

TANGGUNGJAWAB PERDATA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA (CAMAT) AKIBAT ADANYA PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG DIBATALKAN BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN

Alliza Rafa Dita¹, M. Sudirman², Furcony Putri Syakura³

Program Pascasarjana, Program Magister Kenotariatan, Universitas Jayabaya, Jakarta ^{1,2,3}

Email: allizarafadita14@gmail.com

Informasi	Abstract
Volume : 3	<p><i>A Deed of Sale and Purchase is an authentic deed drawn up by a Land Deed Making Official (Pejabat Pembuat Akta Tanah – PPAT) and serves as a legal product required as evidence of the transfer of land rights. The provisions regarding Temporary PPATs are regulated in Government Regulation No. 24 of 2016 and Regulation of the Head of the National Land Agency No. 23 of 2009. According to Article 5 paragraph (3) of Government Regulation No. 24 of 2016, in order to serve the community in the preparation of PPAT deeds in areas where there are insufficient PPATs, or to serve specific community groups in the preparation of certain PPAT deeds, the Minister may appoint a Sub-District Head (Camat) or a Village Head (Kepala Desa) to provide deed-making services in areas lacking adequate PPATs. The method used in this research is juridical-normative, namely library-based legal research utilizing primary, secondary, and tertiary legal sources. The research approaches employed include the statutory approach, case approach, analytical approach, and conceptual approach. Legal materials were collected by identifying and reviewing book literature, journals, and other sources of legal materials. Legal material analysis was conducted using: 1) grammatical interpretation, 2) systematic interpretation, and legal construction methods, with data analyzed qualitatively.</i></p> <p>Keyword: Deed of Sale and Purchase, PPAT, Unlawful Acts</p>
Nomor : 5	
Bulan : Mei	
Tahun : 2026	
E-ISSN : 3062-9624	
Abstrak	<p>Akta Jual Beli adalah akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan merupakan produk hukum yang digunakan sebagai persyaratan atau bukti terjadinya peralihan hak atas tanah. Ketentuan mengenai PPAT Sementara diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 23 Tahun 2009. Menurut Pasal 5 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu, Menteri dapat menunjuk Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup tersedia PPAT. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis-normatif, yaitu penelitian hukum kepustakaan dengan sumber bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Adapun pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan, pendekatan kasus, pendekatan analitis, dan pendekatan konseptual. Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara mengidentifikasi literatur buku, jurnal, dan sumber bahan hukum lainnya. Teknik analisis bahan hukum dilakukan dengan: 1) penafsiran gramatikal, 2) penafsiran sistematis, serta metode konstruksi hukum. Analisis data dilakukan secara kualitatif.</p>
Kata Kunci: Akta Jual Beli, PPAT, Perbuatan Melawan Hukum	

A. PENDAHULUAN

Syarat untuk melakukan pendaftaran tanah adalah adanya akta jual beli, akta jual beli dapat dibuat PPAT atau PPAT sementara jika syarat materiil sudah terpenuhi. Apabila syarat materiil tidak dipenuhi atau data- datanya dipalsukan oleh salah satu pihak, misalnya penjual tidak berhak atas tanah yang hendak dijualnya. Maka, akta jual beli tanah yang tidak memenuhi syarat materiil menjadi tidak sah, demikian pula sertifikat tanah yang diterbitkan berdasarkan akta jual beli yang tidak sah, tentunya tidak sah pula sehingga dapat dibatalkan.

Dalam hal terjadinya pemalsuan identitas dan keterangan yang tidak benar yang telah diberikan oleh penghadap sehubungan dengan pembuatan akta. Sehingga tidak sedikit kasus mengenai data-data yang dipalsukan yang berakhir pada sengketa sering mengemuka, baik di media cetak maupun elektronik dan bahkan yang tidak terpublikasikan pun banyak.

Dalam hal ini, posisi PPAT atau PPAT Sementara sebatas sebagai saksi dan PPAT atau PPAT Sementara tidak bertanggungjawab atas ketidakbenaran materiil yang dikemukakan oleh para pihak, apabila kesalahan disebabkan oleh para pihak. Tapi apabila PPAT atau PPAT Sementara terbukti bersalah maka ia dapat dikenakan sanksi administratif maupun sanksi pidana, juga tidak tertutup kemungkinan dituntut ganti rugi oleh pihak yang dirugikan secara perdata.

Berdasarkan uraian di atas, beberapa contoh kasus dalam Putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi Republik Indonesia dengan studi kasus pembatalan Akta Jual Beli antara lain:

1. Putusan Pengadilan Tinggi Tanjung Karang Nomor: 17/Pdt.G/2012/PT. TK. Dalam perkara ini memerintahkan tergugat 1/terbanding 1 untuk mengosongkan tanah dan bangunan tanpa syarat, kepada pengugat/ pembeding, memerintahkan turut tergugat/turut terbanding untuk membatalkan Akta jual beli No. 1299/TBR/2008 tertanggal 26 November 2008, dikarenakan pengugat/pembeding tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli No. 1299/TBR/2008 tertanggal 26 November 2008, yang dibuat dihadapan Adi Sriyono S.sos. camat selaku Pejabat Pembuat Akta tanah di daerah kerja Kecamatan Terbanggi Besar, Kabupaten Lampung Tengah (turut tergugat).
2. Putusan Pengadilan Tinggi Tanjung Karang Nomor: 5/Pdt./2015/PTTJK. Dalam perkara Menyatakan AJB No. 035/WP/2004 cacat hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum Menyatakan batal atau tidak sah akta jual beli No. 035/WP/2004 atas nama UTA yang dikeluarkan oleh PPATS Way Pengubuan Menghukum Tergugat I.

3. Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor: 121/Pdt.G/2015/PN.Pdg. Dalam perkara ini Akta Jual Beli Nomor 47/A.J.B/Sib.Sel/2007 yang diterbitkan oleh Tergugat IV. Menimbang bahwa dengan Akta Jual Beli yang cacat hukum itu telah terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 2687 tahun 2008 yang cacat hukum dan tidak sah secara hukum. Bahwa dengan Akta Jual Beli dan sertifikat Hak Milik yang cacat hukum dan tidak sah, maka Tergugat I dan Tergugat II telah menguasai Objek Perkara tanpa alas hak yang sah. Sedangkan PPATS tidak bersalah karena yang tertera dalam akta adalah kehendak dari para pihak yang menghadap, PPATS hanya sekedar menuangkan Akta Otentik sesuai keinginan dari para pihak yang menghadap. Menimbang hal tersebut diatas bahwa Pengadilan Negeri berhak untuk membatalkan akta PPAT maka petitum ini dikabulkan. Berdasarkan paparan diatas, penulis melakukan penelusuran tesis-tesis terdahulu yang relevan dengan perbuatan hukum yang sedang diteliti oleh penulis, sebagai berikut :

1. Tesis dengan judul, Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Akibat Tidak Terpenuhinya Klausul Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Belum Lunas Terkait Dengan Kepastian Hukum, Oleh Juhaeni, Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Jayabaya, Jakarta, Tahun 2022, Adapun hasil penelitian tersebut adalah akibat hukum atas pembatalan Akta Jual Beli tanah yang dihadapan pejabat yang berwenang didasari pada perjanjian pengikatan jual beli tanah yang tidak memenuhi klausul-klausul yang diperjanjikan, maka Akta Jual Beli tersebut batal demi hukum dan dilakukan pembatalan atas sertifikat hak atas tanah yang sudah dilakukan balik nama di Kantor Pertanahan melalui Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht*).¹
2. Tesis dengan judul, Akibat Hukum Kelalaian Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Yang Tidak Sesuai Dengan Ketentuan Peraturan Pendaftaran Tanah (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor 59/Pdt.G/2019/PN.Pdg, Oleh Vidya Maharani, Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, Tahun 2020, Adapun hasil penelitian tersebut yaitu ketika membuat Akta Jual Beli harus memuat unsur syarat materiil serta syarat formil. Syarat materiil merujuk pada penafsiran *a contrario* dari Pasal 39 PP No. 24 Tahun 1997 jo Pasal 100 PMA No. 3 Tahun 1997, sedangkan syarat formil dalam jual beli hak atas tanah adalah meliputi

¹ Juhaeni, (2022) "Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Akibat Tidak Terpenuhinya Klausul Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Belum Lunas Terkait Dengan Kepastian Hukum" Tesis, Program Magister Kenotariatan, Universitas Jayabaya.

formalitas transaksi jual beli tersebut, yakni berupa akta yang menjadi bukti telah dilaksanakannya jual beli serta pejabat yang berwenang untuk membuat akta.²

3. Tesis dengan judul, Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Kelalaian Proses Balik Nama Sertipikat Pada Kantor Pertanahan Terkait Perilaku Dalam Jabatannya Selaku Notaris (Putusan Majelis Pengawas Wilayah Notaris 14/PTS/Mj.PWN.Prov.DKIJakarta/XII/2018), Oleh Aliva Diestika, Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, Tahun 2022, Adapun hasil penelitian tersebut bahwa pengawasan tidak hanya dilakukan ketika Notaris melaksanakan jabatannya melainkan pula ketika berperilaku dalam masyarakat maupun dalam menjalankan jabatan lain.³
4. Tesis dengan judul, Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor: 121/Pdt.G/2015/PN.Pdg), Oleh Rahmad Alfian, Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Andalas Padang, Tahun 2024, Adapun hasil penelitian tersebut bahwa Putusan hakim dalam perkara ini menyatakan Akta Jual Beli Nomor 47/A.J.B/Sib.Sel/2007 tanggal 17 Desember 2007 tidak sah dan batal demi hukum karena seluruh unsur dari Pasal 1320 KUHPerdara. Dari awal terjadinya jual beli sudah terdapat cacat hukum, karena Tergugat III pada saat terjadi jual beli dengan Tergugat I dan Tergugat II, Tergugat III mengetahui dia tidak memiliki hak terhadap objek yang dijualnya tersebut. Selain itu cacat hukum pada AJB ini juga bisa dilihat pada kwitansi tanah yang letak tanahnya sama sedangkan luasnya berbeda.⁴
5. Tesis dengan judul, Makna Hukum Atas “Kelalaian” Notaris/PPAT Dalam Pembuatan Akta PPJB Dan AJB (Studi Putusan Pengadilan Negeri Bantul Nomor 5/PDT.G/2023/PN BTL), Oleh Graceilla Ribra Berliana Tuelah, Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, Tahun 2024, Adapun hasil penelitian tersebut bahwa tidak bisa dikatakan lalai karena memenuhi unsur- unsur pidana yaitu Pasal 21

² Maharani, Vidya (2020) “Akibat Hukum Kelalaian Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Yang Tidak Sesuai Dengan Ketentuan Peraturan Pendaftaran Tanah (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor 59/Pdt.G/2019/PN.Pdg)” Tesis, Program Magister Kenotariatan, Universitas Indonesia.

³ Diestika, Aliva (2022) “Tanggung Jawab PPAT Atas Kelalaian Proses Balik Nama Sertipikat Pada Kantor Pertanahan Terkait Perilaku Dalam Jabatannya Selaku Notaris (Putusan Majelis Pengawas Wilayah Notaris 14/PTS/Mj.PWN.Prov.DKIJakarta/XII/2018)” Tesis, Program Magister Kenotariatan, Universitas Indonesia.

⁴ Alfian, Rahmad (2024) “Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor: 121/Pdt.G/2015/PN.Pdg)” Tesis, Program Magister Kenotariatan, Universitas Andalas Padang.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang dimana Notaris X dan PPAT Y telah membantu Tuan A untuk membuat dokumen yang tidak benar.⁵

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas, maka dirumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana akibat hukum terhadap akta jual beli yang dibatalkan oleh pengadilan akibat adanya perbuatan melawan hukum?
2. Bagaimana tanggung jawab perdata pejabat pembuat akta tanah sementara (camat) akibat adanya perbuatan melawan hukum terhadap akta jual beli yang dibatalkan berdasarkan putusan pengadilan?

Berdasarkan paparan di atas, tujuan penelitian ini antara lain, sebagai berikut :

1. Untuk mengkaji dan menganalisis akibat hukum adanya perbuatan melawan hukum terhadap akta jual beli yang dibatalkan oleh pengadilan.
2. Untuk mengkaji dan menganalisis tanggung jawab perdata pejabat pembuat akta tanah sementara (camat) akibat adanya perbuatan melawan hukum terhadap akta jual beli yang dibatalkan berdasarkan putusan pengadilan.

B. METODE PENELITIAN

Penelitian hukum dilakukan untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip bukan hukum serta doktrin-doktrin hukum dalam rangka menjawab isu hukum yang dihadapi.⁶ Hasil yang ingin dicapai dengan penelitian hukum ini adalah untuk memberikan preskripsi (berupa rekomendasi atau saran yang mungkin untuk diterapkan) mengenai apa yang seyognya atau isu tersebut.⁷ Jenis penelitian dalam penulisan ini adalah yuridis normatif yaitu metode atau cara yang dipergunakan di dalam penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang ada.⁸ Dalam melakukan penelitian ini penulis melakukan pendekatan sebagai berikut:⁹ Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*), Pendekatan Kasus (*Case Approach*), Pendekatan Analitis (*Analytical Approach*), Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*). Pengumpulan bahan-bahan hukum dilakukan dengan cara mengidentifikasi dan menginventarisasi aturan hukum positif, meneliti bahan pustaka (buku,

⁵ Tuelah, Graceilla Ribra Berliana (2024) "Makna Hukum Atas "Kelalaian" Notaris/PPAT Dalam Pembuatan Akta PPJB Dan AJB (Studi Putusan Pengadilan Negeri Bantul Nomor 5/PDT.G/2023/PN BTL)", Tesis, Program Magister Kenotariatan, Universitas Indonesia.

⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Prenada Media Grup, Jakarta, 2008, hlm 35.

⁷ *Ibid.* hlm.41.

⁸ Soejono Soekanto dan Sri Maudji, *Penelitian Hukum normative suatu tinjauan singkat*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm 13-14.

⁹ Buku Pedoman Pembuatan Tesis, Magister Kenotariatan Universitas Jayabaya, 2023, hlm 6.

jurnal ilmiah, laporan hasil penelitian), dan sumber-sumber bahan hukum lainnya yang relevan dengan permasalahan hukum yang dikaji. Bahan-bahan hukum yang sudah terkumpul, selanjutnya klasifikasi, diseleksi dan dipastikan tidak bertentangan satu sama lain, untuk memudahkan analisis dan konstruksi.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

Akibat Hukum Terhadap Akta Jual Beli yang Dibatalkan oleh Pengadilan Akibat Adanya Perbuatan Melawan Hukum

Status akta jual beli yang batal demi hukum berdampak langsung pada proses peralihan hak kepemilikan tanah. Ketika akta tersebut kehilangan kekuatannya sebagai akta otentik dan tidak dapat dijadikan dasar untuk mendaftarkan peralihan hak di Kantor Pertanahan, otomatis hak kepemilikan tanah tidak dapat beralih kepada pembeli. Akta yang tidak sah ini mengakibatkan pembeli tidak dapat memperoleh sertifikat tanah atas namanya, sehingga secara hukum tanah tetap menjadi milik penjual, meskipun penguasaan fisik atas tanah tersebut sudah berpindah ke pembeli. Hal ini menunjukkan bahwa pelanggaran terhadap syarat formal atau material dalam pembuatan akta jual beli tidak hanya membatalkan akta tersebut, tetapi juga menghambat legalitas transaksi tanah yang bersangkutan. Hak Kepemilikan Tidak Beralih kepada Pembeli Ketika akta jual beli dinyatakan tidak sah, proses peralihan hak kepemilikan tanah menjadi terhambat. Pembeli tidak dapat memperoleh sertifikat tanah atas nama dirinya, karena akta jual beli yang dibuat oleh Camat sebagai PPAT Sementara tidak diakui secara hukum. Akibatnya, tanah tetap menjadi milik penjual secara hukum, meskipun secara fisik telah dikuasai oleh pembeli.

Ketidakabsahan akta jual beli tidak hanya menghambat proses peralihan hak kepemilikan tanah, tetapi juga berpotensi memicu sengketa hukum antara penjual dan pembeli. Ketika pembeli merasa dirugikan akibat tidak dapat memperoleh sertifikat tanah atas namanya, mereka sering kali mengajukan gugatan untuk meminta ganti rugi atau bahkan membatalkan transaksi.

Hal ini membuka kemungkinan konflik berkepanjangan yang membutuhkan penyelesaian melalui jalur pengadilan, dengan konsekuensi waktu dan biaya yang tidak sedikit bagi kedua belah pihak potensi timbulnya sengketa hukum atas ketidakabsahan akta jual beli sering kali menjadi pemicu sengketa hukum antara penjual dan pembeli. Pembeli yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan untuk meminta ganti rugi atau

membatalkan transaksi. Sengketa ini dapat berlanjut hingga pengadilan, yang memerlukan waktu dan biaya yang tidak sedikit bagi kedua belah pihak.

Sementara penjual menghadapi risiko tuntutan hukum untuk mengembalikan uang yang telah diterima Kerugian Finansial bagi Pembeli dan Penjual timbul Akibat hukum dari akta jual beli yang tidak sah juga berdampak pada kerugian finansial bagi para pihak. Pembeli kehilangan uang yang telah dibayarkan tanpa mendapatkan hak atas tanah, sementara penjual berisiko menghadapi tuntutan hukum untuk mengembalikan uang yang telah diterima. Kondisi ini menciptakan ketidakpastian bagi semua pihak yang terlibat.

Ketidakabsahan akta jual beli tidak hanya menimbulkan kerugian finansial bagi pembeli dan penjual, tetapi juga membawa konsekuensi lebih lanjut jika sertifikat tanah telah diterbitkan berdasarkan akta yang tidak sah. Dalam kasus seperti ini, sertifikat tersebut dapat dibatalkan melalui keputusan pengadilan, yang tidak hanya memperpanjang proses hukum, tetapi juga menciptakan dampak administratif yang kompleks, termasuk pembatalan data di Kantor Pertanahan dan kemungkinan penerbitan sertifikat baru.

Ketidakabsahan akta jual beli juga memengaruhi kelangsungan transaksi tanah di masa depan. Tanah yang bersangkutan tidak dapat dijual kembali atau dijadikan jaminan kredit, karena status hukumnya tidak jelas. Hal ini berdampak pada nilai ekonomis tanah dan kepercayaan pihak ketiga terhadap tanah tersebut. Peran Pengawasan Kantor Pertanahan memiliki tanggung jawab untuk memeriksa dan mengawasi keabsahan akta -akta yang diajukan untuk pendaftaran tanah. Ketika ditemukan akta yang tidak sah, Kantor Pertanahan dapat menolak proses pendaftaran tanah, sehingga mencegah terjadinya lebih banyak masalah hukum di kemudian hari.

Sebagai pejabat yang berwenang membuat akta otentik yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah, PPATS memegang peran yang sangat penting dalam sistem administrasi pertanahan. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memberikan dasar hukum yang jelas mengenai tugas dan tanggung jawab PPATS dalam menjalankan fungsi mereka. Pasal 2 Peraturan Menteri tersebut, pembinaan dilakukan untuk meningkatkan kualitas dan profesionalisme PPAT dalam menjalankan tugasnya. Pembinaan ini melibatkan berbagai kegiatan seperti penyuluhan, pelatihan, serta pemberian informasi yang diperlukan agar PPAT dapat memahami dan menerapkan peraturan yang berlaku dengan benar.

Pengawasan terhadap pelaksanaan tugas PPAT juga diatur dalam Peraturan Menteri tersebut, sebagaimana tercantum dalam Pasal 5. Pengawasan dilakukan oleh instansi yang berwenang untuk memastikan bahwa PPAT menjalankan tugas mereka sesuai dengan ketentuan yang ada. Pengawasan ini melibatkan pemeriksaan administrasi dan pelaksanaan tugas PPAT secara berkala. Tujuannya adalah untuk memastikan bahwa akta tanah yang dibuat oleh PPAT sah dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Lebih lanjut, dalam Pasal 6, PPAT diwajibkan untuk mencatat dan melaporkan setiap kegiatan yang berkaitan dengan pembuatan akta tanah kepada instansi yang berwenang melalui kegiatan pemeriksaan atas akta. Laporan ini berguna untuk memastikan bahwa semua akta yang dibuat oleh PPAT memiliki keabsahan dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pencatatan yang baik juga berfungsi sebagai alat untuk melacak dan menindaklanjuti apabila ada sengketa atau masalah hukum yang muncul di masa depan.

Jika ditemukan pelanggaran terhadap ketentuan yang ada, PPAT dapat dikenakan sanksi administratif sesuai dengan Pasal 14. Sanksi ini dapat berupa peringatan, pembekuan sementara, atau bahkan pencabutan keanggotaan PPAT. Prosedur sanksi ini harus dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang ada dalam peraturan perundang-undangan, yang bertujuan untuk memastikan bahwa proses administrasi pertanahan berjalan dengan adil dan transparan.

Di sisi lain, PPAT diberikan wewenang khusus untuk membuat akta otentik yang memiliki kekuatan hukum yang sah, seperti yang diatur dalam Pasal 8. PPAT bertanggung jawab penuh terhadap keabsahan dan keutuhan dokumen yang mereka buat. Setiap akta yang dihasilkan harus sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku agar dapat memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi tanah.

Dengan adanya pengaturan yang lebih ketat dan pembinaan yang lebih terstruktur, diharapkan kualitas pelayanan pertanahan di tingkat kecamatan dapat meningkat secara signifikan. PPAT yang telah menjalani pelatihan khusus dan memiliki pengetahuan yang memadai akan lebih profesional dalam melaksanakan tugas mereka, sehingga risiko kesalahan atau penyalahgunaan wewenang dapat diminimalkan. Masyarakat akan lebih merasa aman karena transaksi tanah yang mereka lakukan akan terjamin keabsahannya.

Reformasi yang mencakup pelatihan untuk camat dan pengalihan tugas kepada tenaga profesional ini akan memperkuat sistem administrasi pertanahan secara keseluruhan. Dengan meningkatkan kualitas dan profesionalisme PPAT, kita dapat menciptakan transparansi,

keadilan, dan kepastian hukum dalam transaksi pertanahan di Indonesia. Peraturan Menteri No. 2 Tahun 2018 memberikan landasan yang kuat untuk mendukung tercapainya tujuan tersebut. Untuk meningkatkan efektivitas PPATS, evaluasi menyeluruh terhadap sistem yang ada perlu dilakukan secara berkala. Pelatihan untuk camat dan pengalihan fungsi PPATS kepada tenaga profesional dengan latar belakang hukum pertanahan merupakan langkah strategis untuk memastikan bahwa sistem administrasi pertanahan berjalan lebih efektif dan efisien. Dengan adanya reformasi ini, diharapkan pelayanan pertanahan di Indonesia akan lebih baik dan masyarakat dapat memperoleh jaminan hukum yang lebih kuat dalam setiap transaksi pertanahan yang mereka lakukan.

Tanggung Jawab Perdata Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) Akibat Adanya Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Akta Jual Beli Yang Dibatalkan Berdasarkan Putusan Pengadilan

Tanggung jawab perdata PPATS dapat dianalisis lebih lanjut melalui teori pertanggungjawaban hukum yang mengacu pada perbuatan melawan hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata.¹⁰ Teori ini menekankan pada adanya tindakan yang merugikan pihak lain dan tidak sesuai dengan hukum, yang menyebabkan kerugian yang dapat dituntut secara perdata. Jika seorang PPATS melakukan kelalaian, penyalahgunaan wewenang, atau tindakan melanggar hukum dalam proses pembuatan akta jual beli, maka ia dapat dimintai pertanggungjawaban atas kerugian yang timbul dari tindakan tersebut. Berdasarkan teori ini, PPATS memiliki kewajiban untuk memastikan bahwa proses pembuatan akta jual beli sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, dan apabila terjadi kelalaian, ia wajib mengganti kerugian yang dialami oleh pihak yang dirugikan.

PPATS menjadi sangat krusial, PPATS bertanggung jawab untuk memastikan bahwa setiap akta yang dibuat memenuhi syarat hukum yang berlaku. PPATS harus memverifikasi kelengkapan dokumen, memeriksa status hukum tanah, dan memastikan bahwa transaksi yang dilakukan tidak bertentangan dengan ketentuan yang ada. Sebagai bagian dari sistem hukum pertanahan, PPATS juga berperan dalam memastikan bahwa setiap akta jual beli yang dibuat tidak hanya sah secara administratif tetapi juga sah secara hukum, agar dapat memberikan kepastian kepada semua pihak yang terlibat dalam transaksi.

¹⁰ Jogi Alberttitus, 2018, "Tanggung Jawab PPATS dalam Pembuatan Akta Jual Beli Terhadap Objek Tanah Yang Bersengketa (studi kasus: Putusan Mahkamah Agung Nomor 2949/K/Pdt/2016, Tesis, Universitas Pelita Harapan, Jakarta.

Beban tanggung jawab yang diemban oleh PPATS seharusnya diimbangi dengan pelatihan dan pendidikan yang memadai. PPATS harus dibekali dengan pemahaman yang mendalam mengenai regulasi yang berlaku dalam pendaftaran tanah. Hal ini penting agar mereka dapat menangani setiap kasus dengan bijaksana dan tidak mengabaikan aspek hukum yang krusial dalam proses pembuatan akta tanah. Pelatihan ini juga akan membantu PPATS dalam memahami cara memverifikasi dokumen dengan lebih efisien, serta mengidentifikasi potensi masalah yang mungkin muncul terkait dengan status hukum tanah yang sedang diproses.

Peningkatan kualitas pelayanan oleh PPATS, penting adanya mekanisme pengawasan yang ketat dari lembaga yang berwenang, seperti BPN. Pengawasan ini bertujuan untuk memastikan bahwa PPATS bekerja sesuai dengan standar yang ditetapkan dan bahwa setiap akta yang dihasilkan memiliki validitas yang tinggi. Selain itu, adanya evaluasi dan audit terhadap kinerja PPATS juga akan mendeteksi jika ada celah atau kelemahan dalam sistem yang dapat disalahgunakan.

Asas aman juga mempengaruhi efektivitas sistem pendaftaran tanah secara keseluruhan. Jika PPATS bekerja dengan standar profesional yang tinggi dan mengutamakan keakuratan data, maka proses pendaftaran tanah akan berjalan lebih lancar dan efisien. Jika PPATS mengabaikan asas aman, kesalahan dalam pembuatan akta atau sertifikat dapat menyebabkan proses administratif yang panjang dan rumit, yang merugikan semua pihak, baik pemerintah, masyarakat, maupun lembaga terkait lainnya. PPATS harus selalu menjaga integritasnya agar proses pendaftaran tanah tetap dapat berjalan dengan efektif dan efisien.

Asas aman dalam pendaftaran tanah dapat memperkuat kepercayaan masyarakat terhadap sistem pertanahan yang ada. Ketika masyarakat merasa yakin bahwa setiap transaksi pertanahan yang dilakukan melalui PPATS dapat dipertanggungjawabkan dan memiliki kekuatan hukum yang jelas, maka mereka akan lebih aktif dalam mengikuti prosedur pendaftaran tanah. Hal ini akan mengurangi jumlah sengketa dan meningkatkan keberlanjutan pengelolaan pertanahan di tingkat lokal maupun nasional.

Dengan menjaga asas aman dalam pendaftaran tanah, PPATS turut berperan dalam mewujudkan sistem pertanahan yang adil dan transparan. Mereka bukan hanya bertugas sebagai pelaksana administratif, tetapi juga sebagai penjaga keabsahan hak-hak masyarakat atas tanah. Prosedur yang jelas, aman, dan berbasis pada prinsip hukum yang kuat, PPATS dapat membantu menciptakan iklim yang lebih stabil dan transparan dalam bidang pertanahan. Profesionalisme PPATS, yang berfokus pada asas aman, akan mengurangi risiko

sengketa tanah dan meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap sistem pendaftaran tanah di Indonesia.

Asas terjangkau dan asas terbuka merupakan dua prinsip penting yang mendukung peran PPATS dalam memberikan pelayanan terbaik kepada masyarakat. Kedua asas ini tidak hanya berfungsi sebagai pedoman dalam menjalankan tugas administratif, tetapi juga mencerminkan komitmen terhadap prinsip keadilan sosial dan transparansi yang harus dijunjung tinggi dalam sistem pertanahan. PPATS memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa proses pendaftaran tanah dapat diakses oleh semua kalangan, tanpa terkecuali.

Asas terjangkau berfokus pada pentingnya biaya yang wajar dalam setiap proses pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah yang dilakukan oleh PPATS harus memiliki biaya yang tidak memberatkan masyarakat, terutama bagi mereka yang berasal dari lapisan ekonomi bawah. Dengan adanya asas terjangkau ini, pendaftaran tanah menjadi lebih inklusif, memungkinkan seluruh lapisan masyarakat untuk memperoleh haknya atas tanah yang sah secara hukum. sangat penting dalam menciptakan keadilan dalam akses pertanahan, karena tanah adalah salah satu aset paling bernilai dalam kehidupan sosial dan ekonomi.

Biaya pendaftaran tanah terlalu tinggi maka, akan ada kelompok masyarakat yang kesulitan untuk memenuhi kewajiban tersebut. menyebabkan mereka kehilangan kesempatan untuk mendapatkan kepastian hukum atas tanah yang mereka miliki atau kuasai. Sebagai contoh, masyarakat yang tidak mampu membayar biaya pendaftaran tanah bisa saja terjebak dalam ketidakpastian status hukum tanah mereka, yang pada akhirnya dapat menyebabkan terjadinya sengketa atau klaim atas tanah yang dimiliki. PPATS perlu memastikan bahwa biaya yang dikenakan sesuai dengan kemampuan masyarakat, sambil tetap menjaga kualitas dan ketelitian dalam proses pendaftaran tanah.

Asas terbuka berhubungan dengan aksesibilitas informasi terkait dengan pendaftaran tanah. Setiap informasi mengenai status tanah yang diproses oleh PPATS harus dapat diakses oleh semua pihak yang berkepentingan, baik itu pemilik tanah, calon pembeli, pihak terkait lainnya, ataupun lembaga pemerintah. Transparansi ini sangat penting untuk mencegah adanya sengketa tanah atau klaim ganda yang bisa merugikan pihak-pihak yang terlibat. Asas terbuka, PPATS dapat menjaga integritas dan keamanan sistem pendaftaran tanah, serta memberikan rasa aman bagi masyarakat yang melakukan transaksi pertanahan.

Asas terbuka juga membantu memastikan bahwa setiap transaksi pertanahan yang dilakukan tercatat dengan jelas dan tidak ada informasi yang disembunyikan. Hal ini tidak

hanya bermanfaat bagi pihak yang terlibat dalam transaksi, tetapi juga untuk kepentingan publik secara umum. Informasi mengenai kepemilikan dan status tanah yang terbuka untuk umum akan memudahkan pihak berwenang dalam melakukan pengawasan dan verifikasi terhadap hak-hak atas tanah. Transparansi ini mendukung terciptanya sistem pertanahan yang akuntabel dan terhindar dari praktik kecurangan atau manipulasi data.

Implementasi asas terbuka juga sangat penting dalam mencegah munculnya klaim ganda atas tanah. Tanpa adanya akses informasi yang jelas dan terbuka, pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi bisa saja tidak mengetahui bahwa tanah yang mereka beli atau jual memiliki status hukum yang bermasalah, atau bahkan sudah terdaftar oleh pihak lain. Dengan asas terbuka, sistem pertanahan menjadi lebih mudah diawasi dan diperiksa, sehingga potensi masalah hukum dapat diminimalisir sejak awal. PPATS harus memastikan bahwa data yang mereka kelola dapat diakses dengan mudah oleh pihak-pihak yang membutuhkan.

Asas terjangkau dan asas terbuka mendukung terciptanya keadilan sosial dalam sistem pertanahan. Dengan biaya yang terjangkau, masyarakat yang kurang mampu tetap bisa mendapatkan hak atas tanah yang sah, sementara dengan transparansi yang terbuka, setiap pihak dapat memeriksa status hukum tanah yang terdaftar. Hal ini membuat proses pertanahan tidak hanya menjadi hak bagi sebagian orang, tetapi juga bagi seluruh warga negara, tanpa ada diskriminasi berdasarkan status ekonomi atau sosial.

Penerapan asas-asas ini, PPATS juga berperan dalam meningkatkan efisiensi layanan pertanahan. Proses pendaftaran tanah yang murah dan transparan tidak hanya mempercepat pelayanan kepada masyarakat, tetapi juga mengurangi risiko kesalahan administratif yang sering terjadi pada sistem yang kurang jelas dan terbuka. Jika masyarakat dapat dengan mudah mengakses informasi mengenai status tanah, mereka akan lebih percaya untuk melakukan transaksi dan lebih sedikit menghadapi masalah hukum di kemudian hari. Memperbaiki iklim investasi di sektor pertanahan dan mempercepat pembangunan ekonomi.

PPATS juga harus memastikan bahwa prosedur pendaftaran tanah yang dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan menghindari praktik diskriminatif dalam pemberian layanan. Menerapkan asas terjangkau, PPATS dapat memberikan layanan yang adil bagi semua kalangan, tanpa terkecuali. Setiap orang, dari golongan ekonomi manapun, berhak untuk mendapatkan kejelasan hukum tentang status tanah yang mereka miliki atau transaksi yang mereka lakukan.

Kedua asas ini juga berkaitan erat dengan upaya menciptakan sistem pertanahan yang transparan dan adil, yang menjadi dasar bagi pembangunan masyarakat yang lebih sejahtera. Penerapan asas terjangkau dan terbuka dalam tugas PPATS akan membantu mewujudkan tata kelola pertanahan yang baik dan mengurangi potensi sengketa yang dapat merugikan pihak-pihak yang terlibat. PPATS sebagai ujung tombak dalam proses pendaftaran tanah memiliki peran yang sangat strategis dalam mewujudkan tujuan tersebut.

Asas terjangkau dan asas terbuka, PPATS akan semakin profesional dalam memberikan pelayanan, yang tidak hanya mengutamakan kepentingan administrasi tetapi juga menempatkan keadilan dan transparansi sebagai prioritas utama. Implementasi prinsip-prinsip ini akan menjadikan sistem pertanahan di Indonesia lebih terpercaya, lebih terjangkau, dan lebih terbuka, serta memastikan bahwa hak-hak masyarakat atas tanah dapat terlindungi dengan baik dan bebas dari praktik kecurangan.

Partisipasi masyarakat juga merupakan aspek yang krusial dalam mendukung profesionalisme PPATS, sebagaimana diatur dalam asas partisipatif. Pemilik tanah bertanggung jawab memberikan data dan dokumen yang benar, sementara PPATS berperan aktif dalam verifikasi dan pengawasan proses tersebut. Interaksi antara PPATS dan masyarakat ini menjadi dasar untuk membangun kepercayaan dan menciptakan data pertanahan yang valid. Selain itu, asas berkelanjutan dan asas publisitas memperkuat peran PPATS dalam menjaga agar data tanah tetap mutakhir dan informasi pendaftaran dapat diakses secara luas.

Dengan mempraktikkan asas-asas tersebut, PPATS tidak hanya melaksanakan tugas administratif tetapi juga menjadi pelaku penting dalam mendukung integritas sistem pertanahan nasional. Profesionalisme yang dibangun di atas prinsip-prinsip ini memberikan kontribusi signifikan dalam mewujudkan pendaftaran tanah yang adil, transparan, dan berkelanjutan bagi masyarakat Indonesia.

D. KESIMPULAN

Tanggung jawab perdata pejabat pembuat akta tanag sementara (camat) akibat adanya perbuatan melawan hukum terhadap akta jual beli yang dibatalkan berdasarkan putusan pengadilan, penting untuk menilai sejauh mana PPATS memahami batasan wewenangnya dalam menjalankan tugas. Kelalaian terkait penyalahgunaan wewenang atau pengabaian prosedur yang berlaku bisa menyebabkan akta yang dibuat menjadi tidak sah, dan oleh karena itu merugikan pihak lain. Teori pertanggungjawaban hukum mengatur bahwa

seseorang yang bertanggung jawab secara hukum harus menanggung akibat dari kelalaiannya, baik itu dalam bentuk ganti rugi materiil maupun immateriil. Pengadilan akan menilai apakah kelalaian tersebut dapat dibuktikan sebagai suatu kesalahan yang langsung menyebabkan kerugian kepada para pihak yang terlibat.

Saran

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan tersebut dapat diberikan saran Pemerintah perlu memperkuat mekanisme pengawasan terhadap kinerja PPATS dengan memanfaatkan teknologi digital untuk memantau proses administrasi pertanahan. Sistem berbasis digital ini juga dapat meningkatkan transparansi, sehingga masyarakat dapat mengakses informasi dengan mudah dan mencegah terjadinya penyimpangan. Langkah ini akan memastikan akuntabilitas PPATS dalam menjalankan tugasnya dan memperkuat kepercayaan masyarakat terhadap sistem pertanahan.

E. DAFTAR PUSTAKA

- Alberttitus Jogi, 2018, "Tanggung Jawab PPATS dalam Pembuatan Akta Jual Beli Terhadap Objek Tanah Yang Bersengketa (studi kasus: Putusan Mahkamah Agung Nomor 2949/K/Pdt/2016,Tesis, Universitas Pelita Harapan, Jakarta.
- Alfian, Rahmad (2024) "Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor: 121/Pdt.G/2015/PN.Pdg)" Tesis, Program Magister Kenotariatan, Universitas Andalas Padang.
- Buku Pedoman Pembuatan Tesis, Magister Kenotariatan Universitas Jayabaya, 2023, hlm 6.
- Diestika, Aliva (2022) "Tanggung Jawab PPAT Atas Kelalaian Proses Balik Nama Sertipikat Pada Kantor Pertanahan Terkait Perilaku Dalam Jabatannya Selaku Notaris (Putusan Majelis Pengawas Wilayah Notaris 14/PTS/Mj.PWN.Prov.DKIJakarta/XII/2018)" Tesis, Program Magister Kenotariatan, Universitas Indonesia.
- Juhaeni, (2022) "Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Akibat Tidak Terpenuhinya Klausul Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Belum Lunas Terkait Dengan Kepastian Hukum" Tesis, Program Magister Kenotariatan, Universitas Jayabaya.
- Maharani, Vidya (2020) "Akibat Hukum Kelalaian Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Yang Tidak Sesuai Dengan Ketentuan Peraturan Pendaftaran Tanah (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor 59/Pdt.G/2019/PN.Pdg)" Tesis, Program Magister Kenotariatan, Universitas Indonesia.

Mahmud Peter Marzuki, Penelitian Hukum, Prenada Media Grup, Jakarta, 2008, hlm 35.

Soekanto Soejono dan Sri Maudji, Penelitian Hukum normative suatu tinjauan singkat, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm 13-14.

Tuelah, Graceilla Ribra Berliana (2024) "Makna Hukum Atas "Kelalaian" Notaris/PPAT Dalam Pembuatan Akta PPJB Dan AJB (Studi Putusan Pengadilan Negeri Bantul Nomor 5/PDT.G/2023/PN BTL)", Tesis, Program Magister Kenotariatan, Universitas Indonesia.