

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP TRANSAKSI JUAL  
BELI TANAH DENGAN SURAT KETERANGAN OLEH  
CAMAT (SK CAMAT)**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat  
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**

**Oleh:**

**Farah Sabrina Estavana**

**NPM. 2006200131**



**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
MEDAN  
2024**



**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH**  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/AK.KP/PT/XI/2022

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://umsu.ac.id> [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id) [umsuamedan](https://www.facebook.com/umsuamedan) [umsuamedan](https://www.instagram.com/umsuamedan) [umsuamedan](https://www.youtube.com/umsuamedan) [umsuamedan](https://www.tiktok.com/umsuamedan)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**BERITA ACARA**  
**UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA**  
**BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA 1**

Panitian Ujian Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Kamis, 26 Agustus 2024, Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan, menimbang:

**MENETAPKAN**

**NAMA** : FARAH SABRINA ESTAVANIA  
**NPM** : 2006200131  
**PRODI/BAGIAN** : HUKUM / HUKUM PERDATA  
**JUDUL SKRIPSI** : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP TRANSAKSI JUAL BELI TANAH DENGAN SURAT KETERANGAN OLEH CAMAT (SK CAMAT)

Dinyatakan : ( **A-** ) Lulus Yudisium dengan predikat **Sangat Baik**  
( ) Lulus Bersyarat, memperbaiki/Ujian Ulang  
( ) Tidak Lulus

Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam Bagian Hukum Perdata

**PANITIA UJIAN**

**Ketua**

**Sekretaris**

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum  
NIDN. 0122087502

Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H  
NIDN. 0118047901

**ANGGOTA PENGUJI**

1. Padian Adi Selamat Siregar, S.H., M.H.
2. Dr. Isnina, S.H., M.H.
3. Rizka Syafriana, S.H., M.Kn.

- 1.
- 2.
- 3.



**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH**  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/Ak.KP/PT/XU/2022

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://umsu.ac.id> [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id) [umsu](https://www.facebook.com/umsu) [umsu](https://www.instagram.com/umsu) [umsu](https://www.linkedin.com/company/umsu) [umsu](https://www.youtube.com/channel/UC...)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**PENETAPAN**  
**HASIL UJIAN SKRIPSI MAHASISWA FAKULTAS HUKUM**  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**

Berdasarkan Berita Acara Ujian Skripsi yang dilaksanakan pada hari Senin tanggal 26 Agustus 2024. Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dengan ini menetapkan bahwa:

Nama : FARAH SABRINA ESTAVANIA  
Npm : 2006200131  
Prodi/Bagian : HUKUM / HUKUM PERDATA  
Judul Skripsi : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP TRANSAKSI JUAL BELI TANAH DENGAN SURAT KETERANGAN OLEH CAMAT (SK CAMAT)

Penguji : 1. Padian Adi Salamat Siregar, S.H., M.H. NIDN. 0121018602  
2. Dr. Isnina, S.H., M.H. NIDN. 0116077202  
3. Rizka Syafriana, S.H., M.Kn. NIDK. 8830590019

**Lulus, dengan nilai A-, Predikat Sangat Baik**

Oleh karenanya dinyatakan berhak menggunakan gelar Sarjana Hukum (SH).

Ditetapkan di Medan  
Tanggal, 26 Agustus 2024

**PANITIA UJIAN**

**Ketua**

**Sekretaris**

**Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum**  
NIDN. 0122087502

**Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H**  
NIDN. 0118047901

## PENGESAHAN SKRIPSI

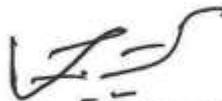
Judul : Perlindungan Hukum Terhadap Transaksi Jual Beli Tanah Dengan Surat Keterangan Oleh Camat (SK Camat)  
Nama : Farah Sabrina Estavana  
NPM : 2006200131  
Prodi/Bagian : Hukum / Hukum Perdata

**Skripsi tersebut diatas telah diujikan oleh Dosen Penguji Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara pada tanggal 26 Agustus 2024**

### Dosen Penguji

		
<b><u>Padian Adi Siregar, S.H., M.H.</u></b> NIDN. 0121018602	<b><u>Dr. Isnina, S.H., M.H.</u></b> NIDN. 0116077202	<b><u>Rizka Syafriana, S.H., M.Kn.</u></b> NIDK. 8830590019

**Disahkan Oleh :  
Dekan Fakultas Hukum UMSU**



**Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum**  
NIDN. 0122087502



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/IAA/KPPT/03/2022  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003  
https://umsu.ac.id rektor@umsu.ac.id umsumedan umsumedan umsumedan umsumedan

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**BUKTI PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI**

Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara telah menerima Pendaftaran Ujian Skripsi

NAMA : FARAH SABRINA ESTAVANIA  
NPM : 2006200131  
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA  
JUDUL SKRIPSI : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP TRANSAKSI  
JUAL BELI TANAH DENGAN SURAT KETERANGAN  
OLEH CAMAT (SK CAMAT)  
DOSEN PEMBIMBING : RIZKA SYAFRIANA, S.H., M.Kn.  
NIDK. 8830590019

Selanjutnya layak untuk diujikan.

Medan, 15 Agustus 2024

**UMSU**  
PANITIA UJIAN  
KETUA SEKRETARIS

Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum.  
NIDN: 0122087502

Assoc. Prof. Dr. Zainuddin, S.H., M.H.  
NIDN: 0118047901



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/Ak.KP/PT/XI/2022

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://umsu.ac.id> [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id) [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.tiktok.com/umsumedan)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING**

**NAMA : FARAH SABRINA ESTAVANIA**  
**NPM : 2006200131**  
**PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA**  
**JUDUL SKRIPSI : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP TRANSAKSI JUAL BELI DENGAN OBJEK SURAT KETERANG OLEH CAMAT (SK CAMAT)**

Disetujui Untuk Disampaikan kepada  
Panitia Ujian Skripsi

Medan, 14 Agustus 2024

**DOSEN PEMBIMBING**

**RIZKA SYAFRIANA, S.H., M.Kn.**

**NIDK : 8830590019**

**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya



**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bela marga nabi mu agar dihidupkan  
sukin dan seligipity

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 29/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003  
<http://fahum.umsu.ac.id> [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#)

### KARTU BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Farah Sabrina Estavana  
Npm : 2006200131  
Program Studi/Bagian : Hukum/Hukum Perdata  
Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Terhadap Transaksi Jual Beli  
Dengan Objek Surat Keterangan Oleh Camat (SK Camat)  
Pembimbing : Rizka Syafriana, S.H., M.Kn.

No.	TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
1.	14 / 01 / 2024	Penyerahan Proposal	f.
2	19 / 03 / 2024	Seminar Proposal	k.
3	30 / 04 / 2024	Perbaikan rumusan masalah , pengutipan, dan penomoran	f.
4	31 / 05 / 2024	Bimbingan isi skripsi dan masukkan isi wawancara	f.
5	02 / 07 / 2024	Bimbingan skripsi Bab II , III , IV	f.
6	08 / 07 / 2024	Perbaikan Bab III dan IV	f.
7	15 / 07 / 2024	Bimbingan Perbaikan Bab IV	f.
8	24 / 07 / 2024	Bedah buku dan perbaikan	f.
9	30 / 07 / 2024	ACC disidangkan	k.

Mahasiswa dengan data dan judul skripsi tersebut di atas telah melalui proses bimbingan dan telah dilakukan pemeriksaan terhadap daftar pustaka, oleh karenanya skripsi tersebut disetujui untuk diujikan.

Medan, 8 Juli 2024

Diketahui:  
Dekan Fakultas Hukum

**Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.**  
NIDN: 0122087502

Dosen Pembimbing

**Rizka Syafriana, S.H., M.Kn.**  
NIDK: 8830590019



**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH**  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/Ak.KP/PT/XI/2022

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://umsu.ac.id> ✉ [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#)

**PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI**

Saya Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : FARAH SABRINA ESTAVANIA  
NPM : 2006200131  
Fakultas : HUKUM  
Program Studi : ILMU HUKUM  
Bagian : HUKUM PERDATA  
Judul Skripsi : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP TRANSAKSI JUAL BELI TANAH DENGAN SURAT KETERANGAN OLEH CAMAT (SK CAMAT)

Dengan ini menyatakan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya. Apabila ternyata di kemudian hari skripsi ini diketahui merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Medan, 23 Agustus 2024

Saya yang menyatakan,



**Farah Sabrina Estavania**  
**NPM. 2006200131**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

*Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Pertama-tama disampaikan rasa syukur kehadirat Allah SWT yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi yang berjudul Perlindungan Hukum Terhadap Transaksi Jual Beli Dengan Objek Surat Keterangan Oleh Camat (SK Camat).

Secara khusus dengan rasa hormat ucapan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya dari penulis kepada Kedua Orangtua Tercinta Ayahanda Oni Ardiansyah Putra, S.H., M.H., dan Ibunda Irma Yohanna atas dukungan dan doa yang tak henti-hentinya diberikan sepanjang perjalanan penulisan skripsi ini. Tanpa bantuan dan dorongan mereka, saya mungkin tidak akan mampu menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Terima kasih juga penulis ucapkan untuk kedua adik penulis Firny Chairunnisak dan Fiona Kayla Athaya yang selalu memberikan semangat kepada penulis. Penulis juga mengucapkan terima kasih untuk kucing kesayangan penulis Bibo, yang telah menemani dan memberikan hiburan untuk penulis.

Perkenankanlah diucapkan terimakasih kepada Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Prof. Dr. Agussani., M.AP atas kesempatan

dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program sarjana ini. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Faisal, S.H., M. Hum atas kesempatan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Demikian juga halnya kepada wakil Dekan I Bapak Zainuddin, S.H., M.H dan wakil Dekan III Ibunda Atika Rahmi S.H.,M.H. Terimakasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya diucapkan kepada Ibu Rizka Syafriana, S.H., M.Kn. selaku Pembimbing, yang dengan penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan arahan sehingga skripsi ini selesai. Terima kasih juga saya ucapkan kepada Ibu Nurhilmiyah S.H.,M.H. selaku Kepala Bagian Hukum Perdata penulis yang selalu memberikan motivasi kepada penulis agar semangat dalam pengerjaan tugas akhir ini.

Tak terlupakan disampaikan terima kasih kepada narasumber yang telah memberikan data selama penelitian berlangsung. Penghargaan dan terima kasih disampaikan kepada bapak/ibu atas pemberian izin untuk melakukan penelitian skripsi. Terima kasih kepada bapak/ibu selaku narasumber wawancara. Tidak lupa penulis ucapkan terima kasih kepada teman dekat penulis yang telah memberikan semangat dan dukungan kepada penulis Tiada gedung yang paling indah, kecuali persahabatan, untuk itu, dalam kesempatan diucapkan terimakasih kepada Haura Dhienda Arfah Munthe, Vania Yuanita, Cut Putri Alivia, Zahra Aura, Putri Meyjah Gultom, Deka Wulandari, Salwa Ridha Putri, Fadilla Irwany, sahabat-sahabat yang sudah bersama saya dari masa SMA hingga sekarang, sebagai tempat berbagi suka dan duka, tempat belajar dan bertanya dalam pengerjaan skripsi ini. Saya ucapkan

juga terima kasih kepada sahabat yang telah menemani saya selama masa kuliah saya Adinda Safrina, Widya Syafitri Kusumaningtyas, dan Dhya Astrid Anggraini, terima kasih yang sebesar-besarnya semoga Allah membalas kebaikan kalian semua.

Akhirnya, tiada gading yang tak retak, retaknya gading karena alami, tiada orang yang tak bersalah, kecuali Ilahi Robbi. Mohon maaf atas segala kesalahan selama ini, begitupun disadari bahwa skripsi ini jauh dari sempurna. Untuk itu, diharapkan ada masukan yang membangun untuk kesempurnaannya. Terima kasih semua, tiada lain yang diucapkan selain kata semoga kiranya mendapat balasan dari Allah SWT dan mudah-mudahan semuanya selalu dalam lindungan Allah SWT, Aamiin. Sesungguhnya Allah mengetahui akan niat baik hamba-hambanya.

*Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarkatuh*

**Medan, 26 Juni 2024**

**Hormat Saya**

**Farah Sabrina Estavana**

**NPM. 2006200131**

## ABSTRAK

### **Perlindungan Hukum Terhadap Transaksi Jual Beli Dengan Objek Surat Keterangan Oleh Camat (SK Camat)**

**Farah Sabrina Estavania**

Tanah dan kehidupan adalah satu napas. Hukum tak boleh menjauhkan mereka dan hukum tanah ditulis demi itu. Sebab, tanah adalah bagian yang tidak bisa dipisahkan dari kehidupan manusia. Untuk menanam tumbuhan guna kelangsungan hidup, manusia memerlukan tanah. Untuk membangun suatu tempat tinggal, manusia memanfaatkan tanah sebagai alasnya. Untuk saling bertemu dan bertatap wajah, manusia perlu sarana berpijak serta tempat bertemu yang lagi-lagi di atas tanah. Tujuan penelitian ini adalah Untuk mengetahui kepastian hukum terhadap transaksi jual beli dengan objek SK Camat, kedudukan hukum bagi pembeli dalam transaksi jual beli dengan objek surat keterangan tanah yang dibuat oleh Camat, bentuk perlindungan hukum jika objek SK Camat telah dilakukan peningkatan hak menjadi SHM oleh pihak lain.

Jenis dan pendekatan penelitian ini dilakukan dengan hukum normatif, dimana hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*law in books*) dengan sifat penelitian deskriptif, bersumber dari hukum Islam yaitu Al-Qur'an dan Hadist (Sunnah Rasul) dan didukung dari data primer dan data sekunder dengan mengolah data dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder. Teknik pengumpulan data yakni studi kepustakaan melakukan penelitian kepustakaan, wawancara.

Berdasarkan hasil penelitian, dipahami bahwa kepastian dan ketertiban hukum dalam jual beli hak atas tanah diperlukan adanya syarat formal bagi penjual atau pemilik hak atas tanah. Prosedur jual beli hak atas tanah telah ditetapkan menurut ketentuan yang berlaku, yakni Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang diubah dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kedudukan hukum Surat Keterangan Tanah yang dibuat Kepala desa sebagai bukti awal hak atas tanah dalam merupakan penjelasan tentang riwayat tanah menyangkut dari mana tanah itu berasal, Kedudukan Surat Keterangan Tanah dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia adalah sebagai akta dibawah tangan yang menjadi petunjuk dalam proses pendaftaran tanah, siapa yang menguasai secara fisik tanah tersebut serta batas-batasnya. Adapun upaya perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang belum mempunyai sertifikat hak atas tanah dan terdapat dua upaya perlindungan, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif.

**Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Hak Atas Tanah, Surat Keterangan Tanah**

## DAFTAR ISI

<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>i</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>iv</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>v</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang.....	1
1. Rumusan Masalah.....	10
2. Tujuan Penelitian .....	10
B. Manfaat Penelitian.....	11
C. Definisi Operasional.....	11
D. Keaslian Penelitian .....	12
E. Metode Penelitian .....	14
1. Jenis Penelitian .....	15
2. Sifat Penelitian.....	15
3. Pendekatan Penelitian.....	16
4. Sumber Data .....	16
5. Alat Pengumpul Data.....	17
6. Analisis Data.....	18
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>19</b>
A. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah .....	19
1. Pengertian Tanah.....	21
2. Hak Atas Tanah Menurut UUPA.....	23
3. Macam-Macam Hak Atas Tanah.....	28

B.	Tinjauan Umum Tentang Jual Beli .....	31
1.	Pengertian Jual beli .....	31
2.	Subjek dan Objek Jual Beli.....	33
3.	Bentuk-Bentuk Perjanjian Jual Beli.....	35
C.	Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum.....	39
1.	Pengertian Perlindungan Hukum .....	39
2.	Perlindungan Hukum Terhadap Masyarakat Pemegang Hak Atas Tanah.....	40
<b>BAB III</b>	<b>HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>42</b>
A.	Kepastian Hukum Transaksi Jual Beli Dengan Objek Keterangan Tanah Yang Dibuat Oleh Camat .....	42
B.	Kedudukan Hukum Bagi Pembeli Dalam Transaksi Jual Beli Dengan Objek Surat Keterangan Tanah Yang Dibuat Oleh Camat .....	58
C.	Bentuk Perlindungan Hukum Jika Objek SK Camat Telah Dilakukan Peningkatan Hak Menjadi SHM Oleh Pihak Lain .....	66
1.	Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum .....	70
2.	Bentuk – Bentuk Perlindungan Hukum .....	72
<b>BAB IV</b>	<b>KESIMPULAN DAN SARAN.....</b>	<b>78</b>
A.	Kesimpulan.....	78
B.	Saran.....	80
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>		<b>81</b>
<b>Lampiran I : Catatan Lapangan Pedoman Wawancara .....</b>		<b>85</b>
<b>DAFTAR PERTANYAAN WAWANCARA .....</b>		<b>85</b>
<b>DOKUMENTASI WAWANCARA.....</b>		<b>89</b>

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Indonesia merupakan negara berkembang yang sedang gencar mengelola sumber daya Agraria demi pembangunan Nasional, demi mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil dan makmur sebagaimana yang di amanatkan oleh Pancasila dan Undang-undang Dasar Republik Indonesia tahun 1945.

Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat 3 menyatakan penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan sumber daya agraria haruslah digunakan sebesar-besarnya guna untuk kemakmuran rakyat. Hal ini merupakan dasar filosofis pengelolaan sumber daya agraria sebagai kepunyaan bersama bangsa Indonesia. Makna lain menunjukkan bahwa rakyat memiliki kesempatan yang sama untuk mengelola sumber daya agraria untuk menciptakan keadilan bagi rakyat Indonesia.<sup>1</sup>

Hukum dan manusia adalah dua hal yang tidak bisa dipisahkan. Oleh karena itu, untuk mencapai ketertiban hukum, diperlukan suatu aturan untuk mengatur kehidupan bermasyarakat. Aturan hukum tersebut ada yang tertulis dan ada juga yang tidak tertulis. Berlaku dibidang publik maupun privat. Berlaku di Tingkat nasional maupun kedaerahan, dengan perbedaan bahasa, budaya, dan adat istiadat, bahkan juga terdapat perbedaan norma dan prinsip yang ada di setiap masyarakat.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Rahmat Ramadhani, 2020, "*Peran Politik Terhadap Pembangunan Hukum Agraria Nasional*", SOSEK Jurnal Sosial dan Ekonomi, Volume 1 Issue 1, halaman 1.

<sup>2</sup> Asliani Harahap, 2018, "*Pembaharuan Hukum Pidana Berbasis Hukum Adat*", Dalam jurnal EduTech, Vol. 4 No.2, halaman 1.

Isitilah Hukum Konsumen dan Hukum Perlindungan Konsumen, telah menjadi sangat umum dikalangan masyarakat. Namun, belum terlalu jelas apa saja yang termasuk dalam materi keduanya. Konsumen harus sangat dilindungi oleh hukum karena posisinya yang lemah. Salah satu tujuannya adalah memberikan perlindungan atau pengayoman kepada Masyarakat. Sehingga dapat dikatakan bahwa hukum konsumen dan perlindungan adalah dua bidang hukum yang tidak dapat dipisahkan.<sup>3</sup>

Tanah dan Kehidupan adalah satu nafas. Oleh sebab itu, hukum tidak boleh menjauhkan keduanya, karena tanah merupakan bagian integral dari kehidupan manusia. Manusia sangat membutuhkan tanah dalam kehidupannya seperti, untuk menanam, sebagai tempat tinggal, dan lain sebagainya. Manusia juga memerlukan tempat berpijak untuk saling bertemu satu sama lain dan lagi lagi yang dibutuhkan adalah tanah untuk jadi tempat sarana berpijak.<sup>4</sup>

Sebagaimana sifat alamiah manusia membutuhkan tanah sebagai tempat beraktivitas dan mencari penghidupan, maka hubungan manusia dan tanah adalah tidak dapat terpisahkan. Faktor tanah di dalam kehidupan manusia mempunyai peranan yang sangat penting dan karenanya dapat dipandang dari berbagai segi. Dalam rangka memberikan kepastian hukum atas hak dan batas tanah, Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok

---

<sup>3</sup> Rizka Syafriana, 2016, “*Perlindungan Konsumen Dalam Transaksi Elektronik*”, Jurnal De Lega Lata, Volume 1 Nomor 2, halaman 1.

<sup>4</sup> Kadek Yuta Arta Negara, Ketut Sari Adnyani, dan Ketut Sudiarmaka, 2020, “*Proses Penerapan Asas Sederhana, Cepat Dan Biaya Ringan Dalam Menangani Sengketa Tanah Melalui Mediasi (Studi Kasus Pengadilan Negeri Singaraja Kelas 1 B)*”, Jurnal Pacta Sunt Servanda, Volume 1 Nomor 1, Halaman 11.

Agraria (UUPA) menugaskan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah yang sangat penting artinya untuk mendapat ketenangan dan kepercayaan diri bagi masyarakat yang mempunyai hak atas tanah.

Dengan demikian, kebutuhan akan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah semakin meningkat. Untuk dapat mencapai hal ini, maka masyarakat harus segera mendaftarkan tanah mereka untuk mendapatkan sertifikat hak atas tanah, yang berfungsi sebagai bukti yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah. Menurut Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, hak menguasai negara mengacu pada hak negara untuk mengatur penggunaan tanah sebagai komponen penting dalam kehidupan Masyarakat yang umumnya menggantungkan hidupnya pada tanah.<sup>5</sup>

Namun, kekuatan hukum sertifikat hak atas tanah sebagai tanda bukti hak atas tanah, pembuktiannya tidak bersifat mutlak karena masih dapat dilumpuhkan oleh alat bukti lain yang dapat membuktikan sebaliknya. Sistem pendaftaran tanah Indonesia yang menganut stelsel negatif dengan tendensi positif, intinya adalah segala apa yang tercantum dalam buku tanah dan sertifikat, berlaku sebagai tanda bukti hak yang kuat sampai dapat dibuktikan suatu keadaan yang sebaliknya (tidak benar). Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional yang dalam pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Dalam melaksanakan tugasnya, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

---

<sup>5</sup> Rahmat Ramadhani, 2018, *Beda Nama dan Jaminan Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah*, (Medan: Pustaka Prima), halaman 3.

Kewajiban Pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 19 UUPA. Pasal 19 UUPA memerintahkan perlunya dibuat Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan Pemerintah yang dimaksudkan adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mencabut dan membatalkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dilaksanakan oleh Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pewarisan, penjualan, tukar menukar, hibah, investasi, dan lelang tanah merupakan beberapa contoh dari peralihan hak atas tanah, baik berbentuk beralih ataupun dialihkan.<sup>6</sup> Jual beli merupakan proses peralihan hak yang sudah ada sejak jaman dahulu. Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), jual beli adalah proses yang dapat menjadi bukti adanya peralihan hak dari penjual kepada pembeli. Prinsip dasarnya adalah riil, terang, dan tunai yaitu transaksi dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang dan dibayarkan secara penuh atau lunas. Ini artinya jika harga yang dibayarkan tidak lunas maka proses jual beli belum dapat dilakukan.

Akta Jual beli (AJB) merupakan dokumen yang membuktikan adanya peralihan hak atas tanah dari pemilik sebagai penjual kepada pembeli sebagai pemilik baru. Sebelum melakukan proses jual beli, penjual maupun pembeli harus memastikan bahwa tanah tersebut tidak sedang dalam objek sengketa atau

---

<sup>6</sup> Urip Santoso, 2015, *Perolehan Hak Atas Tanah*. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group), halaman 133.

tanggung di perbankan. Jika tanah tersebut sedang dalam permasalahan, maka PPAT dapat menolak pembuatan Akta Jual Beli yang diajukan. Dengan demikian, maka langkah pertama sebelum membeli atau menjual tanah dan/atau bangunan adalah dengan mendatangi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Secara hukum, peralihan hak atas tanah harus dilakukan melalui PPAT dan tidak dapat dilakukan dibawah tangan atau secara langsung. Sebelum transaksi jual beli dilakukan, PPAT akan menjelaskan terkait prosedur dan syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh penjual dan pembeli. Pendaftaran tanah adalah suatu keharusan untuk mengatur bagaimana tanah didistribusikan, dikuasai, dipegang, dan digunakan, serta untuk menyelesaikan berbagai masalah dalam pertanahan.<sup>7</sup> Penyelenggaraan pendaftaran tanah adalah kewajiban pemerintah, namun melihat kondisi sebagian besar rakyat Indonesia berada pada level masyarakat berpenghasilan rendah dan tidak mampu untuk membiayai pensertifikatan tanahnya digantikan peranannya oleh pemerintah. Tanah adalah unsur ruang yang strategis dan pemanfaatannya terkait dengan penataan ruang wilayah.

Menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas rumah satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Pendaftaran tanah untuk pertama kalinya untuk tanah bekas hak

---

<sup>7</sup> Adrian Sutedi, 2014, *Sertifikat Atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika), halaman 59.

milik adat (konversi tanah ulayat), tanah garapan dan transaksi jual beli tanah menyiratkan bahwa persyaratannya antara lain dengan adanya pernyataan penguasaan fisik bidang tanah (sporadik) dan keterangan jual beli tanah serta surat keterangan resmi dari Kepala desa/camat terkait tanah yang bersangkutan, yang menyatakan bahwa atas tanah tersebut belum pernah disertifikatkan dan juga yang menyatakan bahwa tanah tersebut tidak dalam keadaan sengketa atau dalam jaminan hutang.

Sementara dalam Pasal 5 angka (3) huruf a dan b Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah 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” yaitu :

- 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.

Menurut Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, pada Pasal 1 angka 24 disebutkan:

Kecamatan atau yang disebut dengan nama lain adalah bagian wilayah dari daerah kabupaten/kota yang dipimpin oleh camat.

Adapun yang dimaksud dengan kelurahan berdasarkan Pasal 52 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2016 tentang Perangkat Daerah adalah sebuah perangkat kecamatan yang dibentuk untuk membantu atau melaksanakan sebagian tugas camat, yang dibentuk dengan Perda kabupaten/kota dan dipimpin oleh kepala kelurahan yang disebut lurah selaku perangkat kecamatan dan bertanggung jawab kepada camat.

Camat berperan sebagai kepala wilayah (wilayah kerja, namun tidak memiliki daerah dalam arti daerah kewenangan), karena melaksanakan tugas umum pemerintahan di wilayah kecamatan, khususnya tugas-tugas atributif dalam bidang koordinasi pemerintahan terhadap seluruh instansi pemerintah di wilayah kecamatan, penyelenggaraan ketenteraman dan ketertiban, penegakan peraturan perundang-undangan, pembinaan penyelenggaraan pemerintahan desa dan/atau kelurahan, serta pelaksanaan tugas pemerintahan lainnya yang belum dilaksanakan oleh pemerintahan desa/kelurahan dan/atau instansi pemerintah lainnya di wilayah kecamatan. Oleh karena itu, kedudukan camat berbeda dengan kepala instansi pemerintah lainnya di kecamatan, karena penyelenggaraan tugas instansi pemerintahan lainnya di kecamatan harus berada dalam koordinasi camat.

Pembuatan akta di daerah yang belum terdapat PPAT, dengan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, maka Camat dapat ditunjuk selaku PPAT Sementara oleh Badan Pertanahan Nasional. Akan tetapi, timbul pertanyaan tentang tugas pokok Camat selaku PPAT Sementara

untuk membuat akta jual beli tanah (AJB) dengan kewenangannya dalam pembuatan Surat Keterangan Kepemilikan Tanah (SKKT). Alas hak yang biasanya diterbitkan oleh Kepala desa dengan diketahui oleh Camat adalah berupa Surat Keterangan Kepemilikan Tanah (SKKT) yang didahului dengan adanya pernyataan penguasaan fisik bidang tanah.

Biasanya tanah-tanah milik Negara yang telah dikuasai dan digarap oleh masyarakat secara turun-temurun memiliki bukti surat keterangan tanah dari Kepala desa sebagai bukti awal sebelum bersertifikat. Surat keterangan hak atas tanah yang mana merupakan alas hak yang banyak dipergunakan diberbagai daerah, di pedesaan terdapat istilah yang berbeda akan tetapi hal ini sama halnya dengan surat dasar atau sebagian masyarakat menyebutnya dengan Surat Keterangan Oleh Camat (SK Camat) dan hal ini termasuk dalam bentuk alat pembuktian tertulis. Proses mendapatkan hak milik atas tanah seperti ini jika dilihat pada Undang-Undang Pokok Agraria. Surat keterangan hak atas tanah ini diakui juga oleh Pemerintah sebagai salah satu bukti dalam pengajuan sertifikat bagi hak milik untuk mendapatkan suatu hak berdasarkan UUPA. Masyarakat lebih memilih memakai surat keterangan hak atas tanah yang dibuat oleh Kepala Desa/Lurah dan Camat karena harganya yang lebih terjangkau.<sup>8</sup>

Surat Keterangan Kepemilikan Tanah ini diakui dan ditandatangani oleh para sepadan tanah, tim ukur tanah desa, kepala dusun, sekretaris desa, kepala desa, dan lalu yang terakhir adalah camat. Namun dengan keluarnya Surat Edaran Menteri

---

<sup>8</sup> Dono Doto Wasono, "Kekuatan Hukum Surat Keterangan Penguasaan Tanah (Skpt) Sebagai Bukti Hukum Penguasaan Atas Sebidang Tanah (Studi Di Kota Pontianak)", halaman 6-7.

Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1756/15.I/IV/2016 tanggal 14 April 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Masyarakat, yang memiliki tujuan untuk memberi tahu seluruh kantor pertanahan untuk menyederhanakan proses pendaftaran tanah karena sering kali kepengurusannya memakan waktu yang lama.<sup>9</sup>

Alas hak dengan hak atas tanah adalah dua hal yang berbeda. Alas hak merupakan salah satu syarat bagi warga Negara untuk mengajukan permohonan hak atas tanah seperti: jual-beli, hibah, waris, atau penguasaan fisik selama puluhan tahun. Namun, alas hak itu sendiri bukanlah hak atas tanah. Yang disebut hak atas tanah ialah pendaftaran hubungan hukum kepemilikan tanah antara subjek hukum dengan objek hukum, yang dicatat pejabat pertanahan pada buku tanah yang menjadi dasar terbitnya sertifikat hak atas tanah sebagai tanda bukti kepemilikan yang kuat.

Permasalahan yang perlu dikaji oleh penulis yaitu, mengenai perlindungan hukum terhadap konsumen dalam melakukan transaksi jual beli sertifikat tanah yang dikeluarkan oleh camat yang dimana dalam praktiknya, Surat Keterangan Camat masih belum berbentuk sertifikat dan masih berupa seperti Surat Pernyataan Pengakuan Penguasaan Fisik Bidang Tanah yang merupakan variasi dari Surat Keterangan Penguasaan Tanah (SKPT) yang merupakan surat tersebut dikeluarkan oleh Kepala desa untuk membuktikan bahwa nama dalam surat tersebut bisa mengakui hak atas tanah tersebut, sehingga penulis berkeinginan untuk meneliti

---

<sup>9</sup> Irmadevita.com, “Untuk pensertifikatan tanah sudah tidak perlu lagi skt dari kelurahan”, (<https://irmadevita.com/2016/untuk-pensertifikatan-tanah-sudah-tidak-perlu-lagi-skt-dari-kelurahan/>), diakses pada 18 Juni 2024, pukul 19.00 WIB).

dengan mengambil judul “**Perlindungan Hukum Terhadap Transaksi Jual Beli Dengan Objek Surat Keterangan Oleh Camat (SK Camat)**”.

### **1. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian yang telah dijelaskan pada latar belakang di atas dapat ditarik beberapa pokok yang menjadi batasan pembahasan permasalahan pada penelitian ini nantinya, adapun yang menjadi permasalahannya antara lain:

- a. Bagaimana kepastian hukum transaksi jual beli dengan objek keterangan tanah yang dibuat oleh camat (SK Camat)?
- b. Bagaimana kedudukan hukum bagi pembeli dalam transaksi jual beli dengan objek surat keterangan tanah yang dibuat oleh Camat ?
- c. Bagaimana bentuk perlindungan hukum jika objek dengan SK Camat telah dilakukan peningkatan hak menjadi SHM oleh pihak lain?

### **2. Tujuan Penelitian**

Adapun manfaat yang akan dapat diperoleh dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui kepastian hukum terhadap transaksi jual beli dengan objek SK Camat.
- b. Untuk mengetahui kedudukan hukum bagi pembeli dalam transaksi jual beli dengan objek surat keterangan tanah yang dibuat oleh Camat.
- c. Untuk mengetahui bentuk perlindungan hukum jika objek SKPT atau SK Camat telah dilakukan peningkatan hak menjadi SHM oleh pihak lain.

## **B. Manfaat Penelitian**

Faedah penelitian ini diharapkan berguna baik secara teoritis maupun secara praktis, dalam artian faedah dari segi teoritisnya adalah faedah sebagai sumbangan baik kepada ilmu pengetahuan pada umumnya maupun kepada ilmu hukum pada khususnya.

- a. Secara teoritis, untuk menambah wawasan dan ilmu pengetahuan dalam bidang hukum perdata khususnya terkait perlindungan hukum terhadap transaksi jual beli sertifikat tanah yang merupakan objek SK Camat atau SKPT.
- b. Secara praktis, sebagai pemberian gagasan bagi kepentingan bangsa, negara, Masyarakat, dan Pembangunan terkait perlindungan hukum terhadap transaksi jual beli sertifikat tanah yang merupakan objek SK Camat.

## **C. Definisi Operasional**

Definisi operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara definisi-definisi atau konsep-konsep khusus yang akan diteliti. Sesuai dengan judul penelitian yang akan dilakukan yaitu **“Perlindungan Hukum Terhadap Transaksi Jual Beli Dengan Objek Surat Keterangan Penguasaan Tanah (SKPT) Atau Surat Keterangan Camat (SK Camat)”**, maka dapat diterangkan definisi operasional penelitian, yaitu:

1. Perlindungan hukum menurut C.S.T. Kamsil perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum

untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.

2. Transaksi jual beli menurut KUHPerdara Pasal 1457 merupakan suatu perjanjian yang mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar dengan harga yang disepakati. Perjanjian jual beli merupakan suatu ikatan bertimbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas jumlah sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.
3. Surat Keterangan Camat (SK Camat) adalah dokumen resmi yang dikeluarkan oleh seorang camat, yang merupakan pejabat pemerintah Tingkat kecamatan. Surat ini memberikan keterangan atau informasi tertentu terkait status atau keadaan seseorang atau suatu hal di wilayah kecamatan tersebut.

#### **D. Keaslian Penelitian**

Persoalan Hak atas tanah bukanlah merupakan hal baru. Oleh karenanya penulis menyakini telah banyak peneliti-peneliti sebelumnya yang mengangkat tentang hak atas tanah dari SK Camat. Namun berdasarkan penelitian dan penelusuran yang telah dilakukan, baik terhadap hasil-hasil peneliti yang sudah ada maupun yang sedang dilakukan, di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara (UMSU), penulis tidak menemukan penelitian yang sama dengan

tema dan pokok bahasan yang penulis teliti terkait “Perlindungan Hukum Terhadap Transaksi Jual Beli dengan Objek Surat Keterangan Oleh Camat (SK Camat)”

Dari beberapa judul penelitian yang pernah diangkat peneliti sebelumnya, ada tiga judul yang hampir mendekati sama dengan penelitian dalam penulisan skripsi ini, antara lain:

1. Skripsi Yosep Surya Ditama Sibarani, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi, Manado, Tahun 2023, dengan judul “Kajian Hukum Surat Keterangan Tanah Yang Dikeluarkan Kepala desa Sebagai Bukti Awal Hak Milik Atas Tanah”. Skripsi ini membahas tentang kedudukan hukum mengenai surat keterangan tanah yang dikeluarkan Kepala desa sebagai bukti awal hak milik atas tanah, dan Bagaimana persoalan hukum yang terjadi ketika dikeluarkannya Surat Keterangan Tanah.
2. Skripsi Noor Atikah, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, Banjarmasin, Tahun 2022, dengan Judul “Kedudukan Surat Keterangan Tanah sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia”. Skripsi ini membahas tentang penelitian hukum merupakan proses deduksi dan induksi yang kemudian dijabarkan untuk menganalisa penyebab dari sering terjadinya sengketa tanah dan upaya pencegahan yang bisa dilakukan untuk meminimalisir.
3. Skripsi Riduwan Saragih, Mahasiswa Universitas Sumatera Utara, Medan, Tahun 2023, dengan judul “Kekuatan Hukum Surat Dibawah

Tangan Dalam Jual Beli Tanah Yang Digunakan Sebagai Bukti Kepemilikan (Studi Di Desa Marjanji Kecamatan Sipispis Kabupaten Serdang Bedagai)”. Skripsi ini membahas tentang proses pelaksanaan peralihan hak jual beli tanah dibawah tangan di desa marjanji kecamatan sipispis kabupaten serdang bedagai, apa saja faktorfaktor yang menyebabkan masyarakat masih melakukan jual beli tanah dibawah tangan di desa marjanji kecamatan sipispis kabupaten serdang bedagai; kekuatan hukum surat dibawah tangan dalam jual beli tanah yang digunakan sebagai bukti kepemilikan di desa marjanji kecamatan sipispis kabupaten serdang bedagai.

Pembahasan terhadap ketiga penelitian tersebut diatas berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis saat ini. Dalam kajian topik kajian yang penulis angkat mengarah kepada analisis suatu kasus yang berkaitan dengan Perjanjian Jual Beli Tanah dengan Surat Keterangan Camat.

#### **E. Metode Penelitian**

Metode penelitian adalah suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi serta seni. Sehingga, penelitian memiliki tujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis, dan konsisten.<sup>10</sup> Suatu penelitian ilmiah dilakukan untuk mendapatkan pengetahuan yang benar tentang objek yang diteliti berdasarkan dengan serangkaian langkah yang diakui komunitas ilmuan sejawat dalam bidang keahlian (intersubjektif), dengan demikian penemuan terhadap hasil penelitian ilmiah tersebut diakui sifat keilmiahannya

---

<sup>10</sup> Zainuddin Ali, 2016, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta :Sinar Grafika), halaman 17.

(*wetenschapelijkheid*), dapat ditelusuri kembali oleh seawat yang berminat merupakan hal yang baru (*nicuwmoetzijn*).<sup>11</sup> Agar mendapatkan hasil yang maksimal, maka metode yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari:

### **1. Jenis Penelitian**

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian Normatif-Empiris yaitu, penelitian hukum yang mengkaji tentang hukum sebagai aturan atau norma dan penerapan aturan hukum dalam prakteknya di Masyarakat.<sup>12</sup> Penelitian ini merupakan penelitian hukum yang berbasis pada penelitian hukum yang bukan hanya mengkaji mengenai sistem norma dalam peraturan perundang-undangan, namun mengamati reaksi dan interaksi yang terjadi ketika sistem norma itu bekerja atau diterapkan di dalam masyarakat sebagai objek kajiannya.<sup>13</sup>

### **2. Sifat Penelitian**

Penelitian hukum bertujuan untuk mengetahui dan menggambarkan keadaan sesuatu mengenai apa dan bagaimana keberadaan norma hukum dan bekerjanya norma hukum pada masyarakat. Berdasarkan tujuan penelitian tersebut, maka kecenderungan sifat penelitian yang digunakan adalah deskriptif analitis yaitu penelitian yang hanya semata-mata mendeskripsikan keadaan obyek atau peristiwanya tanpa suatu maksud untuk mengambil kesimpulan-kesimpulan yang berlaku secara umum.

---

<sup>11</sup> Jonaedi Effendi, 2018, *Metode Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris*, (Jakarta: Prenada Media Group), halaman 3.

<sup>12</sup> Muhaimin, 2020, "*Metode Penelitian Hukum*", (Mataram-NTB: Mataram University Press), halaman 117.

<sup>13</sup> *Ibid*, halaman 118.

### 3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan pendekatan perundang-undangan. Oleh karena itu, analisis bahan hukum dilakukan adalah dengan menggunakan metode analisis konten (*content analysis method*) yang dilakukan dengan cara menguraikan atau menjelaskan dengan rinci materi peristiwa hukum atau produk hukum guna memudahkan interpretasi dalam pembahasan atau diskusi.<sup>14</sup>

### 4. Sumber Data

Penelitian kali ini sumber data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder yang terdiri dari:

- a. Data yang bersumber dari hukum islam yaitu Al-Qur'an dan Hadist (Sunah Rasul). Data yang bersumber dari Hukum Islam tersebut lazim disebut pula sebagai data kewahyuan. Dalam rangka menanamkan dan mengamalkan nilai-nilai ajaran Al-Islam dan Kemuhammadiyah. Surah Al-Qur'an sebagai dasar dalam mengkaji dan menganalisa dan menjawab permasalahan yang akan diteliti.
- b. Data primer yaitu data yang diperoleh langsung dari lapangan. Data primer juga diartikan sebagai data penelitian yang diperoleh secara langsung di Kecamatan Medan Sunggal.

---

<sup>14</sup> Rahmat Ramadhani dan Ramlan, 2019, "*Perjanjian Build Operate And Transfer (BOT) Lapangan Merdeka Medan dalam Pandangan Hukum Administrasi Negara dan Hukum Bisnis*", De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 4 No. 2, halaman 258.

c. Data sekunder adalah data yang diperoleh secara tidak langsung melalui media perantara dalam bentuk undang-undang, buku, laporan, dokumen atau lainnya. Data sekunder dalam penelitian hukum ini, yaitu:

- 1) Bahan Hukum Primer merupakan bahan hukum yang terdiri dari wawancara dengan narasumber, Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia (UUD 1945), Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Undang-Undang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- 2) Bahan hukum sekunder merupakan bahan-bahan sekunder yang dalam hal ini berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar atas putusan pengadilan.
- 3) Bahan Hukum Tersier merupakan bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder berupa kamus hukum atau kamus ensiklopedia atau Kamus Besar Bahasa Indonesia, internet dan lainnya untuk menjelaskan istilah-istilah yang sulit untuk diartikan.

## **5. Alat Pengumpul Data**

Alat pengumpul data yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan melakukan studi kepustakaan yaitu secara langsung dengan mengunjungi toko-toko buku, kepustakaan (baik di dalam maupun luar kampus Universitas

Muhammadiyah Sumatera Utara) guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian yang dimaksud, dan juga melakukan wawancara dengan mengumpulkan data dari informasi dengan melalui wawancara dengan Kepala Seksi Pemerintahan di Kantor Camat Medan Sunggal dan juga melakukan wawancara dengan camat atau lurah sesuai dengan materi dari penelitian ini.

## **6. Analisis Data**

Analisis data dalam penelitian ini menggunakan cara kualitatif yaitu pemilihan teori-teori, asas-asas, norma-norma, doktrin dan pasal-pasal dalam undang-undang yang relevan dengan permasalahan, data yang dianalisis secara kualitatif akan dikemukakan dalam bentuk uraian secara sistematis, selanjutnya semua data diseleksi, kemudian diolah dan dinyatakan secara deskriptif sehingga dapat memberikan Solusi terhadap permasalahan yang dimaksud dalam penelitian ini.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang diberikan kepada orang atau badan hukum untuk mempergunakan dan mengambil manfaat dari tanah yang di atas bidang tanahnya melekat hak tersebut. Hak atas tanah ini ditegaskan dalam rumusan pasal 4 ayat (2) UUPA, yaitu sebagai berikut:

Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi.<sup>15</sup>

وَالْبَلَدُ الطَّيِّبُ يَخْرُجُ نَبَاتُهُ بِإِذْنِ رَبِّهِ ۗ وَالَّذِي خَبُثَ لَا يَخْرُجُ إِلَّا تَكْدًا ۗ كَذَلِكَ نُصَرِّفُ الْآيَاتِ لِقَوْمٍ يَشْكُرُونَ

Artinya : Dan tanah yang baik, tanaman-tanamannya tumbuh subur dengan izin Tuhan; dan tanah yang buruk, tanaman-tanamannya yang tumbuh merana. Demikianlah Kami menjelaskan berulang-ulang tanda-tanda (kebesaran Kami) bagi orang-orang yang bersyukur. (Q.S Al – A’Raf Ayat 58)

Pada dasarnya, istilah hak atas tanah berasal dari bahasa Inggris, yaitu; *land rights*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *landrechten*, dan dalam bahasa Jerman yaitu *landrechte*. Secara terminologi, hak diartikan sebagai

---

<sup>15</sup> Rahmat Ramadhan, 2019, *Dasar-Dasar Hukum Agraria*, (Medan: Pustaka Prima), halaman 30.

kekuasaan untuk berbuat sesuatu (karena telah ditentukan oleh undang-undang) atau kekuasaan yang benar atas sesuatu atau untuk menuntut sesuatu. Hak atau recht diartikan sebagai “wewenang tertentu yang diberikan kepada seseorang berdasarkan peraturan umum atau persyaratan tertentu”.<sup>16</sup>

Hak milik merupakan salah satu macam hak atas tanah yang dikenal dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Pengertian hak milik berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA menentukan bahwa: “Hak milik adalah hak yang turun menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6. Dalam KUHPerdara hak milik didefinisikan sebagai hak untuk menikmati kegunaan suatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan tersebut dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkan, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain, kesemuanya dengan tidak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi.”

Pada dasarnya hukum memainkan peran yang sangat penting dalam kehidupan bermasyarakat, karena hukum bukan hanya menjadi penentu untuk keadilan, keteraturan, ketentraman dan ketertiban, tetapi juga memastikan adanya kepastian hukum. Dengan waktu, hukum semakin berkembang menjadi sarana kemajuan dan kesejahteraan masyarakat. Menurut Achmad Ali tujuan hukum

---

<sup>16</sup> *Ibid.*, halaman 31.

adalah untuk mengubah Masyarakat menjadi alat rekayasa sosial, bukan menjadi alat untuk menyebarkan dan menggerakkan ide-ide hukum yang ingin diwujudkan oleh hukum. Sehingga hukum bukan hanya merupakan fungsi perundang-undangan belaka, tetapi juga merupakan aktivitas birokrasi untuk pelaksanaannya.<sup>17</sup>

### 1. Pengertian Tanah

Undang-Undang Pokok Dasar Agraria merupakan peraturan dasar yang mengatur pokok-pokok keagrariaan dan juga merupakan landasan hukum tanah nasional, tidak memberikan defenisi dengan jelas tentang istilah “tanah” maupun istilah “agraria” seperti yang tercantum dalam Pasal 1 ayat (4), (5), dan (6) jo Pasal 2 ayat (1) UUPA dapat diambil kesimpulannya, bahwa pengertian agraria berdasarkan penjabaran UUPA mengandung makna yang luas, yang meliputi bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.<sup>18</sup>

Tanah merupakan salah satu jenis benda tetap yang memiliki kedudukan yang sangat penting dalam tata kehidupan masyarakat. Selain itu peran tanah semakin penting terlebih lagi ketika era modernisasi, segenap lintasan mulai dipacu, peranan tanah semakin mengedepan. Di sisi lain, sebagai akibat dari tingkat pertumbuhan yang semakin pesat nilai tanah menjadi sangat tinggi, sehingga kebutuhan terhadap tanah menjadi semakin kompleks dan langka.<sup>19</sup>

---

<sup>17</sup> Sugianto dan Leliya, 2017, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Sebuah Analisis Dalam Prespektif Hukum & Dampak Terhadap Prilaku Ekonomi Masyarakat*, (Yogyakarta: CV. Budi Utama), halaman 25.

<sup>18</sup> Rahmat Ramadhani, *Op. Cit.*, halaman 4.

<sup>19</sup> Muhammad Yusrizal, 2017, “*Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*”, dalam *De Lega Lata*, Volume 2, Nomor 1, halaman 114

Hubungan antara manusia dengan tanah sangat erat, yaitu tanah sebagai tempat manusia untuk menjalani dan melanjutkan kehidupannya. Tanah telah memegang peran vital dalam kehidupan dan penghidupan bangsa, serta pendukung suatu Negara, lebih-lebih yang corak agrarisnya berdominasi. Dalam negara yang warganya berkomitmen untuk menerapkan demokrasi yang berkeadilan sosial, penggunaan tanah semaksimal mungkin ditujukan Di Negara yang rakyatnya berhasrat melaksanakan demokrasi yang berkeadilan sosial, pemanfaatan tanah yang sebesar-besarnya bertujuan untuk kemakmuran rakyat.<sup>20</sup>

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia tanah dapat diartikan :

- a. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali.
- b. Keadaan bumi di suatu tempat.
- c. Permukaan bumi yang diberi batas.
- d. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, batu cadas, dll).

Konsepsi tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pasal 4 adalah permukaan bumi yang kewenangan penggunaannya meliputi tubuh bumi, air dan ruang yang ada di atasnya. Dalam pengertian ini tanah meliputi tanah yang sudah ada sesuatu hak yang ada di atasnya maupun yang dilekati sesuatu hak menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pengertian tanah berdasarkan apa yang dimaksud dalam pasal 4 UUPA, bahwa dalam hukum tanah, kata tanah dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah diberi

---

<sup>20</sup> Adrian Sutedi. 2018. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya, Cet.9*. Jakarta: Sinar Grafika. halaman 31

batasan resmi oleh UUPA sebagaimana dalam pasal 4 bahwa hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah. Dengan demikian tanah dalam pengertian yuridis dapat diartikan sebagai permukaan bumi. Tanah adalah suatu benda bernilai ekonomis menurut pandangan bangsa Indonesia, ia pula yang sering memberi getaran di dalam kedamaian dan sering pula menimbulkan guncangan dalam masyarakat, lalu ia juga yang sering menimbulkan sendatan dalam pelaksanaan pembangunan.

Berdasarkan pengertian tanah yang dikemukakan di atas dapat memberi pemahaman bahwa tanah mempunyai nilai ekonomis yang sangat tinggi sehingga menjadi kewajiban setiap orang untuk memelihara dan mempertahankan eksistensi sebagai benda yang bernilai ekonomis karena tanah selain itu bermanfaat pula bagi pelaksanaan pembangunan namun tanah juga sering menimbulkan berbagai macam persoalan bagi manusia sehingga dalam penggunaannya perlu dikendalikan dengan sebaik-baiknya agar tidak menimbulkan masalah dalam kehidupan masyarakat.

## **2. Hak Atas Tanah Menurut UUPA**

Tanah menurut UUPA adalah hanya permukaan bumi saja. Hal ini ditegaskan di dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, adalah sebagai berikut:

Atas dasar hak menguasai Negara, ditentukannya adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum lainnya.

Hak atas tanah adalah hak yang diberikan kepada seseorang atau badan hukum yang meliputi atas permukaan bumi saja. Sedangkan hak

mempergunakannya tanah adalah hak yang diberikan oleh Negara kepada Badan Hukum Indonesia, dan Eksploitasi serta penelitian, untuk mengambil manfaat ekonomi dan manfaat-manfaat lainnya dari alam Indonesia, yang bertujuan untuk kepentingan ekonomi yang pada akhirnya baik langsung ataupun tidak langsung akan mensejahterakan rakyat dan demi terwujudnya kemakmuran secara nasional, yang mewilayahi haknya meliputi tanah, tubuh bumi, dan ruang angkasa. (Pasal 4 ayat (2) UUPA).<sup>21</sup>

Penjabaran terhadap pengertian penguasaan atas tanah dapat juga dimaknai sebagai kata “menguasai” fisik bidang tanah dalam tiga aspek, yaitu Yuridis, Perdata dan Publik. Penjabaran atas ketiga aspek penguasaan dan menguasai secara fisik bidang tanah tersebut dapat diuraikan, antara lain:<sup>22</sup>

- a. Aspek Yuridis; yaitu penguasaan tanah yang didasarkan pada landasan hak atas penguasaan tanah serta dilindungi secara hukum, serta memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik bidang tanah yang dihaki. Sehingga ada kemungkinan yang terjadi sebaliknya, ada pihak lain yang menguasai fisik bidang tanah tanpa didasarkan pada landasan hak secara yuridis. Contohnya ketika si pemegang hak yuridis membuat perjanjian sewa menyewa atas bidang tanahnya kepada pihak lain, maka secara fisik bidang tanah tersebut akan dikuasai oleh pihak lain selama masa sewa tersebut berlangsung. Atau

---

<sup>21</sup> Dyara Radhite Oryza Fea, 2018, *Panduan Mengurus Tanah dan Perizinannya*, (Yogyakarta: Legality), Halaman 8.

<sup>22</sup> Rahmat Ramadhani, 2022, *Hukum Pertanahan Indonesia dan Perkembangannya*, (Medan: UMSU Press), Halaman 48.

contoh lain: ketika ada pihak lain yang menguasai tanpa hak atas fisik suatu bidang tanah, maka pemilik tanah yang bersangkutan atau pihak pemegang hak secara yuridis atas bidang tanah dimaksud dapat menuntut diserahkannya kembali tanah yang tersebut secara fisik kepadanya.

- b. Aspek Perdata; yaitu beralihnya hak yuridis terhadap penguasaan hak atas tanah yang disebabkan oleh adanya perikatan atau perjanjian agunan/jaminan hutang (hak tanggungan) antara pemegang hak dengan pihak pemberi hutang (Bank/Kreditor). Namun demikian pemegang hak yuridis/pemilik tanah masih dapat menguasai fisik bidang tanahnya. Contohnya: ketika si pemegang hak yuridis/pemilik tanah atas tanah menjadikan tanahnya sebagai jaminan hutang ke Bank, maka secara hukum hak atas tanah beralih kepada pemberi hutang/kreditor yaitu Bank, namun secara fisik pihak pemilik tanah masih menguasai bidang tanah dimaksud.
- c. Aspek Publik, yaitu hak menguasai tanah yang tidak terlepas dari kepentingan bangsa dan negara sebagaimana di atur dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan Pasal 2 UUPA.<sup>23</sup>

Pasal 16 ayat (1) UUPA menyebutkan macam macam hak atas tanah, yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil lautan dan hak-hak yang lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam

---

<sup>23</sup> *Ibid.* Halaman 48-49.

Pasal 53. Selanjutnya Pasal 53 ayat (1) UUPA menguraikan tentang macam-macam hak-hak atas tanah yang bersifat sementara. Secara lengkap pasal tersebut menuliskan sebagai berikut:

Hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud dalam pasal 16 ayat (1) huruf h, ialah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan Undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya di dalam waktu yang singkat.

Berdasarkan uraian Pasal 16 ayat (1) dan Pasal 53 UUPA tersebut di atas, maka menurut sifatnya hak atas tanah terbagi dua berdasarkan UUPA yaitu hak atas tanah yang bersifat primer dan hak atas tanah yang bersifat sekunder.<sup>24</sup>

Hak atas tanah berdasarkan UUPA adalah hak atas tanah yang lahir setelah pemberlakuan UUPA pada tanggal 24 September 1960. Menurut UUPA, ada 4 sebab lahirnya tanah hak yaitu; (1) tanah hak yang lahir karena hukum adat, (2) tanah hak yang lahir karena penetapan pemerintah, (3) tanah hak yang lahir karena undang undang dan (4) tanah hak yang lahir karena pemberian.<sup>25</sup> Hak atas tanah berdasarkan UUPA melahirkan tanah hak yaitu bidang tanah yang telah dilekati suatu hak atau disebut pula dengan tanah terdaftar yang berisikan register nomor hak sebagaimana tercantum dalam produk akhir dari suatu proses pendaftaran tanah yang dikenal dengan sebutan sertifikat hak atas tanah. Sesuai dengan *title*-nya maka di dalam hak atas tanah selain memiliki kewenangan sebagai salah satu

---

<sup>24</sup> M. Arba, 2017, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika), halaman 96.

<sup>25</sup> Rahmat Ramadhani, 2018, *Hukum Agraria (Suatu Pengantar)*, (Medan: Umsu Press, halaman 19.

bentuk hak juga memiliki kewajiban-kewajiban dalam mempertahankan haknya tersebut terhadap suatu bidang tanah.

Pasal 20 ayat (2) menyatakan:

Hak milik atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain". Yang dimaksud dengan beralih adalah bahwa hak milik atas tanah dapat beralih tanpa melalui perbuatan hukum tertentu dari para pihak, atau demi hukum hak milik itu dapat beralih ke pihak lain. misalnya beralihnya hak milik atas tanah karena pewarisan, yaitu hak hak milik atas tanah demi hukum akan beralih ke ahli warisnya jika pewaris meninggal dunia.<sup>26</sup>

Sedangkan yang dimaksud dengan dialihkan adalah bahwa hak milik atas tanah itu baru bisa beralih atau berpindah ke pihak lain apabila dialihkan oleh pihak pemiliknnya. Dalam hal ini terjadi suatu perbuatan hukum tertentu antara pemilik dengan pihak lain tersebut, misalnya dengan melalui jual beli, tukar menukar, sewa-menyewa, hibah, perwakafan tanah milik, dan sebagainya.

Peralihan hak milik dapat dilakukan dengan jual beli, tukar-menukar, penghibahan, pemberian dengan wasiat, dan perwakafan tanah milik, serta menjadi hak milik sebagai jaminan utang dengan dibebankan hak tanggungan dan karena pelepasan hak. Peralihan hak milik tersebut dapat dilakukan baik untuk selama-lamanya, seperti jual beli lepas, tukar-menukar, penghibahan, pemberian dengan wasiat, dan perwakafan tanah milik serta pelepasan hak, maupun peralihan hak untuk sementara waktu seperti menjadikan hak milik sebagai jaminan utang dengan di bebani hak tanggungan dan jual beli sementara.

---

<sup>26</sup> M. Arba, *Op.cit*, halaman 100.

### 3. **Macam-Macam Hak Atas Tanah**

Adapun hak-hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 UUPA yang dapat diberikan kepada rakyat oleh negara ialah :

#### a. Hak Milik

Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dijumpai oleh orang atas tanah dengan mengingat pasal 6 UUPA. Terkuat dan terpenuh yang dimaksud disini adalah hak milik itu bukan berarti merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak bisa diganggu gugat, di samping itu juga kata "terkuat" dan "terpenuh" itu dimaksudkan untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lain sebagainya. Walaupun sifatnya yang paling kuat dimiliki oleh seseorang, tetap terikat pada ketentuan pasal 6 UUPA, yaitu tanah harus berfungsi sosial, artinya bila kepentingan umum menghendaki, maka kepentingan pribadi harus dikorbankan (tentu dengan jalan ganti kerugian yang layak).

Subjek hukum yang dapat memiliki tanah dengan status Hak Milik yaitu:

- 1) Warga negara Indonesia.
- 2) Badan-badan hukum yang di tetapkan oleh pemerintah.
- 3) Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini mendapatkan hak milik karena warisan tanpa adanya wasiat atau percampuran harta kekayaan karena ikatan perkawinan, dan juga warga Indonesia yang telah memiliki hak milik setelah berlakunya Undang- undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu

tahun setelah diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu, apabila sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik ini dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

Selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesianya memiliki kewarganegaraan asing maka yang bersangkutan tidak dapat mempunyai tanah dengan hak status milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini.

#### b. Hak Guna Usaha

Hak ini merupakan hak yang baru diciptakan dalam Undang-Undang Pokok Agraria, jadi tidak seperti hak milik yang telah dikenal sudah sejak jaman dahulu kala sebab hak guna usaha dan hak guna bangunan semula tidak dikenal oleh masyarakat kita sebab tidak ada persamaannya dalam hukum adat dan kedua hak di atas itu untuk memenuhi keperluan masyarakat moderen dewasa ini. Hak guna usaha tercantum dalam pasal 28 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi : “Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai oleh negara dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, dan dipergunakan oleh perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.”

#### c. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan (HGB) disebutkan didalam Pasal 35 UUPA, adalah hak untuk mendirikan ataupun mempunyai bangunan di tanah tersebut bukan

milik pribadi dalam waktu 30 tahun paling lama dan dapat diperbaharui selama 20 tahun.<sup>27</sup> Atas permintaan pemegang hak dengan mengingat keadaan terkait bangunan-bangunan tersebut dan terkait keperluan, disebutkan dalam Pasal 1 bisa perbaharui atau diperpanjang dalam kurung waktu paling lama.

Hak Guna Bangunan (HGB) bisa beralih ataupun dengan cara dialihkan ke orang lain, Pemegang Hak Guna Bangunan (HGB) berbeda dengan pemilik dari Hak Milik, pemegang HGB bukan pemegang Hak Milik dari tanah yang didirikan bangunan di atas tanah tersebut. Pemegang Hak Guna Bangunan di atas tanah tersebut memiliki ketentuan atas bangunan yang berdiri di tanah tersebut selama waktu 30 tahun lamanya.

#### d. Hak Pakai

Hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberikan wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang ini (Pasal 41 Undang-Undang Pokok Agraria).

#### e. Hak Pengelolaan

Hak Pengelolaan termasuk kepada hak yang bersifat sementara juga disebut hak lainnya. Yang dimaksud dengan hak lainnya itu adalah hak-hak yang tidak

---

<sup>27</sup> Urip Santoso. 2014. *Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group. halaman 64.

diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria tetapi diatur dalam peraturan perundang-undangan yang lain. Maka yang dimaksud dengan hak pengelolaan ialah hak khusus untuk perusahaan-perusahaan milik pemerintah guna menyelenggarakan usaha *industrial estate*, pembangunan perumahan dan perusahaan pada umumnya.

Untuk pemberiannya tidak disertai dengan penentuan jangka waktu yang artinya tanah yang bersangkutan boleh dikuasai dan digunakan terus menerus selama masih diperlukan.

## **B. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli**

### **1. Pengertian Jual beli**

Jual beli menurut etimologi atau bahasa artinya pertukaran atau saling menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain. Sedangkan menurut pengertian fiqih, jual beli adalah menukar suatu barang dengan barang yang lain dengan rukun dan syarat tertentu. Jual beli juga dapat diartikan menukar uang dengan barang yang diinginkan sesuai dengan rukun dan syarat tertentu. Setelah jual beli dilakukan secara sah, barang yang dijual menjadi milik pembeli sedangkan uang yang dibayarkan pembeli sebagai pengganti harga barang, menjadi milik penjual. Jual beli harus saling ridha, sebagaimana firman Allah:<sup>28</sup>

---

<sup>28</sup> Ahmad Wardi Muslich, 2015, *Fiqh Mu'amalat*, (Jakarta : Amzah), halaman 178.

يَتَأَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ  
بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا  
أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya: *Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu (Q.S An-Nisa“29)*

Istilah dari perjanjian jual beli berasal dari terjemahan *contract of sale*. Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 KUHPerduta. Yang dimaksud dengan jual beli adalah persetujuan, dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan (Pasal 1457 KUHPerduta).<sup>29</sup> Proses transaksi jual beli merupakan sesuatu hal yang sering kita jumpai dalam kehidupan sehari-hari, adanya kesepakatan untuk memperoleh keuntungan dari masing-masing mengenai hak para pihak. Jual beli merupakan bentuk transaksi yang sering dilakukan oleh masyarakat. Biasanya, perjanjian jual beli dilakukan secara lisan atau tertulis atas dasar kesepakatan para pihak (penjual dan pembeli).

Perkataan jual beli menunjukkan bahwa adanya kegiatan yang dinamakan menjual dan membeli. Istilah yang mencakup dua perbuatan yang bertimbal balik

<sup>29</sup> Salim HS, 2014, *Hukum Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika), halaman 50.

itu adalah sesuai dengan istilah belanda “*koop en verkoop*” yang juga mengandung pengertian bahwa pihak yang satu *verkoop* (menjual) sedang yang lainnya *koopt* (membeli). Sedangkan perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian timbal balik dimana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain (pembeli) akan membayar dengan harga yang telah dijanjikan didalam perjanjian (Pasal 1457 KUHPerduta).<sup>30</sup>

Unsur pokok dalam perjanjian jual beli adalah barang dan harga, dimana antara penjual dan pembeli harus mencapai kata sepakat terlebih dahulu tentang harga dan benda yang menjadi objek jual beli. Suatu perjanjian jual beli akan sah lahir apabila kedua belah pihak telah sepakat mengenai harga dan barang. Sifat konsensual dari perjanjian jual beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 KUHPerduta. Pasal 1458 KUHPerduta yang berbunyi:

Jual beli dianggap telah terjadi segera setelah orang-orang itu telah mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.

## **2. Subjek dan Objek Jual Beli**

Pada dasarnya semua orang atau badan hukum dapat menjadi subjek dalam perjanjian jual beli, yaitu berperan sebagai penjual dan pembeli, dengan syarat yang bersangkutan telah dewasa. Namun, secara yuridis ada beberapa orang yang tidak diperbolehkan untuk melakukan perjanjian jual beli, sebagaimana dikemukakan berikut ini:

---

<sup>30</sup> Aan Handriani, 2018, “Keabsahan Perjanjian Jual Beli Secara Tidak Tertulis Menurut Hukum Perdata”, Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 1 No. 2, halaman 277-278.

a. Jual beli antara suami istri

Didalam hukum tidak diperbolehkan jual beli antara suami istri karena mereka sejak terjadi perkawinan, dan sejak saat itulah terjadi percampuran harta, yang disebut harta bersama, kecuali ada perjanjian perkawinan. Namun ketentuan ini ada pengecualiannya yaitu:

- 1) Jika seorang suami atau istri menyerahkan benda-benda kepada istri atau kepada suaminya, dari siapa ia oleh pengadilan telah dipisahkan untuk memenuhi apa yang menjadi hak suami istri menurut hukum;
- 2) Jika penyerahakan dilakukan oleh seorang suami kepada istrinya, juga dari siapa ia dipisahkan berdasarkan pada suatu alasan yang sah, misalnya mengembalikan benda-benda si istri yang telah diperjual belikan atau uang yang menjadi kepunyaan istri, jika benda itu dikecualikan dari persatuan; dan
- 3) Jika si istri menyerahkan barang-barang kepada suaminya sebagai harta perkawinan.

b. Jual beli oleh para hakim, jaksa, advokat, pengacara, juru sita, dan notaris.

Para pejabat ini tidak diperkenankan melakukan jual beli hanya terbatas pada benda-benda atau barang dalam sengketa. Apabila hal itu tetap dilakukan maka jual beli itu dapat dibatalkan, serta dibebankan untuk pengganti biaya, rugi dan bunga.

c. Pegawai yang mengaku jabatan umum.

Pegawai yang mengaku jabatan umum yang dimaksud disini adalah membeli untuk kepentingan diri sendiri terhadap barang yang dilelang. Yang

dapat menjadi objek dalam jual beli adalah semua benda bergerak dan tidak bergerak, baik menurut tumpukan, berat, ukuran, dan timbangannya. Sedangkan yang tidak diperkenankan untuk diperjual belikan adalah: <sup>31</sup>

- a. Benda atau barang orang lain;
- b. Barang yang tidak diperkenankan oleh Undang-undang, seperti jual beli Narkotika;
- c. Bertentangan dengan ketertiban; dan
- d. Kekusilaan yang baik; Apabila hal itu tetap dilakukan maka jual beli itu batal demi hukum. Kepada penjual dapat dituntut penggantian biaya, kerugian, dan bunga.

### 3. Bentuk-Bentuk Perjanjian Jual Beli

Perjanjian jika dilihat dari bentuknya, dibedakan menjadi dua macam yaitu tertulis dan lisan. Perjanjian tertulis adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan, sedangkan perjanjian lisan adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan (cukup kesepakatan para pihak).

#### a. Perjanjian Lisan

Perjanjian lisan pada umumnya dilakukan hanya dengan menggunakan suatu ucapan oleh para pihak. Penggunaan perjanjian lisan juga biasanya dilakukan tanpa disadari oleh para pelaku bisnis, contohnya dalam perdagangan buah apel antara penjual dan pembeli yang terjadi di pasar tradisional dimana setelah melalui proses tawar menawar tercipta kesepakatan mengenai harga apel beserta pelaksanaan penyerahan apel oleh penjual kepada

---

<sup>31</sup> Salim HS, *Op.cit.*, halaman 51-52.

pembeli serta pembayaran sejumlah uang oleh pembeli kepada penjual. Pada proses perdagangan buah apel tersebut tidak menggunakan perjanjian tertulis.

Harga yang disepakati tidak dituangkan dalam perjanjian secara tertulis melainkan cukup dengan ucapan saja, serta pelaksanaan penyerahan dan pembayaran buah apel tidak menggunakan perjanjian secara tertulis sebagai dasar hukumnya. Perjanjian dalam bentuk tidak tertulis atau perjanjian lisan pada umumnya sering dianggap sebagai perjanjian yang lemah mengingat perjanjian lisan lebih susah untuk dibuktikan karena mudah untuk disangkal oleh pihak yang berjanji jika dibandingkan dengan perjanjian tertulis yang klausulnya tertulis dengan jelas dan disertai tanda tangan para pihak sebagai tanda terjadinya kesepakatan.

Walaupun pada faktanya perjanjian tertulis juga bisa diingkari oleh para pihak seperti misalnya salah satu pihak tidak mengakui atau menyangkal telah menandatangani suatu perjanjian ataupun salah satu pihak merasa dirinya dalam keadaan terpaksa atau khilaf menandatangani perjanjian. Perjanjian tidak tertulis atau perjanjian lisan meskipun dianggap lebih lemah kedudukannya dibandingkan dengan perjanjian tertulis, bukan berarti perjanjian lisan tidak diakui sebagai perjanjian yang sah.<sup>32</sup> Perjanjian lisan adalah perjanjian yang sah menurut Pasal 1320 KUHPerdara.

---

<sup>32</sup> I Wayan Agus Vijayantera, 2020, "*Kajian Hukum Perdata Terhadap Penggunaan Perjanjian Tidak Tertulis Dalam Kegiatan Bisnis*", Jurnal Komunikasi Hukum, Vol. 6 No. 1, halaman 118-119.

## b. Perjanjian Tertulis

Perjanjian tertulis biasanya dilakukan dimasyarakat yang lebih modern, berkaitan dengan usaha yang hubungan hukumnya lebih kompleks, serta umumnya menggunakan akta otentik ataupun akta dibawah tangan, dan memakai judul perjanjian. Oleh karena itu didalam perjanjian tertulis sangat simpel buat melakukan pembuktian jika terdapat keliru satu pihak yang melakukan wanprestasi karena perjanjian tertulis tersebut memakai akta otentik serta akta dibawah tangan.

Sebagai alat bukti tertulis surat dibagi menjadi dua (2) yaitu surat yang merupakan akta dan yang bukan akta. Sedangkan akta itu sendiri terbagi lagi dalam akta autentik dan akta dibawah tangan.

### 1) Akta Autentik

Adalah suatu akta yang bentuknya ditentukan oleh Undangundang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu tempat dimana akta itu dibuatnya. (Pasal 1868 KUHPerdara) Keistimewaan akta autentik adalah merupakan suatu alat bukti yang sempurna (tentang apa yang dibuat didalamnya), artinya apabila seseorang mengajukan akta autentik kepada hakim sebagai bukti, maka hakim harus menerima dan menganggap apa yang tertulis didalam akta merupakan peristiwa yang sungguh-sungguh telah terjadi dan hakim tidak boleh memerintahkan penambahan pembuktian.

Perjanjian apa yang dijanjikan dinyatakan dalam akta autentik itu adalah benar seperti apa yang telah diperjanjikan, dinyatakan oleh para pihak

sebagai yang dilihat dan di dengar oleh notaris terutama benar mengenai tanggal akta, tanda tangan didalam akta, identitas yang hadir, dan tempat dibuat akta itu, merupakan kekuatan pembuktian formal. Sedangkan kekuatan pembuktian materil isi atau materi akta adalah benar.

## 2) Akta Dibawah Tangan

Yang dimaksud dengan akta dibawah adalah akta yang dibuat tidak oleh atau tanpa perantaraan seseorang pejabat umum, melainkan dibuat dan ditanda tangani sendiri oleh para pihak yang mengadakan perjanjian, misalnya perjanjian jual beli atau perjanjian sewa-menyewa. Dalam hal apabila para pihak yang menandatangani surat perjanjian tersebut mengakui dan tidak menyangkal tanda tangannya, tidak menyangkal isi dan apa yang tertulis dalam surat perjanjian itu, maka akta dibawah tangan tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu akta autentik atau resmi.

Pasal 1875 KUHPerdara menyatakan bahwa :

Suatu tulisan dibawah tangan yang diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai atau yang dengan cara menurut Undang-undang dianggap sebagai diakui memberikan terhadap orang-orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat hak dari mereka, bukti yang sempurna seperti suatu akta autentik dan demikian pula berlakulah ketentuan Pasal 1871 untuk tulisan itu.

## C. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum

### 1. Pengertian Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum adalah upaya melindungi yang dilakukan pemerintah atau penguasa dengan sejumlah peraturan yang ada. Berikut pengertian dan cara memperolehnya. Hal tersebut diterangkan dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa orang yang melanggar hukum dan membawa kerugian wajib mengganti kerugian yang timbul karenanya.

Perlindungan hukum berasal dari bahasa Belanda, yakni "*rechbescherming*" dengan mengandung pengertian bahwa dalam kata perlindungan terdapat suatu usaha untuk memberikan hak-hak pihak yang dilindungi sesuai dengan kewajiban yang dilakukan. Pemberian perlindungan oleh Negara kepada rakyatnya merupakan kewajiban sebagaimana yang diamanatkan oleh konstitusi, dalam pembukaan Undang-undang Dasar Negara tahun 1945, alinea ke-empat. Kalimat "melindungi segenap bangsa Indonesia" bermakna dan memberikan pengertian yang mendalam, arti melindungi berarti ada upaya untuk memberikan perlindungan terhadap individu warganegara dalam segenap aspek kehidupan dari berbagai upaya penindasan maupun eksploitasi semena-mena dari pihak lain.<sup>33</sup>

Perlindungan hukum merupakan konsep yang universal dari suatu negara hukum. Negara Indonesia merupakan negara hukum, istilah tersebut telah dinyatakan dalam Undang-Undang Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun

---

<sup>33</sup> Ida Hanifa, 2020, "*Peran Dan Tanggung Jawab Negara Dalam Perlindungan Hukum Tenaga Kerja Indonesia Yang Bermasalah Di Luar Negeri*", De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum. Volume 5 Nomor 1, halaman 15.

1945 Pasal 1 ayat (3) yang berbunyi bahwa Negara Indonesia adalah negara hukum.<sup>34</sup>

Perlindungan hukum diberikan apabila terjadi pelanggaran maupun tindakan yang bertentangan dengan hukum yang dilakukan oleh pemerintah, baik perbuatan penguasa yang melanggar undang-undang maupun masyarakat yang harus diperhatikannya. Pengertiannya dalam kata perlindungan hukum terdapat suatu usaha untuk memberikan hak-hak yang dilindungi sesuai dengan kewajiban yang harus dilakukan.<sup>35</sup>

## **2. Perlindungan Hukum Terhadap Masyarakat Pemegang Hak Atas Tanah**

Hukum tanah nasional memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah bahwa penggunaan dan pengawasan tanah oleh siapapun dan untuk apapun harus dilandasi dengan hak atas tanah yang disediakan oleh hukum pertanahan nasional. Penguasaan dan penggunaan tanah dilindungi hukum terhadap gangguan-gangguan pihak manapun, baik sesama anggota masyarakat maupun pihak penguasa sekalipun, jika gangguan tersebut tidak berdasarkan landasan hukum. Dengan kata lain, apabila tanah dikuasai oleh pemegang hak secara sah, jika diperlukan untuk pembangunan harus didahului dengan musyawarah terlebih dahulu.

Khusus untuk perlindungan hukum kepada pemilik tanah dalam kegiatan pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah adanya kewajiban untuk memberikan ganti kerugian yang layak bagi pemilik tanah. Oleh karena itu,

---

<sup>34</sup> Ismail Koto, 2021, "*Hate Speech Dan Hoax Ditinjau Dari Undang-Undang Ite Dan Hukum Islam*", SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonomi, Volume 2 Issue 1, halaman 49.

<sup>35</sup> Muhammad Yusrizal, *Op.Cit*, halaman 128.

dengan adanya ganti kerugian merupakan bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada pemilik tanah apabila ruang atas dan bawah tanah terdapat benda-benda yang memiliki nilai ekonomis untuk dapat dimintakan ganti kerugiannya. Kemudian bentuk lain dari perlindungan hukum dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah diberikannya kesempatan untuk melakukan musyawarah antara pemilik tanah dengan pihak yang memerlukan tanah.

Perlindungan hukum kepemilikan tanah adalah hak penguasaan atas tanah, baik hak milik individu maupun hak ulayat merupakan hak asasi yang harus dilindungi. Pengambilan tanah rakyat oleh siapa pun termasuk pemerintah tidak boleh dilakukan secara sewenang-wenang, walaupun dengan alasan apapun, termasuk alasan untuk kepentingan umum. Jika terpaksa tanah rakyat diambil bagi pembangunan untuk kepentingan umum maka pengambilan tersebut haruslah didasarkan pada undang-undang dan dengan memberikan ganti rugi yang layak. Pengambilan tanah rakyat melalui pelepasan hak atau pembebasan tanah atau pengadaan tanah sering menimbulkan konflik.

## **BAB III**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Kepastian Hukum Transaksi Jual Beli Dengan Objek Keterangan Tanah Yang Dibuat Oleh Camat**

Penguasaan hak atas tanah dapat diartikan sebagai lembaga hukum, jika belum dihubungkan dengan tanah tertentu dengan subjek tertentu sebagai pemegang haknya. Akan tetapi penguasaan hak atas tanah merupakan merupakan hubungan hukum yang kongkret (*subjektif recht*) jika sudah dihubungkan dengan tanah tertentu dan subjek tertentu sebagai pemegang hak. Berbeda dengan penguasaan, pemilikan mempunyai sosok hukum yang lebih jelas dan pasti. Ia juga menunjukkan hubungan seseorang dengan objek yang menjadi sasaran pemilikan. Namun berbeda dengan penguasaan yang lebih bersifat faktual. Pemilikan terdiri dari suatu kompleks hak-hak, yang kesemuanya dapat digolongkan dalam ius in rem, karena ia berlaku terhadap semua orang, berbeda dengan ius personam yang hanya berlaku terhadap orang-orang tertentu. Oleh karena itu, hak milik itu terdiri dari:

1. Hak untuk memiliki sesuatu.

Pemilik berhak untuk memiliki suatu benda atau barang yang dimilikinya. Benda atau barang ini barang kali telah dicuri, diberikan kepada seseorang untuk sementara waktu atas dasar pinjaman, digadaikan dan lain-lain. Bagaimana pemilik dapat menguasai kembali benda atau barangnya dalam hubungan tersebut di atas telah selesai. Dalam beberapa kasus tertentu, pemilik

dapat mengajukan tuntutan atau gugatan untuk mengembalikan benda atau barang miliknya.

2. Hak untuk menggunakan dan menikmati.

Pada dasarnya pemilik dapat menggunakan dan menikmati barang miliknya sesuka hati.

3. Hak untuk memakai, mengasingkan atau bahkan membinasakan.

4. Hak milik jangka waktunya tidak terbatas.

Pemilikan ini jangka waktunya tidak terbatas. Sebaliknya, hak penguasaan yang bersifat sementara memiliki jangka waktu yang terbatas, jika kontrak sewa telah berakhir, dia harus mengembalikan haknya kepada pemilik benda atau barang yang disewa dan sebagainya. Kepentingan pemilik terhadap barang atau benda miliknya, juga tidak terhenti oleh kematian dirinya, hak milik itu akan diwariskan sesuai dengan undang-undang kewarisanyang berlaku atau atas dasar syarat-syarat yang termuat dalam testamen.

5. Pemilik juga mempunyai sifat sisa dalam arti bahwa walaupun hak penguasaan telah diserahkan kepada pihak lain karena kontrak sewa, misalnya hak-hak yang tersisa terhadap benda atau barang tersebut tetap melekat pada pemiliknya. Namun, harus diingat bahwa kekuasaan yang dimiliki pemilik terhadap benda atau barang miliknya tidaklah bersifat mutlak. Oleh karena itu walaupun pemilikan ini tidak dapat dipertengkarkan, masih juga dipergunakannya mungkin dibatasi oleh hukum yang berlaku.

Pemilikan mempunyai arti tersendiri dengan hubungannya dengan kehidupan masyarakat tempat ia diterima sebagai satu konsep hukum. Apabila kita

membicarakan dalam arti yang demikian itu, maka kita akan membicarakan pemilikan dalam konteks sosial, tidak lagi sebagai kategori yuridis. Dalam konteks yang demikian itu, maka pemilikan bisa merupakan indeks, tidak hanya bagi tingkat kesejahteraan dari pemilikannya, tetapi juga bagi kedudukan sosialnya.

Jual beli yang dilakukan dibawah tangan diperbolehkan bilamana telah memenuhi syarat yang ada pada Pasal 1320 KUHPerdara dan memenuhi syarat materil yang bersifat tunai, terang dan rill. Akan tetapi hal tersebut menjadikan ketidak adanya suatu kepastian hukum seperti halnya dalam peralihan hak atau status yang mau dibalik nama pada sertifikat tidak bisa dikarenakan tidak terdaftarnya di pejabat pembuat akta tanah.

Hal tersebut melakukan transaksi yang berdasarkan suatu pegangan pada kuitansi. Padahal dalam melakukan suatu perbuatan yang terdaftar di pejabat yang membuat akta tersebut telah sesuai dengan Pasal 19 UUPA, dan diatur dengan ketentuan PP Nomor 24 Tahun 2016. Sebagaimana kita ketahui dalam hal jual beli tanah tidaklah dapat diselesaikan begitu saja oleh para pihak yang bersangkutan, akan tetapi agar jual beli itu sah menurut hukum, maka diperlukan adanya campur tangan pejabat yang berwenang untuk menyelesaikannya, di samping itu juga harus memenuhi prosedur yang telah digariskan oleh undang-undang yang berlaku.

Proses pendaftaran tanah di kantor camat yaitu pertama prosesnya melalui kelurahan. Sebenarnya kami mempunyai SOP, kalau misalkan SOP nya di perlukan biar kami berikan. Karena kalau disampaikan akan panjang. Untuk proses lihat saja di SOP yang akan kami berikan, tetapi proses yang paling utama melalui kelurahan. Untuk proses pendaftaran tanah kan sudah ada websitenya dan bisa dilihat.

Masyarakat diberikan kemudahan untuk mengakses informasi proses pendaftaran tanah. Selain dari website, masyarakat juga bisa datang langsung ke kelurahan.<sup>36</sup>

Apabila perbuatan hukum di atas dalam jangka waktu panjang dengan bukti alat bayar kuitansi maka akan berpotensi menimbulkan sengketa dikemudian hari. Untuk menjamin kepastian hukum dari hak-hak atas tanah, terdapat dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA berbunyi:

Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Akta PPAT merupakan alat bukti bahwa pembeli sudah menjadi pemegang haknya yang baru. Dalam konteks ini pembuktian akan sangat penting guna membuktikan adanya suatu peristiwa hukum yang telah terjadi baik dalam bentuk tertulis maupun tidak tertulis. Dalam Hal alat bukti khususnya alat bukti surat di bawah tangan seperti Halnya kuitansi, hakim akan dapat menilai untuk dapat memberikan putusan akhir.<sup>37</sup>

Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam jual beli hak atas tanah diperlukan adanya syarat formal bagi penjual atau pemilik hak atas tanah. Syarat formil terhadap objek jual beli hak atas tanah berupa bukti kepemilikan tanah yang terkait dengan hak atas tanah, dan juga terkait dengan prosedur peralihan hak atas tanah tersebut. Prosedur jual beli hak atas tanah telah ditetapkan menurut ketentuan yang berlaku, yakni Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan

---

<sup>36</sup> Hasil Wawancara Dengan Ibu Tuti Anggraini Sitorus, S.STP, MA Selaku Kepala Seksi Pemerintahan Kecamatan Medan Sunggal. Pada Tanggal 12 Juni 2024, di Kecamatan Medan Sunggal.

<sup>37</sup> Mia Henika Putri, 2018, Skripsi: “*Bukti Kuitansi Dalam Transaksi Jual Beli Tanah (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor: 673 PK/Pdt/2012)*”, (Jakarta: Syariah Dan Hukum Universitas Negeri Syarif Hidayatullah), halaman 5.

Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang diubah dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan pendaftaran tanah, dimana perbuatan ini dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan pejabat lain, dimana pejabat lain yang diangkat untuk membantu Badan Pertanahan nasional melakukan perbuatan mengenai pendaftaran tanah. Pejabat lain yang dimaksud untuk melakukan pendaftaran tanah menurut peraturan Pasal 5 Ayat 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dimana diubah menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Camat yang diangkat menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara.

Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara diangkat oleh Menteri yang berhubungan dengan penyelenggaraan urusan pemerintah di bagian khusus pertanahan jika suatu wilayah tersebut belum cukup terapat Pejabat Pembuat Akta Tanah, dimana Pejabat Pembuat Akta Tanah ini tentu tugasnya adalah untuk melayani masyarakat yang berhubungan dengan pembuata akta autentik yang dibuat atau disahkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara mempunyai tugas untuk melaksanakan dan membantu Badan Pertanahan Nasional sebagian kegiatan pendaftaran tanah seperti membuat akta autentik sebagai bukti telah dilakukanya perbuatan hukum yang dimaksud seperti hak atas tanah dan hak milik satuan rumah susun.

Dalam menjalankan tugasnya Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, Camat diberikan kewenangan membuat akta autentik mengenai suatu perbuatan hukum, yaitu tukar-menukar, jual beli, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*), pembagian hak secara bersama, pemberian hak tanggungan dan pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan. Akta yang dibuat Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara berkaitan dengan pembebanan hak, pemindahan hak dan pemberian hak. Camat diangkat menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dalam membantu sebagian tugas Badan Pertanahan Nasional tentang perbuatan pelayanan pendaftaran tanah, sampai sekarang banyak ditemukan masalah di lapangan, terutama dalam pembuatan akta - akta tanah.

Akta yang dibuat oleh Camat yang diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara berfungsi sebagai alat bukti yang telah dilakukannya suatu perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, dan bisa juga dijadikan bukti untuk mendaftarkan kembali yang bertujuan untuk merubah data dari kegiatan pendaftaran tanah yang disebabkan oleh perbuatan hukum tersebut.

Camat yang ditunjuk menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara yang sedang melaksanakan atau mendapatkan tugas dari pemerintah untuk membantu memberikan pelayanan kepada masyarakat dalam melakukan perbuatan hukum membuat akta otentik, berdasarkan atas Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 tentang Penunjukkan Pejabat terdapat sesuai dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta Hak dan

Kewajibannya. Dalam perjanjian yang bertujuan untuk mengalihkan hak atas tanah harus dapat dibuktikan dengan akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam wilayah kerja yang sudah ditentukan selain dari Notaris.

Dikaitkan dengan hal diatas maka Peraturan Menteri dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 mengartikan bahwa dalam menjalankan tugasnya yang berhubungan dengan pemindahan hak-hak atas tanah serta dalam pengawasannya diperlukan pelimpahan wewenang dari pemerintah pusat kepada badan – badan didaerah dan Camat diangkat menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara di wilayah daerahnya (Kecamatan) hanya sementara tetapi dalam faktanya sampai sekarang tetap berlangsung sampai sekarang. Camat selain menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara mempunyai tugas sebagai Kepala Kecamatan yang dimana tugas ini mempunyai beban tanggung jawab yang sangat besar dan resiko yang besar dalam pemerintahan. Camat selain sebagai wakil pemerintah pusat juga mempunyai peraanan yang sangat penting dan luas di bidang agraria jika hal tersebut di hubungkan dengan kepentingan – kepentingan politik hukum.

Menurut Pasal 1 Ayat 8 Undang-Undang Republik Indonesia No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan bahwa Camat diangkat menjadi Pejabat Pembuat Akta Sementara adalah sebagai Pejabat Tata Usaha Negara dimana untuk menjalankan tugas yang diberikan oleh pemerintahan sesuai dengan peraturan yang ada. Bahwa Tugas yang diberikan oleh pemerintah disini termasuk juga tugas penyelenggaraan pendaftaran tanah. Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah diberikan Pelimpahan kewenangan dri Badan Pertanahan Nasional Republik

Indonesia dapat dikategorikan sebagai jenis pelimpahan Kewenangan Delegasi dan pelimpahan kewenangan Atribusi dalam ranah hukum tata usaha negara.

Kewenangan Delegasi adalah suatu pendelegasian yang diberikan oleh organ pemerintah yang memiliki kedudukan lebih tinggi dengan organ pemerintah lain yang lebih rendah. Kewenangan Atribusi adalah Kewenangan yang karena jabatannya, Camat adalah Pejabat Pemerintah atau kepala Wilayah Pemerintah yang ada karena diatur oleh peraturan perundang-undangan. Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam kenyataannya seringkali menghadapi dilema disatu pihak, mereka harus taat atau tunduk pada ketentuan hukum, jika dilihat kenyataan dilapangan banyak sekali masalah yang tidak dapat ditangani dan ditampung oleh peraturan – peraturan yang ada karena peraturan – peraturan tersebut belum mengatur dengan rinci.

Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dikemukakan oleh A.P. Parlindungan, yaitu melaksanakan suatu *recording of deed conveyen*, yaitu suatu rekaman tentang pembuatan akta tanah yang terdiri dari mutasi hak, menyatukan jaminan dengan hak atas tanah sebagai Hak Tanggungan, membuat hak baru diatas sebidang tanah ditambah surat kuasa memasang Hak Tanggungan. Sependapat dengan A.P. Parlindungan, Irawan Soerodjo menyatakan bahwa jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah profesi yang beridiri sendiri, yaitu:<sup>38</sup>

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki tugas yang merupakan pejabat umum berdasarkan peraturan-peraturan yang ada mendapatkan kewenangan yang berasal dari pemerintah yang diberikan melalui Menteri

---

<sup>38</sup> Urip Santoso, 2016, *Pejabat Pembuat Akta Tanah*, (Jakarta: Prenadamedia Group), halaman 97

Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk melakukan pembuatan akta pemindahan hak dan pembebanan hak tanggungan atas tanah yang adalah sebagai alat bukti yang autentik;

2. *Recording of deed conveyen* (perekaman dari suatu perbuatan - perbuatan) adalah tugas dari Pejabat Pembuat Akta tanah sehingga wajib mengkonstatir kehendak dari para pihak yang telah membuat suatu kesepakatan di antara para pihak.
3. Pejabat Pembuat Akta Tanah bertugas mengesahkan suatu perbuatan hukum dilakukan oleh para pihak yang mempunyai kewenangan untuk mengesahkan tanda tangan pihak – pihak yang telah melakukan perbuatan hukum dan dapat menjamin kepastian waktu dan tanggal saat menandatangani akta tersebut.

Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya mempunyai larangan, yaitu perbuatan atau kegiatan yang tidak boleh dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dapat dikenakan sanksi kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah atau membawa akibat hukum tertentu bagi perbuatan atau kegiatan tersebut. Dalam peraturan perundang-undangan ditetapkan bahwa larangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pendaftaran tanah, yaitu:

1. PPAT dilarang membuat akta yang salah satunya pihak atau pihak lain yang akan melaksanakan perbuatan hukum yang berhubungan atau salah satu saksi tidak mempunyai hak untuk memenuhi syarat untuk melakukan suatu perbuatan hukum (Pasal 39 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997).

2. PPAT dilarang membuat akta yang salah pihak atau para pihak bertindak atas berdasarkan oleh surat kuasa mutlak yang seharusnya berisikan perbuatan hukum tentang pemindahan hak; (Pasal 39 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997)
3. PPAT dilarang membuat akta yang memerlukan izin pemindahan hak oleh pejabat atau instansi yang berwenang sedangkan izin pemindahan hak tersebut belum diperoleh; (Pasal 39 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997).
4. PPAT dilarang membuat akta yang dimana objek perbuatan hukumnya dalam keadaan atau berstatus sengketa mengenai data fisik dan/atau data yuridisnya; (Pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997)
5. PPAT yang belum atau tidak pernah mengucapkan sumpah jabatan dilarang menjalankan tugas sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah; (Pasal 18 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998)
6. PPAT dilarang membuat akta yang dalam statusnya diberhentikan sementara dari jabatannya sebagai pejabat Pembuat Akta Tanah karena sedang dalam pemeriksaan pengadilan sebagai terdakwa suatu perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat; (Pasal 11 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998)
7. PPAT dilarang membuka kantor lain atau cabang atau bentuk lainnya yang berada diluar dan/atau di dalam wilayah kerjanya dengan tujuan untuk memberikan jasa kepada masyarakat; (Pasal 20 Ayat (1) Peraturan

Pemerintah No. 37 Tahun 1998 juncto Pasal 46 ayat (3) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No.1 Tahun 2006)

8. PPAT dilarang membuat akta, apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah sendiri, mempunyai hubungan hukum seperti klianya adalah suami, istrinya, keluarganya atau semenda, dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis ke samping sampai derajat kedua, menjadi suatu pihak dalam melakukan perbuatan hukum yang sedang dilakukan, walaupun melakukan cara bertindak sendiri atau pun diwakilkan melalui kuasanya, atau menjadikan pihak lain dalam kuasa tersebut; (Pasal 23 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998)
9. PPAT tidak boleh meninggalkan tempat kerjanya lebih dari 6 (enam) hari kerja secara terus menerus kecuali sudah memperoleh ijin untuk tidak bekerja dalam waktu tertentu; (Pasal 30 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998).

Masalah di bidang pertanahan sangat rawan dalam penanganannya, karena di dalamnya menyangkut hajat hidup orang banyak. apabila dilihat dari kebutuhan pemerintah akan tanah untuk keperluan pembangunan, dapatlah dimengerti bahwa Tanah Negara yang tersedia sangatlah terbatas. Oleh karena itu satu-satunya cara yang dapat ditempuh adalah dengan membebaskan tanah milik masyarakat, baik yang telah dikuasai dengan hak berdasarkan Hukum Adat maupun hak-hak lainnya menurut UUPA. Dalam kehidupan masyarakat masih ditemukan surat-surat tanah yang dibuat oleh Camat maupun oleh Lurah atau Kepala desa, yang fungsinya untuk menciptakan alat bukti tertulis dari tanah-tanah yang mereka kuasai, tanpa melalui

prosedur sebagaimana yang ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Meskipun sudah ada peraturan yang mengatur mengenai permasalahan tanah, nyatanya kepastian hukum belum tercipta dengan jelas dan tidak dirasakan oleh pihak ketiga sebagai pemegang sertifikat, apalagi terhadap penerbitan sertifikat yang cacat administrasi. Tanah-tanah ini belum dikonversi atau tanah. tanah ini merupakan tanah negara yang dikuasai secara fisik oleh rakyat selama sepanjang hidupnya yang oleh Lurah/Kepala desa dikeluarkan surat-surat tanah dimana seolah-olah tanah tersebut telah merupakan hak seseorang ataupun termasuk kategori hak adat. Praktek pembuatan surat-surat tanah di luar ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ini banyak berlangsung di daerah-daerah pedalaman wilayah kesatuan Republik Indonesia. Para camat sering mengeluarkan surat yang berkenaan dengan tanah yang dikenal dengan istilah “SK Camat”. SK Camat ini dibuat dengan berbagai judul, seperti: Surat Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi, dan lain sebagainya.<sup>39</sup>

Ibu Tuti menerangkan dalam proses pendaftaran tanah apakah pihak-pihak yang melakukan transaksi jual beli wajib hadir dalam melakukan pendaftaran tersebut ke kantor camat wajib hadir. Bukan hanya penjual dan pembeli, tetapi saksi juga harus di hadirkan. Bahkan juga harus foto bersama.<sup>40</sup>

---

<sup>39</sup> Christina Octavia, 2012, Thesis: “*Akta Pelepasan Hak Sebagai Syarat Pemberian Hak Guna Bangunan Pada Badan Hukum Pelepasan Hak Sebagai Syarat Pemberian Hak Guna Bangunan Pada Badan Hukum (Tinjauan Yuridis Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi)*”, (Depok: Universitas Indonesia), Halaman 2.

<sup>40</sup> Hasil Wawancara Dengan Ibu Tuti Anggraini Sitorus, S.STP, MA Selaku Kepala Seksi Pemerintahan Kecamatan Medan Sunggal. Pada Tanggal 12 Juni 2024, di Kecamatan Medan Sunggal.

Bagi tanah yang tidak mempunyai sertifikat ini, jika hendak diperjual belikan yang kemudian ditindaklanjuti dengan prosedur pensertifikatan, hanya dapat dilakukan dengan Akta Otentik yang merupakan kewenangan dari Notaris. yaitu akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi atau dikenal dengan akta Pernyataan Pelepasan Hak/Pembebasan Hak Atas Tanah. Hal ini disebabkan karena tanah tersebut belum dimiliki dengan hak tertentu oleh seseorang dan status kepemilikan tanah tersebut merupakan tanah yang langsung dikuasai oleh negara.

Seringnya terjadi konflik atas penerbitan SK Camat ke ranah hukum (pengadilan) itu banyak. Jadi biasanya terjadi setelah orang tua meninggal, pembagian waris, itu banyak sekali (kasusnya). Biasanya pihak kecamatan dijadikan sebagai saksi. Kalau dihitung saya tidak bisa jawab ya, lumayan banyak. Dalam beberapa bulan sekali pasti ada, pemanggilan dari Polda, atau Polrestabes itu biasanya ada. Terkadang bisa dalam satu bulan itu 3(tiga) kali pemanggilan dengan objek tanah yang berbeda.<sup>41</sup>

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

---

<sup>41</sup> Hasil Wawancara Dengan Ibu Tuti Anggraini Sitorus, S.STP, MA Selaku Kepala Seksi Pemerintahan Kecamatan Medan Sunggal. Pada Tanggal 12 Juni 2024, di Kecamatan Medan Sunggal.

Pemerintah Nomor 19 tahun 2008 tentang Kecamatan diatur bahwa Camat memiliki kewenangan untuk mengeluarkan Akta Jual Beli tanah yang termasuk dari salah satu kewenangan yang dilimpahkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Dasar hukum pengangkatan Camat sebagai PPAT Sementara dapat dilihat dalam Pasal 5 ayat (3) PP No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT, yang menyebutkan 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, Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT sebagai PPAT Sementara”.<sup>42</sup>

Camat ditugaskan untuk membantu PPAT yang ada diwilayahnya atau menjadi PPAT jika diwilayahnya belum terdapat PPAT. Camat sebagai PPAT Sementara, memiliki tanggungjawab yang sama dengan PPAT lainnya. Data yang berupa akta yang dibuat PPAT merupakan salah satu dokumen utama dalam rangka pelayanan kepada masyarakat. Akta PPATS dibuat sebagai tanda bukti yang memiliki fungsi untuk memastikan suatu peristiwa hukum, dengan tujuan menghindarkan sengketa. Oleh karena itu, pembuat akta diharapkan agar aktanya itu tidak memuat rumusan-rumusan yang dapat menimbulkan sengketa karena tidak lengkap dan tidak jelas.

---

<sup>42</sup> Salim HS, 2016, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, (Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada), halaman. 95.

Camat sebagai PPAT Sementara dalam mengatasi permasalahan jika terjadi konflik dalam menggunakan SK Camat. Biasanya kalau sudah ke pengadilan, pihak pengadilan sudah ambil alih. Kalau masih di kelurahan, kecamatan akan memfasilitasi dengan mediasi. Jika melalui mediasi tidak selesai, biasanya diarahkan ke kepolisian. Jadi pihak kepolisian yang yang mengambil alih bukti, saksinya siapa dan pihak kepolisian yang akan mengaturnya nanti.<sup>43</sup>

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

Pembuatan Akta peralihan Hak Atas Tanah yang dilakukan oleh para pihak dihadapan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara harus dapat memberikan suatu kepastian hukum. Suatu akta peralihan hak atas tanah yang dibuat dihadapan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara tersebut

---

<sup>43</sup> Hasil Wawancara Dengan Ibu Tuti Anggraini Sitorus, S.STP, MA Selaku Kepala Seksi Pemerintahan Kecamatan Medan Sunggal. Pada Tanggal 12 Juni 2024, di Kecamatan Medan Sunggal.

dapat memberikan suatu kepastian hukum kepada para pihak apabila akta yang dibuatnya sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku.

Apabila pembuatan akta tersebut tidak sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dapat berakibat cacat hukum dan dapat ditolak permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut oleh Kantor Pertanahan Mengenai akta tanah berdasarkan alas hak dari surat camat memiliki kekuatan hukum, jika akta tersebut adalah akta jual beli tanah, memang dapat membuktikan telah terjadi transaksi jual beli tanah. Akan tetapi, untuk pembuktian yang kuat mengenai kepemilikan atas tanah hanya dapat dibuktikan oleh adanya sertifikat tanah sebagai surat tanda bukti hak atas tanah. Surat Keterangan Tanah (SKT) dengan Surat Keterangan Camat atau apapun sebutannya, seharusnya mendapat perlakuan yang sama selayaknya sebuah sertifikat hak yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat, Surat Keterangan Tanah (SKT) diterbitkan hanya sekali selamanya dan Desa/Kelurahan menyimpan arsipnya dalam bundel Buku Desa.

Sehingga bila mana terjadi kerusakan atau kehilangan atas Surat Keterangan Tanah (SKT) tersebut dapat dengan mudah diterbitkan Surat Keterangan Tanah (SKT) pengganti dengan data yang serupa. Dan bilamana terjadi perubahan data atas Surat Keterangan Tanah (SKT) dimaksud, bukan dilakukan dengan cara menerbitkan SKT dengan nomor register desa yang baru pula, melainkan diterbitkan surat pemindahan penguasaan tanah atas peralihan sebagian maupun secara keseluruhan atas Surat Keterangan Tanah (SKT) sebelumnya. Dalam hal Camat sebagai PPAT sementara, harus pula disadari bahwa pemberian tugas dan

kewenangan tersebut sifatnya sementara karena *ex-officio* sebagai Kepala Wilayah (Camat).

Hal ini hendaknya dimaklumi, sebagai aparat pemerintah karena jabatannya, Camat sebagai kepala wilayah wajib dan harus mengetahui betul dan mengerti kondisi dan permasalahan di wilayahnya, utamanya masalah pertanahan (status pemilikan mutasi tanah, rencana pemanfaatan dan penggunaannya). Dengan kondisi jabatan demikian, dalam praktek pelaksanaan fungsi ke-PPAT-an, seorang Camat tidak dapat dilepaskan atau dipisahkan secara tegas dengan fungsi sebagai Kepala Wilayah maupun Pegawai Negeri dengan predikat abdi negara dan abdi masyarakat.

#### **B. Kedudukan Hukum Bagi Pembeli Dalam Transaksi Jual Beli Dengan Objek Surat Keterangan Tanah Yang Dibuat Oleh Camat**

Tanah memiliki peran yang sangat penting artinya dalam kehidupan bangsa Indonesia ataupun dalam pelaksanaan pembangunan nasional yang diselenggarakan sebagai upaya berkelanjutan untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Oleh karena itu pengaturan penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah perlu lebih diarahkan bagi semakin terjaminnya tertib di bidang hukum pertanahan, administrasi pertanahan, penggunaan tanah, ataupun pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup, sehingga adanya kepastian hukum di bidang pertanahan.

Hukum agraria nasional, khusus mengenai hukum tanah terdapat macam-macam hak penguasaan atas tanah yang dapat disusun dalam hierarki sebagai berikut:<sup>44</sup>

1. Hak bangsa Indonesia di atur dalam pasal 1;
2. Hak menguasai dari Negara diatur dalam pasal 2;
3. Hak ulayat masyarakat-masyarakat hukum adat sepanjang menurut kenyataannya masih ada di atur dalam pasal 3;
4. Hak-hak individu atau hak-hak perorangan yang terdiri dari :
  - a. Hak-hak atas tanah di atur dalam pasal 4, berupa:
    - 1) Hak primer, yaitu hak atas tanah yang di atur dalam pasal 16 ayat (1) terdiri dari: hak milik, hak huna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.
    - 2) Hak sekunder (hak-hak yang bersifat sementara) yang di atur dalam pasal 53 yang terdiri dari: hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, hak sewa tanah pertanian.
  - b. Hak-hak atas air dan ruang angkasa yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (3) dan diatur lebih lanjut dalam pasal 16 ayat (2), yaitu hak guna air, hak pemeliharaan dan penangkapan ikan, hak guna rauang angkasa.

---

<sup>44</sup> M. Arba, *Op.Cit.*, halaman 86.

- c. Hak wakaf yang diatur dalam pasal 4, yang di atur lebih dengan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 Tentang perwakafan tanah milik.
- d. Hak tanggungan yang diatur dalam pasal 23, 33, 39, 51 dan di atur lebih lanjut dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang hak tanggungan atas tanah.

Surat keterangan tanah merupakan alat bukti tertulis di bawah tangan yang kekuatan pembuktiannya tidak sekuat akta otentik, namun karena Surat keterangan tanah tersebut merupakan surat-surat yang dikategorikan alas hak atau data yuridis atas tanah yang dijadikan syarat kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam ketentuan perundang-undangan pertanahan, maka Surat keterangan tanah tersebut merupakan dokumen yang sangat penting dalam proses penerbitan sertifikat hak atas tanah. Kekuatan hukum surat keterangan tanah yang dikeluarkan oleh Kepala desa dalam transaksi jual beli tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, berkekuatan hukum yang sah apabila diketahui oleh camat selaku pejabat pembuat akta tanah, dengan dasar hukum berdasarkan Penjelasan Pasal 7 ayat (2) dan Pasal 39 ayat (1) huruf b angka (1) dan angka (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dapat dikategorikan sebagai alas hak yang diajukan sebagai kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah.

Peraturan Pemerintah yang mengatur mengenai hal tersebut sebenarnya bermaksud agar menjamin status hukum dan menjaga kepastian hukum oleh pemegang hak tanah tersebut terhadap objek tanah miliknya. Ketika masih di bawah

tangan, hal itu sah secara jual beli. Tetapi masih sangat rentan ketika terjadi perselisihan karena kekuatan pembuktian surat di bawah tangan sangatlah lemah. Ketika tanah tersebut di daftarkan maka kekuatan pembuktiannya akan sempurna. Di antara surat yang dikeluarkan oleh Kepala desa dan akta otentik dari PPAT sebenarnya tidak terlalu banyak perbedaan. Perbedaannya hanya terletak dalam proses dan prosedur pembuatannya. Kalau akta otentik maka dibuat kedua belah pihak dan kemudian dibuatnya di hadapan PPAT dan kemudian akan disahkan oleh PPAT. Sedangkan kalau surat keterangan jual beli itu sama-sama dibuat oleh para pihak di hadapan Kepala desa yang kemudian akan diberikan stempel Kepala desa sebagai pengesahan dari surat tersebut.

Berdasarkan hal tersebut, maka kekuatan mengikat perjanjian dibawah tangan tersebut adalah peralihan hak atas tanah nya tidak terjadi sementara perjanjiannya tetap sah. Hal itu dikarenakan untuk sahnya perjanjian jual beli tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh PPAT.

Tanah-tanah yang belum terdaftar tersebut pada umumnya terdapat di wilayah pedesaan dimana hak kepemilikan atas tanah hanya dibuktikan dengan SKT yang dikeluarkan oleh Kepala desa dan pelaksanaan transaksi jual belinya juga dilakukan dengan asas kepercayaan antara pihak penjual dan pihak pembeli dengan membuat suatu akta di bawah tangan yang ditanda tangani oleh pihak pembeli dan pihak penjual serta disaksikan oleh dua orang saksi dan diketahui oleh Kepala desa.<sup>45</sup>

---

<sup>45</sup> Noor Atikah, 2022, “*Kedudukan Surat Keterangan Tanah sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia*”, Notary Law Journal, Vol 1 Issue 3, Halaman 278.

Kedudukan Kepala desa ditinjau dari PP Pendaftaran Tanah, diatur di dalam ketentuan Pasal 7, Pasal 8 dan Pasal 39, dan dalam PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PP Jabatan PPAT dalam Pasal 5 ayat (3) huruf a bahwa, Kepala desa sebagai PPAT sementara yang paling bawah mempunyai tugas-tugas yang sangat strategis di dalam membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah termasuk di dalamnya pembuatan akta jual-beli tanah yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>46</sup> Karena Kepala desa dalam kehidupan sehari-hari selalu berhubungan dengan warga masyarakat dan sifat paternalistik yang masih melekat erat, Kepala desa ditempatkan pada posisi tokoh dan menjadi suri tauladan, akibatnya seluruh anjurannya selalu akan dianut oleh warga masyarakatnya.

Kepemilikan tanah mengandung dua aspek pembuktian agar kepemilikan tersebut dapat dikatakan kuat dan sempurna yaitu: bukti surat yang didalamnya terdapat 4 hal pokok yang wajib dipenuhi dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah yaitu:

1. Status dan dasar hukum. Hal ini untuk mengetahui dan memastikan dengan dasar apa tanah diperoleh
2. Identitas pemegang hak atau yang dikenal dengan kepastian subyek. Untuk memastikan siapa pemegang hak sebenarnya dan apakah orang tersebut benar-benar berwenang untuk mendapatkan hak atas tanah tersebut;

---

<sup>46</sup> Salim HS, 2016, *Op.Cit.*, Halaman 96.

3. Letak dan luas objek tanah atau kepastian objek. Hal ini diwujudkan dalam bentuk surat ukur atau gambar situasi guna memastikan dimana batas-batas atau letak tanah tersebut;
4. Prosedur penerbitan diatur dalam PP Pendaftaran Tanah, dan 2 bukti fisik yang berfungsi sebagai kepastian bahwa orang yang bersangkutan benar-benar menguasai secara fisik tanah tersebut dan menghindari terjadi dua penguasaan hak yang berbeda.

Menurut Andi, SKT pada dasarnya sebagai langkah preventif Kepala desa/Lurah dalam mekanisme pendaftaran tanah ketika dokumen dalam pendaftaran sertifikat tanah tidak lengkap atau tidak ada untuk mencegah hal-hal yang dikemudian hari dapat merugikan. Hal tersebut dikarenakan SKT yang diterbitkan Kepala desa/Lurah mengharuskan menerapkan asas kecermatan dalam menerbitkannya. Akan tetapi, masyarakat adat atau desa yang pada umumnya memiliki hubungan dengan tanah yang didudukinya dengan penguasaan fisik secara turun-temurun sudah merasa aman dengan hanya mendapatkan legitimasi penguasaan fisik atas bidang fisik tanahnya dengan SKT.<sup>47</sup>

Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum<sup>7</sup>. Menurut Gustav Radbruch, hukum harus mengandung 3 (tiga) nilai identitas, yaitu sebagai berikut:

---

<sup>47</sup> Andi Armansyah Akbar, 2017, Skripsi: “*Surat Keterangan Tanah Sebagai Syarat Penyertipikatan Tanah*”, (Makasar: Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin), Halaman 52.

1. Asas kepastian hukum (*Rechtmatigheid*). Asas ini meninjau dari sudut yuridis.
2. Asas keadilan hukum (*Gerechtigheit*). Asas ini meninjau dari sudut filosofis, dimana keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan.
3. Asas kemanfaatan hukum (*Zwechmatigheid*) atau *doelmatigheid* atau *utility*.

Surat Keterangan Tanah (SKT) yang mana merupakan bukti awal hak yang banyak dipergunakan di berbagai daerah, di Pedesaan terdapat istilah yang berbeda akan tetapi hal ini sama halnya dengan surat dasar atau sebagian masyarakat menyebutnya awal pembuktian tertulis. Bukti hak atas tanah berupa surat-surat yang dibuat oleh masyarakat dengan berbagai ragam jenis yang tujuannya untuk menciptakan bukti tertulis dari objek atau bidang tanah yang dikuasai oleh masyarakat termasuk hak yang berasal dari adat masing- masing daerah daerah di indonesia memiliki nama-nama yang berbeda-beda: Girik, letter C, patuk dan sejenis hak yang berasal dari hak-hak adat khusus penelitian ini disebutnya Surat keterangan tanah.

Kedudukan hukum surat keterangan tanah yang dikeluarkan oleh Kepala desa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, berkekuatan hukum yang sah apabila diketahui oleh camat selaku pejabat pembuat akta tanah, dengan dasar hukum berdasarkan Penjelasan Pasal 7 ayat (2) dan Pasal 39 ayat (1) huruf b angka (1) dan angka (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dapat dikategorikan sebagai bukti awal hak yang diajukan sebagai

kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah. Ketentuan Pasal 7 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa, Untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil Menteri dapat menunjuk PPAT Sementara.

Penjelasan Pasal 7 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut disebutkan bahwa, ketentuan Pasal 7 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dimaksudkan untuk mempermudah rakyat di daerah terpencil yang tidak ada PPAT untuk melaksanakan perbuatan hukum mengenai tanah.

Penunjukan kepala desa sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dilakukan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.<sup>48</sup> Disamping itu di dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah pada ketentuan Pasal 11 menyatakan bahwa kepala kecamatan dapat memberikan ijin pembukaan tanah dengan luas + 2 hektar dengan memperhatikan pertimbangan Kepala desa tempat dimana tanah tersebut berada.

Surat kepemilikan tanah yang diterbitkan oleh Kepala desa yang disahkan oleh kecamatan setempat berdasarkan Pasal 7 ayat (2), dan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah, dapat dikategorikan sebagai kekuatan pembuktian perlawanan walaupun Surat keterangan tanah pembuktian tidak sekuat akta otentik berbeda dengan Hak Guna Usaha yang dimiliki perusahaan pembuktian nya lebih

---

<sup>48</sup> Urip Santoso, Pejabat Pembuatan Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta, *Op.Cit*, halaman 71.

kuat namun SKT ini juga memiliki dasar hukum yang dapat dijadikan bukti yang cukup kuat membantu masyarakat mempertahankan Hak nya, pembuktian dengan SKT ini harus didukung dengan peristiwa hukum yang terjadi. Peristiwa hukum yaitu sesuatu yang bisa menggerakkan peraturan hukum sehingga ia secara efektif menunjukkan potensinya untuk mengatur.<sup>49</sup>

### **C. Bentuk Perlindungan Hukum Jika Objek SK Camat Telah Dilakukan Peningkatan Hak Menjadi SHM Oleh Pihak Lain**

Adanya Undang-undang Perlindungan Konsumen memberikan dampak ekonomi yang positif bagi dunia usaha, dunia usaha dipacu untuk meningkatkan kualitas/mutu produk barang dan jasa sehingga produknya memiliki keunggulan kompetitif di dalam dan luar negeri. Di Indonesia, dalam UU ITE disebutkan bahwa transaksi elektronik dapat dituangkan dalam kontrak elektronik. Dalam kontrak elektronik tersebut dapat ditentukan pilihan hukum mana yang digunakan dalam menyelesaikan perselisihan (*dispute*). Jika pilihan hukum tidak dilakukan, maka yang berlaku adalah hukum yang didasarkan pada asas hukum perdata internasional. Begitupun dengan pilihan forum pengadilan mana yang berhak. Para pihak dalam transaksi e-commerce dapat menentukan forum pengadilan, arbitrase, atau lembaga penyelesaian sengketa alternatif lainnya mana yang dipilih dalam e-contract. Dan jika tidak dilakukan pemilihan forum, maka penyelesaian sengketa akan kembali pada asas dalam Hukum Perdata Internasional.<sup>50</sup>

---

<sup>49</sup> Isnina, *et.al*, 2021, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Medan: UMSU Express), halaman 116.

<sup>50</sup> Rizka Syafriana, *Op.Cit.*, halaman 9

Indonesia adalah negara hukum. Negara hukum berarti menjamin akan perlindungan hukum bagi masyarakat yang tinggal di suatu negara tersebut. Terciptanya perlindungan hukum bagi masyarakat di negara Indonesia ini merupakan cerminan dari terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum adalah salah satu bentuk dari perlindungan hukum bagi mereka sebagai pemegang sertifikat. Kepastian hukum akan kepemilikan tanah terlebih dahulu dilakukan dengan pendaftaran tanah dan adanya kepemilikan terhadap sertifikat hak atas tanah.

Teori perlindungan hukum memiliki makna perlindungan akan harkat dan martabat serta pengakuan atas hak-hak manusia, yang secara umum diklasifikasikan dalam hak asasi manusia yang dimiliki oleh setiap subjek hukum dalam suatu negara hukum. Hal ini berdasarkan kepada ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku dalam fungsi dan tujuannya untuk mencegah terjadinya kesewenang-wenangan yang dilakukan oleh penguasa. Perlindungan hukum tersebut pada umumnya diwujudkan dalam suatu bentuk peraturan tertulis, sehingga sifatnya mengikat setiap subjek hukum dan memiliki akibat hukum bagi setiap subjek hukum yang melanggarnya.<sup>51</sup>

Seorang pembeli melakukan transaksi pembelian tanah dengan penjual menggunakan SK Camat sebagai dasar kepemilikan. Lalu di kemudian hari, pihak lain membeli tanah yang sama namun dengan menggunakan alas hak sertifikat hak milik (SHM) sebagai bukti kepemilikan, tetapi pemerintah malah memberikan

---

<sup>51</sup> Philipus M, Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*, (Surabaya: Bina Ilmu), halaman 205.

perlindungan hukum kepada pembeli yang menggunakan SHM. Yang menjadi permasalahan dalam masyarakat saat ini yaitu, apakah pembeli yang menggunakan SK Camat tidak mendapat perlindungan hukum yang sama dari pemerintah, mengingat SK Camat juga merupakan dokumen yang sah secara hukum, hal inilah yang menjadi poin utama dalam skripsi ini.

Sertifikat merupakan produk hukum Pejabat Tata Usaha Negara dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional, oleh karenanya BPN bertanggung jawab atas segala permasalahan yang terjadi berkaitan dengan sertifikat atas tanah. Sertifikat merupakan tanda bukti hak kepemilikan atas tanah.<sup>52</sup> Perlu ditekankan bahwa perlindungan hukum bagi pihak ketiga sebagai pemegang SK Camat terhadap penerbitan sertifikat hak milik yang telah ditingkatkan oleh orang lain yang cacat administrasi harus lebih dijamin oleh Pemerintah. Karena pembeli sebagai pemegang SK Camat nyatanya telah melakukan jual beli sebidang tanah dari penjual dan melakukan proses jual beli dengan prosedur yang sesuai di kelurahan/kecamatan.

Surat Keterangan Camat sendiri berupa surat sebagai bukti tertulis atas tanah-tanah yang dikuasai, tanpa melalui prosedur sebagaimana ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data

---

<sup>52</sup> Anna Pricilla Meilita, Abdul Rachmad Budiono, dan Bambang Winarno, Thesis: *“Perlindungan Hukum Bagi Pihak Ketiga Sebagai Pemegang Sertipikat Hak Milik Terhadap Penerbitan Sertipikat Yang Cacat Administrasi”*, (Malang: Program Studi Magister Kenotariatan Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Brawijaya), Halaman 18.

yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai 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.

Surat Keterangan Camat sebagaimana dapat pula diklasifikasikan sebagai Surat Keterangan Tanah, sejak diberlakukannya UUPA, hanya berfungsi sebagai bukti hak yang mana merupakan proses awal atau alas hak untuk kemudian terhadap tanah tersebut dapat dilakukan pendaftaran tanah dan selanjutnya diterbitkan sertifikat yang merupakan bukti kuat sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah dan negara memberikan jaminan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah yang telah bersertifikat. Oleh karena suatu surat yang dikeluarkan camat tersebut merupakan kepastian terhadap kepemilikan seseorang, dan bukan terhadap hak atas tanah tersebut, maka perlu dilakukan konversi ke dalam hak-hak yang dikenal dalam UUPA juga UUHT untuk kemudian dapat dijaminakan dengan pembebanan Hak Tanggungan terhadap hak atas tanah tersebut.

Hukum melindungi kepentingan seseorang dengan cara memberikan kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka sebagai kepentingannya itu. Memberikan kekuasaan dilaksanakan dengan terukur yang ditemukannya suatu kesenggangan di dalamnya. Kekuasaan diberikan yaitu biasanya dinamakan sebagai hak. dalam melaksanakan perlindungan hukum akan membutuhkan banyak terhadap kebutuhan masyarakat agar suatu hak dapat ada dimasyarakat serta digunakan secara baik dan walaupun memiliki kewajiban yang akan dilakukan juga.

Pada dasarnya dalam suatu perlindungan hukum dapat dibedakan dengan cara perlindungan hukum secara eksternal dan perlindungan hukum secara internal.

### **1. Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum**

Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah.<sup>53</sup>

Prinsip-prinsip perlindungan hukum bagi rakyat Indonesia berlandas pada Pancasila sebagai dasar ideologi dan dasar falsafah Negara. Prinsip-prinsip yang mendasari perlindungan hukum bagi rakyat berdasarkan Pancasila adalah :<sup>54</sup>

- a. Prinsip-prinsip perlindungan hukum bagi rakyat terhadap tindakan pemerintahan yang bersumber pada konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak asasi manusia. Pengakuan akan harkat dan martabat manusia pada dasarnya terkandung dalam nilai-nilai Pancasila yang telah disepakati sebagai dasar negara. Dengan kata lain, Pancasila merupakan sumber pengakuan akan harkat dan martabat manusia. Pengakuan akan harkat dan martabat manusia berarti mengakui kehendak manusia untuk hidup bersama yang bertujuan yang diarahkan pada usaha untuk mencapai kesejahteraan bersama.

---

<sup>53</sup> Fitri hidayat, “*Perlindungan Hukum Unsur Esensial Dalam Suatu Negara Hukum*”, (<http://fitrihidayat-ub.blogspot.com/2013/07/perlindungan-hukum-unsur-esensialdalam.html>, akses tanggal 18 Juni 2024, pukul 21.00 WIB).

<sup>54</sup> Philipus M. Hadjon., *Op. Cit.* halaman. 19-20.

b. Prinsip Negara Hukum Prinsip kedua yang melandasi perlindungan hukum bagi rakyat terhadap tindakan pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Pancasila sebagai dasar falsafah Negara serta adanya asas keserasian hubungan antara pemerintah dan rakyat berdasarkan asas kerukunan tetap merupakan elemen pertama dan utama karena Pancasila, yang pada akhirnya mengarah pada usaha tercapainya keserasian dan keseimbangan dalam kehidupan.

Jadi, prinsip-prinsip perlindungan hukum yang seimbang adalah prinsip hukum atau asas hukum yang menjadi dasar dalam memberikan perlindungan hukum secara adil (tidak berat sebelah) bagi para pihak. Maksudnya adalah, para pihak berada dalam posisi dan kedudukan yang sama, sehingga pengaturan hak dan kewajiban bagi para pihak tidak berat sebelah. Dengan demikian para pihak memperoleh perlindungan hukum yang seimbang.

Pada dasarnya ada dua sifat perlindungan yang dapat diberikan secara langsung oleh hukum, yaitu:

1. Bersifat preventif, yaitu berupa perlindungan hukum tidak menjadi korban tindak pidana.
2. Bersifat represif yaitu berupa perlindungan untuk memperoleh jaminan/santunan hukum penderitaan/kerugian orang yang telah menjadi korban tindak pidana.

Terkait dua sifat perlindungan hukum yang dapat diberikan oleh hukum pada hakikatnya perlindungan yang bersifat preventif dan represif memegang peranan yang sama pentingnya dalam memberikan perlindungan terhadap masyarakat,

mengingat masyarakat yang menjadi korban tidak boleh begitu saja dibiarkan menderita tanpa ada upaya perlindungan apapun dari negara. Pada lingkup pencegahan, hukum harus ditekankan pada pencegahan masyarakat melakukan tindak pidana.

Dalam rumusan konsep hukum di Indonesia ada 13 prinsip pokok negara hukum. Kesemuanya itu adalah pilar penyangga berdiri tegaknya negara hukum, prinsip-prinsip tersebut ialah: <sup>55</sup>

- 1) Supremasi Hukum (*Supremacy of Law*)
- 2) Persamaan dalam Hukum (*Equality before the Law*)
- 3) Asas Legalitas (*Due Process of Law*)
- 4) Pembatasan kekuasaan
- 5) Organ-organ campuran yang bersifat independen
- 6) Peradilan bebas dan tidak memihak
- 7) Peradilan tata usaha negara
- 8) Peradilan tata negara (*Constitutional Court*)
- 9) Perlindungan hak asasi manusia

## **2. Bentuk – Bentuk Perlindungan Hukum**

Pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam

---

<sup>55</sup> Muhammad Irham, 2016, *Prinsip-Prinsip Negara Hukum Dan Demokrasi*, N.D.

mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar dan untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan sebagaimana yang diharapkan oleh pemerintah Republik Indonesia tidak dapat berjalan sebagaimana mestinya.<sup>56</sup>

Penyelenggaraan pendaftaran tanah perlindungan hukum yang diberikan kepada mereka yang melakukan perbuatan hukum berdasarkan data yang disajikan tergantung pada sistem publikasi yang digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah. Sistem publikasi pendaftaran tanah terbagi atas dua bagian, yaitu sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif. Pada dasarnya ada dua sistem publikasi yang dikenal dalam pendaftaran tanah, yaitu:

- a. Sistem publikasi positif, suatu sertifikat tanah yang diberikan itu adalah berlaku sebagai tanda bukti hak atas tanah yang mutlak serta merupakan satusatunya tanda bukti atas tanah. Memberikan perlindungan yang mutlak, baik terhadap pemegang haknya maupun terhadap pihak ketiga karena keterangan yang tercantum dalam tanda bukti hak tidak dapat diubah. Hasil pendaftaran ini memberikan alat pembuktian yang mutlak sifatnya dan tidak dapat diganggu gugat. Seandainya terjadi kekeliruan, maka walaupun ada keputusan hakim, keterangan dalam tanda bukti hak tetap tidak dapat diubah. Pemerintahlah yang bertanggung jawab atas kesalahan petugasnya sehingga pihak yang dirugikan akan memperoleh

---

<sup>56</sup> Arie Hardian, 2017, "*Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat Dan Pendaftarannya Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (Studi Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Medan)*", Dalam Jurnal Notarius, Vol 3, No 2, halaman 33.

ganti rugi dari pemerintah sejumlah harga tanah. Dengan demikian, orang yang tadinya berhak bisa menjadi tidak berhak.

- b. Sistem publikasi negatif, sahnya perbuatan hukum menentukan berpindahnya hak kepada pembeli, dan hanya memberi perlindungan hak kepada pemegang haknya saja (yang berhak), sehingga sistem publikasi ini dikenal dengan asas *Nemo Plus Yuris*, yakni suatu asas yang menyatakan seseorang tidak boleh melakukan jual beli kalau dia tidak berwenang atas tanah yang bersangkutan. Bahwa orang yang tidak dapat bertindak melebihi kewenangan yang ada padanya, siapa namanya tercantum dalam tanda bukti hak tersebut maka dialah pemegang haknya. Orang lain boleh percaya, boleh tidak percaya atas keterangan yang ada. Bilamana terjadi kesalahan dalam pencatatan, berdasarkan putusan hakim dapat diperbaiki oleh petugas penyelenggara pendaftaran tanah. Dengan demikian orang yang berhak tetap dilindungi.<sup>57</sup>

Sistem pendaftaran tanah yang dianut di Indonesia menggunakan sistem negatif yang mengandung unsur-unsur positif, dimana sistem pendaftarannya menggunakan pendaftaran hak, sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 32 ayat 1 PP No. 24 Tahun 1997, yang menyebutkan :

Sertifikat merupakan suatu 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 tanda hak yang bersangkutan.

---

<sup>57</sup> Baiq Henni Paramita Rosandi, 2016, “Akibat Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Belum Didaftarkan”, Dalam Jurnal IUS, Vol.4, No.3, halaman 430.

Dalam penjelasan umum juga dijelaskan bahwa, dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah dalam peraturan pemerintah itu diberikan penegasan mengenai sejauh mana kekuatan pembuktian sertifikat, yang dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat oleh UUPA. Untuk itu diberikan ketentuan bahwa selama belum dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di pengadilan.<sup>58</sup>

Bentuk perlindungan hukum bagi seseorang sebagai pemegang sertifikat hak milik terhadap penerbitan sertifikat yang cacat administrasi, masih terdapat kekosongan hukum di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan di dalam aturan lainnya. “Kekosongan Hukum” itu sendiri dapat diartikan sebagai suatu keadaan kosong atau ketiadaan peraturan perundangundangan (hukum) yang mengatur tata tertib (tertentu) dalam masyarakat.

Itikad baik dalam setiap hubungan dengan masyarakat memberi arti penting bagi ketertiban masyarakat, itikad baik sebagai sikap batin untuk tidak melukai hak orang lain menjadi jaminan bagi hubungan masyarakat yang lebih tertib. Ketiadaan itikad baik dalam hubungan masyarakat mengarah pada perbuatan yang secara umum di cela oleh masyarakat, celaan datang dari sikap batin pembuat yang tidak memiliki itikad baik, sikap batin mengarah pada kesengajaan pembuat yang secara

---

<sup>58</sup> *Ibid.*, halaman 431- 432

psikologis menyadari perbuatannya serta akibat yang melekat atau mungkin timbul dari perbuatan tersebut.<sup>59</sup>

Adapun upaya perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang belum mempunyai sertifikat hak atas tanah dan terdapat dua upaya perlindungan, yaitu:

**a. Bentuk Perlindungan Hukum Preventif**

Perlindungan hukum preventif terhadap pemegang hak milik atas tanah yang belum bersertifikat adalah dengan melakukan pendaftaran tanah. Seseorang yang telah mendaftarkan tanahnya akan menerbitkan surat tanda bukti berupa sertifikat yang diterbitkan oleh BPN. Dengan sertifikat tersebut, seseorang dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah yang sah dan dapat memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi pemegang hak beserta tanahnya sebagaimana maksud dari tujuan pendaftaran tanah yang di atur dalam Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997 dan Pasal 2 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional No. 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

**b. Bentuk Perlindungan Hukum Represif**

Mengenai hak milik atas tanah yang belum bersertifikat tetap mendapatkan perlindungan hukum apabila memperoleh tanahnya dengan itikad baik. Maksud dari itikad baik adalah seseorang memperoleh tanahnya dengan itikad baik telah menguasai dan memanfaatkan serta mengelola tanah, maka ia berhak memperoleh hak atas tanah. Perlindungan hukum terhadap pemegang

---

<sup>59</sup> R. Julie Moertiono, 2019, "*Iktikad Baik Dalam Kerja Sama Antara Asosiasi Bongkar Muat Dengan Koperasi Tenaga Bongkar Muat Upaya Karya*". Jurnal Penelitian Pendidikan Sosial Humaniora, Vol. 4. No. 2, Halaman 568.

hak milik atas tanah yang belum bersertifikat dengan itikad baik sebagaimana diatur pada Pasal 27 dan Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997, yaitu dapat mengajukan pengaduan, keberatan dan gugatan melalui pengadilan untuk mencari kebenaran mengenai kepemilikan hak atas tanah yang sah.

Menurut penulis, masih ada kekosongan hukum didalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sehingga hal ini menyebabkan tidak ada bentuk perlindungan hukum yang pasti terhadap pemegang alas hak SK Camat. Meskipun SK Camat dapat dianggap sah dalam konteks administratif, tetapi ia tidak memiliki kekuatan hukum yang sama dengan Sertifikat Hak Milik (SHM). Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1994 menegaskan bahwa sertifikat merupakan alat bukti yang kuat. Oleh karena itu, perlu ditekankan untuk meningkatkan status kepemilikannya dari SK Camat menjadi Sertifikat Hak Milik untuk kemudian mendapatkan perlindungan hukum dari pemerintah jika terjadi sengketa.

## **BAB IV**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

1. Kepastian dan ketertiban hukum dalam jual beli hak atas tanah diperlukan adanya syarat formal bagi penjual atau pemilik hak atas tanah. Syarat formil terhadap objek jual beli hak atas tanah berupa bukti kepemilikan tanah yang terkait dengan hak atas tanah, dan juga terkait dengan prosedur peralihan hak atas tanah tersebut. Prosedur jual beli hak atas tanah telah ditetapkan menurut ketentuan yang berlaku, yakni Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang diubah dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Masalah di bidang pertanahan sangat rawan dalam penanganannya, karena di dalamnya menyangkut hajat hidup orang banyak. apabila dilihat dari kebutuhan pemerintah akan tanah untuk keperluan pembangunan, dapatlah dimengerti bahwa Tanah Negara yang tersedia sangatlah terbatas. Dalam kehidupan masyarakat masih ditemukan surat-surat tanah yang dibuat oleh Camat maupun oleh Lurah atau Kepala desa, yang fungsinya untuk menciptakan alat bukti tertulis dari tanah-tanah yang mereka kuasai, tanpa melalui prosedur sebagaimana yang ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

2. Kedudukan hukum Surat Keterangan Tanah yang dibuat Kepala desa sebagai bukti awal hak atas tanah dalam merupakan penjelasan tentang riwayat tanah menyangkut dari mana tanah itu berasal, Kedudukan Surat Keterangan Tanah dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia adalah sebagai akta dibawah tangan yang menjadi petunjuk dalam proses pendaftaran tanah, siapa yang menguasai secara fisik tanah tersebut serta batas-batasnya. Sehingga surat keterangan tanah berfungsi sebagai bukti penguat penguasaan secara fisik, ketika pemohon tidak memiliki atau tidak lengkap bukti penguasaannya. Untuk kepentingan bukti kepemilikan awal oleh warga masyarakat di wilayah pedesaan, dapat dibuat Surat Keterangan Tanah yang dikeluarkan oleh kantor Desa atau kelurahan setempat Sebagai Bukti Kepemilikan Obyek Tanah yang Sah namun dalam posisi yang relatif lemah.
3. Penyelenggaraan pendaftaran tanah perlindungan hukum yang diberikan kepada mereka yang melakukan perbuatan hukum berdasarkan data yang disajikan tergantung pada sistem publikasi yang digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah. Sistem publikasi pendaftaran tanah terbagi atas dua bagian, yaitu sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif. Bentuk perlindungan hukum bagi pihak sebagai pemegang sertifikat hak milik terhadap penerbitan sertifikat yang cacat administrasi, masih terdapat kekosongan hukum di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan di dalam aturan lainnya. Adapun upaya perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang belum

mempunyai sertifikat hak atas tanah dan terdapat dua upaya perlindungan, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif.

## **B. Saran**

1. Sebaiknya perlu penambahan di dalam peraturan pemerintah tentang bentuk perlindungan hukum terhadap pemegang alas hak SK Camat, prinsip kehati-hatian untuk PPAT secara rinci dan jelas terhadap kehati-hatian untuk PPAT agar PPAT terlindungi.
2. PPAT diharapkan mampu memahami dan kemudian menerapkan bentuk prinsip kehati-hatian dalam pelaksanaan tugas jabatannya khususnya dalam peralihan tanah yang menggunakan proses perjanjian pengikatan jual beli tanah sehingga mampu memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang menggunakan jasanya dan mampu memberikan perlindungan hukum bagi para pihak dan PPAT sendiri.
3. Seharusnya pembeli dan PPAT lebih teliti dalam melakukan perjanjian perikatan jual beli dalam hal ini hak atas tanah, agar tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan yang berakibat pada kerugian pihak pembeli.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Adrian Sutedi. 2012. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- \_\_\_\_\_. 2018. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya, Cet. 9*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Ahmad Wardi Muslich. 2015. *Fiqh Mu'amalat*. Jakarta Amzah.
- Dyara Radhite Oryza Fea. 2018. *Panduan Mengurus Tanah dan Perizinannya*. Yogyakarta: Legality.
- Isnina, *et.al.* 2021. *Pengantar Ilmu Hukum*. Medan: Umsu Press.
- Jonaedi Effendi. 2018. *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Jakarta: Prenada Media Group.
- M. Arba. 2016. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Muhaimin. 2020. *Metode Penelitian Hukum*. Mataram-NTB: Mataram University Press.
- Philipus M, Hadjon. 1987. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu.
- Rahmat Ramadhani. 2018. *Beda Nama dan Jaminan Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah*. Medan: Pustaka Prima.
- \_\_\_\_\_. 2018. *Hukum Agraria (Suatu Pengantar)*. Medan: Umsu Press.
- \_\_\_\_\_. 2019. *Dasar-Dasar Hukum Agraria*. Medan: Pustaka Prima.
- \_\_\_\_\_. 2022. *Hukum Pertanahan Indonesia dan Perkembangannya*. Medan: Umsu Press.
- Salim HS. 2014. *Hukum Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika
- \_\_\_\_\_. 2016. *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*. Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada.
- Sugianto dan Leliya. 2017. *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Sebuah Analisis Dalam Perspektif Hukum & Dampak Terhadap Perilaku Ekonomi Masyarakat*. Yogyakarta: CV. Budi Utama

Urip Santoso. 2014. *Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group.

\_\_\_\_\_. 2015. *Perolehan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group.

\_\_\_\_\_. 2017. *Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group.

Zainuddin Ali. 2016. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.

## **B. Artikel, Majalah dan Jurnal Ilmiah**

Aan Handriani. “Keabsahan Perjanjian Jual Beli Secara Tidak Tertulis Berdasarkan Hukum Perdata”. *Jurnal Ilmu Hukum*. Volume 1. Nomor 2. Desember 2018.

Anna Priscilla Mellita, *et.al.* “Perlindungan Hukum Bagi Pihak Ketiga Sebagai Pemegang Sertipikat Hak Milik Terhadap Penerbitan Sertipikat Yang Cacat Administrasi. Skripsi. Universitas Brawijaya Malang

Andi Armansyah Akbar. 2017. Surat Keterangan Tanah Sebagai Syarat Penyertipikatan Tanah. Skripsi. Universitas Hasanuddin Makassar.

Arie Hardian. “Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat dan Pendaftarannya Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (Studi di Kantor Badan Pertanahan Nasional Medan). *Jurnal Notarius*. Volume 3. Nomor 2. Oktober 2017.

Asliani Harahap. “Pembaharuan Hukum Pidana Berbasis Hukum Adat”. *Jurnal EduTech*. Volume 4. Nomor 2. September 2018.

Baiq Henni Paramita Rosandi. “Akibat Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Belum Didaftarkan”. *Jurnal IUS*. Volume 4. Nomor 3. Desember 2016.

Christina Octavia. 2012. Akta Pelepasan Hak Sebagai Syarat Pemberian Hak Guna Bangunan Pada Badan Hukum (Tinjauan Yuridis Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi Nomor: 6070-HGB.32.75/300/XII/2010). Thesis. Universitas Indonesia Depok.

Dono Doto Wasono, “Kekuatan Hukum Surat Keterangan Penguasaan Tanah (Skpt) Sebagai Bukti Hukum Penguasaan Atas Sebidang Tanah (Studi Di Kota Pontianak)”.

I Wayan Agus Vijayantera. “Kajian Hukum Perdata Terhadap Penggunaan Perjanjian Tidak Tertulis Dalam Kegiatan Bisnis”. *Jurnal Komunikasi Hukum*. Volume 6. Nomor 1. Februari 2020.

- Ida Hanifah. "Peran dan Tanggung Jawab Negara Dalam Perlindungan Hukum Tenaga Kerja Indonesia Yang Bermasalah Di Luar Negeri". *De Lega Lata Jurnal Ilmu Hukum*. Januari-Juni 2020.
- Ismail Koto. "Hate Speech Dan Hoax Ditinjau Dari Undang-Undang ITE Dan Hukum Islam". *SOSEK Jurnal Sosial Ekonomi*. Volume 2. Issue 1. 2021.
- Kadek Yuta Arta Negara, *et.al.* "Proses Penerapan Asas Sederhana, Cepat Dan Biaya Ringan Dalam Menangani Sengketa Tanah Melalui Mediasi (Studi Kasus Pengadilan Negeri Singaraja Kelas 1B)". *Jurnal Pasca Sunt Servanda*. Volume 1. Nomor 1. Maret 2020.
- Mia Henika Putri. 2018. Bukti Kuintansi Dalam Transaksi Jual Beli Tanah. Skripsi. Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana Hukum. Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta.
- Muhammad Irham. "Prinsip-prinsi Negara Hukum dan Demokrasi". November 2016.
- Muhammad Yusrizal. "Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum". *De Lega Lata*. Volume 2. Nomor 1. Januari-Juni 2017.
- Noor Atikah. "Kedudukan Surat Keterangan Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia". *Notary Law Journal*. Volume 1 Issue 3. April 2022.
- R. Juli Moertiono. "Itikad Baik Dalam Kerja Sama Antara Asosiasi Bongkar Muat Dengan Koperasi Tenaga Bongkar Muat Upaya Karya". *Jurnal Penelitian Pendidikan Sosial Humaniora*. Volume 4. Nomor 2. November 2019.
- Rahmat Ramadhani dan Ramlan. "Perjanjian *Build Operate and Transfer* (BOT) Lapangan Merdeka Medan Dalam Pandangan Hukum Administrasi Negara dan Hukum Bisnis. *De Lega Lata. Jurnal Ilmu Hukum*. Volume 4. Nomor 2. Juli-Desember 2019.
- Rahmat Ramadhani. "Peran Politik Terhadap Pembangunan Hukum Agraria Nasional". *SOSEK Jurnal Sosial dan Ekonomi*. Volume 1. Issue 1. 2020.
- Rizka Syafriana. "Perlindungan Konsumen Dalam Transaksi Elektronik". *De Lega Lata*. Volume 1. Nomor 2. Juli-Desember 2016.

### **C. Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pendaftaran Tanah.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

**D. Website**

Irma Devita. “Untuk Penseertifikatan Tanah Sudah Tidak Perlu Lagi SKT dari Kelurahan”. <https://irmadevita.com/2016/untuk-penseertifikatan-tanah-sudah-tidak-perlu-lagi-skt-dari-kelurahan/>. Diakses pada Selasa 18 Juni 2024, Pukul 19.00 WIB.

Fitri Hidayat. “Perlindungan Hukum Unsur Esensial Dalam Suatu Negara Hukum”. <https://fitrihidayat-ub.blogspot.com/2013/07/perlindungan-hukum-unsur-esensial-dalam.html>. Diakses pada Selasa 18 Juni 2024, Pukul 21.00 WIB.

## **Lampiran I : Catatan Lapangan Pedoman Wawancara**

### **DAFTAR PERTANYAAN WAWANCARA**

Daftar pertanyaan wawancara ini berfungsi untuk menjawab rumusan masalah pada penelitian skripsi yang berjudul “Perlindungan Hukum Terhadap Transaksi Jual Beli Dengan Objek Surat Keterangan Oleh Camat (SK Camat)”. Wawancara ini dilakukan dengan Kepala Seksi Pemerintahan Ibu Tuti Anggraini Sitorus, S.STP, MA pada tanggal 12 Juni 2024.

Daftar pertanyaan wawancara juga bertujuan untuk menjawab rumusan masalah dengan menyesuaikan pada implementasi Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS). Oleh karena itu penulis mengemukakan beberapa pertanyaan wawancara terkait judul skripsi tersebut.

1. Bagaimana proses pendaftaran tanah di kantor camat?

Jawaban: Pertama prosesnya melalui kelurahan. Sebenarnya kami mempunyai SOP, kalau misalkan SOP nya di perlukan biar kami berikan. Karena kalau disampaikan akan panjang. Untuk proses lihat saja di SOP yang akan kami berikan, tetapi proses yang paling utama melalui kelurahan.

2. Untuk proses pendaftaran tanah kan sudah ada websitenyadan bisa dilihat. Apakah masyarakat diberikan kemudahan untuk mengakses informasi proses pendaftaran tanah?

Jawaban: Harusnya mudah. Selain dari website, masyarakat juga bisa datang langsung ke kelurahan

3. Dalam proses pendaftaran tanah apakah pihak-pihak yang melakukan transaksi jual beli wajib hadir dalam melakukan pendaftaran tersebut ke kantor camat?

Jawaban: Wajib. Bukan hanya penjual dan pembeli, tetapi saksi juga harus di hadirkan. Bahkan juga harus foto bersama

4. Apakah dalam proses pendaftaran tanah di kantor camat dikenakan biaya administrasi dan dibebankan kepada penjual atau pembeli tanah?

Jawaban: Untuk biaya administrasi tidak ada

5. Pernahkah terjadi konflik atas penerbitan SK Camat ke ranah hukum (pengadilan)?

Jawaban: Kalau itu banyak. Jadi biasanya terjadi setelah orang tua meninggal, pembagian waris, itu banyak sekali (kasusnya). Biasanya pihak kecamatan dijadikan sebagai saksi.

6. Berapa banyak konflik yang terjadi tentang SK Camat dikecamatan medan sunggal?

Jawaban: Kalau dihitung saya tidak bisa jawab ya, lumayan banyak. Dalam beberapa bulan sekali pasti ada, pemanggilan dari Polda, atau Polrestabes itu biasanya ada. Terkadang bisa dalam satu bulan itu 3(tiga) kali pemanggilan dengan objek tanah yang berbeda.

7. Apakah warga pernah diberikan penyuluhan/sosialisasi mengenai alas hak SK Camat?

Jawaban: Pada saat masyarakat datang kita layani face to face. Sebelum tahun 2022 saya tidak tahu apakah pernah diadakan sosialisasi karena saya berada disini tahun 2022. Biasanya untuk sosialisasi kita tujukan kepada kepling untuk edukasi, baru dari kepling di edukasikan kepada masyarakat karena kepling kan

perpanjangan tangan dari kecamatan ke kelurahan. Kalau untuk masyarakat kami hanya memberi layanan secara face to face.

8. Jika pernah terjadi konflik atas penerbitan SK Camat ke ranah hukum (pengadilan), apakah SK Camat tersebut dapat dijadikan sebagai alat bukti?

Jawaban: Sangat bisa. Biasanya kita diminta dari kepolisian. Kalau dari setelah itu kami tidak tahu. Biasanya kita hanya dijadikan saksi untuk berita acara dan dokumen kita itu diminta oleh kepolisian.

9. Sejauh mana camat mempunyai wewenang dalam menerbitkan SK Camat?

Jawaban: Sebenarnya peraturan itu sudah tidak ada lagi. Kalau dulu kan Camat sebagai PPAT, kalau sekarang tidak ada aturannya mengenai itu. Hanya masih banyak masyarakat mengurus surat tanahnya ke kecamatan. Kenapa? Karena jika notarisnya meninggal, untuk meleges dokumen mereka tidak ada tempatnya. Yang kedua, beberapa bank biasanya untuk pengajuan pinjaman, bank tidak mau memakai SK Notaris. Jadi beberapa masyarakat mengalihkannya dengan SK Camat lalu naik status ke BPN (Badan Pertanahan Nasional) barulah sertifikatnya tanahnya resmi. Banyak masyarakat memakai SK Camat karena prosesnya mudah dan biayanya lebih murah.

10. Bagaimana respon masyarakat terhadap penyuluhan/sosialisasi mengenai alih hak SK Camat ?

Jawaban: Selama ini biasanya terjawab. Kan surat tanah ini harus dipahami. Surat tanah ini tidak hanya keluar di kecamatan ada juga notaris. Jadi tidak semua surat tanah itu ada dokumennya di kecamatan. Terkadang masyarakat juga tidak tahu, mereka bertanya tentang surat tanah yang sudah hilang atau

misalkan terbakar ke kecamatan. Masalahnya ada tidak orang tua/keluarga membuat surat tanah di kecamatan. Kalau tidak pernah dokumennya tidak akan ada di kecamatan. Itu terkadang masyarakat disini tidak tahu.

11. Bagaimana camat sebagai PPAT Sementara dalam mengatasi permasalahan jika terjadi konflik dalam menggunakan SK Camat?

Jawaban: Biasanya kalau sudah ke pengadilan, pihak pengadilan sudah ambil alih. Kalau masih di kelurahan, kecamatan akan memfasilitasi dengan mediasi. Jika melalui mediasi tidak selesai, biasanya diarahkan ke kepolisian. Jadi pihak kepolisian yang yang mengambil alih bukti, saksinya siapa dan pihak kepolisian yang akan mengaturnya nanti.

12. Berapa banyak antusias/ketertarikan masyarakat khususnya dikecamatan medan tunggal terkait dengan alas hak SK Camat ini?

Jawaban: Sebenarnya camat ini bukan akhir, seharusnya ke BPN (Badan Pertanahan Nasional). Kecamatan hanya mengarahkannya ke BPN. Dan perlu diketahui, bahwa camat itu bukan PPAT lagi. PPAT itu Notaris. Jadi bukan masalah tertarik/tidak tertarik. Sebaiknya di sertifikatkan biar lebih aman dan dokumennya juga jelas dan payung hukumnya pun juga jelas.

## **DOKUMENTASI WAWANCARA**



Melakukan wawancara kepada Kepala Seksi Pemerintahan Ibu Tuti Anggraini Sitorus, S.STP., MA.



Foto bersama dengan Bapak Camat H Tengku Chairuniza, S.Sos, MAP dan Kepala Seksi Pemerintahan Ibu Tuti Anggraini Sitorus, S.STP., MA.



**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Diarespon oleh pejabat yang ditunjuk  
nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

UMSU Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/Ak.KP/PT/XI/2022

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://fahum.umsu.ac.id> [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id) [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.tiktok.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

Nomor : 791/II.3-AU/UMSU-06/F/2024  
Lamp. : —  
Hal : **Mohon Izin Penelitian**

Medan, 04 Dzulhijjah 1445 H  
11 Juni 2024 M

Kepada Yth.: Kepala Badan Riset Dan Inovasi Daerah Kota Medan  
di-  
Sumatera Utara

Bismillahirrahmanirrahim  
Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Ba'da salam, dengan hormat kami sampaikan bahwa dalam rangka penyusunan skripsi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dengan ini kami mohon kiranya mahasiswa tersebut dibawah ini dapat diberikan izin untuk melakukan Penelitian di Badan Riset dan Inovasi Daerah Kota Medan, guna memperoleh informasi dan data yang akan digunakan untuk penyelesaian penulisan skripsi.

Nama : **Farah Sabrina Estavana**  
N P M : 2006200131  
Fakultas : Hukum  
Prodi/Bagian : Hukum/ Hukum Perdata  
Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Terhadap Transaksi Jual Beli Dengan Objek Surat Keterangan Oleh Camat ( SK Camat).

Demikianlah hal ini kami sampaikan atas perhatian dan bantuan yang diberikan kami ucapkan terima kasih. Akhirnya semoga selamat sejahteralah kita semuanya. Amin.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.



**Dr. Faisal, S.H.M.Hum**  
NIDN:0122087502





PEMERINTAH KOTA MEDAN  
**BADAN RISET DAN INOVASI DAERAH**

Jalan Jenderal Besar A. H. Nasution Nomor 32, Medan Johor, Medan Sumatera Utara 20143,  
Telepon (061) 7873439 Faksimile (061) 7873314

Laman [brida.pemkomedan.go.id](http://brida.pemkomedan.go.id), Pos-el [brida@pemkomedan.go.id](mailto:brida@pemkomedan.go.id)

**SURAT KETERANGAN RISET**

Nomor : 000.9/1433

- DASAR : 1. Peraturan Daerah Kota Medan Nomor : 8 Tahun 2022, tanggal 30 Desember 2022 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 15 Tahun 2016 Tentang Pembentukan Perangkat Daerah Kota Medan.  
2. Peraturan Walikota Medan Nomor : 97 Tahun 2022, tanggal 30 Desember 2022 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi, dan Tata Kerja Perangkat Daerah Kota Medan.

- MENIMBANG : Surat dari Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Nomor 791/II.3-AU/UMSU-06/F/2024 Tanggal 11 Juni 2024 Perihal Mohon Izin Penelitian.

- NAMA : **Farah Sabrina Estavania**  
NIM : 2006200131  
JURUSAN : Ilmu Hukum  
JUDUL : **"Perlindungan Hukum Terhadap Transaksi Jual Beli Dengan Objek Surat Keterangan Oleh Camat (SK Camat)"**  
LOKASI : Kecamatan Medan Sunggal Kota Medan  
LAMANYA : 1 Minggu  
PENANGGUNG JAWAB : Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara

Melakukan Riset, dengan ketentuan sebagai berikut :

1. Sebelum melakukan Riset terlebih dahulu harus melapor kepada pimpinan Perangkat Daerah lokasi Yang ditetapkan.
2. Mematuhi peraturan dan ketentuan yang berlaku di lokasi Riset .
3. Tidak dibenarkan melakukan Riset atau aktivitas lain di luar lokasi yang telah ditetapkan.
4. **Hasil Laporan Riset diserahkan kepada Kepala Badan Riset dan Inovasi Daerah Kota Medan selambat lambatnya 2 (dua) bulan setelah Riset dalam bentuk *softcopy* atau melalui Email [brida@pemkomedan.go.id](mailto:brida@pemkomedan.go.id).**
5. Surat Keterangan Riset dinyatakan batal apabila pemegang surat keterangan tidak mengindahkan ketentuan atau peraturan yang berlaku pada Pemerintah Kota Medan.
6. Surat Keterangan Riset ini berlaku sejak tanggal dikeluarkan.

Demikian Surat ini diperbuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Dikeluarkan di : Medan  
Pada Tanggal : 11 Juni 2024



Ditandatangani secara elektronik oleh :  
Kepala Badan  
Riset dan Inovasi Daerah,  
Mansursyah, S, Sos, M. AP  
Pembina Tk. I (I/b)



Dokumen ini telah ditandatangani secara elektronik, menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan BSN  
: UU TTD No. 11 Tahun 2008 Pasal 5 Ayat 1 "Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dan/atau hasil cetakannya merupakan alat bukti hukum yang sah."

2. Camat Medan Sunggal Kota Medan.
3. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.