

**SKRIPSI**

**PERAN CAMAT SELAKU PEJABAT PEMBUAT  
AKTA TANAH SEMENTARA (PPATS) DALAM  
PERJANJIAN JUAL BELI TANAH  
(Studi Kasus Pada Kecamatan Mariso Kota Makassar)**



Oleh :

**A. Deswita Maharani**

**04020190011**

Diajukan Sebagai Tugas Akhir Dalam Rangka Penyelesaian Studi Sarjana  
Pada Bagian Hukum

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUSLIM INDONESIA  
MAKASSAR  
2023**

**HALAMAN JUDUL**

**PERAN CAMAT SELAKU PEJABAT PEMBUAT  
AKTA TANAH SEMENTARA (PPATS) DALAM  
PERJANJIAN JUAL BELI TANAH  
(Studi Kasus Pada Kecamatan Mariso Kota Makassar)**

**Oleh**

**A. DESWITA MAHARANI**

**04020190011**

**Diajukan Sebagai Tugas Akhir Dalam Rangka Penyelesaian  
Studi Sarjana Pada Bagian Hukum Perdata**

**Pada**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUSLIM INDONESIA  
MAKASSAR  
2023**

### PERSETUJUAN PEMBIMBING

Diterangkan bahwa Skripsi Mahasiswa:

Nama Mahasiswa : A. Deswita Maharani  
NIM : 040 2019 0011  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Program Khusus : Hukum Perdata  
Judul : **Peran Camat Selaku Pejabat Pembuat akta Tanah Sementara (PPATS) Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah (Studi Kasus Pada Kecamatan Mariso Kota Makassar)**

Dasar Penetapan : SK Dekan No. 0363/H.05/FH-UMI/IX/2022

Telah disetujui untuk diajukan dalam ujian skripsi.

Makassar, Februari 2023

Pembimbing I

Dr. Hj. Andi Risma, SH., MH

Pembimbing II

Yuli Adha Hamzah, SH., MH., M.Kn

Mengetahui,

Ketua Bagian Hukum Perdata

Dr. Hj. Andi Risma, SH., MH

## PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI

Pimpinan Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia memberikan

Persetujuan untuk Ujian Skripsi Kepada:

Nama Mahasiswa : A. Deswita Maharani

NIM : 040 2019 0011

Program Studi : Ilmu Hukum

Program Khusus : Hukum Perdata

Judul : Peran Camat Selaku Pejabat Pembuat akta Tanah Sementara (PPATS) Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah (Studi Kasus Pada Kecamatan Mariso Kota Makassar)

Dasar Penetapan : SK Dekan No. 0363/H.05/FH-UMI/IX/2022

Memenuhi syarat diajukan dalam ujian skripsi sebagai ujian akhir program studi.

Makassar, Februari 2023

Dekan Fakultas Hukum



Prof. Dr. H. La Ode Husen, S.H., M.H

## PENGESAHAN SKRIPSI

**Peran Camat Selaku Pejabat Pembuat akta Tanah Sementara  
(PPATS) Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah (Studi Kasus Pada  
Kecamatan Mariso Kota Makassar)**

Disusun dan diajukan oleh:

**A. DESWITA MAHARANI**

**04020190011**

Telah dipertahankan dihadapan Panitia Ujian Skripsi  
Pada Program Studi Sarjana Ilmu Hukum Fakultas Hukum  
Universitas Muslim Indonesia

Pada tanggal      Februari 2023

Dan dinyatakan diterima

Makassar,      Februari 2023

Panitia Ujian,

Pembimbing I



Dr. Hj. Andi Risma, SH., MH

Pembimbing II



Yuli Adha Hamzah, SH., MH., M.Kn

An. Dekan

Wakil Dekan I



Dr. Muhammad Renaldy Bima, S.H., M.H.  
NIPS:104101110

## PENGESAHAN PENGUJI

Diterangkan bahwa Skripsi tersebut dibawah ini:

Nama : A. Deswita Maharani  
Stambuk : 040 2019 0011  
Program Studi : Hukum Perdata  
Judul Skripsi : Peran Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah (Studi Kasus Pada Kecamatan Mariso Kota Makassar)

Dasar Penetapan: **SK Dekan No. 0363/H.05/FH-UMI/IX/2022**

Telah dipertahankan di hadapan Majelis Ujian Skripsi dan dinyatakan LULUS oleh:

1. Dr. Hj. Andi Risma, SH., MH  
Pembimbing I
2. Yuli Adha Hamzah, SH., MH., M.Kn  
Pembimbing II
3. Dr. Rustan, SH., MH  
Penguji I
4. Muhammad Arsy, SH., M.Kn  
Penguji II

(.....):

(.....)

(.....)

(.....)



## PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan dibawah ini

Nama Mahasiswa : A. Deswita Maharani  
NIM : 040 2019 0011  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Program Khusus : Hukum Perdata  
Judul : **Peran Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah (Studi Kasus Pada Kecamatan Mariso Kota Makassar)**

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya ini benar merupakan hasil karya sendiri, bukan merupakan hasil plagiasi terhadap karya orang lain. Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa Sebagian atau seluruhnya dari penelitian ini merupakan hasil plagiasi, maka saya bersedia menerima sanksi karena perbuatan tersebut.

Makassar, Februari 2023



A. Deswita Maharani

## KATA PENGANTAR

### **Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh**

Alhamdulillah, puji syukur penulis panjatkan kepada Allah swt. atas rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Peran Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah (Studi Kasus Pada Kecamatan Mariso Kota Makassar)” serta salawat dan salam penulis haturkan kepada baginda Muhammad saw. yang membawa kita dari zaman kegelapan menuju zaman yang terang benderang seperti saat ini.

Adapun penulisan skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi salah satu persyaratan untuk menyelesaikan studi program S1 pada jurusan Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia.

Dalam penulisan skripsi ini, penulis telah banyak mendapatkan bantuan-bantuan dalam bentuk bimbingan, dorongan moril maupun materiil, sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Oleh karenanya dengan kerendahan dan ketulusan hati, penulis menyampaikan terima kasih kepada yang terhormat:

1. Kepada orang tua tercinta saya Ayah A. Harun Rani dan Ibu Syamsiah Usman, terimakasih telah senantiasa mendoakan, mensupport serta cinta dan pengorbanannya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
2. Bapak Prof. Dr. H. Basri Modding, S.E., M.Si. Selaku Rektor Universitas Muslim Indonesia beserta jajarannya

3. Bapak Prof. Dr. H. La Ode Husen, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia beserta jajarannya.
4. Ibu Dr. Hj. A. Risma, S.H., M.H. selaku ketua bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia dan selaku ketua pembimbing yang telah memberikan izin, kesempatan dan fasilitas kepada peneliti serta memberikan masukan maupun saran dengan sepenuh hati selama penyusunan skripsi ini.
5. Ibu Yuli Adha Hamzah, SH., MH., M.Kn. selaku anggota Pembimbing yang telah memberikan masukan maupun saran dengan sepenuh hati selama penyusunan skripsi ini.
6. Bapak Dr. Rustan, S.H., M.H. selaku penilai yang telah memberikan masukan dan saran kepada penulis pada Ujian Seminar Proposal hingga Ujian Skripsi.
7. Bapak Muh. Arsy, SH., M.Kn. selaku penilai yang telah memberikan masukan dan saran kepada penulis pada Ujian Seminar Proposal hingga Ujian Skripsi.
8. Segenap Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia yang telah menularkan ilmu, pengalaman dan nasihat yang begitu luar biasa dan telah Penulis anggap sebagai orang tua selama menempuh Pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia.
9. Seluruh Pegawai dan Staf Akademik Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia atas segala bantuannya dalam pengurusan administrasi selama penyusunan skripsi ini.

10. Kepada kakak A. Ragaz Syambrani dan Adik A. Ihlal Jibrani yang selalu senantiasa mendoakan dan mensupport kepada penulis selama proses penulisan skripsi ini.

11. Semua pihak yang telah membantu, mendoakan serta mendukung penulis dalam segala hal yang tidak bias saya sebutkan satu persatu.

Tiada imbalan yang dapat penulis berikan selain mendoakan semoga bantuan dari berbagai pihak yang diberikan kepada penulis bernilai pahala dan dibalas dengan beribu kebaikan oleh Allah swt. Akhir kata, penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi peneliti sendiri, civitas akademika maupun para pembaca yang memerlukan sebagai bahan literatur dikemudian hari nantinya.

Makassar, Februari 2023

A. Deswita Maharani

## ABSTRAK

A. Deswita Maharani 04020190011 “Peran Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah (Studi Kasus Pada Kecamatan Mariso Kota Makassar)”. Dibawah bimbingan Andi Risma, sebagai Ketua Pembimbing dan Yuli Adha Hamzah sebagai Anggota Pembimbing.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dua hal, pertama untuk mengetahui dan menganalisis peran Camat selaku PPATS dalam perjanjian jual beli tanah di Kecamatan Mariso dan untuk mengetahui faktor-faktor penghambat Camat sebagai PPAT dalam perjanjian jual beli tanah.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian empiris. Lokasi penelitian dilaksanakan di Kantor Kecamatan Mariso Kota Makassar. Jenis dan sumber data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder dengan teknik pengumpulan data yaitu wawancara dan kuesioner. Data yang diperoleh secara kuantitatif dengan cara menggabungkan data primer dan data skunder dari wawancara dan kuesoiner untuk menghasilkan kesimpulan yang jelas dari hasil peneltian ini.

Hasil penelitian ini menunjukkan Peran Camat sebagai PPAT Sementara dalam perjanjian jual beli tanah di Kecamatan Mariso telah dijalankan sesuai dengan tugas dan tanggungjawabnya dan Camat berperan sebagai PPAT Sementara karena mengetahui kondisi masyarakat dan hak atas tanah yang ada di daerah wilayah kerjanya serta memberikan informasi yang benar dan menjelaskan arti pentingnya tanah untuk didaftarkan karena akan diperoleh sertifikat bagi pemiliknya. faktor penghambat yang dihadapi Camat Sebagai PPAT Sementara berkaitan dengan peran selaku PPAT Sementara, yaitu: ketika ditemukan sertifikat ganda atau ada bukti kepemilikan lain yang dimiliki oleh orang lain, pemilik sertifikat tidak menguasai objek (tanah), objek (tanah) tersebut terjadi sengketa di Pengadilan, serta terjadi perselisihan ahli waris yang akan melakukan proses jual-beli.

Rekomendasi dari peneltian ini yaitu Camat sebagai PPAT Sementara beserta Staf-nya seharusnya melakukan evaluasi secara rutin untuk lebih baik dalam pelayanan proses pengurusan jual-beli hak atas tanah. Evaluasi dilakukan untuk meningkatkan peran Camat sebagai PPAT Sementara. Untuk meningkatkan peran Camat selaku PPAT Sementara, maka berbagai kendala yang dihadapi perlu diminimalisir dengan menjamin kepastian kepemilikan hak atas tanah dengan melakukan pendaftaran hak atas tanah di kantor pertanahan. Serta camat selaku PPAT Sementara tetap berhati-hati dalam membuat akta agar tidak menimbulkan masalah administrasi maupun masalah hukum di kemudian hari

**Kata Kunci:** Camat, PPAT Sementara, Jual-Beli Tanah

## DAFTAR ISI

|                                                                                       |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------|
| HALAMAN SAMPUL .....                                                                  | i    |
| HALAMAN JUDUL .....                                                                   | ii   |
| PERSETUJUAN PEMBIMBING .....                                                          | iii  |
| PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI.....                                                        | iv   |
| PENGESAHAN SKRIPSI.....                                                               | v    |
| PENGESAHAN PENGUJI .....                                                              | vi   |
| PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI .....                                                     | vii  |
| KATA PENGANTAR .....                                                                  | viii |
| ABSTRAK .....                                                                         | xi   |
| DAFTAR ISI.....                                                                       | xii  |
| DAFTAR TABEL .....                                                                    | xiv  |
| <b>BAB I PENDAHULUAN</b>                                                              |      |
| A. Latar Belakang Masalah .....                                                       | 1    |
| B. Rumusan Masalah.....                                                               | 6    |
| C. Tujuan Penelitian .....                                                            | 7    |
| D. Manfaat Penelitian .....                                                           | 7    |
| <b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>                                                        |      |
| A. Tinjauan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara.....            | 9    |
| 1. Camat Sebagai Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) Sementara.....                     | 9    |
| 2. Tugas dan Wewenang Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara ..... | 11   |
| 3. Hak dan Kewajiban Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara .....  | 12   |
| B. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)...                         | 16   |
| 1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) .....                                 | 16   |
| 2. Dasar Hukum dan Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah. ....                        | 17   |
| 3. Jenis-Jenis Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....                                 | 21   |
| 4. Tugas dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah.....                                 | 23   |
| C. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Hak Atas Tanah.....                                | 26   |
| 1. Pengertian Jual Beli Hak Atas Tanah .....                                          | 26   |
| 2. Syarat-Syarat Sah Jual Beli Hak Atas Tanah .....                                   | 27   |
| 3. Dasar Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah.....                                          | 29   |
| 4. Jenis-Jenis Akta .....                                                             | 30   |
| 5. Dasar Hukum kewenangan Pembuatan Akta .....                                        | 31   |
| <b>BAB III METODE PENELITIAN</b>                                                      |      |
| A. Tipe Penelitian .....                                                              | 33   |
| B. Lokasi Penelitian .....                                                            | 33   |
| C. Populasi dan Sampel .....                                                          | 34   |

|                                                                                               |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| D. Jenis dan Sumber Data .....                                                                | 34        |
| E. Teknik Pengumpulan Data .....                                                              | 35        |
| F. Analisis Data .....                                                                        | 35        |
| <b>BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN</b>                                                            |           |
| A. Deskripsi Kecamatan Mariso .....                                                           | 37        |
| B. Peran Camat Selaku PPATS dalam Perjanjian Jual Beli Tanah .                                | 39        |
| C. Faktor-Faktor Yang Menghambat Camat sebagai PPATS dalam<br>Perjanjian Jual Beli Tanah..... | 53        |
| <b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN</b>                                                             |           |
| A. Kesimpulan .....                                                                           | 56        |
| B. Saran .....                                                                                | 57        |
| <b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>                                                                   | <b>58</b> |
| <b>LAMPIRAN .....</b>                                                                         | <b>60</b> |

## DAFTAR TABEL

|                                                                                                                                        |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tabel 1: Pembagian Wilayah Administrasi Kecamatan Mariso.....                                                                          | 38 |
| Tabel 2: Data Jual Beli Tanah yang Sudah terselesaikan di Kecamatan Mariso.....                                                        | 40 |
| Tabel 3: Jawaban Responden Mengenai Apakah Terdapat Kesulitan dalam Pengurusan Akta Jual Beli di Kecamatan Mariso .....                | 45 |
| Tabel 4: Jawaban Responden Mengenai Proses Jual Beli Merasakan Berbelit-belit di Kecamatan Mariso.....                                 | 46 |
| Tabel 5: Jawaban Responden Mengenai Apakah Cukup Lama Waktu yang Dibutuhkan Dalam Proses Jual Beli di Kecamatan Mariso .....           | 46 |
| Tabel 6: Jawaban Responden Mengenai Apakah Sesuai dengan Aturan Biaya yang Dibutuhkan dalam Proses Jual Beli di Kecamatan Mariso ..... | 47 |
| Tabel 7: Jawaban Responden Mengenai Apakah Melalui Perantara Pengurusan Akta Jual Beli di Kecamatan Mariso .....                       | 47 |
| Tabel 8: Jawaban Responden Mengenai Apakah Sudah Sesuai Harapan Pelayanan yang Dilakukan PPATS Kecamatan Mariso.....                   | 48 |
| Tabel 9: Jawaban Responden Mengenai Pertemuan Kedua Bela Pihak (Penjual-Pembeli) dalam Proses Jual-Beli .....                          | 48 |
| Tabel 10: Jawaban Responden Mengenai Lebih Efektif Memilih ke PPATS Camat daripada PPAT Notaris.....                                   | 49 |
| Tabel 11: Jawaban Responden Mengenai Keyakinan dan Kepercayaan bahwa Akta Jual Beli di Kecamatan itu Aman dan Tidak Bermasalah .....   | 49 |
| Tabel 12: Jawaban Responden Mengenai Sikap Baik Camat selaku PPATS dalam Melayani .....                                                | 50 |

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Peran Camat adalah sebagai pelaksana tugas di tingkat kecamatan.<sup>1</sup> Camat dapat berperan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT. Hal ini telah diatur dalam Pasal 5 Ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang peraturan jabatan pejabat pembuat akta tanah menyebutkan bahwa: “Untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu, Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat di bawah ini sebagai PPAT Sementara atau PPAT Khusus:

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

---

<sup>1</sup> Yesiska Pebriana Hutagaol. (2017). *Peran Camat Dalam Pelaksanaan Pemerintahan Umum Berdasarkan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 (Studi di Kecamatan Jatinangor Kabupaten Sumedang)*, Vol. 10. No.1, hlm. 137.

Penunjukan Camat sebagai PPAT Sementara dilakukan dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat di wilayah pelosok Indonesia yang belum cukup terdapat PPAT Sementara adalah untuk mendukung kelancaran tugas administrasi di dalam wilayah jabatan kerjanya.<sup>2</sup> Camat sebagai PPAT Sementara diangkat oleh Kepala Badan atau Menteri yang kemudian diutus kepada Kepala Kantor Wilayah ATR/BPN Provinsi setempat. Hal tersebut telah diatur dalam Pasal 7 Ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 tahun 2006 menyebutkan bahwa:

- (1) Formasi atau kebutuhan dan pengadaan PPAT ditetapkan dan Kepala Badan untuk setiap daerah kerja PPAT dengan mempertimbangkan faktor sebagai berikut :
  - a. jumlah kecamatan di daerah kabupaten/kota yang bersangkutan;
  - b. tingkat perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam pasal 2;
  - c. tingkat perkembangan ekonomi daerah yang bersangkutan;
  - d. jumlah permohonan untuk dapat diangkat sebagai PPAT di daerah kabupaten/kota yang bersangkutan;
  - e. jumlah PPAT yang sudah ada pada setiap daerah kabupaten/kota yang bersangkutan;

---

<sup>2</sup> Nurhayati & Linus E., (2013). *Kajian Hukum Terhadap Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara di Tinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Yuriska Jurnal Ilmiah Hukum, Vol. 5 No. 1, hlm. 33

f. lain-lain faktor yang dianggap penting oleh Kepala Badan.

Tugas dan kewenangan PPAT Sementara akan gugur ketika formasi PPAT terpenuhi, sehingga PPAT Sementara tidak diperlukan lagi. Secara faktual, PPAT di wilayah Kota Makassar cukup banyak, berdasarkan data dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar jumlah PPAT sebanyak 141 PPAT dan sebanyak 12 PPAT yang berlokasi di Kecamatan Mariso. Tetapi Kota Makassar masih terdapat PPAT Sementara yang berjumlah 23 PPATS dan terdapat 1 PPATS di Kecamatan Mariso yaitu Camat Mariso.

Kepala kantor Badan Pertanahan Nasional kota Makassar H. Andi Bakti, SH pada tanggal 10/12/2018 telah melantik seluruh camat se kota Makassar sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) di Aula kantor BPN Kota Makassar.<sup>3</sup> Menurut beliau jabatan PPATS memiliki peran penting dalam membantu masyarakat memperoleh hak atas tanah mereka, Persoalan hak atas tanah merupakan persoalan penting yang ada dimasyarakat. Tidak jarang jika persoalan ini gagal kita atasi, maka akan melahirkan berbagai masalah dimasyarakat yang timbul akibat perselisihan mengenai hak atas tanah.

Latar belakang masih diperlukannya PPAT Sementara dikutip dari pendapat Pejabat Kantor Wilayah ATR/BPN Jawa Timur yaitu karena peran serta camat dinilai sebagai aparat yang berkompeten di

---

<sup>3</sup> <https://jurnal8.com/2018/12/10/camat-se-kota-makassar-dilantik-sebagai-pejabat-ppats/>, diakses pada tanggal 30 November 2022 Pukul 19.31 WITA

wilayahnya, camat dirasa lebih mengerti keadaan dan situasi yang ada diwilayah tersebut serta selain itu dirasa mengerti karakteristik atau keadaan wilayahnya, karena masih banyaknya tanah-tanah yang bentuknya merupakan kepemilikan bekas tanah hak milik adat dan hak ulayat.<sup>4</sup>

Telah ditegaskan dalam Pasal 9 Ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pemerintah Nasional Nomor 1 tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menyebutkan: “Dalam hal didaerah kabupaten/kota yang telah ditetapkan oleh Kepala Badan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 PPATnya telah terpenuhi, maka terhadap Camat yang telah ada berkurang dari jumlah formasi yang telah ditetapkan atau formasinya diadakan perubahan.”

Dalam Pasal 19 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pemerintah Nasional juga menyebutkan sebagai berikut: “Penunjukan Camat sebagai PPAT Sementara dilakukan dalam hal di daerah Kabupaten/Kota sebagai wilayah kerjanya masih tersedia formasi PPAT.” Hal tersebut dapat disimpulkan bila suatu daerah/wilayah sudah terpenuhi formasi yang telah ditetapkan atau formasinya diadakan perubahan, maka camat tersebut boleh dilantik untuk sekaligus

---

<sup>4</sup> Rizki Fitria & Nabitatus Sa’adah. (2022). *Penunjukan Camat Sebagai PPAT Sementara di Wilayah Kerja yang Formasi PPAT Telah terpenuhi*, Vol 15, No. 1, hlm. 425.

merangkap sebagai PPAT Sementara di daerah/wilayah tempat menjabat tersebut.

Pemerintah di Kota Bitung mengeluarkan Surat Keputusan dan melantik Camat sebagai PPAT Sementara dikarenakan dalam pembuatan akta masih ada warga atau masyarakat yang mempercayakan Camat sebagai yang lebih tau dengan keadaan tanah ditempat tinggal mereka.<sup>5</sup> Namun, banyak juga masyarakat yang sudah mempercayakan Notaris/PPAT dalam pembuatan akta-akta tanah. Menurut Kepala Badan Pertanahan Wilayah Kota Bitung, masyarakat mengakui bahwa keberadaan Notaris/PPAT sudah sangat membantu akan tetapi sebagian masyarakat masih kurang mempercayai Notaris/PPAT dalam perihal pembuatan akta dikarenakan para camat masih lebih mengetahui dengan jelas keadaan-keadaan tanah-tanah di Kota Bitung ketimbang Notaris/PPAT.<sup>6</sup>

Dalam Islam kita selalu di anjurkan untuk memegang amanah dengan baik dan jujur, sesuai dengan firman Allah SWT dalam surah an-Nisa ayat 58 yang berbunyi :

﴿إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ إِنَّ اللَّهَ نِعِمَّا يَعِظُكُمْ بِهِ إِنَّ اللَّهَ كَانَ سَمِيعًا بَصِيرًا﴾

Artinya : "Sesungguhnya Allah menyuruh kamu menyampaikan

---

<sup>5</sup> Meybi Melissa Mongi. (2017). *Persepsi Notaris/PPAT Terhadap Camat Sebagai PPAT Sementara (Studi di Wilayah Kota Bitung)*, hlm. 5.

<sup>6</sup> Ibid, hlm. 6

*amanah kepada yang berhak menerimanya dan [menyuruh kamu] apabila menetapkan hukum di antara manusia supaya kamu menetapkan dengan adil”*

Maka dari itu penulis tertarik meneliti tentang **“Peran Camat Selaku PPATS Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah (Studi Kasus Kecamatan Mariso Kota Makassar)”**.

Sebagai salah satu Kecamatan yang terluas di Kota Makassar, tentunya intensitas pelayanan dan dinamika bermasyarakat akan lebih banyak ditemukan terkhususnya tentang jual beli atas tanah di Kecamatan Mariso ini, untuk itu camat harus mampu melaksanakan tugasnya sebagai PPAT dengan baik.

Berdasarkan latar belakang permasalahan tersebut penulis ingin mengkaji lebih dalam mengenai peran camat selaku PPAT dalam jual beli hak atas tanah.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang masalah yang telah penulis uraikan di atas, maka untuk menelaah dan meneliti pokok masalah tersebut, dirumuskan sub masalah tersebut :

1. Bagaimanakah peran camat selaku PPAT Sementara dalam perjanjian jual beli tanah di kecamatan mariso?
2. Faktor-faktor apakah yang menghambat camat sebagai PPAT Sementara dalam perjanjian jual beli tanah?

### **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian berdasarkan rumusan masalah tersebut diatas maka penelitian ini bertujuan sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis peran Camat selaku PPAT Sementara dalam perjanjian jual beli tanah di Kecamatan Mariso.
2. Untuk mengetahui faktor-faktor penghambat peran Camat sebagai PPAT sementara dalam perjanjian jual beli tanah.

### **D. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat penelitian ini yang dapat berguna antara lain sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritik
  - a. Penelitian ini diharapkan memberikan referensi dan literatur kepustakaan dalam perkembangan ilmu huku, khususnya pada Hukum Perdata
  - b. Penelitian ini dapat bermanfaat dalam memberikan informasi (input) perkembangan ilmu hukum pada umumnya dan hukum perdata pada khususnya yang berkaitan dengan peran Camat selaku PPAT Sementara.
2. Manfaat Praktik
  - a. Dapat bermanfaat dalam memberikaan wawasan dan pengetahuan khususnya kepada penulis dan umumnya

bagi para mahasiswa hukum mengenai peran camat selaku PPAT.

- b. Dapat bermanfaat bagi pengembangan disiplin ilmu hukum dan untuk menjadi referensi sebagai literatur tambahan bagi yang berminat untuk meneliti lebih lanjut tentang masalah yang dibahas dalam penelitian ini.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

##### **Sementara**

##### **1. Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

###### **Sementara**

Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT) diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Selain itu juga diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diundangkan pada tanggal 26 Oktober 2009, ketika peraturan sebelumnya mengalami kendala dalam pemenuhan kebutuhan PPAT.

Camat dapat dikatakan sebagai Ex-officio, menurut Subekti pengertian Ex-officio berasal dari Bahasa Latin, *ambtshalve* Bahasa Belanda yang berarti karena Jabatan, tidak berdasarkan surat penetapan atau pengangkatan, juga tidak berdasarkan suatu

permohonan.<sup>7</sup> Ex-officio adalah jabatan seseorang pada Lembaga tertentu karena tugas dan wewenangnya pada Lembaga lain. Karena Camat menjadi PPATS yang diberikan amanah dari BPN yang dilantik menjadi PPATS untuk melaksanakan jual beli dalam wilayah kerja Kecamatannya karena dianggap lebih mengetahui keadaan tanah di daerah wilayah kerjanya. Jadi dikatakan Ex-officio karena sehubungan dengan jabatan yang di pegangnya.

Dasar hukum penunjukan Camat sebagai PPAT Sementara dapat dilihat dalam Pasal 5 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo. Pasal 18 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo. Pasal 2 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1998 tentang Pelimpahan Wewenang Pengangkatan dan Pemberhentian Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah yang

---

<sup>7</sup> Subekti dan R. Tjitrosoedibio. (1997). *Kamus Hukum*, cet. Ke-4. Jakarta : Pradnya Paramita, hlm. 43.

menyatakan bahwa Menteri dapat mengangkat Camat atau Kepala Desa sebagai PPAT Sementara untuk melayani pembuatan akta di daerah yang tidak cukup PPAT sebagai PPAT Sementara”.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.<sup>8</sup>

## **2. Tugas dan Wewenang Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara**

PPAT mempunyai tugas pokok melaksanakan beberapa kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang disebabkan oleh perbuatan hukum. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam tugas pokok adalah sebagai berikut:

- a. Jual beli
- b. Tukar menukar
- c. Hibah
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng)
- e. Pembagian hak bersama

---

<sup>8</sup> A.A Mahendra. (2001). Tugas dan Wewenang Jabatan PPAT Sementara. Jakarta: Pustaka Ilmu, hlm. 7.

f. Pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai atas tanah Hak Milik

g. Pemberian Hak Tanggungan

h. Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan

PPAT Sementara mempunyai kewenangan membuat akta tanah yang merupakan akta otentik mengenai semua perbuatan hukum mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dengan daerah kerja di dalam wilayah kerja jabatannya.

Camat yang menjabat sebagai PPAT Sementara sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta peralihan hak atas tanah 65 akta hak tanggungan, surat kuasa, hak tanggungan, hipotek. Selain tugas tersebut, Camat sebagai PPAT Sementara juga bertugas membantu Kepala Kantor Pertanahan Nasional dalam melaksanakan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta tertentu sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan atau bangunan yang akan dijadikan sebagai dasar pendaftaran tanah.<sup>9</sup>

### **3. Hak dan Kewajiban Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara**

PPAT mempunyai hak untuk cuti, memperoleh uang jasa

---

<sup>9</sup> Heru Joko Supeno. (2014). Efektifitas Pasal 101 Peraturan Menteri Negara Agraria No 3/1997 Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Oleh PPAT Sementara (Studi Di Kabupaten Trenggalek). Malang. Jurnal. Fakultas Hukum. Universitas Brawijaya. hlm. 4.

(honorium) dari pembuatan akta dalam peraturan pemerintah, memperoleh informasi serta perkembangan peraturan perundang-undangan pertanahan dan memperoleh kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri sebelum ditetapkannya keputusan pemberhentian sebagai PPAT.

Camat sebagai PPAT Sementara yang sedang cuti dilarang membuat kata-kata PPAT, sekaligus tidak dapat dijadikan dasar pencatatan perubahan data pendaftaran tanah. Jika larangan pembuatan akta oleh pejabat yang sedang cuti itu dilanggar, maka sebagai akibat hukum menjadi tanggung jawab pribadi pembuat akta yang bersangkutan.

Camat Sebagai PPAT Sementara dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewajiban sebagai berikut:

1. Menjunjung tinggi Pancasila, Undang-Undang Dasar 1945, dan Negara Kesatuan Republik Indonesia.
2. Mengikuti pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT.

3. Menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan setempat paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya.
4. Membebaskan uang jasa kepada orang yang tidak mampu, yang dibuktikan secara sah.
5. Membuka kantornya setiap hari kerja kecuali sedang melaksanakan cuti atau hari libur resmi dengan jam kerja paling kurang sama dengan jam kerja Kantor Pertanahan setempat.
6. Berkantor hanya di kantor Camat sebagai PPAT Sementara dalam wilayah penunjukannya.
7. Menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf dan teraan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah, Bupati/ Walikota, Ketua Pengadilan Negeri dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatan.
8. Melaksanakan jabatan secara nyata setelah pengambilan sumpah jabatan.

9. Sebelum Camat dan/atau Kepala Desa ditunjuk sebagai PPAT Sementara, yang bersangkutan wajib mengikuti pendidikan dan pelatihan yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang penyelenggaraannya dapat bekerja sama dengan organisasi profesi PPAT. Namun penunjukan tersebut dikecualikan bagi Camat dan/atau Kepala Desa yang akan ditunjuk sebagai PPAT Sementara, apabila di daerah kabupaten/kota yang bersangkutan terdapat PPAT.
10. Untuk keperluan penunjukan Camat sebagai PPAT Sementara yang bersangkutan wajib mengajukan permohonan penunjukan sebagai PPAT Sementara kepada Kepala Badan dengan melampirkan Salinan atau fotocopy keputusan pengangkatan sebagai Camat melalui Kepala Kantor Wilayah.
11. Bagi Camat dan/atau Kepala Desa yang telah ditunjuk sebagai PPAT Sementara sebelum melaksanakan tugasnya wajib mengikuti pembekalan teknis pertanahan yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang penyelenggaraannya dapat bekerja sama dengan organisasi profesi PPAT.

12. Untuk keperluan pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT Sementara, setelah menerima keputusan penunjukan Camat dan/atau Kepala Desa yang bersangkutan wajib melapor kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat paling lambat 3 (tiga) bulan. Apabila tidak melapor dalam jangka waktu tersebut maka, keputusan penunjukan sebagai PPAT Sementara yang bersangkutan batal demi hukum.
13. PPAT Sementara yang sudah mengangkat sumpah wajib menandatangani surat pernyataan kesanggupan pelaksanaan jabatan PPAT sesuai dengan keputusan pengangkatannya.
14. PPAT Sementara yang berhenti sebagai PPAT Sementara harus menyerahkan protokol kepada PPAT Sementara yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan.

## **B. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

### **1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang disebut Pejabat Pembuat Akta Tanah yang biasa disingkat PPAT adalah: pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta otentik perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah. atau

hak milik atas satuan rumah susun. Pengertian PPAT ini selanjutnya ditegaskan kembali dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Yang dimaksud dengan PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta peralihan hak atas tanah, akta penyerahan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa penyerahan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## **2. Dasar Hukum dan Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang mengalami perubahan sehingga menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 dan sebagai ketentuan pelaksana tertuang dalam Peraturan Kepala Badan. Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah diundangkan pada tanggal

5 Maret 1998, dibuat dengan pertimbangan untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria dengan memerintahkan kepada Pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah. . Dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah mengatur bahwa kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah diberi wewenang untuk membuat pembuktian mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan sebagai dasar pendaftaran.

Selanjutnya diundangkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah pada tanggal 22 Juni 2016, dibuat dengan pertimbangan untuk meningkatkan peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dan untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat dalam pendaftaran tanah, maka perlu dilakukan perubahan terhadap beberapa ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Perubahan peraturan perundang-undangan di Indonesia dilakukan karena peraturan-peraturan sebelumnya sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan zaman, sedangkan kehidupan berbangsa dan bernegara semakin maju. Sehingga dengan kemajuan zaman, perlu dilakukan perubahan peraturan perundang-

undangan agar mampu mengarungi kehidupan berbangsa dan bernegara.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, diundangkan pada tanggal 16 Mei 2006 sebagai pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Menurut Budi Harsono, dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 1 angka 1 disebutkan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta otentik mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, dan akta kuasa pembebanan Hak Hipotek. Pejabat publik adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang dengan tugas melayani masyarakat umum dalam bidang atau kegiatan tertentu.<sup>10</sup>

Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37

---

<sup>10</sup> Boedi Harsono. (2003). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Cetakan Kesembilan. Jakarta: Penerbit Djambatan, hlm. 72.

Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa: “PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”

Hak atas tanah adalah kewenangan yang diberikan kepada pemegangnya untuk menggunakan dan/atau memanfaatkan tanah yang menjadi haknya. Dalam ketentuan Pasal 4 ayat (2) UUPA, pemegang hak atas tanah diberikan kewenangan untuk menggunakan tanah yang bersangkutan, serta badan bumi dan air dan ruang di atasnya hanya diperlukan untuk keperluan langsung. kepentingan yang berkaitan dengan penggunaan tanah dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan perundang-undangan. hukum lain yang lebih tinggi.<sup>11</sup>

Hak milik atas satuan rumah susun bukan merupakan hak atas tanah tetapi berkaitan dengan tanah. Hak milik atas satuan rumah susun terdapat pengaturannya dalam perundangan tentang rumah susun. Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah *horizontal* dan *vertikal* merupakan satuan-satuan yang masingmasing dapat

---

<sup>11</sup> Jayadi Setiabudi. (2015). *Pedoman Pengurusan Surat Tanah & Rumah Beserta Perizinannya*. Yogyakarta: Penerbit Buku Pintar, hlm. 19.

dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama demikian UURS untuk tempat yang dilengkapi dengan apa yang disebut “bagianbersama”, “tanah-bersama” dan “benda-bersama”. Bagian-bagian yang dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah tersebut diberi sebutan Satuan Rumah Susun (SRS) yang harus mempunyai sarana penghubung ke jalan umum tanpa mengganggu dan tidak boleh melalui Satuan Rumah Susun (SRS) yang lain.<sup>12</sup>

Hak milik atas satuan rumah susun bersifat individual dan terpisah. Selain itu, hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan juga meliputi hak milik bersama atas apa yang disebut “bersama”, “tanah bersama” dan “benda bersama”. Kesemuanya merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari kepemilikan Rumah Susun (RS) yang bersangkutan.<sup>13</sup>

### **3. Jenis-Jenis Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

Dalam Pasal 1 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah juncto Pasal 1 ayat (1) ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia

---

<sup>12</sup> Boedi Harsomo. (2008). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Cetakan Keduabelas. Jakarta: Penerbit Djambatan, hlm. 348.

<sup>13</sup> Ibid. Hal. 349.

Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pembuat Akta Tanah, telah membagi PPAT menjadi 3 (tiga) golongan, yaitu:

- a. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.
- b. PPAT Sementara (PPATS) adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas pejabat pembuat akta tanah dengan membuat akta pejabat pembuat akta tanah.
- c. PPAT Khusus (PPATK) adalah pejabat badan pertanahan nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas pejabat pembuat akta tanah dengan membuat akta pejabat pembuat akta tanah tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan atau tugas pemerintah tertentu.

Wilayah Kerja PPAT Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pasal 12 Ayat (1) Daerah Kerja PPAT adalah

satu wilayah Provinsi. Dan Pasal 12 Ayat (2) Daerah kerja PPAT Sementara dan PPAT Khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai Pejabat Pemerintah yang menjadi dasat penunjukannya.

#### **4. Tugas dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

PPAT bertugas melaksanakan beberapa kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar pencatatan perubahan data pendaftaran tanah yang disebabkan oleh tindakan hukum tersebut. Perbuatan hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sebagai berikut:

- a. Jual beli
- b. Tukar menukar
- c. Hibah
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng)
- e. Pembagian hak bersama
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik
- g. Pemberian Hak Tanggungan
- h. Pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan

Dalam pelaksanaan tugas agraria sebagaimana diatur dalam UUPA, serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peran Pejabat Pembuat Akta Tanah

sangat penting. Oleh karena itu, mereka dianggap memiliki pengetahuan yang cukup tentang peraturan pendaftaran hak atas tanah dan peraturan pelaksanaan lainnya yang terkait dengan pendaftaran tanah.<sup>14</sup>

Selain itu, Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyebutkan bahwa “PPAT harus membuat satu buku daftar untuk semua akta yang telah dibuatnya. Diisi setiap hari kerja dan ditutup setiap akhir hari kerja dengan paraf PPAT yang bersangkutan. PPAT mengirimkan laporan bulanan mengenai akta tersebut dengan mengambil dari buku daftar akta PPAT untuk dilaporkan kepada Kepala Kantor Pertanahan berlaku selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya.”

PPAT juga dapat membuat akta kuasa pembebanan Hak Tanggungan dan sebagai notaris juga berhak membuat akta surat kuasa pembebanan Hak Tanggungan dengan bentuk yang telah dibakukan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional. Namun demikian, harus diperiksa dengan seksama bahwa pajak peralihan

---

<sup>14</sup> Yanly Gandawidjaja. (2002). *Peran Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara Dalam Proses Pendaftaran Tanah*. Bandung. Universitas Katolik Parahyangan, hlm.5.

hak dan biaya perolehan hak telah dibayar oleh yang bersangkutan sebelum PPAT membuat akta PPAT-nya.<sup>15</sup>

Dalam Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo. Pasal 3 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Untuk Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan, “Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum mengenai Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.”

Akta tukar menukar, akta masuk ke dalam perusahaan, dan akta pembagian hak bersama mengenai beberapa Hak Atas Tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang tidak semuanya berada dalam wilayah kerja PPAT dan dapat dibuat oleh PPAT yang wilayah kerjanya meliputi satu bidang tanah. atau satuan rumah susun yang haknya menjadi obyek perbuatan hukum dalam

---

<sup>15</sup> Didik Ariyanto. (2006). *Pelaksanaan Fungsi Dan Kedudukan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Di Kabupatn Gombang*. Semarang: Tesis. PPS Universitas Diponegoro. Hlm. 29-30.

akta. Akta tukar menukar dibuat oleh PPAT sesuai dengan jumlah kabupaten/kota tempat perbuatan hukum dilakukan, kemudian setiap akta PPAT didaftarkan di Kantor Pertanahan yang bersangkutan.

### **C. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Hak Atas Tanah**

#### **1. Pengertian Jual Beli Hak Atas Tanah**

Pengertian jual beli khususnya untuk tanah hak milik dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan Hukum Adat.

- a. Jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdata menyebutkan bahwa “jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.
- b. Menurut Hukum Adat yang dimaksud dengan transaksi jual beli hak atas tanah adalah adanya atau diperlukannya persetujuan yang berada diantara kedua belah pihak.

Transaksi jual beli hak atas tanah itu pertama-tama diperlukan, adanya kata sepakat, yang mana harga dari hak atas tanah yang dijual itu belum dibayar tetapi sudah ada kata sepakat maka, transaksi jual beli hak atas tanah itu dianggap telah sah. Hal tersebut di atas juga senada dengan pendapat Effendi Perangin,

yang menyatakan bahwa:<sup>16</sup> “transaksi Jual Beli hak atas tanah itu dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak pada saat mereka sudah mencapai kata sepakat mengenai hak atas tanah yang diperjualbelikan itu serta mengenai harganya, biarpun hak atas tanah itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar”

## **2. Syarat-Syarat Sah Jual Beli Hak Milik Atas Tanah**

Dalam jual beli tanah, ada 4 syarat mengenai sahnya suatu perjanjian jual beli hak atas tanah, yaitu:

### **a. syarat sepakat yang mengikat dirinya**

Dalam syarat ini berarti kedua pihak sama-sama sepakat untuk mengadakan suatu perjanjian jual beli yang mutlak dibuatkan justru perjanjian tertulis berupa akta yang harus dibuat dan dihadapan Pejabat khusus yaitu PPAT

### **b. syarat cakap**

Untuk mengadakan suatu perjanjian perbuatan hukum dalam hal ini perjanjian jual beli hak atas tanah, maka yang berhak adalah para pihak yang sudah memenuhi syarat dewasa menurut hukum, sehat pikiran dan tidak berada dibawah pengampuan.

### **c. Syarat hal tertentu**

---

<sup>16</sup> Effendi Perangin. (1987). *Hukum Agraria Jilid I Tentang Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah*. Jakarta: Rajawali Press, hlm. 114.

Apa yang diperjanjikan harus dicantumkan dengan jelas dalam akta jual beli, baik itu mengenai luas tanah, letaknya, sertifikat, hak yang melekat demi mengelakkan kemulut hukum dan hak-hak serta kewajiban kedua pihak harus terulan dengan jelas.

d. syarat sebab yang hal

Didalam pengadaan suatu perjanjian, isi dan tujuan dalam perjanjian itu harus jelas dan berdasarkan atas keinginan kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian. Dengan adanya perpindahan hak milik atas tanah, maka pemilik yang baru akan mendapatkan tanah hak miliknya dan wajib mendaftarkannya pada Kantor Pertanahan setempat, yang sebelumnya dibuat dahulu aktanya dihadapan PPAT. Didalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan: “Bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya (kecuali lelang) hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut perundang-undangan yang berlaku”.

### **3. Dasar Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah**

Undang-Undang Pokok Agraria menghendaki adanya unifikasi hukum dalam jual beli, namun tanpa menggunakan kedua sistem tersebut secara bersama-sama. Apabila dilihat ketentuan dalam UUPA, tidak disebut secara jelas aturan yang mana dipakai dalam jual beli tersebut. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Agraria yang terdapat pada:

- a. Pasal 20 Ayat (1) Yang berbunyi: “Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai atas orang tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 (semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial)”. Dan Pasal 20 Ayat (2) Yang berbunyi: “Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”.
- b. Pasal 21 ayat (1) mengatakan bahwa: “hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai Hak Milik atas tanah”. Oleh karena itu orang yang memiliki kewarganegaraan rangkap dalam hal pemilikan tanah disamakan dengan orang asing.
- c. Pasal 26 ayat (1) Yang berbunyi: “Jual–beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan peraturan–peraturan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah”.

#### 4. Jenis-Jenis Akta Menurut KUHPerdara

Menurut ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1867 KUHPerdara, jenis-jenis akta dapat digolongkan menjadi dua jenis, yaitu:<sup>17</sup>

##### a. Akta Otentik

Akta outentik adalah akta yang bentuknya ditentukan undang-undang, hal ini mendefenisikan adanya akta outentik diatur oleh undang-undang, dan ada pula akta autentik yang formulasi aktanya ditentukan undang-undang, seperti yang tercantum dalam KUHPerdara pasal 1868 Yang berbunyi : “Suatu akta outentik ialah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat”<sup>18</sup>

Akta otentik telah memenuhi otentisitas suatu akta, ketika telah memenuhi unsur-unsur, yaitu :

- 1) Akta tersebut dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang;
- 2) Akta tersebut harus dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat Umum.

---

<sup>17</sup> Herlien Soerojo (2003). *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*. Surabaya: Arloka. hlm. 148.

<sup>18</sup> M. Yahya Harahap (2010). *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafik. hlm. 566.

3) Pejabat Umum itu mempunyai kewenangan untuk membuat akta.

b. Akta di Bawah Tangan

Pengertian akta di bawah tangan adalah sesuai dengan ketentuan pasal 1874 KUH Perdata menyebutkan: “ yang dianggap tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum”

Dari penjelasan pasal diatas dapat kita ketahui bahwa akta di bawah tangan hanyalah surat yang melibatkan para pihak yang terlibat didalam akta tersebut tanpa membawa pejabat umum yang berwenang untuk itu.

## **5. Dasar Hukum Kewenangan Pembuatan Akta Tanah**

a. Dasar Hukum Kewenangan Pembuatan Akta Tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pasal 3 Ayat 1 yang berbunyi: “Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya”.

b. Dasar Hukum Kewenangan Pembuatan Akta Tanah dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah dalam Pasal 3 Ayat 1 yang berbunyi: “PPAT mempunyai kewenangan membuat akta tanah yang merupakan akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Ayat 2 mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak didalam daerah kerjanya.

### **BAB III**

#### **METODE PENELITIAN**

##### **A. Tipe Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum empiris. Penelitian empiris yaitu berdasarkan fakta yang diperoleh di lapangan. Fakta yang dimaksud di lapangan adalah bukti-bukti pendukung dan referensi secara terstruktur yang sifatnya tidak hanya di satu sumber. Mengapa penelitian ini memiliki tipe penelitian empiris karena judul ini mengarahkan kita melihat situasi pelaksanaan peran camat selaku PPAT. Oleh karena itu kedepan akan banyak permasalahan dalam pelaksanaan peran camat selaku PPAT, Dimana kecamatan mariso memiliki beberapa permasalahan dalam jual beli hak atas tanah.

##### **B. Lokasi Penelitian**

Lokasi penelitian adalah tempat dimana melakukannya pengamatan untuk dapat mendapatkan informasi dan referensi. Lokasi penelitian di kota makassar tepatnya di Kantor Kecamatan Mariso Kota Makassar.

Penulis mengambil di Kantor Kecamatan Mariso karena disana terdapat beberapa data-data baik secara tertulis maupun secara lisan tentang jual beli hak atas tanah. Untuk mendapatkan informasi tambahan maka dibutuhkan peran masyarakat untuk menambah data-data yang diperlukan.

### **C. Populasi dan Sampel**

Populasi adalah seluruh objek atau seluruh individu atau seluruh gejala atau seluruh kejadian atau seluruh unit yang akan diteliti. Sampel merupakan suatu proses dalam memilih suatu bagian yang representatif dari sebuah populasi. Karena sampel lebih kecil dari populasi, maka pengumpulan dan pengolahan data dapat dilakukan lebih cepat.

Peneliti menggunakan populasi dari seluruh pegawai di Kantor Kecamatan Mariso dan masyarakat Kecamatan Mariso. sampel yang diambil dari Camat Mariso, Mantan Camat Mariso, 1 Staff Kecamatan Mariso dan Masyarakat yang telah membuat akta tanah di Kecamatan Mariso dengan Camat sebagai PPAT Sementara.

### **D. Jenis dan Sumber Data**

Adapun jenis dan sumber data yang digunakan dalam penelitian ini antara lain berupa :

- a. Data Primer, yakni data yang diperoleh langsung di lokasi penelitian yaitu, di Kantor Kecamatan Mariso. Sumber data primer ini adalah hasil dari wawancara terhadap pihak-pihak yang dianggap telah mengetahui atau menguasai permasalahan yang akan dibahas serta dokumen-dokumen yang didapat langsung dari lokasi penelitian.
- b. Data Sekunder, yakni data yang diperoleh dari studi

kepuustakaan yaitu dengan menghimpun data-data dan peraturan perundang-undangan, buku-buku karya ilmiah, dan pendapat para ahli.

#### **E. Teknik Pengumpulan Data**

Untuk menunjang pembahasan ini, diperlukan data yang cukup sebagai bahan analisis. Selanjutnya untuk mengumpulkan data yang diperlukan, maka digunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut:

- a. Wawancara, yaitu penulis mengadakan tanya jawab dengan pihak- pihak yang terkait langsung dengan masalah yang dibahas, dalam hal ini pihak Kantor Kecamatan Mariso
- b. Kuesioner (angket), yaitu sebuah cara atau teknik yang digunakan seorang peneliti untuk mengumpulkan data dengan menyebarkan sejumlah lembaran kertas yang berisi pertanyaan-pertanyaan yang harus dijawab oleh para responden, penyebab angket dilakukan dengan tujuan untuk mendapatkan informasi yang lebih jelas dan detail. Penyebaran Kuesioner/angket akan disebarkan kepada masyarakat Kecamatan Mariso dengan tujuan untuk memperoleh data yang valid mengenai peran camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Jual Beli Hak atas Tanah.

#### **F. Analisis Data**

Dalam penulisan ini, digunakan sistem analisis data secara kuantitatif dengan cara menggabungkan data sekunder yang diperoleh

dari studi kepustakaan yaitu dengan menghimpun data-data dan peraturan perundang-undangan, buku-buku karya ilmiah, dan pendapat para ahli dengan data primer yang diperoleh dari hasil wawancara serta dokumen-dokumen yang didapat langsung dari lokasi penelitian. Kemudian dianalisis secara kuantitatif, melalui pendekatan normatif. Selain itu juga menggunakan pendekatan kualitatif secara empiris.

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Deskripsi Kecamatan Mariso**

Kecamatan Mariso di bentuk berdasarkan Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 3 Tahun 2009 Tentang Pembentukan dan susunan organisasi perangkat Daerah Kota Makassar.<sup>19</sup> Kecamatan Mariso adalah suatu Kecamatan yang terletak di Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan. Kecamatan Mariso berasal dari kata Makkareso yang berarti bekerja keras. Penduduk Mariso kala itu dikenal dengan semangat kerja kerasnya. Pada awal pemerintahan di daerah ini dahulu disebut dengan istilah gallarang lalu kemudian berubah menjadi distrik dan pada tahun 1961 istilah distrik berubah menjadi kecamatan.<sup>20</sup>

Kecamatan Mariso merupakan salah satu dari 15 Kecamatan di Kota Makassar. Secara administrasi Kecamatan Mariso berbatasan dengan Kecamatan Ujung Pandang di sebelah utara, di sebelah timur berbatasan dengan Kecamatan Mamajang, di sebelah selatan berbatasan dengan Kecamatan Tamalate dan di sebelah barat berbatasan dengan Selat Makassar.

Kecamatan Mariso memiliki luas wilayah sebesar 1.82 Km<sup>2</sup> dengan tingkat pertumbuhan penduduk mencapai 60.499 jiwa serta

---

<sup>19</sup> Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 3 Tahun 2009 Tentang Pembentukan dan susunan organisasi perangkat Daerah Kota Makassar

<sup>20</sup> Sejarah Kecamatan Mariso di Akses Tanggal 03 Januari 2023

kepadatan penduduknya yaitu 33.241 jiwa/km<sup>2</sup>. Di karenakan tingkat kepadatan penduduk yang tergolong tinggi dan merupakan kecamatan terpadat kedua di Kota Makasar yang menandakan bahwa Kecamatan Mariso memiliki tingkat aktifitas yang relatif tinggi, Kecamatan Mariso mempunyai 9 Kelurahan berikut di tabel ini:

TABEL 1  
***Pembagian Wilayah Administrasi Kecamatan Mariso***

| Desa/Kelurahan          | Luas (Km <sup>2</sup> ) | Penduduk      | Kepadatan Per Km <sup>2</sup> |
|-------------------------|-------------------------|---------------|-------------------------------|
| Bontorannu              | 0,18                    | 6.267         | 34.817                        |
| Tamarunang              | 0,12                    | 6.511         | 54.258                        |
| Mattoanging             | 0,18                    | 4.239         | 23550                         |
| Kampung Buyang          | 0,16                    | 3.868         | 24.175                        |
| Mariso                  | 0,18                    | 8.325         | 42250                         |
| Lette                   | 0,15                    | 9.619         | 64.127                        |
| Mario                   | 0,28                    | 4780          | 17.017                        |
| Panambungan             | 0,31                    | 12.487        | 40.281                        |
| Kunjung Mae             | 0,26                    | 4.403         | 16.935                        |
| <b>Kecamatan Mariso</b> | <b>1,82</b>             | <b>60.499</b> | <b>33.241</b>                 |

*Sumber : Data Kecamatan Mariso 2021*

Berdasarkan data tersebut diatas bahwa Kelurahan yang memiliki luas wilayah terbesar adalah di Kelurahan Panambungan dengan luas sekitar 0,31 Km<sup>2</sup> sedangkan Kelurahan dengan luas wilayah terkecil adalah Kelurahan Tamarunang dengan luas sekitar 0,12 Km<sup>2</sup>. Jumlah penduduk di Kecamatan Mariso sekitar 60.499 jiwa yang terdiri dari 30.609 laki-laki dan 29.890 perempuan. Jumlah RT 217 dan RW yaitu 47.<sup>21</sup>

---

<sup>21</sup> Data Kecamatan Mariso

**B. Peran Camat Selaku PPAT Sementara Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah di Kecamatan Mariso.**

Camat selaku PPAT Sementara dalam jual-beli hak atas tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Pasal 5 Ayat (3) Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berbunyi: Untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu, Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat di bawah ini sebagai PPAT Sementara atau PPAT Khusus:

- a. Camat 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.

TABEL 2: Data Jual Beli Tanah yang Sudah terselesaikan di Kecamatan Mariso.

| No. | Tahun | Jumlah Jual Beli Tanah Di Kecamatan Mariso | Yang Diselesaikan | Yang Tidak Diselesaikan |
|-----|-------|--------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| 1   | 2020  | 12                                         | 12                | 0                       |
| 2   | 2021  | 4                                          | 4                 | 0                       |
| 3   | 2022  | 11                                         | 10                | 1                       |

Sumber Data: Kecamatan Mariso Kota Makassar

Berdasarkan tabel tersebut diatas maka pada tahun 2020 ada 12 tanah yang diurus di Kecamatan Mariso dan semuanya terselesaikan, pada tahun 2021 ada 4 tanah yang diurus dan semuanya terselesaikan, serta pada tahun 2022 ada 11 tanah yang diurus di Kecamatan Mariso dan sebanyak 10 yang dapat diselesaikan juga terdapat 1 yang tidak dapat diselesaikan karena dalam proses pengecekan sertifikat.

Kedudukan PPAT dalam mengeluarkan akta jual beli adalah menuntut tanggungjawab hukum atas akta yang dibuatnya. Oleh karena itu PPAT harus mengikuti tata cara yang diatur dalam undang-undang dan berbagai peraturan pemerintah yang berkaitan dengan peralihan hak milik atas tanah dan pendaftaran tanah. Semua prosedur tersebut harus diikuti agar akta peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT adalah sah. Pembuatan akta yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT dapat menimbulkan resiko terhadap kepastian hak atas tanah yang timbul atau dicatatkan berdasarkan akta tersebut.

Camat selaku PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah, di lakukan di Kantor Kecamatan setempat, dimana jual beli tanah tersebut dilangsungkan. Apabila salah satu pihak dalam perbuatan hukum atau

kuasanya tidak dapat datang di Kantor Kecamatan karena alasan yang sah, maka Camat atau pembantu Camat dapat membuat akta di tempat tinggal pihak tersebut yang masih dalam wilayah kerjanya, dengan ketentuan pada saat pembuatan aktanya para pihak harus hadir di hadapan Camat atau pembantu Camat di tempat pembuatan akta yang telah disepakati. Akta yang dibuat oleh Camat merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan dan pendaftaran tanah. Maka wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak yang bersangkutan.<sup>22</sup>

Dalam Peraturan Pemerintah No. 19 Tahun 2008 Pasal 126 Ayat (3) tentang Kecamatan menyebutkan bahwa camat menyelenggarakan tugas umum pemerintah meliputi:

1. Mengkoordinasikan kegiatan pemberdayaan masyarakat;
2. Mengkoordinasikan upaya menyelenggarakan ketentraman dan ketertiban umum;
3. Mengkoordinasikan penerapan dan penegakan peraturan perundangundangan;
4. Mengkoordinasikan pemeliharaan prasarana dan fasilitas pelayanan umum;
5. Mengkoordinasikan penyelenggaraan kegiatan pemerintahan di tingkat kecamatan;

---

<sup>22</sup> Ulfa Yunita Wulandari (2018), Tanggung Jawab Camat Sebagai PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah, Hal 42.

6. Membina penyelenggaraan pemerintahan desa dan/atau kelurahan;
7. Melaksanakan pelayanan masyarakat yang menjadi ruang lingkup tugasnya dan/atau yang belum dapat dilaksanakan pemerintahan desa atau kelurahan.<sup>23</sup>

Artinya Camat sebagai kepala wilayah kecamatan mempunyai tugas lain, seperti sebagai PPAT Sementara. Kota Makassar khususnya di Kecamatan Mariso, dapat diketahui peran Camat selaku PPATS dalam jual beli tanah di Kota Makassar, Camat selaku PPATS mempunyai Peran menjadi Pejabat Sementara dalam pembuatan akta tanah dengan daerah jabatan Kecamatan dari masing-masing wilayah karena jabatannya.

Camat selaku PPATS dalam proses pembuatan akta tanah harus berpedoman kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku. Peran Camat sangat penting untuk menunjang tugasnya dalam pendaftaran tanah pada umumnya dan dalam hal jual beli hak atas tanah,

Peran Camat selaku PPATS berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Juliaman selaku Camat Mariso, yaitu :<sup>24</sup>

1. Camat berperan sebagai PPATS menjadi kepala wilayah yang berhadapan langsung dengan masyarakat, sehingga Camat

---

<sup>23</sup> Sudargo Gautama, Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria, Citra Aditya Bakti, 2003, Jakarta). Hal 47-48.

<sup>24</sup> Juliaman, Kepala Kecamatan Mariso, Kota Makassar, 06 Januari 2023

dapat memahami dengan baik masyarakat dan daerahnya.

2. Dapat mengetahui permasalahan pertanahan dan status hak atas tanah yang ada di daerahnya, hal ini akan memudahkan Camat dalam tugasnya sebagai PPATS.
3. Camat selaku PPATS dalam menangani jual beli tanah adalah dengan cara memberikan informasi yang benar serta menjelaskan arti pentingnya tanah untuk didaftarkan karena akan diperoleh sertifikat bagi pemiliknya.
4. Kemudahan yang dimiliki Camat selaku PPATS dalam wilayahnya memudahkan dalam mendeteksi persoalan serta menyelesaikan persoalan persoalan pertanahan karena memiliki infrastuturur antara lain Kepala Kelurahan, RW, RT serta tokoh Masyarakat dalam membantu.

Menurut Penulis pendapat Bapak Juliaman diatas bisa diterima secara logis, karena pemerintahan kecamatan lebih mengetahui wilayah dan kondisi masyarakatnya.

Dalam hal jual beli hak atas tanah tentu ada proses yang harus dilewati, berdasarkan hasil wawancara Bapak Juliaman, proses jual beli hak atas tanah yaitu :<sup>25</sup>

1. Warga yang bermohon bertemu dengan staf yang diberikan tugas untuk melayani urusan jual beli dan pertanahan.
2. Staf melakukan pemeriksaan berkas serta kelengkapan,

---

<sup>25</sup> *ibid*

apabila ada kelengkapan berkas yang kurang, akan disampaikan kepada pemohon untuk kembali di lengkapi.

3. Setelah kelengkapan berkas terpenuhi oleh pemohon, maka dilakukan survai/pengecekan lokasi atau objek.
4. Mencari informasi dari lokasi tersebut tentang keberadaan objek yang akan diproses melalui tokoh masyarakat setempat.
5. Dan apabila objek tersebut telah tersertifikat maka akan dilakukan pengecekan di BPN dan setelah ada validasi dari BPN barulah bisa dilakukan jual beli.
6. Setelah semua tahap tersebut selesai maka dilakukanlah proses pembuatan akte jual beli.
7. Setelah akta jual beli dibuat maka kedua belah pihak akan dipertemukan oleh Camat selaku PPAT Sementara untuk melakukan proses tanda tangan. Saat proses tanda tangan disaksikan oleh saksi yang ditunjuk oleh camat. (boleh tokoh masyarakat/lurah/kepala seksi).

Menurut penulis penjelasan Bapak Camat di atas tidak keluar dari aturan yang berlaku, Hal tersebut diatur dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak

lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 5 Ayat (3) Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menjelaskan tentang Camat dapat menjadi PPAT Sementara.

Berdasarkan hasil wawancara penulis mendapatkan informasi tentang SK camat sebagai PPAT Sementara menurut Bapak Camat Mariso, SK Camat dan SK PPAT Sementara itu terpisah, SK camat di tanda tangani dan disahkan oleh walikota, sedangkan SK Sementara di keluarkan oleh BPN, dan Berlaku selama yang bersangkutan menjabat pada posisi camat.<sup>26</sup>

Berdasarkan penjelasan diatas mengenai peran camat selaku PPAT Sementara dari wawancara dengan Bapak Camat Mariso, maka penulis juga membagikan kuesioner kepada 5 orang masyarakat untuk membuktikan apakah Camat sudah berperan menjadi PPAT Sementara, sebagai berikut:

*TABEL 3: Jawaban Responden Mengenai Apakah Terdapat Kesulitan dalam Pengurusan Akta Beli di Kecamatan Mariso*

| NO. | KATEGORI JAWABAN | FREKUENSI | PRESENTASI |
|-----|------------------|-----------|------------|
| 1   | YA               | 0         | 0%         |
| 2   | TIDAK            | 5         | 100%       |
| 3   | JUMLAH           | 5         | 100%       |

*Data Sumber: Kuesioner warga yang telah melakukan jual beli di*

---

<sup>26</sup> *Ibid*

*Kecamatan Mariso*

Berdasarkan presentasi tabel diatas dapat diasumsikan bahwa 100% warga yang telah melakukan jual-beli di Kecamatan Mariso tidak mengalami kesulitan.

*TABEL 4: Jawaban Responden Terkait Proses Jual-Beli merasakan berbelit-belit di Kecamatan Mariso*

| NO. | KATEGORI JAWABAN | FREKUENSI | PRESENTASI |
|-----|------------------|-----------|------------|
| 1   | YA               | 0         | 0%         |
| 2   | TIDAK            | 5         | 100%       |
| 3   | JUMLAH           | 5         | 100%       |

*Data Sumber: Kuesioner warga yang telah melakukan jual beli di Kecamatan Mariso*

Berdasarkan presentasi tabel diatas dapat diasumsikan bahwa 100% warga yang telah melakukan jual-beli di Kecamatan Mariso tidak merasa berbelit-belit dalam melakukan proses jual-beli hak atas tanah.

*TABEL 5: Jawaban Responden Mengenai Apakah Cukup Lama Waktu yang Dibutuhkan Dalam Proses Jual-Beli di Kecamatan Mariso*

| NO. | KATEGORI JAWABAN | FREKUENSI | PRESENTASI |
|-----|------------------|-----------|------------|
| 1   | YA               | 2         | 40%        |
| 2   | TIDAK            | 3         | 60%        |
| 3   | JUMLAH           | 5         | 100%       |

*Data Sumber: Kuesioner warga yang telah melakukan jual beli di Kecamatan Mariso*

Berdasarkan presentasi tabel diatas dapat diasumsikan bahwa 40% warga yang telah melakukan jual-beli di Kecamatan Mariso merasa cukup lama dalam proses jual-beli hak atas tanah di

Kecamatan Mariso dan 60% warga yang telah melakukan jual-beli di Kecamatan Mariso tidak merasakan lama dalam proses jual-beli hak atas di Kecamatan Mariso.

*TABEL 6: Jawaban Responden Mengenai Apakah Sesuai dengan Aturan Biaya yang Dibutuhkan yaitu 1% dalam Proses Jual-Beli di Kecamatan Mariso*

| NO. | KATEGORI JAWABAN | FREKUENSI | PRESENTASI |
|-----|------------------|-----------|------------|
| 1   | YA               | 5         | 100%       |
| 2   | TIDAK            | 0         | 0%         |
| 3   | JUMLAH           | 5         | 100%       |

*Data Sumber: Kuesioner warga yang telah melakukan jual beli di Kecamatan Mariso.*

Berdasarkan presentasi tabel diatas dapat diasumsikan bahwa 100% warga yang telah melakukan jual-beli di Kecamatan Mariso sudah sesuai dengan aturan biaya yang dibutuhkan berdasarkan Peraturan pemerintah No.37 Tahun 1998 Tentang peraturan jabatan pejabat pembuat akta tanah pasal 32 yaitu uang jasa PPAT dan PPATS tidak boleh melebihi 1%.

*TABEL 7: Jawaban Responden Mengenai Apakah melalui Perantara Pengurusan Akta Jual-Beli di Kecamatan Mariso*

| NO. | KATEGORI JAWABAN | FREKUENSI | PRESENTASI |
|-----|------------------|-----------|------------|
| 1   | YA               | 0         | 0%         |
| 2   | TIDAK            | 5         | 100%       |
| 3   | JUMLAH           | 5         | 100%       |

*Data Sumber: Kuesioner warga yang telah melakukan jual beli di Kecamatan Mariso*

Berdasarkan presentasi tabel diatas dapat diasumsikan bahwa 100% warga yang telah melakukan jual-beli di Kecamatan

Mariso tidak melalui perantara dalam proses pengurusan akta jual-beli yang dilakukan.

*TABEL 8: Jawaban Responden Apakah Sudah Sesuai Harapan Pelayanan yang Dilakukan PPATS Kecamatan Mariso*

| NO. | KATEGORI JAWABAN | FREKUENSI | PRESENTASI |
|-----|------------------|-----------|------------|
| 1   | YA               | 5         | 100%       |
| 2   | TIDAK            | 0         | 0%         |
| 3   | JUMLAH           | 5         | 100%       |

*Data Sumber: Kuesioner warga yang telah melakukan jual beli di Kecamatan Mariso*

Berdasarkan presentasi tabel diatas dapat diasumsikan bahwa 100% warga yang telah melakukan jual-beli di Kecamatan Mariso merasa sudah sesuai harapannya.

*TABEL 9: Jawaban Responden Mengenai Pertemuan Kedua Belah Pihak (Penjual-Pembeli) dalam Proses Jual-Beli*

| NO. | KATEGORI JAWABAN | FREKUENSI | PRESENTASI |
|-----|------------------|-----------|------------|
| 1   | YA               | 5         | 100%       |
| 2   | TIDAK            | 0         | 0%         |
| 3   | JUMLAH           | 5         | 100%       |

*Data Sumber: Kuesioner warga yang telah melakukan jual beli di Kecamatan Mariso*

Berdasarkan presentasi tabel diatas dapat diasumsikan bahwa 100% warga yang telah melakukan jual-beli di Kecamatan Mariso dipertemukan oleh Camat untuk melakukan pengesahan persetujuan proses jual-beli antar kedua belah pihak (penjual-pembeli).

*TABEL 10: Jawaban Responden Mengenai Lebih Efektif Memilih ke PPATS Camat daripada PPAT Notaris*

| NO. | KATEGORI JAWABAN | FREKUENSI | PRESENTASI |
|-----|------------------|-----------|------------|
| 1   | YA               | 5         | 100%       |
| 2   | TIDAK            | 0         | 0%         |
| 3   | JUMLAH           | 5         | 100%       |

*Data Sumber: Kuesioner warga yang telah melakukan jual beli di Kecamatan Mariso*

Berdasarkan presentasi tabel diatas dapat diasumsikan bahwa 100% warga yang telah melakukan jual-beli di Kecamatan Mariso lebih mudah dan efektif dalam melakukan proses pengurusan jual-beli di PPATS Camat.

*TABEL 11: Jawaban Responden Mengenai Keyakinan dan Kepercayaan bahwa Akta Jual Beli di Kecamatan Mariso itu Aman dan Tidak Bermasalah*

| NO. | KATEGORI JAWABAN | FREKUENSI | PRESENTASI |
|-----|------------------|-----------|------------|
| 1   | YA               | 5         | 100%       |
| 2   | TIDAK            | 0         | 0%         |
| 3   | JUMLAH           | 5         | 100%       |

*Data Sumber: Kuesioner warga yang telah melakukan jual beli di Kecamatan Mariso*

Berdasarkan presentasi tabel diatas dapat diasumsikan bahwa 100% warga yang telah melakukan jual-beli di Kecamatan Mariso sudah yakin dan percaya bahwa akta jual-beli yang dilakukan di Kecamatan aman dan tidak bermasalah.

*TABEL 12: Jawaban Responden Mengenai Sikap Baik Camat selaku PPATS Dalam Melayani*

| NO. | KATEGORI JAWABAN | FREKUENSI | PRESENTASI |
|-----|------------------|-----------|------------|
| 1   | YA               | 5         | 100%       |
| 2   | TIDAK            | 0         | 0%         |
| 3   | JUMLAH           | 5         | 100%       |

*Data Sumber: Kuesioner warga yang telah melakukan jual beli di Kecamatan Mariso*

Berdasarkan presentasi tabel diatas dapat diasumsikan bahwa 100% warga yang telah melakukan jual-beli di Kecamatan Mariso merasa pelayanan Camat sebagai PPATS sudah bersikap baik.

Jumlah transaksi jual beli di Kecamatan tahun 2022 sebanyak 10 transaksi, 2021 sebanyak 4 transaksi, 2020 sebanyak 12 transaksi. Penulis menyimpulkan bahwa 5 responden yang menjawab kuesioner dan telah melakukan Jual Beli di Kecamatan Mariso 100% tidak merasa kesulitan dan 100% tidak merasa berbelit-belit, 3 responden mengatakan bahwa proses pengurusannya tidak terlalu lama sedangkan 2 responden mengatakan proses pengurusannya lama, 100% biayanya sesuai dengan aturan perundang-undangan, 100% tidak perlu menggunakan perantara, 100% prosesnya sesuai dengan harapan dan sesuai prosedur dalam peraturan perundang-undangan, 100% responden merasa lebih mudah dan efektif, serta 100% responden merasa percaya bahwa akta jual-belinya aman dan tidak bermasalah, juga 100% Camat dinilai respon sebagai PPATS sudah bersikap baik.

Dalam kuesioner diatas dijelaskan bahwa biaya yang dibutuhkan dalam proses jual-beli di Kecamatan sesuai dengan peraturan perundang-undangan, hal tersebut diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Pasal 32 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang berbunyi:

- (1) Uang jasa (honorarium) PPAT dan PPAT Sementara, termasuk uang jasa (honorarium) saksi tidak boleh melebihi 1% dari harga transaksi yang tercantum di dalam akta.
- (2) PPAT dan PPAT Sementara wajib memberikan jasa tanpa memungut biaya kepada seseorang yang tidak mampu.
- (3) Di dalam melaksanakan tugasnya, PPAT dan PPAT Sementara dilarang melakukan pungutan diluar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (4) PPAT Khusus melaksanakan tugasnya tanpa memungut biaya.

Camat dalam melakukan proses jual-beli akta di Kecamatan yang mempertemukan antara kedua belah pihak (penjual-pembeli) juga sesuai dengan peraturan perundangan-undangan yang diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 52 Ayat (1) yaitu: PPAT melaksanakan tugas pembuat akta PPAT di kantornya dengan dihadiri oleh para pihak dalam perbuatan hukum

yang bersangkutan atau kuasanya sesuai peraturan perundang-undangan.

Penulis melakukan sesi wawancara dengan Bapak Harun Rani, selaku Mantan Camat di Kecamatan Mariso mengatakan bahwa tanggungjawab camat setelah Akta yang dibuat oleh Camat selama menjabat akan tetap di pertanggungjawabkan walaupun telah berhenti menjabat sebagai Camat dan PPAT Sementara.<sup>27</sup>

Didalam transaksi jual beli hak atas tanah masalah yang sering terjadi yaitu tanah tersebut bermasalah, menurut bapak Harun Rani, langkah-langkah yang di tempuh Camat dalam menjamin objek tersebut tidak bermasalah dalam proses jual beli yaitu mencari informasi tentang objek tersebut, dan melakukan pengecekan langsung di lokasi (objek).<sup>28</sup>

Tugas pihak kecamatan untuk membantu camat dalam melayani warga dalam pengurusan memberikan informasi yang dibutuhkan kepada warga dan membantu dalam proses pengecekan berkas. Penulis melakukan wawancara dengan Ibu Sukmawati salah satu Staf di Kecamatan Mariso yang menangani proses pengurusan jual-beli hak atas tanah mengatakan beliau membantu tugas Camat dalam memberikan informasi yang dibutuhkan warga dan membantu dalam proses pengecekan berkas, serta memberikan informasi mengenai

---

<sup>27</sup> Harun Rani, Mantan Camat Mariso, Kota Makassar, 09 Januari 2023

<sup>28</sup> *Ibid*

kelengkapan surat-surat yang dibutuhkan jika ingin melakukan proses jual-beli di Kecamatan Mariso, seperti:<sup>29</sup>

1. Surat tanah atau sertifikat;
2. KTP dan KK pembeli dan penjual;
3. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB);
4. Pelunasan PBB tahun terakhir.

### **C. Faktor-Faktor Yang Menghambat Camat Sebagai PPATS Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah**

Camat sebagai PPAT Sementara melaksanakan tugas dan kewenangannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan serta kewenangan khusus yang diberikan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Berkaitan dengan pembuatan akta tanah, Camat sebagai PPAT Sementara bekerja dengan penuh kecermatan dan kehati-hatian. Dalam pelaksanaan tugas dan kewenangan Camat sebagai PPAT Sementara dalam pembuatan akta-akta tentang tanah di Kecamatan Mariso, tidak terlepas dari hambatan-hambatan yang dihadapi.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Juliaman, mengatakan faktor-faktor yang menghambat dalam proses jual beli hak atas tanah di Kecamatan Mariso yaitu: <sup>30</sup>

---

<sup>29</sup> Sukmawati, Staf Kecamatan Mariso, Kota Makassar, 06 Januari 2023

<sup>30</sup> Juliaman, Kepala Kecamatan Mariso, Kota Makassar, 06 Januari 2023

- Apabila ditemukan sertifikat ganda atau ada bukti kepemilikan lain yang dimiliki oleh orang lain, (saat melakukan pengumpulan informasi ada pihak lain yang mengklaim bahwa objek tersebut adalah miliknya atau milik orang lain), solusi Camat: Camat tidak dapat memproses sampai ada penyelesaian dari si pemilik sertifikat dengan pemilik keterangan lainnya.
- Apabila pemilik sertifikat tidak menguasai objek, (setelah turun survei ke lokasi kami temukan bahwa yang menguasai objek bukan atas nama yang mempunyai sertifikat atau yang akan menjual), solusi Camat: harus melalui pengadilan sampai putus atau ingkrah putusan pengadilan baru Camat dapat memproses kembali.
- Apabila objek tersebut terjadi sengketa di pengadilan, (saat melakukan pengumpulan informasi diketahui bahwa objek tersebut bersengketa), solusi Camat: tidak diproses oleh Camat sampai ada putusan pengadilan.
- Terjadi perselisihan ahli waris yang akan melakukan proses jual beli, solusi Camat: akan dipertemukan semua ahli walis apabila di sepakati akan dilanjutkan proses jual beli namun apabila belum menemukan kesepakatan tidak akan diproses.

Didalam pengurusan Camat selaku PPAT Sementara Mengenai uang jasa (honorarium) bagi PPAT Sementara, berdasarkan hasil

wawancara dengan Bapak Juliaman, S.Sos mengatakan sebesar 1% dari nilai jual objek pajak (NJOP), akan tetapi kadang ada pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab yang memanfaatkan situasi yang dimana masyarakat awam atau tidak mengetahui aturan.<sup>31</sup>

Dalam kelancaran pengurusan jual beli hak atas tanah pelayanan sangat penting dan bisa menjadi salah satu faktor penghambat, berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Juliaman, juga mengatakan bahwa menurut kami pelayanan itu tidak pernah bisa maksimal jadi setiap kegiatan pelayanan setiap tahunnya itu harus tetap dilakukan evaluasi, bagaimana sehingga pelaksanaan akta jual beli di tingkat kecamatan bisa berjalan dengan baik tanpa adanya masalah dan juga yang dilayani bisa merasa puas terhadap pelayanan yang diberikan.<sup>32</sup>

---

<sup>31</sup> *ibid*

<sup>32</sup> *ibid*

## **BAB V**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan uraian pembahasan hasil penelitian yang telah penulis jelaskan diatas maka penulis menarik kesimpulan, sebagai berikut:

1. Peran Camat sebagai PPAT Sementara dalam jual beli hak atas tanah di Kecamatan Mariso telah dijalankan sesuai dengan tugas dan tanggungjawabnya dan Camat berperan sebagai PPAT Sementara karena mengetahui kondisi masyarakat dan hak atas tanah yang ada di daerah wilayah kerjanya serta memberikan informasi yang benar dan menjelaskan arti pentingnya tanah untuk didaftarkan karena akan diperoleh sertifikat bagi pemiliknya.
2. Faktor penghambat yang dihadapi Camat Sebagai PPAT Sementara berkaitan dengan peran selaku PPAT Sementara, yaitu: ketika ditemukan sertifikat ganda atau ada bukti kepemilikan lain yang dimiliki oleh orang lain, pemilik sertifikat tidak menguasai objek (tanah), objek (tanah) tersebut terjadi sengketa di pengadilan, serta terjadi perselisihan ahli waris yang akan melakukan proses jual-beli.

## **B. Saran**

1. Camat sebagai PPAT Sementara beserta Staf-nya seharusnya melakukan evaluasi secara rutin untuk lebih baik dalam pelayanan proses pengurusan jual-beli hak atas tanah. Evaluasi dilakukan untuk meningkatkan peran Camat sebagai PPAT Sementara.
2. Untuk meningkatkan peran Camat selaku PPAT Sementara, maka berbagai kendala yang dihadapi perlu diminimalisir dengan menjamin kepastian kepemilikan hak atas tanah dengan melakukan pendaftaran hak atas tanah di kantor pertanahan. Serta camat selaku PPAT Sementara tetap berhati-hati dalam membuat akta agar tidak menimbulkan masalah administrasi maupun masalah hukum di kemudian hari

## DAFTAR PUSTAKA

### Al-Qur'an dan Terjemahan Surah An-Nisa Ayat 58

#### Litelatur

- A.A Mahendra. (2001). *Tugas dan Wewenang Jabatan PPAT Sementara*. Jakarta: Pustaka ilmu
- Andi Pangerang Moenta. (2017). *Pokok-Pokok Hukum Pemerintahan Daerah*. Depok: PT. Raja Grafindo Persada
- Boedi Harsomo. (2008). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Cetakan Keduabelas. Jakarta: Penerbit Djambatan
- Didik Ariyanto. (2006). *Pelaksanaan Fungsi dan Kedudukan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara di Kabupaten Gombang*. Semarang. Tesis. PPS Universitas Diponegoro
- Effendi Perangin. (1987). *Hukum Agraria Jilid I Tentang Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah*. Jakarta: Rajawali Press
- Gandawidjaja. (2002). *Peran Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara Dalam Proses Pendaftaran Tanah*. Bandung: Universitas Katolik Parahyangan
- Herlien Soerojo. (2003). *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*. Surabaya: Arloka.
- Heru Joko Supeno. (2014). *Efektivitas Pasal 101 Peraturan Menteri Negara Agraria No 3/1997 Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Oleh PPAT Sementara (Studi di Kabupaten Trenggalek)*. Malang: Jurnal Fakultas Hukum Universitas Brawijaya
- Jayadi Setiabudi. (2015). *Pedoman Pengurusan Surat Tanah & Rumah Beserta Perizinannya*. Yogyakarta: Penerbit Buku Pintar
- M. Yahya Harahap. (2010). *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafik.
- Meybi Melissa Mongi. (2017). *Persepsi Notaris/PPAT Terhadap Camat Sebagai PPAT Sementara (Studi di Wilayah Kota Bitung)*
- Nurhayati & Linus E. (2013). *Kajian Hukum Terhadap Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) Sementara di Tinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Vol 5 Yuriska Jurnal Ilmiah Hukum
- R. Subekti. (1995). *Aneka Perjanjian*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti

Rizki Fitria & Nabitatus Sa'adah. (2022). *Penunjukan Camat Sebagai PPAT Sementara di Wilayah Kerja yang Formasi PPAT Telah Terpenuhi*. Vol 15

Soedharyono Soimin, (1995). *Status Hak dan Pembebasan Tanah*. Jakarta: Sinar Grafik

Sudargo Gautama, 2003, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, Citra Aditya Bakti, Jakarta).

Subekti dan R. Tjitrosoedibio. (1997). *Kamus Hukum* , cet. Ke-4. Jakarta : Pradnya Paramita

Ulfa Yunita Wulandari (2018), *Tanggung Jawab Camat Sebagai PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah*

Yesiska Pebriana Hutagaol. (2017). *Peran Camat Dalam Pelaksanaan Pemerintahan Umum Berdasarkan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 (Studi di Kecamatan Jatinangor Kabupaten Sumedang)*, Vol. 10.

### **Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Dasar 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Kepala Badan pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

### **Internet**

<https://jurnal8.com/2018/12/10/camat-se-kota-makassar-dilantik-sebagai-pejabat-ppats/>, diakses pada tanggal 30 November 2022 Pukul 19.31 WITA

### **Wawancara**

Juliaman, Camat, Kecamatan Mariso, Kota Makassar, 6 Januari 2023

Harun Rani, Mantan Camat Mariso, Kantor BPM, Kota Makassar, 9 Januari 2023

Sukmawati, Staf, Kecamatan Mariso, Kota Makassar, 6 Januari 2023

# LAMPIRAN



