

PERLINDUNGAN HUKUM PARA PIHAK YANG MENGHADAP CAMAT SEBAGAI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA (PPATS)

Haryanto
haryanto@stih-painan.ac.id
STIH Painan, Banten

ABSTRAK

Camat sebagai PPAT sementara yang berwenang untuk membuat Akta Otentik tentang tanah sesuai ketentuan yang berlaku khususnya Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT. Dalam rangka pembangunan, peran lahan untuk memenuhi kebutuhan akan meningkat, baik sebagai tempat untuk tinggal dan untuk kegiatan usaha. Terkait dengan itu, kebutuhan pendukung seperti jaminan kekuatan hukum tanah juga akan meningkat, Seiring perkembangan formasi PPAT di suatu daerah telah terpenuhi sehingga Camat sebagai PPAT sementara sudah tidak dapat diangkat sebagai PPAT sementara. Para pihak harus menghadap langsung kepada camat sebagai salah satu syarat akta yang otentik, namun dalam kenyataannya masih ada Camat yang di angkat sebagai PPAT sementara dan tidak menghadap langsung camat, hal tersebut tidak sesuai dengan undang-undang. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian Yuridis normatif yang dilakukan sebagai upaya untuk mendapatkan data yang diperlukan sehubungan dengan permasalahan. Data yang digunakan adalah data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Disamping itu juga digunakan data primer sebagai pendukung bahan hukum data sekunder. Untuk analisis data dilakukan dengan metode analisis yuridis kualitatif. Dari hasil penelitian ini dapat diperoleh gambaran dengan jelas bahwa untuk hasil permasalahan penelitian peraturan yang dibuat tidak seperti pada kenyataan yang terjadi dilapangan maka perundang-undangan bukan hanya dibuat tetapi harus di jalankan.

Kata Kunci: *Perlindungan Hukum, Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara.*

PENDAHULUAN

Fitrah manusia sebagai makhluk hidup pasti akan kembali kepada asalnya. Berasal dari tanah dan akan kembali pada tanah. Bukan hanya jasadnya saja yang kembali. Esensi dari jasad itulah yang kelak akan mempertanggungjawabkan atas apa yang telah dilakukakan oleh jasad. Allah SWT berfirman : Tiap-tiap yang bernyawa akan merasakan mati. Kemudian hanyalah kepada Kami kamu dikembalikan. (QS. Al-Ankabut : 57). Pembangunan sendiri dalam upaya meningkatkan pelayanan kepada masyarakat, baik untuk prasarana maupun sarana, memerlukan tanah. Demikian pula seluruh lapisan masyarakat, dalam usaha meningkatkan kualitas hidupnya memerlukan tanah. Oleh karena itu gejala hubungan timbal balik antara manusia dengan tanah ini dilihat dari satu sudut yaitu manusia semakin lama semakin meningkat mutu dan jumlahnya (kualitas dan kuantitasnya) sehingga kebutuhan manusia akan tanah yang relatif semakin sempit ini, semakin bertambah. Menghadapi hubungan timbal balik ini serta sekaligus untuk menata hubungan dimaksud, dicetuskan gagasan oleh Pemerintah

untuk menyelenggarakan pendataan penguasaan tanah yang selalu mutakhir, terutama untuk keperluan perpajakan, perencanaan dan pengawasan serta dibalik itu juga bagi masyarakat memberikan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanahnya.

Proses pendataan peralihan hak atas tanah tersebut diselenggarakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu, mengenai peralihan hak atas tanah. Pejabat lain dalam hal ini dimaksud adalah Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara (selanjutnya akan disebut dengan PPATS). Masyarakat dapat melakukan proses peralihan hak atas tanah kepada PPATS melalui Kepala Kelurahan sebagai saksi dalam akta PPATS, yang dalam proses tersebut ternyata masih ditemukan persoalan mengenai perlindungan hukum masyarakat dalam hal ini para pihak yang menghadap kepada PPATS dalam membuat akta-akta tanah.

Adapun dalam rangka pembangunan, peran lahan untuk memenuhi kebutuhan akan meningkat, baik sebagai tempat untuk tinggal dan untuk kegiatan usaha. Terkait dengan itu, kebutuhan pendukung seperti jaminan kekuatan hukum di tanah juga akan meningkat. Selain itu, dalam menghadapi kasus konkret, peralihan hak atas tanah yang penting dan diperlukan yang memungkinkan para pemegang hak atas tanah akan dengan mudah membuktikan hak-hak mereka.

PPAT bertugas pokok melaksanakan kegiatan peralihan hak atas 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. Kedudukan PPAT sementara termasuk akta-aktanya merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan kegiatan pendaftaran tanah. Lingkup kewenangan pejabat mencakup setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan suatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang sebagai hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria.

Pasal 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 menyebutkan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk

membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan satuan rumah susun. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memang pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Pembuatan akta otentik ada yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum. Selain akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan PPAT, bukan saja karena diharuskan oleh peraturan perundang-undangan, tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus bagi masyarakat secara keseluruhan.

Berdasarkan latar belakang tersebut, permasalahan yang akan dibahas adalah sebagai berikut: Bagaimana peranan Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara (PPATS) dalam peralihan hak atas tanah yang sudah ada Notaris-PPAT, serta bagaimana bentuk dan pelaksanaan perlindungan hukum para pihak yang menghadap camat sebagai PPAT sementara dalam peralihan hak atas tanah.

Penelitian terhadap kedudukan Camat sebagai PPAT Sementara dilaksanakan di kota Serang, Provinsi Banten. Pemilihan dan penetapan kota Serang sebagai lokasi penelitian, didasarkan atas pertimbangan bahwa semua Camat yang di daerah itu ditunjuk oleh Kepala Kantor Pertanahan sebagai PPAT Sementara, Notaris sebagai praktisi hukum, dan warga masyarakat Kota Serang khususnya bagi mereka yang pernah melakukan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah melalui Camat sebagai PPAT Sementara. Desain penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dan empiris (Socio Legal Research), yaitu penelitian hukum yang objek kajiannya meliputi ketentuan-ketentuan perundang-undangan (*in abstracto*) serta penerapannya pada peristiwa hukum (*in concreto*).

Populasi adalah warga masyarakat kota Serang yang telah melakukan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah pada Camat selaku PPAT Sementara, termasuk pejabat yang terlibat secara langsung maupun tidak langsung, serta para pihak yang pernah melakukan perbuatan hukum yang mensyaratkan diterbitkannya Akta Tanah oleh Camat sebagai PPAT Sementara. Sampel adalah

warga masyarakat yang merupakan responden, serta diharapkan dapat memberikan informasi yang dibutuhkan, berhubungan mengenai kedudukan Camat sebagai PPAT Sementara, yang jumlahnya keseluruhan yaitu 9 (sembilan) orang responden terdiri dari: a) Notaris/PPAT sebanyak 2 responden, b) Para staf kantor Kecamatan dan Camat sebagai PPAT Sementara sebanyak 5 responden, c) Warga masyarakat kota Serang sebanyak 2 responden.

Metode Pengumpulan data dilakukan dengan Penelitian lapangan mempunyai tujuan untuk memperoleh informasi berupa data faktual melalui wawancara, dan pagedaran kuisisioner atau pertanyaan guna mengetahui kedudukan Camat dalam bertindak sebagai PPAT Sementara, dan Penelitian kepustakaan mempunyai tujuan untuk mencari, mengetahui dan menemukan teori hukum, yang digunakan sebagai dasar ilmiah dengan cara menelusuri literatur dibidang hukum, karya ilmiah dan peraturan perundang-undangan yang relevan mengenai pelaksanaan Camat sebagai PPAT Sementara.

Berdasarkan sifat penelitian deskriptif analitis, maka data yang diperoleh dalam penelitian ini akan dianalisis secara kualitatif, yaitu data yang terkumpul dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, yang selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan mengenai penyelesaian masalah.

PEMBAHASAN PENELITIAN

Menurut Jan M. Otto, yaitu bahwa kepastian hukum dalam situasi tertentu mensyaratkan sebagai berikut :

1. Tersedia aturan-aturan hukum yang jelas atau jernih, konsisten dan mudah diperoleh (accessible), yang diterbitkan oleh kekuasaan negara;
2. Instansi-instansi penguasa (pemerintahan) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya;
3. Mayoritas warga pada prinsipnya menyetujui muatan isi dan karena itu menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut;
4. Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum; dan
5. Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.

Kelima syarat yang dikemukakan Jan M. Otto tersebut menunjukkan bahwa kepastian hukum dapat dicapai jika substansi hukumnya sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Aturan hukum yang mampu menciptakan kepastian hukum adalah hukum yang lahir dari dan mencerminkan budaya masyarakat. Kepastian hukum yang seperti inilah yang disebut dengan kepastian hukum yang sebenarnya (*realistic legal certainly*), yaitu mensyaratkan adanya keharmonisan antara negara dengan rakyat dalam berorientasi dan memahami sistem hukum.

“Keberadaan Camat selaku PPAT sementara di kenal luas di Kecamatan Serang, baik oleh masyarakatnya maupun pihak-pihak yang berkepentingan untuk membuat akta. Berdasarkan hasil penelitian penulis dapat diketahui bahwa dari kecamatan yang ada dalam lingkungan Pemerintah Kota Serang, terdapat 6 (enam) Camat yang menjabat sebagai PPAT sementara, masing-masing Camat Serang, Kasemen, Walantaka, Curug, Cipocok Jaya, Taktakan. Diangkatnya Camat di enam Kecamatan tersebut di atas sebagai PPAT sementara Kota Serang, menurut Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Serang, karena jumlah PPAT Notaris belum mencukupi. Hal ini berdasarkan pada ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Pasal 5 ayat (3a) Tahun 1998, yang menyatakan bahwa untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT dapat menunjuk Camat atau Kepala Desa sebagai PPAT sementara. Dengan kondisi, letak geografis dari Kota Serang yang cukup luas sehingga dari di antara satu kecamatan dengan kecamatan lain terdapat jarak yang cukup jauh, sehingga pelayanan terhadap masyarakat yang membutuhkan jasa PPAT akan lebih optimal dengan keberadaan Camat selaku PPAT sementara. Akses masyarakat lebih relatif cepat untuk menjangkau kantor kecamatan dibandingkan pusat kota tempat Notaris-PPAT berkantor. Keberadaan Camat selaku PPAT sementara di Kota Serang sangat membantu masyarakat dalam mengurus pembuatan akta peralihan hak atas tanah yang ada di kecamatannya. Tetapi menurut hemat penulis bahwa dari luasnya wilayah yang ada di Kota Serang dengan jumlah penduduk 611.897 jiwa yang tersebar di 6 kecamatan bisa dilaksanakan oleh PPAT-Notaris, yang sampai saat ini jumlah PPAT-Notaris di Kota Serang berjumlah 17 orang dan Camat Selaku PPAT sementara berjumlah 6 orang jadi semuanya adalah 23 orang. Berdasarkan jumlah PPAT tersebut jika dibanding dengan jumlah penduduk Kota Serang, menurut peraturan yang berlaku yang mengatur formasi dari PPAT di suatu wilayah sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 7 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1996, maka idealnya jumlah rasio PPAT-Notaris dengan jumlah penduduk adalah 1 : 80.000 jiwa untuk daerah yang kurang padat penduduk dan 1 : 40.000 jiwa untuk daerah padat penduduk. Di Kota Serang secara maksimal rasio ideal PPAT Notaris adalah 1 : 40.000 jiwa penduduk. Hal ini disebabkan padatnya jumlah penduduk yang mendiami wilayah Kota Serang, sehingga dengan maksimal rasio PPAT dengan jumlah penduduk ini, maka dapat dihitung fomasi PPAT yaitu 611.897 : 40.000 yaitu 15.29 atau dibulatkan 15 PPAT.”

Berdasarkan hal tersebut dikaitkan dengan teori kepastian hukum Jan M. Otto dapat diperoleh analisa bahwa, pertama tersedia aturan hukum yang jelas yaitu Pasal 7 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1996, kedua instansi pemerintahan tidak menerapkan aturan hukum tersebut secara konsisten karena tidak memperhatikan formasi PPAT yang ada, ketiga mayoritas warga pada prinsipnya tidak menyetujui muatan isi peraturan tersebut karena mayoritas warga menghadap camat sebagai PPAT sementara untuk peralihan hak atas tanah yang dalam aturan tersebut tidak sesuai formasi PPAT. Dengan demikian, peran seorang Camat sebagai PPAT sementara di Kota Serang untuk pelayanan masyarakat di bidang hukum pertanahan terutama dalam hal pembuatan akta peralihan hak atas tanah seperti jual beli, hibah, tukar-menukar dan lain-lain, peranan Camat selaku PPAT sementara tidak sesuai dengan peraturan tersebut, karena formasi PPAT Notaris sudah terpenuhi. Oleh karena itu menurut hemat penulis bahwa 6 (enam) PPAT sementara sebagaimana telah disebutkan di atas tidak sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku sehingga keberadaan Camat yang selaku PPAT sementara tidak perlu lagi mengingat untuk kepastian hukum dan kelancaran pelayanan kepada masyarakat dalam rangka pembuatan akta-akta yang berkaitan dengan tanah sudah dapat dilakukan melalui PPAT Notaris. Penelitian ini menunjukkan bahwa bentuk dan pelaksanaan perlindungan hukum para pihak yang menghadap Camat sebagai PPATS dalam pembuatan akta tanah yaitu :

“Teori perlindungan hukum menurut pendapat Phillipus M. Hadjon bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif. Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi, dan perlindungan yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan. upaya untuk mendapatkan perlindungan hukum tentunya yang diinginkan oleh manusia adalah ketertiban dan keteraturan antara nilai dasar dari hukum yakni adanya kepastian hukum, kegunaan hukum serta keadilan hukum, meskipun pada umumnya dalam praktek ketiga nilai dasar tersebut bersitegang, namun haruslah diusahakan untuk ketiga nilai dasar tersebut bersamaan.”

Pelindungan hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan

dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak. Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi. Negara patut melindungi pemegang sertipikat hak atas tanah karena adanya iktikad baik pemegangnya dan adanya keputusan negara menerbitkan sertipikat sebagai bukti hak atas tanah yang tidak patut dibatalkan negara tanpa santunan, untuk itu perlu adanya aturan hukum administrasi negara dan pelaksanaannya yang sah, benar dan tepat sehingga perlindungan hukum patut diberikan kepada pemegang sertipikat hak atas tanah. Terwujudnya kepastian hukum dalam pendaftaran tanah tidak lepas dari faktor kekurangan dalam substansi aturan pertanahan, disinkronisasi peraturan yang ada. Secara normatif, kepastian hukum memerlukan tersedianya perangkat aturan perundang-undangan yang secara operasional mampu mendukung pelaksanaannya. Secara empiris, keberadaan peraturan-peraturan itu dilaksanakan secara konsisten dan konsekuen oleh sumber daya pendukungnya. Upaya pemerintah untuk memberikan suatu bentuk jaminan akan adanya kepastian hukum atas kepemilikan tanah bagi seseorang ialah dengan dilakukannya suatu pendaftaran hak atas tanah sebagaimana rumusan Pasal 19 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar Pokok-pokok Agraria. Adanya kepastian hukum hak-hak atas tanah bagi setiap orang secara tegas dinyatakan dalam Pasal 19 ayat 1 bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia yang disempurnakan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Indonesia sebagai Negara hukum berkepentingan mengatur perlindungan hukum terhadap pemegang sertipikat hak atas tanah yang berkepastian hukum, bermanfaat, dan berkeadilan dengan cara merespon kebutuhan serta keinginan pemegang hak atas tanah dalam kehidupan masyarakat secara transparan, tanpa tipu daya, intimidasi atau diskriminasi, semua orang ialah sama di hadapan hukum dan atas perlindungan hukum yang sama tanpa diskriminasi apapun. Hak-hak subyek hukum atas suatu bidang tanah dengan alat bukti berupa suatu sertipikat harus dilindungi mengingat sertipikat hak atas tanah merupakan bukti tertulis yang dibuat oleh Pejabat Umum yang berwenang, oleh karenanya menurut Pasal

164 HIR dan Pasal 1866 KUH Perdata merupakan bukti otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna, dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditentukan dengan tegas bahwa sertipikat merupakan Surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Dengan demikian, perlindungan hukum dapat diartikan sebagai pemberian jaminan atau kepastian bahwa seseorang akan mendapatkan apa yang menjadi hak dan kewajibannya atau perlindungan terhadap kepentingannya sehingga yang bersangkutan aman. Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.

Menurut hemat penulis, perlindungan hukum bagi para pihak yang menghadap camat meliputi dua hal, yaitu :

“Perlindungan Hukum Preventif, yaitu bentuk perlindungan hukum kepada para pihak diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan Camat sebagai PPATS mendapat bentuk yang definitif berupa akta. Pada tahap persiapan pembuatan akta, pihak yang menerima peralihan hak melalui camat dan kelurahan harus mengetahui data yuridis yang menyangkut subyek (para pihak) serta data yuridis dari dasar kepemilikan baik Sertipikat tanah ataupun dasar kepemilikan lainnya (obyek peralihan hak atas tanah), Berdasarkan data yuridis yang dikumpulkan PPAT sementara dapat mengetahui berwenang atau tidaknya para pihak untuk melakukan perbuatan hukum tersebut serta alas haknya dengan melihat data tersebut dan mengecek langsung. Menurut undang-undang syarat otentitas suatu akta yaitu: Dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang; Oleh atau dihadapan Pejabat Umum; dan Pejabat tersebut harus berwenang di tempat di mana akta tersebut dibuat.”

Fungsi akta PPAT sebagai alat bukti menjadi sangat penting dalam membuktikan akan suatu perbuatan hukum yang menjadi dasar timbulnya hak atau perikatan hal tersebut didasarkan pada ketentuan Pasal 1865 BW yang menyatakan bahwa setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai hak, atau, guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut. Di dalam Pasal 1866 BW pun menyebutkan bahwa alat-alat bukti yang dapat dipergunakan dalam perkara perdata terdiri dari: 1) Bukti tulisan;

2) Bukti dengan saksi-saksi; 3) Persangkaan-persangkaan; 4) Sumpah; dan 5) Pengakuan.

Menurut Penulis, Bukti tulisan ditempatkan sebagai bukti utama, yang mengarah kepada kebenaran formal. Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan dibawah tangan. Tulisan-tulisan otentik berupa akta otentik yang dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat di hadapan pejabat-pejabat (pegawai umum) yang diberi wewenang dan ditempat akta tersebut dibuat. Tulisan di bawah tangan atau disebut juga akta di bawah tangan dibuat dalam bentuk yang tidak ditentukan oleh Undang-Undang, tanpa perantara atau tidak di hadapan Pejabat Umum yang berwenang. Baik akta otentik maupun akta di bawah tangan dibuat dengan tujuan untuk dipergunakan sebagai alat bukti.

Dalam kenyataan ada tulisan yang dibuat tidak dengan tujuan sebagai alat bukti, tapi dapat dipergunakan sebagai alat bukti. Jika hal ini terjadi, maka menurut penulis, agar mempunyai nilai pembuktian, tulisan tersebut harus dikaitkan atau didukung dengan alat bukti yang lainnya. Perbedaan yang penting antara kedua jenis akta tersebut, yaitu dalam nilai pembuktian, akta otentik mempunyai pembuktian yang sempurna, sedangkan akta di bawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian sepanjang para pihak mengakuinya atau tidak ada penyangkalan dari salah satu pihak. Jika para pihak mengakuinya maka akta di bawah tangan tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sebagaimana akta otentik. Baik alat bukti akta di bawah tangan maupun akta otentik harus memenuhi rumusan mengenai sahnya suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1320 BW dan secara materil mengikat para pihak yang membuatnya (Pasal 1338 BW) sebagai suatu perjanjian yang harus ditepati oleh para pihak. Sesuai dengan fungsi pembuktian dalam perkara perdata, akta-akta otentik yang dibuat di hadapan PPAT termasuk dalam lingkup bukti tulisan yang dimaksud dalam Pasal 1866 Burgerlijk Wetbok, menurut BW, bukti tulisan dapat dibedakan dalam 3 (tiga) macam, yaitu bukti tulisan lainnya; bukti tulisan otentik; dan bukti tulisan di bawah tangan. Pembedaan bukti tulisan dalam 3 (tiga) macam ini, disimpulkan dari beberapa Pasal dari KUHPerdata yaitu :

1. Pasal 1874 ayat (1) yang menyatakan bahwa sebagai tulisan-tulisan di bawah tangan dianggap akta-akta yang ditandatangani di bawah tangan,

- surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga dan lain-lain tulisan yang dibuat tanpa perantara seorang pejabat umum.
2. Pasal 1869 yang menyatakan bahwa suatu akta yang dibuat di hadapan Pejabat Umum yang tidak berwenang atau cacat dari segi bentuknya tidak berlaku sebagai akta otentik, namun mempunyai kekuatan bukti sebagai akta di bawah tangan jika ditandatangani oleh para pihak.
 3. Pasal 1867 yang menyatakan bahwa pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan di bawah tangan.

Menurut Pasal 1874 BW, yang dimaksud dengan bukti tulisan lain adalah surat-surat, register-register, surat-surat rumah tangga dan lain-lainnya, yang dibuat bukan dengan tujuan sebagai alat bukti di muka pengadilan dan tidak harus ada tanda tangannya. Bukti tulisan di bawah tangan atau otentik mengharuskan adanya tanda tangan dan sengaja dibuat sebagai alat bukti di muka pengadilan serta memuat peristiwa-peristiwa hukum yang menimbulkan hak dan perikatan. Bukti tulisan di bawah tangan (akta di bawah tangan) dan bukti tulisan otentik (akta otentik) berbeda dengan bukti tulisan lainnya yang tidak mengharuskan adanya tandatangan. Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu seperti jual beli, tukar menukar, hibah dan lainnya termasuk dalam lingkup perjanjian timbal balik, yang keabsahannya bersumber dari BW dan tidak diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau produk-produk hukum yang dikeluarkan oleh badan Pertanahan Nasional. Sahnya suatu perjanjian diatur dalam BW, diantaranya dalam Pasal 1320 BW yang mengatakan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian harus dipenuhi 4 (empat) syarat yaitu: Sepakat mereka yang mengikatkan diri; Kecakapan membuat perjanjian; Suatu hal tertentu; Kausa yang halal.

Perbuatan-perbuatan hukum jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*Inbreng*), pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan dan kuasa membebaskan hak tanggungan yang menjadi kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah, termasuk dalam bentuk perjanjian dan arena itu tunduk pada ketentuan tentang syarat-syarat sah nya suatu perjanjian yang dimaksud dalam Pasal 1320 BW dan asas kebebasan berkontrak yang dimaksud dalam Pasal 1338 ayat (1) BW Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah berasal dari Pemerintah

dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional, sehingga kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat dilihat dari 2 (dua) sumber yaitu:

1. Di bidang hukum perdata untuk membuat akta-akta tanah seperti jual beli, tukar menukar, hibah, dan lain-lainnya.
2. Di bidang hukum administrasi, dalam menjalankan sebagian kegiatan pendaftaran tanah yang menjadi tugas pokok Pemerintah.

Fungsi utama PPAT adalah menjalankan fungsi di bidang hukum perdata karena para pihak terutama pembeli melakukan perbuatan hukum seperti jual beli mengharapkan adanya bukti kuat atas perbuatannya untuk mempertahankannya dari klaim atau pengakuan pihak yang tidak bertanggung jawab. Perlindungan terhadap pihak-pihak yang melakukan pemindahan melalui jual beli tanah juga terdapat pada tanggung jawab PPAT dalam pembuatan akta pemindahan hak atas tanah seperti diatur pada Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang pelaksanaannya diatur dalam Pasal 53 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No 1 Tahun 2006. Dalam Pasal tersebut menyatakan adanya kewajiban PPAT untuk melakukan pendataan tentang tanah yang dipindahkan haknya secermat mungkin sehingga terhindar dari cacat hukum data yuridis yang akan dipergunakan sebagai data pendukung pembuatan akta pemindahan hak atas tanah.

Berdasarkan semua keterangan di atas terlihat bahwa perlindungan hukum yang dapat diberikan terhadap pemenuhan hak semua pihak dalam pengikatan jual beli selain sesuai perlindungan hukum yang diberikan oleh kekuatan akta otentik juga dapat berlandaskan Pasal 1338 Burgelijk Wetboek (BW), serta niat baik dari para pihak untuk memenuhi kesepakatan yang telah dibuat. Hal ini sesuai dengan kekuatan pembuktian dari akta otentik sebagaimana yang diungkapkan oleh G.H.S Lumban Tobing yang menyatakan, menurut pendapat umum yang dianut pada setiap akta otentik dibedakan tiga kekuatan pembuktian jika dibandingkan dengan akta dibawah tangan, yaitu:

1. Kekuatan Pembuktian Lahiriaah, maksudnya adalah kemampuan dari akta itu sendiri untuk membuktikan dirinya sebagai akta otentik. Kemampuan itu menurut Pasal 1875 Burgelijk Wetboek tidak dapat diberikan kepada akta yang dibuat dibawah tangan, karena akta yang dibuat dibawah tangan baru berlaku sah terhadap siapa akta itu dipergunakan apabila yang menanda tangannya mengakui kebenaran dari tandatangannya itu.

Sedangkan akta otentik membuktikan sendiri keabsahannya, atau dalam bahasa latin : *acta publica probant sese ipsa*. apabila suatu akta kelihatannya sebagai akta otentik, maka akta itu terhadap setiap orang dianggap sebagai akta otentik, sampai dapat dibuktikan bahwa akta itu tidak otentik.

2. Kekuatan Pembuktian Formal, dengan kekuatan pembuktian formal ini oleh akta otentik dibuktikan, bahwa pejabat yang bersangkutan telah menyatakan dalam tulisan itu sebagaimana yang tercantum dalam akta itu dan selain dari itu kebenaran dari apa yang diuraikan oleh pejabat dalam akta itu sebagaimana yang dilakukan dan disaksikannya di dalam menjalankan jabatannya itu. Dalam arti formal, sepanjang mengenai akta pejabat, akta itu membuktikan kebenaran dari apa yang disaksikan, yakni yang dilihat, didengar dan juga dilakukan sendiri oleh PPAT sebagai pejabat umum didalam menjalankan jabatannya.
3. Kekuatan Pembuktian Material, dalam kekuatan pembuktian material tidak hanya kenyataan bahwa adanya dinyatakan sesuatu yang dibuktikan oleh akta itu, akan tetapi juga diisi dari akta itu dianggap dibuktikan sebagai yang benar terhadap setiap orang yang menyuruh adakan/buatkan akta itu sebagai tanda bukti terhadap dirinya, akta itu mempunyai kekuatan pembuktian material.

Berdasarkan semua hal yang telah penulis kemukakan di atas maka penulis berpendapat bahwa Perlindungan hukum terhadap pembeli terhadap akta yang tidak dibuat di hadapan Camat selaku PPAT sementara bahwa tidak terpenuhinya syarat keotentikan dan syarat formal suatu akta mengakibatkan akta tersebut lahir dari perbuatan hukum yang tidak sah. Hal ini rentan sekali dengan pemalsuan tandatangan khususnya pihak penjual. Hal ini jelas berakibat akta menjadi cacat hukum. Sehingga pihak penjual dapat digugat sewaktu-waktu dari pihak lain yang merasa dirugikan. Selain itu, konsekuensi dari sistim publikasi negatif yang dianut menyatakan bahwa tidak ada kepastian atas keabsahan suatu akta atau sertifikat, karena setiap saat dapat atau mungkin saja digugat dan dibatalkan jika terbukti sertifikat atau akta tersebut diterbitkan dengan prosedur yang tidak sah sehingga perlindungan terhadap pembeli sangat tergantung pada Camat dalam melaksanakan kewajibannya selaku PPAT untuk menjamin kebenaran perbuatan hukum serta pemenuhan syarat formal dan keotentikan suatu akta.

Perlindungan Hukum Represif, yaitu bentuk perlindungan hukum lebih ditujukan dalam penyelesaian sengketa. Dalam hal akta yang dibuat penghadap tidak menghadap camat secara langsung masalah yang timbul seperti Tindak Pidana Pemalsuan Surat / Dokumen, sesuai dengan pengertian yang diberikan pada kata *faux* oleh para pembentuk Code Penal, yakni yang dapat dijadikan objek

dari faux atau pemalsuan hanya ecrtures atau tulisan-tulisan saja. Menurut pengertian para pembentuk Kitab Undang-Undang Hukum Pidana yang berlaku, yang dapat menjadi objek dari tindak pidana pemalsuan surat diatur dalam Bab XII buku II KUHP. Dari Pasal 263 sampai dengan Pasal 276 yang dapat dibedakan menjadi 7 macam kejahatan pemalsuan surat yakni :

1. Pemalsuan Surat pada Umumnya : bentuk pokok pemalsuan surat (Pasal 263).
2. Pemalsuan Surat yang Diperberat (Pasal 264).
3. Menyuruh memasukan keterangan palsu ke dalam Akta Otentik (Pasal 266).
4. Pemalsuan Surat Keterangan Dokter (Pasal 267, 266).
5. Pemalsuan Surat-surat tertentu (Pasal 267,266).
6. Pemalsuan Surat Keterangan Pejabat tentang Hak Milik (Pasal 274).
7. Menyimpan Bahan atau Benda untuk Pemalsuan Surat (275).

Pasal 272 dan Pasal 273 telah dicabut melalui stb. 1926 No.359 jo.429. Pasal tidak memuat rumusan kejahatan, melainkan tentang ketentuan dapat dijatuhkan pidana tambahan berupa penjatuhan hak-hak tertentu berdasarkan Pasal 35 No.1-4 bagi kejahatan pemalsuan surat. Kejahatan Pemalsuan Surat pada umumnya adalah berupa pemalsuan surat dalam bentuk pokok (bentuk standar) yang dimuat dalam Pasal 263, yang merumuskan adalah sebagai berikut :

“Barangsiapa membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti daripada sesuatu hal yang dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak palsu, dipidana jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama 6 tahun. Dipidana dengan pidana yang sama, barangsiapa dengan sengaja memakai surat palsu atau yang dipalsukan seolah-olah jika pemakaian surat itu dapat menimbulkan kerugian.”

Pasal 263 tersebut ada 2 kejahatan, masing-masing dirumuskan pada ayat 1 dan 2. Rumusan pada ayat ke-1 terdiri dari unsur subjektif dengan maksud untuk menggunakannya sebagai surat yang asli dan tidak dipalsukan atau untuk membuat orang lain menggunakan orang tersebut dan unsur-unsur objektif yaitu barang siapa membuat secara palsu atau memalsukan; Suatu surat yang dapat menimbulkan suatu hak, suatu perikatan atau suatu pembebasan utang atau; Suatu surat yang dimaksud untuk membuktikan suatu kenyataan; Penggunaannya dapat

menimbulkan suatu kerugian. Sedang ayat 2 mempunyai unsur-unsur obyektif
Perbuatan : Memakai; Objeknya : a) surat palsu; b) surat yang dipalsukan.

Unsur subyektif dengan sengaja. Surat (*grechrijf*) adalah suatu lembaran kertas yang di atasnya terdapat tulisan yang terdiri dari kalimat dan huruf termasuk angka yang mengandung/berisi buah pikiran atau makna tertentu, yang dapat berupa tulisan dengan tangan, dengan mesin ketik, perinter komputer, dengan mesin cetakan dan dengan alat dan cara apa pun.

Membuat surat palsu (*membuat palsu/valschelijk opmaaken* sebuah surat) adalah membuat sebuah surat yang seluruh atau sebagian isinya palsu. Palsu artinya tidak benar atau bertentangan dengan yang sebenarnya. Membuat surat palsu dapat berupa hal-hal berikut :

1. Membuat surat palsu yang sebagian atau seluruh isi surat tidak sesuai atau bertentangan dengan kebenaran. Membuat surat palsu yang demikian disebut pemalsuan intelektual (*intelectuele valschelijk*).
2. Membuat surat palsu yang seolah-olah surat itu berasal dari orang lain selain si pembuat surat. Membuat surat palsu yang demikian ini disebut dengan pemalsuan materiil (*materiele valschelijk*).

Palsunya surat atau tidak benarnya surat terletak pada asalnya atau si pembuat surat. Di samping isi dan asalnya sebuah surat disebut surat palsu, apabila tanda tangannya yang tidak benar. Hal ini dapat terjadi dalam hal misalnya: Membuat dengan meniru tanda tangan seseorang yang tidak ada orangnya, seperti orang yang telah meninggal dunia atau secara fiktif (dikarang-karang); Atau membuat dengan meniru tanda tangan orang lain baik dengan persetujuannya ataupun tidak.

Tanda tangan yang dimaksud di sini termasuk tanda tangan dengan menggunakan cap/stempel tanda tangan. Hal ini ternyata dari suatu arrest HR (12-2-1920) yang menyatakan bahwa disamakan dengan menandatangani suatu surat ialah membubuhkan stempel tanda tangannya. Sedangkan perbuatan memalsukan (*vervalsen*) surat adalah perbuatan mengubah dengan cara bagaimanapun oleh orang yang tidak berhak atas sebuah surat yang berakibat sebagian atau seluruh isinya menjadi lain/berbeda dengan isi surat semula. Tidak penting apakah dengan perubahan itu lalu isinya menjadi benar atautah tidak atau

bertentangan dengan kebenaran ataukah tidak, bila perbuatan mengubah itu dilakukan oleh orang yang tidak berhak, pemalsuan surat telah terjadi. Orang yang tidak berhak itu adalah orang selain si pembuat surat.

Menurut Soenarto soerodibroto, dalam hal ini ada suatu arrest HR (14-4-1913) yang menyatakan bahwa barang siapa di bawah suatu pentulisan membubuhkan tanda tangan orang lain sekalipun atas perintah dan persetujuan orang tersebut telah memalsukan tulisan itu. Perbedaan prinsip antara perbuatan membuat surat palsu dan memalsu surat, adalah bahwa membuat surat palsu/membuat palsu surat sebelum perbuatan dilakukan belum ada surat, kemudian di buat suatu surat yang isinya sebagaian atau seluruhnya adalah bertentangan dengan kebenaran atau palsu. Seluruh tulisan dalam tulisan itu di hasilkan membuat surat palsu. Surat yang demikian di sebut dengan surat palsu atau surat tidak asli. Surat yang berisi suatu perikatan pada dasarnya adalah berupa surat yang karena perjanjian itu melahirkan hak. Misalnya surat jual beli melahirkan hak si penjual untuk menerima uang pembayaran harga benda, dan pembeli mempunyai hak untuk memperoleh atau menerima benda yang dibelinya.

“Menurut Satochid Kartanegara, yang dimaksud dengan bukti adalah karena sifatnya surat itu memiliki kekuatan pembuktian atau (bewijskracht). Siapa yang menentukan bahwa adanya kekuatan pembuktian atas sesuatu hal dalam sebuah surat itu. Dalam hal ini bukan pembuat yang dapat menentukan demikian, melainkan UU atau kekuasaan tata usaha negara. Dalam UU, seperti Pasal 1870 KUHPerdara yang menyatakan bahwa akta otentik bagi para pihaknya beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapatkan hak daripada mereka merupakan bukti sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya. Surat-surat yang masuk dalam akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna akan sesuatu hal adalah surat-surat yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang dan dalam bentuk yang ditentukan oleh UU. Surat yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna seperti ini misalnya surat nikah, akta kelahiran, vonis hakim, sertifikat hak atas tanah dan lain sebagainya. Sedangkan kekuatan pembuktian atas surat-surat oleh kekuasaan tata usaha negara, misalnya buku kas, rekening koran atau rekening giro dalam suatu bank, surat kelakuan baik, surat angkutan, faktur dan lain sebagainya. Unsur kesalahan dalam pemalsuan surat ayat 1 yakni Dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat palsu atau surat dipalsu itu seolah-olah isinya benar dan tidak palsu Maksud yang demikian sudah harus ada sebelum atau setidaknya-tidaknya pada saat akan memulai perbuatan itu. Pada unsur / kalimat seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu mengandung, makna: (1) adanya orang-orang yang terpedaya dengan di gunakannya surat-surat yang demikian, dan (2) surat itu berupa alat yang digunakan untuk

memperdaya orang, orang mana adalah orang yang menganggap surat itu asli dan tidak dipalsu, orang terhadap siapa maksud surat itu digunakan, bisa orang-orang pada umumnya dan bisa juga orang tertentu. Membuat SIM dirinya secara palsu, yang terpedaya adalah Polisi, dan bila penggunaannya dengan maksud untuk diterimanya bekerja sebagai sopir, maka yang terpedaya adalah majikannya yang akan mempekerjakan orang itu. Kerugian yang timbul akibat dari pemakaian surat sebelum dilakukan, maka dengan dengan sendirinya kerugian itu belum ada. Hal ini ternyata juga dari adanya perkataan dapat.”

Pasal 264 merumuskan : Pemalsuan surat dipidana dengan pidana penjara paling lama 8 tahun, jika dilakukan terhadap: Akta-akta otentik; Surat hutang atau sertifikat hutang dari suatu negara atau bagiannya ataupun dari suatu lembaga umumnya; Surat sero atau surat hutang atau sertifikat sero hutang dari suatu perkumpulan, yayasan perseroan atau maskapai; Talon, tanda bukti deviden atau bunga dari surat yang diterangkan dalam 2 dan 3 atau tanda bukti yang dikeluarkan sebagai pengganti surat-surat itu; dan Surat kredit atau surat dagang yang diperuntuhkan untuk diedarkan.

Dipidana dengan pidana yang sama barang siapa dengan sengaja memakai surat tersebut dalam ayat pertama, yang isinya tidak asli atau tidak dipalsukan seolah-olah benar dan tidak dipalsu, jika pemakaian surat itu dapat menimbulkan kerugian. Hal yang menyebabkan diperberat pemalsuan surat Pasal 264 diatas terletak pada faktor macamnya surat. Surat-surat tertentu yang menjadi objek kejahatan adalah surat-surat yang mengandung kepercayaan yang lebih besar akan kebenaran isinya. Surat-surat itu mempunyai derajat kebenaran yang lebih tinggi daripada surat-surat biasa atau surat lainnya. Menurut hemat penulis dalam membuat akta peralihan hak atas tanah para pihak harus mengetahui risiko yang akan terjadi sehingga dapat meminimalisir risiko yang akan terjadi, dalam hal menghadap kepada camat diusahakan hadir apabila tidak dapat hadir dapat menguasai kepada seseorang yang dapat dipercaya dengan surat kuasa.

Dalam proses pendaftaran tanah, camat atau melalui kepala kelurahan seharusnya menyarankan untuk segera melakukan pendaftaran tanah, berdasarkan ketentuan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT sebagai seorang pejabat pelaksana pendaftaran tanah wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang disertakan

kepada Kepala Kantor Pertanahan supaya dapat segera dilaksanakan proses pendaftarannya. Berdasarkan analisa penulis dalam praktek hal tersebut belum dilaksanakan karena pihak yang menerima peralihak hak tersebut beranggapan akta aja sudah cukup untuk bukti kepemilikan yang sah sehingga tidak perlu lagi didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten / Kota. Sehingga apabila terjadi sengketa Mengenai apakah akta tersebut memiliki kekuatan hukum, jika akta tersebut adalah akta jual beli tanah, memang dapat membuktikan telah terjadi transaksi jual beli tanah. Akan tetapi, untuk pembuktian yang kuat mengenai kepemilikan atas tanah hanya dapat dibuktikan oleh adanya sertipikat tanah sebagai surat tanda bukti hak atas tanah. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yang berbunyi : “Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”.

Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut. Untuk itu, sebaiknya dilakukan pengurusan sertipikat tanah agar jika terjadi sengketa misalnya tanah dikuasai secara fisik oleh orang lain, pemilik tanah mempunyai dasar kepemilikan yang kuat.

PENUTUP

Berdasarkan pembahasan yang telah diuraikan di atas, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

Peranan Camat selaku PPAT sementara sudah tidak sesuai dengan peraturan, karena wilayah yang formasi PPAT Notaris sudah terpenuhi sesuai dengan Pasal 7

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1996 tentang formasi PPAT. Keberadaan Camat sebagai PPAT sementara tidak perlu, untuk kelancaran pelayanan kepada masyarakat dalam rangka pembuatan akta yang berkaitan dengan tanah sudah dapat dilakukan melalui PPAT Notaris. Perlindungan hukum para pihak yang menghadap camat selaku PPAT sementara yaitu meliputi dua hal: (1) Perlindungan Hukum Preventif, yaitu bentuk perlindungan hukum kepada para pihak diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan Camat sebagai PPAT mendapat bentuk yang definitif berupa akta; dan (2) Perlindungan Hukum Represif, yaitu bentuk perlindungan hukum yang lebih ditujukan dalam penyelesaian sengketa. Akta yang dibuat para pihak yang tidak menghadap camat secara langsung, akan menimbulkan masalah seperti tindak pidana pemalsuan surat / dokumen, Pasal 264 merumuskan : Pemalsuan surat dipidana dengan pidana penjara paling lama 8 tahun.

Pemerintah dalam tugas pembinaan dan pengawasan sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 melaksanakan peraturan tersebut dengan sungguh-sungguh. Jika hal ini kurang mendapat perhatian dan penanganan dari pemerintah, maka dikhawatirkan peraturan itu lemah, sebaliknya jika peraturan itu sejak awal telah dilaksanakan secara efektif maka wibawanya akan sedemikian kuat sehingga peran Camat dalam melaksanakan tugasnya sebagai PPAT sementara mendapat kepastian hukum. Peralihan hak atas tanah harus dilaksanakan dengan itikad baik oleh para pihak yang menghadap camat selaku PPAT sementara, para pihak harus dilindungi apabila peralihan hak atas tanah tidak sesuai dengan undang-undang, sehingga menghambat pengesahan hak atas tanah dalam proses peralihan hak atas tanah dan pihak yang melakukan kesalahan harus diberi sanksi sesuai ketentuan yang berlaku.

DAFTAR PUSTAKA

Abdul Manan, *Penerapan Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, Usaha Nasional, Surabaya, 2000.

Achmad Chulaemi, *Hukum Agraria, Perkembangan, Macam Hak Atas Tanah dan Pindahannya*, FH-UNDIP, Semarang, 1993.

- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003.
- _____, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Edisi Revisi, Djambatan, Jakarta 2003.
- _____, *Hakikat Jabatan Pejabat Pembuat Akta, Makalah Hukum Pendaftaran Tanah*, Fakultas Hukum Univ.Trisakti, Jakarta, 2003
- _____, *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Makalah pada Seminar Nasional , Jakarta, 1997.
- Badan Pusat Statistik dan Kantor Data dan Informasi Kota Serang, *Kota Serang Dalam Angka*, 2014.
- Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi Ketiga, Balai Pustaka Jakarta, 2002.
- Effendi Perangin, *Pertanyaan dan Jawaban Tentang Hukum Agraria*, Rajawali, Jakarta, 1986.
- , *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali Press, Jakarta, 1991.
- Eko Yulian Isnur, *Tata Cara Mengurus Surat-Surat Rumah dan Tanah*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2008.
- Eliyana, *Penentuan Alat Bukti Pemilikan sebagai dasar Bagi Pendaftaran Tanah*, Makalah Seminar Kebijakan Baru Pendaftaran Tanah, Yogyakarta, 1997.
- Habib Adjie, SH.,M.Hum, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT di Indonesia*,Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009.
- Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2002.
- J. Satrio, *Hukum Perikatan yang Lahir Dari Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998.
- J.B.Daliyo, *Pengantar Ilmu Hukum*, Buku Panduan Mahasiswa, PT. Prenahlindo, Jakarta, 2001.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).
- Lili Rasjidi dan I.B Wya Putra, *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, Remaja Rusdakarya, Bandung, 1993.
- Malaba A. Irsyandul, “Menyoal Ketentuan-Ketentuan Magang Kepmenkeu No. 1 tahun 2003”, diakses dari www.hukumonline.com.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Phillipus M. Hadjon, *perlindungan hukum bagi Rakyat Indonesia*, PT. Bina Ilmu, Surabaya, 1987.
- Pieter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2009.
- Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang Lahir Dari Undang-Undang)*, Mandar Maju, Bandung, 1994.
- Soerdjono Irawan, *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2003.
- Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 1985.
- Sudaryo Soimin, *Status Tanah dan Pembebasan Tanan*, Sunar Grafika, Jakarta, 1994.
- Sudarsono, *Pengantar Ilmu Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 1995.
- Sunaryati Hartono, *Politik Hukum Menuju Satu Sistem Hukum Nasional*, Alumni, Bandung, 1991.
- Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak Dan Periindungan Yang Seimbang Bagi Para Plhak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia (Disertasi)*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993.
- Tan Thong Kie, *Studi Notarial, Serba-serbi Praktek Notaris*, Buku I. PT Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2000.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Wiryo Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perikatan*, Sumur Bandung, Bandung, 1989.