

SKRIPSI

**KEDUDUKAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA
BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK
INDONESIA NOMOR 37 TAHUN 1998
DI KABUPATEN GOWA**



OLEH:

**SAYYID AHMAD FADEL
04020190492**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUSLIM INDONESIA
MAKASSAR
2023**

HALAMAN JUDUL

**KEDUDUKAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA
BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK
INDONESIA NOMOR 37 TAHUN 1998
DI KABUPATEN GOWA**

Skripsi

**Skripsi ini diajukan untuk memenuhi salah satu persyaratan guna
memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum pada
Program Studi Ilmu Hukum di Universitas Muslim Indonesia**

OLEH :

SAYYID AHMAD FADEL

04020190492

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MUSLIM INDONESIA

MAKASSAR

2023

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Ditetapkan bahwa skripsi tersebut di bawah ini :

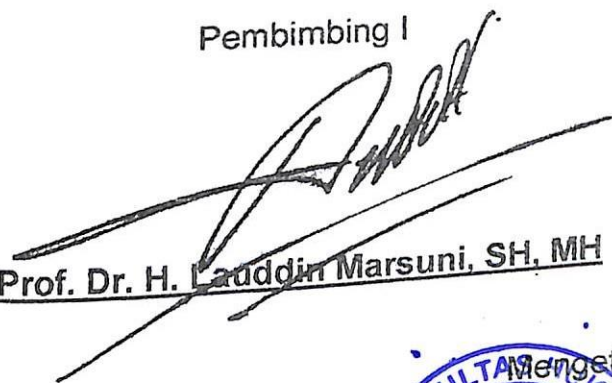
Nama Mahasiswa : Sayyid Ahmad Fadel
Stambuk : 040 2019 0492
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata
Judul : **Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Di Kabupaten Gowa**

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dalam ujian skripsi di fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia.

Makassar, 19, Januari, 2023

Komisi Pembimbing

Pembimbing I


Prof. Dr. H. Lauddin Marsuni, SH, MH

Pembimbing II


Dr. Muhammad Rustan, SH, MH

Mengetahui,
Ketua Bagian Hukum Perdata

Dr. H. Abd. Risma, SH.,MH.

PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI

Nama Mahasiswa : Sayyid Ahmad Fadel
NIM : 040 2019 0492
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata
Dasar Penetapan : SK Dekan No.0658/H.05/FH-UMI/XI/2022
Judul Skripsi/Penelitian : **Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah
Sementara Berdasarkan Peraturan
Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37
Tahun 1998 Di Kabupaten Gowa**

Memahami syarat untuk diajukan dalam ujian skripsi sebagai ujian akhir program studi.

Dikeluarkan di: Makassar

Pada Tanggal : . Februari 2023

Am. Dekan



Prof. Dr. H. La Ode Husen, SH.,MH
NIPS: 164 86 0192

PENGESAHAN SKRIPSI

Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Berdasarkan
Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Di
Kabupaten Gowa

Disusun dan diajukan oleh:

SAYYID Ahmad FADEL

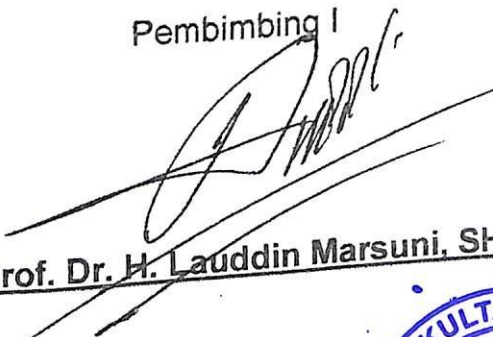
04020190492

Telah dipertahankan dihadapan Panitia Ujian Skripsi
Pada Program Studi Sarjana Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Muslim Indonesia
Pada 28 Juli 2023
Dan dinyatakan diterima

Makassar, 28 Juli 2023

Panitia Ujian

Pembimbing I


Prof. Dr. H. Lauddin Marsuni, SH.,MH

Pembimbing II


Dr. Muhammad Rustan, SH.,MH.,

Dekan Fakultas Hukum


Prof. Dr. H. La Ode Husen, SH.,MH
NIPS: 104860192

HALAMAN PENGESAHAN UJIAN SKRIPSI

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa :

Nama Mahasiswa : Sayyid Ahmad Fadel
NIM : 040 2019 0492
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata
Dasar Penetapan : SK Dekan No.0658/H.05/FH-UMI/XI/2022
Judul Skripsi/Penelitian : **Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Di Kabupaten Gowa**

Dasar Penetapan :

Telah dipertahankan dihadapan Majelis Ujian Skripsi dan dinyatakan LULUS oleh:

1. Prof. Dr. H. Lauddin Marsuni, SH.,MH

(Pembimbing I)

2. Dr. Muhammad Rustan, SH.,MH

(Pembimbing II)

3. Dr. Hasbuddin Khalid, SH.,MH

(Penguji I)

4. Moch. Andry Wikra Wardhana, SH.,MH

(Penguji II)



PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan dibawah ini

Nama Mahasiswa : Sayyid Ahmad Fadel
NIM : 04020190492
Bagian : Hukum Perdata
Judul : **Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Di Kabupaten Gowa**

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa hasil penelitian 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, Juli 2023

Yang menyatakan



Sayyid Ahmad Fadel

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 “Kedudukan Hukum Akta Jual Beli Tanah Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (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.

Disadari bahwa skripsi ini kurang sempurna,hal ini disebabkan karena keterbatasan kemampuan yang ada pada penulis. Oleh karena itu,kritik,saran,dankoreksi untuk perbaikan dan penyempurnaannya sangat penulis harapkan.

Pada kesempatan ini, perkenankanlah penulis menyampaikan rasa terima kasih diiringi doa kepada Allah SWT, kepada kedua orang tua penulis Bapak dan Ibunda saya yang telah mendidik, membesarkan dan membimbing serta doa yang tulus. Selanjutnya diucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H.Basri Modding,S.E.,M.Si selaku Rektor Universitas Muslim Indonesia;
2. Bapak Prof. Dr., H. La Ode Husen S.H., M.H.,selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia;

3. Ibu Dr. Hj. Andi Risma, S.H., M.H. selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia yang telah memberikan izin, kesempatan dan fasilitas kepada penulis selama mengikuti Pendidikan program sarjana;
4. Bapak Prof. Dr. H. Lauddin Marsuni, SH.,MH. Dan Bapak Dr Muhammad Rustan, SH.,M.H. selaku ketua dan anggota pembimbing yang memberikan bimbingan, dengan penuh keseriusan, kecermatan dan kebijakan dalam memberi petunjuk-petunjuk perihal prinsip penulisan karya ilmiah kepada penulis;
5. Bapak Dr. Hasbuddin Khalid, SH.,M.H. dan Bapak Moch. Andry Wikra Wardhana, SH,M.H. selaku tim penguji yang memberikan masukan dan saran pada ujian Seminar proposal sampai Ujian Skripsi;
6. Segenap Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia yang telah Memberikan ilmu pengetahuan yang luar biasa, Pengalaman dan nasehat yang luar biasa selama penulis menempuh pendidikan di Univesitas Muslim Indonesia;
7. Seluruh Pegawai dan Staf Akademik Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia atas segala bantuannya dalam pengurusan administrasi selama penyusunan skripsi ini;

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 penulis sendiri, civitas akademika maupun para pembaca yang memerlukan sebagai bahan literatur dikemudian hari nantinya.

Makassar, Juli 2023

Sayyid Ahmad Fadel

ABSTRAK

Sayyid Ahmad Fadel 04020190492 “Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara berdasarkan peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 37 tahun 1998 di Kabupaten Gowa Dibawah bimbingan Bapak Lauddin Marsuni, Sebagai Ketua Pembimbing dan Bapak Muhammad Rustan, Sebagai Anggota Pembimbing.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dua Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara berdasarkan peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 di Kabupaten Gowa Keberadaan Camat di Kabupaten Gowa sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara masih dipertanyakan apakah masih di butuhkan saat ini, sementara sudah terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah yang memadai untuk mengurus masalah pertanahan.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian empiris. Lokasi penelitian dilaksanakan di Kantor BPN Kabupaten Gowa, Kantor Camat Pattalassang dan Kantor Camat Pallangga. Jenis dan sumber data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder dengan teknik pengumpulan data yaitu wawancara dan Dokumentasi. Data yang diperoleh secara kuantitatif dengan cara menggabungkan data primer dan data skunder dari wawancara dan Dokumentasi untuk menghasilkan kesimpulan yang jelas dari hasil penelitian ini.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Posisi Camat sebagai PPAT Sementara di Kabupaten Gowa masih di butuhkan di sebagian kecamatan di kabupaten gowa dan sebagian lagi kurang di butuhkan lagi Camat sebagai PPAT sementara di Kabupaten Gowa. Hal ini disebabkan oleh fakta bahwa dari 18 kecamatan di kabupaten Gowa di 9 kecamatan di antara nya berada di dataran tinggi di Kecamatan tersebut masyarakat nya sulit mengakses PPAT yang ada sehingga mereka mengandalkan Camat sebagai PPAT karena Kecamatan tersebut jauh dari pusat kota sedang kan PPAT yang ada di Kabupaten Gowa berada di pusat kota saja. Sedangkan 9 kecamatan lagi yang berada di dataran rendah sudah kurang di butuhkan Camat sebagai PPAT karena di 9 kecamatan tersebut memiliki jumlah PPAT terbanyak. di lihat dari jumlah PPAT yang ada sudah 77 yang menyebar di 9 kecamatan tersebut maka sudah memadai. Meskipun wilayah Kabupaten Gowa memiliki jumlah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memadai, termasuk di antaranya adalah Notaris, namun masih diperlukan PPAT sementara yang dijabat oleh Camat. Hal ini menunjukkan bahwa kebutuhan masyarakat terhadap PPAT sementara masih tinggi di daerah yang jauh dari pusat kota meskipun sudah ada cukup banyak PPAT yang tersedia, namun PPAT yang ada tidak menyebar

merata di 18 kecamatan di Kabupaten Gowa Oleh karena itu, peran PPAT sementara dalam membantu masyarakat dalam proses pembuatan akta tanah masih sangat diperlukan masyarakat yang berada di di dataran tinggi yang jauh dari pusat kota sedangkan yang berada di dataran rendah kurang di butuhkan lagi.

Penulis merekomendasikan agar Pemerintah Kabupaten Gowa tetap mempertahankan posisi Camat sebagai PPAT Sementara di wilayah pedesaan dan dataran tinggi yang tidak tercover oleh PPAT untuk membutuhkan layanan di bidang pertanahan. Namun, perlu ada pembinaan dan pengawasan yang lebih ketat terhadap peran dan tanggung jawab Camat dalam hukum pertanahan untuk meminimalkan terjadinya penyimpangan dan pelanggaran hukum. Dan kantor pertanahan Kabupaten Gowa sebaiknya mengadakan penyuluhan secara rutin dengan disiplin yang tinggi di bidang pertanahan, terutama dalam hal catur tertib hukum pertanahan, untuk meningkatkan kesadaran hukum dalam masyarakat dan pejabat terkait di wilayah tersebut. Dengan demikian, kesadaran hukum dalam masyarakat dan pejabat terkait dapat tercapai sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan kinerja Camat sebagai PPAT Sementara dapat dilaksanakan secara efektif dan efisien

Kata Kunci: *Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, peraturan pemerintah.*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
DAFTAR ISI	iii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	10
C. Tujuan Penelitian	10
D. Manfaat Penelitian	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	13
A. Hukum Tertib Pertanahan	13
B. Tinjauan Umum Pejabat Pembuat Akta Tanah	16
1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah	17
2. Sejarah Pejabat Pembuat Akta Tanah di Indonesia.....	20
3. Dasar hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah	22
4. Tugas, Wewenang Dan Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah	24
C. Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara..	29
1. Pengertian Camat.....	29
2. Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara	32
3. Dasar Hukum Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara	36
BAB III METODE PENELITIAN.....	38
A. Jenis Penelitian.....	38
B. Lokasi Penelitian.....	38
C. Jenis dan Sumber Data	39
D. Teknik Pengumpulan Data.....	39
E. Analisis Data	40
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	41
A. Deskripsi Kabupaten Gowa.....	41
B. Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara masih diperlukan	

atau dibutuhkan dalam tertib hukum pertanahan di Kabupaten Gowa	43
C. mengapa Camat ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara sedangkan jumlah Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Gowa sudah terbilang cukup	53
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....	62
A. Kesimpulan	62
B. Saran	62
DAFTAR PUSTAKA.....	64

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah adalah sumber bagi kesejahteraan dan kemakmuran rakyat, demikianlah ditegaskan dalam Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945. Indonesia dengan daerah yang amat luas serta sangat subur yang semenjak zaman purba telah terkenal sebagai suatu negara pertanian kini masih harus mendapatkan beras dari luar negeri karena belum dapat mencukupi kebutuhan rakyatnya. Jelas betapa pentingnya masalah agraria sebagai masalah nasional yang sudah selayaknya harus mendapat perhatian kita semuanya.¹ Hubungan antara manusia dengan tanah tidak dapat dipisahkan, yang dimana hubungan manusia dengan tanah mempunyai pertalian yang berakar dalam hubungannya. Hal ini dapat dipelajari dan dipahami, karena tanah merupakan tempat tinggal manusia, tempat mencari makan, tempat untuk melahirkan, tempat manusia akan dimakamkan karena itu hubungan manusia dengan tanah.

Pengertian tanah dalam Undang-undang Pokok Agraria adalah permukaan bumi yang dalam penggunaannya termasuk bagian ruang di atasnya sesuai dengan tujuan penggunaannya. Maka dalam

¹ Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, Pasal 1 angka 1

pengertian tersebut tanah diartikan dalam arti konteks ruang, yang dalam bahasa Inggrisnya adalah *Land*. Disamping pengertian tanah dan sifatnya sebagaimana di atas, tanah mempunyai sifat sebagai sumber daya yang unik. Keunikannya adalah bahwa tanah sebagai benda yang mempunyai berbagai macam sifat yaitu antara lain sebagai benda ekonomi. Sebagai benda ekonomi, tanah merupakan barang yang dapat dijadikan komoditi atau dapat diperjualbelikan kepemilikannya.

Di Indonesia Undang-Undang tentang tanah diatur dalam undang-undang no 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria.“ Salah satu cara memperoleh hak milik atas tanah bagi masyarakat yang belum mempunyai atau memiliki tanah baik untuk keperluan tempat tinggal maupun tempat berusaha atau bertani” Mayoritas orang ingin memiliki dan menguasai tanah karena ingin memenuhi kebutuhan hidup. Bagi kebanyakan manusia, tanah merupakan kebutuhan pokok yang harus dipenuhi, selain makanan dan pakaian secara psikologis manusia, tidak akan merasa tenang sebelum memiliki sendiri tanah untuk tempat bernaung.

Semenjak diterbitkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA) diterbitkan suatu Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat PP No. 37 Tahun 1998), sebagai pelengkap dari Peraturan

Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah dan telah dijanjikan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disingkat PP No. 24 Tahun 1997) Pasal 7 maka tugas dan ruang lingkup jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah lebih jelas dan rinci.

Dalam perundang-undangan Pejabat Pembuat Akta Tanah maupun Notaris adalah merupakan pejabat umum yang diberikan kewenangan membuat akta otentik tertentu, yang membedakan keduanya adalah Landasan hukum berpijak yang mengatur keduanya. PPAT diatur dalam UUPA, PP No. 24 Tahun 1997, PP No. 37 Tahun 1998, sedangkan Pejabat Notaris diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disingkat Undang-Undang No. 30 Tahun 2004). Perbedaan tersebut tergambar dengan jelas dari lembaga hukum yang bertanggung jawab untuk mengangkat dan memberhentikan, tugas dan kewenangannya dalam rangka pembuatan akta-akta otentik tertentu, serta sistem pembinaan dan pengawasan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pejabat Notaris diangkat dan diberhentikan oleh Menteri dalam hal ini Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia, pembinaan dan pengawasan ada pada pejabat yang ada di bawah kementerian tersebut yakni Pengadilan Negeri. Pejabat Pembuat Akta Tanah diangkat dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (KBPN), sedangkan pembinaan dan pengawasannya ada pada

pejabat yang ditunjuk dalam tingkat daerah kabupaten atau kota hal ini Kepala Kantor Pertanahan setempat.

Permasalahan-permasalahan tanah atau sengketa tanah telah banyak terjadi di masyarakat. Hal ini disebabkan karena penjual dan pembeli dalam mengadakan jual beli tanah tersebut terlalu mengabaikan prosedur. Masyarakat sering mengabaikan adanya pendaftaran tanah atau menunda-nunda pendaftaran tanah tersebut. Hal ini disebabkan masih adanya pemikiran saling percaya kepada sesama, sehingga waktu kepercayaan itu sirna, terjadilah suatu konflik dan salah satunya akan dirugikan.² Sedangkan didalam jual beli tanah harus disaksikan oleh 2 orang saksi atau Kepala desa/Kelurahan. Kemudian tanah untuk jual beli harus ada bukti peran Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam jual beli hak atas tanah sangat dibutuhkan untuk menjamin kepastian hukum.³

Dalam proses jual beli tanah hendaknya kita pun memperhatikan apakah tanah tersebut tanah sengketa. Jika tanah sengketa hendaknya tidak diperjual belikan karena tentu merugikan salah satu pihak jelas akan terjadi. Tanah sengketa artinya tanah yang bermasalah, jika diperjual belikan tentu masalahnya akan bertambah banyak. Tanah sengketa ini tidak diperjual belikan sebelum nantinya selesai status kepemilkannya serta dinaungi oleh hukum yang berlaku.

² Sutedi, Ardian.2007. Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya, Sinar Grafika. Jakarta. hlm 30

³ Ibid. hlm 32

[illegible]

Semakin meningkatnya populasi manusia, kebutuhannyapun

⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 2007), h. 70.

Program Kerja Departemen Dalam Negeri Bidang Agraria dalam Pelita III dan Program Operasional Tahun 1979/1980, bertujuan untuk meletakkan bagi terciptanya suatu tata kehidupan dalam masyarakat dimana penguasaan tanah dapat memberikan nilai ekonomis secara maksimal dan jaminan hukum bagi yang mempunyainya. Untuk mencapai tujuan tersebut ditentukan sasaran pokoknya baik Program Kerja itu bersifat Nasional maupun Regional. Sasaran pokok tersebut dikenal dengan Catur Tertib yakni :

1. Tertib Hukum Pertanahan;
2. Tertib Administrasi Tanah;
3. Tertib Penggunaan Tanah;
4. Tertib Pemeliharaan Tanah dan Lingkungan Hidup.

Kegiatan penyelenggaraan pendaftaran tanah erat kaitannya dengan keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau disingkat PPAT. Hal ini tidak dapat dipungkiri, sebab disebutkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 5 bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional. Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan tugas pendaftaran tanah dibantu oleh PPAT, yaitu PPAT yang diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota atau dapat ditunjuk PPAT sementara yaitu Pejabat Pemerintah yang karena kedudukannya bertindak sebagai PPAT.

PPAT melaksanakan sebagian dari kegiatan pendaftaran tanah dengan tugas pembuatan akta otentik sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu di daerah kerjanya yang ditentukan oleh pemerintah (kompetensi absolute) yakni kabupaten atau kota satu wilayah dengan wilayah kerja Kantor pertanahan.

Meskipun telah ada PPAT yang ditunjuk oleh Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota namun tuntutan dari masyarakat yang banyak, jangkauan yang susah, serta administrasi yang sering kali bertele-tele menyebabkan masyarakat lebih memilih untuk ke kantor camat mengurus persoalan pertanahan. Camat sebagai PPAT Sementara, keberadaannya didasarkan pada wilayah kerja di Kecamatan karena jabatannya dimana yang bersangkutan berkedudukan sebagai kepala wilayah sebagaimana diuraikan dalam Undang-Undang No. 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintah Daerah, pengertian Camat bukanlah kepala wilayah melainkan sebagai perangkat daerah di wilayah/pemangku wilayah sebagai unsur penyelenggaraan pemerintah daerah.⁵

Dasar hukum Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dapat dilihat dalam pasal 5 ayat 3 Peraturan pemerintah

⁵ Suharjono, Camat Selaku Kepala Wilayah dan PPAT Sementara, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2009), hlm. 33

Nomor : 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuatan

Akta Tanah, yaitu :

“Untuk melayani masyarakat dalam pembuatan Akta PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) di daerah yang belum cukup terdapat PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan Akta PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) tertentu. Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat dibawah ini sebagai PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Sementara atau PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Khusus: Camat atau Kepala Desa untuk melayani Pembuatan Akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), sebagai PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Sementara”.

Negara Republik Indonesia yang merupakan Negara Hukum (rechtstaat) telah dibuat perangkat peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pertanahan dan pejabat menyelenggarakan urusan pertanahan, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang peraturan jabatan pejabat pembuat Akta Tanah.⁶ Berkaitan dengan pejabat pemerintah yang ditunjuk menjadi PPAT sementara, menurut pasal 5 ayat (3) PP 37 tahun 1998 adalah Camat atau kepala desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. Tujuan diangkatnya PPAT Sementara adalah untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu.

Camat yang ditunjuk menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara yang melaksanakan atau mendapatkan tugas dari

⁶ <http://www.martingelawyers.com/2016/05/10/camat-selaku-ppat-sementara-adalah-pejabat-tanah/>, Diakses pada hari selasa tanggal 22 November 2022 pukul 12.20 WITA.

pemerintah untuk membantu memberikan pelayanan kepada masyarakat dalam melakukan perbuatan hukum pertanahan. Camat diharapkan mampu mewujudkan tertib hukum pertanahan di wilayahnya. Camat selain sebagai wakil pemerintah pusat juga mempunyai peranan yang sangat penting dan luas di bidang agraria jika hal tersebut di hubungkan dengan kepentingan – kepentingan politik hukum. Namun dewasa ini kedudukan posisi Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta kurang di butuhkan untuk menjalankan tugas-tugas pertanahan di sebagian kecamatan di Kabupaten Gowa namun sebagian juga masih di butuhkan camat sebagai PPATS di Kabupaten Gowa. Hal ini disebabkan oleh fakta bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah yang juga Notaris sudah ada 77 PPAT di kabupaten Gowa kalau di lihat dari jumlah tersebut maka sudah memadai, tetapi PPAT cenderung berkantor di pusat kota saja dan tidak tersebar merata di 18 kecamatan yang ada di Kabupaten Gowa. Bahkan, beberapa kecamatan di Kabupaten Gowa tidak memiliki PPAT sama sekali. Dari total 77 PPAT yang ada di Kabupaten Gowa, hanya 9 kecamatan yang memiliki Pejabat Pembuat Akta Tanah , yaitu kecamatan Somba Opu, Botomarannu, Pallangga, Barombong, Bajeng, Bajeng Barat, Bontonompo, dan Bontonompo Selatan, yang memiliki jumlah Pejabat Pembuat Akta Tanah terbanyak. Temuan tersebut dari Dit. Perencanaan Tata Ruang Kabupaten Gowa⁷

⁷ Dit. Perencanaan Tata Ruang Kabupaten Gowa

Keberadaan Camat di Kabupaten Gowa sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara masih dipertanyakan apakah masih di butuhkan saat ini, sementara sudah terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah yang memadai untuk mengurus masalah pertanahan. Oleh karena itu, penulis tertarik untuk mengkaji dan meneliti mengenai **“Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Di Kabupaten Gowa”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang dan fokus penelitian yang telah dijelaskan di atas, maka yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Apakah Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara masih diperlukan atau dibutuhkan dalam tertib hukum pertanahan di Kabupaten Gowa?
2. Mengapa Camat di tunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara sedangkan jumlah PPAT di Kabupaten Gowa sudah terbilang cukup?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah tersebut, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui Apakah Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara masih diperlukan atau dibutuhkan dalam tertib hukum pertanahan di Kabupaten Gowa
2. Untuk mengetahui mengapa Camat ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara sedangkan jumlah Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Gowa sudah terbilang cukup.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini memiliki dua manfaat, yaitu manfaat teoritis dan manfaat praktis.

1. Manfaat Teoritis

- a. Hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan pengetahuan secara luas bagaimana suatu peraturan mengenai Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 dan peraturan-peraturan hukum positif agrarian lainnya sebagai peraturan pelaksana dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum tentang masalah pertanahan.
- b. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi salah satu sumber hipotesa (kesimpulan sementara) terhadap penelitian berikutnya oleh penulis maupun para akademisi dalam upaya melakukan pembaharuan hukum agraria guna mewujudkan politik hukum agraria Indonesia yaitu terciptanya sistem hukum agraria nasional yang adil, konsekuen, dan tidak diskriminatif, yaitu melalui upaya mewujudkan tertib hukum pertanahan.

2. Manfaat Praktis

- a. Sebagai bahan informasi semua pihak yang berkaitan dan kalangan akademis untuk menambah wawasan dalam bidang Hukum Administrasi Negara dalam hal ini dikaitkan dengan tertib hukum pertanahan.
- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi rujukan ilmiah bagi siapapun yang dalam suatu karya ilmiah untuk mendapatkan suatu perlindungan hukum secara pasti dan konsekuen terhadap hak-hak agraria yang dimiliki setiap warga negara.
- c. Sebagai bahan evaluasi terhadap permasalahan yang berkaitan dengan hukum pertanahan dan sebagai bahan informasi yang berguna bagi masyarakat mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- d. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memenuhi amanat Undang- Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 dalam rangka pelaksanaan administrasi hukum agraria, dimana pelaksanaannya diserahkan kepada pemerintah daerah dalam hal ini Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Hukum Tertib Pertanahan

Dasar hukum Catur Tertib Pertanahan adalah Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 7 tahun 1979 tentang Rencana Pembangunan Lima Tahun Ketiga (REPELITA III) 1978/80-1983/84. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 7 tahun 1979 tentang Rencana Pembangunan Lima Tahun Ketiga (REPELITA III) 1978/80-1983/84 pada Pasal 1 menyebutkan bahwa rencana pembangunan selama tahun 1978/80-1983/84 yang termuat dalam lampiran merupakan bagian dari pola dasar pembangunan nasional yang di dalamnya tercantum Catur Tertib Pertanahan. Catur Tertib Pertanahan yang menjadi landasan dalam melaksanakan penatataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemeliharaan tanah ini berisi kebijaksanaan untuk :

1. Tertib hukum

Yaitu yang dimaksud tertib hukum adalah tiap-tiap bidang tanah diberikan jaminan kepastian hukum tentang kepemilikan hak atas tanah yang memiliki hubungan hukum yang sah dengan tanah yang bersangkutan menggunakan dokumen yang dibuat menurut peraturan perundangan yang berlaku.

2. Tertib administrasi

Berupa upaya memperlancar usaha masyarakat terkait pelayanan di bidang agraria agar pelayanan dapat lancar, tertib, murah, cepat,

dan tidak berbelit-belit dengan berdasarkan pelayanan umum yang adil dan merata. Tertib administrasi ini merupakan salah satu butir Tertib yang diperbaharui dalam Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tentang Sapta Tertib Pertanahan Nomor 277/KEP-7.1/VI/212 yang berisikan :

- a) Menjalankan Komputerisasi Kantor Pertanahan (KKP) dengan konsisten
- b) Ketaatan menindaklanjuti Laporan Hasil Pemeriksaan (LHP)
- c) Pengelolaan buku tanah, surat ukur, peta, warkah secara baik dan tertib
- d) Pencatatan setiap surat masuk dan surat keluar
- e) Menjawab surat-surat masuk sesuai aturan
- f) Terselenggaranya tata persuratan yang tertib dan lebih efektif/efisien
- g) Standarisasi naskah dinas
- h) Penataan arsip pertanahan (peta, buku tanah, surat ukur, warkah) dalam manajemen arsip modern
- i) Tersedianya Standard Operating Procedure (SOP) dalam setiap kegiatan
- j) Tersusunnya petunjuk pelaksanaan dan petunjuk teknis dalam setiap kegiatan

3. Tertib penggunaan tanah

Tertib penggunaan tanah adalah memastikan bahwa tanah harus benar-benar digunakan sesuai dengan kemampuannya untuk

sebesar-besarnya kemamkuran rakyat, dalam hal ini terkait peruntukannya yang tidak terlepas dengan memperhatikan kondisi kesuburan dan potensi pengembangan kemampuan tanah. Dengan fokus penggunaan secara optimal serasi dan seimbang, pemanfaatan di daerah perkotaan yang menciptakan suasana aman, tertib, lancar, dan sehat. Dan tidak terdapat konflik kepentingan antar sektor terkait peruntukannya.

4. Tertib pemeliharaan dan lingkungan hidup

Mengupayakan keterkaitan tanah dalam kelangsungan lingkungan hidup, memastikan pemberian hak pemanfaatan/ penggunaannya melaksanakan kewajiban terkait pemeliharaan dan lingkungan hidup.

Pada dasarnya catur tertib pertanahan mengatur agar upaya pembangunan dan kebijakan pemerintahan yang bersinggungan dengan urusan pertanahan memperhatikan 4 aspek catur pertanahan tersebut, sehingga program pemerintah selanjutnya melaksanakan prinsip-prinsip tersebut.

Hal ini dibuktikan dengan tindak lanjut dari Kepres ini, beberapa contohnya adalah Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nomor 4 tahun 1995, Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nomor 5 tahun 1995 beberapa surat edaran Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 410-2650 tanggal 12

September 1995 tentang Pencanangan Gerakan Nasional Sadar Tertib Pertanahan, surat edaran Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 410-2767 tanggal 22 September 1995 tentang Gerakan Nasional Sadar Tertib Pertanahan, dan lain-lain terkait peraturan perundangan lainnya tentang Pertanahan, yang menyebutkan tentang Catur Tertib Pertanahan.

B. Tinjauan Umum Pejabat Pembuat Akta Tanah

Tanah dewasa ini semakin meningkat sejalan dengan bertambahnya jumlah penduduk dan meningkatnya keperluan lain yang berkaitan dengan tanah. Tanah tidak saja sebagai tempat bermukim, tempat untuk bertani, tetapi juga dapat dipakai sebagai jaminan mendapatkan pinjaman bank, untuk keperluan jual beli dan sewa menyewa. Begitu pentingnya kegunaan tanah bagi orang atau badan hukum menuntut adanya jaminan kepastian hukum atas tanah tersebut.⁸

Pejabat Pembuat Akta Tanah dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan peraturan pelaksana dari Undang-Undang Pokok Agraria. Dalam PP Nomor 10 Tahun 1961, disebutkan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang membuat akta bagi pihak-pihak yang

⁸ Florianus S.P Sangsun, 2008. Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah, Visimedia, Jakarta, hlm.1.

bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan hak baru atau membebankan hak atas tanah.

1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah

Sebutan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) pertama kali ditemui dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Bentuk Akta yang ditetapkan tanggal 7 September 1961, Peraturan Menteri tersebut diawali dengan pernyataan berkehendak menetapkan bentuk akta-akta yang harus dibuat oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang kemudian disingkat Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai Warga Negara sekaligus Pejabat yang berwenang membuat akta otentik mengenai segala sesuatu perbuatan hukum berkaitan dengan peralihan Hak Atas Tanah, tunduk pada hukum dan peraturan perundangan yang berlaku.

Menurut Pasal 1 angka 34 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, memberikan pengertian yaitu: Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu. Kewenangan membuat akta-akta yang dimaksud adalah akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan.

Menurut Boedi Harsono, yang dimaksud Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah suatu jabatan (ambt) dalam tata susunan hukum agrarian nasional kita, khususnya hukum yang mengatur pendaftaran tanah. Dapat diartikan juga “orang” yang menjabat jabatan tersebut.⁹ Pengertian PPAT lebih ditegaskan lagi dalam Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Yang disebut dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberikan wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberi kuasa pembebanan hak Tanggungan menurut Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.¹⁰

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, di bedakan menjadi 4 (empat) macam, yaitu:

a. Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pejabat Pembuat Akta Tanah 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 (Pasal 1 angka 1).

⁹ Boedi Harsono, *Badan Pertanahan Nasional, Deputi Bidang Pengukuran Dan Pendaftaran Tanah* (Jakarta: Makalah , Seminar tentang Pendaftaran Tanah Di Bidang Hak Tanggungan dan PPAT,1990) hal 34

¹⁰ Penjelasan Pasal 1 Angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

b. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara

Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah (Pasal 1 angka 2).

c. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus

Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus 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 program atau tugas pemerintah tertentu. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya (Pasal 1 angka 3).

d. Pejabat Pembuat Akta Tanah Pengganti

Pejabat Pembuat Akta Tanah Pengganti yaitu yang menggantikan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berhalangan sementara, misalnya karena cuti (Pasal 38 ayat (3)).¹¹

Berdasarkan pengertian di dalam peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, dapat disimpulkan bahwa, Pejabat Pembuat Akta

¹¹ Penjelasan PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat pembuat Akta Tanah.

Tanah adalah “Pejabat Umum“. Menurut Effendi Perangin, Pejabat Umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang kegiatan tertentu.

Dalam menjalankan tugasnya Pejabat Pembuat Akta Tanah membantu sebagian dari kegiatan pendaftaran tanah yang merupakan kegiatan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat diletakkan sebagai Pejabat Tata Usaha Negara.

2. Sejarah Pejabat Pembuat Akta Tanah di Indonesia

Berdasarkan ketentuan Pasal 19 Ayat 1 Undang Undang Pokok Agraria berbunyi :

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah”.

Sebelum berlakunya UUPA ini, kebijakan pendaftaran tanah merupakan produk kolonial yang diatur dalam *Overschrijvings Ordonantie*, yang dilaksanakan oleh hakim- hakim pada *Raad Van Justitie* selaku pejabat balik nama (*Overschrijvings Ambtenaar*) yang diberikan tugas dan wewenang untuk membuat akta balik nama (*Gerechterlijke acte*), yang harus diikuti dengan pendaftarannya di kantor kadaster (kantor pendaftaran tanah) yang

menjadi kewenangan dan tanggungjawab kepala kadaster. Pada tahun 1947 dikeluarkan Stbl, dimana yang diberi wewenang untuk membuat akta balik nama adalah kepala kadaster, sehingga kepala kadaster mempunyai fungsi ganda yaitu :

- a) Sebagai pejabat balik nama (membuat akta balik nama) dan sejak saat itu kewenangan hakim Raad Van Justite sebagai pejabat balik nama berakhir.
- b) Sebagai kepala kadaster, yang mendaftarkan pencatatan balik nama.

Berlakunya UUPA maka berbagai peraturan produk kolonial yang mengatur tentang tanah diantaranya Overschrijvings Ordonantie maupun pejabat balik namanya, dinyatakan tidak berlaku lagi. Pelaksanaan UUPA diterbitkan Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah sebagai tonggak sejarah keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang kita kenal sekarang ini, yang selanjutnya Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 diubah dengan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sampai saat ini terus dipertahankan, sebagaimana dirumuskan kembali dalam Peraturan No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah Jo PP No. 24 tahun 2016 tentang

Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dimana PPAT dan Badan Pertahanan Nasional mempunyai hubungan fungsional satu sama lain dalam kaitannya.

3. Dasar hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah

Salah satu tujuan dibentuknya UUPA juga untuk menjamin kepastian hukum yang menyangkut hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia maka dalam hal ini kemudian ditegaskan di dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan bahwa:

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”¹²

Instruksi kepada Pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah tersebut harus diatur dengan peraturan pelaksana berupa Peraturan Pemerintah. Untuk hal tersebut maka Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut adalah Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 (Diundangkan Dalam Lembaran Negara 2171) tentang Pendaftaran Tanah, dalam Pasal 19 berbunyi sebagai berikut:

“Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah memberikan sesuatu hak bagi atas tanah,

¹² Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria, Pasal 19 ayat (1)

menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut Pejabat) Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria”

Pejabat yang dimaksud adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah atau lebih dikenal dengan. Sebutan Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk pertama kali ditemui dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 tentang Bentuk Akta yang ditetapkan tanggal 7 September 1961, Peraturan Menteri tersebut diawali dengan pernyataan berkehendak menetapkan bentuk akta-akta yang harus dibuat oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Adapun beberapa dasar hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai berikut:

- a. Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah disebutkan bahwa: “PPAT yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku”.
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah , pada pasal 37 ayat (1) disebutkan bahwa :

“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 Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

- c. Peraturan pemerintah No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- d. PMA/Ka.BPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

4. Tugas, Wewenang Dan Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah

- a. Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah

Tugas pokok Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan memuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu, mengenai hak atas tanah Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh peraturan hukum itu. Perbuatan hukum yang dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 antara lain meliputi:

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

Menurut ketentuan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menyatakan bahwa :

“Untuk melaksanakan tugas pokok tersebut Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana telah disebutkan di atas, mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus hanya berwenang membuat Akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus penunjukannya”

b. Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 2016 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu :

- 1) Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam

Pasal 2 ayat 2 mengenai 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 daerah kerjanya.

2) Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya. Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menetapkan bahwa perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dibuktikan dengan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu :

- 1) Jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah diatur dalam Pasal 37 ayat 1.
- 2) Peralihan Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi yang didahului dengan likuidasi perseroan atau koperasi yang bergabung atau melebur dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah diatur dalam Pasal 43 ayat 2.
- 3) Pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, pembebanan Hak

Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Sewa untuk bangunan atas Hak Milik dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah diatur dalam Pasal 44 ayat 1.¹³

c. Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah

Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu dalam membuat dan menerbitkan Akta Peralihan Hak Atas Tanah, harus sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku. Sebelum membuat dan menerbitkan Akta Peralihan Hak Atas Tanah, yang harus diperhatikan terlebih dahulu mengenai sertifikat Hak Atas Tanah yang bersangkutan. Apabila tanah tersebut telah terdaftar akan tetapi belum memiliki sertifikat Hak Atas Tanah, maka sebagai pengganti dari sertifikat Hak Atas Tanah tersebut adalah Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) atas tanah yang dibuat dan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, yang isinya menerangkan bahwa hak atas tanah tersebut belum memiliki Sertifikat Hak Atas Tanah.

Untuk tanah-tanah/hak atas tanah yang belum didaftarkan, maka pemilik hak atas tanah dapat mengajukan permohonan kepada Lurah/Kepal Desa setempat untuk dibuatkan dan diterbitkan Surat Keterangan hak Milik atau Surat Keterangan Tanah (SKT) yang diketahui oleh Camat setempat.

¹³ Ibid, halaman 83.

Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah:

- a. Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib bersumpah.
- b. Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib segera menyampaikan akta yang telah dibuat dan diterbitkan serta warkah lainnya yang diperlukan untuk perbuatan dan penerbitan sebuah akta lainnya kepada Badan Pertanahan Nasional kabupaten/Kota setempat untuk didaftarkan dalam Buku Tanah dan dicantumkan pada “Sertifikat Hak Atas Tanah” yang bersangkutan.
- c. Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib membuat “Daftar Akta” yang telah dibuat dan diterbitkan, menurut bentuk yang telah ditentukan dalam peraturan yang berlaku.
- d. Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib menjalankan petunjuk-petunjuk yang telah diberikan oleh Badan Pertanahan Nasional dan Pejabat yang mengawasinya.
- e. Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam setiap bulannya wajib menyampaikan laporan bulanan yang dibuatnya selama satu bulan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota akan melaporkan hasil pengamatannya kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi setempat.

C. Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara

1. Pengertian Camat

Camat merupakan pemimpin kecamatan sebagai perangkat daerah kabupaten atau kota. Camat berkedudukan sebagai koordinator penyelenggaraan pemerintahan di wilayah kecamatan, berada di bawah, dan bertanggung jawab kepada bupati melalui sekretaris daerah kabupaten atau kota. Camat diangkat oleh bupati atau wali kota atas usul sekretaris daerah kabupaten atau kota terhadap pegawai negeri sipil yang memenuhi syarat berdasarkan undang-undang yang berlaku.

Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014, Pemerintahan Daerah telah mengatur bahwa kecamatan merupakan perangkat daerah kabupaten dan daerah kota. Kecamatan dipimpin oleh kepala kecamatan yang disebut camat. Camat bertanggungjawab kepada bupati melalui sekretaris daerah dari pegawai negeri sipil yang memenuhi persyaratan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah yang ada dalam Pasal 224 disebutkan dengan jelas. Kepada pegawai negeri sipil yang memegang jabatan camat selanjutnya akan diberikan eselon III.b.¹⁴

Implementasi kebijakan otonomi daerah mendorong terjadinya perubahan secara struktural, fungsional dan kultural

¹⁴ Moh. Mahfud. MD, Hukum Kepegawaian Indonesia, liberty, Yogyakarta, 1998, Hlm. 89.

dalam keseluruhan tatanan penyelenggaraan pemerintahan daerah. Salah satu perubahan yang sangat esensial adalah yang berkenaan dengan kedudukan, kewenangan, tugas dan fungsi Camat. Camat juga berperan sebagai kepala wilayah (wilayah kerja, namun tidak memiliki daerah dalam arti daerah kewenangan) ini salah satu fungsi Camat, karena melaksanakan tugas umum pemerintahan di wilayah kecamatan, khususnya tugas-tugas atributif dalam bidang koordinasi pemerintahan terhadap seluruh instansi pemerintahan di wilayah kecamatan, dalam hal ini mengkoordinasikan kegiatan pemberdayaan masyarakat, penyelenggaraan ketentraman dan ketertiban, penegakan peraturan perundang-undangan pembinaan penyelenggaraan pemerintahan desa atau kelurahan, serta melaksanakan tugas pemerintah lainnya yang belum dilaksanakan oleh pemerintahan desa atau kelurahan dan instansi pemerintah lainnya di wilayah kecamatan.

Camat sebagai perangkat daerah juga mempunyai kekhususan dibandingkan dengan perangkat daerah lainnya dalam pelaksanaan tugas pokok dan fungsinya untuk mendukung pelaksanaan azas desentralisasi. Kekhususan tersebut yaitu adanya suatu kewajiban mengintegrasikan nilai-nilai sosio kultural, menciptakan stabilitas dalam dinamika politik, ekonomi, dan budaya, mengupaya terwujudnya ketentraman dan ketertiban

wilayah sebagai perwujudan kesejahteraan rakyat serta masyarakat dalam rangka membangun integritas kesatuan wilayah. Dalam hal ini, fungsi utama Camat selain memberikan pelayanan kepada masyarakat, juga melakukan Dalam Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah, Kecamatan tidak lagi merupakan satuan wilayah kekuasaan pemerintahan, melainkan sebagai perangkat daerah.

Status kecamatan kini merupakan perangkat daerah kabupaten/kota yang setara dengan dinas dan lembaga teknis daerah bahkan kelurahan, hal ini dinyatakan dengan jelas dalam Pasal 120 Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 yakni, "Perangkat daerah kabupaten/kota terdiri atas sekretariat daerah, sekretariat DPRD, dinas daerah, lembaga teknis daerah, kecamatan dan kelurahan".¹⁵

Sedangkan didalam pasal 126 ayat (3) huruf a undang-undang Nomor 32 Tahun 2004, Camat memiliki kewenangan untuk membina, mengkoordinasikan kegiatan pemberdayaan masyarakat. yang dimaksud membina dalam ketentuan ini adalah bentuk fasilitasi pembuatan program kerja pemberdayaan dan fasilitas masyarakat untuk meningkatkan kinerja masyarakat. Pemerintah kecamatan merupakan tingkat pemerintahan yang mempunyai peranan penting dalam pelaksanaan pelayanan terhadap

¹⁵ Penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 19 tahun 2008 tentang Kecamatan, Setneg, Jakarta

masyarakat di kecamatan, hal ini yang kemudian menjadikan Camat sebagai ujung tombak dalam pelaksanaan tugas-tugas umum pemerintahan serta sebagian urusan otonomi yang dilimpahkan oleh Bupati/ Walikota untuk dilaksanakan dalam wilayah kecamatan. Namun, tugas tersebut tidak dengan serta merta memposisikan Camat sebagai kepala wilayah seperti pada waktu lalu.¹⁶

2. Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara

Pelaksanaan tentang tanah dijalankan sesuai dengan peraturan perundang – undangan yang mengatur tentang pendaftaran tanah, yang dimana menyangkut masalah pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran peralihan tanah. Oleh karena itu, dalam menjalankan pendaftaran tanah gunanya juga dapat memberikan kepastian hukum tentang hak atas tanah tersebut, yaitu memberikan data yang benar seperti data tentang mengenai luas tanah, letak dan batas – batas tanah tersebut.¹⁷

Pejabat yang dimaksud untuk melakukan pendaftaran tanah menurut peraturan Pasal 5 Ayat 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dimana diubah menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat

¹⁶ Ibid., hal 3

¹⁷ Urip Santoso, Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, (Jakarta: Penerbit Kencana, 2011)

Pembuat Akta Tanah adalah Camat yang diangkat menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara diangkat oleh Menteri yang berhubungan dengan penyelenggaraan urusan pemerintah di bagian khusus pertanahan jika suatu wilayah tersebut belum cukup terapat Pejabat Pembuat Akta Tanah, dimana Pejabat Pembuat Akta Tanah ini tentu tugasnya adalah untuk melayani masyarakat yang berhubungan dengan pembuat akta autentik yang dibuat atau disahkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Penunjukan Camat sebagai PPAT adalah bertujuan untuk membantu kelancaran dalam tugas-tugas administrasi pertanahan yaitu membuat akta tanah yang merupakan akta otentik mengenai semua perbuatan hukum yang meliputi jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan, pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dengan daerah kerja di dalam wilayah kerja jabatannya.

Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah diberikan Pelimpahan kewenangan dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dapat dikategorikan sebagai jenis pelimpahan Kewenangan Delegasi dan pelimpahan kewenangan Atribusi dalam

ranah hukum tata usaha negara. Kewenangan Delegasi adalah suatu pengdelegasian yang diberikan oleh organ pemerintah yang memiliki kedudukan lebih tinggi dengan organ pemerintah lain yang lebih rendah. Kewenangan Atribusi adalah Kewenangan yang karena jabatannya, Camat adalah Pejabat Pemerintah atau kepala Wilayah Pemerintah yang ada karena diatur oleh peraturan perundang-undangan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam kenyataannya seringkali menghadapi dilema disatu pihak, mereka harus taat atau tunduk pada ketentuan hukum, jika dilihat kenyataan dilapangan banyak sekali masalah yang tidak dapat ditangani dan ditampung oleh peraturan – peraturan yang ada karena peraturan – peraturan tersebut belum mengatur dengan rinci. Oleh Karena itu Camat diangkat menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara melakukan perbuatan atau penafsiran dalam melayani klienya tidak sesuai dengan ketentuan - ketentuan yang berlaku. Penafsiran terhadap perbuatan tersebut dalam antara Pejabat Pembuat Akta tanah dengan klienya tersebut tidak dapat dihindari, di satu sisi pejabat Pembuat Akta Tanah karena tugasnya adalah melayani masyarakat sebagai klienya, sedangkan di sisi lain, klien membutuhkan pelayanan sangat tidak peduli dengan peraturan – peraturan yang mengikat Pejabat Pembuat Akta Tanah. ¹⁸

a) Tugas Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akat Tanah Sementara

¹⁸ Dr. J. Kartini Soedjendro, S.H., Perjanjian Peralihan Hak atas Tanah yang Berpotensi Konflik, (Yogyakarta: Kanisius, 2001),26.

Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, Memiliki tugas sama dengan yang dilakukan oleh PPAT antara lain : untuk menyelenggarakan suatu daftar dari akta-akta yang dibuatnya antara lain reportorium (daftar dari akta-akta yang telah dibuat), yang berisikan nama dari penghadap, sifat aktanya, jual beli, hibah, tanggal akta dibuatnya dan nomornya, identitas dari tanahnya/surat ukur dan luas tanahnya beserta bangunan yang termasuk permanen, semi permanen, darurat) dan tanaman yang ada dan lain-lain keterangan.

Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dalam menjalankan tugasnya 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. Namun demikian kewenangan tersebut hanya meliputi wilayah kerjanya saja. Hal ini ditegaskan dalam ketentuan Pasal 4 yang menyatakan bahwa PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.

b) Tanggung Jawab Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara

Tanggung jawab pada Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara ini di bagi dua yakni;

1. Tanggung jawab jabatan, maksudnya berkenaan dengan keabsahan tindakan hukum pemerintahan yang dilakukan oleh pejabat untuk dan atas nama jabatan (*ambtshalve*). Menurut F.R. Bothlingk menyatakan bahwa perbuatan hukum ini adalah pernyataan kehendak dan tanggung jawab secara khusus tertuju kepada pihak yang kehendaknya dinyatakan, yakni pihak yang diwakili. Wakil tidak menyatakan kehendaknya sendiri, karena itu melakukan tanggung jawab kepadanya tidak pada tempatnya. Meskipun kewenangan itu melekat pada jabatan yang membawa konsekwensi melekatnya tanggung jawab pada jabatan yang bersangkutan, namun dapat saja dalam pelaksanaan kewenangan itu tanggung jawab dibebankan kepada pribadi pejabat.
2. Tanggung jawab pribadi, ini berkaitan dengan kesalahan administrasi dalam penggunaan wewenang maupun pelayanan publik. Seorang pejabat yang menjalankan tugas dan kewenangan jabatan atau membuat suatu perbuatan hukum maka secara tidak langsung dibebani akan tanggung jawab itu sendiri.

3. Dasar Hukum Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah

Sementara

Dasar hukum camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dapat di lihat dalam Pasal 5 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor : 37 Tahun 1998, yaitu:

“Untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah, atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah tertentu. Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat dibawah ini sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara atau Khusus Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara”.

Selain, itu, dasar hukum camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah juga terdapat pada Pasal 18 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Ka. BPN No. 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyebutkan bahwa dalam hal tertentu Kepala Badan Pertanahan dapat menunjuk Camat dan/atau Kepala Desa karena jabatannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara.

Jadi Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara adalah Camat yang ditunjuk dan diangkat sebagai pejabat yang berwenang membuat akta otentik dibidang pertanahan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi. Penunjukan Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara adalah untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah.¹⁹

¹⁹ Badan Pertanahan Nasional, Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, (Jakarta: Bumi Bakti, 2006), hlm. 10

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang akan digunakan oleh penulis adalah penelitian yuridis empiris. Penelitian yuridis empiris yang dimaksudkan kata lain yang merupakan jenis penelitian hukum sosiologis dan dapat disebutkan dengan penelitian secara lapangan, yang mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta yang telah terjadi didalam kehidupan masyarakat.²⁰ Atau dengan kata lain yaitu suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang telah terjadi di masyarakat dengan maksud dengan mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan.

B. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ditetapkan dengan tujuan agar ruang lingkup permasalahan yang akan diteliti lebih sempit dan terfokus, sehingga penelitian yang dilakukan lebih terarah. Penelitian dengan judul “Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Di Kabupaten Gowa” ini dilakukan dengan mengambil lokasi di Kantor Kecamatan yang masih menerapkan camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara, kantor BPN Kabupaten Gowa serta kantor

²⁰ Bambang Waluyo, “Penelitian Hukum Dalam Praktek” (2002; Sinar Grafika; Jakarta), hlm 15

pembuat Pejabat Pembuat Akta Tanah terkait. Alasan memilih lokasi penelitian di Kabupaten Gowa ini karena masih terdapat beberapa Kecamatan yang masih menggunakan Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara sedangkan sudah terdapat banyak Pejabat Pembuat Akta Tanah yang mengurus tentang masalah pertanahan.

C. Jenis dan Sumber Data

Ada pun sumber data yang digunakan dalam usulan penelitian ini merupakan data sekunder dan data primer.

1. Data Primer

Data Primer, merupakan data yang diperoleh secara langsung dari sumbernya atau objek penelitian yang dilakukan.

2. Data Sekunder

Data Sekunder merupakan data hukum dan pendapat hukum yang diperoleh dari buku-buku, literature, hasil penelitian, artikel internet, dan dokumen yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

D. Teknik Pengumpulan Data

Penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data dengan cara melalui dua tahap, yaitu;

1. Wawancara

Wawancara yaitu usaha pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mengadakan tanya jawab terhadap informan yang dianggap berkaitan dengan kegiatan penelitian.

2. Dokumentasi

Dokumentasi yaitu usaha pengumpulan data dengan menggunakan buku-buku, dokumen-dokumen yang mempunyai hubungan langsung dengan pembahasan.

E. Analisis Data

Dalam menganalisis data yang telah diperoleh, peneliti menggunakan teknik analisis secara deskriptif kualitatif yakni data yang diperoleh akan dianalisis dan disajikan dalam bentuk kata-kata lisan maupun tertulis. Teknik ini bertujuan untuk menggambarkan secara sistematis fakta-fakta dan data- data yang diperoleh, serta hasil penelitian baik dari hasil studi lapang maupun studi literatur untuk kemudian memperjelas gambaran hasil penelitian.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Deskripsi Kabupaten Gowa

Kabupaten Gowa merupakan salah satu daerah Kabupaten/Kota di lingkungan Provinsi Sulawesi Selatan. Kabupaten Gowa berada pada 119.3773° Bujur Barat dan 120.0317° Bujur Timur, 5.0829342862° Lintang Utara dan 5.577305437° Lintang Selatan. Kabupaten yang berada di daerah selatan dari Sulawesi Selatan merupakan daerah otonom ini, di sebelah Utara berbatasan dengan Kota Makassar dan Kabupaten Maros. Di sebelah Timur berbatasan dengan Kabupaten Sinjai, Kabupaten Bulukumba dan Kabupaten Bantaeng. Di sebelah Selatan berbatasan dengan Kabupaten Takalar dan Kabupaten Jeneponto sedangkan di bagian Baratnya dengan Kota Makassar dan Kabupaten Takalar.

Wilayah administrasi Kabupaten Gowa terdiri dari 18 kecamatan dan 167 desa/kelurahan dengan luas daerah sekitar 1.883,33 kilometer persegi atau sama dengan 3,01 persen dari luas wilayah Provinsi Sulawesi Selatan. Wilayah Kabupaten Gowa sebagian besar merupakan dataran tinggi yaitu sekitar 72,26 persen. Ada 9 wilayah kecamatan yang merupakan dataran tinggi yaitu Parangloe, Manuju, Tinggimoncong, Tombolo Pao, Parigi, Bungaya, Bontolempangan, Tompobulu dan Biringbulu.

Dari total luas Kabupaten Gowa 35,30 persen mempunyai kemiringan tanah di atas 40 derajat, yaitu pada wilayah kecamatan Parangloe, Tinggimoncong, Bungaya dan Tompobulu. Kabupaten Gowa dilalui oleh banyak sungai yang cukup besar yaitu ada 15 sungai. Sungai dengan luas daerah aliran yang terbesar adalah Sungai Jeneberang yaitu seluas 881 km² dengan panjang 90 km.

Wilayah Kabupaten Gowa sebagian besar merupakan dataran tinggi yaitu sekitar 72,26 persen atau terdapat 9 Kecamatan yang merupakan dataran tinggi. Oleh karena itu, jarak antara wilayah kecamatan dengan ibukota kabupaten relatif jauh. Jarak terjauh dari ibukota kabupaten adalah Kecamatan Biringbulu yang menempuh jarak 140 KM dan Kecamatan Bontolempangan dengan jarak 120 KM yang harus melewati Kabupaten Jeneponto dan Kabupaten Takalar. Sedangkan Jarak terdekat adalah Kecamatan Pallangga yang hanya menempuh 2,45 KM dan Kecamatan Bontomarannu dengan jarak 9 KM. Di bawah ini rincian jarak antara kecamatan dengan ibukota kabupaten:

Jarak dari Ibukota Kecamatan ke Ibukota Kabupaten

No	Kecamatan	Ibukota Kecamatan	Jarak (km)	Keterangan
1	Bontonompo	Tamallayang	16,00	
2	Bontonompo Selatan	Pabundukang	30,00	
3	Bajeng	Kalebajeng	12,00	
4	Bajeng Barat	Borimatangkasa	15,80	
5	Pallangga	Mangalli	2,45	
6	Barombong	Kanjilo	6,50	
7	Sombaopu	Sungguminasa	0,00	Ibukota Kabupaten
8	Bontomarannu	Borongloe	9,00	

9	Pattalassang	Pattallassang	13,00	
10	Parangloe	Lanna	27,00	
11	Manuju	Moncongloe	20,00	
12	Tinggimoncong	Malino	59,00	
13	Tombolo Pao	Tamaona	90,00	
14	Parigi	Majannang	70,00	
15	Bungaya	Sapaya	46,00	
16	Bontolempangan	Bontoloe	63,00	
17	Tompobulu	Malakaji	125,00	Melalui Jeneponto
18	Biringbulu	Lauwa	140,00	
	Jumlah		100,00	167

Sumber: BPS Kabupaten Gowa

B. Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara masih diperlukan atau dibutuhkan dalam tertib hukum pertanahan di Kabupaten Gowa

Dalam praktiknya, PPATS memiliki peran yang sangat penting dalam membantu memastikan bahwa transaksi tanah dilakukan dengan tertib hukum, melindungi kepentingan semua pihak yang terlibat dalam transaksi, dan mencegah terjadinya sengketa atau masalah hukum di kemudian hari. PPATS juga bertanggung jawab untuk melakukan verifikasi terhadap dokumen-dokumen yang terkait dengan transaksi, seperti sertifikat tanah, izin-izin, dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan

Dalam situasi di mana PPAT sementara masih diperlukan atau dibutuhkan, ini biasanya terjadi ketika PPAT yang biasanya menangani transaksi tidak tersedia atau tidak dapat melakukan tugasnya karena alasan tertentu, seperti sakit atau cuti. Dalam hal ini, PPAT sementara dapat ditunjuk untuk menggantikan PPAT yang biasanya menangani transaksi. PPAT sementara harus memenuhi persyaratan yang sama

dengan PPAT yang biasanya menangani transaksi, seperti memiliki sertifikat PPAT dan memiliki integritas serta keahlian yang dibutuhkan untuk menangani transaksi dengan baik.

Sementara itu, berdasarkan hasil wawancara yang penulis dengan kepala BPN Kabupaten Bapak Andi Santi SE, beliau mengatakan bahwa saya dapat memberikan informasi bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Camat memiliki peran yang berbeda namun keduanya masih sangat penting dalam hal hukum tertib pertanahan di Kabupaten Gowa. PPAT adalah pejabat yang memiliki kewenangan untuk membuat akta tanah, melakukan pendaftaran dan pemindahan hak atas tanah, serta memberikan jaminan keabsahan dan kepastian hukum atas transaksi tanah. Dalam hal ini, PPAT bertindak sebagai pihak netral yang mengatur dan mengawasi proses transaksi tanah untuk memastikan bahwa semua dokumen dan prosedur hukum terpenuhi. Sementara itu, Camat adalah pejabat pemerintah yang bertanggung jawab atas administrasi wilayah dan pembangunan di wilayahnya. Camat juga memiliki peran dalam pengawasan dan pengendalian tanah di wilayahnya, termasuk memastikan bahwa proses transaksi tanah dilakukan secara legal dan sesuai dengan peraturan yang berlaku²¹

Berdasarkan hasil wawancara diatas, penulis menyimpulkan bahwa baik PPAT maupun Camat memiliki peran yang berbeda namun

²¹ Andi Santi, S.E, Kepala Sub Bagian Tata Usaha, 11 April 2023

sama-sama penting dalam menjamin hukum tertib pertanahan di Kabupaten Gowa. PPAT bertanggung jawab dalam pembuatan akta tanah dan memberikan keabsahan dan kepastian hukum atas transaksi tanah, sedangkan Camat bertanggung jawab dalam administrasi wilayah dan pengawasan serta pengendalian tanah di wilayahnya. Keduanya harus bekerja sama dan saling mendukung untuk memastikan bahwa proses transaksi tanah dilakukan secara legal dan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Hal ini sangat penting untuk menjaga keamanan dan kepastian hukum dalam kepemilikan tanah, serta mencegah sengketa dan masalah di kemudian hari.

Camat sebagai PPAT Sementara, keberadaannya didasarkan pada wilayah kerja di Kecamatan karena jabatannya dimana yang bersangkutan berkedudukan sebagai kepala wilayah. Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1974 tentang Pemerintahan Daerah, secara terminologi Camat diartikan sebagai kepala wilayah dibawah perintah dari Bupati dan/atau Gubernur sebagai Kepala Daerah. Namun dengan berkembangnya keadaan sosial masyarakat serta peraturan perundang-undangan yang mengaturnya maka dengan Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah, pengertian Camat bukanlah kepala wilayah melainkan sebagai perangkat daerah di wilayah/pemangku wilayah sebagai unsur penyelenggara pemerintah daerah.

Dalam struktur pemerintahan di tingkat kabupaten atau kota, Camat berperan sebagai pemimpin di wilayah kecamatan dan merupakan perangkat daerah. Sebagai koordinator penyelenggaraan pemerintahan di kecamatan, Camat berada di bawah naungan Bupati dan bertanggung jawab kepada Sekretaris Daerah Kabupaten atau Kota.

Sementara itu, diketahui bahwa proses pengangkatan seorang Camat dilakukan oleh Bupati atau Walikota dengan rekomendasi dari Sekretaris Daerah Kabupaten atau Kota, dengan syarat-syarat tertentu bagi Pegawai Negeri Sipil yang memenuhi persyaratan. Tugas utama Camat adalah melaksanakan kewenangan pemerintahan yang telah dilimpahkan oleh bupati, sesuai dengan karakteristik wilayah dan kebutuhan daerah, serta menyelenggarakan kegiatan pemerintahan lainnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam pelaksanaan tugasnya, seorang Camat memimpin dan mengawasi tugas-tugas Lurah, tetapi tidak membawahi Kepala Desa.

Menurut Pasal 66 Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah, Camat adalah Kepala Kecamatan yang menerima sebagian kewenangan pemerintahan dari Bupati atau Walikota. Dalam melaksanakan tugasnya, Camat bertanggung jawab kepada Bupati atau Walikota. Selain sebagai Kepala Kecamatan, Camat juga memiliki peran sebagai PPAT sementara. Sebagai PPAT sementara, kedudukan Camat setara dengan PPAT, namun hanya

berwenang membuat akta mengenai tanah yang berada di wilayah kerjanya saja.

Dalam konteks masih diperlukannya atau dibutuhkannya PPATS dalam tertib hukum pertanahan, dapat dilihat dari beberapa hal berikut:

1. Transaksi Peralihan Hak atas Tanah atau Bangunan, PPATS masih diperlukan dalam transaksi peralihan hak atas tanah atau bangunan, seperti jual beli, hibah, tukar menukar, dan sebagainya. PPATS bertanggung jawab untuk memastikan bahwa transaksi tersebut dilakukan dengan sah dan legal, serta memastikan bahwa dokumen-dokumen yang terkait dengan transaksi tersebut terverifikasi dengan baik.
2. Sedangkan sertifikat Tanah PPATS juga terlibat dalam penerbitan sertifikat tanah. Sebelum sertifikat tanah dapat diterbitkan, PPATS harus melakukan verifikasi terhadap dokumen-dokumen yang terkait dengan tanah tersebut, seperti akta jual beli, akta warisan, dan sebagainya. PPATS juga harus memastikan bahwa sertifikat tanah tersebut diterbitkan sesuai dengan persyaratan dan prosedur yang ditetapkan oleh hukum.
3. Penyelesaian Sengketa Tanah PPATS juga dapat membantu dalam penyelesaian sengketa tanah. Dalam beberapa kasus, PPATS dapat bertindak sebagai mediator atau penasihat hukum untuk membantu menyelesaikan sengketa tanah dengan cara yang adil dan legal.

Sedangkan dalam permasalahan tanah yang biasa di tangani Camat sebagai PPAT sementara, dalam hal ini penulis mewancarai Camat Pallangga Muhammad syahria, S.I.P mengatakan Sebagai seorang Camat, dalam permasalahan pertanahan yang biasa saya tangani ketika mengurus pertanahan dari masyarakat, antara lain:

1. Masalah kepemilikan lahan yang tidak jelas, Banyak masyarakat yang belum mempunyai sertifikat hak atas tanah yang dimilikinya, atau mungkin terdapat beberapa pihak yang mengklaim kepemilikan lahan yang sama. Hal ini bisa menjadi hambatan dalam proses pengurusan pertanahan.
2. Tidak adanya data yang akurat Beberapa wilayah mungkin masih belum terdata dengan baik, atau data yang tersedia belum akurat dan lengkap. Hal ini bisa menyulitkan proses pengurusan pertanahan, seperti pengukuran dan pemetaan.
3. Persoalan administratif Beberapa proses administratif seperti perizinan, pembayaran pajak, dan pengesahan dokumen-dokumen terkait pertanahan dapat memakan waktu dan biaya yang cukup besar. Jika tidak diurus dengan baik, ini bisa menjadi hambatan bagi masyarakat dalam memperoleh hak atas tanah yang dimilikinya.
4. Terkait hukum warisan misalnya ketika orang terdekat, sahabat atau pun keluarga ketika melakukan pengurusan soal tanah selalu meminta kebijakan. Di sisi lain terkait dengan permasalahan tanah,

teman ataupun keluarga jika tanah yang dia urus tidak terdaftar dalam buku C dan aturan karna tanah menyangkut hukum jika tidak sesuai aturan, maka tidak ada yang namanya keluarga atau pun sahabat.

5. Kurangnya pemahaman masyarakat mungkin belum memahami dengan baik aturan dan prosedur pengurusan pertanahan, atau belum memiliki kesadaran tentang pentingnya memiliki sertifikat hak atas tanah. Hal ini bisa menjadi hambatan dalam proses pengurusan pertanahan, dan memerlukan upaya edukasi dan sosialisasi yang lebih intensif.²²

Berdasarkan hasil wawancara tersebut, dapat disimpulkan bahwa sebagai seorang Camat, terdapat beberapa hambatan dalam pengurusan pertanahan dari masyarakat, seperti masalah kepemilikan tanah yang tidak jelas, tidak adanya data yang akurat, persoalan administratif, terkait hukum warisan, dan kurangnya pemahaman masyarakat tentang aturan dan prosedur pengurusan pertanahan. Untuk mengatasi hambatan tersebut, diperlukan upaya-upaya seperti peningkatan sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat, penyelesaian masalah administratif yang memudahkan masyarakat dalam pengurusan pertanahan, serta penegakan hukum terkait kepemilikan tanah dan warisan. Selain itu, penting juga untuk meningkatkan

²²Muhammad syahril, S.I.P , Camat Pallangga, Kabupaten Gowa, 14 Maret 2023

pengelolaan data dan informasi yang akurat dan terintegrasi dalam pengurusan pertanahan.

Sedangkan dari hasil wawancara penulis dengan Camat Pattalassang Baharuddin, S.STP mengatakan masalah tanah menjadi salah satu permasalahan yang masih sering terjadi di masyarakat, termasuk di kantor camat. Beberapa faktor yang menyebabkan masyarakat masih sering melakukan permasalahan tanah di kantor camat antara lain:

1. Ketidakjelasan kepemilikan tanah: Masalah kepemilikan tanah yang tidak jelas seringkali menjadi penyebab utama permasalahan tanah di kantor camat. Hal ini dapat terjadi karena kurangnya informasi atau dokumen yang mendukung mengenai status kepemilikan tanah, atau adanya klaim dari pihak-pihak yang berbeda mengenai kepemilikan tanah tersebut.
2. Perbedaan interpretasi aturan dan regulasi: Terkadang masyarakat memiliki pemahaman yang berbeda mengenai aturan dan regulasi yang berlaku dalam masalah tanah. Hal ini dapat terjadi karena kurangnya informasi atau pemahaman yang salah mengenai aturan-aturan tersebut.
3. Konflik kepentingan: Terdapat banyak kepentingan yang terkait dengan kepemilikan tanah, seperti kepentingan komersial, kepentingan sosial, dan kepentingan individu. Konflik kepentingan

dapat terjadi antara pihak-pihak yang berbeda dan menyebabkan permasalahan tanah di kantor camat.

4. Keterbatasan akses ke lembaga yang lebih tinggi: Terkadang masyarakat sulit mengakses lembaga yang lebih tinggi, seperti pengadilan, dalam menyelesaikan permasalahan tanah. Hal ini bisa disebabkan oleh biaya yang mahal atau jarak yang jauh, sehingga mereka memilih untuk menyelesaikan masalah di kantor camat.
5. Kurangnya kesadaran hukum: Masyarakat yang kurang memiliki kesadaran hukum akan sulit memahami dan mengikuti aturan-aturan yang berlaku dalam masalah tanah. Hal ini dapat menyebabkan permasalahan tanah di kantor camat karena mereka tidak mengetahui hak dan kewajiban mereka sebagai pemilik tanah.²³

Berdasarkan wawancara tersebut, dapat disimpulkan bahwa masalah tanah masih sering terjadi di masyarakat, termasuk di kantor camat. Beberapa faktor yang menyebabkan permasalahan tanah tersebut antara lain:

1. Ketidakjelasan kepemilikan tanah: Masalah kepemilikan tanah yang tidak jelas seringkali menjadi penyebab utama permasalahan tanah di kantor camat. Kurangnya informasi atau dokumen yang mendukung mengenai status kepemilikan tanah, serta klaim dari

²³ Baharuddin, S.STP, Camat Pattalassang, Kabupaten Gowa, 14 Maret 2023

pihak-pihak yang berbeda mengenai kepemilikan tanah, menjadi faktor utama dalam masalah ini.

2. Perbedaan interpretasi aturan dan regulasi: Kurangnya informasi atau pemahaman yang salah mengenai aturan dan regulasi yang berlaku dalam masalah tanah dapat menyebabkan perbedaan interpretasi di kalangan masyarakat. Hal ini dapat memunculkan permasalahan di kantor camat.
3. Konflik kepentingan: Kepemilikan tanah sering kali melibatkan banyak kepentingan yang berbeda, seperti kepentingan komersial, sosial, dan individu. Konflik kepentingan ini dapat timbul antara pihak-pihak yang berbeda dan menjadi penyebab permasalahan tanah di kantor camat.
4. Keterbatasan akses ke lembaga yang lebih tinggi: Sulitnya akses masyarakat ke lembaga yang lebih tinggi, seperti pengadilan, dalam menyelesaikan permasalahan tanah dapat menyebabkan mereka memilih untuk menyelesaikan masalah di kantor camat. Biaya yang mahal atau jarak yang jauh menjadi faktor utama dalam keterbatasan akses ini.
5. Kurangnya kesadaran hukum: Masyarakat yang kurang memiliki kesadaran hukum akan sulit memahami dan mengikuti aturan-aturan yang berlaku dalam masalah tanah. Kurangnya kesadaran ini dapat menyebabkan permasalahan tanah di kantor camat karena masyarakat tidak mengetahui hak dan kewajiban mereka sebagai pemilik tanah.

Dalam rangka mengatasi permasalahan tersebut, diperlukan langkah-langkah seperti meningkatkan kesadaran hukum masyarakat, memberikan edukasi mengenai aturan dan regulasi tanah, meningkatkan akses ke lembaga yang lebih tinggi, serta memperkuat transparansi dan dokumentasi kepemilikan tanah.

Demikian dari hasil penulis dapat disimpulkan bahwa Camat masih sangat diperlukan dalam hukum pertanahan di Kabupaten Gowa, sebagai bagian dari sistem administrasi yang memfasilitasi transaksi jual beli tanah dan penyelesaian sengketa tanah di wilayah tersebut. Namun, peran dan tanggung jawab camat dalam hukum pertanahan dapat berbeda-beda di setiap daerah tergantung pada regulasi dan kebijakan yang berlaku di masing-masing Kecamatan di Kabupaten Gowa.

C. Mengapa Camat ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara sedangkan jumlah Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Gowa sudah terbilang cukup

Sebelum membahas mengenai camat ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sementara, perlu diketahui bahwa PPAT adalah pejabat yang memiliki kewenangan untuk membuat akta tanah dan hak atas tanah serta memberikan pengesahan terhadap akta-akta tersebut. Pejabat Pembuat Akta Tanah umumnya adalah notaris yang telah memiliki izin dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN). Namun, dalam beberapa kasus

tertentu, camat dapat ditunjuk sebagai PPAT sementara. Hal ini biasanya terjadi pada daerah-daerah yang terpencil atau kurang terjangkau oleh notaris. Dalam situasi seperti itu, camat dapat ditunjuk sebagai PPAT sementara untuk memfasilitasi proses pembuatan akta tanah bagi masyarakat setempat.

Meskipun jumlah pejabat pembuat akta tanah yang sudah terbilang cukup, namun keputusan untuk menunjuk camat sebagai PPAT sementara dapat dipertimbangkan jika memang ada kebutuhan di lapangan, terutama jika daerah tersebut sulit dijangkau oleh notaris. Namun, perlu diingat bahwa penunjukan camat sebagai PPAT sementara harus memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh pihak berwenang, seperti Kementerian ATR/BPN. Selain itu, camat yang ditunjuk juga harus memahami dan menguasai prosedur dan aturan yang berlaku terkait pembuatan akta tanah.

Sementara itu, berdasarkan hasil wawancara yang penulis dengan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa, Kepala Sub Bagian Tata Usaha Andi santi SE, beliau mengatakan bahwa di Kabupaten Gowa tentu menjadi tantangan dalam hal penanganan masalah pertanahan. Namun, dengan adanya Camat yang ditunjuk sebagai PPAT, diharapkan dapat memudahkan akses masyarakat untuk mendapatkan layanan pembuatan akta tanah di wilayah mereka sedangkan kondisi geografis di Kabupaten Gowa beberapa kecamatan jauh dari pusat kota dimana notaris hanya berada di pusat

kota. Pembentukan tim yang terdiri dari beberapa Camat dapat dilakukan untuk menangani masalah pertanahan yang lebih kompleks. Meskipun demikian, perlu dicatat bahwa keberhasilan dalam menciptakan hukum tertib pertanahan tidak hanya tergantung pada peran camat sebagai PPAT saja, tetapi juga melibatkan peran banyak pihak, termasuk pihak BPN, pengadilan, pihak swasta, dan masyarakat secara keseluruhan.²⁴

Berdasarkan hasil wawancara diatas, penulis menyimpulkan bahwa penanganan masalah pertanahan di Kabupaten Gowa merupakan sebuah tantangan karena kondisi geografis yang membuat akses masyarakat untuk mendapatkan layanan pembuatan akta tanah sulit. Namun, dengan adanya Camat yang ditunjuk sebagai PPAT, diharapkan dapat memudahkan akses tersebut. Pembentukan tim yang terdiri dari beberapa Camat juga dapat dilakukan untuk menangani masalah pertanahan yang lebih kompleks. Namun, keberhasilan dalam menciptakan hukum tertib pertanahan tidak hanya tergantung pada peran Camat sebagai PPAT saja, tetapi juga melibatkan peran banyak pihak, termasuk pihak BPN, pengadilan, dan masyarakat secara keseluruhan. Oleh karena itu, perlu ada koordinasi dan kolaborasi antara semua pihak terkait untuk menciptakan hukum tertib pertanahan yang efektif di Kabupaten Gowa.

²⁴ Andi Santi, S.E, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa, Kepala Sub Bagian Tata Usaha, 11 April 2023

Sedangkan dari hasil wawancara penulis Dengan Notaris Huswan husain, SE, SH, MKn Tentang diangkatnya Camat sebagai PPAT sementara mengatakan bahwa Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 mengenai Pembentukan, Penghapusan, dan Pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah peraturan yang mengatur tentang PPAT yang bertugas membuat akta tanah di Indonesia. Dalam peraturan tersebut, terdapat ketentuan yang menyatakan bahwa Camat dapat ditunjuk sebagai PPAT sementara dalam wilayah kerjanya apabila belum ada PPAT tetap yang ditunjuk oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Namun sebenarnya Camat di Kabupaten Gowa sudah tidak sepenuhnya di butuhkan lagi karena sudah ada 77 PPAT yang ada di Kabupaten Gowa namun 77 ppat tersebut Cuma berpusat di pusat kota saja tidak menyebar di semua kecamatan dan di beberapa kecamatan di Kabupaten Gowa di antara nya yaitu parangloe, manuju, tinggimoncong, tombolo pao, parigi, bungaya, bontolempangan, tompobulu dan biringbulu, dari 9 Kecamatan tersebut yang tidak terdapat PPAT di situlah masih di butuhkan nya Camat sebagai PPATS. Namun kita kembali lagi terhadap Notaris yang ada di Kabupaten Gowa kurang mengetahui permasalahan tanah ataupun riwayat tanah dalam wilayah camat tersebut dan faktor utama juga menjadi proplem yaitu sebagian kecamatan di Kabupaten Gowa

sangat jauh dari pusat kota sedangkan para PPAT berada di pusat kota.²⁵

Dalam hal ini, dapat diketahui bahwa meskipun jumlah PPAT di Kabupaten Gowa sudah cukup banyak, namun faktor utama yang menjadi masalah adalah kurangnya pengetahuan dan pemahaman PPAT mengenai riwayat dan permasalahan tanah di wilayah kecamatan yang jauh dari pusat kota . Oleh karena itu, diperlukan upaya untuk meningkatkan pengetahuan dan pemahaman PPAT tentang permasalahan tanah dan riwayat tanah di setiap wilayah Kecamatan. Dengan meningkatkan pengetahuan dan pemahaman PPAT diharapkan dapat mengurangi masalah-masalah terkait tanah yang mungkin terjadi di wilayah Kecamatan tersebut. Meskipun demikian, hal ini tidak berarti bahwa Camat tidak diperlukan lagi di Kabupaten gowa, karena Camat memiliki peran yang berbeda dan tetap diperlukan dalam menjalankan tugas dan fungsinya di wilayah Kecamatan nya.

Meskipun wilayah Kabupaten Gowa telah memiliki cukup banyak PPAT, masyarakat masih membutuhkan Camat sebagai PPATS. Hal ini disebabkan oleh fakta bahwa kebanyakan tanah di Kabupaten Gowa masih merupakan peninggalan tanah adat yang dibukukan dalam buku C desa meskipun seharusnya semua hak-hak adat dapat dikonversi sesuai dengan UUPA, pelaksanaannya belum

²⁵ Huswan Husain, SE, SH, MKn, Notaris , Kabupaten Gowa, 20 Maret 2023

tuntas secara keseluruhan. Oleh karena itu, masyarakat lebih memilih Camat sebagai Pejabat pembuat akta tanah sementara karena mereka dianggap lebih mengenal wilayahnya serta daerah tugasnya dibandingkan PPAT .

Hal lainnya adalah bahwa PPAT cenderung berkantor di pusat saja, yaitu di Ibukota Kabupaten Gowa, dan tidak tersebar secara merata di 18 kecamatan yang ada di Kabupaten gowa. Bahkan, beberapa kecamatan tidak memiliki PPAT sama sekali. Dari total 77 PPAT yang ada di Kabupaten Gowa, hanya 9 kecamatan yang memiliki PPAT, dengan kecamatan Gowa, Somba Opu, Botomarannu, Pallangga, Barombong, Bajeng, Bajeng Barat, Bontonompo, dan Bontonompo Selatan memiliki jumlah PPAT terbanyak. Sedangkan di 9 kecamatan yang tidak memiliki ppat yaitu parangloe, manuju, tinggimoncong, tombolo pao, parigi, bungaya, bontolempangan, tompobulu dan biringbulu. Temuan ini didasarkan pada hasil wawancara penulis dengan Kepala bagian Sub Tata Usaha kantor BPN Bapak Andi Santi SE.²⁶

Sementara kecamatan di Kabupaten Gowa yang masih belum memiliki pejabat pembuat akta tanah yang tetap berkedudukan di sana di wilayah 9 kecamatan tersebut oleh karena itu, masyarakat di wilayah tersebut masih sulit untuk mengakses jasa PPAT, sehingga mereka mengandalkan jasa Camat sebagai ppat PPATS. Meskipun notaris sebagai PPAT banyak terkonsentrasi di kota, namun

²⁶ Andi Santi, S.E, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa, Kepala Sub Bagian Tata Usaha, 11 April 2023

keberadaan camat sebagai PPATS di Kabupaten Gowa masih diperlukan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat di wilayah pedesaan dan dataran tinggi yang sulit dijangkau.

Peran camat sebagai pejabat pembuat akta tanah sementara sangat penting dalam mengedukasi masyarakat tentang pentingnya pendaftaran tanah. Meskipun demikian, kondisi minimnya pemahaman masyarakat tentang pendaftaran tanah harus diantisipasi dengan baik oleh Camat. Hal ini seharusnya menjadi motivasi bagi Camat untuk memberikan pelayanan yang baik kepada masyarakat sebagai PPAT. Oleh karena itu, perlu adanya upaya untuk meningkatkan pemahaman masyarakat tentang pendaftaran tanah dan memastikan bahwa Camat menjalankan tugasnya dengan baik sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara.

Meskipun wilayah Kabupaten Gowa memiliki jumlah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memadai, termasuk di antaranya adalah Notaris, namun masih diperlukan PPAT sementara yang dijabat oleh Camat. Hal ini menunjukkan bahwa kebutuhan masyarakat terhadap PPATS masih tinggi meskipun sudah ada cukup banyak PPAT yang tersedia di wilayah tersebut. Oleh karena itu, peran PPAT sementara dalam membantu masyarakat dalam proses pembuatan akta tanah masih sangat diperlukan masyarakat.

Disamping itu bila dipandang dari keadaan geografis, dapat disimpulkan bahwa peran Camat sebagai PPAT Sementara masih

diperlukan, terutama di beberapa wilayah kecamatan di Kabupaten Gowa yang merupakan kawasan pedesaan dengan tingkat pendidikan, sosial, dan ekonomi yang tidak merata. Karena wilayah pedesaan cenderung memiliki aksesibilitas dan informasi yang terbatas, maka kehadiran Camat sebagai PPAT Sementara dapat membantu memfasilitasi proses pembuatan akta tanah yang lebih efektif dan efisien bagi masyarakat setempat. Namun, untuk wilayah perkotaan yang lebih padat dan memiliki infrastruktur dan sumber daya manusia yang lebih baik, peran Camat sebagai PPAT Sementara mungkin tidak lagi dibutuhkan secara signifikan.

Menurut pendapat penulis, fungsi dan posisi Camat sebagai PPAT Sementara masih sangat penting dalam wilayah Kabupaten Gowa, terutama untuk tanah-tanah yang berada di wilayah kecamatan yang sebagian besar merupakan kawasan pedesaan dan dataran tinggi. Sebagai Aparat Daerah, Camat dianggap sebagai pejabat pemerintah yang dapat membantu dalam permasalahan hukum terkait tanah masyarakat setempat. Oleh karena itu, keberadaan Camat sebagai PPAT Sementara di Kabupaten Gowa masih relevan dan sesuai dengan kebutuhan pelayanan di bidang pertanahan dan memperhatikan kondisi masyarakat serta geografis daerah tersebut.

Sebaiknya, setiap Camat dalam menjalankan tugasnya sebagai PPAT Sementara harus lebih berhati-hati dan tidak melakukan penyimpangan terhadap ketentuan yang berlaku. Penting untuk

memberikan pembinaan kepada mereka agar dapat memahami dengan baik tujuan penunjukan mereka sebagai PPAT Sementara, yaitu untuk membantu pemerintah dalam menerapkan program pendaftaran tanah dan meningkatkan tertib administrasi pertanahan, sesuai dengan Pasal 5 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dan Pasal 3 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006. Kantor Pertanahan ataupun PPAT sebaiknya menyelenggarakan penyuluhan ataupun seminar secara rutin dengan disiplin tinggi di bidang pertanahan, khususnya dalam hal catur tertib hukum pertanahan, untuk meningkatkan kesadaran hukum di kalangan masyarakat dan pejabat terkait di Kabupaten Gowa. Diharapkan bahwa dengan adanya pembinaan dan penyuluhan ini, kesadaran hukum di kalangan masyarakat dan pejabat terkait dapat meningkat dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Camat masih sangat diperlukan dalam hukum pertanahan di Kabupaten Gowa, sebagai bagian dari sistem administrasi yang memfasilitasi transaksi jual beli tanah dan penyelesaian sengketa tanah di wilayah tersebut. Namun, peran dan tanggung jawab camat dalam hukum pertanahan dapat berbeda-beda di setiap daerah tergantung pada regulasi dan kebijakan yang berlaku di masing-masing Kecamatan di Kabupaten Gowa.
2. Posisi Camat sebagai PPAT Sementara di Kabupaten Gowa masih di butuhkan sebagian kecamatan di Kabupaten Gowa dan sebagian lagi kurang di butuhkan lagi Camat sebagai PPAT sementara Di Kabupaten Gowa. Hal ini disebabkan oleh fakta bahwa dari 18 kecamatan di Kabupaten Gowa di 9 Kecamatan di antara nya berada di dataran tinggi di Kecamatan tersebut masyarakat nya sulit mengakses PPAT yang ada sehingga mereka mengandalkan Camat sebagai PPAT karena Kecamatan tersebut jauh dari pusat kota sedang kan PPAT yang ada di Kabupaten Gowa berada di pusat kota saja. Sedangkan 9 Kecamatan lagi yang berada di dataran rendah sudah kurang di butuhkan Camat sebagai PPAT karena di 9 kecamatan tersebut memiliki jumlah PPAT terbanyak. di

lihat dari jumlah PPAT yang ada sudah 77 yang menyebar di 9 Kecamatan tersebut maka sudah memadai. Meskipun wilayah Kabupaten Gowa memiliki jumlah Pejabat pembuat akta tanah (PPAT) yang memadai, termasuk di antaranya adalah Notaris, namun masih diperlukan PPAT sementara yang dijabat oleh Camat. Hal ini menunjukkan bahwa kebutuhan masyarakat terhadap PPAT sementara masih tinggi di daerah yang jauh dari pusat kota meskipun sudah cukup banyak PPAT yang tersedia, namun PPAT yang ada tidak menyebar merata di 18 kecamatan di Kabupaten Gowa. Oleh karena itu, peran PPAT sementara dalam membantu masyarakat dalam proses pembuatan akta tanah masih sangat diperlukan masyarakat yang berada di dataran tinggi yang jauh dari pusat kota sedangkan yang berada di dataran rendah kurang di butuhkan lagi.

B. Saran

1. Penulis merekomendasikan agar Pemerintah Kabupaten Gowa tetap mempertahankan posisi Camat sebagai PPAT Sementara di wilayah pedesaan dan dataran tinggi yang tidak tercover oleh PPAT untuk membutuhkan layanan di bidang pertanahan. Namun, perlu ada pembinaan dan pengawasan yang lebih ketat terhadap peran dan tanggung jawab Camat dalam hukum pertanahan untuk meminimalkan terjadinya penyimpangan dan pelanggaran hukum.

2. Kantor pertanahan Kabupaten gowa sebaiknya mengadakan penyuluhan secara rutin dengan disiplin yang tinggi di bidang pertanahan, terutama dalam hal catur tertib hukum pertanahan, untuk meningkatkan kesadaran hukum dalam masyarakat dan pejabat terkait di wilayah tersebut. Dengan demikian, kesadaran hukum dalam masyarakat dan pejabat terkait dapat tercapai sesuai dengan peraturan Perundang-undangan yang berlaku, dan kinerja Camat sebagai PPAT Sementara dapat dilaksanakan secara efektif dan efisien.

DAFTAR PUSTAKA

A. AL Quran

QS. Al-Baqarah Ayat 282

B. Sumber Buku dan Jurnal

Ali Achmad Chomzah. 2002. *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*. Jakarta:

Andasasmita, 1990, Komar Notaris II, contoh Akta otentik dan penjelasannya, Ikatan Notaris Indonesia.

Boedi Harsono. 2005. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan

Badan Pertanahan Nasional, Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, (Jakarta Bumi Bakti, 2006),

Bambang Waluyo, "Penelitian Hukum Dalam Praktek" (2002; Sinar Grafika; Jakarta)

Dr. J. Kartini Soedjendro, S.H., *Perjanjian Peralihan Hak atas Tanah yang Berpotensi Konflik*, (Yogyakarta: Kanisius, 2001)

Florianus S.P Sangsun, 2008. *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*, Visimedia, Jakarta,

Moh. Mahfud. MD, *Hukum Kepegawaian Indonesia*, liberty, Yogyakarta, 1998,

Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Ghallia Indonesia, 1992),

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1995)

Sutrisno Hadi, *Metodologi Research*, Jilid 1, (Yogyakarta: Fakultas Psikologi UGM, 1984)

Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Penerbit Kencana, 2011)

C. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria, Pasal 19 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 1 Ayat 2

Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998

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

Penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 19 tahun 2008 tentang Kecamatan, Setneg, Jakarta

D. Wawancara

1. Baharuddin, S.STP, Camat Pattalassang, Kabupaten Gowa, 14 Maret 2023
2. Muhammad syahrial, S.I.P , Camat Pallangga, Kabupaten Gowa, 14 Maret 2023
3. Huswan Husain, SE, SH, MKn, Notaris , Kabupaten Gowa, 20 Maret 2023
4. Andi Santi, S.E, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa, Kepala Sub Bagian Tata Usaha, 11 April 2023