture be different with the processing of sale deed land possession right. Two, implementation of money service collect by Temporary PPAT exceed than certainly 1 % from transaction value be present in the sel deed. The PPN monitoring to violation practice certainly in namely article 32 paragraph 1 government regulation number 37 year 1998 not running, with the result that practicing 1 % money service collection from transaction value must be consist. Be sides that, there is not certainly wich regulation a gift sanctions that's violation practice. Third, the temporary PPAT already to implement stipulation for do not take collecting money service to poor community. The estimation who include poor class constitute that estimate subjective result from temporary PPAT.

**Keywords: The Collect money service by Temporary PPAT to make sale deed process**

**Pemungutan Uang Jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Dalam Proses  
Pembuatan Akta Jual Beli Di Kabupaten Pesisir Selatan**

**Oleh: Novridol.**

**Di bawah bimbingan**

**Dr. Kurnia Warman, SH.,M.Hum dan Hengki Andora, SH.LLM**

**ABSTRAK**

Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara masih dibutuhkan khususnya di wilayah yang belum cukup terdapat PPAT seperti di Kabupaten Pesisir Selatan yaitu di Kecamatan Sutera dan di Kecamatan Lengayang. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui proses pembuatan akta jual beli oleh PPAT Sementara di Kecamatan Sutera dan Kecamatan Lengayang, pelaksanaan pemungutan uang jasa oleh PPAT Sementara dan pelaksanaan pemungutan uang jasa terhadap masyarakat tidak mampu. Metode penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini menggunakan metode Yuridis-Empiris dengan sumber data primer dan sumber data sekunder. Sumber data primer diperoleh dari penelitian langsung di lapangan dengan teknik wawancara kepada responden dan nara sumber. Sumber data sekunder diperoleh dari data kepustakaan dengan menggunakan bahan hukum primer dan sekunder. Data yang diperoleh di analisa secara kualitatif untuk menjawab permasalahan dari penelitian. Hasil penelitian menunjukkan: Pertama, proses pembuatan akta jual beli oleh PPAT Sementara di Kabupaten Pesisir Selatan dapat dibagi atas 2 bagian, yaitu proses pembuatan akta jual beli tanah adat dan proses pembuatan akta jual beli tanah hak milik. Proses Pembuatan akta jual beli tanah adat berbeda dengan proses pembuatan akta jual beli tanah hak milik. Kedua, Pelaksanaan pemungutan uang jasa oleh PPAT Sementara melebihi dari ketentuan 1 % dari harga transaksi yang tercantum dalam akta jual beli. Pengawasan BPN terhadap praktik pelanggaran ketentuan pasal 32 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998 tidak berjalan, sehingga praktik pemungutan uang jasa 1 % dari harga transaksi tetap terus terjadi. Selain itu, tidak ada ketentuan yang mengatur pemberian sanksi terhadap praktik pelanggaran tersebut. Ketiga, PPAT Sementara telah melaksanakan ketentuan untuk tidak melakukan pemungutan uang jasa terhadap masyarakat tidak mampu. Penilaian siapa yang termasuk golongan tidak mampu merupakan hasil penilaian subyektif dari PPAT Sementara.

## KATA PENGANTAR

*Bismillahirrahmanirrahim  
Asslamualaikum wr.wb*

Puji dan syukur penulis ucapkan kepada Allah S.W.T, karena atas berkat dan rahmat-Nya, penulis dapat menyelesaikan tesis ini yang berjudul “**PEMUNGUTAN UANG JASA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA DALAM PROSES PEMBUATAN AKTA JUAL BELI DI KABUPATEN PESISIR SELATAN**”. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan Jurusan Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Andalas. Penulis menyadari bahwa, tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan tesis ini, sangatlah sulit bagi penulis untuk menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu penulis mengucapkan terimakasih kepada :

**Bapak Dr. Kurnia Warman, SH.,M.Hum selaku dosen pembimbing I**

**Bapak Hengki Andora, SH.LLM selaku dosen pembimbing II**

Serta

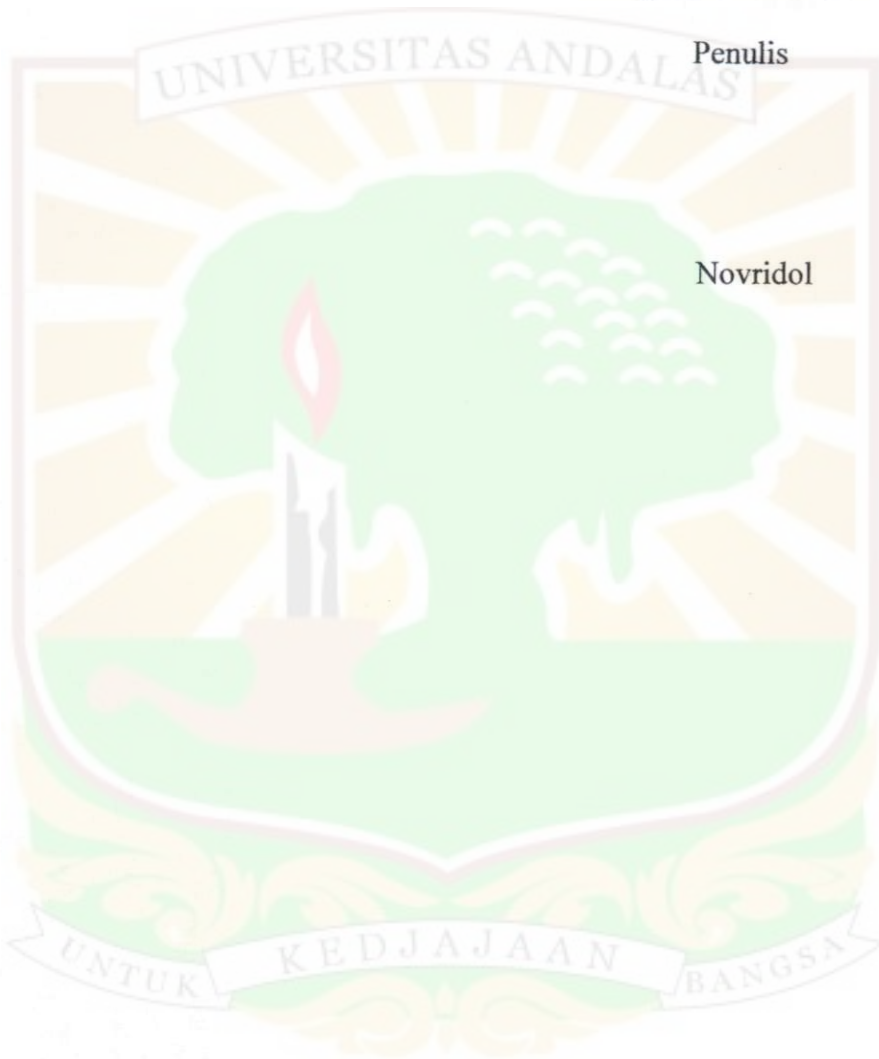
1. Ayah H. Abdul Rahman Lelo Mandaro Padang dan ibu Hj. Istimewa serta kakak dan adik penulis,

2. Teman-teman Penulis Nila Tulisia, S.H, M.H, Metriyunas, S.H, M.H dan Bapak DR. Otong Rosadi, S.H,M.Hum yang telah memberi dukungan baik secara moril maupun materil dalam menyelesaikan studi ini,
3. Bapak Prof.Dr.Yuliandri,SH,MH, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Andalas,
4. Bapak Dr.H.Busrya Azheri,SH,MH, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas,,
5. Bapak Dr.H.Busrya Azheri,SH,MH selaku Penguji,
6. Bapak Dr. Azmi Fendri SH. MKn selaku Penguji,
7. Para dosen yang telah memberikan ilmunya kepada penulis selama menjalankan Studi di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas,
8. Seluruh staff pengelola Magister Kenotariatan UniversitasAndalas,
9. Bapak Kepala BPN Kabupaten Pesisir Selatan,
10. Bapak Camat Sutera selaku PPAT Sementara Kecamatan Sutera,
11. Bapak Camat Lengayang selaku PPAT Sementara Kecamatan Lengayang,
12. Bapak Fungsiaris Adat Surantih dan Lakitan,
13. Kepada seluruh teman-teman Program Sttudi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas Angkatan II tahun 2011

Akhir kata, penulis berharap Allah SWT berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Atas kekurangan dan keterbatasan ilmu yang dimiliki, penulis menyadari sepenuhnya bahwa tesis ini sangat jauh dari

sempurna. Untuk itu dengan segala kerendahan hati penulis mengharapkan saran serta kritik dari semua pihak demi kesempurnaan tesis ini. Akhir kata penulis menghanturkan do'a semoga tesis ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu.

Padang, 2 Desember 2013



## DAFTAR ISI

Halaman

**HALAMAN JUDUL**

**HALAMAN PENGESAHAN**

**PERNYATAAN**

**ABSTRACT** .....i

**ABSTRAK** .....ii

**KATA PENGANTAR** .....iii

**DAFTAR ISI** .....vi

**DAFTAR TABEL** .....xi

**BAB I. PENDAHULUAN**

1.1. LatarBelakang .....1

1.2. Perumusan Masalah.....9

1.3. Keaslian Penelitian.....9

1.4 Tujuan Penelitian.....11

1.5. Manfaat Penelitian .....12

1.6. Kerangka Teoretis dan Kerangka Konseptual.....13

1.6. 1. Kerangka Teoretis .....	13
1.6.2. Kerangka Konseptual .....	24
1.7. Metode Penelitian.....	24
1.7.1. Jenis Penelitian .....	24
1.7.2. Data Yang Dicari.....	25
1.7.3. Cara Mencari Data .....	27
1.7.4. Cara Mengolah dan Analisis Data.....	28
1.8. Lokasi Penelitian.....	29

**BAB II. TINJAUAN PUSTAKA**

2.1. Tinjauan Umum Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	30
2.1.1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) .....	30
2.1.2. Dasar Hukum PPAT .....	31
2.1.3. Macam-Macam Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	32
2.1.4. Tugas dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	33
2.1.5. Kewajiban dan Tanggung Jawab PPAT .....	35
2.1. 6. Wilayah Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah .....	40

## 2.2. Tinjauan Umum Tentang Camat Sebagai Pejabat

Pembuat Akta Tanah Sementara .....	42
2.2.1. Pengertian Camat .....	42
2.2.2. Dasar Hukum Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara .....	42
2.2.3. Tugas Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara .....	43
2.2.4. Kewajiban Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara .....	43
2.3. Tinjauan Umum mengenai Perjanjian Jual Beli	
2.3.1. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	44
2.3.1.1 Pengertian Perjanjian.....	44
2.3.1.2 Syarat Sahnya Perjanjian.....	46
2.3.1.3 Lahirnya Perjanjian .....	48
2.3.1.4 Barang Yang Dapat Diperdagangkan.....	50
2.3.1.5 Isi Perjanjian.....	50
2.3.2 Tinjauan Umum Tentang Jual Beli .....	52

2.3. 2.1 Pengertian Jual Beli .....	52
2.3.2 .2 Para Pihak Dalam Jual beli .....	53
2.3. 2.3 Obyek Jual Beli.....	54
2.3. 2.4 Terjadinya Jual beli.....	54
2.4. Hubungan Hukum Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara Dalam Proses Jual beli .....	55
2.4.1. Kedudukan Hukum Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara .....	55
2.4.2. Fungsi Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara dalam proses Jual beli.....	56
2.5. Tinjauan Umum Tentang Pengambilan Uang jasa oleh Camat Sebagai PPAT Sementara dalam proses jual beli.....	56

**BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

3.1 Gambaran Umum Lokasi Penelitian.....	58
3.2 Proses Pembuatan Akta Jual Beli Oleh PPAT Sementara di Kabupaten Pesisir Selatan.....	71

3.2.1 Proses Jual Beli Tanah Adat.....	76
3.2.1.1 Proses Jual Beli Tanah Adat di Kecamatan Sutera.....	76
3.2.1.2 Proses Jual Beli Tanah Adat di Kecamatan Lengayang.....	83
3.2.2 Proses Jual Beli Tanah Hak Milik.....	90
3.3 Pelaksanaan Pemungutan Uang Jasa Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Dalam Proses Pembuatan Akta Jual Beli di Kabupaten Pesisir Selatan.....	93
3.4 Pemungutan Uang Jasa Terhadap Masyarakat Tidak Mampu di Kecamatan Sutera dan Lengayang.....	98
<b>BAB IV PENUTUP</b>	
4.1 Kesimpulan.....	102
4.2 Saran.....	103
DAFTAR PUSTAKA.....	104

LAMPIRAN

## DAFTAR TABEL

Tabel 1 : Responden Penelitian.....	hlm 23
Tabel 2 : Nama-Nama Nagari Adat dan Nagari Pemerintahan di Kecamatan Sutera.....	hlm 59
Tabel 3 : Nama-Nama Nagari Adat dan Nagari Pemerintahan di Kecamatan Lengayang.....	hlm 61
Tabel 4 : Nagari Adat Pada Kecamatan Lengayang.....	hlm 62
Tabel 5 : Masyarakat Yang Mengajukan Akta Jual Beli Tanah Adat Pada PPAT Sementara Kecamatan Sutera pada Tahun 2012-2013.....	hlm 71
Tabel 6 : Masyarakat Yang Mengajukan Akta Jual Beli Tanah Bersertifikat Hak Milik Pada PPAT Sementara Kecamatan Sutera pada Tahun 2012-2013.....	hlm 82
Tabel 7 : Pemungutan Uang Jasa Oleh PPAT Sementara Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah di Kecamatan Sutera Dan Kecamatan Lengayang.....	hlm 85
Tabel 8 : Bantuan Cuma-Cuma Yang Diberikan Oleh PPAT Sementara Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah.....	hlm 90

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1. Latar Belakang**

Kebutuhan akan pembuktian tertulis berupa akta otentik makin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan akan kepastian hukum dalam berbagai hubungan ekonomi dan sosial, baik pada tingkat nasional, regional maupun global. Melalui akta otentik yang menentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum, dan sekaligus diharapkan pula dapat dihindari terjadinya sengketa. Walaupun sengketa tersebut tidak dapat dihindari, dalam proses penyelesaian sengketa tersebut akta otentik akan merupakan alat bukti tertulis yang kuat dan memberikan sumbangan nyata bagi penyelesaian perkara secara murah dan cepat.

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. Pejabat tersebut juga wajib menyerahkan laporan bulanan mengenai semua akta yang dibuatnya dan wajib menyelenggarakan suatu daftar dari akta-akta yang dibuatnya dalam hubungan terjadinya peralihan hak seperti yang dikemukakan di atas.

Akta PPAT merupakan alat membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang digunakan untuk pembuktian. Akta yang

dibuat PPAT sebagai Pejabat Umum yang diberi wewenang membuat akta-akta merupakan akta otentik.

Akta otentik pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada PPAT. Namun PPAT mempunyai kewajiban untuk memastikan bahwa apa yang termuat dalam Akta PPAT sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yakni dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi Akta PPAT, serta memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penandatanganan akta. Dengan demikian, para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi Akta PPAT yang akan ditandatanganinya.

Ketentuan kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah kemudian diatur dalam PP No. 37/1998 tentang peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang merupakan dasar hukum keberadaan PPAT. Peraturan pelaksanaannya lebih lanjut di atur dalam PMA/Ka. BPN No. 1/2006 Tentang ketentuan pelaksanaan PP No. 37/ 1998. Peraturan ini mencabut PERMENAG No. 4/1999 Tentang ketentuan pelaksana PP No.37 /1998. Dalam PP ini disebutkan bahwa 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. Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai Pejabat Umum juga ditegaskan dalam Pasal 1 ayat (4) UU No. 4/1996 Tentang Hak

Tanggungan Atas Tanah beserta benda yang berkaitan dengan tanah. Dalam Pasal 1 ayat (4) UU No. 4 /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 pembebanan hak tanggungan menurut Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Berdasarkan PP No. 37 /1998, Pejabat Pembuat Akta Tanah bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum tertentu. Perbuatan hukum itu adalah sebagai berikut :

- a. Jual beli
- b. Tukar menukar
- c. Hibah
- d. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng)
- e. Pembagian hak bersama
- f. Pemberian HGB/HB atas tanah hak milik
- g. Pemberian hak tanggungan
- h. Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan

Terkait dengan jual beli hak atas tanah merupakan proses peralihan hak yang sudah ada sejak zaman dahulu. Dewasa ini, yang diberi

wewenang untuk melaksanakan keinginan para pihak dalam proses jual beli tanah adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang terdiri dari:

1. PPAT Sementara yakni Camat yang oleh karena jabatannya dapat melaksanakan tugas PPAT untuk membuat akta jual beli tanah. Camat disini diangkat sebagai PPAT untuk daerah terpencil atau daerah – daerah yang belum cukup jumlah PPAT nya.
2. PPAT yakni Pejabat Umum yang diangkat oleh kepala Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kewenangan membuat akta jual beli yang bertugas untuk wilayah kerja tertentu.

Peralihan hak tidak lagi di buat di hadapan Kepala Desa/ Kepala Suku atau secara di bawah tangan,tetapi harus di buat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah(PPAT),yang di angkat oleh Menteri Negara Agraria / BPN,dengan wilayah kerja satu daerah Kecamatan dan satu orang untuk satu atau lebih daerah kecamatan. Untuk satu daerah kecamatan yang belum diangkat seorang PPAT, maka camat yang mengepalai wilayah kecamatan tersebut untuk sementara di tunjuk karena jabatannya sebagai PPAT.<sup>1</sup>

Dengan dimungkinkannya Camat dapat diangkat untuk menjabat sebagai PPAT, maka kedudukan Camat, selain sebagai perangkat daerah juga diberikan kewenangan sebagai PPAT yang sifatnya sementara atau disebut PPAT-Sementara. Disebut sementara karena posisi jabatan tersebut tidak dipangku untuk selamanya tetapi hanya semasa Camat yang

---

<sup>1</sup> Efendi perangin, *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah* (jakarta:Rajawali Press,1991),hlm. 8.

bersangkutan memegang jabatan Camat di tempat tugas kecamatannya, apabila yang bersangkutan pindah tugas baik masih sebagai Camat di daerah lain maupun sebagai pejabat di instansi lain, maka jabatan PPATnya juga lepas dengan sendirinya dengan kata lain putus hubungan hukum dengan tugas-tugasnya selaku PPAT.

Keberadaan Camat selaku PPAT Sementara di atur dalam pasal 5 ayat (3) huruf a PP No. 37/1998 yang berbunyi :

“untuk melayani masyarakat dalam perbuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembentukan akta PPAT tertentu, menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat di bawah ini sebagai PPAT sementara atau PPAT khusus. Camat atau kepala desa untuk melayani perbuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, sebagai PPAT sementara”.

Sebagai PPAT Sementara, pertanggungjawaban Camat sama dengan PPAT lainnya yaitu kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi, Kepala Kantor Pertanahan Kota atau Kabupaten, Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dan Kepala Kantor Pajak. Pertanggungjawaban sebagai PPAT Sementara ini berupa laporan bulanan yang diberikan secara rutin setiap bulannya. Surat penunjukkan Camat sebagai PPAT Sementara ditandatangani oleh Kepala Kantor Wilayah atas nama Menteri sesuai bentuk yang sudah ditetapkan.

Disebut jabatan sementara juga dimaksudkan apabila di daerah Kecamatannya telah cukup Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sekalipun yang bersangkutan tetap memegang jabatan sebagai camat, maka dengan sendirinya jabatan PPATnya dapat diberhentikan. Sekalipun

disebut Sementara, namun ruang lingkup tugasnya demikian juga hak dan kewajibannya sama dengan PPAT yang diangkat dari pejabat umum, yakni berkewajiban membuat akta perbuatan hukum tertentu atas tanah apabila dimintakan bantuannya oleh warga pemilik tanah dan atas jasa pembuatan akta tersebut, maka yang bersangkutan berhak atas honor yang besarnya telah ditentukan oleh peraturan perundangan yang berlaku.

Berkaitan dengan Camat sebagai PPAT Sementara di Kabupaten Pesisir Selatan adalah untuk membantu masyarakat yang akan mengurus segala hal yang menyangkut bidang pertanahan baik dalam hal jual beli, penghibahan maupun menjaminkan tanah sebagai jaminan hutang. Disinilah peran PPAT Sementara sangat dibutuhkan agar proses-proses yang dilakukan seperti yang disebutkan diatas dapat berjalan dengan lancar demi perkembangan pembangunan di Kabupaten Pesisir Selatan Provinsi Sumatera Barat.

Dalam pembuatan akta jual beli tanah secara garis besar ada tiga komponen biaya dalam transaksi jual beli tanah yaitu Pajak dan Bea, biaya pembuatan akta PPAT, serta biaya pengurusan balik nama. Ketiga komponen inilah yang biasanya digabung dan menggelembung dalam angka tertentu.

Adapun dengan penerapan komponen biaya di antaranya adalah biaya pembuatan akta tanah. Komponen ini meliputi biaya pembuatan akta PPAT, honorarium PPAT dan saksi-saksi sebagai mana yang dinyatakan dalam pasal 32 ayat (1) PP No 37 /1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat

Pembuat Akta Tanah. Dalam Peraturan Pemerintah ini ditetapkan bahwa biaya-biaya itu tidak boleh lebih dari 1% (satu persen) dari harga transaksi yang tercantum dalam akta. Dalam hal pemungutan uang jasa PPAT dan PPAT sementara di pertegas dalam pasal 32 ayat (3) menyatakan :

“di dalam melaksanakan tugasnya, PPAT dan PPAT sementara di larang melakukan pungutan di luar ketentuan sebagai mana di maksud pada ayat (1)”.

Selain itu dalam pembuatan Akta Jual Beli, PPAT sebetulnya juga wajib memberikan jasa tanpa pungutan biaya bagi orang yang tidak mampu.

Jadi, jika Camat sebagai PPAT Sementara meminta 1 % dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), memang sudah seharusnya Camat sebagai PPAT Sementara berhak meminta honorarium dari akta yang dibuat maksimal 1% dari harga transaksi yang tercantum dalam akta. Dalam perkembangannya di Kabupaten Pesisir Selatan banyak masyarakat yang ingin melakukan peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli, tentunya keberadaan PPAT sementara sangat dibutuhkan untuk adanya kepastian hukum atas keabsahan jual beli tersebut dengan akta jual beli yang dibuat oleh pejabat yang berwenang. Dalam praktek jual beli tanah, pihak penjual dan pembeli sering mengeluhkan biaya yang harus dikeluarkan. Situasi ini memerlukan penjelasan terperinci dan menyeluruh. Jika tidak, para pihak yang akan melakukan jual beli tanah memiliki persepsi masing-masing tentang besar biaya yang ditetapkan seorang pejabat pembuat akta tanah (PPAT) Sementara.

Adanya perbedaan persepsi mengenai besaran biaya honorarium/uang jasa seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara tidak terlepas dari pengetahuan masyarakat yang masih terbatas mengenai pembiayaan uang jasa PPAT Sementara berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan. Hal ini terjadi karena tidak adanya informasi yang komprehensif yang diberikan oleh pihak-pihak yang berkompeten, terutama PPAT yang membuat akta itu sendiri. Sehingga ketidaktahuan masyarakat ini menjadi berkembang dengan perbedaan persepsi terhadap uang jasa seorang PPAT Sementara.

Kemudian dalam Pasal 32 ayat (2) PP 37/1998 diberikan dispensasi untuk tidak memungut uang bagi masyarakat yang tidak mampu dalam melakukan peralihan di PPAT/PPAT Sementara. Persoalan yang muncul kemudian adalah hampir semua masyarakat yang menggunakan jasa PPAT Sementara yang dipungut biaya uang jasa tersebut, tentu hal ini merupakan deviasi terhadap regulasi yang ada.

Hal lain yang patut pula dicermati dalam proses pembuatan akta jual beli oleh Camat sebagai PPAT Sementara adalah bagaimana pertanggungjawaban penggunaan uang jasa (honorarium) dari pembuatan akta jual beli. Kemudian, apakah Uang jasa ( honorarium ) tersebut masuk ke dalam kas daerah atau menjadi hak pribadi dari Camat yang menjalankan tugas PPAT. Hal ini perlu diperhatikan karena Camat merupakan salah satu organ dari perangkat daerah dalam struktur pemerintah daerah. Berkaitan dengan hal tersebut penulis tertarik untuk

melakukan penelitian dalam bentuk tesis yang berjudul : **PEMUNGUTAN UANG JASA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA DALAM PROSES PEMBUATAN AKTA JUAL BELI DI KABUPATEN PESISIR SELATAN.**

## **1.2. Perumusan Masalah**

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

1. Bagaimana proses pembuatan Akta Jual Beli oleh PPAT Sementara di Kabupaten Pesisir Selatan ?
2. Bagaimanakah pelaksanaan pemungutan uang jasa oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dalam proses pembuatan Akta Jual Beli di Kabupaten Pesisir Selatan?
3. Bagaimana pemungutan Uang Jasa terhadap masyarakat tidak mampu ?

## **1.3. Keaslian Penelitian**

Sepanjang pengetahuan peneliti, materi pokok penelitian belum pernah diteliti dan belum ada yang membahasnya, tetapi ada beberapa penelitian yang berkaitan dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara dalam proses pembuatan Akta Jual Beli, yaitu oleh :

1. Tesis yang ditulis Cristhi Immanuel Marpaung tahun 2009, dengan judul Kedudukan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara di Kabupaten Kapuas Hulu, Provinsi Kalimantan

Barat, tesis Cristhi Immanuel Marpaung di atas, masalah yang dibahas adalah mengenai :

- a. Apakah kewajiban Camat selaku PPAT di Kabupaten Kapuas Hulu, Provinsi Kalimantan Barat telah dilakukan sesuai dengan PP No.37/1998 dan ketentuan pelaksanaannya yaitu PMA/Ka.BPN No. 1/ 2006.
  - b. Apakah hambatan- hambatan yang dihadapi Camat selaku PPAT Sementara di Kabupaten Kapuas Hulu, Provinsi Kalimantan Barat.
2. Tesis yang ditulis oleh Dedi Supriatno tahun 2010 dari Magister Kenotariatan Universitas Di Ponegoro Semarang dengan judul tesis Praktek Pembuatan Akta Tanah oleh Camat dalam kedudukan dan fungsinya selaku PPAT Sementara di Kecamatan Sungai Raya Kalimantan Barat. Dalam tesis Dedi Supriatno di atas, masalah yang dibahas adalah :
- a. Bagaimana Praktek pembuatan Akta Tanah oleh Camat dalam kedudukan dan fungsinya selaku PPAT Sementara di Kabupaten Kubu Raya Kalimantan Barat.
  - b. Apa akibat hukum jika terjadi kesalahan dalam praktek pembuatan Akta Tanah oleh Camat selaku PPAT Sementara
3. Tesis yang ditulis oleh Yulia Rumanti dengan judul Peranan Camat sebagai PPAT Sementara dalam proses pendaftaran tanah di

Kabupaten Bolaang Mongondow, Sulawesi Utara dengan permasalahan yang dikemukakan adalah sebagai berikut :

- a. Mengapa Camat di wilayah Kabupaten Bolaang Mongondow tidak semuanya menjadi PPAT Sementara.
- b. Bagaimana peran Camat yang ditunjuk sebagai PPAT Sementara dalam proses pendaftaran tanah di Kabupaten Bolaang Mongondow.
- c. Apakah kendala-kendala yang dihadapi Camat sebagai PPAT Sementara dalam proses pendaftaran Tanah di Kabupaten Bolaang Mongondow.

#### **1.4 Tujuan Penelitian**

Adapun yang menjadi tujuan penelitian adalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana proses pembuatan Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara di Kabupaten Pesisir Selatan?
- b. Untuk mengungkapkan dan menganalisis tentang Pelaksanaan pemungutan uang jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dalam proses pembuatan Akta Jual Beli di Kabupaten Pesisir Selatan.
- c. Bagaimana pemungutan Uang Jasa terhadap masyarakat tidak mampu?

## 1.5. Manfaat Penelitian

Tujuan dari penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat secara teoritis dan praktis.

### 1. Secara Teoritis

Untuk pengembangan ilmu pengetahuan melalui kegiatan penelitian khususnya hukum pertanahan dalam hal pungutan honorarium atau uang jasa PPAT Sementara sesuai dengan PP No 37/1998 jo PMA/Ka.BPN No.1/2006 Tentang ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

### 2. Secara Praktis

Memberikan informasi bagi masyarakat pada umumnya dan bagi Pemerintah serta mahasiswa, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadikan bahan masukan dalam rangka sumbangan pemikiran terutama mengenai masalah honorarium PPAT terhadap peralihan hak atas tanah melalui PPAT Sementara yang berdasar pada PP No. 37 /1998 jo PMA/Ka.BPN No. 1/2006 tentang ketentuan pelaksanaan PP No. 37 /1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

### 3. Manfaat teoritis

- a. Memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan khazanah ilmu hukum khususnya dalam bidang biaya peralihan hak atas tanah melalui PPAT Sementara.

- b. Melengkapi penjelasan dan/atau tulisan yang telah ada mengenai akta yang dikeluarkan oleh PPAT Sementara sebagai alat bukti yang mempunyai kepastian hukum sempurna dan sebagai referensi penelitian selanjutnya dalam perkembangan bidang kenotariatan.

#### 4. Manfaat praktis

##### 1) Bagi PPAT/Notaris

Penelitian ini dapat menjadi tambahan wawasan bagi PPAT/Notaris sebagai pejabat umum untuk membuat akta otentik yang sesuai dengan undang-undang.

##### 2) Bagi Masyarakat

Penelitian ini dapat bermanfaat sebagai informasi bagi masyarakat yang menggunakan jasa PPAT terutama dalam membayar uang jasa PPAT sementara dalam proses peralihan hak.

### 1.6. Kerangka Teoretis dan Konseptual

#### 1.6.1. Kerangka Teoretis

##### 1. Perikatan

Perikatan dapat terjadi jika sudah melalui perjanjian yang dilakukan oleh dua orang atau lebih dan menimbulkan suatu hak dan kewajiban. Dan sumber hukum perikatan perjanjian dan undang-undang. Kata Perjanjian dalam bahasa Belanda disebut "*Overeenkomst*" yang berasal dari kata "janji" yang berarti kesanggupan untuk melakukan sesuatu. Suatu Perjanjian adalah suatu

peristiwa di mana seorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal di mana dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis<sup>2</sup>. Sementara jika dikaji lebih jauh pada Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) tidak akan ditemui kata perjanjian karena yang ada hanya kata perikatan dan/atau persetujuan, namun tidak ada satu Pasal pun yang memberikan pengertian tentang perikatan. Akan tetapi, Buku III KUHPerdata memberikan pernyataan bahwa yang dikatakan Perikatan (*Van Verbintenissen*) memiliki sifat terbuka, artinya isinya dapat ditentukan oleh para pihak dengan beberapa syarat yaitu tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan undang-undang. Hal ini mengandung makna bahwa Buku III KUHPerdata dapat diikuti oleh para pihak atau dapat juga para pihak menentukan lain atau menyimpanginya dengan beberapa syarat namun hanya yang bersifat pelengkap saja yang dapat disimpanginya, karena didalam ketentuan umum ada yang bersifat pelengkap dan pemaksa, misalnya Pasal 1320 KUHPerdata.

Dengan menggunakan istilah "Persetujuan", Pasal 1313 KUHPerdata menyebutkan bahwa "suatu Persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu

---

<sup>2</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta, Intermasa, 2004), hlm. 1

orang lain atau lebih". Pengertian yang diberikan oleh KUHPerdara ini memiliki kelemahan, yaitu :

- 1) Kata "perbuatan" seharusnya diganti dengan perbuatan hukum, karena maknanya terlalu luas
- 2) Kalimat "mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya" kurang lengkap, karena bisa dianggap perjanjian sepihak, seharusnya pada kalimat tersebut ditambah dengan kata "saling", sehingga menjadi kalimat "saling mengikatkan diri" yang mempunyai makna perjanjian tersebut merupakan kesepakatan kedua belah pihak.
- 3) Tujuan perjanjian tidak dijelaskan.<sup>3</sup>

Sementara itu, pengertian Perjanjian menurut para ahli, diantaranya :

- a. Abdulkhadir Muhammad dalam bukunya "Perikatan" mengemukakan bahwa Perjanjian adalah persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan hal dalam lapangan harta kekayaan.<sup>4</sup>
- b. R. Subekti dalam bukunya "Hukum Perjanjian" menyatakan bahwa : perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melakukan sesuatu hal.<sup>5</sup>

---

<sup>3</sup> Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, (Yogyakarta, Pustaka Yustisia, 2009), hlm 41

<sup>4</sup> Abdulkhadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, (Bandung, Citra Aditya Bakti, 1978), hlm. 76

<sup>5</sup> Subekti, *Loc. cit.*, hlm. 1

c. Handri Raharjo berusaha untuk menyempurnakan pengertian Perjanjian seperti yang dinyatakan oleh Pasal 1313 KUHPerdara dengan memberikan pengertian bahwa Perjanjian dikatakan sebagai suatu hubungan hukum di bidang harta kekayaan yang didasari kata sepakat antara subjek hukum yang satu dengan yang lain, dan diantara mereka (para pihak atau subjek hukum) saling mengikatkan dirinya sehingga subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati para pihak tersebut serta menimbulkan akibat hukum.”<sup>6</sup>

d. Berbeda dengan ahli yang lainnya, Asser memilih untuk lebih memberikan terang dalam pengertian suatu Perjanjian dengan menyebutkan unsur-unsur yang harus dimiliki agar sesuatu dapat dikatakan sebagai sebuah Perjanjian, yaitu:

a) Unsur Essensialia

Unsur ini mutlak harus ada dan sangat berkaitan dengan syarat sahnya perjanjian dimana tujuan dari keharusan adanya unsur ini adalah untuk mengetahui ada atau tidaknya perjanjian serta untuk mengetahui jenis perjanjiannya, misalnya : Kesepakatan;

b) Unsur Naturalia

---

<sup>6</sup> *Ibid*, hlm. 41-42

Unsur yang lazimnya ada atau sifat bawaan perjanjian, sehingga secara diam-diam melekat pada perjanjian, misalnya: menjamin terhadap cacat tersembunyi;

c) Unsur Accidentalialia

Unsur yang harus tegas diperjanjikan, misalnya : pemilihan tempat kedudukan.

## 2. Penegakan Hukum

Penegakan hukum atau supremasi hukum adalah proses dilakukannya upaya untuk tegaknya atau berfungsinya norma-norma hukum secara nyata sebagai pedoman perilaku dalam lalu lintas atau hubungan-hubungan hukum dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara. Ditinjau dari sudut subyeknya, penegakan hukum itu dapat dilakukan oleh subyek yang luas dan dapat pula diartikan sebagai upaya penegakan hukum itu melibatkan semua subyek hukum dalam setiap hubungan hukum. Siapa saja yang menjalankan aturan normatif atau melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu dengan mendasarkan diri pada norma aturan hukum yang berlaku, berarti dia menjalankan atau menegakkan aturan hukum. Dalam arti sempit, dari segi subyeknya itu, penegakan hukum itu hanya diartikan sebagai upaya aparaturnya penegakan hukum tertentu untuk menjamin dan memastikan tegaknya hukum itu, apabila diperlukan, aparaturnya penegakan hukum itu diperkenankan untuk menggunakan daya paksa.

Penegakan hukum yang bertanggungjawab (akuntabel) dapat diartikan sebagai suatu upaya pelaksanaan penegakan hukum yang dapat dipertanggungjawabkan kepada publik, bangsa dan negara yang berkaitan terhadap adanya kepastian hukum dalam sistem hukum yang berlaku, juga berkaitan dengan kemanfaatan hukum dan keadilan bagi masyarakat. Proses penegakan hukum memang tidak dapat dipisahkan dengan sistem hukum itu sendiri. Sedang sistem hukum dapat diartikan merupakan bagian-bagian proses/tahapan yang saling bergantung yang harus dijalankan serta dipatuhi oleh Penegak Hukum dan Masyarakat yang menuju pada tegaknya kepastian hukum.

Penegakan Hukum (*law enforcement*) dalam arti luas mencakup kegiatan untuk melaksanakan dan menerapkan hukum serta melakukan tindakan hukum terhadap setiap pelanggaran atau penyimpangan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum, baik melalui prosedur peradilan ataupun melalui prosedur arbitrase dan mekanisme penyelesaian sengketa lainnya (*alternative disputes or conflicts resolution*). Bahkan, dalam pengertian yang lebih luas lagi, kegiatan penegakan hukum mencakup pula segala aktifitas yang dimaksudkan agar hukum sebagai perangkat kaedah normatif yang mengatur dan mengikat para subjek hukum dalam segala aspek kehidupan bermasyarakat dan bernegara benar-benar ditaati dan sungguh-sungguh dijalankan sebagaimana mestinya. Dalam arti sempit, penegakan hukum itu menyangkut kegiatan penindakan

terhadap setiap pelanggaran atau penyimpangan terhadap peraturan perundang-undangan, khususnya yang lebih sempit lagi melalui proses peradilan pidana yang melibatkan peran aparat kepolisian, kejaksaan, advokat atau pengacara, dan badan-badan peradilan.<sup>7</sup>

Salah satu aspek penting dalam rangka penegakan hukum adalah proses pembudayaan, pemasyarakatan, dan pendidikan hukum (*law socialization and law education*). Tanpa didukung oleh kesadaran, pengetahuan dan pemahaman oleh para subjek hukum dalam masyarakat, nonsens suatu norma hukum dapat diharapkan tegak dan ditaati. Karena itu, agenda pembudayaan, pemasyarakatan dan pendidikan hukum ini perlu dikembangkan tersendiri dalam rangka perwujudan ide negara hukum di masa depan. Beberapa faktor yang terkait dengan soal ini adalah (a) pembangunan dan pengelolaan sistem dan infrastruktur informasi hukum yang berbasis teknologi informasi (*information technology*); (b) peningkatan Upaya Publikasi, Komunikasi dan Sosialisasi Hukum; (c) pengembangan pendidikan dan pelatihan hukum; dan (d) pemasyarakatan citra dan keteladanan-keteladanan di bidang hukum.<sup>8</sup> Kemudian menurut L.Friedmen, bahwa untuk penegakan hukum ada 3 (tiga) komponen yang harus mendapat perhatian, yaitu:

#### 1. Struktur hukum

---

<sup>7</sup> Jimly Asshiddiqie, *Pembangunan Hukum Dan Penegakan Hukum Di Indonesia*, Disampaikan pada acara Seminar "Menyoal Moral Penegak Hukum" dalam rangka Lustrum XI Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada. 17 Februari 2006.

<sup>8</sup> *Ibid*

2. Budaya hukum
3. Substansi hukum

#### Ad.1 Struktur Hukum

Pengertian struktur hukum disini berkaitan dengan struktur hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dimana telah diatur di dalam PP No.37 /1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah pasal 5 ayat(3) huruf a yang berbunyi:

” 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 di bawah ini sebagai PPAT Sementara atau PPAT Khusus. Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, sebagai PPAT Sementara”

Dalam melaksanakan tugasnya PPAT Sementara tunduk pada aturan kode etik yang ditetapkan oleh Dewan Kehormatan Profesi PPAT. Hal ini diatur dalam pasal 69 PMA/Ka.BPN No.1/2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 /1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal yang berbunyi :

- (1) untuk menjaga martabat dan kehormatan profesi PPAT dan/atau PPAT Sementara wajib dibentuk organisasi profesi PPAT dan/atau PPAT Sementara.

- (2) Organisasi profesi PPAT dan/atau PPAT Sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib menyusun 1 (satu) Kode Etik Profesi PPAT yang berlaku secara nasional untuk ditaati semua anggota PPAT dan PPAT Sementara.
- (3) Penyusunan Kode Etik Profesi PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh organisasi profesi PPAT secara bersama-sama.
- (4) Kode etik profesi PPAT yang telah disusun sebagaimana dimaksud pada ayat (3) disahkan oleh Kepala Badan sebagai pedoman bersama untuk pengembangan profesi PPAT.
- (5) PPAT dan PPAT Sementara wajib mentaati Kode Etik Profesi PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

## Ad.2 Budaya Hukum

Budaya Hukum erat kaitannya dengan keadaan masyarakat setempat yang semakin maju sehingga kebutuhan akan hukum ini yang dikenal dengan *ubi societas ibi jus* (dimana ada masyarakat disitu ada hukumnya). Pada saat ini meskipun pada daerah terpencil masyarakat telah memiliki pemahaman bahwa terhadap tanah yang mereka punya butuh suatu sertifikat tanda kepemilikan sehingga saat ini dibutuhkan lah ppat sementara dalam pengurusannya.

Sikap masyarakat yang patuh dan taat pada hukum akan mempelancar *law enforcement*.<sup>9</sup> Sikap moral masyarakat yang ada akan melembaga dalam suatu budaya hukum ( *legal culture* ). Sikap kepatuhan terhadap nilai-nilai hukum sangat

---

<sup>9</sup>Law Enforcement adalah pelaksanaan hukum atau penegakan hukum. Lihat Jhon M. Echols & Hasan Shadily, *Kamus Inggris- Indonesia*, Jakarta, Gramedia, 1989, hlm 140.

mempengaruhi bagi berhasil atau tidaknya penegakan hukum itu sendiri dalam kehidupan masyarakat.

Sikap masyarakat yang patuh dan taat pada hukum karena adanya kesadaran hukum masyarakat hal ini berarti bahwa kesadaran hukum masyarakat menjadi parameter utama dalam proses penataan hukum. Bukan karena sanksi ataupun karena rasa takut melainkan karena kesadaran bahwa hukum tersebut sesuai dengan nilai-nilai yang tumbuh dan berkembang dalam masyarakat sehingga hukum harus ditaati.

Hal tersebut dapat diukur melalui beberapa indikator yang masing-masing merupakan suatu proses penahapan bagi tahapan berikutnya yang menentukan terbentuknya suatu kesadaran hukum dalam masyarakat baik secara individual maupun kolektif, yaitu:<sup>10</sup>

1. Pengetahuan Hukum (*Law awareness*);
2. Pemahaman Hukum (*Law acquaintance*);
3. Sikap Hukum (*Legal attitude*); dan
4. Pola perilaku Hukum (*Legal behavior*)

---

<sup>10</sup> A. Suriyaman Mustari Pide, *Hukum Adat Dulu, Kini dan Akan Datang* (Jakarta: Pelita Pustaka, 2009) hal 204

Pengetahuan Hukum adalah tingkat pengetahuan (kongnisi) seseorang mengenai beberapa perilaku tertentu yang diatur oleh hukum.

Pemahaman hukum adalah sejumlah informasi yang dimiliki seseorang mengenai materi-materi yang dikandung dalam suatu peraturan. Dengan kata lain, pemahaman hukum adalah pengertian seseorang terhadap materi dan tujuan dari suatu peraturan dan manfaatnya bagi subjek subjek yang terkena oleh peraturan tersebut.

Sikap hukum sama dengan perilaku hukum sedangkan pola perilaku hukum adalah tindakan-tindakan yang dikehendaki oleh hukum.

### Ad.3 Substansi Hukum

Substansi hukum dalam hal ini adalah berkaitan dengan segala bentuk peraturan perundang-undangan yang menyangkut PPAT sementara yang secara khusus menyangkut pemungutan uang jasa pejabat pembuat akta tanah yaitu Pasal 32 ayat (1). *Uang jasa (honorarium) PPAT dan PPAT Sementara, termasuk uang jasa (honorarium) saksi tidak boleh melebihi 1 % (satu persen) dari harga transaksi yang tercantum di dalam akta*

### 1.6.2. Kerangka Konseptual

Adapun konsep yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Uang jasa (Honorarium) merupakan penerimaan uang yang dihasilkan dari akta jual beli yang dibuatkan PPAT Sementara dalam proses jual beli.
- b. PPAT sementara yakni Camat yang oleh karena jabatannya dapat melaksanakan tugas PPAT untuk membuat akta jual beli tanah. Camat disini diangkat sebagai PPAT untuk daerah terpencil atau daerah – daerah yang belum cukup jumlah PPAT nya.
- c. Akta Jual Beli adalah Akta yang dibuat dihadapan PPAT Sementara atas peralihan hak atas tanah.

## 1.7. Metode Penelitian

### 1.7.1. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan studi kasus, studi kasus adalah bentuk penelitian yang mendalam tentang suatu aspek sosial termasuk manusia di dalamnya. *Case study* mempelajari aspek-aspek spesifik yang kemungkinan untuk mencapai generalisasi sangat terbatas, walaupun di ambil suatu generalisasi, maka itu harus di pandang sebagai tentatif yang perlu diuji kebenarannya di kemudian hari.

Penelitian ini dapat di kategorikan sebagai penelitian hukum empiris (*socio-legal research*) yang bersifat deskriptif karena di maksudkan untuk

memberikan gambaran secara rinci tentang pemungutan uang jasa/honorarium oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara.

### 1.7.2 Data Yang Dicari

Oleh karena penelitian ini penelitian empiris (*sosio-legal research*), maka data yang dicari adalah data primer. Walaupun demikian, data sekunder masih tetap diperlukan sebagai pendukung terhadap data primer. Berikut data yang diperlukan dalam penelitian ini.

#### a. Data Primer

Data primer yang diperlukan berupa informasi yang terkait dengan pemungutan uang jasa dalam proses pembuatan akta jual beli oleh PPAT. Metode sampling yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode *purposive sampling*.

Responden penelitian terdiri atas 4 (empat) kelompok, *pertama*, Camat sebagai PPAT Sementara. *Kedua*, masyarakat yang melaksanakan jual beli di hadapan PPAT Sementara. *ketiga*, masyarakat tidak mampu. *Keempat*, fungsionaris Adat

Adapun komposisi responden dalam penelitian ini, ditetapkan sebagai berikut:

**TABEL 1**  
**Responden Penelitian**

No	KOMPONEN	JUMLAH
1	PPAT Sementara	2 Orang
2	Masyarakat Yang melakukan Jual Beli	6 Orang
3	Masyarakat Tidak Mampu	2 Orang
4	Fungsionaris Adat	3 Orang
	Jumlah Total	15 Orang

**b. Data Sekunder**

Data sekunder hanya berfungsi sebagai pendukung terhadap data primer. Data sekunder ini dapat berupa peraturan perundang-undangan yang terkait dengan Pemungutan uang jasa (honorarium) PPAT Sementara dan mediasi, serta literatur-literatur terkait lainnya. Data sekunder yaitu data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan sebagai data utama yang terdiri dari bahan hukum yaitu:

1) Bahan hukum primer, terdiri dari:

- a. Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Agraria;
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- d. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah

Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat  
Pembuat Akta Tanah;

2) Bahan hukum sekunder, yang terdiri dari buku-buku literatur, makalah dan sumber lain yang berkaitan dengan pokok permasalahan.

3) Bahan hukum tersier, yang terdiri

- a. Kamus hukum.
- b. Kamus besar bahasa Indonesia.
- c. Kamus bahasa Inggris-Indonesia.

### 1.7.3. Cara Mencari Data

Untuk memperoleh data primer dari responden, penelitian ini akan memakai metode wawancara *semi-structured*. Dalam teknisnya, pertanyaan-pertanyaan yang telah terstruktur dipersiapkan terlebih dahulu, kemudian satu persatu diperdalam dengan mengorek keterangan lebih lanjut dari responden. Kemudian untuk data primer dari narasumber, dikumpulkan dengan menggunakan pedoman wawancara tidak terstruktur, yaitu pedoman wawancara yang hanya memuat garis-garis besar saja.

Sedangkan untuk memperoleh data sekunder, dilakukan studi dokumen. Dalam studi dokumen, data diperoleh melalui penelusuran isi dokumen dan dikelompokkan kedalam konsep-konsep pokok yang terdapat dalam perumusan masalah.

#### 1.7.4. Cara Mengolah dan Analisis Data

Penelitian ini akan menggunakan metode pengolahan dan analisis data kualitatif. Uraian kegiatan pengolahan dan analisis data penelitian ini, meliputi:

- a. Reduksi data. Data yang diperoleh dari lokasi penelitian dituangkan dalam uraian atau laporan yang lengkap dan terinci. Laporan lapangan ini akan direvisi, dirangkum, dipilih hal-hal pokok, difokuskan pada hal-hal penting kemudian dicari tema atau polanya. Reduksi data ini dilakukan terus menerus selama proses penelitian berlangsung. Hasil wawancara tidak disajikan secara mentah, melainkan dirangkum dan diedit sehingga dapat disajikan dalam uraian kalimat-kalimat yang sistematis namun tidak mengurangi ciri ilmiah.
- b. Penyajian secara (*display*) data. Penyajian data yang dimaksudkan agar memudahkan bagi peneliti untuk melihat gambaran secara keseluruhan atau bagian-bagian tertentu dari penelitian. Dengan kata lain merupakan pengorganisasian data ke dalam bentuk tertentu sehingga kelihatan dengan sosoknya yang lebih utuh.
- c. Penarikan kesimpulan dan verifikasi. Verifikasi data dalam penelitian kualitatif ini dilakukan secara terus menerus sepanjang proses penelitian berlangsung. Dengan kata lain, setiap kesimpulan senantiasa terus dilakukan selama penelitian berlangsung yang melibatkan interpretasi peneliti.

### 1.7.5. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian yang dilakukan oleh penulis, terletak di Kabupaten Pesisir Selatan Provinsi Sumatera Barat. Penulis beranggapan bahwa lokasi diambil sebagai tempat yang akan diteliti adalah mengingat banyak fenomena dan transaksi jual beli tanah pada PPAT Sementara.



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1 Tinjauan Umum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

##### 2.1.1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pasal 1 angka 24 PP No. 24/1997 ini, disebutkan definisi dari Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.

Menurut Boedi Harsono, yang dimaksud PPAT adalah suatu jabatan (ambt) dalam tata susunan hukum agraria nasional kita, khususnya hukum yang mengatur pendaftaran tanah. Dapat diartikan juga “orang” yang menjabat jabatan tersebut.<sup>11</sup>

Berdasarkan pengertian di dalam PP No.24/1997 dan PP No.37/1998, dapat disimpulkan bahwa, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah “Pejabat Umum”. Menurut Effendi Perangin, Pejabat Umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang kegiatan tertentu.<sup>12</sup>

“Kegiatan tertentu yang dimaksud diatas diantaranya untuk membuat Akta. Menurut Effendi Perangin, Pejabat Pembuat Akta

---

<sup>11</sup> Boedi Harsono, *Badan Pertanahan Nasional, Deputi Bidang Pengukuran Dan Pendaftaran Tanah (Jakarta: Makalah, Seminar tentang Pendaftaran Tanah Di Bidang Hak Tanggungan dan PPAT,1990)* hal 34

<sup>12</sup> Effendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, (Jakarta :Rajawali Press, 1991), hal.436

Tanah (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 meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan”.<sup>13</sup>

Pendapat Effendi Perangin di atas , pada saat ini sudah tidak sesuai lagi dengan peraturan yang ada sekarang, karena fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sekarang tidak mencakup sebagai pejabat yang menggadaikan tanah atau pejabat yang meminjamkan uang lagi, sehingga perlu dibuat pemahaman baru terhadap pengertian tersebut. Apabila sebuah akta itu dibuat oleh Pejabat Umum, bentuknya sesuai dengan yang ditentukan oleh Undang-Undang dan dibuat di daerah kewenangannya, maka akta tersebut adalah akta otentik.

A.P Perlindungan menyatakan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai suatu lembaga umum yang diangkat oleh pemerintah tetapi tidak digaji oleh pemerintah dan mempunyai kekuasaan umum, artinya akta-akta yang diterbitkan merupakan akta otentik.<sup>14</sup>

### 2.1.2 Dasar Hukum PPAT

- a. UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan atas Hak Tanggungan atas tanah beserta benda benda yang berkaitan dengan tanah disebutkan bahwa:

“ PPAT yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas

---

<sup>13</sup> *Ibid*.hal.436

<sup>14</sup> A.P.Parlindungan, *Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landform, Bagian I*, (Bandung: Mandar Maju, 1989), hal 131

tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebanankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

- b. PP No.24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, pada pasal 37 ayat (1) disebutkan bahwa :

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundangundangan yang berlaku”.

- c. PP No.37/1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- d. PMA/Ka.BPN No.1/ 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37/1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT

### **2.1.3. Macam-macam Pejabat Pembuat Akta (PPAT)**

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang merupakan Pejabat Umum ada bermacam-macam. Dalam Pasal 1 PP No. 37 /1998 disebutkan ada 3 (tiga) macam :

- a. Pejabat Pembuat Akta Tanah (umum) 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.
- b. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas pejabat Pembuat Akta Tanah dengan membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah

- c. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus adalah pejabat Badan melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah tertentu khususnya dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu

Seperti yang telah ditentukan dalam PP No.24/1997, maka jabatan PPAT, PPAT Sementara dan PPAT Khusus adalah memegang peranan sangat penting. Oleh karena itu sudah sewajarnya apabila seseorang yang menjabat jabatan tersebut dianggap tahu dan tentunya harus mempunyai pengetahuan yang cukup tentang pendaftaran tanah dan yang berkaitan dengan itu.

#### **2.1.4. Tugas Dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

##### **a. Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

Tugas-tugas PPAT antara lain : untuk menyelenggarakan suatu daftar dari akta-akta yang dibuatnya antara lain reportorium ( daftar dari akta-akta yang dbuatnya), yang berisikan nama dari penghadap, sifat aktanya, jual beli, hibah , tanggal akta dibuatnya dan nomornya, identitas dari tanahnya/surat ukur dan luas tanahnya beserta bangunan yang termasuk permanen, semi permanen, darurat dan tanaman yang ada dan lain-lain keterangan.<sup>15</sup>

PPAT mempunyai kewajiban untuk mengirimkan daftar laporan akta-akta PPAT setiap awal bulan dari bulan yang sudah berjalan kepada Badan Pertanahan Nasional Propinsi/Daerah, Kepala Perpajakan, dan Kepala Kantor Pajak Bumi dan Bangunan. Selain itu

---

<sup>15</sup> A.P.Parlindungan, *Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landform, Bagian I*, (Bandung: Mandar Maju, 1989), hal 42

PPAT juga mempunyai kewajiban membuat papan nama, buku daftar akta, dan menjilid akta serta warkah pendukung akta.

Tugas pokok PPAT menurut Pasal 2 ayat (1) PP No. 37/ 1998 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 Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum tertentu”.

Perbuatan hukum yang dimaksudkan dalam Pasal 2 ayat (1) PP

No. 37/1998 adalah:

- 1) Jual beli;
- 2) Tukar menukar;
- 3) Hibah;
- 4) Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
- 5) Pembagian hak bersama;
- 6) Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- 7) Pemberian Hak Tanggungan;
- 8) Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan;

#### **b. Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

PPAT mempunyai kewenangan membuat akta tanah yang merupakan akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) PP No.37/1998 mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.

- a) PPAT yang berhenti menjabat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (1) dan ayat (2) kepada PPAT di daerah kerjanya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan;
  - b) PPAT Sementara yang berhenti sebagai PPAT Sementara kepada PPAT Sementara yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan;
  - c) PPAT Khusus yang berhenti sebagai PPAT Khusus kepada PPAT Khusus yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan.
- 5) Membebaskan uang jasa kepada orang yang tidak mampu, yang dibuktikan secara sah;
  - 6) Membuka kantornya setiap hari kerja kecuali sedang melaksanakan cuti atau hari libur resmi dengan jam kerja paling kurang sama dengan jam kerja Kantor Pertanahan setempat;
  - 7) Berkantor hanya di 1 (satu) kantor dalam daerah kerja sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pengangkatan PPAT;
  - 8) Menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf dan teraan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah, Bupati/ Walikota, Ketua Pengadilan Negeri dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatan;
  - 9) Melaksanakan jabatan secara nyata setelah pengambilan sumpah jabatan;
  - 10) Memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan;
  - 11) Lain-lain sesuai peraturan perundang-undangan.

PPAT wajib merahasiakan isi akta. Pasal 34 .ayat (1) PMA/Ka BPN No.1 /2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No.37/ 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, menegaskan sumpah jabatan bagi PPAT agar menjaga kerahasiaan isi akta. Ditegaskan dalam sumpah jabatan tersebut ...”*bahwa saya, akan merahasiakan isi akta-akta yang dibuat di hadapan saya dan protokol yang menjadi tanggung jawab saya, yang menurut sifatnya atau berdasarkan peraturan perundang-undangan harus dirahasiakan.*”

## **b. Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yaitu dalam membuat dan menerbitkan Akta Peralihan Hak Atas Tanah, harus sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku. Sebelum membuat dan menerbitkan Akta Peralihan Hak Atas Tanah, yang harus diperhatikan terlebih dahulu mengenai sertipikat Hak Atas Tanah yang bersangkutan. Apabila tanah tersebut telah terdaftar akan tetapi belum memiliki sertipikat Hak Atas Tanah, maka sebagai pengantian dari sertipikat Hak Atas Tanah tersebut adalah Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) atas tanah yang dibuat dan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, yang isinya menerangkan bahwa hak atas tanah tersebut belum memiliki Sertipikat Hak Atas Tanah.

Untuk tanah-tanah/hak atas tanah yang belum didaftarkan, maka pemilik hak atas tanah dapat mengajukan permohonan kepada lurah/kepala desa setempat untuk dibuatkan dan diterbitkan Surat Keterangan Hak Milik atau Surat Keterangan Tanah (SKT) yang diketahui oleh Camat setempat.

Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah:

1. PPAT wajib bersumpah
2. PPAT wajib segera menyampaikan akta yang telah dibuat dan diterbitkan serta warkah lainnya yang diperlukan untuk pembuatan dan penerbitan sebuah akta lainnya kepada Badan Pertanahan

Nasional Kabupaten/Kota setempat untuk didaftarkan dalam “Buku Tanah” dan dicantumkan pada “Sertipikat Hak Atas Tanah” yang bersangkutan;

3. PPAT wajib membuat “ Daftar Akta” yang telah dibuat dan diterbitkan, menurut bentuk yang telah ditentukan dalam Peraturan yang berlaku;
4. PPAT wajib menjalankan petunjuk-petunjuk yang telah diberikan oleh Badan Pertanahan Nasional dan Pejabat yang mengawasinya;
5. PPAT dalam setiap bulannya wajib menyampaikan “ Laporan Bulanan” yang dibuatnya selama satu bulan kepada kepala Kantor badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota akan melaporkan hasil pengamatannya kepada Kepala kantor Wilayah Badan Pertanahan nasional propinsi setempat;

Menurut Pasal 39 PP No. 24/1997, Pejabat pembuat Akta Tanah juga memiliki larangan-larangan untuk memuat dan menerbitkan Akta Peralihan Hak, yaitu bagi tanah yang belum jelas status haknya. Dengan kata lain, PPAT harus menolak pembuatan dan penerbitan Akta Peralihan Hak apabila :

- a. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftardaftar yang ada di kantor pertanahan;

b. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar kepadanya tidak disampaikan :

- 1) Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan kepala desa/lurah yang menyatakan yang bersangkutan dalam hal menguasai bidang tanah tersebut tidak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2);
- 2) Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat atau keterangan bahwa tanah yang letaknya jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan dari yang bersangkutan, dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Lurah;
- 3) Salah satu pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 PP No.24/1997 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian, atau;
- 4) Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar surat kuasa mutlak (yaitu surat kuasa yang tidak dapat ditarik kembali dan apabila pihak yang ditunjuk meninggal dunia tidak bisa dialihkan kepada pihak lain) yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak ;atau
- 5) Untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum memperoleh izin pejabat atau instansi yang berwenang, apabila

izin tersebut diperlukan menurut perundang-undangan yang berlaku; atau

6) Obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan data yuridisnya; atau

7) Tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundangundangan yang bersangkutan

#### **2.1.6. Wilayah Hukum Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT)**

Pada Pasal 12 PP No. 37/1998 tentang Peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dikatakan :

- a. Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya;
- b. Daerah kerja PPAT Sementara dan PPAT Khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai pejabat pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya.

Selanjutnya dalam Pasal 14 disebutkan bahwa formasi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ditetapkan oleh Menteri. Apabila formasi Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) sehingga apabila terjadi pergantian camat maka Camat baru tidak dapat ditunjuk sebagai PPAT. Peraturan Menteri yang dimaksud adalah Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan

Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 tentang Penetapan Formasi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten/Kota.

Formasi PPAT ditentukan dalam Pasal 2 PMA/Ka.BPN No. 4/1999 tentang faktor-faktor yang menjadi pertimbangan tentang formasi Camat sebagai PPAT Sementara berdasar Pasal 2 PP No.37/ 1998 adalah:

“ Formasi PPAT ditetapkan oleh Menteri untuk setiap daerah kerja PPAT dengan mempertimbangkan faktor-faktor sebagai berikut :

- a. Jumlah kecamatan di daerah yang bersangkutan;
- b. Tingkat perkembangan ekonomi daerah yang bersangkutan.
- c. bidang tanah yang sudah bersertipikat di daerah bersangkutan;
- d. Frekuensi peralihan hak di daerah yang bersangkutan dan prignosa mengenai
- e. pertumbuhannya Jumlah rata - rata akta PPAT yang dibuat di daerahkerja yang bersangkutan;

Selanjutnya dalam Pasal 7 dinyatakan bahwa camat yang wilayah kerjanya berada di dalam daerah Kabupaten/Kota yang formasinya belum terpenuhi dapat di tunjuk sebagai PPAT Sementara dan untuk penunjukkan Kepala Desa sebagai PPAT Sementara dilakukan oleh Menteri setelah diadakan penelitian mengenai keperluannya berdasarkan letak desa yang sangat terpencil dan banyak bidang tanah yang sudah terdaftar di wilayah desa itu.

## **2.2 Tinjauan Umum Tentang Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara**

### **2.2.1. Pengertian Camat**

Luasnya wilayah Republik Indonesia dengan jumlah penduduk yang sangat banyak dan karena adanya tuntutan terlaksananya pembinaan masyarakat diberbagai sektor, maka Menteri Dalam negeri atas nama Pemerintah Pusat melimpahkan wewenangnya kepada pejabat-pejabat yang ada di daerah untuk melakukan pembinaan. Para pejabat yang dimaksud adalah Kepala Wilayah yang merupakan penguasa tunggal wilayahnya. Mereka merupakan kepanjangan tangan pemerintah pusat dan bukan hasil pilihan rakyat melalui pemilu. Salah satu kepala wilayah yang dimaksud disini dan tentunya merupakan pokok pembahasan tesis ini adalah Camat. Pengertian Camat ini dapat di lihat dalam Kamus Umum Bahasa Indonesia, yaitu Pegawai Pamong Praja yang mengepalai Kecamatan.<sup>16</sup>

### **2.2.2. Dasar Hukum Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara**

Dasar hukumnya dapat di lihat dalam Pasal 5 ayat (3) PP No.37/1998, 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.

---

<sup>16</sup> Poerwodharminto, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*,( Jakarta : Balai Pustaka, 1999), hal.181

Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat dibawah ini sebagai PPAT Sementara atau PPAT Khusus: Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, sebagai PPAT Sementara. PMA /Ka BPN No. 1/2006 Pasal 18 ayat (1) disebutkan bahwa dalam hal tertentu kepala Badan dapat menunjuk camat dan/atau Kepala Desa karena jabatannya sebagai PPAT Sementara.

### **2.2.3. Tugas Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara**

Camat sebagai PPAT Sementara, tugasnya sama dengan yang dilakukan oleh PPAT antara lain : untuk menyelenggarakan suatu daftar dari akta-akta yang dibuatnya antara lain reportorium ( daftar dari akta-akta yang telah dbuat), yang berisikan nama dari penghadap, sifat aktanya, jual beli, hibah , tanggal akta dibuatnya dan nomornya, identitas dari tanahnya/surat ukur dan luas tanahnya beserta bangunan yang termasuk permanen, semi permanen, darurat ) dan tanaman yang ada dan lain-lain keterangan.

### **2.2.4.Kewajiban Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara**

Camat sebagai PPAT Sementara mempunyai kewajiban untuk mengirimkan daftar laporan akta-akta PPAT Sementara setiap awal bulan dari bulan yang sudah berjalan kepada Badan Pertanahan Nasional Propinsi/Daerah, kepala Perpajakan, dan Kepala Kantor Pajak Bumi dan Bangunan. Selain itu PPAT Sementara juga mempunyai kewajiban

membuat papan nama, buku daftar akta , dan menjilid akta serta warkah pendukung akta.

## **2.3. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian jual Beli**

### **2.3.1. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian**

#### **2.3. 1.1 Pengertian Perjanjian**

Istilah perjanjian merupakan terjemahan dari kata *overeenkomst* (Belanda) yang diterjemahkan dengan persetujuan / perjanjian.<sup>17</sup>

Pasal 1313 KUH Perdata berbunyi “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.”. Definisi perjanjian dari pasal ini adalah :

- a. tidak jelas, karena setiap perbuatan dapat disebut perjanjian
- b. tidak tampak asas konsensualisme,
- c. bersifat dualiasme.

Tidak jelasnya definisi ini disebabkan di dalam rumusan tersebut hanya disebutkan perbuatan saja, sehingga yang bukan perbuatan hukumpun disebut dengan perjanjian, karena kelemahan tersebut maka para ahli hukum mengemukakan sendiri arti kata perjanjian.

---

<sup>17</sup> R. Subekti, R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang – Undang Hukum Perdata* (Jakarta : Pradnya Paramita, 2003), hal. 338.

Menurut Van Dunne dalam Salim HS., yang diartikan dengan perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Teori dilihat perbuatan – perbuatan sebelumnya atau yang mendahuluinya.<sup>18</sup>

Subekti memberikan perumusan perjanjian sebagai berikut: “Perjanjian adalah peristiwa hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum”.<sup>19</sup>

Sedangkan menurut Sudikno Mertokusumo, perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Maksudnya, kedua pihak tersebut sepakat untuk menentukan peraturan atau kaidah atau hak dan kewajiban yang mengikat mereka untuk ditaati dan dilaksanakan. Kesepakatan tersebut adalah untuk menimbulkan akibat hukum, yaitu menimbulkan hak dan kewajiban, sehingga apabila kesepakatan itu dilanggar maka akan ada akibat hukumnya atau sanksi bagi si pelanggar.<sup>20</sup>

Berdasarkan pendapat – pendapat di atas, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa perjanjian adalah perbuatan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan hak dan kewajiban.

---

<sup>18</sup> Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)* (Jakarta : Sinar Grafika, 2003), hal.

<sup>19</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta : PT. Intermasa, 2002), hal. 1.

<sup>20</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, (Yogyakarta : Liberty, 1986), hal. 97-98.

### 2.3.1.2 Syarat Sahnya Perjanjian

Syarat sahnya perjanjian diatur di dalam Pasal 1320 KUH Perdata, antara lain :

a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Kesesuaian, kecocokan, pertemuan kehendak dari yang mengadakan perjanjian atau pernyataan kehendak yang disetujui antara pihak-pihak.

Unsur kesepakatan<sup>21</sup>

- 1) *Offerte* (penawaran) adalah pernyataan pihak yang menawarkan.
- 2) *Acceptasi* (penerimaan) adalah pernyataan pihak yang menerima penawaran.

b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Kecakapan bertindak adalah kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Orang – orang yang akan mengadakan perjanjian haruslah orang yang cakap dan wenang untuk melakukan perbuatan hukum.

Dalam Pasal 1330 KUH Perdata diterangkan orang - orang yang tidak berwenang untuk melakukan perbuatan hukum yaitu:

- 1) anak di bawah umur atau belum dewasa,

---

<sup>21</sup> Mariam Darus Badrulzaman, *KUHPERDATA Buku III* (Bandung : Alumni, 2006), hal. 98.

- 2) orang yang ditaruh di bawah pengampuan,
- 3) istri.

Istri dalam perkembangannya dapat melakukan perbuatan hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 31 Undang – Undang Nomor 1 Tahun 1974 jo. SEMA Nomor 3 Tahun 1963.<sup>22</sup>

c. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu berkaitan dengan objek perjanjian (Pasal 1332 sampai dengan Pasal 1334 KUHPerdata). Objek perjanjian yang dapat dikategorikan dalam pasal tersebut :<sup>23</sup>

- 1) Objek yang akan ada, asalkan dapat ditentukan jenis dan dapat dihitung.
- 2) Objek yang dapat diperdagangkan (barang-barang yang dipergunakan untuk kepentingan umum tidak dapat menjadi objek perjanjian).

d. Suatu sebab yang halal

Dalam Pasal 1320 KUH Perdata tidak dijelaskan pengertian oorzaak (causa yang halal), dan hanya disebutkan causa yang terlarang di dalam Pasal 1337 KUH Perdata. Suatu sebab adalah terlarang apabila bertentangan dengan undang – undang,

---

<sup>22</sup> Salim HS., *Op. Cit.*, hal. 165

<sup>23</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Op.Cit.*, hal. 104

kesusilaan, dan ketertiban umum. Hoge Raad sejak tahun 1927 mengartikan *oorzaak* sebagai suatu yang menjadi tujuan para pihak.<sup>24</sup>

Dua syarat pertama disebut syarat subjektif karena mengenai para pihak dalam suatu perjanjian, bila syarat ini tidak dipenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan (untuk membatalkan perjanjian itu harus ada inisiatif minimal dari salah satu pihak yang merasa dirugikan untuk membatalkannya). Sedangkan dua syarat yang terakhir disebut syarat objektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau objek dari perjanjian yang dilakukan, bila syarat tersebut tidak dipenuhi maka perjanjian batal demi hukum (sejak semula dianggap tidak pernah ada perjanjian sehingga tidak perlu pembatalan).<sup>25</sup>

### 2.3.1.3 Lahirnya Perjanjian

Sejak terjadi kata sepakat antara para pihak atau sejak pernyataan sebelah – menyebelah bertemu yang kemudian diikuti sepakat, kesepakatan itu sudah cukup secara lisan saja.

---

<sup>24</sup> Salim HS., *Op. Cit.*, hal. 166.

<sup>25</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta : Intermasa, 1987), hal. 20.

Kesepakatan itu penting diketahui karena merupakan awal terjadinya perjanjian. Untuk mengetahui kapan kesepakatan itu terjadi ada beberapa macam teori / ajaran, yaitu :<sup>26</sup>

- a. Teori Pernyataan, mengajarkan bahwa sepakat terjadi saat kehendak pihak yang menerima tawaran menyatakan bahwa ia menerima penawaran itu, misalnya saat menjatuhkan bolpoin untuk menyatakan menerima. Kelemahannya sangat teoretis karena dianggap terjadinya kesepakatan secara otomatis.
- b. Teori pengiriman, mengajarkan bahwa sepakat terjadi pada saat kehendak yang dinyatakan itu dikirim oleh pihak yang menerima tawaran. Kelemahannya adalah bagaimana hal itu bisa diketahui? Bisa saja walaupun sudah dikirim tetapi tidak diketahui oleh pihak yang menawarkan.
- c. Teori Pengetahuan, mengajarkan bahwa pihak yang menawarkan seharusnya sudah mengetahui bahwa tawarannya diterima (walaupun penerimaan itu belum diterimanya dan tidak diketahui secara langsung). Kelemahannya, bagaimana ia bisa mengetahui isi penerimaan itu apabila ia belum menerimanya.

---

<sup>26</sup> C.S.T. Kansil, *Hukum Perdata I (Termasuk Asas – Asas Hukum Perdata)* (Jakarta : PT. Pradnya Paramita, 1991), hal. 229.

- d. Teori Penerimaan, mengajarkan kesepakatan terjadi pada saat pihak yang menawarkan menerima langsung jawaban dari pihak lawan.

#### **2.3.1.4 Barang yang dapat Diperdagangkan**

Pasal 1332 KUH Perdata menyatakan bahwa hanya barang – barang yang diperdagangkan saja dapat menjadi pokok suatu perjanjian.<sup>27</sup>

Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit harus ditentukan jenisnya, undang-undang tidak mengharuskan barang tersebut sudah ada atau belum ditangan debitur pada saat perjanjian dibuat dan jumlahnya juga tidak perlu disebutkan asal saja kemudian dapat dihitung dan ditetapkan.<sup>28</sup>

#### **2.3.1.5 Isi Perjanjian**

Isi perjanjian adalah :

- a. Hal – hal yang dengan tegas ditentukan dalam perjanjian.
- b. Segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang – undang (Pasal 1339 KUH Perdata).

---

<sup>27</sup> R. Subekti & R. Tjitrosudibio, *Op. Cit.*, hal. 341.

<sup>28</sup> Edmon Makarim, *Kompilasi Hukum Telematika* (Jakarta : PT. Raja Gravindo Persada, 2004), hal. 236.

Hal – hal yang menurut kebiasaan selamanya diperjanjikan dianggap secara diam – diam dimasukkan dalam perjanjian meskipun dengan tidak tegas dinyatakan (Pasal 1347 KUH Perdata).<sup>29</sup> Perjanjian yang secara tegas dinyatakan dapat berupa tanda, lisan, dan tulisan (dengan akta dibawah tangan dan dengan akta autentik).<sup>30</sup>

Unsur-unsur dalam perjanjian dibagi dua, yaitu unsur pokok (essensialia) dan unsur yang bukan pokok (naturalia dan aksidentalialia).<sup>31</sup>

#### a. Unsur Essensialia

Merupakan bagian dari perjanjian yang mutlak harus ada, tanpa bagian ini, perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat sebagai perjanjian. Yang dimaksud essensialia adalah sesuatu yang harus ada yang merupakan hal pokok sebagai syarat yang tidak boleh diabaikan dan harus dicantumkan dalam suatu perjanjian. Syarat ini memang ditentukan oleh undang-undang karena bila tidak maka suatu perjanjian menjadi tidak sah dan tidak mengikat. Contoh, perjanjian jual beli yang merupakan unsure essensialia adalah barang dan harga.

#### b. Unsur Naturalia

<sup>29</sup> Abdul Halim dan Teguh Prasetyo, *Bisnis E-Commerce* (Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2006), hal. 98.

<sup>30</sup> Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia* (Jakarta : PT. Buku Kita, 2009), hal. 48

<sup>31</sup> Soeyono dan Siti Ummu Adillah, *Diklat Mata Kuliah Hukum Kontrak* (Semarang : Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Sultan Agung, 2003), hal. 6)

Merupakan bagian yang oleh undang-undang ditentukan sebagai peraturan yang bersifat mengatur. *Naturalia* adalah ketentuan hukum umum, suatu syarat yang biasanya dicantumkan dalam perjanjian. Namun tanpa pencantuman syarat yang dimaksud itupun, suatu perjanjian tetap sah dan tidak mengakibatkan suatu perjanjian menjadi tidak mengikat, misalnya penjual menjamin terhadap cacat tersembunyi.

#### c. Unsur *Accidental*ia

Merupakan bagian yang oleh para pihak ditambahkan dalam perjanjian karena tidak ada aturannya dalam undang-undang. *Accidental*ia adalah suatu syarat yang tidak harus ada, tetapi dicantumkan juga oleh para pihak untuk keperluan tertentu dengan maksud khusus sebagai suatu kepastian. Contoh, dalam perjanjian sewa menyewa secara khusus diperjanjikan bahwa apabila dikemudian hari perjanjian tersebut berakhir, maka si penyewa diwajibkan untuk menyerahkan semua kwitansi pembayaran yang pernah dilakukan oleh penyewa kepada yang menyewakan, seperti kwitansi listrik, air, PBB, dan lain sebagainya

## 2.3 Tinjauan Umum Tentang Jual Beli

### 2.3.1 Pengertian Jual Beli

Istilah perjanjian jual beli berasal dari terjemahan *contract of sale*. Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 sampai dengan

Pasal 1540 KUH Perdata. Menurut Pasal 1457 KUH Perdata, jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, jual beli adalah persetujuan saling mengikat antara penjual, yakni pihak yang menyerahkan barang dan pembeli sebagai pihak yang membayar harga barang yang dijual.<sup>32</sup>

Di sini dapat diambil unsur *essensialia* dari jual beli, yaitu penjual menyerahkan barang (obyek jual beli), dan pembeli membayar harga.

### 2.3.2 Para Pihak Dalam Jual Beli

Setiap perjanjian jual beli akan menimbulkan kewajiban - kewajiban dan hak - hak bagi kedua belah pihak atau pihak - pihak yang mengadakan perjanjian itu.

Hak dan kewajiban ini adalah :<sup>33</sup>

1. Hak yang diberikan kepada penjual untuk mendesak pembeli membayar harga, tetapi penjual juga berkewajiban menyerahkan barangnya kepada pembeli.

---

<sup>32</sup> Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Jakarta : Balai Pustaka, 2000), hal. 366.

<sup>33</sup> C.S.T.Kansil, *Op. Cit.*, hal. 238.

2. Hak yang diberikan kepada pembeli untuk mendesak kepada penjual menyerahkan barangnya yang telah dibeli, tetapi pembeli juga berkewajiban membayar harga pembelian tersebut.

### 2.3.3 Obyek Jual Beli

Obyek dari jual beli adalah prestasi, yaitu debitur berkenaan atas suatu prestasi dan kreditur berhak atas suatu prestasi.<sup>34</sup> Ujud dari prestasi adalah memberi sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu (Pasal 1234 KUH Perdata).

### 2.3.4 Terjadinya Jual Beli

Proses terjadinya jual beli dalam Pasal 1458 KUH Perdata, antara lain :<sup>35</sup>

- a. Apabila kedua belah pihak telah sepakat mengenai harga dan barang, walaupun barang tersebut belum diserahkan dan harganya pun belum dibayar, perjanjian jual beli ini dianggap sudah jadi.
- b. Jual beli yang memakai masa percobaan dianggap terjadi untuk sementara. Sejak disetujuinya perjanjian jual beli secara demikian, penjual terus terikat, sedang pembeli baru terikat kalau jangka waktu percobaan itu telah lewat dan telah dinyatakan setuju.

---

<sup>34</sup> Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan* (Semarang : CV. Mandar maju, 1994), hal. 3.

<sup>35</sup> C.S.T.Kansil, *Op. Cit.*, hal. 236.

## 2.4.2 Fungsi Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

### Sementara dalam proses Jual beli

Bahwa berdasarkan pasal 5 ayat 3 huruf (a) PP No. 37/ 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah memberikan arti bahwa Kedudukan camat sebagai PPAT Sementara adalah sama kedudukannya dengan PPAT, yaitu sebagai pejabat umum yang salah satunya tugasnya pembuatan akta jual beli tanah. hal ini sebagaimana diatur dalam pasal 2 PP No.37 /1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berbunyi :

- (1). PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- (2). Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :
  - a. Jual beli;
  - b. Tukar menukar;
  - c. Hibah;
  - d. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
  - e. Pembagian hak bersama;
  - f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
  - g. Pemberian Hak Tanggungan;
  - h. Pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

## 2.5 Tin jauan Umum Tentang Pemungutan Uang jasa oleh Camat sebagai

### PPAT Sementara dalam proses jual beli

Kegiatan masyarakat senantiasa berhubungan dengan uang. **Uang adalah** suatu alat untuk melakukan tukar-menukar dan juga untuk

melaksanakan kegiatan ekonomi lainnya. Untuk melaksanakan kegiatan ekonomi yang meliputi konsumsi, distribusi, dan produksi diperlukan suatu benda atau alat yang berfungsi untuk mengukur, menukarkan, dan sekaligus melakukan pembayaran dalam pembelian barang dan jasa. Uang digunakan oleh konsumen untuk membeli barang dan jasa yang diperlukan. Dalam distribusi uang diperlukan untuk membeli barang guna dijual kembali. Bagi produsen, uang diperlukan untuk membeli bahan-bahan baku yang kemudian diolah menjadi barang siap pakai yang dijual kepada masyarakat.<sup>36</sup>

Dalam hal pembayaran uang jasa PPAT sementara diatur dalam Pasal 32 PP No. 37/ 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berbunyi :

- (1). Uang jasa (honorarium) PPAT dan PPAT Sementara, termasuk uang jasa (honorarium) saksi tidak boleh melebihi 1% (satu persen) dari harga transaksi yang tercantum di dalam akta.
- (2). PPAT dan PPAT Sementara wajib memberikan jasa tanpa memungut biaya kepada seseorang yang tidak mampu.

---

<sup>36</sup> [www.Google.Com](http://www.Google.Com). kunjungan hari Senin tanggal 9 September 2013

## BAB III

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### 3.1 Gambaran Umum Lokasi Penelitian

Kabupaten Pesisir Selatan mempunyai batas-batas Wilayah administratif, Sebelah Utara berbatasan dengan Kota Padang. Sebelah Timur berbatasan dengan Kabupaten Solok dan Provinsi Jambi. Sebelah Selatan berbatasan dengan Provinsi Bengkulu dan Sebelah Barat dengan Samudera Indonesia.

Kabupaten Pesisir Selatan terletak di pinggir pantai, dengan garis pantai sepanjang 218 kilometer Topografinya terdiri dari dataran, gunung dan perbukitan yang merupakan perpanjangan gugusan Bukit Barisan. Berdasarkan penggunaan lahan, 45,29 persen wilayah terdiri dari hutan, termasuk kawasan Taman Nasional Kerinci Seblat, Cagar Alam Koto XI Tarusan, dan rawa gambut. Kabupaten Pesisir Selatan ini memiliki 15 Kecamatan yaitu sebagai berikut :<sup>37</sup>

##### 1. Kecamatan Koto XI Tarusan

Kecamatan Koto XI Tarusan awalnya terdiri dari 11 koto. Sekarang sudah dimekarkan menjadi beberapa Nagari yaitu: Siguntua, Taratak Sungai Lundang, Barung2 Balantai, Barung2 Belantai Timur, Duku,

---

<sup>37</sup> [www.Google.com](http://www.Google.com). kunjungan 7 Oktober 2013

Duku Utara, Batu hampa, Batu hampa Selatan, Nanggalo, Kapuh Utara, Kapuh, Sungai Tawa Taluak Raya, Kampuang Pansua, Ampang Pulau, Pulau Karam, Carocok Anau, Mandeh, Sungai Nyalo Mudik Aia, Sungai Pinang, dan lain-lain.

## 2. Kecamatan Bayang

Kecamatan Bayang awalnya disebut sebagai Nagari Bayang Nan Tujuh karena terdiri dari tujuh koto, kemudian dimekarkan menjadi beberapa nagari sampai sekarang.

## 3. Kecamatan Bayang Utara

Kecamatan Bayang Utara awalnya disebut Koto Nan Salapan, terdiri dari Pulut-pulut, Muaro Air, Pancung Taba, Ngalau Gadang, Limau-limau dan Taratak Nan Tigo (Teleng, Pisang dan Baru).

## 4. Kecamatan IV Jurai

Kecamatan IV Jurai terdiri dari Lumpo, Sago, Salido dan Painan tapi sekarang sudah dimekarkan menjadi beberapa nagari. Disini terletak pusat pemerintahan Kabupaten Pesisir Selatan, yaitu Painan.

5. Kecamatan Batang Kapas

Kecamatan Batang Kapas merupakan kepala dari Bandar Sepuluh, terdiri dari 5 Nagari Yaitu Nagari IV Koto Hile, Nagari Koto Nan Duo IV Koto Hilie, Nagari Koto Nan Tigo IV Koto Hile, Nagari IV Koto Mudiak, Nagari Taluak.

6. Kecamatan Sutera

Kecamatan Sutera merupakan singkatan dari 3 Nagari : Surantih, Taratak dan Ampiang Parak.

7. Kecamatan Lengayang

Kecamatan Lengayang terdiri dari dua Nagari awal : Kambang dan Lakitan. Kambang merupakan wilayah asal penyebaran dari masyarakat Bandar Sepuluh. Nenek moyang dari Sungai Pagu turun melalui Kambang kemudian menyebar ke utara (Sutera dan Batangkapas) dan sebagian menyebar ke selatan (Ranah Pesisir dan Linggo Sari Baganti).

8. Kecamatan Ranah Pesisir

Kecamatan Ranah Pesisir terdiri dari Nagari Palangai (Balai Salasa) dan Nagari Punggasan.

9. Kecamatan Linggo Sari Baganti

Kecamatan Linggo Sari Baganti terdiri dari Sungai Tunu dan Air Haji, merupakan ekor dari Bandar Sepuluh, berbatasan dengan wilayah Indojati.

10. Kecamatan Pancung Soal

Kecamatan Pancung Soal berpusat di Inderapura

11. Kecamatan Air Pura

Kecamatan Air Pura juga di wilayah Inderapura yang merupakan pemekaran dari Kecamatan Pancung Soal

12. Kecamatan Basa IV Balai Tapan

Kecamatan Basa IV Balai Tapan merupakan wilayah tengah dari Indojati. Di Tapan terdapat persimpangan jalan menuju Kerinci, Padang dan Bengkulu.

13. Kecamatan Ranah Ampek Hulu Tapan

Kecamatan Ranah Ampek Hulu Tapan juga di wilayah Tapan, merupakan pemekaran dari Kecamatan Basa Ampek Balai Tapan

#### 14. Kecamatan Lunang

Kecamatan Lunang tempat berkedudukannya Mande Rubiah. Sebagian wilayah Lunang adalah daerah transmigrasi.

#### 15. Kecamatan Silaut

Kecamatan Silaut sebagian besar wilayahnya merupakan lahan transmigrasi. Silaut adalah daerah paling selatan Kabupaten Pesisir Selatan dan Paling Selatan di Sumatera Barat yang berbatasan langsung dengan Kabupaten Mukomuko Provinsi Bengkulu.

Berdasarkan data di atas kecamatan Sutera dan Kecamatan Lengayang adalah salah satu Kecamatan yang ada di Kabupaten Pesisir Selatan.

Adapun yang menjadi lokasi penelitian ini adalah Kecamatan Sutera dan Kecamatan Lengayang yang selanjutnya dideskripsikan sebagai berikut

##### a. Kecamatan Sutera

Secara struktural Pemerintahan Kecamatan Sutera terlihat sebagai berikut. Camat sebagai kepala Kecamatan membawahi secara langsung Sekretaris Kecamatan (SekCam), kepala seksi pemerintahan dan trantip dan kepala seksi ekonomi pembangunan, kepala seksi Kesejahteraan sosial, Kepala Seksi Administrasi Kependudukan. Sekretaris Kecamatan Membawahi secara langsung kasubag umum dan kepegawaian, Kasubag Perencanaan dan Program, Kasubag Keuangan.

Kecamatan Sutera terdiri dari beberapa Nagari yaitu : 1. Nagari Amping Parak Timur; 2 Nagari Amping Parak; 3. Nagari Surantih; 4. Nagari Aurduri Surantih; 5. Nagari Rawang Gunuang Malelo Surantih; 6.Nagari Koto Nan tigo Selatan Surantih; 7. Nagari Koto Nan Tigo Utara Surantih; 8. Nagari Gantiang Mudiak Selatan Surantih; 9. Nagari Gantiang Mudiak Utara Surantih; 10. Nagari Taratak; 11. Nagari Lansano Taratak; 12. Nagari Koto Taratak . sedangkan disutera juga memiliki Wilayah Nagari Adat yang terdiri 1. Nagari Amping Parak ; 2. Nagari Taratak; 3. Nagari Surantih sedangkan Nagari Adat meliputi Wilayah Kekuasaan. Wilayah Nagari Adat Amping Parak terdiri dari : 1. Nagari Amping Parak Timur; 2 Nagari Amping Parak. Wilayah Nagari Adat Surantih terdiri dari : 1. Nagari Surantih; 2. Nagari Aurduri Surantih; 3. Nagari Rawang Gunuang Malelo Surantih, 4.Nagari Koto Nan tigo Selatan Surantih, 5. Nagari Koto Nan Tigo Utara Surantih; 6. Nagari Gantiang Mudiak Selatan Surantih; 7. Nagari Gantiang Mudiak Utara Surantih dan Nagari Adat Taratak Terdiri Dari : 1. Nagari Taratak; 2. Nagari Lansano Taratak; 3. Nagari Koto Taratak.

**TABEL 2****Nama- Nama Nagari Adat dan Nagari Pemerintahan di Kecamatan Sutera**

No	Nagari Adat	Nagari Pemerintahan
1	Nagari Amping Parak	a . Nagari Amping Parak Timur b. Nagari Amping Parak
2	Nagari Surantih	a. Nagari Surantih b. Nagari Aurduri Surantih c. Nagari Rawang Gunung Malelo Surantih d. Nagari Koto Nan Tigo Selatan Surantih e. Nagari Koto Nan Tigo Utara Surantih f. Nagari Gantiang Mudiak Selatan Surantih g. Nagari gantiang Mudiak Utara Surantih
3.	Nagari Taratak	a. Nagari Taratak b. Nagari Lansano Taratak c. Nagari Koto Taratak

Sumber: Data di peroleh dari kantor Camat Kecamatan Sutera

Kecamatan Sutera berpenduduk 41 .250 jiwa . Secara geografis kecamatan tersebut terletak antara 1 ° 30'-1 ° 39' Lintang Selatan (LS) dan 100°30'-100 ° 57' Bujur Timur (BT) dengan luas wilayah 445 ;65 km2 . Secara administratif Kecamatan Sutera berbatasan dengan Samudera Indonesia di sebelah Barat, Kabupaten Sotok di sebelah

Tt, Kecamatan atas di selh Utara dan Kecamatan

Layang di se

ektor Pertanian mata pearian utama penduduk,  
huya sub se pangan, Bagan dan perikanan .

bea komoditas ada di Kecamatan Sutera adalah padi

vahapi dan ikan la noditas ter bersama komoditas

nya ada sektor pertenyumbang pendapatan Domestik

ional Bruo (PDRB) gi dibandingktor lainnya Jenis

ik yang domain yanghara pendudukalah sapi lok(Sapi

ir).

Wali Nagari dipilih kyat dan ditepahn oleh Pemerintah

Dn. Pepatah minang mekan "Kemengan barajo ka Amak,

Mk barajo ka Pen, Penghulu bjo ka mufakat".

Muat/musyawah adalahuk dari tata ap kegiatan yang

dilakakan untuk pembaan sesuai dem pepatah yang

dimaksd, setiap kegiatan pangunan yang aksanakan disini

selalu dimusyawahkan lebihhulu dan mendapapersetujuan oleh

Badan Musyawarah (BAMUS)ng terdiri dari unsur-unsur golongan

masyarakat, tokoh-tokoh / pema masyarakat diikut sertakan, bahkan

menjadi pendorong dalam kegiatan pembangunan dan tidak terlepas

juga peran bundo kandung. Pebangunan mental spritual sama halnya

dengan pembinaan mental idiologi, pembinaan mental ideologi,

pembinaan mental spritual bagi pelajar-pelajar dilakukan di Sekolah

sejak Sekolah Dasar dan Sekolah Menengah dan melalui kursus keterampilan seperti PKK dan lain-lain,semacam pelajaran agama.

b. Kecamatan Lengayang

Secara struktural Pemerintahan Kecamatan Lengayang terlihat sebagai berikut. Camat sebagai kepala Kecamatan membawahi secara langsung Sekretaris Kecamatan (Sekcam), kepala seksi pemerintahan dan trantip dan kepala seksi ekonomi pembangunan, kepala seksi Kesejahteraan sosial, Kepala Seksi Administrasi Kependudukan. Sekretaris Kecamatan Membawahi secara langsung kasubag umum dan kepegawaian, Kasubag Perencanaan dan Program, Kasubag Keuangan.

Kecamatan Lengayang terdiri dari beberapa Nagari antara lain : 1. Nagari Kambang, 2. Nagari Kambang Timur, 3. Nagari Kambang Barat, 4. Nagari Kambang Utara, 5. Nagari Lakitan, 6. Nagari Lakitan Utara, 7. Nagari Lakitan Timur , 8. Nagari Lakitan Selatan, 9. Nagari Lakitan Tengah. Nagari Adat di Kecamatan Lengayang terdiri dari dua diantaranya: 1. Nagari Kambang, 2. Nagari Lakitan. Sedangkan Wilayah kekuasaan adat Nagari Kambang: 1. Nagari Kambang, 2. Nagari Kambang Timur, 3. Nagari Kambang Barat, 4. Nagari Kambang Utara. Wilayah kekuasaan Adat Nagari Lakitan terdiri: 1. Nagari Lakitan, 2. Nagari Lakitan Utara, 3. Nagari Lakitan Timur , 4. Nagari Lakitan Selatan, 5. Nagari Lakitan Tengah.

**TABEL 3****Nama- Nama Nagari Adat dan Nagari Pemerintahan di Kecamatan Lengayang**

No	Nagari Adat	Nagari Pemerintahan
1	Nagari Kambang	a . Nagari Kambang a. Nagari Kambang Timur b. Nagari Kambang Barat c. Nagari Kambang Utara
2	Nagari Lakitan	a. Nagari Lakitan b. Nagari Lakitan Utara c. Nagari Lakitan Timur d. Nagari Lakitan Selatan e. Nagari Lakitan Tengah

Sumber : Data diperoleh dari kantor Camat Kecamatan Lengayang

Wilayah Kecamatan Lengayang terdiri dari 2 (dua) Kenagarian yaitu Kenagarian Kambang dan Kenagarian lakitan dengan daerah merupakan dataran tinggi dan rendah yang terdiri dari kawasan Pantai, relatif tanah cukup bervariasi dari dataran rendah sehingga dataran tinggi yang di di lalui dua buah sungai dalam wilayah Kecamatan Lengayang.

Kecamatan Lengayang masih meliputi kawasan hutan seluas 57,80 % dari luas wilayah Kecamatan Lengayang.Kecamatan

Lengayang memiliki luas 445.65 Km<sup>2</sup> dengan luas masing-masing

Nagari sebagai berikut :

**TABEL 4**

**Nagari Adat Pada Kecamatan Lengayang**

NO	KENAGARIAN	LUAS Km <sup>2</sup>	KET
I	II	III	IV
1.	KAMBANG	360.14	
2.	LAKITAN	230.46	
JUMLAH		590.60	

Sumber: Data di peroleh dari kantor Camat Kecamatan Lengayang

Kecamatan Lengayang terletak pada 100°40,38'-101°50 Bujur timur 1°23,51'-1°45,54' Lintang Selatan, dengan luas daerah tercatat sebesar 590,60 Km<sup>2</sup> atau 10,27 % dari luas Kab. Pesisir Selatan. Batas daerah Kecamatan Lengayang berbatasan dengan sebelah utara berbatasan dengan Kec. Sutera, sebelah Selatan berbatasan dengan Kecamatan Ranah Pesisir, sebelah Barat berbatasan dengan Samudra Indonesia dan sebelah Timur dengan Kabupaten Solok.

Jumlah Pemerintahan Nagari dan Kampung di wilayah

Kecamatan Lengayang adalah sebagai berikut :

1. Nagari : 9 (Sembilan) Kenagarian
2. Kampung : 45 (empat puluh lima) Kampung

Proses Kembali Kenagari Semenjak telah di canangkan otonomi daerah dan di tindaklanjuti dengan Perda Sumbar No.9 /2000 dan Perda Pemda Pesisir Selatan No.17 /2001 tentang kembali ke Nagari, di wilayah Kecamatan Lengayang telah terbentuk 9 (Sembilan) Nagari Depinitif.

Wali Nagari dipilih oleh rakyat dan ditetapkan oleh Pemerintah Daerah. Pepatah minang mengatakan "*Kemenakan barajo ka Mamak, Mamak barajo ka Penghulu, Penghulu barajo ka mufakat*". Mufakat/musyawarah adalah pucuk dari tata setiap kegiatan yang dilaksanakan untuk pembangunan sesuai dengan pepatah yang dimaksud, setiap kegiatan pembangunan yang dilaksanakan disini selalu dimusyawarahkan lebih dahulu dan mendapat persetujuan oleh Badan Musyawarah (BAMUS) yang terdiri dari unsur-unsur golongan masyarakat, tokoh-tokoh / pemuka masyarakat diikut sertakan, bahkan menjadi pendorong dalam kegiatan pembangunan dan tidak terlepas juga peran bundo kanduang. Pembangunan mental spritual sama halnya dengan pembinaan mental idiologi, pembinaan mental ideologi, pembinaan mental spritual bagi pelajar-pelajar dilakukan di Sekolah sejak Sekolah Dasar dan Sekolah Menengah dan melalui kursus keterampilan seperti PKK dan lain-lain, semacam pelajaran agama. Dalam wirid-wirid pengajian agama, yang diadakan sekali 7-15 hari bertempat di Masjid-masjid dan di surau-surau yang dilakukan oleh Alim Ulama dan guru-guru agama. Pengertian kesadaran masyarakat

dalam hal ini cukup besar, karena mereka menyadari bahwa ajaran-ajaran dan hukum-hukum agama khususnya agama islam yang di anut 100% oleh penduduk Nagari Kecamatan ini. Semenjak dari nenek moyang mereka ajaran dan peraturan-peraturan hidup dari kehidupan manusia yang diyakininya kebaikannya dan tidak bertentangan dengan Adat yang dianutnya serta undang-undang/peraturan pemerintah. Perhatian masyarakat terhadap rumah-rumah ibadah dan pendidikan agama cukup tinggi sehingga dalam pembangunan dan memelihara rumah ibadah itu dilaksanakan dengan infak,wakaf dan zakat atau swadaya masyarakat di tambah bantuan pemerintah melalui program sosialnya. Hal ini ternyata bukan hanya dalam hal memelihara yang sudah ada tapi tidak ketinggalan merubah bentuk kepada bentuk yang modern.

Penduduk masyarakat Nagari ini masih terikat dengan pertanian dan perkebunan. Jadi masih besar jumlah penduduk yang mata pencahariannya dibidang pertanian,sungguhpun demikian dibidang lain tiap-tiap tahun dapat dikatakan meningkat seperti dibidang perindustrian/kerajinan,bidang jasa dan perdagangan. Ini disebabkan telah berkembangnya sumber-sumber produksi masyarakat. Juga diperhatikan sekarang ini banyak dari pengusaha-pengusaha dibidang jasa dan pedagang yang menjadikan usahanya menjadikan usaha pokok dan pertanian sebagai usaha tambahan.

### 3.2 Proses Pembuatan Akta Jual Beli Oleh PPAT Sementara di Kabupaten Pesisir-Selatan

Menurut data BPN Kabupaten Pesisir Selatan luas tanah adat di Kabupaten Pesisir Selatan adalah seluas 150.618 Ha dan luas tanah yang menjadi Hak Milik adalah seluas 54.712 Ha.

Tanah adat dikuasai oleh masyarakat adat setempat. Mengenai hak masyarakat adat menguasai tanah diakui oleh negara yaitu diatur dalam Pasal 18B ayat (1) UUD 1945 yang menyatakan bahwa negara mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Sesuai dengan penjelasan Pasal 67 ayat (1) UU No. 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan, suatu masyarakat hukum adat diakui keberadaannya, jika menurut kenyataannya memenuhi unsur antara lain:

- a. masyarakatnya masih dalam bentuk paguyuban (*rechtsgemeenschap*);
- b. ada kelembagaan dalam bentuk perangkat penguasa adatnya;
- c. ada wilayah hukum adat yang jelas;
- d. ada pranata dan perangkat hukum, khususnya peradilan adat, yang masih ditaati; dan
- e. masih mengadakan pemungutan hasil hutan di wilayah hutan sekitarnya untuk pemenuhan kebutuhan hidup sehari-hari.

Ciri-ciri keberadaan masyarakat hukum adat sebagaimana yang disebutkan dalam penjelasan Pasal 67 ayat (1) UU No. 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan ada penulis temui pada Kecamatan Sutera dan

Lengayang dimana keberadaan Fungsionaris adat seperti KAN sangat berpengaruh dalam kehidupan masyarakat setempat.

Pemanfaatan tanah oleh masyarakat adat diperbolehkan oleh Negara sebagaimana diatur dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Selanjutnya, Pasal 2 ayat (4) UUPA )mengatur bahwa hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah Swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.

Hak penguasaan atas tanah masyarakat hukum adat dikenal dengan Hak Ulayat. Definisi tanah ulayat baru diatur dalam Pasal 1 Permenag/Ka. BPN No. 5/1999 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat, yang menyebutkan bahwa Tanah Ulayat adalah bidang tanah yang di atasnya terdapat hak ulayat dari suatu masyarakat hukum adat tertentu. Sedangkan, masyarakat hukum adat adalah sekelompok orang yang terikat oleh tatanan hukum adatnya sebagai warga bersama suatu persekutuan hukum karena kesamaan tempat tinggal ataupun atas dasar keturunan.

Mengenai pelaksanaan hak ulayat diatur dalam pasal Pasal 3 UUPA adalah sebagai berikut:

“Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam pasal 1 dan 2 pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya. masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi”.

Jual beli merupakan suatu perbuatan yang sering di lakukan oleh manusia pada umumnya setiap anggota masyarakat pernah melakukan jual beli tanah dan tanpa di sadari jual beli tanah yang dilakukan sudah merupakan suatu perbuatan hukum.

Dalam kehidupan sehari-hari masyarakat yang ada di Kecamatan Sutura dan Lengayang ada melaksanakan jual beli terhadap tanah adat dan tanah hak milik yang mereka kuasai. Masyarakat setempat melakukan jual beli tanah biasanya dilakukan antar sesama mereka dan ada juga jual beli dilakukan dihadapan PPAT.

Surat jual beli tanah yang dibuat oleh penjual dan pembeli tanpa melibatkan bantuan pejabat umum dinamakan akta di bawah tangan. Hal ini sebagaimana yang disebutkan pasal 286 RBG ayat (1) :

“ dipandang sebagai akta di bawah tangan yaitu surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan surat yang ditandatangani dan dibuat dengan tidak memakai bantuan seorang pejabat umum”

Surat Jual beli tanah yang dibuat Penjual dan pembeli dihadapan Pejabat Umum dinamakan akta otentik. Hal ini sebagaimana yang dinyatakan dalam pasal 285 R.BG/165 H.I.R yang berbunyi :

“ Akta Otentik yaitu suatu surat yang dibuat menurut ketentuan Undang-Undang oleh atau dihadapan pejabat umum, yang berkuasa untuk membuat surat itu, memberikan buktiyang cukup bagi kedua belah pihak dan ahlinwarisnya dan sekalian orang yang mendapat hak dari padanya, tentang segala hal yang tersebut di dalam surat itu, dan juga tentang yang tercantum dalam surat itu sebagai pemberitahuan saja; tetapi yang tersebut kemudian itu hanya sekedar diberitahukan itu langsung berhubung dengan pokok yang disebutkan dalam akta tersebut.”

Dalam hal pengurusan sertifikat Hak Milik di BPN dapat dilakukan terhadap tanah adat dan tanah milik perseorangan dengan syarat-syarat sebagaimana yang di tentukan oleh peraturan perundang-undangan.

PP No. 24 /1997 mengatur tentang pendaftaran tanah dimana di dalam pasal 37 ayat (1) menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika di buktikan dengan akta yang di buat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini berarti bahwa akta jual beli tanah yang di buat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang bisa didaftarkan di BPN.

Kegiatan PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah merupakan pelaksanaan sebagian pendaftaran tanah. Hal ini diatur dalam pasal 2 PP No.37 /1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berbunyi :

Pasal 2 ayat (1) : PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

- (2) : Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :
- a. Jual beli;
  - b. Tukar menukar;
  - c. Hibah;
  - d. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
  - e. Pembagian hak bersama;
  - f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
  - g. Pemberian Hak Tanggungan;
  - h. Pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan

Jumlah PPAT di Kabupaten Pesisir Selatan sampai saat ini ada 2 Orang, yaitu Markhalina Satrianita,S.H dan Ujang Iskandar,S.E,S.H.Mkn yang wilayah kerja PPAT tersebut meliputi seluruh Daerah Kabupaten Pesisir Selatan dimana 2 orang PPAT ini berkantor di pusat Pemerintahan Kabupaten Pesisir Selatan sedangkan Kecamatan yang ada di Kabupaten Pesisir Selatan terdiri 15 Kecamatan dan wilayahnya sangat luas sehingga Keberadaan PPAT Sementara sangat di butuhkan masyarakat Kabupaten Pesisir Selatan. Menurut Pasal 5 ayat ( 3 ) huruf a PP No.37 /1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berbunyi :

“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 di bawah ini sebagai PPAT Sementara atau PPAT Khusus .Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, sebagai PPAT Sementara”

Berdasarkan Pasal 5 ayat (3 ) huruf a PP No.37 /1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT di atas dapatlah diketahui bahwa Untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT maka Camat atau Kepala Desa dapat melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, sebagai PPAT Sementara.

Dalam penelitian ini proses pembuatan akta jual beli oleh PPAT Sementara di Kabupaten Pesisir Selatan dikelompokkan menjadi 2 (dua) yaitu proses pembuatan akta jual beli tanah adat dan proses pembuatan akta jual beli tanah hak milik.

### **3.2.1 Proses Jual Beli Tanah Adat**

#### **3.2.1.1 Proses Jual Beli Tanah Adat di Kecamatan Sutera**

Di Kecamatan Sutera, pada umumnya masih banyak tanah adat. Masyarakat setempat bisa menguasai tanah tersebut sepanjang memenuhi persyaratan atau ketentuan adat. Dalam prakteknya, tanah adat tersebut ada yang diperjual belikan oleh anggota masyarakat hukum adat. Di Kecamatan Sutera, ada 3 (tiga) Nagari adat yaitu Nagari Surantih, Nagari Amping Parak, dan Nagari Taratak. Nagari Adat dipimpin oleh pucuk adat sekaligus pucuk adat tersebut menjadi ketua KAN di Nagari adat tersebut.

Pada tahun 2012 sampai Agustus 2013 akta jual beli tanah adat yang dibuat di PPAT Sementara adalah sebanyak 385. Proses

pembuatan akta jual beli oleh PPAT Sementara di Kecamatan Sutera meliputi 2 (dua) tahapan yaitu tahap pra jual dan tahap pembuatan akta jual beli. Adapun Proses pembuatan akta jual beli tanah adat di Kecamatan diuraikan dalam paragraf berikut.

a. tahap Pra jual beli

Berdasarkan penelitian, pelaksanaan jual beli tanah adat yang di kelola masyarakat di kecamatan Sutera sebelumnya pihak penjual harus melalui beberapa fase/tahapan dalam proses jual beli tanah adat yang dikelola masyarakat setempat yaitu dilakukannya proses prajual beli. Hal ini berdasarkan hasil wawancara dengan Camat Murdinal Guswandi sebagai PPAT Sementara Kecamatan Sutera dan Yusman Yusuf/Nurwafis sebagai penjual tanah adat di Kecamatan Sutera.

Proses prajual beli adalah suatu proses yang dilakukan oleh penjual dalam melengkapi dokumen sebagai syarat dilakukannya jual beli dihadapan di PPAT Sementara Kecamatan Sutera yaitu dengan mempersiapkan. Surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah yang diketahui oleh KAN dan Camat, surat pernyataan, surat keterangan, surat pernyataan pembeli pemegang hak atas tanah melebihi ketentuan maksimum, sket lokasi tanah / gambar tanah.

1. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (sporadik)

Bagi pihak yang akan menjual tanahnya maka terlebih dahulu membuat surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah (sporadik) yang acuan pembuatannya berdasarkan Pasal 76 Ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertahanan Nasional No. 3 Tahun 1997.

Surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah ini berisi pernyataan dari pihak pemilik tanah yang telah menguasai tanah miliknya. Surat pernyataan penguasaan bidang fisik tanah ini pembuatannya harus diketahui dua orang saksi sepadan, mamak kepala waris, mamak kepala kaum, ketua KAN, Wali Nagari, Camat Setempat.

Di dalam pembuatan surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah ini pihak penjual sering mengalami kendala atau keluhan karena dari pihak Adat/KAN sendiri tidak menetapkan besaran biaya yang harus dikeluarkan penjual dalam pembuatan surat ini, pihak KAN Surantih memungut biaya minimal Rp 500.000,- walaupun nilai transaksi itu kecil / kurang dari Rp 10.000.000,-.

Menurut ketua KAN Surantih Rusli Dt. Rang Batuah memang benar tidak ada ketentuan biaya yang pasti dalam pembuatan surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah namun kita jangan lupa bahwa kebiasaan hukum adat minang ini tidak tertulis jadi dasar pengenaan biaya dalam pembuatan

surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah Berdasarkan falsafah “ *kalawik babungo karang, karimbo babungo kayu, kasungai babungo pasia, kasawah babungo ampiang.*”<sup>38</sup> Tanpa adanya biaya resmi dari KAN mengenai pengurusan surat-surat yang melibatkan KAN merugikan masyarakat yang akan menjual tanahnya, hal ini banyak menyebabkan masyarakat melakukan jual beli tanah di bawah tangan atau bukan di PPAT Sementara.<sup>39</sup>

## 2. Surat Pernyataan

Surat pernyataan ini berisi pernyataan dari pemilik tanah bahwa tanah yang dimilikinya tidak dalam sengketa/jaminan suatu hutang baik pada Bank atau pada badan lainnya. Surat pernyataan ini di buat oleh pemilik tanah dengan diketahui oleh Wali Nagari setempat dengan mencantumkan luas tanah dan batas-batas tanahnya.

## 3. Surat Keterangan

Surat keterangan ini dikeluarkan oleh Wali Nagari. Surat keterangan ini menyatakan bahwa Wali Nagari telah mengadakan pemeriksaan ketempat pemilik tanah untuk meneliti keadaan tanah sipemilik tanah.

1) Mengenai batas sepadannya

2) Mengenai status tanah dan pemanfaatannya

---

<sup>38</sup> Wawancara tgl 5 september 2013

<sup>39</sup> Wawancara dengan PPAT Sementara kecamatan sutera, surantih, tgl. 6 september 2013.

3) Mengenai ada atau tidaknya sengketa terhadap tanah tersebut

Surat keterangan dibuat Wali Nagari ini diketahui Camat setempat.

4. Sket Lokasi Tanah/ Gambar Tanah

Sket lokasi tanah ini keluar atas pemeriksaan Wali Nagari, Kepala Kampung kelokasi tanah pemilik yang ditunjuk pemilik tanah.

5. Surat Pernyataan

Berdasarkan Pasal 99 (1) PMNA Nomor 3 Tahun 1997, surat pernyataan ini dibuat orang yang akan membeli tanah. Dengan menyatakan dengan memperoleh hak tanah pembeli tidak pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut Undang-Undang Nomor 56/PRP/1960 hak atas *absentee*. Bahwa pihak pembeli bersedia menanggung semua akibat hukumnya, apabila pernyataan sebagaimana yang dimaksud di atas tidak benar.

b. Pembuatan Akta Jual Beli

Setelah data-data diperoleh secara lengkap oleh pemilik tanah Adat kemudian diadakanlah jual beli antara pemilik tanah dengan pembeli tanah dihadapan Camat sebagai PPAT Sementara. Jumlah masyarakat pemilik tanah adat yang melaksanakan jual

beli tanah adat berdasarkan laporan bulanan PPAT sementara Kecamatan Sutera Tahun 2012-2013 adalah pada Tabel 3 di bawah ini :

**TABEL 5**

**Masyarakat Yang Mengajukan Akta Jual Beli Tanah Adat Pada PPAT Sementara Kecamatan Sutera pada Tahun 2012- Agustus 2013**

No	Tahun	Bulan	Jumlah	Total
1	2012	Januari	27	210
		Februari	23	
		Maret	27	
		April	27	
		Mei	63	
		Juni	0	
		Juli	0	
		Agustus	0	
		September	0	
		Oktober	0	
		November	22	
		Desember	21	
2.	2013	Januari	22	175
		Februari	24	
		Maret	21	
		April	17	
		Mei	32	

		Juni	16	
		Juli	18	
		Agustus	25	

Sumber: Data diperoleh dari PPAT Sementara Kecamatan Sutera Tahun 2012- Agustus 2013

Pelaksanaan jual beli tanah adat yang berasal dari tanah Nagari meskipun telah dikuasai oleh pengelola tanah bertahun-tahun dalam proses jual belinya harus melibatkan KAN setempat dalam penerbitan surat pernyataan penguasaan fisik tanah di Kecamatan Sutera.

Surat-surat ini sangatlah penting, tanpa adanya surat-surat ini maka jual beli tidak dapat terlaksana dihadapan PPAT Sementara meskipun secara aturan perjanjian jual beli, syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 K.U.H.Perdata adalah:

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

Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subjektif, karena mengenai orang-orangnya atau subjeknya yang mengadakan perjanjian. Sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-

syarat objektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.<sup>40</sup>

Dalam proses jual beli tanah adat ini yang merupakan syarat subyektif adalah dari pihak pemilik tanah dan penjual tanah telah sepakat dalam mengadakan jual beli tanah dengan pembeli tanah. Sedangkan yang merupakan syarat obyektif dari jual beli tanah adat ini adalah kejelasan dari objek yang menjadi barang yang akan diperjual belikan. Kejelasan objek ini terlihat dari kejelasan asal muasal tanah yang menjadi objek jual beli. Dalam hal jual beli tanah adat maka yang harus ada adalah surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah yang mana surat ini menerangkan adanya penguasaan fisik bidang tanah yang diketahui oleh batas sepadan tanah, surat ini dibuat disaksikan oleh dua orang saksi yang diketahui oleh Mamak Kepala Waris, Mamak Kepala Kaum, Ketua KAN, Wali Nagari dan Camat.

### **3.2.1.2 Proses Jual Beli Tanah Adat di Kecamatan Lengayang**

Di Kecamatan Lengayang pada umumnya terdapat tanah Nagari atau tanah Adat. Masyarakat setempat bisa menguasai tanah tersebut sepanjang memenuhi persyaratan atau ketentuan Adat di Kecamatan Lengayang. Dalam pengelolaan tanah Adat Nagari tersebut masyarakat harus mengajukan permohonan untuk menguasai tanah Nagari yang

---

<sup>40</sup> Subekti, Hukum Perjanjian, intermasa, 1998, hal 17.S

belum digarap / dikelola kepada kerapatan adat Nagari baik secara tertulis maupun secara lisan. Tanah yang telah dikuasai ini dapat di perjual belikan dengan syarat di ketahui oleh kerapatan Adat Nagari setempat. Di Kecamatan Lengayang terdapat 2(dua) Nagari Adat, yaitu Nagari Kambang dan Nagari Lakitan.

Pada Kecamatan Lengayang, tidak terdapat PPAT. Oleh karena itu proses jual beli di Kecamatan Lengayang pada umumnya dilaksanakan oleh PPAT Sementara. Hal ini berdasarkan Pasal 5 ayat 3 huruf (a) PP No. 37 /1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT.

Berdasarkan penelitian, pelaksanaan jual beli tanah adat yang di kelola masyarakat di kecamatan Lengayang melalui beberapa fase/tahapan yang hampir sama dengan Kecamatan Sutura, yaitu tahap pra jual beli dan tahap pembuatan akta jual beli. Hal ini diperkuat dari hasil wawancara dengan Camat Yesvi Yanuarsari sebagai PPAT Sementara Kecamatan Lengayang dan Mainur sebagai penjual tanah Adat di Kecamatan Lengayang, untuk terbitnya surat pernyataan penguasaan fisik tanah ini biaya yang dikeluarkan oleh pemilik/pengelola tanah untuk fungsionaris Adat tidak ada jumlah yang pasti sehingga pihak pemilik tanah merasa terbebani, besaran biaya yang dipungut oleh ketua KAN Lakitan di atas Rp 500.000,-.<sup>41</sup>

Pungutan yang dilakukan oleh KAN dirasakan terlalu memberatkan dan merugikan masyarakat yang akan menjual

---

<sup>41</sup> Wawancara , tgl. 6 september 2013.

tanahnya, hal ini banyak menyebabkan masyarakat melakukan jual beli tanah di bawah tangan atau bukan di PPAT Sementara.<sup>42</sup> Proses pra jual beli adalah suatu proses yang dilakukan oleh penjual dalam melengkapi dokumen sebagai syarat dilakukannya jual beli dihadapan di PPAT Sementara di Kecamatan Lengayang yaitu dengan mempersiapkan :

1. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (sporadik)

Bagi pihak yang akan menjual tanahnya maka terlebih dahulu membuat surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah (sporadik) yang acuan pembuatannya berdasarkan Pasal 76 Ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertahanan Nasional No. 3 Tahun 1997.

Surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah ini berisi pernyataan dari pihak pemilik tanah yang telah menguasai tanah miliknya. Surat pernyataan penguasaan bidang fisik tanah ini pembuatannya harus diketahui dua orang saksi sepadan, Mamak Kepala Waris, Mamak Kepala Kaum, ketua KAN , Wali Nagari, Camat setempat.

Di dalam pembuatan surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah ini pihak penjual sering mengalami kendala atau keluhan karena dari pihak Adat/KAN sendiri tidak menetapkan besaran biaya

---

<sup>42</sup>Wawancara dengan PPAT Sementara kecamatan sutera, surantih, tgl.6 september 2013.

yang harus dikeluarkan penjual dalam surat ini.<sup>43</sup> Menurut ketua KAN Lakitan Exnovius St. Khalifah memang benar tidak ada ketentuan biaya yang pasti dalam pembuatan surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah namun kita jangan lupa bahwa kebiasaan hukum adat minang ini tidak tertulis jadi dasar pengenaan biaya dalam pembuatan surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah Berdasarkan falsafah “ *kalawik babungo karang, karimbo babungo kayu, kasungai babungo pasia, kasawah babungo ampiang.*”<sup>44</sup>

## 2 Surat Pernyataan

Surat pernyataan ini berisi pernyataan dari pemilik tanah bahwa tanah yang dimilikinya tidak dalam sengketa/jaminan suatu hutang baik pada Bank atau pada badan lainnya. Surat pernyataan ini di buat oleh pemilik tanah dengan diketahui oleh Wali Nagari setempat dengan mencantumkan luas tanah dan batas-batas tanahnya.

## 3. Surat Keterangan

Surat keterangan ini dikeluarkan oleh Wali Nagari. Surat keterangan ini menyatakan bahwa Wali Nagari telah mengadakan pemeriksaan ketempat pemilik tanah untuk meneliti keadaan tanah si pemilik tanah.

### 1). Mengenai batas sepadannya

---

<sup>43</sup> Wawancara dengan Y.Gadang (PENJUAL) Koto Rawang, tgl 4 september 2013

<sup>44</sup> Wawancara tgl 5 september 2013

- 2). Mengenai status tanah dan pemanfaatannya
- 3). Mengenai ada atau tidaknya sengketa terhadap tanah tersebut

Surat keterangan dibuat Wali Nagari ini diketahui Camat setempat.

#### 4. Sket Lokasi Tanah/ Gambar Tanah

Sket lokasi tanah ini keluar atas pemeriksaan Wali Nagari , Kepala Kampung kelokasi tanah pemilik yang ditunjuk pemilik tanah.

#### 5. Surat Pernyataan

Berdasarkan Pasal 99 (1) PMNA Nomor 3 Tahun 1997, surat pernyataan ini dibuat orang yang akan membeli tanah dengan menyatakan bahwa ia tidak mempunyai tanah melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut Undang-Undang Nomor 56/PRP/1960. Selain itu, pihak pembeli bersedia menanggung semua akibat hukumnya, apabila pernyataan sebagaimana yang dimaksud di atas tidak benar.

Setelah data-data diperoleh secara lengkap oleh pemilik tanah Adat kemudian diadakanlah jual beli antara pemilik tanah dengan pembeli tanah dihadapan Camat sebagai PPAT Sementara. Pelaksanaan jual beli tanah adat yang berasal dari tanah Nagari meskipun telah dikusai oleh pengelola tanah bertahun-tahun dalam proses jual belinya harus melibatkan KAN setempat dalam penerbitan surat pernyataan penguasaan fisik tanah. Untuk terbitnya

surat pernyataan penguasaan fisik tanah di Kecamatan Lengayang biaya yang dikeluarkan oleh pemilik/pengelola tanah untuk fungsionaris Adat tidak ada jumlah yang pasti sehingga pihak pemilik tanah merasa terbebani.

Tanpa adanya biaya resmi dari KAN mengenai pengurusan surat-surat yang melibatkan KAN merugikan masyarakat yang akan menjual tanahnya, hal ini banyak menyebabkan masyarakat melakukan jual beli tanah di bawah tangan atau bukan di PPAT Sementara.<sup>45</sup>

Surat-surat ini sangatlah penting, tanpa adanya surat-surat ini maka jual beli tidak dapat terlaksana dihadapan PPAT Sementara meskipun secara aturan perjanjian jual beli, syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 K.U.H.perdata adalah:

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

Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subjektif, karena mengenai orang-orangnya atau subjeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-

---

<sup>45</sup>Wawancara dengan PPAT Sementara kecamatan Lengayang,,tgl.6 september 2013.

syarat objektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.<sup>46</sup>

Dalam proses jual beli tanah adat ini yang merupakan syarat subyektif adalah dari pihak pemilik tanah dan penjual tanah telah sepakat dalam mengadakan jual beli tanah dengan pembeli tanah. Sedangkan yang merupakan syarat obyektif dari jual beli tanah adat ini adalah kejelasan dari objek yang menjadi barang yang akan diperjual belikan, kejelasan objek ini terlihat dari kejelasan asal muasal tanah yang menjadi objek jual beli. Dalam hal jual beli tanah Adat maka yang harus ada adalah surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah yang mana surat ini menerangkan adanya penguasaan fisik bidang tanah yang diketahui oleh batas sepadan tanah, surat ini dibuat disaksikan oleh dua orang saksi yang diketahui oleh mamak kepala waris, Mamak Kepala Kaum, Ketua KAN , Wali Nagari dan Camat.

Jumlah masyarakat pemilik tanah adat yang melaksanakan jual beli tanah pada PPAT Sementara Kecamatan Lengayang tahun 2012-2013 tidaklah penulis ketahui karena PPAT Sementara Kecamatan Lengayang tidak melakukan pencatatan secara

---

<sup>46</sup> Subekti, Hukum Perjanjian, intermasa, 1998, hal 17.

administrasi dan tidak melakukan laporan ke BPN padahal PPAT berlanjut atau paling lambat tanggal 10 setiap bulannya.<sup>47</sup>

Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, sebagai PPAT Sementara PPAT Sementara Kecamatan Lengayang tidak melakukan pencatatan secara administrasi dan tidak melakukan laporan ke BPN karena kurangnya kesadaran hukum dari PPAT Sementara Kecamatan Lengayang akan pentingnya administrasi pencatatan akta Jual beli yang dilakukan di hadapan PPAT Sementara dalam rangka menegakkan aturan perundang-undangan.

### **3.2.2 Proses Jual Beli Tanah Hak Milik.**

Proses jual beli tanah hak milik tidaklah serumit proses jual beli tanah Adat, karena jual beli tanah hak milik sudah memiliki sertifikat. Dalam hal ini, ketika proses jual beli dilaksanakan, si penjual harus memperlihatkan sertifikat aslinya, jika si penjual tidak memperlihatkan sertifikat aslinya, PPAT Sementara menolak untuk membuatnya sebagaimana yang diatur di dalam pasal 39 ayat (1) PP No. 24/1997.

Proses jual beli tanah hak milik dapat diuraikan dalam tahapan berikut :

---

<sup>47</sup> Wawancara PPAT Sementara Kecamatan Sutera tgl 6 september 2013

1. PPAT Sementara terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada kantor pertanahan Kabupaten Pesisir Selatan mengenai kesesuaian sertipikat hak milik yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan dengan memperlihatkan sertipikat asli.
2. Apabila sertipikat telah sesuai dengan daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan, maka kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk membubuhkan Cap atau tulisan dengan kalimat : “ telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di kantor pertanahan”.
3. Sertipikat yang sudah diperiksa tersebut dikembalikan kepada PPAT Sementara yang dilakukan pada hari yang sama dengan hari pengecekan.
4. Setelah dilakukan cek fisik, pembeli dan penjual melengkapi syarat-syarat sebagai berikut:
  - a. Kartu keluarga penjual dan pembeli
  - b. KTP penjual dan pembeli
  - c. Bukti setoran PBB dalam kurun waktu 3(tiga) Tahun terakhir
5. Pembuatan akta jual beli harus di hadiri para pihak atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis yang di saksika sekurang-kurangnya 2(dua) orang saksi.

6. PPAT Sementara membacakan akta kepada para pihak dan memberikan penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta dan prosedur pendaftaran yang harus di laksanakan selanjutnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Jumlah Jual beli Tanah yang telah bersertifikat Hak Milik yang dilaksanakan Kecamatan Sutera pada tahun 2012-2013 adalah pada tabel di bawah ini

**TABEL 6**

**Masyarakat Yang Mengajukan Akta Jual Beli Tanah Bersertifikat Hak Milik Pada PPAT Sementara Kecamatan Sutera pada Tahun 2012- Agustus 2013**

No	Tahun	Bulan	Jumlah	Total
1	2012	Januari	0	1
		Februari	0	
		Maret	0	
		April	0	
		Mei	1	
		Juni	0	
		Juli	0	
		Agustus	0	
		September	0	
		Oktober	0	
		November	0	
		Desember	0	

2.	2013	Januari	2	3
		Februari	0	
		Maret	0	
		April	0	
		Mei	0	
		Juni	1	
		Juli	0	
		Agustus	0	

Sumber : Data bersumber dari PPAT Sementara Kecamatan Sutera

Jumlah masyarakat pemilik tanah Hak Milik yang melaksanakan jual beli tanah pada PPAT Sementara Kecamatan Lengayang tahun 2012-2013 tidaklah penulis ketahui karena PPAT Sementara Kecamatan Lengayang tidak melakukan pencatatan secara administrasi dan tidak melakukan laporan ke BPN padahal PPAT Sementara wajib memberikan laporan ke BPN setiap awal bulan berlanjut atau paling lambat tanggal 10 setiap bulannya.<sup>48</sup>

### **3.3. Pelaksanaan Pemungutan Uang Jasa Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Dalam Proses Pembuatan Akta Jual Beli Di Kabupaten Pesisir Selatan.**

Transaksi jual beli tanah adat dan tanah hak milik dikecamatan Sutera dan Kecamatan Lengayang berpatokan pada harga pasar dan nilai jual objek pajak berdasarkan hasil kesepakatan para pihak. Kebiasaan

<sup>48</sup> Wawancara PPAT Sementara Kecamatan Sutera tgl 6 september 2013

masyarakat Kecamatan Sutera dan Kecamatan Lengayang apabila harga tanah yang menjadi objek jual beli di atas harga pasar maka harga sebagai jual beli berdasarkan NJOP.<sup>49</sup> Berdasarkan hasil wawancara dengan PPAT Sementara Kecamatan Sutera dan Kecamatan Lengayang dapat kita ketahui bahwa dasar pengenaan harga jual berdasar NJOP dan menurut keterangan masyarakat Kecamatan Sutera dan Kecamatan Lengayang, Simur, Anis, Imam Sulaiman dalam proses jual beli di PPAT Sementara mereka memberikan uang Jasa melebihi 1 %(satu persen) dari nilai transaksi yaitu rata-rata mereka memberikan uang jasa sebesar Rp.500.000,- disetiap transaksi jual beli. Pemungutan uang jasa ini dilakukan PPAT Sementara ini pada saat mereka mengadakan Jual beli tanah mereka di hadapan PPAT Sementara yang transaksinya dapat dilihat pada tabel di bawah ini.<sup>50</sup>

**TABEL 7**

**Pemungutan Uang Jasa Oleh PPAT Sementara Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah di Kecamatan Sutera dan Kecamatan Lengayang.**

No	Nama	Uang jasa yang dipungut	Jumlah Transaksi	Uang yang seharusnya dipungut	Keterangan

<sup>49</sup> Wawancara dengan PPAT Sementara kecamatan lengayang, marapalam, tgl.5 september 2013.

<sup>50</sup> Wawancara Tanggal 7 September 2013

1.	Simur	Rp. 500.000,-	Rp.7.500.000,-	Rp.75.000,-	Pemungutan Uang Jasa Lebih dari 1 %
2.	Anis	Rp.500.000,-	Rp.8.000.000,-	Rp.80.000,-	Pemungutan Uang Jasa Lebih dari 1 %
3.	Imam Sulaim an	Rp. 500.000,-	Rp.10.500.000, -	Rp. 100.000,-	Pemungutan Uang Jasa Lebih dari 1 %

Sumber : Data diperoleh dari penjual tanah di Kecamatan Sutera dan  
Lengayang

PPAT dalam pembuatan akta menurut Pasal 36 huruf b PMA/Ka.

BPN No.1 /2006 menyebutkan :

“PPAT mempunyai hak memperoleh uang jasa (honorarium) dari pembuatan akta sesuai pasal 32 ayat (1) PP No. 37/1998”.

Pemungutan uang jasa/honorarium yang dilakukan PPAT sementara adalah sebesar 1 % dari nilai transaksi sebagaimana yang dinyatakan dalam pasal 32 ayat (1) PP No.37 /1998 menyebutkan:

“PPAT Sementara (honorarium) PPAT dan PPAT Sementara, termasuk uang jasa (honorarium) saksi tidak boleh melebihi 1 % (satu persen) dari harga transaksi yang tercantum di dalam akta”.

Pemungutan uang jasa/honorarium oleh PPAT Sementara tidak boleh melebihi dari 1 % (satu persen) dari harga transaksi yang tercantum dalam akta. Selain dari pungutan uang jasa tersebut, PPAT Sementara juga dilarang melakukan pungutan lainnya. Jika dicermati pungutan uang jasa oleh PPAT Sementara di Kecamatan Sutera dan Kecamatan Lengayang, terlihat bahwa pungutan uang jasa yang dilakukan melebihi 1 % (satu persen) dari harga transaksi yang tercantum dalam akta jual beli. Hal ini jelas merupakan pelanggaran terhadap ketentuan pasal 32 ayat (1) PP No. 37/1998.

Sebenarnya, tindakan dari PPAT Sementara tersebut dapat dicegah dan diantisipasi melalui pengawasan yang dilakukan oleh BPN. Di dalam pasal 45 PMA/Ka. BPN No.1 Tahun 2006, PPAT diwajibkan untuk menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pesisir Selatan, Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan setempat paling lambat tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya. Pasal 61 ayat (1) juga memberikan penegasan bahwa PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran akta perbuatan hukum yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sejak di tandatangani akta yang bersangkutan.

Dalam pelaksanaan pemungutan uang jasa oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara pada Kecamatan Sutera dan Kecamatan Lengayang

Camat sebagai PPAT Sementara tidak melakukan pencatatan dalam sebuah buku dan tidak pernah melaporkan kepada BPN mengenai besarnya uang jasa yang diterimanya dalam proses jual beli. Hal ini menyebabkan Camat sebagai PPAT Sementara melakukan pemungutan uang atau jasa /honorarium lebih dari 1% (satu persen).

Mengenai kewajiban pelaporan besarnya pungutan uang jasa yang dilakukan oleh Camat sebagai PPAT Sementara tidak ada diatur dalam perundang-undangan. Proses penegakan hukum terhadap Camat sebagai PPAT Sementara melakukan pungutan uang jasa lebih dari 1% tidak dapat diterapkan kecuali adanya laporan dari masyarakat yang dirugikan, melapor ke BPN untuk memberhentikan Camat sebagai PPAT Sementara.

Menurut teori penegakan hukum untuk dapat tegaknya hukum disuatu daerah haruslah :

1) Subtansi Hukum

Diatur secara tegas dalam semua aturan hukum, dalam hal ini aturan hukum yang digunakan adalah aturan hukum yang mengatur camat sebagai PPAT Sementara dalam pembuatan akta jual beli.

2) Budaya Hukum

Adanya kesadaran masyarakat yang taat akan aturan hukum. Yang melakukan proses jual beli sesuai dengan peraturan Perundang-Undangan dan tidak bekerja sama dengan Camat sebagai PPAT Sementara dalam berbuat curang dalam pembuatan akta jual beli tanah.

3) Struktur Hukum

Adanya bagian khusus dari BPN yang melakukan pengawasan terhadap camat sebagai PPAT Sementara dalam mekukan pungutan uang jasa dalam proses jual beli.

Tanpa adanya tiga faktor ini maka penegakan hukum PPAT Sementara ini dalam pungutan uang jasa sebesar 1% dari transaksi tidak akan efektif sehingga dapat merugikan pihak masyarakat yang membuat akta jual beli pada PPAT Sementara.

#### **3.4 Pemungutan Uang Jasa Terhadap Masyarakat Tidak Mampu di Kecamatan Sutera dan Kecamatan Lengayang**

Dalam penanggulangan masalah kemiskinan melalui program bantuan langsung tunai (BLT) BPS telah menetapkan 14 (empat belas) kriteria keluarga miskin, seperti yang telah disosialisasikan oleh Departemen Komunikasi dan Informatika (2005), rumah tangga yang memiliki ciri rumah tangga miskin, yaitu: (Jika memenuhi salah satu kriteria dikategorikan sebagai “miskin”).<sup>51</sup>

1. Hidup dalam rumah dengan ukuran lebih kecil dari 8 M2 per orang.
2. Hidup dalam rumah dengan lantai tanah atau lantai kayu berkualitas rendah/bambu.
3. Hidup dalam rumah dengan dinding terbuat dari kayu berkualitas rendah/bambu/rumbia/tembok tanpa diplester.

---

<sup>51</sup> [www. Google.com](http://www.Google.com), kunjungan tanggal 16 Oktober 2013

4. Hidup dalam rumah yang tidak dilengkapi dengan WC/bersama-sama dengan rumah tangga lain.
5. Hidup dalam rumah tanpa listrik.
6. Tidak mendapatkan fasilitas air bersih/sumur/mata air tidak terlindung/sungai/air hujan.
7. Menggunakan kayu bakar, arang atau minyak tanah untuk memasak.
8. Mengonsumsi daging atau susu seminggu sekali.
9. Belanja satu set pakaian baru setahun sekali.
10. Makan hanya sekali atau dua kali sehari.
11. Tidak mampu membayar biaya kesehatan pada Puskesmas terdekat.
12. Pendapatan keluarga kurang dari Rp. 600.000,- per bulan.
13. Pendidikan Kepala Keluarga hanya setingkat Sekolah Dasar.
14. Tidak memiliki tabungan/barang yang mudah dijual dengan nilai Rp. 500.000,-(kendaraan, emas, ternak dll)
15. Mempekerjakan anak di bawah umur.
16. Tidak mampu membiayai anak untuk sekolah.

Ada satu kriteria tambahan lagi, hanya tidak terdapat dalam leaflet bahan sosialisasi Departemen Komunikasi dan Informatika tentang kriteria rumah tangga miskin, yaitu rumah tangga yang tidak pernah menerima kredit usaha UKM/KUKM setahun lalu.

Kriteria miskin dengan patokan indeks kebutuhan minimum energi 2.100 kalori per kapita/hari (kira kira 2000-2500 kalori per hari untuk laki laki dewasa). Bank Dunia mendefinisikan Kemiskinan absolut sebagai

hidup dg pendapatan dibawah USD \$1/hari dan Kemiskinan menengah untuk pendapatan dibawah \$2 per hari.

Pemungutan Uang Jasa Terhadap masyarakat tidak mampu di Kecamatan Sutera dan Kecamatan Lengayang ada diberlakukan oleh Camat sebagai PPAT sementara, rata-rata penduduk sutera dan lengayang berpenghasilan menengah ke bawah sehingga dengan adanya camat sebagai PPAT Sementara di Kecamatan Sutera dan kecamatan Lengayang sangat membantu masyarakat yang akan menjual tanahnya. Hal ini berdasarkan wawancara dengan PPAT sementara tersebut dan telah dikonfirmasi dengan pihak penjual Kandar alamatnya di KP.Psn. Panjang dan Nursini yang alamatnya di KP. Sei Sirah tentang kebenarannya.<sup>52</sup>

**TABEL 8**

**Bantuan Cuma-Cuma Yang Diberikan Oleh PPAT Sementara Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah**

No	Nama	Jumlah Transaksi	Jasa	Keterangan
1.	Kandar	Rp. 10.000.000,-	0	Pemberian Uang Jasa Cuma-cuma
2.	Nursini	Rp. 8000.000,-	0	Pemberian Uang Jasa Cuma-cuma

<sup>52</sup> Wawancara tanggal 8 September 2013

Bantuan secara Cuma-Cuma yang dilakukan Camat Sutera dan Lengayang sebagai PPAT Sementara telah berkesesuaian dengan Pasal 32 ayat (2) menyebutkan PPAT dan PPAT Sementara wajib memberikan jasa tanpa memungut biaya kepada seseorang yang tidak mampu.

Dalam pelaksanaan Pemungutan uang jasa terhadap masyarakat yang tidak mampu sering dilaksanakan oleh PPAT Sementara tapi tidak ada permohonan secara administrasi oleh penjual atau pembeli yang tidak mampu, hal ini dibenarkan oleh pihak penjual berdasarkan penelitian yang diteliti penulis kepada masyarakat yang tidak mampu dalam membeli tanah tersebut. Namun permohonan ini dilakukan pembeli dengan cara lisan dengan menyampaikan alasan-alasan seperti : 1. Banyaknya kebutuhan biaya pendidikan, 2. Tidak adanya penghasilan yang tetap

## BAB IV

### PENUTUP

#### 4.1 Kesimpulan

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan pada bab-bab sebelumnya, maka dapat diperoleh kesimpulan sebagai berikut :

1. Proses pembuatan akta jual beli oleh PPAT Sementara di Kabupaten Pesisir Selatan dapat dibagi atas 2 bagian, yaitu proses pembuatan akta jual beli tanah adat dan proses pembuatan akta jual beli tanah hak milik. Proses Pembuatan akata jual beli tanah adat berbeda dengan proses pembuatan akta jual beli tanah hak milik.
2. Pelaksanaan pemungutan uang jasa oleh PPAT Sementara melebihi dari ketentuan 1 % dari harga transaksi yang tercantum dalam akta jual beli. Pengawasan BPN terhadap praktik pelanggaran ketentuan pasal 32 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998 tidak berjalan, sehingga praktik pemungutan uang jasa 1 % dari harga transaksi tetap terus terjadi. Selain itu, tidak ada ketentuan yang mengatur pemberian sanksi terhadap praktik pelanggaran tersebut.
3. PPAT Sementara telah melaksanakan ketentuan untuk tidak melakukan pemungutan uang jasa terhadap masyarakat tidak mampu. Penilaian siapa yang termasuk golongan tidak mampu merupakan hasil penilaian subyektif dari PPAT Sementara.

#### 4.2 Saran

Dari semua uraian yang telah penulis sebutkan di atas, maka selanjutnya penulis memberikan saran berdasarkan pikiran dan logika serta pengetahuan yang sangat sederhana dan terbatas yang penulis miliki sebagai berikut :

1. BPN harus melakukan pengawasan interatif terhadap praktik pemungutan uang jasa yang melebihi 1% dari harga transaksi.
2. Praktik pelanggaran ketentuan pasal 32 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998 harus ditindaklanjuti dengan pemberian sanksi. Pemberian sanksi tersebut dengan pemberian sanksi. Pemberian sanksi tersebut harus dicantumkan dalam peraturan perundang-undangan setidaknya, dicantumkan di dalam perubahan PP No. 37 Tahun 1998.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Adillah , Siti Ummu dan Soeyono. 2003, *Diktat Mata Kuliah Hukum Kontrak*, Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Sultan Agung, Semarang
- A.P.Parlindungan.1989, *Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landform, Bagian I*, Mandar Maju, Bandung
- Asshiddiqie, Jimly Asshiddiqie. 2006, *Pembangunan Hukum Dan Penegakan Hukum Di Indonesia, Disampaikan pada acara Seminar "Menyoal Moral Penegak Hukum" dalam rangka Lustrum XI Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada.*
- Badruzaman , Mariam Darus. 2006, *KUHPERDATA Buku III* , Alumni, Bandung
- Harsono, Boedi. 1990, *Badan Pertanahan Nasional, Deputy Bidang Pengukuran Dan Pendaftaran Tanah , Makalah , Seminar tentang Pendaftaran Tanah Di Bidang Hak Tanggungan dan PPAT*, Jakarta
- Harsono, Boedi. 2000, *Hukum Agraria Indonesia. Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum*, Djambatan, Jakarta.
- Ibrahim, Jhony. 2006, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif, cetakan ke-2*, Bayumedia Publishing, Malang
- Kansil , C.S.T. 1991, *Hukum Perdata I (Termasuk Asas – Asas Hukum Perdata)* , PT. Pradnya Paramita, Jakarta
- Makarim, Edmon Makarim. 2004, *Kompilasi Hukum Telematika*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Marzuki, Peter. 2005, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta
- Mertokusumo, Sudikno. 1986, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberti, Yogyakarta
- M Hadjon, Philips. 1994. *Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia*. Gadjah Mada University Press, Yogyakarta

- Muhammad, Abdulkhadir. 1978, *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Patrik , Purwahid . 1994, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan* , CV. Mandar maju, Semarang
- Perangin, Effendi. 1991, *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah*, Rajawali Press, Jakarta
- Perangin, Effendi. 1994, *Hukum Agraria Di Dindonesia, Satu Telaah Dan Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Rajawali Press. Jakarta
- Poerwodharminto. 1999, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta
- Prasetyo, Teguh dan Abdul Halim. 2006, *Bisnis E-Commerce*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta
- Raharjo, Handri Raharjo. 2009, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta
- R. Subekti. 1987, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta
- R. Subekti. 2002, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta
- Salim HS. 2003, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta
- Soemitro, Ronny Hanitijo. ) 1990, *Metodologi Penelitian Hukum dan Juru Metri*, Ghalia, Indonesia, Jakarta
- Soewoto. *Kekuasaan dan Tanggung Jawab Presiden Repoblik Indonesia*. Desertasi. Universitas Airlangga Surabaya.
- Sunggono, Bambang. 1997, *Metode Penelitian Hukum*, : PT. Raja Gravindo Persada, Jakarta
- Subekti. 2004, *Hukum Perjanjian* , Intermasa ,Jakarta, Intermasa
- Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa. 2000, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta
- W.J.S. Poerdarminta. 1999, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. PN. Balai Pustaka. Jakarta

## **B. Peraturan Perundang-undangan**

Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Agraria;

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

### **C. Internet**

<http://ayongaji.com/?p=171> [www.google.com/estherdm@plasa.com](http://www.google.com/estherdm@plasa.com)

<http://nwlawdocument7.blogspot.com/2009/04/pengertian-jual-beli-internasional.html>

[www.wikiepedia.com](http://www.wikiepedia.com) [esthermagfirah@yahoo.com](mailto:esthermagfirah@yahoo.com)

