

**EFEKTIVITAS CAMAT SEBAGAI PPATS DALAM PROSES
PERALIHAN HAK ATAS TANAH DI
KOTA BANDA ACEH**

SKRIPSI

Diajukan Kepada Fakultas Hukum Untuk Memenuhi
Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana Hukum



NAMA : ZUMALIANI
NPM : 2101110058
PROGRAM STUDI : ILMU HUKUM
BAGIAN : HUKUM PERDATA

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH ACEH
BANDA ACEH**

2025

Telah Disetujui

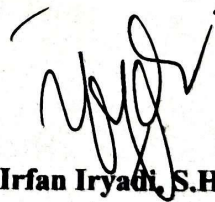
Untuk Diajukan Kepada Panitia Ujian Skripsi
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh

Judul Skripsi

**EFEKTIVITAS CAMAT SEBAGAI PPATS DALAM PROSES
PERALIHAN HAK ATAS TANAH DI
KOTA BANDA ACEH**

Banda Aceh, 04 Agustus 2025

Pembimbing



Dr. Irfan Iryadi, S.H., M.Kn

Judul Skripsi

**EFEKTIVITAS CAMAT SEBAGAI PPATS DALAM PROSES
PERALIHAN HAK ATAS TANAH DI
KOTA BANDA ACEH**

Oleh

Nama : Zumaliani
No. Mahasiswa : 2101110058
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata

Telah Dipertahankan di Depan Sidang Penguji
Pada Tanggal 16 Agustus 2025
Dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat Untuk Diterima

DEWAN PENGUJI

1. Ketua : Dr. Mainita, S.H., M.H.Kes.
2. Sekretaris : Trio Yusandy, S.H., M.Kn
3. Pembimbing/Penguji I : Dr. Irfan Iryadi, S.H., M.Kn
4. Penguji II : Dr. Fadhlullah, S.H., M.S
5. Penguji III : Nurhafifah, S.H., M.Hum

(*[Signature]*)
(*[Signature]*)
(*[Signature]*)
(*[Signature]*)
(*[Signature]*)

Banda Aceh, 25 Agustus 2025

Universitas Muhammadiyah Aceh
Dekan Fakultas Hukum



[Signature]
Dr. Mainita, S.H., M.H.Kes.

ABSTRAK

Zumaliani

**Efektivitas Camat Sebagai PPATS Dalam Proses
Peralihan Hak Atas Tanah Di Kota Banda Aceh**
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh
(VI, 65) pp, bibl,app

2025

Dr. Irfan Iryadi, S.H.,M.Kn

Dalam Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas peraturan pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT). Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) adalah pejabat yang diberikan wewenang untuk melaksanakan peralihan hak atas tanah khususnya dalam hal wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) sejarah hukumnya Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) diberikan kepada penjabat Camat tapi dikarenakan kekurangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada masa lalu, namun pada saat ini keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) di Kota Banda Aceh perlu dipertanyakan oleh karena banyaknya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan kedudukan dan kewenangan Camat sebagai PPATS, kendala yang dihadapi Camat dalam menjalankan tugasnya sebagai PPATS, efektivitas Camat sebagai PPATS dalam menjalankan tugasnya sebagai PPAT di Kota Banda Aceh .

Metode penelitian yang digunakan merupakan penelitian hukum pendekatan *juridis empiris* yang dilakukan dengan meneliti secara langsung ke lokasi penelitian, melakukan survei di lapangan, wawancara dengan responden dan informan mengenai permasalahan yang diteliti.

Hasil penelitian sebagai berikut kedudukan Camat sebagai PPATS pandangan secara hukum sah dan kewenangan untuk membuat akta tanah di wilayah kerjanya Camat memiliki sifat sementara artinya jika di wilayah Kota Banda Aceh sudah terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang mencukupi maka kewenangan PPATS sebaiknya tidak usah diperpanjang lagi. Camat memikul dua tugas pokok dan tugas tambahan dalam hal ini Camat sebagai PPATS dan sebagai kepala wilayah Camat selaku aparat pemerintah merupakan pegawai negeri yang mempunyai atasan yang dapat saja memengaruhi dalam menjalankan jabatan sebagai PPAT sedangkan PPAT Notaris dapat bertindak adil dan objektif karena dia bukan bawahan siapa pun. Camat sebagai PPATS dalam menjalankan tugasnya sebagai PPAT di Kota Banda Aceh sudah tidak Efektif lagi keberadaannya dikarenakan sudah banyak PPAT Notaris.

Memberikan saran pemerintah untuk meninjau kembali dan memperbarui regulasi terkait kewenangan Camat sebagai PPATS. Pemerintah harus mengambil langkah konkret untuk mengatasi kendala yang menghambat kinerja Camat sebagai PPATS. Evaluasi terhadap kinerja Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) di Kota Banda Aceh.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Alhamdulillah puji serta rasa syukur penulis ucapkan kepada Allah SWT Tuhan semesta alam, yang telah melimpahkan rahmatnya sehingga penulis bisa menyelesaikan penelitian ini yang berjudul **“Efektivitas Camat Sebagai PPATS Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah Di Kota Banda Aceh”**. Dan tak lupa juga Shalawat serta salam senantiasa penulis curahkan kepada baginda Nabi Muhammad SAW yang diutus oleh Allah SWT untuk membawa pesan-pesan serta kabar gembira bagi umat manusia dan semesta alam yang dinantikan syafaatnya di akhirat nanti.

Penulisan skripsi ini bertujuan untuk memenuhi dan melengkapi salah satu syarat guna mendapatkan gelar sarjana hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh. Selama proses penyelesaian skripsi ini, mendapat banyak rintangan, akan tetapi dapat dilalui berkat banyaknya pihak yang terus mendukung, membimbing, dan mendoakan oleh karena itu diucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. Irfan Iryadi, S.H.,M.Kn, selaku Dosen Pembimbing Skripsi.

Penulis sangat terbantu dengan arahan, meluangkan banyak waktu, dukungan dari beliau dalam menyelesaikan skripsi ini.

2. Bapak Dr. H. Fadhlullah, S.H.,M.S, selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah memberikan saran dan masukan selama proses kegiatan akademik di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah

Aceh.

3. Ibu Dr. Mainita S. H.,M.H.Kes, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh.
4. Para Dosen-Dosen Fakultas Hukum yang telah mendidik dan memberikan ilmunya kepada penulis.
5. Seluruh Responden dan Informan yang telah membantu penulis dalam Memberikan informasi dan motivasi dalam menyelesaikan skripsi ini.
6. Abang penulis Sarliansyah, S.T, Fahrul Razi, S.E, kakak penulis Maulidia,
S.Psi, kakak ipar Ns. Ayu Maulidia, S. Kep dan Ayu Meylinda Pitaloka Azhari, S.E terima kasih banyak atas dukungannya secara moral, finansial dan juga motivasi yang diberikan kepada penulis sehingga penulis mampu menyelesaikan studi hingga sarjana.
7. Keponakan-keponakan penulis yang tercinta dan tersayang Sharkan, Zhafran, Hadziq dan Khaira terima kasih atas ke lucu-lucuan kalian yang membuat penulis semangat dalam mengerjakan skripsi hingga selesai.
8. Sahabat Penulis Fira, Ika dan Sifa yang selalu membantu dan menyemangati penulis dalam mengerjakan skripsi .
9. Sepupu Bila dan Nurul yang selalu memotivasi dan membantu penulis dari penyusunan proposal, awal penelitian dan penulisan skripsi.
10. Teman-teman Leting 21 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh yang tidak bisa disebut satu persatu.

Secara khusus, ucapan terima kasih yang paling istimewa kepada Ibunda Almh Salmiah, A.Md. Keb dan Ayahanda yang tercinta Bapak Mulyadi cinta pertama dan panutanku, beliau memang tidak sempat merasakan bangku perkuliahan, namun beliau mampu mendidik penulis, memotivasi, memberikan dukungan, finansial hingga penulis mampu menyelesaikan studinya sampai sarjana.

Penulis curahkan harapan yang begitu besar semoga Allah SWT membalas semua kebaikan-kebaikan mereka dan memberikan rahmatnya di dunia dan di akhirat kelak. Berharap dengan selesainya penelitian ini dapat memberikan manfaat bagi yang membacanya sekali pun penulis sadar bahwa skripsi ini belum sempurna.

Banda Aceh, 25 Juli 2025

Pelaksana Peneliti

Zumaliani

NPM:2101110058

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	v
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Ruang lingkup dan Tujuan Penelitian	5
C. Metode Penelitian	6
D. Sistematika Penulisan	10
BAB II TINJAUAN UMUM TERHADAP TANAH, PENDAFTARAN TANAH, PPAT DAN PPATS	
A. Jenis-jenis hak atas tanah... ..	12
B. Akta Tanah... ..	18
C. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)... ..	22
D. Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPATS)... ..	24
E. Tugas Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	28
F. Hak dan kewajiban Camat sebagai Pejabat Pembuat Tanah (PPATS).....	29
BAB III EFEKTIVITAS CAMAT SEBAGAI PPATS DALAM PROSES PERALIHAN HAK ATAS TANAH DI KOTA BANDA ACEH	
A. Kedudukan dan kewenangan Camat sebagai PPATS.....	34
B. Kendala yang dihadapi Camat dalam menjalankan tugasnya sebagai PPATS	43
C. Efektivitas Camat sebagai PPATS dalam menjalankan tugasnya sebagai PPAT di Kota Banda Aceh.....	50
BAB IV PENUTUP	
A. Simpulan	57
B. Saran	58

DAFTAR PUSTAKA	59
LAMPIRAN	61

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah adalah anugerah Tuhan yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat Indonesia. Selain sebagai tempat tinggal tanah juga mengandung nilai ekonomi bagi masyarakat, juga sebagai mata pencarian dan sebagai sumber kehidupan manusia di masa mendatang. Untuk itu negara memberikan hak-hak atas tanah seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai. Di Indonesia dasar hukum mengenai hak atas tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA).

Peralihan hak atas tanah harus melalui Kantor BPN (Badan Pertanahan Nasional) dan hak atas tanah harus didaftarkan karena untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum. Jabatan yang terlibat dalam peralihan hak atas tanah adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kerja sama yang baik antara semua pihak akan memastikan bahwa proses peralihan hak atas tanah berjalan lancar, sah dan terhindar dari sengketa.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diangkat dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang diberi kewenangan untuk membuat akta perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat

diangkat satuan rumah susun. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat diangkat oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia setelah memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 merupakan perubahan atas PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Nomor 33 Tahun 2021 tentang Uang Jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Mengingat tugas dari orang yang menduduki jabatan PPAT tersebut tentunya dalam penyelenggaraan jabatan PPAT itu tidak menutup kemungkinan terjadinya kekosongan PPAT di suatu kabupaten/kota sebagai akibat luasnya wilayah teritorial Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI). Untuk menyikapi kondisi tersebut ditunjuk pejabat lain untuk mengemban jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Pejabat lain yang diberikan kewenangan untuk mengemban jabatan PPAT adalah Camat yang setelah mengangkat sumpah jabatan akan diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 Ayat (3) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.² PPATS yaitu pejabat pemerintah yang ditunjuk karena

¹ Urip Santoso, *Penjabat Pembuatan Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, Dan Sifat Akta*, (Prenadamedia Group, Kencana 2016)Hal:61
² Irfan Iryadi, *Kepastian Hukum Kedudukan Camat Sebagai PPAT Sementara*, Jurnal Negara Hukum: Vol. 11, No 1, (Juni 2020)Hal: 3

jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.³ Di mana untuk suatu daerah kecamatan belum diangkat seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah Maka Camat yang mengepalai wilayah kecamatan tersebut untuk sementara ditunjuk karena jabatannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah.⁴

Selanjutnya seiring dengan perkembangan hukum sejarah diadakannya Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) adalah untuk mengisi kekosongan di daerah-daerah yang belum cukup Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Di mana kontruksi pada awalnya menegaskan bahwa “untuk setiap Kecamatan atau daerah yang disamakan dengan itu, diangkat seorang pejabat pembuat akta tanah”. Pergeseran itu dapat dibenarkan karena pada awalnya menganut prinsip setiap kecamatan itu ada satu Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) oleh karena terjadi kekurangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), kemudian beralih ke daerah-daerah atau tempat-tempat yang belum terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) oleh karena terjadi kekosongan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dengan kata lain, tidak ada lagi sentralisasi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada setiap kecamatan, namun hanya pada daerah pedalaman atau kecamatan

³ Hamzah, *Kedudukan Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara*, Jurnal Transformasi Administrasi: Vol.9, No 2(November 2019)Hal:4

⁴ B.F. Sihombing, *Sistem Hukum PPAT Dalam Hukum Tanah Indonesia*, (Prenadamedia Group, Kencana 2019)Hal:26

terjauh saja yang ditempatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS).

Kota Banda Aceh merupakan ibukota Provinsi Aceh sebagai pusat pemerintahan, menjadi pusat ekonomi, politik dan budaya. Namun saat ini, pengangkatan Camat sebagai PPATS di Kota Banda Aceh masih dilakukan meski pun tidak semua Camat dilantik. Faktanya Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) yang dilantik yaitu Camat Banda Raya, Camat Syah Kuala, Camat Kutaraja. Jumlah Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) ini melebihi formasi yang seharusnya untuk Kota Banda Aceh. Jika mengacu pada peraturan yang berlaku dengan formasi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang sudah melebihi, seharusnya Camat sudah tidak dapat ditunjuk untuk menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) di wilayah Kota Banda Aceh.

Berdasarkan kenyataan di atas untuk mengetahui seberapa efektif Camat sebagai PPATS di Kota Banda Aceh dalam menjalankan tugasnya, maka dalam hal ini peneliti ingin menganalisis dan mengkaji lebih dalam mengenai **Efektivitas Camat Sebagai PPATS dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah di Kota Banda Aceh** dengan rumusan masalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana kedudukan dan kewenangan Camat sebagai PPATS ?
- b. Apakah kendala yang dihadapi Camat dalam menjalankan tugasnya sebagai PPATS ?

- c. Apakah efektif Camat sebagai PPATS dalam menjalankan tugasnya sebagai PPAT di Kota Banda Aceh ?

B. Ruang Lingkup dan Tujuan Penelitian

1. Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup penelitian bertujuan untuk memberikan batasan dan kejelasan mengenai objek yang menjadi fokus penelitian dalam penulisan ini serta untuk menghindari perluasan permasalahan yang akan dikaji agar penelitian ini lebih mengarah dan tidak menyimpang dari permasalahan yang diteliti serta tujuan yang dicapai maka penulisan melakukan pembatasan kajian ini hanya pada analisis efektivitas Camat sebagai PPATS dalam proses peralihan hak atas tanah di Kota Banda Aceh.

2. Tujuan Penelitian

Berdasarkan ruang lingkup diatas maka yang menjadi tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Untuk menjelaskan kedudukan dan kewenangan Camat sebagai PPATS
- b. Untuk menjelaskan kendala yang dihadapi Camat dalam menjalankan tugasnya sebagai PPATS
- c. Untuk menjelaskan Camat sebagai PPATS efektif tidaknya dalam menjalankan tugas sebagai PPAT di Kota Banda Aceh

C. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum dengan pendekatan *yuridis empiris* yang dilakukan dengan meneliti secara langsung ke lokasi penelitian untuk mengetahui penerapan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penegakan hukum, serta melakukan survei di lapangan, wawancara dengan responden dan informan yang dianggap dapat memberikan informasi mengenai permasalahan yang diteliti. Penelitian ini, akan menghasilkan suatu deskripsi tentang dimensi keberlakuan hukum dalam masyarakat, mungkin efektif, kurang efektif atau sama sekali tidak efektif. kemudian mendeskripsikan faktor atau gejala yang mempengaruhi keberlakuan hukum, faktor yang mempengaruhi kepatuhan hukum, dan faktor yang mempengaruhi tidak atau belum dipatuhinya hukum.⁵

2. Definisi Operasional Variabel

- a. Efektivitas Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) dalam penelitian ini merujuk pada sejauh mana Camat mampu melaksanakan tugas dan fungsinya sebagai PPATS dalam memperlancar proses peralihan hak atas tanah.
- b. Proses Peralihan Hak Atas Tanah adalah serangkaian kegiatan administratif dan hukum yang mengakibatkan berpindahkannya

⁵ Nurul Qamar, *Metode Penelitian Hukum Doktrinal Dan Non-Doktrinal*, CV. Social Politic Genius (SIGn), (Makassar Agustus 2020) Hal: 50

kepemilikan hak atas tanah dari satu pihak ke pihak lain. Dalam penelitian ini fokusnya adalah proses yang melibatkan Camat sebagai PPATS.

- c. Kota Banda Aceh adalah wilayah administratif tingkat Kota di Provinsi Aceh yang menjadi objek penelitian.

3. Lokasi dan Populasi Penelitian

a. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian merupakan tempat peneliti melakukan penelitian untuk memperoleh data yang diperlukan. Peneliti memilih tempat penelitian di Kota Banda Aceh.

b. Populasi Penelitian

Populasi adalah seluruh objek, individu atau seluruh kejadian yang memiliki karakteristik tertentu yang ingin diteliti. Populasi penelitian ini terdiri dari PPAT di Kota Banda Aceh, Camat sebagai PPATS di Kota Banda Aceh, masyarakat pengguna jasa PPATS di Kota Banda Aceh dan Majelis Pengawas PPAT Kota Banda Aceh.

4. Cara Penentuan Sampel Metode

Sampel adalah bagian dari populasi yang ingin diteliti. Dalam penelitian ini digunakan metode *purposive sampling* merupakan teknik penentuan sampel dengan pertimbangan tertentu yaitu dari

keseluruhan populasi akan diambil beberapa sampel yang dianggap mewakili untuk menjawab persoalan. Sampel penelitian ini terdiri dari responden dan informan yang dapat memberikan informasi yang dibutuhkan dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut:

a. Responden

Responden atau bisa juga disebut subjek penelitian merupakan pihak-pihak yang dijadikan sampel dalam sebuah penelitian. Responden memiliki karakteristik subjek yang diperlukan. Subjek penelitian/responden berperan untuk memberikan informasi atau tanggapan terkait data yang dibutuhkan oleh peneliti. Dalam penelitian ini yang dijadikan responde adalah:

- 1) PPAT yang ada di Kota Banda Aceh 2 (Dua) Orang
- 2) Camat sebagai PPATS yang ada di Kota Banda Aceh 3(Tiga) Orang
- 3) Masyarakat pengguna jasa PPATS 3(Tiga) Orang

b. Informan

Informan adalah seseorang yang memberi informasi dalam penelitian melalui wawancara atau seseorang yang menjadi sumber objek data dalam penelitian atau narasumber. Dalam penelitian ini yang dijadikan informan:

- 1) Ketua Majelis pengawas PPAT di Kota Banda Aceh 1(Satu) Orang.

5. Cara Mengumpulkan Data

Pengumpulan data merupakan bagian dari kegiatan penelitian yang bertujuan untuk memperoleh data-data yang relevan. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang dilengkapi dengan bahan-bahan non hukum yang terdiri dari peraturan perundang-undangan, buku-buku, jurnal, pendapat para ahli dan lain-lain. Adapun teknik pengumpulan data yang penulis lakukan terbagi atas dua bagian yaitu:

- a. Data primer yaitu diperoleh melalui teknik wawancara dengan mengumpulkan data secara langsung melalui tanya jawab berdasarkan daftar pertanyaan yang telah disiapkan dan melakukan wawancara secara tidak terstruktur untuk memperoleh data dan informasi yang diperlukan.
- b. Data sekunder yang diperoleh melalui teknik dokumentasi yaitu pengumpulan data dengan mempergunakan dokumen-dokumen, catatan-catatan, laporan-laporan, buku-buku, media elektronik dan bahan-bahan yang relevan dengan permasalahan.

6. Cara Analisis Data

Analisis data adalah sebuah proses mengatur urutan data, mengorganisasikannya ke dalam pola, kategori dan kesatuan uraian dasar. Data yang diperoleh melalui studi dokumen dan wawancara akan dianalisis secara kualitatif kemudian disajikan secara deskriptif yaitu

dengan menguraikan, menjelaskan dan menggambarkan mengenai permasalahan dalam penelitian ini.⁶

D. Sistematika Penulisan

Terkait sistematika penulisan mencakup gambaran alur pembahasan penelitian yang berupa bab pendahuluan hingga kesimpulan, agar nantinya bisa mendapatkan gambaran yang utuh maupun tersusun dan mampu menciptakan komposisi karya tulis yang berkualitas. Penulisan pada penelitian ini terbagi menjadi 4 bab pada pokok bahasannya, di antaranya:

BAB I, merupakan bab Pendahuluan yang berisi tentang Latar Belakang Masalah, Ruang Lingkup dan Tujuan Penelitian, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

BAB II, merupakan bab Tinjauan umum terhadap tanah pendaftaran tanah PPAT dan PPATS, Jenis-Jenis Hak Atas Tanah, Akta Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS), Tugas Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPATS), Hak dan kewajiban Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS).

BAB III, membahas mengenai Efektivitas Camat sebagai PPATS Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah di Kota Banda Aceh. Dimana ini adalah bab inti atau bahasan utama dalam penelitian ini.

⁶ Wiwik Sri Widiatry, *Buku Ajar Metode Penelitian Hukum*, Publika Global Media, (Jakarta, April 2024) Hal:86

BAB IV, merupakan bagian penutup dari Hasil Penelitian ini yang berisi Kesimpulan dan Saran.

BAB II

TINJAUAN UMUM TERHADAP TANAH, PENDAFTARAN TANAH, PPAT DAN PPATS

A. Jenis-Jenis Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Untuk memiliki hak atas tanah tentunya harus melakukan pendaftaran tanah terlebih dahulu.

Dasar ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam pasal 4 ayat 1 UUPA, yaitu atas dasar hak menguasai dari negara atas tanah sebagai mana yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan hukum. Beberapa jenis hak-hak atas tanah, antara lain sebagai berikut :

1. Hak Milik

Salah satu hak atas tanah yang termasuk dalam kategori bersifat primer adalah hak milik.⁷ Pengertian hak milik menurut pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6 UUPA. Turun temurun artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung

⁷ Isnaini, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (Pustaka Prima, Medan 2022)Hal:39

terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Hak milik dapat dihapus dikarenakan ada beberapa sebab seperti karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18 UUPA (kepentingan umum, kepentingan negara dan kepentingan bersama dari rakyat), karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya, karena ditelantarkan.

Menurut Pasal 21 (1), (2) UUPA dan beberapa peraturan pelaksanaannya yang dapat memiliki hak milik yaitu:

- 1) Perseorangan hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik.
- 2) Badan Hukum pada dasarnya tidak dapat mempunyai hak milik atas tanah, kecuali badan-badan hukum yang ditentukan dalam Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963, yaitu:
 - a. Bank yang didirikan oleh negara (Bank Negara)
 - b. Koperasi petanian
 - c. Badan keagamaan
 - d. Badan sosial

Hak Milik hapus disebabkan oleh beberapa faktor sebagai berikut, yaitu:

- 1) Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18 UUPA
- 2) Karena penyerahan secara sukarela
- 3) Karena diterlantarkan

- 4) Karena subjek haknya tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak milik atas tanah
- 5) Karena peralihan hak yang mengakibatkan tanahnya berpindah kepada pihak lain yang tidak memenuhi syarat sebagai subyek hak milik
- 6) Tanahnya musnah, misalnya karena bencana alam

2. Hak Guna Usaha (HGU)

Hak Guna Usaha (HGU) merupakan hak atas tanah yang bersifat primer yang memiliki spesifikasi. Spesifikasi Hak Guna Usaha tidak bersifat terkuat dan terpenuhi. Dalam artian bahwa Hak Guna Usaha ini terbatas daya berlakunya walaupun dapat beralih dan dialihkan pada pihak lain. Dalam penjelasan UUPA telah diakui dengan sendirinya bahwa Hak Guna Usaha ini sebagai hak-hak baru guna memenuhi kebutuhan masyarakat modern dan hanya diberikan terhadap tanah-tanah yang dikuasai langsung oleh negara.⁸ Hak Guna Usaha menurut pasal 28 ayat (1) UUPA adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan.⁹ Hak Guna Usaha mempunyai jangka waktu untuk pertama kali paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang jangka waktunya paling lama 25 tahun (Pasal 29 UUPA). Bagi pemegang yang tidak memenuhi persyaratan sebagai

⁸ Supriadi, *Hukum Agraria*, (Sinar Grafika, Jakarta 2012)Hal:110

⁹ Sigit Sapto Nugroho, *Hukum Agraria Indonesia*, (Pustaka Iltizam, Solo 2017)Hal:73

subjek Hak Guna Usaha, maka dalam waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Apabila tidak dilakukan maka hak guna usahanya akan hapus karena hukum dan tanahnya menjadi tanah negara. Perpanjangan dan pembaharuan jangka waktu Hak Guna Usaha dicatat dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Persyaratan yang harus dipenuhi untuk perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan Hak Guna Usaha yaitu Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak, tanah masih diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak tersebut.

Subjek Hak Guna Usaha yaitu:

- 1) Warga Negara Indonesia.
- 2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Bagi orang atau badan hukum yang tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Guna Usaha, maka dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan tanahnya kepada pihak lain yang memenuhi syarat, dan apabila hal ini tidak dilakukan maka karena hukum Hak Guna Usahanya hapus dan tanahnya menjadi tanah negara. Faktor-faktor yang menyebabkan hak guna usaha hapus berdasarkan Pasal 34 UUPA, yaitu:¹⁰

- a. Jangka waktunya berakhir

¹⁰ Sigit Sapto Nugroho Ibid Op. Cit Hal:75

- b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena suatu syarat tidak terpenuhi
- c. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir
- d. Dicabut untuk kepentingan umum
- e. Diterlantarkan
- f. Tanahnya musnah

Ciri-ciri Hak Guna Usaha adalah sebagai berikut :

- a) Meskipun tidak sekuat hak milik, hak guna usaha tergolong hak atas tanah yang kuat, artinya tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan pihak lain
- b) Hak guna usaha dapat beralih, artinya dapat diwariskan kepada ahli warisnya
- c) Hak guna usaha jangka waktunya terbatas
- d) Hak guna usaha dapat dialihkan kepada pihak lain, melalui jual beli, hibah, diberikan dengan wasiat
- e) Hak guna usaha dapat dilepaskan oleh yang punya, sehingga tanahnya menjadi tanah negara.

3. Hak Guna Bangunan (HGB)

Hak Guna Bangunan menurut pasal 35 UUPA yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun. Menurut pasal

37 UUPA menegaskan bahwa Hak Guna Bangunan terjadi pada tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain. Sedangkan pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menegaskan bahwa tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah tanah negara, tanah Hak pengelolaan, atau tanah Hak milik. Hak guna bangunan bisa hapus dikarenakan jangka waktu berakhir, dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi, dicabut untuk kepentingan umum, diterlantarkan, tanahnya musnah.¹¹ Hak Guna Bangunan sebagai hak atas tanah, memiliki ciri-ciri sebagai berikut:¹²

- a. Hak Guna Bangunan tergolong hak yang kuat, artinya tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan pihak lain. Oleh karena itu, Hak Guna Bangunan termasuk salah satu hak yang wajib didaftar (Pasal 38 UUPA)
- b. Hak Guna Bangunan dapat beralih, artinya dapat diwaris oleh ahli waris yang empunya hak (Pasal 35 ayat 3 UUPA)
- c. Hak Guna Bangunan jangka waktu yang terbatas, artinya pada suatu waktu pasti berakhir. (Pasal 35 ayat 1 dan 2 UUPA).
- d. Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan hipotek dan Crediet Verband (Pasal 34 UUPA).

¹¹ Isnaini, *Ibid Op. Cit* Hal:42

¹² Muwahid, *Pokok-Pokok Hukum Agraria Di Indonesia*, Uin Sunan Ampel Pres, (Surabaya, Juni 2016)Hal:80

- e. Hak Guna Bangunan dapat dialihkan kepada pihak lain yaitu dijual, ditukarkan dengan benda lain, dihibahkan atau diberikan dengan wasiat (Pasal 35 ayat 3 UUPA)
- f. Hak Guna Bangunan dapat juga dilepaskan oleh yang mempunyai hingga tanahnya menjadi tanah negara (Pasal 40 huruf c).
- g. Hak Guna Bangunan hanya dapat diberikan untuk keperluan pembangunan bangunan.

B. Akta Tanah

Akta adalah sebuah dokumen hukum yang dibuat, ditandatangani, dan disaksikan oleh seorang pejabat yang memiliki kewenangan hukum untuk melakukan tugas tersebut. Istilah atau kata akta dalam bahasa Belanda disebut *acta* atau akta, dan dalam bahasa inggris disebut *act* atau *deed*.¹³ Pengertian akta yang disebutkan dalam pasal 165 Het Herziene Indonesia Regelement (HIR) Staatsblad Tahun 1941 Nomor 84 yaitu surat yang dibuat demikian atau di hadapan pegawai yang berwenang untuk membuatnya menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli waris maupun berkaitan dengan pihak lainnya sebagai hubungan hukum tentang segala hal yang disebut dalam surat itu sebagai pemberitahuan hubungan langsung dengan perihal pada akta itu.

¹³ Urip Santoso, *Ibid Op.Cit*, Hal:126

Akta Tanah merupakan salah satu akta yang dibuat oleh PPAT atau pun PPATS yang dilantik sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Akta merupakan surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu hak atau perikatannya di mana dibuat sejak semula dengan sengaja.¹⁴ Dalam artian bahwa akta sebagai surat yang ditandatangani itu dipahami sebagai bukti tulisan dan untuk dipergunakan oleh orang untuk keperluan siapa surat itu dibuat.¹⁵ Dari dua definisi tersebut, terdapat kesamaan unsur “tanda tangan” di dalamnya. Hal ini dikarenakan dengan penandatanganan itu seseorang dianggap mengetahui dan menjamin kebenaran dari apa yang ditulis dalam akta tersebut. Dalam hal ini, akta menjadi bentuk pernyataan terhadap adanya suatu perbuatan hukum. *Probationis causa* berarti akta sebagai alat pembuktian satu-satunya, karena sejak awal akta tersebut dibuat dengan sengaja untuk pembuktian kelak terhadap suatu hal atau peristiwa tertentu. Dengan demikian, dalam hal pembuktian tanpa adanya akta maka perbuatan atau pun peristiwa hukum yang terjadi itu tidak dapat dipastikan kebenarannya.

Akta sebagai bukti tertulis yang dikenal dalam sistem hukum Indonesia menurut ketentuan Pasal 1867 Kitab Undang-Undang Hukum

¹⁴ Endang Hadrian, *Hukum Acara Perdata di Indonesia Permasalahan Eksekusi dan Mediasi*, Deepublish, (Yogyakarta, 2020) Hal: 38

¹⁵ Oemar Moechtar, *Dasar-Dasar Teknik Pembuatan Akta*, Airlangga University Press, (Surabaya, 2017) Hal: 11

Perdata (selanjutnya disingkat KUHPer) dapat berupa akta autentik dan akta di bawah tangan. Berkaitan dengan hal tersebut, Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah PPAT telah menentukan bahwa pembuatan akta tanah oleh PPAT, termasuk yang dibuat oleh Camat selaku PPATS, merupakan suatu akta autentik. Walaupun Pasal 1868 KUHPerdata telah mendefinisikan bahwa akta autentik merupakan suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta itu dibuatnya. Sehingga dari ketentuan tersebut dapat dipahami bahwa ke autentik suatu akta harus memenuhi unsur-unsur yang diantaranya adalah:¹⁶

1. Akta itu dibuat oleh (door) atau di hadapan (ten overstan) seorang pejabat umum
2. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dan
3. Pejabat umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu

Ketentuan di atas merupakan syarat yang wajib terpenuhi secara satu kesatuan yang utuh, apabila salah satu unsur yang terdapat pada Pasal 1868 tersebut tidak terpenuhi maka menurut Pasal 1869 KUHPer akta tersebut tidak dapat diperlakukan sebagai akta autentik dan hanya mempunyai kekuatan sebagai akta di bawah tangan jika ditandatangani

¹⁶ Solahudin Pugun, *Perihal Tanah dan Hukum Jual Belinya serta Tanggung Jawab PPAT terhadap Akta yang Mengandung Cacat Perspektif Negara Hukum*, Deepublish (Yogyakarta, 2021), Hal: 147

oleh para pihak. Sehingga, dari ketiga unsur autentik suatu akta, akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat dikatakan tidak memenuhi unsur “dengan harus dibuat dalam bentuk tertentu yang ditentukan oleh undang-undang”, karena hingga saat ini belum ada perintah undang-undang yang mengatur secara khusus mengenai akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Namun demikian, menurut Selamat Lumban Gaol, akta PPAT tetap patut dikategorikan sebagai akta autentik,¹⁷ sebab meskipun bentuk aktanya diatur dan ditentukan dalam peraturan pemerintah dan/atau peraturan Menteri ATR/Kepala BPN, bukan secara khusus oleh undang-undang, akan tetapi, terdapat penegasan dalam penjelasan umum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disingkat UUHT) yang pada pokoknya menyatakan bahwa semua akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bentuknya diatur dalam peraturan pemerintah dan/atau peraturan Menteri ATR/Kepala BPN merupakan akta autentik. Ke autentik suatu akta dalam sistem hukum di Indonesia sebagaimana telah diuraikan sebelumnya merupakan alat bukti yang bersifat terang dan nyata (riil), apa yang termuat di dalamnya harus diterima dan dianggap benar, kecuali pihak yang berkepentingan dapat membuktikan hal sebaliknya di muka persidangan.

¹⁷ Selamat Lumban Gaol, *Kedudukan dan Kekuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Sistem Pembuktian Berdasarkan Hukum Tanah Nasional*, Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara, Vol: 10, No: 1, September 2019, Hal:106

Sifat autentik dari produk hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ini kemudian menjadikannya sebagai landasan utama bagi pemegang hak untuk mendaftarkan setiap hak atas tanah yang dimilikinya ke kantor pertanahan kabupaten/kota sebagaimana yang termuat dalam ketentuan Pasal 37 PP Pendaftaran Tanah. Dengan kata lain, akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan syarat formil dan mutlak ada dalam pendaftaran tanah khususnya terkait kegiatan pemeliharaan data (*bijhouding* atau *maintenance*) sebagai upaya pencatatan terhadap perubahan data fisik dan/atau yuridis yang tertera pada peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan tujuan semata-mata demi menyajikan data pemegang hak yang aktual dan tepat sesuai dengan kenyataan yang ada.

C. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum diangkat dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) disebutkan dalam peraturan perundangan Republik Indonesia yang diberi kewenangan untuk membuat akta pembuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. PPAT merupakan pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah dan diberikan kewenangan dalam membuat akta autentik mengenai hak atas tanah dan hak milik atas

satuan rumah susun.¹⁸ Yang mengatur tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 adalah peraturan yang mengubah Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 bahwa pejabat pembuat akta tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik mengenai pembuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Dalam peraturan perundang undangan ditegaskan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum. Syarat untuk dapat diangkat menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ditetapkan dalam pasal 6 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 yaitu :¹⁹

- a. Kewarganegaraan Indonesia
- b. Berusia sekurang kurangnya 30 (tiga puluh) tahun
- c. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh instansi kepolisian setempat
- d. Belum pernah dihukum penjara karena melakukan kejahatan berdasarkan
- e. keputusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap sehat jasmani dan rohani
- f. Lulusan program pendidikan spesialis notaris atau program pendidikan

¹⁸ Muhammad Muthohar, *Tugas Dan Kewenangan Camat Sebagai PPAT Sementara Dalam Pembuatan Akta-Akta Tentang Tanah (Studi Di Kabupaten Boyolali)*, Jurnal Akta, Vol.4, No.4, Tahun 2017, Hal:9

¹⁹ Urip Santoso, *Ibid Op.Cit*, Hal.66

khusus Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi

g. Lulusan ujian yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah seorang pejabat yang memiliki kewenangan dan tanggung jawab untuk membuat akta-akta yang berkaitan dengan transaksi dan peralihan hak atas tanah dan bangunan.²⁰ PPAT berperan penting dalam proses jual beli atau pemindahan hak atas properti tanah dan bangunan di Indonesia.

D. Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS)

a. Pengertian Camat secara umum.

Luasnya wilayah Republik Indonesia dengan jumlah penduduk yang sangat banyak dan karena adanya tuntutan terlaksananya pembinaan masyarakat di berbagai sektor, maka Menteri Dalam negeri atas nama Pemerintah Pusat melimpahkan wewenangnya kepada pejabat-pejabat yang ada di daerah untuk melakukan pembinaan. Para pejabat yang dimaksud mereka merupakan kepanjangan tangan pemerintah pusat dan bukan hasil pilihan rakyat melalui pemilu. Salah satu kepala wilayah yang dimaksud disini adalah Camat.

²⁰ Kholidah, Notaris Dan PPAT Di Indonesia Aplikasi Teori Dan Praktik Dalam Pembuatan Akta, (Daerah Istimewa Yogyakarta, Semesta Aksara, 2023)Hal:15

Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2008 tentang Kecamatan menjelaskan Camat adalah pemimpin dan koordinator penyelenggaraan pemerintahan di wilayah kerja kecamatan yang dalam pelaksanaan tugasnya memperoleh pelimpahan kewenangan pemerintahan dari Bupati/Wali kota untuk menangani sebagian urusan otonomi daerah, dan menyelenggarakan tugas umum pemerintahan.

Dengan begitu dapat dikatakan camat adalah pejabat pemerintah yang memiliki tugas, kecakapan, pengetahuan dan kemampuan dalam melaksanakan pemerintahan di wilayah kecamatan yang dalam pelaksanaan tugasnya memperoleh kelimpahan kewenangan pemerintahan dari Bupati atau Wali kota untuk menangani sebagian urusan otonomi daerah, dan menyelenggarakan tugas umum pemerintah. Pada intinya Camat ialah pegawai yang memimpin pemerintah ditingkat kecamatan.

b. Pengertian Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara

(PPATS)

Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara adalah Pejabat pemerintah yang diberikan suatu wewenang untuk melakukan tugas pemerintahan di bidang keagrariaan khususnya dalam hal membuat dan menandatangani akta tanah di wilayah yang

belum cukup terdapat PPAT.²¹ Bagi seorang Camat, untuk dapat diangkat menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS), mereka harus mengikuti pendidikan dan pelatihan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terlebih dahulu. Hal tersebut ditegaskan dalam ketentuan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Pasal 18 Tahun 2006 ayat (1) disebutkan bahwa dalam hal tertentu Kepala Badan dapat menunjuk Camat dan/atau Kepala Desa karena jabatannya sebagai PPATS. PPAT Sementara yaitu PPAT yang diangkat untuk melayani masyarakat dalam hal pembuatan akta tanah di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.²²

Keberadaan Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) karena jabatannya dan mempunyai tujuan mulia yaitu membantu dalam hal pelaksanaan pendaftaran tanah di wilayah kecamatan dengan memperhatikan peraturan yang ada dalam membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta tanah yang dibuat di hadapan camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara merupakan alat bukti yang sah sehingga perbuatan hukum yang terjadi benar-benar menimbulkan akibat hukum seperti di kehendak para pihak yang melakukan perikatan dan merupakan dokumen yang penting sebagai salah satu syarat untuk pendaftaran tanah, baik pendaftaran tanah untuk pertama kali maupun untuk

²¹ Muhammad Iqbal Akbar Nugraha, *Penunjukan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Di Kota Tasikmalaya*, Notarius, Vol:15 No: 2 (2022) Hal: 5

²² Raihnaldi D.S. Latjandu, *Kedudukan Camat Sebagai PPAT Sementara Terhadap Akta Tanah*, Vol.3, No.2 (2024) Hal: 2

kepentingan perubahan- perubahan yang terjadi karena pemindahan hak.

c. Dasar Hukum Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah

Sementara (PPATS)

Salah satu unsur yang terkandung dalam pengertian tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu adanya orang atau pejabat yang melaksanakan sebagian tugas dan urusan pemerintahan tentang pemberian pelayanan kepada masyarakat untuk membuat akta. Kegiatan untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), menteri dapat menunjuk Pejabat-Pejabat tertentu untuk menjabat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS), sebagaimana dimaksudkan dalam pasal 5 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Aturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Lebih lanjut dalam huruf a diuraikan bahwa *“Yang dapat diangkat sebagai PPAT Sementara itu adalah Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT”* . Adapun yang dimaksudkan dengan daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah daerah yang jumlah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) belum memenuhi formasi yang ditetapkan oleh Menteri sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Dalam Pasal 7 Ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permeneg Agraria/ Kepala BPN) Nomor 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Aturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebutkan “ *Camat yang wilayah kerjanya berada di dalam daerah kabupaten atau kotamadya yang formasi PPATnya belum terpenuhi dapat ditunjuk sebagai PPAT Sementara.*” Pada daerah yang ternyata telah cukup formasi PPAT merupakan daerah yang tertutup untuk pengangkatan PPAT baru dan Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) yang baru di daerah ini tidak lagi ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara PPATS.

Kedudukan Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) yang terbaru adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Peraturan ini memberikan pengaturan yang lebih jelas mengenai kedudukan Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS), termasuk jenis akta yang dapat dibuat dan persyaratan yang harus dipenuhi.

E. Tugas Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Sementara (PPATS)

Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS), tugasnya sama dengan yang dilakukan oleh PPAT Notaris antara lain Untuk menyelenggarakan suatu daftar dari akta-akta yang dibuatnya antara lain 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 lain-lain keterangan.

Penunjukan Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPATS) adalah bertujuan untuk membantu kelancaran dalam tugas-tugas administrasi pertanahan yaitu membuat akta tanah yang merupakan akta otentik mengenai semua perbuatan hukum yang meliputi:²³

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

²³ Muhammad Muthohar, *Tugas Dan Kewenangan Camat Sebagai PPAT Sementara Dalam Pembuatan Akta-Akta Tentang Tanah Studi Di Kabupaten Boyolali*, Jurnal Akta, Vol:4, No:4(Desember 2017) Hal:5

F. Hak dan kewajiban Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS)

Pejabat pembuat akta tanah PPAT Camat yang bertugas membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam kegiatan pendaftaran tanah mempunyai hak berkaitan dengan pelaksanaan tugasnya. Secara khusus, hak pejabat pembuat akta tanah ditetapkan dalam pasal 36 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2006, yaitu :

- a. Menjalankan cuti
- b. Memperoleh uang jasa (honorarium) dari pembuatan akta
- c. Memperoleh informasi serta perkembangan peraturan perundang-undangan pertanahan
- d. Memperoleh kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri sebelum ditetapkannya keputusan pemberhentian sebagai pejabat pembuat akta tanah .

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

Camat Sebagai PPAT Sementara dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 tentang

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

1. Menjunjung tinggi Pancasila, Undang-Undang Dasar 1945 dan Negara Kesatuan Republik Indonesia.
2. Mengikuti pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT
3. Menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan setempat paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya.
4. Membebaskan uang jasa kepada orang yang tidak mampu, yang di buktikan secara sah.
5. Membuka kantornya setiap hari kerja kecuali sedang melaksanakan cuti atau hari libur resmi dengan jam kerja paling kurang sama dengan jam kerja Kantor Pertanahan setempat.
6. Berkantor hanya di kantor Camat sebagai PPATS dalam wilayah Penunjukannya.
7. Menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, paraf dan teraan cap/stempel jabatannya kepala Kantor Wilayah,

Bupati/Walikota Ketua Pengadilan Negeri dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatan.

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

Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang penyelenggaraannya dapat bekerja sama dengan organisasi profesi PPAT.

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

BAB III

**EFEKTIVITAS CAMAT SEBAGAI PPATS DALAM PROSES
PERALIHAN HAK ATAS TANAH DI KOTA BANDA ACEH**

A. Kedudukan dan Kewenangan Camat Sebagai PPATS

Pada kedudukannya Camat sebagai Kepala pemerintahan Kecamatan dan juga sebagai pejabat pembuat akta tanah sementara yang diberi wewenang untuk melakukan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah harus dapat menciptakan tertib administrasi pertanahan di kecamatan tempat daerah kerjanya. Dalam rangka menciptakan tertib administrasi pertanahan ini hendaknya disadari pentingnya akta tanah sebagai sarana pembuktian dan yang akan memberikan kepastian atau kekuatan hukum suatu hak atas tanah, akta tanah ini dibuat oleh dan di hadapan Camat yang telah ditunjuk sebagai pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara. Kinerja Camat dalam pembuatan akta tanah ini diharapkan dapat memberikan pelayanan kepada masyarakat dalam pembuatan akta tanah dengan sebaik-baiknya. Kewenangan Camat sebagai PPATS yang melaksanakan tugas PPAT sama seperti kewenangan PPAT sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu:²⁴

²⁴ Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta PPAT*, PT. Raja Grafindo Persada, Depok 2016, hal 86

1. PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
2. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
 - a) Jual beli
 - b) Tukar Menukar
 - c) Hibah
 - d) Pembagian hak bersama
 - e) Pemberiam Hak Guna Bangunan/Hak pakai atas hak milik

T. M. Syukri menjelaskan kedudukan Camat itu selain tugas pokoknya pemerintahan, pembangunan dan sosial kemasyarakatan Camat juga diberikan kewenangan menjadi PPATS. Jabatan Camat juga tidak tetap makanya di tengah jalan bisa digantikan ke jabatan lain makanya sementara dan diusulkan jabatan lain untuk di jadikan PPATS. Untuk kedudukan karena memang di wilayah itu terjadi transaksi jual beli makanya Camat diberi kewenangan untuk menduduki jabatan itu.²⁵

Muhammad Furqan menjelaskan untuk Kota Banda Aceh sendiri kedudukan Camat sebagai PPATS sudah mulai tergusur dikarenakan

²⁵ T.M.Syukri, Camat Syah Kuala Kota Banda Aceh, *Wawancara*, Jumat, Tanggal 16 Mei 2025, Pukul 09.30 WIB

kehadiran PPAT Notaris. Camat sebagai PPATS hanya berwenang membuat akta tanah yang terletak diwilayah kecamatan yang dijabat oleh Camat tersebut.²⁶

Rahmat Kadafi menyebutkan bahwasanya Camat memiliki kedudukan sebagai PPATS yang bertugas membuat akta di wilayah kerjanya. Dalam hal ini diberikan kewenangan untuk mempermudah akses masyarakat terhadap layanan pembuatan akta. Biasanya paling masyarakat buat seperti akta:²⁷

1. Jual beli
2. Hibah
3. Tukar menukar

Zahrul Fuadi menjelaskan kedudukan PPATS tergantung Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan kewenangan Camat sebagai PPATS untuk mempermudah akses masyarakat terhadap pelayanan pembuatan akta di Kota Banda Aceh. Camat yang menjabat sebagai PPATS mengatakan ada mencoba kerja sama dengan notaris dengan alasan kalau masyarakat tidak bisa hadir bisa kami arahkan ke notaris untuk membuat akta.²⁸

Muhammad Ali mengatakan saya mengetahui bahwa Camat berkedudukan sebagai PPATS dan berwenang membuat akta tanah,

²⁶ Muhammad Furqan, Kantor Notaris Kecamatan Kuta Alam Kota Banda Aceh, *Wawancara*, Selasa, Tanggal 27 Mei 2025, Pukul 12.00 WIB

²⁷ Rahmat Kadafi, Camat Banda Raya Kota Banda Aceh, *Wawancara*, Rabu, Tanggal 28 Mei 2025, Pukul 09.32 WIB

²⁸ Zahrul Fuadi, Camat Kutaraja Kota Banda Aceh, *Wawancara*, Senin, Tanggal 16 Juni 2025, Pukul 09.15 Wib

makanya saya bawak ke Kantor Camat. Di Notaris ada di Kantor Camat ada tapi saya pilih buat di Kantor Camat. Pertimbangan saya buat di Camat dikarenakan saya percaya sama Camat dan saya pilih di desa yang bersangkutan.²⁹

Dian Ayunda menjelaskan terhadap kedudukan dan kewenangan Camat sebagai PPATS dalam hal ketentuan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (PEKABAN) atau yang terbarunya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang (PERMEN ATR) terhadap pembuatan akta itu ada lebih dari satu pejabat bukan hanya Notaris PPAT dan PPATS bahkan Kepala Kantor pun bisa (PPAT Khusus) bahkan sampai Kepala Desa juga bisa jadi PPATS dalam konteks pemenuhan pelayanan di bidang pertanahan dan daerah-daerah yang mungkin tidak atau sedikit dari Notaris PPAT maka dibenarkan dengan Peraturan Menteri itu nanti ditindak lanjut syarat dan prosedurnya. Sehingga dibenarkan PPATS seperti Camat, Kepala Desa atau Kepala kantor biasanya (PPAT Khusus) ini gambaran umumnya bukan hanya identik dengan Notaris PPAT dan PPATS. Pandangan kedudukannya secara hukum itu sah dan dibenarkan untuk mendukung dan memenuhi layanan masyarakat di bidang pembuatan akta yang berhubungan dengan pertanahan yaitu:

1. Akta jual beli
2. Akta hibah

²⁹ Muhammad Ali, Masyarakat Pengguna Jasa PPATS di Camat Kutaraja Kota Banda Aceh, *Wawancara* Senin, Tanggal 16 Juni 2025, Pukul 10.03 Wib

3. Akta tukar menukar
4. Akta pembagian hak bersama

Secara umum demikian aktanya, kalau Notaris PPAT ada ketentuan tambahan akta peningkatan tanggungan itu tidak ada di PPATS (hanya ada di Notaris PPAT). Untuk intinya kewenangannya dibenarkan Camat sebagai PPATS ini untuk mendukung layanan di bidang pertanahan sama untuk peralihan hak atas tanah. Dikatakan peralihan hak dari si A beralih ke si B (perlu akta) dikarenakan suatu daerah yang ramai tapi penduduknya banyak peralihan transaksi tapi kekurangan PPAT maka dibenarkan mengajukan diri dari Camat jadi PPATS dan itu mengajukan diri ke Kantor Pertanahan (BPN) Kota Banda Aceh lalu ditindak lanjut ke Kantor Wilayah Badan pertanahan Nasional Provinsi Aceh (KANWIL BPN) yang keluarkan SKnya terima atau tidaknya itu pertimbangan Kantor Wilayah Badan pertanahan Nasional Provinsi Aceh (KANWIL BPN) tapi Kantor Pertanahan (BPN) Kota Banda Aceh pertimbangkan juga, lihat lagi kalau PPAT nya sudah banyak kita timbangkan konposisinya untuk kirim ke Kantor Wilayah Badan pertanahan Nasional Provinsi Aceh (KANWIL BPN) untuk merasakan masih cukup. Camat sebagai PPATS tidak ada magang tapi di beri pembinaan awal selama satu atau dua hari di Kantor Wilayah Badan pertanahan Nasional Provinsi Aceh (KANWIL BPN) dan KANWIL menyetujui dalam artian masih dibutuhkan selanjutnya di keluarin SK sebagai PPATS dari Kantor Wilayah Badan pertanahan

Nasional Provinsi Aceh (KANWIL BPN) lalu dikirim lagi ke Kantor Pertanahan (BPN) Kota Banda Aceh memanggil untuk pelantikan yang lantik Kepala Kantor Pertanahan (BPN) Kota Banda Aceh atas nama Menteri dan KAKANWIL.³⁰

Herlinda mengatakan bahwa tidak tahu kalau Camat memiliki kewenangan sebagai PPATS di Banda Aceh. Soalnya saya membuat Akta Jual Beli karena di suruh saudara buat di Kantor Camat. Pertimbangan memilih buat akta di Camat dikarenakan harganya murah.³¹

Jasnawati menjelaskan mengetahui perbedaan PPAT atau biasanya dibidang Notaris dan PPATS itu Pejabat Pembuat Akta Tanah yang Sementara biasanya seperti Camat. Kewenangan yang dimiliki Camat dalam menjabat sebagai PPATS di Kota Banda Aceh seperti membuat akta-akta peralihan hak atas tanah seperti yang di buat ini akta jual beli. Memilih buat di Camat karena harganya murah.³²

Muhammad Zaki mengatakan kedudukan Camat sebagai PPATS sah secara hukum, terutama untuk daerah-daerah yang kurang PPATnya. Namun untuk wilayah Kota Banda Aceh seharusnya penunjukan Camat sebagai PPATS tidak lagi di lantik dikarenakan formasi PPAT di wilayah tersebut sudah penuh. Kewenangannya sama

³⁰ Dian Ayunda, Ketua Majelis Pengawas PPAT Kota Banda Aceh, *Wawancara*, Senin, Tanggal 16 Juni 2025, Pukul 12.31 Wib

³¹ Herlinda, Masyarakat Pengguna Jasa PPATS di Camat Banda Raya Kota Banda Aceh, *Wawancara*, Kamis, Tanggal 19 Juni 2025, Pukul 09.15 Wib

³² Jasnawati, Masyarakat Pengguna Jasa PPATS di Camat Syah Kuala Kota Banda Aceh, *Wawancara*, Kamis, Tanggal 19 Juni 2025, Pukul 10.30 Wib.

juga dengan PPAT Notaris dalam membuat akta-akta tanah tertentu seperti jual beli, hibah, tukar menukar di wilayah kerjanya Camat.³³

Camat adalah pemimpin dan koordinator penyelenggaraan pemerintahan di wilayah kerja kecamatan yang dalam pelaksanaan tugasnya memperoleh pelimpahan kewenangan pemerintahan dari bupati atau wali kota untuk menangani sebagian urusan otonomi daerah, dan menyelenggarakan tugas umum pemerintahan. Pada kedudukannya Camat sebagai Kepala pemerintahan Kecamatan dan juga sebagai pejabat pembuat akta tanah sementara yang diberi wewenang untuk melakukan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah harus dapat menciptakan tertib administrasi pertanahan di kecamatan tempat daerah kerjanya.

Secara umum, kedudukan camat sebagai PPATS diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Kewenangan ini diberikan untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta-akta tanah, terutama di daerah-daerah yang belum memiliki jumlah PPAT. Wewenang Camat sebagai PPATS pada dasarnya sama dengan PPAT biasa, namun terbatas pada wilayah kerjanya.

Secara historis, kebutuhan akan PPATS muncul karena sebaran PPAT yang tidak merata di seluruh wilayah Indonesia. Pada awal

³³ Muhammad Zaki, Kantor Notaris Kec. Banda Raya Kota Banda Aceh, *Wawancara*, Kamis, Tanggal 19 Juni 2025, Pukul 14.00 Wib

kemerdekaan hingga era Orde Baru, jumlah notaris yang bisa diangkat menjadi PPAT masih sangat terbatas, terutama di daerah-daerah terpencil. Akibatnya, masyarakat kesulitan dalam mengurus akta dan perbuatan hukum lain yang memerlukan akta autentik.

Untuk mengatasi masalah ini, pemerintah mengeluarkan kebijakan yang memungkinkan Camat untuk sementara waktu bertindak sebagai PPAT. Dasar hukum yang melandasi kewenangan ini adalah:

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). UUPA merupakan landasan utama hukum pertanahan di Indonesia. Meskipun tidak secara spesifik menunjuk camat sebagai PPAT, UUPA memberikan mandat kepada pemerintah untuk mengatur lebih lanjut urusan pertanahan.
2. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 adalah peraturan pelaksana pertama dari UUPA yang mengatur pendaftaran tanah. Peraturan pemerintah ini mulai memperkenalkan konsep PPAT dan juga menyinggung tentang kemungkinan penunjukan pejabat lain untuk melaksanakan tugas PPAT.
3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan ini secara terus terang mengatur dan memperjelas peran PPAT dan PPATS. Pada

Pasal 7 Ayat (2) disebutkan bahwa di daerah yang belum ada PPAT atau jumlahnya tidak mencukupi, menteri (dalam hal ini Kepala Badan Pertanahan Nasional/BPN) dapat menunjuk Kepala Desa Camat, untuk menjadi PPATS.

4. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT. Peraturan ini merupakan penyempurnaan dari PP sebelumnya dan secara rinci mengatur syarat, tata cara pengangkatan dan wewenang PPAT, termasuk juga PPATS. Pasal 7 menegaskan kembali bahwa Camat dapat diangkat menjadi PPATS berdasarkan Keputusan Kepala BPN. Peran dan Perkembangan Camat sebagai PPATS menjadi sangat penting terutama di daerah-daerah yang luas namun minim PPAT. Mereka bertugas membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah, seperti:

- a) Jual beli
- b) Tukar menukar
- c) Hibah
- d) Pemasukan ke dalam perusahaan (Inbreng)

Namun, kewenangan Camat sebagai PPATS ini memiliki sifat sementara. Artinya, jika di wilayah Kota Banda Aceh tersebut sudah terdapat PPAT yang mencukupi, maka kewenangan Camat sebagai PPATS sebaiknya dicabut atau tidak diperpanjang lagi. Hal

ini bertujuan untuk mengembalikan fungsi pembuatan akta tanah kepada profesi yang memang memiliki kompetensi khusus (yaitu PPAT).

B. Kendala Yang Dihadapi Camat Dalam Menjalankan Tugasnya Sebagai PPATS

Tanggung jawab seorang Camat selain mempunyai tugas sebagai kepala wilayah seorang Camat berperan juga sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) jika telah mengajukan permohonan dan telah di lantik oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Aceh (KanWil BPN). Sebab semua itu adalah atas permohonan dan kemauan Camat itu sendiri. Kedua tugas tadi tidak mungkin dihindari atau dilepaskan oleh seorang Camat.

Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) melaksanakan tugas dan kewenangannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan serta kewenangan yang diberikan oleh Kantor Pertanahan. Berkaitan dengan pembuatan akta tanah Camat sebagai PPATS bekerja dengan penuh kecermatan dan kehati-hatian. Pelaksanaan tugas dan kewenangan Camat sebagai PPATS dalam pembuatan akta-akta tentang tanah di Kota Banda Aceh, tidak terlepas dari kendala-kendala yang dihadapi Camat dalam menjalankan tugasnya sebagai PPATS.

T .M. Syukri menjelaskan ada kendala misalnya, ada beberapa tanah yang bermasalah dengan hukum mau dijual beli tapi setelah ditelusuri tanah itu bermasalah tidak bisa diproses untuk diperjualbelikan harus ditunda dulu. kurangnya ilmu pengetahuan hukum khususnya bagian pertanahan di karenakan sebagian Camat tidak memiliki latar belakang pendidikan hukum sehingga kurangnya memahami prosedur dalam pembuatan akta tanah .³⁴

Muhammad Furqan menyebutkan bahwa kendala yang biasanya dihadapi saat ini Camat-Camat sebagai PPATS di Kota Banda Aceh tidak berlatar belakang pendidikan hukum makanya kurang paham .Biasanya yang kerja pun Sekretaris camat, atau perangkatnya yang lain makanya timbul permasalahan hukum terhadap akta-akta yang dibuat Camat .³⁵

Rahmat Kadafi menjelaskan tidak ada kendala dikarenakan dalam menjalankan tugas Camat sekaligus PPATS selalu koordinasi dengan kepala desa. Pembuatan dan prosesnya sesuai dengan waktu yang diinginkan dari orang membuat akta ,biasanya kalau persyaratan lengkap 1(Satu) hari sudah siap tidak siapnya tergantung pembuatan aktanya biasanya administrasinya yang lama. Cuman untuk saat ini masyarakat sudah tidak terlalu ramai buat akta di Camat Banda Raya.³⁶

³⁴ T.M.Syukri, Camat Syah Kuala Kota Banda Aceh, *Wawancara*, Jumat, Tanggal 16 Mei 2025, Pukul 09.30 WIB

³⁵ Muhammad Furqan, Kantor Notaris Kecamatan Kuta Alam Kota Banda Aceh, *Wawancara*, Selasa, Tanggal 27 Mei 2025, Pukul 12.00 WIB

³⁶ Rahmat Kadafi, Camat Banda Raya Kota Banda Aceh, *Wawancara*, Rabu, Tanggal 28 Mei 2025, Pukul 09.32 WIB

Zahrul Fuadi mengatakan dalam menjalankan tugas Camat dan juga merangkap sebagai PPATS tidak ada kendala .Paling terkendala lebih kemasyarakatnya seperti tanda tangan akta orang yang tidak bisa hadir.³⁷

Muhammad Ali menyebutkan bahwa kendala yang terjadi ketika membuat akta di Camat seperti keterbatasan waktu dalam artinya kadang-kadang Camatnya susah dijumpai.³⁸

Dian Ayunda menjelaskan di Kantor Pertanahan (BPN) Kota Banda Aceh ada kesalahan kita bina apalagi kadang banyak laporan dari masyarakat seperti:

1. Tentang banyak kelirunya
2. Tidak betul masalah pembuatan akta

Kalau ranahnya kecurangan itu dipanggil personal seperti kerja sama yang tidak baik antara pemohon, klien atau pun masyarakat dengan pihak Camatnya timbul masalah dilaporkan itu diproses itulah fungsi dari Majelis Pengawas PPAT. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang pembinaan dan pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pelaksanaan atau pembentukan kesekretariatan tahun 2020.

Sekali pun tidak ada Majelis Pengawas PPAT pun secara jabatan tetap membina.Tidak ada permasalahan pun ada kegiatan

³⁷ Zahrul Fuadi, Camat Kutaraja Kota Banda Aceh, *Wawancara*, Senin, Tanggal 16 Juni 2025, Pukul 09.15 Wib

³⁸ M. Ali, Masyarakat Pengguna Jasa PPATS di Camat Kutaraja Kota Banda Aceh, *Wawancara* Senin, Tanggal 16 Juni 2025, Pukul 10.03 Wib

sosialisasi pembinaan PPAT dan PPATS pun kita Panggil semua misalnya ada hal-hal atau aturan baru, kita ingatkan juga cara kerja sebagai pejabat pembuat akta tanah bagaimana, lebih berhati-hati, jangan main kecurangan karena itu berakibat fatal keranah pidana karena akta itu autentik artinya yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang dibidangnya. Jadi jika pejabat menyalahgunakan kewenangannya misalnya:

1. Pemalsuan dokumen
2. Pemalsuan tanda tangan

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen ATR/BPN) Nomor 2 Tahun 2018 mengatur tentang pembinaan dan pengawasan pejabat pembuat akta tanah. Dalam peraturan ini, disebutkan sanksi yang dapat dikenakan kepada PPAT yang melakukan pelanggaran, mulai dari teguran tertulis hingga pemberhentian tidak dengan hormat. Bahwa posisi Camat itu tidak serta merta tahu mendetil tentang pertanahan tapi karena mengikat dengan jabatannya dan dibenarkan mengajukan permohonan untuk PPATS maka dari itu Kantor pertanahan (BPN) Kota Banda Aceh boleh melanjutkan hingga ke pelantikan. Misal kendalanya seperti :

1. Camat sebagai PPATS di Kota Banda Aceh rata-rata IPDN intansi ada juga di luar IPDN dan hukum dikarenakan jabatannya boleh format sebenarnya mengikuti yang lama permasalahannya tergantung sama detail orangnya.

2. Misalnya tidak seharusnya di buat akta hibah terhadap suami istri pernah kedapatan (dikembalikan dan dibatalkan) dikarenakan ketentuan hukum tidak boleh .
3. Camat sebagai PPATS itu terlalu mendepankan jabatannya sebagai Camat dari pada PPATS walaupun koordinasi dengan Kantor Pertanahan (BPN) Banda Aceh ada cuman lebih mendepankan arahan atau intensif dari Wali Kota. Mungkin tidak terlalu fokus dengan buat akta dan tidak sedikit ingin menambah ilmu (jarang bertanya) selalu mengarahkan staf nya.
4. Kendala lain juga Camat sebagai PPATS secara materi dan pendidikan notaris tidak mempelajari secara khusus cuman pembinaan di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (KANWIL BPN) Provinsi Aceh, pengantar lalu langsung jalankan tugasnya. Lebih tahu itu stafnya yang membuat akta biasa kurang pengawasan dari Camat (langsung tanda tangan).
5. Camat sebagai PPATS Tidak mengali lebih dalam masalah pertanahan misal ada orang datang langsung jumpai diproses tidak mencari tahu dulu bagaimana asal usul tanahnya (sering kejadian).
6. Bahkan pernah kejadian dabel dibuat aktanya misalnya tahun ini dibuat setelah itu dibuatkan lagi akta yang sama (cuman kejadian itu jarang terjadi pada Camat sebagai PPATS)³⁹

³⁹ Dian Ayunda, Ketua Majelis Pengawas PPAT Kota Banda Aceh, *Wawancara*, Senin, Tanggal 16 Juni 2025, Pukul 12.31 Wib

Herlinda mengatakan tidak ada kendala sama sekali dalam proses pembuatan akta di Camatya.⁴⁰ Jasnawati menjelaskan terkendala tanda tangan Camat dalam artian kadang-kadang Camatnya susah ditemuin dan pelayanan yang lama saat proses pembuatan akta tanah.⁴¹

Muhammad Zaki mengatakan malah ada banyak kendala pekerjaan dari PPATS itu yang kemudian harus disempurnakan lagi. misalnya seperti:⁴²

1. Dalam kontek pendaftaran pertama kali itu dia ada namanya pendaftaran secara sproradik ada pendaftaran secara sistematif yang dulu Proyek Operasi Nasional Agraria (Prona) sekarang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Program sproradik yang dimaksudkan Camat sebagai PPATS adalah yang pendaftaran secara sproradik mereka banyak mengerjakannya tidak sempurna misalnya buat HGB, Jual beli kadang-kadang tidak ada pengukuran dari Kantor pertanahan Kota Banda Aceh (BPN) atau pun berkas-berkas lain yang untuk dilampirkan sebagai dokumen akta jual beli belum sempurna dikerjakan.
2. Dikarenakan PPATS itu dilantik oleh Kepala Kantor Pertanahan (BPN) Kota Banda Aceh tidak melalui pendidikan khusus atas

⁴⁰ Herlinda, Masyarakat Pengguna Jasa PPATS di Camat Banda Raya Kota Banda Aceh, *Wawancara*, Kamis, Tanggal 19 Juni 2025, Pukul 09.15 Wib

⁴¹ Jasnawati, Masyarakat Pengguna Jasa PPATS di Camat Syah Kuala Kota Banda Aceh, *Wawancara*, Kamis, Tanggal 19 Juni 2025, Pukul 10.30 Wib.

⁴² Muhammad Zaki, Kantor Notaris Kecamatan Banda Raya Kota Banda Aceh, *Wawancara*, Kamis, Tanggal 19 Juni 2025, Pukul 14.00 Wib

jabatannya sebagai Camat kalau Notaris PPAT sekolahnya khusus, ada pelatihannya lagi.

3. Berkas yang ada asal di tanda tangan yang kerja pun stafnya.

Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan jabatan profesional serta merupakan jabatan spesialis yang memerlukan keahlian di bidang hukum pertanahan. Untuk dapat menguasai masalah pertanahan selain harus pendidikan juga memerlukan pengalaman dan penguasaan materi dalam bidang pertanahan dan bidang hukum sehingga produk hukum yang dibuat oleh PPAT dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum.⁴³ Sedangkan Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) untuk Kota Banda Aceh sendiri Menurut hasil wawancara penulis, pembuatan akta sangat memberatkan karena Camat sendiri kurang aktif, dikarenakan kesibukan dengan urusan pemerintahan di wilayahnya. Bahkan karena sibuknya tugas dibidang ke PPATan cenderung diserahkan kepada staf-stafnya yang bekerja hanya berdasarkan pengalaman.

Di daerah Kota Banda Aceh untuk era seperti sekarang ini dengan melihat fakta di lapangan sudah banyak formasi PPAT Notaris maka semestinya mengutamakan PPAT Notaris yang lebih mementingkan profesional dan keakuratan dalam proses pembuatan akta. Berdasarkan hal tersebut sudah waktunya petinggi Badan pertanahan di Kota Banda Aceh mempercayakan sepenuhnya pembuatan akta tanah

⁴³Rusdianto Sesung, *Tafsir, Penjelasan Dan Komentar Atas Undang-Undang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Vol.3, No.1 (Bandung, 2020) Hal:8

pada PPAT profesional (PPAT Notaris), sebab bila tidak demikian maka akta-akta tanah sebagai bukti autentik menjadi tanda tanya karena bisa dibuat oleh yang bukan ahlinya.

C. Efektivitas Camat sebagai PPATS dalam menjalankan tugasnya sebagai PPAT di Kota Banda Aceh

Peran Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) adalah sebuah amanat dari peraturan perundang-undangan di daerah yang belum memiliki Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dari hasil penelitian lapangan untuk wilayah Kota Banda Aceh peran Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) menurut: T. M.Syukri mengatakan masih efektif, menjamin proses pembuatan hukum itu kalau akta kan bisa akta jual beli, akta hibah jika kalau ada komplinan dari pihak mana pun kita akan mempertanggung jawab komplinan dari masyarakat itu artinya gini kita PPATS selalu berada di atas aturan dalam melaksanakan tugas kewenangannya. PPATS menjamin bahwa transaksi yang dilakukan itu sesuai hukum dan jika ada masalah. Misalnya gini Camat yang lagi menjabat ada masyarakat lagi jualbeli cuman diwaktu itu camat yang lagi menjabat ada gugatan waktu ada gugatan itu Camatnya tidak menjabat lagi setelah itu penggantinya yang menyelesaikan gugatan itu artinya jabatan Camat sebagai PPATSlah yang melekat meski pun orang yang berbeda. Tidak terlalu banyak juga masyarakat buat akta di Camat

dikarenakan Notaris PPAT pun di Kota Banda Aceh kan sudah banyak.⁴⁴

Muhammad Furqan menjelaskan peran Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) di Kota Kota Banda Aceh adalah solusi sementara untuk memenuhi kebutuhan masyarakat terhadap pelayanan pertanahan. Cuman untuk sekarang Camat Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) sudah tidak efektif lagi, tidak relevan dan tidak sesuai karena sudah banyak PPAT Notaris yang profesional di wilayah Banda Aceh.⁴⁵ Rahmat Kadafi mengatakan masih efektif, dalam arti kalau kita di Kantor Camat dari segi harga kalau gedung tidak di sewa, masyarakat tidak mampu kita bantu, harga buat akta tanah di Camat lebih murah.⁴⁶ Zahrul Fuadi menyebutkan masih efektif Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) di Kota Banda Aceh karena kemudahan akses, kedekatan dengan masyarakat dan juga tergantung masyarakatnya juga mau pilih Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) atau Notaris PPAT.⁴⁷ Muhammad Ali mengatakan efektif, merasa terbantu dalam hal pelayanan pembuat akta dan harganya lebih murah.

⁴⁴ T.M.Syukri, Camat Syah Kuala Kota Banda Aceh, *Wawancara*, Jumat, Tanggal 16 Mei 2025, Pukul 09.30 WIB

⁴⁵ Muhammad Furqan, Kantor Notaris Kecamatan Kuta Alam Kota Banda Aceh, *Wawancara*, Selasa, Tanggal 27 Mei 2025, Pukul 12.00 WIB

⁴⁶ Rahmat Kadafi, Camat Banda Raya Kota Banda Aceh, *Wawancara*, Rabu, Tanggal 28 Mei 2025, Pukul 09.32 WIB

⁴⁷ Zahrul Fuadi, Camat Kutaraja Kota Banda Aceh, *Wawancara*, Senin, Tanggal 16 Juni 2025, Pukul 09.15 Wib

Harapan terhadap pelayanan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) di Kota Banda Aceh kedepannya selaku masyarakat minta lebih bagus lagi.⁴⁸

Dian Ayunda menjelaskan di Banda Aceh dengan luas wilayah dan jumlah penduduk yang banyak di bulan juni ada beberapa orang lulus notaris sudah buka kantor tapi belum lulus PPAT cuman setelah lulus nantik jabatannya ikut notaris otomatis nambah lagi PPAT untuk wilayah Kota Banda Aceh. masih efektif, selain efektif eksis artinya masih aktif karena gini tidak ada ketentuan khusus atau aturan di bidang ke agraria yang membatasi jumlah PPAT bukan PPATS (kalau PPATS mengikat dengan jabatan karena dia selaku Camat maka boleh dia mengajukan kalau dia PPAT panjang prosesnya untuk bisa lulus PPAT). Namun Dian Ayunda juga mengatakan pernah ikut BIMTEK (bimbingan teknik) pematerynya ialah Bapak Dr. Ir. Suyus Windayana, M.App. Sc sekarang jabatannya sebagai Direktur Jenderal (DirJen) tata ruang kementerian ATR/BPN yang pernah mengatakan nanti formasi PPAT itu akan di sesuaikan dengan jumlah penduduk, kepadatan penduduk, luas wilayah serta banyaknya PPAT yang sudah ada. Bahkan ke depan bisa jadi cek juga seperti ASN dari Kota Banda Aceh bisa ke Medan, Kalimantan, Makasar karena disana masih kurang kedepanya (belum tau kapan pastinya) karena untuk menyesuaikan jumlah dan efektif, ensiensinya PPAT bekerja. Arti dari ensiensinya seperti ada 5(lima)

⁴⁸ Muhammad Ali, Masyarakat Pengguna Jasa PPATS di Camat Kutaraja Kota Banda Aceh, *Wawancara* Senin, Tanggal 16 Juni 2025, Pukul 10.03 Wib

orang PPAT 5(lima) orang itu yang aktif. Karena sebagaimana mestinya meski pun PPAT itu tidak ada buat akta dalam sebulan itu dia wajib mengirim laporan ke Kantor Pertanahan BPN Kota Banda Aceh setiap bulan berapa akta yang di buat. Begitu juga dengan Camat sebagai PPATS wajib mengirim laporan setiap bulannya. Jadi ada akta tidak ada akta orang Kantor Pertanahan (BPN) Kota Banda Aceh bisa melihatnya. Kalau secara sistem pun orang bagian Majelis Pengawas PPAT pun bisa lihat/rekap. Berapa jumlah akta masuk dan siapa yang paling banyak secara akta bisa dilihat dari nomor surat berapa akta yang dikeluarkannya setiap tahun. Makanya tergantung luas wilayahnya dan kadang tergantung relasi juga. Maka sejauh ini dari rotasi arah ke masyarakat kenapa efektifnya Camat sebagai PPATS di Kota Banda Aceh walaupun masih banyak kendalanya kita bilang karena dari segi biaya (itu tidak benar) biaya itu bukan Camat yang tentukan tapi itu sudah di atur. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen ATR/BPN) Nomor 33 Tahun 2021 mengatur tentang uang jasa Pejabat pembuat akta tanah (PPAT), dan tidak memisahkan antara tarif dan jasa PPAT. Peraturan ini mengatur batasan maksimal uang jasa yang boleh dipungut oleh PPAT, yaitu tidak lebih dari 1% dari nilai transaksi yang tercantum dalam akta. Tidak di pisah tarif antara PPAT dan PPATS dikarenakan sama. Masyarakat mengira Camat itu lebih murah dari PPAT tapi ketika di hitung-hitung sama saja. Bahasa 1% itu untuk memudah masyarakat.

Tapi konteks di lapangan bisa jadi lebih tarif yang diambil (masalah pajak diluar tarif). Tapi kembali lagi kalau Camat sebagai PPATS di Kota Banda Aceh punya relasi bagus soalnya dia tidak bisa asal mempromosikan itu ada ketentuan etikanya misalnya, bilang datang ketempat saya diskon 1 akta atau dimedia sosial itu tidak boleh melanggar kode etik. Mempromosikan datang ke Kantor dia tidak boleh apalagi mempromosikan untuk diskon tidak boleh.⁴⁹

Meskipun keberadaan Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) pernah menjadi solusi yang efektif di masa lalu untuk menjangkau daerah terpencil, di Kota Banda Aceh perannya saat ini dianggap sudah tidak relevan. Perkembangan layanan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memadai dan rangkap jabatan Camat perbedaan kompetensi yang signifikan menjadi alasan utama mengapa fungsi Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) di wilayah perkotaan seperti Banda Aceh tidak lagi dibutuhkan. Keadaan yang sangat sesuai pelayanan pertanahan di Banda Aceh sepenuhnya di tangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memang profesional dibidangnya, sehingga memberikan jaminan hukum yang lebih kuat dan layanan yang lebih efisien bagi masyarakat.

Herlinda mengatakan masih efektif keberadaan Camat sebagai PPATS di Kota Banda Aceh karena lebih terjangkau dari segi biaya.

⁴⁹ Dian Ayunda, Ketua Majelis Pengawas PPAT Kota Banda Aceh, *Wawancara*, Senin, Tanggal 16 Juni 2025, Pukul 12.31 Wib

Harapannya semoga pelayanan terhadap masyarakat pengguna jasa PPATS lebih baik lagi kedepannya dalam melayani masyarakat ketika membuat akta tanah.⁵⁰ Jasnawati menyebutkan masih efektif Camat di Banda Aceh sebagai PPATS dikarenakan harganya murah cuman harapan kedepannya terhadap pelayanan PPATS Kota Banda Aceh lebih cepat, transparan, dan serta meningkatkan profesional pertugas.⁵¹

Muhammad Zaki menjelaskan tidak relevan lagi kalau Camat sebagai PPATS itu masih ada apalagi di Kota Banda Aceh karena sudah banyak Notaris PPAT yang dilantik oleh Kepala Kantor Pertanahan (BPN). Tidak relevan lagi adanya PPATS apalagi sekarang dengan ekonomi saja sudah menurun, kegiatan bisnis menurun dengan banyaknya PPAT sekarang tidak tahu apa yang mau dikerjakan lagi. Apalagi sudah ditambah lagi dengan PPATS tidak bisa dipertahankan lagi tidak efektif, tidak relevan untuk zaman sekarang. Sekarang antrian Notaris sudah rame sekali dikarenakan formasi sudah tidak ada tapi kalau sebagian PPATS sudah tidak ada maka Notaris PPAT bisa masuk.⁵²

Di daerah pedesaan peran Camat sebagai PPATS dapat membantu masyarakat yang kesulitan dalam pelayanan pertanahan pembuatan akta tanah. Namun di perkotaan khususnya wilayah Banda

⁵⁰ Herlinda, Masyarakat Pengguna Jasa PPATS di Camat Banda Raya Kota Banda Aceh, *Wawancara*, Kamis, Tanggal 19 Juni 2025, Pukul 09.15 Wib

⁵¹ Jasnawati, Masyarakat Pengguna Jasa PPATS di Camat Syah Kuala Kota Banda Aceh, *Wawancara*, Kamis, Tanggal 19 Juni 2025, Pukul 10.30 Wib.

⁵² Muhammad Zaki, Kantor Notaris Kecamatan Banda Raya Kota Banda Aceh, *Wawancara*, Kamis, Tanggal 19 Juni 2025, Pukul 14.00 Wib

Aceh di mana PPAT Profesional (PPAT Notaris) sudah banyak peran Camat sebagai PPATS seharusnya sudah tidak efektif lagi dengan jumlah PPAT yang banyak.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang perubahan atas peraturan pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 *Tentang peraturan jabatan pejabat pembuat akta tanah pasal 1 ayat 2 PPAT Sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.* Tapi untuk kondisi sekarang dengan jumlah PPAT Notaris di Kota Banda Aceh yang banyak sudah tidak Efektif lagi keberadaan PPATS dikarenakan sudah di penuhi kuota oleh formasi PPAT Notaris. Dengan jumlah 54 PPAT pada tahun 2024 di wilayah Kota Banda Aceh.⁵³ Sehingga menimbulkan ke raguan untuk Camat sebagai PPATS masih di butuhkan di Banda Aceh. Ketersediaan PPAT yang banyak di Kota Banda Aceh membuat Fungsi Camat sebagai PPATS sudah tidak relevan lagi .

⁵³ <https://www.atrbpn.go.id/daftar-ppat>

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari hasil penelitian yang dilakukan, maka dapat ditarik kesimpulan terhadap Analisis Efektivitas Camat Sebagai PPATS Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah Di Kota Banda Aceh, adalah sebagai berikut:

1. Kedudukan Camat sebagai PPATS pandangan secara hukum sah sebagai PPATS dan kewenangan untuk membuat akta tanah di wilayah kerjanya Camat memiliki sifat sementara artinya jika di wilayah Kota Banda Aceh sudah terdapat PPAT yang mencukupi maka kewenangan PPATS sebaiknya di cabut atau tidak usah diperpanjang lagi bertujuan untuk mengembalikan fungsi pembuatan akta tanah ke profesi yang kompeten khusus yaitu PPAT.
2. Kendala-kendala yang dihadapi Camat dalam menjalankan tugas sebagai PPATS yaitu seperti: Camat memikul dua tugas pokok dan tugas tambahan dalam hal ini Camat sebagai PPATS dan sebagai kepala wilayah Camat selaku aparat pemerintah merupakan pegawai negeri yang mempunyai atasan yang dapat saja memengaruhi dalam menjalankan jabatan sebagai PPAT sedangkan

3. PPAT yang Notaris benar-benar dapat bertindak adil dan objektif karena dia bukan merupakan bawahan siapa pun juga.
4. Peran Camat sebagai PPATS dalam menjalankan tugasnya sebagai PPAT di Kota Banda Aceh sudah tidak Efektif lagi keberadaannya dikarenakan sudah banyak PPAT profesional Notaris

B. Saran

Berdasarkan hasil dari penelitian ini, penulis dapat memberikan beberapa saran yang dapat diajukan yaitu:

1. Untuk menjalankan kewenangan ini, Camat harus memastikan pemahaman mendalam terhadap regulasi pertanahan, memiliki dukungan administrasi dan teknis yang memadai, serta menjalin koordinasi erat dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN) .
2. Untuk mengatasi hambatan yang di hadapi Camat sebagai PPATS perlu pelatihan intensif tentang hukum pertanahan dan prosedur akta, penyediaan sarana prasarana yang memadai, dan memperkuat koordinasi dengan Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh serta instansi pajak.
3. Melakukan evaluasi berkala terhadap kinerja Camat sebagai PPATS di Kota Banda Aceh

DAFTAR PUSTAKA

BUKU-BUKU

- Endang Hadrian, *Hukum Acara Perdata di Indonesia Permasalahan Eksekusi Dan Mediasi*, Deepublish, Yogyakarta, 2020.
- Isnaini, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Pustaka Prima, Medan, 2022.
- Muwahid, *Pokok-Pokok Hukum Agraria Di Indonesia*, Uin Sunan Ampel Pres, Surabaya, Juni, 2016.
- Nurul Qamar, *Metode Penelitian Hukum Doktrinal Dan Non-Doktrinal*, CV. Social Politic Genius (Sign), Makassar, Agustus, 2020.
- Oemar Moechtar, *Dasar-Dasar Teknik Pembuatan Akta*, Airlangga University Press, Surabaya, 2017.
- Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.
- Sigit Sapto Nugroho, *Hukum Agraria Indonesia*, Pustaka Iltizam, Solo, 2017.
- Solahudin Pugun, *Perihal Tanah Dan Hukum Jual Belinya Serta Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Yang Mengandung Cacat Perspektif Negara Hukum*, Deepublish, Yogyakarta, 2021.
- Sihombing B.F, *Sistem Hukum PPAT Dalam Hukum Tanah Indonesia*, Prenadamedia Group, Kencana, 2019.
- Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta PPAT*, PT. Raja Grafindo Persada, Depok, 2016.
- Urip Santoso, *Penjabat Pembuatan Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, Dan Sifat Akta*, Prenadamedia Group, Kencana, 2016.
- Thoyib Sugianto, *Hukum Agraria*, (Malang, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, 2001.
- Wiwik Sri Widiatry, *Buku Ajar Metode Penelitian Hukum*, Publika Global Media, Jakarta, April 2024.

JURNAL

- Hamzah, *Kedudukan Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara*, Jurnal Transformasi Administrasi: Vol.9, No 2, November, 2019.

Irfan Iryadi, *Kepastian Hukum Kedudukan Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara*, Jurnal Negara Hukum Vol.11, No 1, Juni 2020.

Kholidah, *Notaris Dan PPAT Di Indonesia Aplikasi Teori Dan Praktik Dalam Pembuatan Akta*, Daerah Istimewa Yogyakarta, Semesta Aksara, 2023.

Muhammad Iqbal Akbar Nugraha, *Penunjukan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Di Kota Tasikmalaya*, Notarius, Vol:15 No: 2, 2022.

Muhammad Muthohar, *Tugas Dan Kewenangan Camat Sebagai PPAT Sementara Dalam Pembuatan Akta-Akta Tentang Tanah Studi Di Kabupaten Boyolali*, Jurnal Akta, Vol:4, No:4, Desember, 2017.

Raihnaledi D.S. Latjandu, *Kedudukan Camat Sebagai PPAT Sementara Terhadap Akta Tanah*, Vol.3, No.2, 2024.

Rusdianto Sesung, *Tafsir, Penjelasan Dan Komentar Atas Undang-Undang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Vol.3, No.1, Bandung, 2020.

Selamat Lumban Gaol, *Kedudukan dan Kekuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Sistem Pembuktian Berdasarkan Hukum Tanah Nasional*, Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara, Vol: 10, No: 1, September, 2019.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (PerMen ATR/BPN) Nomor 2 Tahun 2018.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (PerMen ATR/BPN) Nomor 33 Tahun 2021.

SITUS

<https://www.atrbpn.go.id/daftar-ppat>

LAMPIRAN



Wawancara dengan Camat Syah Kuala Kota Banda Aceh
Bapak T.M. Syukri



Wawancara dengan Notaris Kuta Alam
Bapak Muhammad Furqan



Wawancara dengan Camat Banda Raya Kota Banda Aceh
Bapak Rahmat Kadafi



Wawancara dengan Camat Kutaraja Kota Banda Aceh
Bapak Zahrul Fuadi



Wawancara dengan Masyarakat Pengguna Jasa PPATS Camat Kutaraja Kota Banda Aceh Bapak Muhammad Ali



Wawancara dengan Ketua Majelis Pengawas PPAT Kota Banda Aceh Bapak Dian Ayunda



Wawancara dengan Masyarakat Pengguna Jasa PPATS Camat Banda Raya Kota
Banda Aceh Ibu Herlinda



Wawancara dengan Masyarakat Pengguna Jasa PPATS Camat Syah Kuala Kota
Banda Aceh Ibu Jasnawati



**Wawancara dengan Notaris Banda Raya Kota Banda Aceh
Bapak Muhammad Zaki**