

V. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kedudukan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk mengkonstantir suatu perbuatan hukum atas tanah antara pihak-pihak yang berkepentingan untuk dituangkan dalam bentuk Akta. Pengertian 'membantu' Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan tugas pendaftaran tanah adalah dengan membuat akta mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang merupakan alat bukti yang dijadikan sebagai dasar pendaftaran perubahan data yuridis mengenai data tersebut.

Pada dasarnya pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah oleh pejabat yang berwenang bukan untuk kepentingan diri pejabat itu sendiri, tetapi untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang memerlukan alat bukti tertulis otentik dan perbuatan hukum yang dilakukan oleh mereka yang berkepentingan.

Sebagai pejabat yang bertugas di bidang agraria, maka jabatan PPAT selalu diartikan dengan suatu wilayah tertentu yang menjadi wilayah kerjanya. Pada prinsipnya di dalam suatu wilayah kecamatan ada seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam hal-hal tertentu dapat dikecualikan seorang PPAT mempunyai daerah kerja lebih dari satu wilayah. Namun untuk suatu wilayah yang belum dipenuhi formasi pengangkatan PPAT, maka dapat ditunjuk Camat

sebagai PPAT sementara. Jika di Kecamatan tersebut kemudian diangkat seorang PPAT, maka Camat tersebut masih tetap menjadi PPAT sementara sampai berakhir masa tugasnya.

Kedudukan Camat sebagai PPAT sementara juga ditegaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam Bab III yang menjelaskan tentang pengangkatan dan pemberhentian PPAT, pada Pasal 5 Ayat 3 disebutkan bahwa:

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:

- a. Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, sebagai PPAT Sementara.
- b. Kepala Kantor Pertanahan untuk melayani pembuatan akta PPAT yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi negara sahabat berdasarkan asas resiprositas sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri sebagai PPAT khusus

Dalam pengangkatan camat sebagai PPAT sementara, pengambilan sumpah jabatan sebagai PPAT sementara dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Hal ini dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Di dalam Bab IIV yang berisi tentang sumpah jabatan PPAT, pada Pasal 16 Ayat 5 disebutkan bahwa:

Pengambilan sumpah jabatan sebagai PPAT Sementara bagi Kepala Desa dilakukan oleh dan atas prakarsa Kepala Kantor Pertanahan di Kantor Kepala Desa yang bersangkutan setelah Kepala Kantor Pertanahan menerima tembusan penunjukkan Kepala Desa tersebut sebagai PPAT Sementara

B. Peranan Camat Sebagai PPAT Sementara Dalam Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah

Sebelum dibahas lebih mendalam mengenai peranan Camat sebagai PPAT Sementara dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah, akan dijelaskan lebih dahulu mengenai sebab-sebab yang mengharuskan dilakukannya pendaftaran hak atas tanah dan perlunya pemeliharaan data atas pendaftaran tanah tersebut.

Di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 Butir (1) tentang Pendaftaran Tanah dijelaskan bahwa pendaftaran tanah adalah rangkaian rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, yang meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satu rumah susun, termaksud pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Dalam penyajian data pendaftaran tanah sebagai daftar umum terdapat berbagai perincian mengenai data pendaftaran tanah tersebut. Hal ini dijelaskan dalam hasil

wawancara dengan Kepala Kantor Pertanahan BPN Kabupaten Lampung Timur, Bapak Istamar, S.H., M.B.A.:

" Penyajian data pendaftaran tanah sebagai daftar umum terdiri atas berbagai unsur yang memuat informasi dan mendukung bukti-bukti pengakuan hak atas tanah tersebut. Data tersebut terdiri atas: peta pendaftaran tanah, daftar tanah, surat ukur, buku tanah, dan daftar nama."

Penjelasan mengenai unsur-unsur yang tertuang dalam data pendaftaran tanah tersebut adalah:

- a. Peta Pendaftaran Tanah adalah peta yang menggambarkan bidang atau bidang tanah untuk keperluan pendaftaran tanah.
- b. Daftar Tanah yaitu dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan sistem penomoran.
- c. Surat Ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian yang diambil datanya dari peta pendaftaran tanah
- d. Buku Tanah yaitu dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.
- e. Daftar Nama adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat keterangan mengenai penguasaan tanah dengan suatu hak atas tanah, atau hak pengelolaan, dan mengenai kepemilikan hak atas satuan rumah susun oleh orang perseorangan, atau badan hukum tertentu.

Kepala Kantor Pertanahan BPN Kabupaten Lampung Timur, Bapak Istamar, S.H., M.B.A. juga menjelaskan bahwa:

" Salah satu tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah adalah untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam rangka melakukan tindakan hukum mengenai bidang-bidang tanah atau satuan rumah susun yang sudah terdaftar tersebut."

Sehingga dengan dilakukan pendaftaran tanah, akan terselenggara tertib administrasi pertanahan yang baik, dan dapat menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, agar dengan mudah diperoleh data yang diperlukan dalam rangka melakukan tindakan hukum mengenai bidang-bidang tanah atau satuan rumah susun yang sudah terdaftar tersebut. Dengan demikian segala perselisihan mengenai penguasaan hak milik atas tanah dan hak-hak atas tanah lainnya dapat dihindarkan dan diselesaikan dengan memberikan jaminan kepastian hukum yang jelas.

Secara umum, pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan data fisik atau data yuridis terhadap objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Hal ini dijelaskan oleh Bapak Istamar, S.H., M.B.A. selaku Kepala Kantor Pertanahan BPN Kabupaten Lampung Timur:

"Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 12, pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan data fisik atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Perubahan data fisik dan data yuridis objek pendaftaran tanah tersebut dicatat didalam daftar umum sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah tentang pendaftaran tanah."

Sedangkan yang dimaksud dengan data fisik dan data yuridis dijelaskan juga oleh Bapak Istamar, S.H., M.B.A. selaku Kepala Kantor Pertanahan BPN Kabupaten Lampung Timur:

"Berdasarkan PP No. 24 tahun 1997 Pasal 1 butir 6 dan 7 tentang pendaftaran tanah, data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Sedangkan data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban lain yang membebaninya."

Kemudian Bapak Hi. Sardono AP, S.P.d selaku Kepala Seksi Pemerintahan Batanghari Nuban Kabupaten Lampung Timur menjelaskan mengenai beberapa faktor penyebab perlunya pemeliharaan data pendaftaran tanah dalam petikan wawancara berikut:

"Dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah, disebabkan oleh berbagai faktor seperti pemeliharaan data karena pemindahan hak yang tidak melalui lelang atau hak melalui lelang, peralihan hak karena jual-beli, tukar-menukar, dan hibah, peralihan hak karena pewarisan, penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi, pembebanan hak, perpanjangan jangka waktu hak atas tanah, pemecahan, pemisahan, dan penggabungan bidang tanah, karena penolakan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak, pembagian hak bersama, hapusnya hak tanggungan, hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan, dan hak milik atas satuan rumah susun, perubahan nama dan berdasarkan putusan atau penetapan ketua pengadilan."

Secara sistematis, berdasarkan wawancara tersebut dapat dijabarkan mengenai faktor-faktor penyebab perlunya pemeliharaan data pendaftaran tanah:

- a. Pemeliharaan data karena pemindahan hak yang tidak melalui lelang
- b. Pemeliharaan data karena pemindahan hak melalui lelang
- c. Pemeliharaan data disebabkan peralihan hak karena jual-beli, tukar-menukar dan hibah.
- d. Pemeliharaan data disebabkan peralihan hak karena pewarisan
- e. Pemeliharaan data disebabkan peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi
- f. Pemeliharaan data karena pembebanan hak
- g. Pemeliharaan data karena perpanjangan jangka waktu hak atas tanah
- h. Pemeliharaan data karena pemecahan, pemisahan, dan penggabungan bidang tanah
- i. Pemeliharaan data karena penolakan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak.
- j. Pemeliharaan data karena pembagian hak bersama.
- k. Pemeliharaan data karena hapusnya hak tanggungan.
- l. Pemeliharaan data karena hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan, dan hak milik atas satuan rumah susun.
- m. Pemeliharaan data karena perubahan nama.
- n. Pemeliharaan data berdasarkan putusan atau penetapan ketua pengadilan.

Dari faktor-faktor tersebut yang sering kali menjadi penyebab pendaftaran tanah dan umumnya selalu terjadi dalam proses pemeliharaan data pendaftaran tanah di berbagai kecamatan khususnya di Kecamatan Batanghari Nuban pada Kabupaten

Lampung Timur adalah faktor pemeliharaan data pendaftaran tanah yang disebabkan peralihan hak karena transaksi jual-beli dan masalah pewarisan. Hal ini tertuang dalam wawancara dengan Kepala Seksi Pemerintahan Batanghari Nuban Kabupaten Lampung Timur, Bapak Hi. Sardono AP, S.P.d:

"Dalam proses pemeliharaan pendaftaran tanah di berbagai kecamatan di Lampung Timur khususnya di kecamatan Batanghari Nuban, faktor-faktor yang sering menjadi penyebab terjadinya pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah yang disebabkan peralihan hak karena jual-beli dan peralihan hak karena pewarisan. Kedua faktor ini menjadi kasus yang paling sering muncul dalam proses pemeliharaan data pendaftaran tanah di berbagai kecamatan di Lampung Timur."

Dari petikan wawancara tersebut, maka peranan camat sebagai PPAT Sementara dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah dapat difokuskan ke dua elemen utama yakni peranan Camat sebagai PPAT Sementara dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah karena transaksi jual-beli dan karena hak waris atau pewarisan.

a. Peranan Camat Sebagai PPAT Sementara Dalam Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah Karena Transaksi Jual-Beli

Dalam transaksi jual-beli tanah dan bangunan biasanya akan ada proses penandatanganan transaksi jual-beli yang disahkan secara hukum dan melibatkan berbagai unsur di dalamnya seperti pihak penjual, pihak pembeli, saksi-saksi dari kedua pihak maupun dari aparat pemerintah. Meskipun proses transaksi jual-beli itu sudah terjamin secara hukum, namun dalam hal hak kepemilikan tanah diperlukan suatu tindakan hukum, yaitu balik nama. Dalam hal ini perpindahan

hak atas tanah dari penjual ke pembeli harus disahkan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Setelah dilakukan jual-beli dengan dibuatkan akta jual-beli oleh PPAT, maka pembeli cukup memegang salinan akta jual-beli, sedangkan yang asli tetap disimpan oleh camat selaku PPAT Sementara untuk kemudian diteruskan.

Berdasarkan wawancara dengan berbagai sumber dari informan yang relevan, diperoleh peran Camat sebagai PPAT Sementara dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah karena transaksi jual-beli. Berbagai peran Camat tersebut menjadi bagian dalam mekanisme pemeliharaan data pendaftaran tanah. Sehingga peran Camat sebagai PPAT Sementara dijelaskan sebagai berikut:

1. Melakukan Pemeriksaan Kelengkapan Berkas

Peran Camat sebagai PPAT Sementara dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah pada transaksi jual-beli diawali dengan melakukan pemeriksaan kelengkapan berkas. Hal ini dijelaskan dalam wawancara dengan Camat Batanghari Nuban Kabupaten Lampung Timur, Bapak Dwi Sutrisno:

"Langkah pertama yang dilakukan dalam menjalankan peran sebagai PPAT Sementara adalah dengan melakukan pemeriksaan berkas atau dokumen-dokumen terkait. Caranya dengan memeriksa keotentikan sertifikat tanah, antara lain dengan mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat tanah dengan data-data yang ada di Kantor Pertanahan. Hal ini dimaksudkan agar data yang diperoleh sesuai dengan kenyataan atau fakta yang ada."

Jadi dalam hal ini Camat berperan memeriksa surat yang diperlukan apakah telah sesuai semua persyaratan yang ditentukan dan dibutuhkan dalam proses pembuatan akta tanah tersebut. Sehingga data yang didapat sesuai dengan kenyataan.

Bapak Dwi Sutrisno selaku Camat Batanghari Nuban Kabupaten Lampung Timur juga menambahkan :

"Apabila nanti timbul suatu keraguan pada keterangan yang ada di dalam akta tanah, Camat sebagai PPAT Sementara dapat memeriksa dan membuktikan langsung pada Kantor Pertanahan setempat. Seandainya dari data yang dimiliki oleh pihak terkait yang mengajukan permohonan pembuatan akta kepada Camat sebagai PPAT Sementara diketahui terdapat hal-hal yang tidak benar , maka PPAT yang bersangkutan berhak menolak permintaan pembuatan suatu akta. Selain itu Camat sebagai PPAT juga berhak untuk menolak permintaan pembuatan suatu akta tertentu mengenai tanah, terutama jika sertifikat hak yang bersangkutan tidak diserahkan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai di daftar Kantor Pertanahan. "

Dapat disimpulkan bahwa Camat sebagai PPAT Sementara wajib menolak membuat akta mengenai sebidang tanah dan satuan rumah susun, jika data-data yang dimiliki ternyata tidak benar dan tidak sesuai dengan kenyataan, terlebih lagi jika sertifikat hak yang bersangkutan tidak diserahkan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai di daftar Kantor Pertanahan. Hal ini dilakukan untuk mengantisipasi terjadinya kesalahan teknis dalam penulisan data yang ada pada sertifikat tanah.

Dalam melakukan perannya, Camat sebagai PPAT Sementara tidak mengalami kesulitan untuk memeriksa sertifikat dan berkas-berkas yang lain, karena sebagian besar data yang ada telah sesuai dengan sertifikat yang sebenarnya. Apabila keterangan yang ada tidak sama, maka PPAT dapat langsung menolak permohonan pembuatan akta tersebut karena tidak sah menurut hukum.

Selain itu, terdapat pula beberapa kriteria yang menyebabkan PPAT dapat menolak permintaan akta atas tanah yang sudah dibukukan. Hal ini diungkapkan oleh keterangan Bapak Drs. Umar Dani selaku sekretaris kecamatan Batanghari Nuban kabupaten Lampung Timur:

"Seorang PPAT dapat menolak permintaan untuk membuat akta atas tanah yang sudah dibukukan apabila memenuhi beberapa persyaratan, pertama jika permintaan itu tidak disertai dengan sertifikat tanah yang bersangkutan. Yang kedua bila tanah yang menjadi objek perjanjian ternyata masih dalam perselisihan dan yang terakhir jika tidak disertai surat tanda bukti pembayaran biaya pendaftaran."

Apabila salah satu atau semua persyaratan tersebut tidak terpenuhi, maka Camat sebagai PPAT sementara berhak untuk mengambil tindakan dengan menolak permintaan pembuatan akta atas tanah tersebut.

Bapak Drs. Umar Dani selaku sekretaris Kecamatan Batanghari Nuban Kabupaten Lampung Timur juga menjelaskan mengenai surat-surat atau berkas-berkas yang diperlukan dan harus diperiksa oleh Camat sebagai PPAT sementara sesuai persyaratan yang telah ditentukan dalam pembuatan Akta Tanah:

"Dalam pembuatan akta tanah, camat sebagai PPAT Sementara wajib memeriksa berbagai dokumen, atau surat berkas-berkas penting yang menjadi syarat mutlak dalam pembuatan akta tersebut. Dalam hal ini berbagai berkas yang dipersyaratkan itu telah ditentukan sebelumnya oleh camat sebagai PPAT Sementara. Berkas-berkas itu antara lain sertifikat tanah yang bersangkutan, bukti bahwa tanah yang akan dijual tidak sedang dalam perselisihan (dengan melampirkan keterangan Lurah setempat), kemudian adanya surat tanda bukti biaya pendaftaran, identitas Penjual (KTP), surat kuasa dan identitas pemberi kuasa jika diwakili oleh seorang kuasa, dan yang terakhir adalah izin mendirikan bangunan jika ada bangunan yang ikut dijual."

Pada fase ini, peneliti menilai Camat sebagai PPAT tidak mengalami kesulitan atau hambatan yang berarti dalam melakukan pemeriksaan berkas. Karena pada prakteknya, berkas-berkas yang diajukan oleh pemohon sebelum sampai di meja camat, terlebih dahulu telah diseleksi kelengkapannya oleh staf Kecamatan yang bertugas menerima berkas-berkas. Selain itu masyarakat sebagai pemohon juga pada umumnya telah mengetahui syarat-syarat mutlak dalam pengajuan permohonan pembuatan akta tanah yang informasinya juga diperoleh dari Kecamatan Batanghari Nuban. Sehingga jika berkas-berkas pendukung telah lengkap dan benar, maka langkah selanjutnya dalam proses pendaftaran tanah menjadi lebih mudah.

2. Memeriksa Pihak-pihak yang Terkait

Setelah fase pertama dilewatkan, maka peranan selanjutnya adalah dengan memeriksa pihak-pihak yang terkait. Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Suhadi, A. Ptnh. selaku Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara, di dapat informasi bahwa:

"Camat sebagai PPAT Sementara berperan dalam pemeriksaan pihak-pihak yang terkait, baik itu pihak penjual maupun pihak pembeli yang menghadapnya, dalam hal ini camat sebagai PPAT harus memastikan bahwa identitasnya jelas dan sesuai dengan apa yang disampaikan oleh para pihak, sebab pemeriksaan para pihak ini berkaitan dengan subyek hak. Sehingga dengan melakukan pemeriksaan teliti terhadap pihak-pihak yang terlibat, dapat menghindarkan konflik yang mungkin akan timbul dikemudian hari akibat tidak adanya keterlibatan dari semua pihak dalam proses pendaftaran tanah."

Jadi dengan adanya peran camat dalam pemeriksaan pihak-pihak yang terkait, proses pendaftaran tanah akan menjadi lebih lancar, rapi, dan dapat menghindarkan kemungkinan munculnya konflik dikemudian hari.

Dalam tahap ini, peneliti menilai ada kelebihan dan kekurangan dari peran camat sebagai PPAT. Kelebihannya terletak pada kelengkapan pemeriksaan terhadap pihak-pihak yang terkait. Hal ini tidak lepas dari kesadaran sendiri dari pihak pemohon dengan melengkapi bukti identitas diri mereka, seperti KTP atau kartu identitas lainnya, sesuai dengan apa yang disampaikan dalam dokumen pengajuan permohonan pembuatan akta tanah. Para pihak yang terkait dalam proses ini adalah pihak pertama selaku penjual, pihak kedua selaku pembeli dan para saksi.

Namun yang jadi kendala atau kekurangan camat dalam melaksanakan perannya adalah ketika melakukan proses penandatanganan akhir pada Akta Tanah ketika proses pemeliharaan data pendaftaran tanah telah memasuki tahap akhir nantinya. Fakta yang sering muncul adalah mengenai kepentingan pihak-pihak yang terkait. Pada umumnya, ketika pihak penjual telah menjual tanahnya kepada pihak pembeli, maka pihak penjual seakan enggan dan tidak mau berurusan lagi dengan pihak pembeli. Sehingga yang terjadi adalah pada halaman akhir Akta Jual-Beli, kolom tanda tangan yang seharusnya diisi oleh pihak penjual dan saksi dari pihak penjual akan kosong dan hanya bertuliskan "dto" atau "ditandatangani oleh". Bahkan kolom yang seharusnya diisi oleh tandatangan pembeli pun sering kosong. Sehingga praktis Akta Jual-Beli biasanya hanya ditandatangani oleh Camat sebagai PPAT Sementara.

Peneliti menilai penyebab camat tidak terlalu mementingkan kelengkapan tanda tangan pada Akta Jual Beli dikarenakan camat berpikir bahwa Akta Jual Beli tersebut hanya bersifat sementara. Karena Akta Jual-Beli memang dibuat sebagai modal dasar pembuatan sertifikat tanah di BPN, dan pada akhirnya pihak pemohon akan mengajukan permohonan pembuatan sertifikat. Jika sertifikat telah terbit, maka secara otomatis Akta Jual-Beli tidak lagi berlaku. Padahal justru tanda tangan adalah salah satu unsur yang paling krusial dari sisi hukum. Sebab, jika dikemudian hari terjadi silang sengketa terhadap obyek tanah tersebut, penyelesaian bisa diambil dengan berpedoman pada Akta Jual-Beli yang disahkan melalui tanda tangan masing-masing pihak yang terkait.

3. Melakukan Pemeriksaan Terhadap Objek Pendaftaran Tanah

Setelah melakukan pemeriksaan terhadap pihak-pihak yang terkait, maka peran camat selanjutnya adalah dengan melakukan pemeriksaan terhadap objek pendaftaran tanah tersebut. Berikut petikan wawancara dengan Bapak Suhadi, A. Ptnh. selaku Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara:

"Sebagai PPAT Sementara, Camat diwajibkan untuk memeriksa objek dan memberi kepastian bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa, yang mana keterangan tersebut diperoleh dari keterangan yang tercatat dalam sertifikat. Selain itu objek pajak dalam jual beli harus jelas, dimana peran camat sebagai PPAT harus memeriksa dan memastikan bahwa tidak terjadi perbedaan antara bidang tanah yang bersangkutan dengan yang tercatat dalam sertifikat. Dan yang terakhir, tanah tersebut bukan merupakan jaminan. Disini camat harus memeriksa dan memastikan bahwa tanah yang akan dijual-belian bukan merupakan jaminan hutang dan beban lainnya."

Sehingga peneliti menyimpulkan bahwa dalam pemeriksaan objek, camat berperan untuk memastikan:

- a. Tanah tersebut tidak dalam sengketa
- b. Objek dalam jual-beli harus jelas
- c. Tanah tersebut bukan merupakan jaminan.

Menurut pendapat peneliti, dalam fase inilah ditemukan kesulitannya. Karena biasanya informasi yang didapat bahwa objek tersebut tidak dalam sengketa atau bukan merupakan jaminan diperoleh dari para pemohon itu sendiri. Camat tidak bisa menjamin bahwa keterangan yang diperoleh dari para pihak yang terkait itu

benar dan tidak berbohong. Sehingga dalam tahap ini Camat harus lebih cermat dalam memperoleh informasi dari berbagai pihak.

4. Membuat Akta Jual-Beli Atas Tanah

Selanjutnya Camat berperan dalam membuat akta jual-beli atas tanah. Hal ini dijelaskan oleh Camat Batanghari Nuban Kabupaten Lampung Timur , Dwi Sutrisno:

"Camat sebagai PPAT berperan dalam membuat akta jual-beli atas tanah. PPAT wajib membacakan akta jual-beli hak atas tanah dan menyampaikannya kepada para pihak yang bersangkutan, lalu memberikan penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta tersebut, serta prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Setelah akta peralihan jual-beli dibuat dalam bentuk asli, maka lembar pertama asli akta jual-beli sebanyak 1 rangkap akan disimpan di kecamatan, sedangkan lembar kedua sebanyak satu rangkap atau lebih menurut banyaknya hak atas tanah, atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek perbuatan hukum tersebut disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan dan pihak yang berkepentingan.

Di dalam akta jual-beli hak atas tanah tersebut harus memuat hal-hal berikut:

- a. Nama, kewarganegaraan, umur, pekerjaan, alamat dari penjual.
- b. Nama, kewarganegaraan, umur, pekerjaan, alamat dari pembeli
- c. Tanah yang menjadi objek jual beli yaitu mengenai letak tanah, jenis hak, nomor sertifikat, nomor gambar situasi, luas dan batas-batas.

- d. Harga tanah yang bersangkutan
- e. Tanda tangan para pihak (penjual, pembeli, dua orang saksi, dan PPAT)

Pada fase ini, camat tidak melakukan perannya sendiri. Karena pada prakteknya, camat akan dibantu oleh staf Kecamatan dalam dokumentasi pembuatan Akta Jual Beli. Akta Jual-Beli yang dibuat menggunakan blangko khusus yang hanya bisa didapatkan oleh Camat sebagai PPAT Sementara. Kemudian dengan dibantu staf kecamatan, blangko Akta Jual-Beli diproses dengan menggunakan mesin tik.

5. Menyampaikan Akta Dalam Waktu 7 Hari

Setelah akta jual-beli atas tanah dibuat, camat sebagai PPAT berperan dalam menyampaikan akta yang dibuatnya kepada Kantor Pertanahan agar dapat dilaksanakan proses pendaftarannya, karena akta PPAT merupakan sumber pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Berikut adalah hasil wawancara dengan Camat Batanghari Nuban Kabupaten Lampung Timur , Dwi Sutrisno:

" Selambat-lambatnya tujuh hari setelah akta dibuat, PPAT wajib menyampaikan kepada Kantor Pertanahan berkas-berkas yang berkaitan dengan akta jual-beli tersebut, berkas-berkas tersebut meliputi:

1. Surat permohonan pendaftaran peralihan hak
2. Surat kuasa dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan bukan penerima hak
3. Akta tentang perbuatan hukum peralihan hak yang dibuat oleh Camat sebagai PPAT

4. Sertifikat yang dialihkan
5. Identitas para pihak (penjual dan pembeli)
6. Surat pernyataan dari penjual yang melepaskan hak bahwa tanahnya tidak dalam sengketa
7. Surat pernyataan penjual yang menyatakan bahwa tanahnya tidak sedang dalam sengketa dan surat pernyataan penerima hak bahwa tanahnya tidak sebagai hak atas tanah kelebihan maksimum atau absente.
8. Sertifikat hak atas tanah
9. Bukti pelunasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
10. Bukti pelunasan pembayaran PPh.

Setelah pembuatan akta oleh Camat sebagai PPAT selesai, maka dalam waktu tujuh hari, Camat sebagai PPAT wajib mendaftarkan perbuatan hukum tersebut ke Kantor Pertanahan kemudian diperoleh tanda penerimaan yang diberikan oleh Kantor Pertanahan."

Waktu tujuh hari adalah waktu yang telah ditentukan. Pada prakteknya, camat melaksanakan sesuai dengan ketentuan yakni menyampaikan Akta dalam waktu tujuh hari.

6. Menggunakan Formulir Yang Baku

Berdasarkan hasil wawancara dengan Drs. Umar Dani selaku Sekretaris Camat Batanghari Nuban Kabupaten Lampung Timur, diperoleh informasi bahwa Camat sebagai PPAT dalam melakukan perannya pada proses pembuatan akta, harus menggunakan formulir yang baku. Dibawah ini adalah petikan wawancaranya:

"Dalam melakukan pembuatan akta, Camat sebagai PPAT Sementara harus menggunakan formulir yang baku yang telah ditentukan, yang dapat dibeli di Kantor Pos. Namun untuk menghindari penyalahgunaan, maka tidak semua orang dapat membeli atau memperoleh formulir tersebut."

Seperti dalam fase keempat, peneliti berpendapat camat melaksanakan tahap ini sesuai dengan perannya. Karena memang hanya Camat yang ditunjuk sebagai PPAT yang bisa memperoleh formulir atau blangko Akta tersebut.

7. Melakukan Penjilidan Akta

Peran selanjutnya adalah proses penjilidan akta. Hal ini dijelaskan dalam sesi wawancara dengan Sekretaris Camat Batanghari Nuban Kabupaten Lampung Timur, Drs. Umar Dani:

"Camat sebagai PPAT wajib menjilid akta yang dibuatnya untuk setiap bulannya dengan cara mengumpulkan maksimal lima puluh akta, kemudian menyimpan akta tersebut untuk dapat digunakan apabila diperlukan."

Dalam peran ini, camat juga dibantu oleh staf kecamatan. Sehingga peneliti menilai camat tidak menemukan hambatan yang berarti dan telah menjalankan tugasnya dengan baik pada tahap ini.

8. Membuat Buku Daftar Akta

Selain melakukan penjilidan akta, peran lain yang harus dilakukan Camat sebagai PPAT adalah membuat buku daftar akta. Informasi ini disampaikan oleh Drs.

Umar dani selaku Sekretaris Camat Batanghari Nuban Kabupaten Lampung Timur:

"Camat sebagai PPAT juga harus membuat buku daftar akta untuk semua jenis akta yang dibuatnya, beserta data lain yang berkaitan dengan pembuatan akta."

Sama halnya dengan fase sebelumnya, bahwa pada fase ini camat telah menjalankan tugasnya dengan baik dalam membuat buku daftar akta.

9. Mengirimkan Laporan Bulanan

Seluruh akta yang telah dibuat wajib dibuatkan laporan bulanan dan dikirimkan atau dilaporkan oleh Camat sebagai PPAT kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Timur, Kantor Wilayah Propinsi Lampung dan Kantor Pajak. Hal ini diungkapkan oleh Camat Batanghari Nuban Kabupaten Lampung Timur , Dwi Sutrisno:

"Laporan bulanan wajib dibuat oleh camat yang berperan sebagai PPAT. Laporan bulanan ini adalah laporan yang berisi tentang seluruh akta yang dibuat Camat sebagai PPAT setiap bulannya. Kemudian laporan bulanan dikirim ke Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Timur, Kantor Wilayah Propinsi Lampung dan Kantor Pajak. Pengiriman laporan bulanan PPAT dapat dilakukan secara langsung maupun pos tercatat."

Kepala Kantor Pertanahan BPN Kabupaten Lampung Timur, Istamar, S.H, M.B.A dan Kepala Seksi Pemerintahan Batanghari Nuban Kabupaten Lampung Timur, H. Sardono. AP, S. Pd. juga memberikan penjelasan serupa mengenai kewajiban Camat sebagai PPAT dalam mengirimkan Laporan Bulanan:

"Mengirimkan laporan bulanan merupakan salah satu kewajiban Camat sebagai PPAT, apabila PPAT tidak melaksanakan ketentuan tersebut, maka Camat sebagai PPAT dapat diberi sanksi baik berupa teguran maupun sanksi administratif. Mengenai sanksi teguran dilakukan oleh Kantor Pertanahan berupa teguran tertulis kepada PPAT yang melanggar larangan melalaikan kewajiban sebagai PPAT. Sedangkan mengenai sanksi administratif diberikan apabila Camat sebagai PPAT mengetahui bahwa pembuatan akta tanah mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun tidak boleh dilakukan oleh Camat sebagai PPAT karena diketahui masih dalam sengketa sehingga para pihak yang bersangkutan tidak berhak untuk melakukan perbuatan hukum tersebut, tapi oleh PPAT tersebut tetap dibuatkan akta. Dengan demikian maka PPAT tersebut dapat diberhentikan dengan tidak hormat."

Secara periodik, sejak diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, Camat Dwi Sutrisno telah menjalankan tugasnya dengan baik yakni mengirimkan Laporan Bulanan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Timur. Karena Camat Dwi Sutrisno selalu melakukan inventarisir dan pencacatan setiap ada masyarakat yang melakukan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

10. Membuat Permohonan SK Camat Kepada BPN

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Dwi Sutrisno selaku Camat Batanghari Nuban Kabupaten Lampung Timur, diketahui bahwa Camat sebagai

PPAT harus mengajukan SKT kepada Kantor Pertanahan. Berikut cuplikan wawancaranya:

" Sebagai PPAT, Camat harus mengajukan SKT kepada Kantor Pertanahan sebelum pembuatan akta. Hal ini dilakukan untuk mengetahui apakah permohonan untuk membuat akta diterima atau ditolak."

Fase ini dilakukan oleh camat sebelum proses pembuatan Akta dibuat. Peneliti menilai tahap ini telah dilalui dengan baik oleh camat. Karena jika SKT tidak diajukan, maka pembuata akta tidak akan pernah bisa diajukan.

11. Mengupayakan Adanya Balik Nama Sertifikat

Proses Balik Nama Sertifikat juga dapat dilakukan oleh Camat dalam perannya sebagai PPAT. Bapak Dwi Sutrisno selaku Camat Batanghari Nuban Kabupaten Lampung Timur menjelaskan dalam wawancaranya:

"Camat sebagai PPAT juga memiliki peran dalam mengupayakan balik nama sertifikat dari pemegang hak lama kepada pemegang hak baru. Pencatatan peralihan hak dalam buku tanah/sertifikat dilakukan dengan mencoret nama pemilik hak lama dalam buku tanah dengan tinta hitam. Nama-nama pemegang hak baru dituliskan pada halaman dan kolom yang ada dalam buku tanahnya dengan dibubuhi tanggal pencatatan yang kemudian ditandatangani oleh Camat dan cap dinas Kantor Pertanahan."

Salah satu peran camat yang umumnya sering dilakukan di Kecamatan Batanghari Nuban adalah mengupayakan balik nama sertifikat. Dalam hal ini peneliti menilai bahwa Camat sudah cukup baik melaksanakan tugasnya dalam

mengupayakan balik nama sertifikat. Namun, peneliti berpendapat, seperti halnya pembuatan Akta Jual-Beli, indikasi praktek uang bisa saja terjadi dalam peran ini. Karena memang belum ada peraturan tertulis yang menyebutkan mengenai tarif pembuatan akta, bea balik nama, dan lain-lain. Semuanya tergantung pada kebijakan masing-masing kecamatan.

12. Menyampaikan Sertifikat

Setelah seluruh rangkaian peran diatas, Camat sebagai PPAT berperan dalam menyampaikan sertifikat kepada Kantor Pertanahan setempat. Hal ini dijelaskan Camat Batanghari Nuban Kabupaten Lampung Timur, Bapak Dwi Sutrisno, dalam petikan wawancara berikut:

"Sebagai PPAT, Camat berperan dalam menyampaikan sertifikat kepada Kantor Pertanahan yang merupakan refleksi dari daftar umum hak atas tanah dan merupakan satu-satunya alat bukti formal hak atas tanah."

Peran ini adalah mutlak dan harus. Karena pada prinsipnya, Akta Jual-Beli hanya bersifat sementara dan sebagai dasar pengajuan permohonan pembuatan sertifikat tanah ke Badan Pertanahan Nasional. Sehingga dengan sendirinya, peran camat dalam menyampaikan sertifikat akan berlangsung sebagaimana mestinya.

b. Peranan Camat Sebagai PPAT Sementara Dalam Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah Karena Hak Waris

Selain masalah jual-beli, kasus lain yang kerap muncul dalam fungsi Camat sebagai PPAT Sementara di Kecamatan Batanghari Nuban Kabupaten Lampung

Timur adalah masalah hak waris. Masalah pewarisan ini biasanya menjadi sangat krusial ketika si pemberi waris meninggal dan meninggalkan harta waris berupa tanah, dan para ahli waris akan mengklaim bagian mereka dalam harta waris tersebut.

Peran camat sebagai PPAT Sementara dalam masalah pewarisan ini terbagi dua. Peran tersebut dijelaskan dalam hasil wawancara dengan Camat Batanghari Nuban Kabupaten Lampung Timur, Bapak Dwi Sutrisno:

"Dalam masalah pewarisan, camat sebagai PPAT berperan dalam membuat:

1. Pengesahan mengenai surat keterangan kematian dari Kepala Desa/Lurah tempat tinggal pewaris waktu meninggal.
2. Surat keterangan waris (wasiat).

Dalam hal ini Camat sebagai PPAT tidak memiliki kewenangan dalam membuat akta peralihan hak atas tanah tersebut."

Selain itu, Bapak Istamar, S.H, M.B.A selaku Kepala Kantor Pertanahan BPN Kabupaten Lampung Timur juga mengungkapkan beberapa informasi mengenai masalah pewarisan ini dalam wawancara berikut:

"Dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah akibat pewarisan, dasar permohonannya antara lain:

1. Sertifikat hak atas tanah nama pewaris
2. Surat kematian atas nama pemegang hak dalam sertifikat dari Kepala Desa/Lurah tempat tinggal pewaris waktu meninggal.
3. Surat tanda bukti pemohon sebagai ahli waris (wasiat)
4. Fotocopy KTP Pemohon

5. Bukti permohonan PBB tahun terakhir

Pemeliharaan data pendaftaran tanah karena pewarisan sendiri terjadi bila seseorang yang mempunyai hak atas tanah meninggal dunia, sehingga hak milik atas tanah itu berpindah pada ahli warisnya, kemudian ahli waris tersebut wajib mendaftarkan tanah tersebut."

Selanjutnya Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara, Bapak Suhadi, A. Ptnh menjelaskan dalam petikan wawancara mengenai tata cara pendaftaran peralihan hak karena pewarisan:

"Dalam tata cara pendaftaran peralihan hak karena pewarisan, ahli waris wajib meminta pendaftaran hak tersebut dalam jangka waktu enam bulan sejak tanggal meninggalnya pewaris. Jangka waktu tersebut dapat diperpanjang oleh pejabat yang berwenang dengan pertimbangan khusus. Apabila tanah tersebut telah dibukukan, maka yang harus diserahkan adalah surat keterangan dari instansi yang berwenang (Kepala Desa/Lurah) dan sertifikat. Setelah diadakan pencatatan maka sertifikat itu dikembalikan kepada pemegang hak milik baru. Dalam hal ini apabila tanah belum dibukukan maka ahli waris harus menyertai keterangan Kepala Desa/Lurah yang dikuatkan oleh Camat mengenai bukti kepemilikan tersebut. Sehingga dalam hal pemeliharaan data pendaftaran tanah, Camat hanya berperan dalam mengesahkan surat keterangan kematian yang dibuat oleh Kepala Desa/Lurah dan membuat surat keterangan waris."

Dengan demikian, peneliti berpendapat bahwa dalam masalah pewarisan ahli waris wajib dan harus secepatnya mengurus masalah pendaftaran peralihan hak agar secepatnya dapat diproses. Namun dalam masalah pewarisan, peran Camat

sebagai PPAT lebih cenderung berperan hanya dalam mengesahkan surat keterangan kematian yang dibuat oleh Kepala Desa/Lurah dan membuat surat keterangan waris.

C. Peranan Camat Sebagai PPAT Sementara Dalam Melakukan Penyuluhan

Berdasarkan hasil wawancara dengan Camat dan Seksi Pemerintahan di Kecamatan Batanghari Nuban Kabupaten Lampung Timur, diketahui peran lain yang dilakukan oleh Camat sebagai PPAT Sementara dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah, yaitu penyuluhan. Camat dalam melaksanakan perannya sebagai PPAT telah bekerja sama dengan instansi terkait, yakni Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Timur, untuk memberikan informasi dan penyuluhan hukum yang berkaitan dengan masalah pertanahan.

Berikut ini adalah hasil wawancara terhadap Camat Batanghari Nuban Kabupaten Lampung Timur, Bapak Dwi Sutrisno, mengenai peran Camat melakukan penyuluhan dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah:

"Selain berbagai peran Camat dalam proses pembuatan akta tanah dan pemeliharaan data pendaftaran tanah, Camat sebagai PPAT juga telah bekerjasama dengan instansi terkait, dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Timur, untuk memberikan informasi dan penyuluhan hukum. Maksud dari penyuluhan ini adalah agar masyarakat khususnya di Kecamatan Batanghari Nuban Kabupaten Lampung Timur mengerti akan arti penting pembuatan akta mengenai hak atas tanah, dan benar-benar dilakukan oleh pejabat yang berwenang yaitu PPAT. Hal tersebut dilakukan untuk

kepentingan masyarakat, yaitu mendapat jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah. Selain itu dengan mendaftarkan haknya, masyarakat telah membantu tugas camat sebagai PPAT dalam memberikan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan untuk mendapatkan data yang diperlukan. Sedangkan bagi pemerintah, hasil pemeliharaan data pendaftaran tanah yang berupa data-data yuridis dan data fisik digunakan sebagai instrumen untuk penetapan dan pengenaan pajak tanah."

Dengan demikian, Camat sebagai PPAT Sementara berperan dalam membantu tugas Pemerintah melaksanakan berbagai peraturan yang mengatur kebijakan pertanahan yang dikeluarkan Pemerintah dalam bentuk Peraturan Perundang-undangan.

Sekretaris Camat Batanghari Nuban Kabupaten Lampung Timur, Drs. Umar Dani, juga menambahkan informasi sebagai berikut:

"Dalam hal ini, penyuluhan yang dilakukan belum bersifat resmi dan terpadu. Pelaksanaan penyuluhan masih bersifat insidental dan biasanya hanya dilakukan Camat sebagai PPAT dihadapan para pihak yang menghadap atau menemui Camat untuk membuat akta tanah."

Dalam prakteknya, peneliti menemukan bahwa proses pemeliharaan data pendaftaran tanah ini juga menemui berbagai hambatan. Hambatan-hambatan tersebut diungkapkan dalam hasil wawancara dengan beberapa anggota masyarakat yang melakukan proses pendaftaran tanah berikut.

Bapak Darmo Yatman dari Dusun 2 mengungkapkan:

"Awalnya saya tidak terlalu paham mengenai apa itu pendaftaran tanah, maupun pemeliharaan data pendaftaran tanah, dan manfaatnya untuk saya. Bagi saya pendaftaran tanah itu prosesnya sangat sulit dan berbelit-belit, memerlukan waktu yang lama serta biaya yang besar. Namun setelah mendapat penyuluhan dari pihak kantor Kecamatan, saya mulai agak paham mengenai arti penting pendaftaran tanah dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Walaupun memang prosedurnya rumit, perlu waktu yang lama, dan biaya juga, tapi proses pendaftaran tanah harus tetap saya lakukan, demi kebaikan saya sendiri."

Kemudian Bapak Kasim (Dusun 2), Parino (Dusun 2), dan Gimam (Dusun 2) mengungkapkan pandangan serupa mengenai hambatan dalam proses pendaftaran tanah dalam ringkasan wawancara berikut:

"Yang paling membuat rumit dalam proses pendaftaran tanah ini adalah lamanya proses pengecekan sertifikat tanah pada Kantor Pertanahan. Hal ini disebabkan kurangnya disiplin dan pelayanan yang dilakukan oleh petugas Kantor Pertanahan."

Selanjutnya Bapak Yatmin (Dusun 3) mengemukakan pendapat yang berbeda:

"Dalam proses pendaftaran tanah di kecamatan, yang menghambat adalah kurangnya sarana dan prasarana yang dibutuhkan. Sebab dari aparat kecamatan sendiri tidak ada seksi khusus yang menangani masalah pelaksanaan pendaftaran tanah."

Sedangkan Ibu Tri Jumiatur (Dusun 3) berpendapat:

"Kurangnya sosialisasi pada masyarakat tentang pendaftaran tanah yang menyebabkan masyarakat banyak yang tidak peduli akan pentingnya pendaftaran tanah. Perlu diadakan penyuluhan yang lebih mendalam lagi tentang pendaftaran tanah dan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Dari berbagai pendapat tersebut, peneliti menyimpulkan bahwa hambatan-hambatan dalam proses pemeliharaan data pendaftaran tanah bagi masyarakat adalah:

- a. Sebagian besar pemilik tanah beranggapan bahwa mengurus pendaftaran tanah baik untuk yang pertama kali maupun pemeliharaan datanya harus melalui proses yang sulit, memerlukan waktu yang lama, serta biaya besar. Sebab masyarakat belum mengerti arti penting pendaftaran tanah dan prosedurnya yang benar.
- b. Lamanya proses pengecekan sertifikat tanah pada Kantor Pertanahan. Hal ini berkaitan dengan kedisiplinan dan pelayanan yang dilakukan oleh petugas Kantor Pertanahan.
- c. Kurangnya sarana dan prasarana yang dibutuhkan. Sebab dari aparat kecamatan sendiri tidak ada seksi khusus yang menangani masalah pelaksanaan pendaftaran tanah.
- d. Kurangnya sosialisasi pada masyarakat tentang pendaftaran tanah. Hal ini berkaitan dengan masalah dana dan waktu untuk mengadakan penyuluhan mengenai pendaftaran tanah.

Pada dasarnya peneliti menilai Camat sebagai PPAT telah melaksanakan perannya dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah di wilayahnya sesuai peraturan yang

berlaku. Karena berdasarkan hasil wawancara, diketahui sebagai kepala wilayah dalam melaksanakan perannya sebagai PPAT, khususnya dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah tidak banyak mengalami kesulitan. Sebab dalam hal ini Camat bekerjasama dengan Kepala Desa/Lurah, dimana antara Camat dengan Kepala Desa/Lurah terdapat jalur resmi dalam sistem pemerintahan negara dan selalu berkoordinasi satu sama lainnya.

D. Contoh Salah Satu Implementasi Fakta Peranan Camat Sebagai PPAT Sementara Dalam Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah

Kecamatan Batanghari Nuban Kabupaten Lampung Timur dipimpin oleh Camat Dwi Sutrisno (NIP:194112131979031005) yang diangkat sebagai Camat Batanghari Nuban pada tahun 1998 dan masih bertugas hingga penelitian ini dilaksanakan sampai sekarang. Selanjutnya Camat Dwi Sutrisno diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara sesuai dengan yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, pada tanggal 24 April 2009 dengan daerah kerja Kecamatan Batanghari Nuban dan berkantor di Kecamatan Batanghari Nuban Kabupaten Lampung Timur. Pengangkatan/penunjukkan Camat Dwi Sutrisno sebagai PPAT Sementara tersebut tertuang dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi Lampung Nomor 640 – 1526.

Sesuai dengan tugas dan kewajibannya sebagai PPAT Sementara, maka Camat Dwi Sutrisno wajib melakukan peranannya sebagai PPAT sementara dalam membantu masyarakat Kecamatan Batanghari Nuban dalam melakukan proses pendaftaran tanah atau pemeliharaan data pendaftaran tanah. Salah satu wujud

atau fakta peran serta Camat Dwi Sutrisno sebagai PPAT Sementara ditunjukkan dalam proses pemeliharaan data pendaftaran tanah karena jual-beli berikut ini (lihat Lampiran Akta Jual-Beli).

Pada hari Senin tanggal 11 Januari 2010 terjadi proses pemeliharaan data pendaftaran tanah melalui transaksi jual-beli yang melibatkan dua pihak yakni:

1. Pihak Pertama selaku Penjual:

Nama : Siswo Wiyono

Umur : 70 Tahun

Pekerjaan : Tani

Kewarganegaraan : Indonesia

Alamat : Dusun III Desa Gedung Dalam Kecamatan Batanghari
Nuban Kabupaten Lampung Timur.

2. Pihak Kedua selaku Pembeli:

Nama : Aripin

Umur : 48 Tahun

Pekerjaan : Tani

Kewarganegaraan : Indonesia

Alamat : Dusun III Desa Gedung Dalam Kecamatan Batanghari
Nuban Kabupaten Lampung Timur

Kedua belah pihak hadir di hadapan Camat Dwi Sutrisno dan ditemani saksi-saksi atas proses jual-beli tersebut. Saksi-saksi tersebut adalah:

1. Nama : Hartiyem (selaku anak kandung dari Pihak Pertama yang memberi persetujuan)

Umur : 49 Tahun

Pekerjaan : Tani

Kewarganegaraan : Indonesia

Alamat : Dusun III Desa Gedung Dalam Kecamatan Batanghari
Nuban Kabupaten Lampung Timur

2. Nama : Raden Sahri

Umur : 49 Tahun

Pekerjaan : Kepala Desa

Kewarganegaraan : Indonesia

Alamat : Desa Gedung Dalam Kecamatan Batanghari Nuban
Kabupaten Lampung Timur

3. Nama : Basir

Umur : 73 Tahun

Pekerjaan : Kepala Dusun III

Kewarganegaraan : Indonesia

Alamat : Dusun III Desa Gedung Dalam Kecamatan Batanghari
Nuban Kabupaten Lampung Timur

Saksi-saksi tersebut mutlak diperlukan karena apabila dikemudian hari terjadi silang sengketa mengenai objek tanah yang bersangkutan, maka perkara bisa diselesaikan dengan menghadirkan saksi dari kedua belah pihak.

Selanjutnya kedua belah pihak melakukan proses pemeliharaan data pendaftaran tanah karena transaksi jual-beli, dalam hal ini disebut sebagai Akta Jual-Beli. Pihak pertama menerangkan bahwa dengan ini menjual kepada Pihak Kedua dan

Pihak Kedua menerangkan (dalam Akta Jual-Beli) bahwa dengan ini membeli dari Pihak Pertama yaitu:

- Hak Milik atas sebidang tanah pekarangan, seluas kurang lebih 1080 m² (seribu delapan puluh meter persegi), dengan batas-batas:
Sebelah Utara berbatasan dengan tanah jalan.
Sebelah Timur berbatasan dengan tanah saudara Katimin
Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah saudara Arjo Suwito
Sebelah Barat berbatasan dengan tanah saudara Mariono.
- Pembelian sebidang tanah pekarangan dengan penentuan batas-batas tersebut berdasarkan alat-alat bukti berupa: Surat Berita Acara dan Pernyataan tua-tua Kampung Gedung Dalam Kecamatan Batanghari Nuban Kabupaten Lampung Timur tanggal 7 November 2009.

Objek Jual-Beli dalam transaksi tersebut tidak hanya sebidang tanah pekarangan namun juga segala jenis bentuk tanam tumbuh yang ada di atasnya, dimana objek jual-beli terletak di:

Propinsi : Lampung
Kabupaten/Kota : Lampung Timur
Kecamatan : Batanghari Nuban
Desa/Kelurahan : Gedung Dalam
Jalan : Dusun III

Kemudian Pihak Pertama dan Pihak kedua menerangkan (dalam Akta Jual-Beli) bahwa:

- Jual-beli tersebut dilakukan dengan harga Rp.10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah)
- Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (Kwitansi)
- Jual-beli dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut:
 - a. Mulai hari ini (11 Januari 2010) objek jual-beli yang diuraikan dalam akta tersebut telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas objek jual-beli tersebut di atas menjadi hak/beban Pihak Kedua.
 - b. Pihak Pertama menjamin, bahwa objek jual-beli tersebut diatas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertifikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun.
 - c. Para saksi menyatakan dengan sebenarnya bahwa objek tanah yang menjadi objek jual-beli ini benar-benar tidak dalam sengketa dengan pihak manapun juga, dan apabila dikemudian hari tanah tersebut bersengketa, para saksi siap dituntut sesuai dengan hukum yang berlaku.
 - d. Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Sukadana
 - e. Biaya pembuatan akta, uang saksi dan segala biaya peralihan hak dibayar oleh Pihak Kedua.

Pada halaman 6 Akta Jual-Beli saksi Hartiyem selaku anak kandung dari Pihak Pertama menerangkan bahwa telah mengetahui apa yang diuraikan di dalam akta jual-beli dan menyetujui jual-beli dalam akta tersebut.

Pada paragraf akhir didalam Akta Jual-Beli diterangkan bahwa akta dibuat di hadapan para pihak dan saksi-saksi (Raden Sahri dan Basir), dan setelah dibacakan serta dijelaskan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua, akta ditandatangani/cap ibu jari oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan Camat Dwi Sutrisno sebagai PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di Kantor Kecamatan Batanghari Nuban, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat jual-beli dalam Akta Jual-Beli tersebut.

Pada bagian akhir Camat Dwi Sutrisno membubuhkan tandatangannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (Sementara) Kecamatan Batanghari Nuban dan membubuhkan tanda stempel PPAT Sementara Kecamatan Batanghari Nuban. Dengan tanda tangan dan stempel tersebut maka Akta Jual-Beli yang dibuat telah sah legalitasnya di mata hukum, sehingga dengan kata lain kepemilikan hak atas tanah tersebut telah diakui oleh Negara, dan dapat digunakan sebagai bahan untuk keperluan pengajuan pembuatan Sertipikat Tanah pada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Namun sayangnya, meskipun dalam keterangan Akta Jual-Beli tanah dijelaskan bahwa masing-masing pihak menandatangani atau mencap ibu jari pada Akta Jual Beli, namun kenyataannya Akta tersebut tidak ditandatangani oleh kedua belah

pihak dan hanya berisikan keterangan "ditandatangani oleh/dto". Peneliti berpendapat bahwa hal ini disebabkan karena konflik kepentingan. Ketika pihak penjual telah menjual tanahnya kepada pihak pembeli, maka pihak penjual seakan enggan dan tidak mau berurusan lagi dengan pihak pembeli. Sehingga yang terjadi adalah pada halaman akhir Akta Jual-Beli, kolom tanda tangan yang seharusnya diisi oleh pihak penjual dan saksi dari pihak penjual akan kosong dan hanya bertuliskan "dto" atau "ditandatangani oleh". Bahkan kolom yang seharusnya diisi oleh tandatangan pembeli pun sering kosong. Sehingga praktis Akta Jual-Beli tersebut hanya ditandatangani oleh Camat sebagai PPAT Sementara. Peneliti menilai penyebab Camat tidak terlalu mementingkan kelengkapan tanda tangan pada Akta Jual Beli dikarenakan Camat berpikir bahwa Akta Jual Beli tersebut hanya bersifat sementara. Karena Akta Jual-Beli memang dibuat sebagai modal dasar pembuatan sertifikat tanah di BPN, dan pada akhirnya pihak pemohon akan mengajukan permohonan pembuatan sertifikat. Jika sertifikat telah terbit, maka secara otomatis Akta Jual-Beli tidak lagi berlaku. Padahal justru tanda tangan adalah salah satu unsur yang paling krusial dari sisi hukum. Sebab, jika dikemudian hari terjadi silang sengketa terhadap obyek tanah tersebut, penyelesaian bisa diambil dengan berpedoman pada Akta Jual-Beli yang disahkan melalui tanda tangan masing-masing pihak yang terkait.