

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Tanah adalah salah satu objek yang diatur oleh Hukum Agraria. Tanah yang diatur di dalam Hukum Agraria itu bukanlah Tanah dalam berbagai aspeknya, akan tetapi tanah dari aspek yuridisnya yaitu yang berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian permukaan bumi sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yaitu permukaan bumi dan tubuh bumi di bawahnya serta yang berada dibawah air. Pengertian tanah meliputi permukaan bumi yang ada di daratan dan permukaan bumi yang berada dibawah air termasuk air laut.¹ Pengertian tanah lebih lanjut juga diatur dalam Pasal 1 dan 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatakan bahwa Tanah adalah bagian permukaan Bumi yang merupakan suatu bidang yang terbatas.²

Tanah memiliki peran sangat penting dalam kehidupan bangsa Indonesia serta 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, pemikiran dan penggunaan tanah perlu lebih diarahkan agar semakin terjaminnya tertib di bidang hukum pertanahan, administrasi

¹ H.M Arba, *Hukum Agraria Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2015).

² R.I., *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*, Bab 1, Pasal 1 ayat 2

pertanahan, penggunaan tanah, ataupun pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup, sehingga adanya kepastian hukum di bidang pertanahan.³

Persoalan agraria adalah persoalan yang memerlukan pengaturan yang khusus, jelas dan sesegera mungkin. Oleh karenanya maka dalam UUD 1945 Pasal 33 Ayat (3) menentukan sebagai berikut: : “bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”. Ketentuan ini menjadi landasan dasar bagi pemerintah Indonesia untuk membentuk berbagai peraturan perundang-undangan dibidang pertanahan/agraria.⁴

Dengan adanya ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, jual beli tanah tidak lagi dibuat di hadapan Kepala Desa secara bawah tangan, melainkan di hadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT Sementara) apabila suatu daerah Kecamatan belum diangkat seorang PPAT. Dan mereka diangkat oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, berdasarkan syarat-syarat tertentu. Keharusan jual beli tanah dilakukan dengan perjanjian jual beli yang bersifat riil, maksudnya penyerahan barang yang diperjanjikan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi untuk adanya sebuah perjanjian. Dengan kata lain, apabila telah diperjanjikan sesuatu hal akan tetapi dalam prakteknya belum diserahkan objek perjanjian tersebut maka perjanjian tersebut dianggap tidak ada atau belum ada perjanjian.

³ Urip Santoso, *Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005).

⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, edisi revi (Jakarta: Djambatan, 2005).

Selain itu, perjanjian atau persetujuan diartikan sebagai suatu perbuatan dimana seorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seorang lain atau lebih.⁵

Transaksi jual beli tanah dilakukan dengan perjanjian untuk memberikan kepastian hukum, karena hak atas tanah, termasuk objek perjanjian yang secara khusus diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, di mana setiap perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah terikat atau harus mengikuti ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan tersebut.⁶ Maksudnya pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah, harus tunduk terhadap aturan hukum yang mengatur atau berkaitan dengan pengaturan tentang hak atas tanah atau dengan kata lain pihak yang melakukan perbuatan hukum tertentu tentang hak atas tanah, maka ia tidak bebas untuk melakukannya, akan tetapi dia terikat dengan ketentuan hukum yang mengatur tentang hak atas tanah. Hal ini sesuai dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: *“Suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”*.⁷

Jual beli tanah adalah suatu perjanjian dalam mana pihak yang mempunyai tanah, yang disebut “penjual”, berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain, yang disebut “pembeli”, sedangkan pihak “pembeli” berjanji dan mengikatkan diri

⁵ Sutedi Ardian, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya* (Jakarta: Sinar Grafika, 2007). hlm 30

⁶ Effendi Perangin, *Mencegah Sengketa Tanah* (Jakarta: Rajawali Pers, 1986). hlm 2

⁷ *Ibid*

untuk membayar harga yang telah disetujui. Jual beli tanah mengakibatkan beralihnya hak atas tanah dari penjual kepada pembeli.⁸

Pembuatan Akta Jual Beli sendiri telah diatur dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwa AJB merupakan bukti yang sah atas peralihan hak atas tanah dan bangunan yang jadi objek transaksi. Sedangkan syarat dalam pembuatan AJB terdapat dalam pasal 38 ayat (1) "*Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam pembuatan hukum itu.*" Pelaksanaan penandatanganan AJB sendiri juga diatur dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah. Dalam peraturan tersebut, disebutkan bahwa AJB ini harus ditandatangani oleh pihak penjual dan pembeli di hadapan PPAT yang berwenang.

Selain pembuatan akta PPAT dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi, dalam pembuatan akta PPAT terdapat prosedur pembacaan akta yang merupakan kewajiban PPAT dalam melaksanakan tugasnya dalam membuat akta, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 22 PP No. 37 Tahun 1998 dikatakan bahwa "*Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum*

⁸ Abdurrahman, *Fiqh Jual Beli* (Jakarta: Senayan Publishing, 2008).

ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT.”

Berdasarkan ketentuan tersebut, akta PPAT wajib dibacakan atau dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT. Bentuk dan tata cara pengisian akta PPAT diatur dalam ketentuan hukum yang memaksa, artinya bentuk dan tata cara pengisian akta itu harus diikuti dan tidak boleh menyimpang. Penyimpangan dari bentuk dan tata cara pengisian akta PPAT akan membawa akibat hukum terhadap akta yang dibuat oleh PPAT.

Sesuai dengan PP No 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa pendaftaran jual beli dapat dilakukan dengan akta sebagai bukti, tanpa akta jual beli dari PPAT maka seseorang tidak akan memperoleh sertifikat meskipun perbuatan jual beli sah menurut hukum. Oleh karena itu, selambat-lambatnya 7 hari kerja semenjak tanggal ditandatanganinya akta tersebut, PPAT wajib mendaftarkan ke kantor pertanahan untuk memperkuat pembuktian terhadap pihak ketiga.⁹

Merujuk pada Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 maka jual beli Hak Atas Tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli sesuatu hak atas tanah dan selanjutnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat Akta Jual Belinya yang kemudian diikuti dengan pendaftarannya pada Kantor Pertanahan setempat sesuai dengan lokasi tanah.¹⁰

⁹ Seli Rahmah, “Peran Camat Selaku PPAT Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah,” Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang, 2020.

¹⁰ *Ibid*

Dalam PP No. 37 Tahun 1998, untuk membuat perjanjian jual beli tanah, tidak bisa dipenuhi hanya oleh dua pihak antara penjual dan pembeli saja. Melainkan keduanya perlu dibimbing oleh pejabat negara, dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Ketentuan ini diatur dalam PP No. 37 tahun 1998.

Perjanjian jual beli harus dilaksanakan di hadapan PPAT agar dapat dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi) dan kemudian dibuatkan akta jual beli (AJB) untuk memastikan bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.¹¹ Selanjutnya untuk dibuatkan akta jual beli tanah tersebut, pihak yang memindahkan hak, harus memenuhi syarat yaitu berwenang memindahkan hak tersebut, sedangkan pihak yang menerima harus memenuhi syarat subyek dari tanah yang akan dibelinya itu, serta harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi.¹²

Perihal kedudukan Camat sebagai PPAT Sementara, sekaligus telah diatur dalam Peraturan Menteri Agraria No. 22 Tahun 2016 Tentang Pengangkatan Camat sebagai PPAT Sementara dan diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 5 ayat (3) huruf a yang berbunyi "*Untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu, Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat dibawah ini sebagai PPAT Sementara atau*

¹¹ Kartaspoetra, *Hukum Tanah* (Jakarta: Rineka Cipta, 1991).

¹² Effendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1994).

PPAT Khusus: a. Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, sebagai PPAT Sementara.” Dalam ketentuan tersebut, camat secara eks officio ditunjuk sebagai PPAT Sementara.¹³

Secara eks officio dalam hal camat selaku PPAT Sementara yang dimaksud adalah camat karena jabatannya sebagai Kepala Kecamatan yang dipimpinnya otomatis di tunjuk sebagai PPAT Sementara tanpa harus melalui suatu ujian yang diadakan khusus oleh BPN, dengan demikian suatu jabatan PPAT secara eks officio berarti bahwa jabatan PPAT tersebut diberikan kepada jabatan camat dan bukan kepada orangnya atau pejabat camatnya. Sumpah/janji dan pelantikan sebagai PPATS merupakan syarat yang harus dipenuhi sebelum camat melaksanakan tugasnya. Secara administrasi dan hukum telah sah, maka kewenangan untuk menerbitkan akta yang berhubungan dengan peralihan dan pemindahan hak atas tanah sudah dapat dilaksanakan.¹⁴

Hal tersebut dapat dilihat dalam kenyataan bahwa apabila seorang camat yang menjabat di suatu kecamatan yang secara eks officio selaku PPAT Sementara, kemudian pindah tugas di kecamatan lain, camat pengganti secara langsung menjadi PPAT Sementara di kecamatan tersebut, demikian sebaliknya, setiap camat yang baru pindah dan menjabat di kecamatan tersebut secara langsung menjabat juga selaku PPAT Sementara.¹⁵

¹³ Ulfah Yunita, *“Tanggung Jawab Camat Sebagai PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah,”* Fakultas Syariah Dan Hukum, UIN Alauddin Makassar, 2019.

¹⁴ Fajar Wahyu Hermawan, *“Pelantikan Camat Sebagai PPAT Sementara,”* Portal Berita Info Publik, 2023, <<https://www.infopublik.id/kategori/nusantara/765944/index.html>> diakses pada 11 Desember 2023

¹⁵ *Ibid*

Camat yang merangkap sebagai PPAT Sementara secara formal tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku. Tetapi untuk menghindari terjadinya pelanggaran maka wajib menyesuaikan wilayah jabatan sebagai Camat dengan wilayah jabatan sebagai PPAT Sementara. Selama penyesuaian wilayah jabatan ini belum dilakukan, Camat selaku PPAT Sementara tersebut tetap berhak untuk membuat Akta PPAT untuk wilayah jabatan PPAT Sementara, dan sebagai Camat selaku PPAT Sementara wajib menjaga agar pembuatan akta PPAT tidak melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kedudukan Camat yang menjabat sebagai PPAT Sementara dengan tempat kedudukan di luar daerah kerjanya sebagai PPAT Sementara, berhenti dengan sendirinya sebagai PPAT Sementara sejak 6 (enam) bulan saat berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan PPAT.¹⁶

Peran Camat selaku PPAT Sementara dalam pendaftaran mengenai jual beli tanah adalah dengan cara memberikan informasi yang benar serta menjelaskan arti pentingnya tanah untuk didaftarkan karena akan diperoleh sertifikat bagi pemiliknya, yaitu pada saat para pihak (penjual dan pembeli/kuasa mereka masing-masing) menghadap Camat selaku PPAT untuk meminta dibuatkan akta jual beli. Apapun yang terjadi, seorang PPAT atau PPAT Sementara dalam menjalankan tugas jabatannya harus disertai dengan tanggung jawab dan kepercayaan diri yang penuh, sehingga dapat melaksanakan tugasnya dengan baik dan benar serta siap untuk

¹⁶ *Ibid*

bertanggungjawab jika terjadi kesalahan baik yang disengaja maupun yang tidak disengaja dalam setiap tindakannya.¹⁷

Dalam hal pembuatan Akta Jual Beli di Kecamatan Cimalaka, telah diperoleh data bahwa beberapa masyarakat lebih memilih membuat Akta Jual Beli kepada seorang Camat yang sebagai PPAT Sementara dibandingkan kepada seorang Notaris/PPAT. Berikut adalah data yang telah diperoleh dari Buku Register Akta Tanah PPAT Sementara Kecamatan Cimalaka dan berdasarkan riset di lapangan kepada Notaris/PPAT yang wilayah kerjanya berada di Kecamatan Cimalaka.

Periode	Jumlah Masyarakat yang Membuat AJB	
	Camat/PPATS	Notaris/PPAT
Januari – Desember 2023	53	29

Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik untuk mengetahui lebih lanjut dan melakukan penelitian mengenai pelaksanaan pembuatan akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT Sementara dan tanggung jawab PPAT Sementara beserta akibat hukumnya apabila dalam pembuatan akta jual beli tanah di wilayah Kecamatan Cimalaka Kabupaten Sumedang tersebut terdapat data-data yang dipalsukan.

¹⁷ Suharjono, *Camat Selaku Kepala Wilayah Dan PPAT Sementara* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2009).

Sesuai dengan uraian di atas maka penulis merasa tertarik untuk melakukan penelitian secara lebih lanjut, yang hasilnya akan dituangkan dalam bentuk skripsi dengan judul: **“Pelaksanaan Pembuatan Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Camat Sebagai PPAT Sementara Dihubungkan Dengan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Studi Kasus di Wilayah Kerja Kecamatan Cimalaka Kabupaten Sumedang)”**

B. Rumusan Masalah

Rumusan masalah yang diajukan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan pembuatan akta jual beli yang dibuat oleh camat sebagai PPAT sementara di Kecamatan Cimalaka Kabupaten Sumedang dihubungkan dengan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah?
2. Bagaimana akibat hukum Akta Jual Beli tanah yang dibuat oleh camat sebagai PPAT sementara di Kecamatan Cimalaka Kabupaten Sumedang apabila tidak sesuai dengan pedoman pengisian akta yang berlaku?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini untuk menjawab masalah-masalah yang di angkat yakni sebagai berikut:.

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pembuatan akta jual beli yang dibuat oleh camat sebagai PPAT sementara dihubungkan dengan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah di wilayah kerja Kecamatan Cimalaka Kabupaten Sumedang.

2. Untuk mengetahui akibat hukum Akta Jual Beli tanah yang dibuat oleh Camat sebagai PPAT di Kecamatan Cimalaka Kabupaten Sumedang apabila tidak sesuai dengan pedoman pengisian akta yang berlaku.

D. Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan Teoritis

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dan menambah wawasan dalam pengembangan Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum yang berkaitan dengan peranan Camat dalam pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam mewujudkan tertib hukum pertanahan.
- b. Mengetahui dan memberikan suatu gambaran mengenai peranan Camat dalam pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam mewujudkan tertib hukum pertanahan. Selain itu hasil penelitian ini nantinya dapat dijadikan bahan referensi bagi pembaca yang ingin melakukan penelitian sejenis.

2. Kegunaan Praktis

Secara praktis penulisan ini di harapkan dapat memberikan masukan dan bahan pertimbangan bagi pemerintah Daerah Khususnya di Kantor Camat Cimalaka Kabupaten Sumedang yang berkaitan dengan peranan Camat Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah selaku Pejabat Pembuat

Akta Tanah (PPAT) dalam mewujudkan tertib hukum pertanahan.

E. Kerangka Pemikiran

1. Teori Kepastian Hukum

Teori ini dikemukakan oleh Van Apeldoorn, kepastian hukum dapat juga berarti hal-hal yang dapat ditentukan oleh undang-undang dalam hal-hal tertentu. Kepastian hukum merupakan jaminan bahwa hukum akan ditegakkan, bahwa yang berhak akan memperoleh haknya dan keputusan dapat ditegakkan. Kepastian hukum merupakan perlindungan yang sah terhadap kesewenang-wenangan, artinya seseorang dapat memperoleh apa yang diharapkannya.¹⁸ Dalam konteks akta PPAT, pembuatan akta jual beli tanah oleh PPAT bertujuan menciptakan kepastian hukum yaitu status kepemilikan yang jelas bagi pembeli, sekaligus perlindungan hukum bagi penjual dan pembeli. Dengan akta PPAT, kepemilikan tanah menjadi jelas dan tidak dapat diganggu gugat. Akta jual beli menurut Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah harus dibuat oleh PPAT. Untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai peraturan pelaksana dari UUPA telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud untuk melakukan pemindahan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT.

¹⁸ Van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum* (Jakarta: Pradnya Paramita, 1990). hlm 24-25

2. Teori Pembuktian

Teori pembuktian menurut Subekti berkaitan dengan bagaimana hukum membuktikan kebenaran suatu peristiwa. Dalam hal ini, akta PPAT merupakan alat bukti tertulis yang sah secara hukum. Akta PPAT dianggap sebagai alat bukti otentik yang berkekuatan hukum penuh dan mengikat para pihak. Ini penting dalam hal terjadinya sengketa atau permasalahan kepemilikan di kemudian hari. Akta PPAT adalah akta otentik, hal ini ditegaskan oleh Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sebagai akta otentik, terhadap akta PPAT berlaku ketentuan-ketentuan tentang syarat-syarat dan tata cara pembuatan akta otentik. Bentuk akta otentik ditentukan oleh Undang-Undang. Sedangkan pejabat yang dapat membuatnya tidak dapat dihindarkan agar berbobot yang sama harus pula ditentukan oleh Undang-Undang atau peraturan perundang-undangan setingkat dengan Undang-Undang. Degradasi kekuatan bukti akta otentik menjadi kekuasaan bukti dibawah tangan, dan cacat yuridis akta otentik yang mengakibatkan akta otentik dapat dibatalkan atau batal demi hukum.

F. Langkah-Langkah Penelitian

1. Metode Penelitian

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara berhati-

hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.

Dalam melakukan penelitian penulis akan menggunakan metode penelitian deskriptif analisis. Metode ini dimaksudkan untuk memberi gambaran secermat mungkin mengenai pelaksanaan penyelesaian sengketa tanah. Penelitian deskriptif merupakan penelitian yang bertujuan untuk mendeskripsikan atau menjelaskan sesuatu hal seperti apa adanya. Berdasarkan pendapat tersebut penelitian deskriptif ini dimaksudkan untuk mengumpulkan informasi mengenai status atau gejala yang ada, yaitu menggambarkan fenomena apa adanya pada saat penelitian dilakukan.

2. Pendekatan Penelitian

Adapun metode pendekatan penelitian yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kasus (*case approach*), dimana dalam penelitian ini bertujuan untuk mempelajari norma atau kaidah hukum yang dapat diterapkan. Pendekatan ini berupa pengambilan contoh kasus yang telah terjadi didalam masyarakat.¹⁹ Dalam hal ini, penulis mengambil contoh kasus mengenai pembuatan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Camat sebagai PPAT Sementara tanpa dihadiri oleh salah satu pihak.

Data/materi pokok dalam penelitian ini diperoleh secara langsung dari narasumber melalui penelitian lapangan, yaitu pihak yang berwenang

¹⁹ Ibrahim Johni, *Teori Dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, cet 3 (Malang: Bayumedia Publishing, 2007). hlm 302

dalam pembuatan akta jual beli hak atas tanah di Kantor Kecamatan Cimalaka Kabupaten Sumedang.

3. Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu data kualitatif. Penggunaan data kualitatif dikarenakan data yang dianalisis berasal dari informasi wawancara yang diuraikan, dan juga mendalami serta membandingkan implementasi peraturan perundang-undangan dengan praktik.

4. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini bersumber dari data primer dan data sekunder.

a. Data Primer

Data primer merupakan data empiris yang diperoleh secara langsung dari sumbernya yakni dari Camat Kecamatan Cimalaka melalui wawancara, observasi, maupun laporan dalam bentuk dokumen resmi. Dalam penelitian ini, bahan hukum primer yang dilakukan oleh penulis terdiri dari beberapa peraturan perundang-undangan yang terkait, yaitu sebagai berikut:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- 3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran

Tanah

- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- 6) Peraturan Menteri Agraria Nomor 22 Tahun 2016 Tentang Pengangkatan Camat Sebagai PPAT Sementara

b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang diperoleh dari pihak kedua dan bukan data yang diperoleh dari subjek penelitian langsung dan bersifat sebagai data penunjang atau pendukung. Data sekunder dapat diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian, situs internet, informasi dari pihak-pihak yang mengetahui permasalahan ini serta hasil-hasil penelitian yang berhubungan dengan skripsi ini.

5. Teknik Pengumpulan Data

Dalam pengumpulan data dan bahan untuk dianalisa, maka dibutuhkan teknik pengumpulan data. Sehubungan dengan metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif, maka teknik pengumpulan data dilakukan melalui kegiatan:

a. Studi Dokumen

Studi dokumen yaitu suatu alat pengumpulan data, yang digunakan melalui data tertulis, dengan mempelajari materi-materi bacaan berupa

literatur-literatur, catatan-catatan, dan peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk memperoleh data sekunder yang berhubungan dengan permasalahan.

b. Studi Lapangan

Studi lapangan yang dilakukan melalui wawancara, wawancara adalah cara untuk memperoleh informasi dengan bertanya langsung kepada para pihak yang terlibat dalam permasalahan yang diteliti dalam skripsi ini untuk memperoleh jawaban-jawaban yang relevan dengan permasalahan yang diteliti.

Wawancara dilakukan secara bebas terbuka dengan menggunakan alat berupa daftar pertanyaan yang telah disiapkan (sebagai pedoman wawancara) sesuai dengan permasalahan yang akan dicari jawabannya tanpa menutup kemungkinan untuk menambah pertanyaan lain yang bersifat spontan sehubungan dengan jawaban yang diberikan. Tujuan dari wawancara adalah agar informan dapat berbicara atau menyampaikan pernyataan yang menjadi kepentingannya atau kelompoknya secara terbuka.

Dalam hal ini, wawancara dilakukan terhadap narasumber yang berwenang untuk membuat akta jual beli hak atas tanah dalam hal ini Camat selaku PPAT Sementara. Wawancara ini dilakukan di Kantor Kecamatan Cimalaka Kabupaten Sumedang.

6. Metode Analisis Data

Analisis data merupakan proses penelaahan yang diawali dengan melalui verifikasi data yang diperoleh. Kemudian dilakukan penyusunan secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan dokumentasi. Dalam penelitian ini, data yang diperoleh dan dikumpulkan baik dalam data primer maupun data sekunder dianalisa secara kualitatif yaitu suatu cara penelitian yang dilakukan guna mencari kebenaran kualitatif yakni merupakan data yang tidak berbentuk angka.

Teknik analisa data yang dipakai dalam penelitian ini adalah analisa yang bersifat kualitatif, maksudnya adalah penelitian dilakukan hanya berdasarkan pada fakta yang ada dan ditemui dari lapangan penelitian, kemudian dipaparkan dalam bentuk deskriptif. Dalam analisis data, penulis menggunakan metode analisis induktif dan deduktif.

Analisis Induktif, yaitu teknik yang dilakukan dalam menganalisis atau mengolah data dengan menarik kesimpulan berupa prinsip atau sikap yang berlaku umum berdasarkan fakta-fakta yang bersifat khusus. Sedangkan Analisis deduktif, yaitu teknik yang digunakan untuk memperoleh data dengan menarik kesimpulan berupa prinsip atau sikap yang berlaku khusus berdasarkan atas fakta-fakta yang bersifat umum.

Proses analisis tersebut dilakukan secara terus menerus sejak pencarian data di lapangan dan berlanjut terus hingga pada tahap analisis. Setelah dilakukan analisis secara kualitatif kemudian data akan disajikan secara deskriptif kualitatif dan sistematis.

7. Lokasi Penelitian

a. Lokasi lapangan

Kantor Kecamatan Cimalaka Kabupaten Sumedang.

b. Lokasi Perpustakaan

- 1) Perpustakaan Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung Jl. A.H Nasution No. 105, Cipadung, Cibiru, Kota Bandung Jawa Barat.
- 2) Dinas Perpustakaan dan Kearsipan Derah Jawa Barat Jl. Kawalayaan Indah III No 4. Jatisari, Kota Bandung
- 3) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung Jl. A.H Nasution No. 105, Cipadung, Cibiru, Kota Bandung, Jawa Barat.

