

**PEMBATALAN AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT OLEH CAMAT/PEJABAT
PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA TERHADAP PERALIHAN HAK ATAS
TANAH.**

(Studi Tentang Putusan Nomor 12/Pdt.G/2017/PN.KWG)

TESIS



Oleh :

Nama Mahasiswa : ARDA FEBRI GIANT PUTRA, S.H.

No. Pokok Mhs. : 21921043

PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2023

**PEMBATALAN AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT OLEH CAMAT/PEJABAT
PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA TERHADAP PERALIHAN HAK ATAS
TANAH.**

(Studi Tentang Putusan Nomor 12/Pdt.G/2017/PN.KWG)

TESIS



Oleh :

Nama Mahasiswa : ARDA FEBRI GIANT PUTRA, S.H

NO. Pokok Mahasiswa : 21921043

Telah diajukan di hadapan Tim Penguji dan Pembimbing dalam Ujian Akhir/Tesis dan

Dinyatakan LULUS pada tanggal 15 Januari 2024

Program Study Magster (S-2) Kenotariatan

PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2023



**PEMBATALAN AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT OLEH CAMAT/PEJABAT
PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA DALAM PERALIHAN HAK ATAS
TANAH.**

(Studi Tentang Putusan Nomor 12/Pdt.G/2017/PN.KWG)

Oleh :

**Nama Mahasiswa : ARDA FEBRI GIANT
PUTRANo. Pokok Mhs. 21921043**

**Telah diajukan di hadapan Tim Penguji dan Pembimbing dalam Ujian Akhir/Tesis
danDinyatakan LULUS pada tanggal 15 Januari 2024**

Program Study Magster (S-2) Kenotariatan

Pembimbing 1

Tanda Tangan

Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum

Penguji

Dr.Bambang Sutiyoso, S.H., M.Hum

Dr.Abdul Jamil, S.H., M.H

**Mengetahui
Ketua Program Studi Kenotariatan Program
MagisterFakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia**



Dr. Nurjihad, S.H., M.H.

MOTTO

- *KAMU TIDAK HARUS MENJADI HEBAT UNTUK MEMULAI, TETAPI KAMU HARUS MEMULAI UNTUK MENJADI HEBAT.*
- *TIDAK ADA HAL YANG SIA-SIA DALAM BELAJAR KARENA ILMU AKAN BERMANFAAT PADA WAKTUNYA.*
- *BARANG SIAPA KELUAR UNTUK MENCARI SEBUAH ILMU, MAKA IA AKAN BERADA DI JALAN ALLAH HINGGA IA KEMBALI.*

PERSEMBAHAN

Kupersembahkan Tesis ini untuk

- Ayahhanda Tercinta Suparso Sugianto, S.H. dan Ibu tercinta Heny Krisdiyatmi.
- Istri Tercinta Intan Nirmalasari, S.E.
- Anak-anakku tercinta Almeera Keneisha Putri Arin, Adreena Kesha Putri Arin dan Alula Mutiara Putri Arin.
- Semua keluarga besar, teman teman dan sahabat yang selalu menyemangati mencintai dan menyayangiku.

SURAT PERNYATAAN

ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH MAHASISWA PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : ARDA FEBRI GIANT PUTRA, S.H

NIM : 21921043

Menyatakan telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Tesis dengan judul:

PEMBATALAN AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT OLEH CAMAT/PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA TERHADAP PERALIHAN HAK ATAS TANAH. (Studi Kasus Putusan Nomor 12/Pdt.G/2017/PN.KWG)

Karya ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa Karya Ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyelenggaraannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma-norma penulisan sebuah karya ilmiah sesuai dengan ketentuan berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil karya ilmiah ini adalah benar-benar asli (orisinil), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan "penjiplakan karya ilmiah (plagiat)";
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ini adalah ada pada saya, namun demi kepentingan yang bersifat akademik saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Fakultas Hukum UII dan perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama pernyataan pada butir 1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi baik sanksi administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya serta menandatangani Berita Acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya di depan Majelis atau Tim Fakultas Hukum UII. Demikian, Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan siapapun.

Yogyakarta 02 Januari 2024

Yang membuat pernyataan



ARDA FEBRI GIANT PUTRA S.H

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum. Wr.wb.

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT atas segala rahmat dan karunia-Nya, karena atas kehendak Allah SWT jugalah penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini dengan lancar tanpa hambatan suatu apapun, dan tidak lupa shalawat serta salam senantiasa kami haturkan kepada junjungan kita Nabi Muhamaad SAW beserta keluarga dan para sahabatnya serta semua pengikutnya sampai akhir zaman.

Sebagai tugas akhir dan suatu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Universitas Islam Indonesia maka penulis menyusun Tesis dengan judul:

**PEMBATALAN AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT OLEH CAMAT/PEJABAT
PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH.**

(Studi Tentang Putusan Nomor 12/Pdt.G/2017/PN.KWG).

Banyaknya pihak yang memberikan bantuan berupa dorongan, arahan, bimbingan dan data yang diperlukan mulai dari persiapan, tempat, dan pelaksanaan penelitian hingga tersusunnya tesis ini maka penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing I yang selalu memberikan arahan, bimbingan, serta semangat dan dukungan kepada Penulis dalam penyelesaian tesis ini.
2. Segenap Dosen Fakultas Hukum Program Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang tidak bisa Penulis sebutkan satu persatu. Terima kasih atas semua curahan ilmu dan pengetahuannya yang sangat berarti bagi Penulis.

3. Ayahanda tercinta Suparso Sugianto, S.H., dan Ibunda tercinta Heny Krisdiyatmi yang senantiasa memberikan perhatian, kasih sayang, kesabaran, serta doa yang tiada henti sehingga Penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini.
4. Istri tercinta Intan Nirmalasari dan Anak-anakku tercinta Almeera Keneisha Putri Arin, Adreena Kesha Putri Arin dan Alula Mutiara Putri Arin yang senantiasa menyayangi, mencintai, dan memberikan semangat serta motivasi untuk menyelesaikan penulisan tesis ini.
5. Teman-teman Magister Kenotariatan UII angkatan 16 yang tidak bisa Penulis sebutkan satu persatu. Terima kasih atas segalanya.

Akhirnya Penulis ucapkan terima kasih kepada semua pihak baik secara langsung maupun tidak langsung yang telah ikut membantu Penulis dalam menyelesaikan tesis ini maupun selama penulis menjalani studi di Fakultas Hukum Program Kenotariatan Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.

Penulis menyadari penulisan tesis ini masih banyak ditemui kekurangan maka sumbangan pikiran, saran, dan kritik Penulis harapkan demi kesempurnaan tesis ini. Semoga tesis ini dapat diterima sebagai sumbangan dari Penulis untuk kemajuan ilmu pengetahuan pada umumnya dan bagi almamater pada khususnya.

Wassalamualaikum. wr.wb.

Yogyakarta, Juni 2023

Penulis

Arda Febri Giant Putra, S.H.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
HALAMAN ORISINALITAS.....	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
ABSTRAK.....	xi
ABSTRACT	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	9
D. Orsinilitas Penelitian	9
E. Tinjauan Pustaka	16
F. Metode Penelitian	22
1. Pendekatan Penelitian.....	22
2. Objek Penelitian	23
3. Subjek Penelitian	24
4. Data Penelitian dan Bahan hukum	24
5. Teknik Pengumpulan dan Pengolahan Data	25
6. Pendekatan Penelitian	26
7. Analisis Data Penelitian	26
G. Sistematika Penulisan	26
BAB II KEWENANGAN PPAT SEMENTARA DAN PEMBATALAN.....	29
A. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat)	29
1. PPAT Sebagai Pejabat Umum.....	34
2. PPAT Sementara	34
3. PPAT Khusus	35

4. PPAT Pengganti	36
B. Pembatalan	41
1. Dapat dibatalkan	41
2. Batal demi hukum.....	41
3. Mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan.....	41
C. Pertanggung Jawaban Hukum.....	43
D. Kepastian hukum.....	43
E. Kewenangan.....	44
F. Akta autentik	46
BAB III ANALISIS AKIBAT HUKUM PEMBATALAN AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA (CAMAT) OLEH PUTUSAN PENGADILAN.....	47
A. Analisis Dasar Pertimbangan Majelis Hakim Membatalkan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat).....	47
B. Akibat Hukum Pembatalan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) oleh Putusan Pengadilan	70
C. Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) yang Dibatalkan oleh Pengadilan	79
BAB IV PENUTUP	94
A. Kesimpulan	94
B. Saran	95
Daftar Pustaka.....	97

ABSTRAK

Tanah memiliki peran yang sangat fundamental bagi kehidupan manusia (baik perorangan maupun berkelompok), hampir dapat dipastikan tidak ada manusia yang bisa hidup yang tidak membutuhkan tanah baik langsung maupun tidak langsung. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis Tanggung jawab Camat/Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dalam pembatalan akta jual beli terhadap peralihan hak atas tanah, dan menganalisis akibat hukum terhadap Akta jual beli yang dibuat oleh Camat/Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara yang dibatalkan oleh putusan. Penelitian ini merupakan penelitian hukum yuridis normatif yang artinya pendekatan yang dilakukan dengan cara menelaah atau meneliti pendekatan-pendekatan teori-teori, konsep-konsep, mengkaji peraturan undangan yang bersangkutan dengan penelitian ini atau pendekatan perundang-undangan. Penelitian yuridis normatif adalah penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma. Hasil penelitian menjelaskan bahwa Camat memiliki kewajiban untuk memeriksa dengan teliti semua dokumen yang terkait dengan transaksi jual beli tanah, memastikan bahwa informasi yang tercatat dalam akta tersebut adalah benar dan akurat, serta mengikuti prosedur pendaftaran yang benar. Jika akta jual beli tanah dibatalkan oleh pengadilan karena adanya cacat formal atau cacat materiil, tanggung jawab mereka termasuk mengakui pembatalan tersebut, pembatalan akta jual beli biasanya merupakan proses hukum, dan memerlukan keterlibatan otoritas terkait.

Kata Kunci: Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, Akta, Pengadilan

ABSTRACT

Land has a very fundamental role for human life (both individuals and groups), almost certainly no human being can live who does not need land either directly or indirectly. This study aims to analyze the responsibility of the Subdistrict/Temporary Land Deed Making Officer in canceling the sale and purchase deed for the transfer of land rights, and analyze the legal consequences of the sale and purchase deed made by the Subdistrict/Temporary Land Deed Making Officer which was canceled by the decision. This research is a normative juridical legal research which means an approach carried out by examining or examining approaches to theories, concepts, reviewing laws and regulations related to this research or legislative approaches. Normative juridical research is legal research that lays down law as a building system of norms. The results of the study explain that Camat has an obligation to carefully check all documents related to land sale and purchase transactions, ensure that the information recorded in the deed is true and accurate, and follow the correct registration procedures. If a land sale and purchase deed is cancelled by a court due to a formal defect or material defect, their responsibilities include recognizing the cancellation, the cancellation of the sale and purchase deed is usually a legal process, and requires the involvement of the relevant authorities.

Keywords: Temporary Land Deed Making Officer, Deed, Court

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah memiliki peran yang sangat fundamental bagi kehidupan manusia (baik perorangan maupun berkelompok), hampir dapat dipastikan tidak ada manusia yang bisa hidup yang tidak membutuhkan tanah baik langsung maupun tidak langsung. Bagi masyarakat Indonesia pada umumnya tanah memiliki fungsi multi dimensi, tanah merupakan tempat bermukim, tanah sebagai sumber kehidupan tempat mendapatkan air dan bercocok tanam. Bahkan lebih dari itu pada bagian masyarakat tertentu, tanah merupakan cermin sekaligus symbol status sosial seseorang dalam kehidupan. Sedangkan dari sisi kepentingan negara tanah dapat dilihat dari berbagai sudut pandang. Bisa dilihat sebagai asset ekonomi yang sangat berharga jika didalamnya terdapat kekayaan alam, seperti tambang dan lain-lain.¹

Dalam hal mewujudkan tujuan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat ini maka, diterapkan Undang-undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria, yang selanjutnya disebut UUPA. UUPA dalam seperangkat peraturan pelaksanaannya, bertujuan untuk mewujudkan jaminan kepastian hukum dalam hak-hak diseluruh wilayah Republik Indonesia².

Penguasaan tanah harus diupayakan semaksimal mungkin agar dapat meningkatkan kesejahteraan hajat hidup manusia, sehingga berbagai upaya dilakukan oleh manusia untuk dapat menguasai tanah dan juga untuk mempertahankan kepemilikannya dari pihak lain atau gangguan dari pihak lain. Sehingga guna memenuhi status hukum yang sah sebagai landasan

¹ Solahudin Pugung, 2021, “*Perihal Tanah dan Hukum Jual Belinya Serta Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Yang Mengandung Cacat Prespektif Negara Hukum*”, Deepublish, Yogyakarta, hlm. 2.

² Bactiar Effendi, 1983, “*Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*”, Penerbit Alumni, Bandung, hlm.5.

atas kepemilikan tanah atau lahan sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA ayat 1 yang memuat bahwa “ untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah ³.

Berdasarkan hal diatas maka tanah yang terdapat hak hak atas tanah tersebut dapat dimiliki oleh orang, badan hukum atau beberapa orang secara bersama-sama, tetapi tentunya dengan Batasan-batasan yang telah diatur oleh Peraturan Pemerintah dan tidak semata-mata untuk kepentingan pribadi karena” semua tanah mempunyai fungsi sosial” yaitu tanah yang semakin langka dapat dipergunakan seefisien mungkin sesuai dengan tujuan UUPA menunjang terbentuknya suatu masyarakat adil dan Makmur.⁴ Pola penggunaan tanah dalam mendukung roda pembangunan akan mengalami pergeseran sesuai dengan perkembangan pada masing-masing sektor. Keberadaan tanah tidak bertambah, sedangkan kebutuhan manusia akan tanah mengalami peningkatan. Seirama dengan pertumbuhan dan perkembangan dalam masyarakat, permasalahan tentang pertanahan merupakan permasalahan yang lintas sektoral.⁵

Pendaftaran tanah amatlah sangat diperlukan agar tanah atau lahan yang melekat haknya dapat kiranya memiliki kekuatan hukum yang sah kepada pemiliknya. Sehingga dalam hal tersebut dapat diwujudkan ke dalam bentuk sertifikat yaitu sebagai alat bukti yang sah dan mutlak dan sudah barang tentu tercatat atau terdaftar pada pihak yang berwenang atau berkompeten, sehingga dapat dipertanggung jawabkan kepemilikannya.

Peralihan hak atas tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah (PP NO. 10 Tahun 1961) sebagaimana telah diubah dengan

³ Boedi Harsono, 2008, “ *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya, Jilid I*” Cet. 12, Djambatan, Jakarta, Hlm. 555.

⁴ Imam Soetiknjo, *Politik Agraria Nasional, Gajah Mada Universitas Pers*, Yogyakarta 1990, Hlm. 53.

⁵ Jhon Salindeho, *Manusia, Tanah Hak, dan Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 1994, hlm.10

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997). Dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa : ⁶

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Dalam masyarakat modern PPAT memegang peranan penting dalam lalu-lintas jual beli tanah, karena dari tangan PPAT lahir suatu produk hukum Bernama akta jual beli yang menjadi dasar beralihnya hak atas suatu bidang tanah dari satu subyek hukum ke subyek hukum yang lainnya serta menjadi dasar pula bagi pejabat Tata Usaha Negara (pejabat pemerintah) dalam hal ini Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk menerbitkan suatu sertifikat sebagai bukti kepemilikan atas sebidang tanah yang telah di beli oleh satu subyek hukum dari subyek hukum lainnya. Melihat perannya yang sangat strategis tersebut.⁷ Secara yuridis PPAT dapat digolongkan menjadi 4 (empat) macam yaitu : PPAT sebagai Pejabat Umum, PPAT Pengganti, PPAT Sementara dan PPAT Khusus⁸.

PPAT Sementara adalah Pejabat pembuat akta tanah yang ditunjuk karena jabatannya yang sedang dijabat di suatu daerah wilayah tertentu seperti Camat dalam suatu wilayah kecamatan dan kepala desa di dalam suatu wilayah desa yang digolongkan terpencil. Dan sesuai pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah No 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah menyebutkan PPAT Sementara adalah pejabat yang di tunjuk langsung karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT didaerah yang belum cukup terdapat PPAT.⁹

⁶ Solahudin Pugung, *op.cit*, hlm 108.

⁷ Ibid, hlm. 126.

⁸ Salim HS, *Peraturan Jabatan & Kode Etik PPAT*, Raja Grafindo Persada, Depok, 2019, hlm. 74.

⁹ Solahudin Pugung, *op.cit*, hlm. 133.

Kewenangan Camat selaku PPAT sementara yang melaksanakan tugas PPAT sama seperti kewenangan PPAT diatur dalam Pasal 2, 3 dan 4 PP 37 tahun 1998 yaitu :¹⁰

1. Pasal 2 ayat 1 : PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagai 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 dijadikan dasar bagi pendaftaran tanah perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
2. Pasal 2 ayat 2 : Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :
 - a. Jual beli.
 - b. Tukar menukar.
 - c. Hibah.
 - d. Pemasukan kedalam perusahaan(inbreng).
 - e. Pembagian hak Bersama.
 - f. Pemberian Hak Guna Bnagunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik.
 - g. Pemberian Hak Tanggungan.
 - h. Pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan.
3. Pasal 3 ayat 1 : Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud pasal 2 seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta autentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ayat 2 mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.¹¹

¹⁰ Pasal 2, PP 37 Tahun 1998, Junto PP 24 tahun 2016, *Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.*

¹¹ Pasal 3, Ibid

Dalam Pembuatan akta jual beli harus berpedoman pada ketentuan mengenai perjanjian yang diatur dalam kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Perjanjian jual beli harus memenuhi 4 (empat) syarat yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, dengan dipenuhinya syarat ini maka perjanjian itu berlaku sah, syarat-syarat tersebut adalah sebagai berikut :¹²

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian.
3. Mengenai suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal.

Sudah seharusnya jual beli tanah mendapat legalitas bukan hanya dari masyarakat tapi juga dari negara sehingga obyek tanah yang diperjual-belikan itu bisa didaftarkan dan memperoleh sertifikat untuk tanah yang belum bersertifikat. Jika tanah telah didaftarkan pada negara dan mendapat sertifikat dengan sendirinya akan meningkatkan nilai jual dari obyek tanah tersebut, karena itu jual beli harus disahkan di hadapan PPAT dengan produk hukumnya yang Bernama akta autentik dalam hal ini akta jual beli (AJB) sebagai dasar untuk membuat sertifikat.¹³ Akta autentik adalah akta yang dibuat oleh atau di hadapan Pejabat yang berwenang untuk itu menurut ketentuan Undang-undang. Akta autentik merupakan alat bukti yang mengikat dan sempurna. Mengikat artinya yang tercantum didalam akta tersebut di anggap sebagai sesuatu yang benar sepanjang ketidakbenarannya tidak dapat dibuktikan. Sempurna artinya akta autentik sudah cukup membuktikan dengan dirinya sendiri tanpa perlu alat bukti yang lain.¹⁴

Pembuatan akta autentik yang dilakukan oleh PPAT/PPAT Sementara dalam hal ini akta Jual Beli (AJB) tanah meliputi beberapa syarat dan kewajiban yang harus di penuhi agar tidak

¹² Hadi Haerul, "Pembatalan Oleh Hakim Terhadap Akta Jual beli Yang Dibuat Berdasarkan Penipuan (Bedrog)", *jurnal Ilmu Hukum*, Volume 2 No 2 Juli 2022, hlm 3.

¹³ Solahudin Pugung, *op.cit*, hlm.145.

¹⁴ Sulhan dkk, *Profesi Notaria dan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Mitra Wacana Media, Jakarta, 2018, hlm. 28.

terdegradasi menjadi akta di bawah tangan, yakni syarat administratif (data yang diperlukan), Syarat Formal (Bentuk yang ditetapkan oleh menteri), Syarat material (isi akta).¹⁵ dan kewajiban PPAT/PPAT Sementara yakni : melakukann pemeriksaan kesesuaian keabsahan sertifikat dan catatan lain pada kantor pertanahan setempat dengan menjelaskan maksud dan tujuannya, dilakukan dengan disaksikan 2 (dua) orang saksi, dan setelah pembuatan akta PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen dokumen lain yang di perlukan dalam pendaftaran tanah.¹⁶

Akta autentik maupun akta dibawah tangan dibuat dengan tujuan untuk dipergunakan sebagai alat bukti. Perbedaan penting antara akta autentik dan akta di bawah tangan adalah dalam nilai pembuktiannya. Akta autentik mempunyai nilai pembuktian yang sempurna, Kesempurnaan akta autentik sebagai alat bukti maka akta tersebut harus dilihat apa adanya, tidak perlu lagi dinilai atau ditafsirkan lain selain yang tertulis dalam akta tersebut.¹⁷

Dalam hal pihak yang berwenang menjalankan peralihan hak atas tanah adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau PPAT Sementara/ Camat yang membuat akta yang berkaitan dengan tanah dimana didalamnya juga sering terdapat suatu permasalahan yang timbul dari akta yang dibuat atau dinyatakan batal demi hukum oleh Pengadilan, karena menyalahi syarat formil dan materiil dalam pembuatan akta sehingga akta tersebut terdegradasi menjadi akta di bawah tangan dan bisa juga menjadi batal demi hukum. Hal tersebut sudah barang tentu sangat merugikan kepentingan para pihak yang memiliki kepentingan dalam akta tersebut.

¹⁵ Pasal 21 PP 37 Tahun 1998, Junto. PP 24 Tahun 2016, *Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*.

¹⁶ Hatta Isnaini Wahyu Utomo, *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Kencana, Jakarta, 2020. Hlm. 179

¹⁷ Habib Adjie, *Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2015, hlm. 7.

Penelitian ini akan menganalisis tentang adanya Gugatan Perdata terhadap akta yang dibuat oleh Camat/ PPAT Sementara Cikampek yang berkedudukan di kecamatan Cikampek, Kabupaten Karawang, Jl. A.Yani No. 105 yang dianggap cacat hukum karena pemalsuan data atau ketidaksesuaian data dengan fakta yang sesungguhnya dalam pembuatan Akta, sehingga terjadi jual beli yang tidak diketahui oleh ahli waris sehingga terjadi perbuatan melawan hukum yang diputuskan oleh Pengadilan Negeri Karawang dengan Register Perkara Nomor 12/Pdt.G/2017/PN.KWG dan selanjutnya di ajukan banding dengan perkara No No 530/PDT/2017/PT.BDG.

Kasus ini bermula dengan adanya surat Gugatan Perdata dengan Penggugat atas nama Djumena yang bertempat tinggal di Kp. Tegal Wangi Rt.01/ Rw.08, Desa Dawuan Barat, Kecamatan Cikampek, Kabupaten Karawang yang terdaftar pada kepaniteraan Pengadilan Negeri Karawang pada tanggal 6 Februari 2017 dalam register perkara No 12/Pdt.G/2017/PN.KWG.

Pada tanggal 4 Juni 1990 telah terjadi perbuatan hukum yang tidak diketahui oleh Penggugat mengenai tanah yang seharusnya menjadi hak dari ahli waris akan tetapi secara melawan hukum telah berpindah kepemilikan ke ARIF BAMBANG SUTYADI yang selanjutnya disebut Tergugat I dan terbit akta jual beli No. 914/Kec-Ckp/VII/1990 yang dibuat oleh Camat/PPAT Sementara Cikampek H.M Atori Hasanudin, BA yang selanjutnya disebut Tergugat II. Selanjutnya pada perkara tersebut di putus oleh majelis hakim dengan amar putusan membatalkan akta jual beli No. 914/Kec-Ckp/VII/1990 dan menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini. Idealnya bentuk pertanggung jawaban dapat berupa pidana, perdata dan administratif.

Kasus ini berlanjut ke tahap banding dalam tingkat banding majelis hakim Pengadilan Tinggi Bandung dengan Perkara No 530/PDT/2017/PT.BDG tetap menguatkan putusan dari Pengadilan Negeri Karawang tanggal 6 juni 2016 Nomor perkara No 12/Pdt.G/2017/PN.KWG),

Berdasarkan dari uraian tersebut diatas maka penulis ingin Menyusun Tesis yang berjudul “ Pembatalan Akta jual beli yang dibuat oleh Camat/ Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah (studi kasus putusan perkara No 12/Pdt.G/2017/PN.KWG).

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Tanggung jawab Camat/Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dalam pembatalan akta jual beli terhadap peralihan hak atas tanah Perkara No 12/Pdt.G/2017/PN.KWG ?
2. Bagaimana akibat hukum Pembatalan Akta jual beli yang dibuat oleh Camat/ Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Nomor perkara No 12/Pdt.G/2017/PN.KWG

C. Tujuan Penelitian

Tujuan Penelitian merupakan arah penegasan mengenai apa yang hendak dicapai atau dituju dalam pelaksanaan penelitian. Tujuan Penelitian harus disesuaikan dengan masalah yang terjadi, maka tujuan yang akan dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk menganalisis Tanggung jawab Camat/Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dalam pembatalan akta jual beli terhadap peralihan hak atas tanah Perkara No 12/Pdt.G/2017/PN.KWG.
2. Untuk menganalisis akibat hukum terhadap Akta jual beli yang dibuat oleh Camat/Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara yang dibatalkan oleh putusan Perkara No. 12/Pdt.G/2017/PN.KWG.

D. Orisinalitas Penelitian

Beberapa kajian yang relevan dengan penulisan tesis ini yang berhasil dihimpun sebagai pembandingan atas kajian-kajian sebelumnya dapat dilihat pada daftar sebagai berikut :

No	Nama	Tahun	Perbandingan Dengan Kajian Sebelumnya
1	Sri Yuni Liawati	2021	Dalam menyusun tesis di Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Islam Malang menulis tentang “ Analisis Yuridis Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan.” Dengan Rumusan masalah sebagai berikut : (1.) Mengapa Akta Jual Beli tanah dibatalkan oleh Pengadilan? (2.) Apa Akibat hukum

			<p>Akta Jual Beli tanah yang dibatalkan oleh Pengadilan? Hasil penelitiannya adalah Akta jual beli dibatalkan oleh pengadilan bisa disebabkan karena tidak terjadinya perdamaian, adanya penemuan informasi telah beralih kepemilikan hak atas tanah ke pihak lain, di Akta jual beli tidak di cantumkan data yang lengkap sesuai prosedur pembuatan Akta. Akibat hukum Akta Jual beli tanah yang dibatalkan oleh pengadilan adalah tidak sah demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum.¹⁸</p>
2	Gusmi	2011	<p>Dalam menyusun tesis di Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang menulis tentang “ Akibat Hukum Pembatalan Akta PPAT Oleh Mahkamah Agung (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor :117 K/Pdt/2006)”. Dengan rumusan masalah sebagai berikut : (1.) Bagaimana akibat hukum pembatalan akta jual beli dari aspek</p>

¹⁸ Sri Yuni Liawati. 2021. “ *Analisis Yuridis Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan*”. Tesis di Universitas Islam Malang.

		<p>hukum perjanjian dan hukum tanah nasional?</p> <p>(2.) Bagaimana tanggung jawab PPAT terhadap pembatalan akta jual beli yang dibuatnya? Hasil Penelitannya yakni akibat hukum pembatalan akta jual beli dari aspek perjanjian dan hukum tanah nasional sebagaimana dalam putusan hakim adalah berkaitan dengan penerapan asas-asas jual beli tanah dalam hukum tanah nasional hanya memenuhi syarat formil saja, namun syarat materiil dalam jual beli tidak terpenuhi, sedangkan tanggung jawab PPAT terhadap pembatalan akta jual beli yang dibuatnya apabila ternyata terjadi kesalahan atau kekeliruan, sehingga akta tersebut dibatalkan bukanlah akibat dari kesalahan PPAT sepenuhnya, karena dalam membuat akta tersebut selain berdasarkan bukti-bukti yang ada juga didasarkan dari keterangan para pihak.¹⁹</p>
--	--	--

¹⁹ Gusmi. 2011. “*Akibat Hukum Pembatalan Akta PPAT Oleh Mahkamah Agung (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor : 117 K/Pdt/2006)*”. Tesis di Universitas Diponegoro Semarang.

3	Yazid Fandyasa	2021	<p>Dalam menyusun tesis di Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia menulis tentang “ Pembatalan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) Dalam Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor 87/Pdt.G/2014/Kpn). Dengan Rumusan masalah sebagai berikut : (1.) Apa yang menjadi dasar pertimbangan Majelis Hakim membatalkan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) dalam Putusan Nomor 87/Pdt.G/2014/PN.Kpn? (2.) Apa akibat hukum pembatalan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) dalam Putusan Nomor 87/Pdt.G/2014/PN.Kpn? Hasil penelitiannya yakni Akta Jual Beli No.1129/KEC.SGS/1996 dianggap Fiktif, tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum yang sah (cacat hukum) karena terdapat pemalsuan sidik jari/ cap jempol Penggugat. Akibat hukum dari pembatalan Akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian</p>
---	----------------	------	---

			sebagai akta dibawah tangan atau dapat dibatalkan (vernietigbaar), karena tidak terpenuhinya syarat subjektif yang bisa dijadikan alasan bagi pihak yang dirugikan untuk menuntut ganti rugi kepada pihak PPAT. ²⁰
4	Sitepu, Raymond Nata	2018	Dalam menyusun Tesis di Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara menulis tentang “ Pembatalan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT (Studi kasus Putusan Pengadilan Negeri Rantau Nomor 19/Pdt.G/2013/PN Rap dan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 53/Pdt/2015 PT.MDN.” Dengan rumusan masalah sebagai berikut : (1.) Bagaimana prosedur pembatalan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT oleh Putusan pengadilan Negeri? (2.) Bagaimana tanggung jawab PPAT terhadap Akta Jual Beli yang dinyatakan batal demi hukum? Hasil

²⁰ Yazid Fandyasa. 2021. “Pembatalan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) Dalam Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor 87/Pdt.G/2014/Kpn)”. Tesis Universitas Islam Indonesia.

			<p>Penelitiannya adalah Pembatalan Akta Jual Beli adalah pernyataan batal suatu tindakan hukum atau perbuatan hukum atas tuntutan pihak-pihak yang oleh undang undang dibenarkan untuk menuntut pembatalan tersebut. dan Pertanggungjawaban PPAT terhadap Akta Jual Beli yang dinyatakan batal demi hukum berarti Akta tersebut mengandung cacat hukum yang didasari adanya penyimpangan terhadap syarat formil dan syarat materiil.²¹</p>
5	Rony Fauzi	2010	<p>Dalam menyusun tesis di Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Indonesia menulis tentang “ Pembatalan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT oleh Putusan Pengadilan Negeri Padang (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor : 03/PDT.G/2008/PN.PDG tertanggal 07 juli 2008. Dengan rumusan masalah sebagai berikut : (1.) Bagaimana kekuatan</p>

²¹ Sitepu, Raymond Nata. 2018. “ Pembatalan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT (Studi kasus Putusan Pengadilan Negeri Rantau Nomor 19/Pdt.G/2013/PN Rap dan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 53/Pdt/2015 PT.MDN.” Universitas Sumatera Utara.

		<p>pembuktian akta PPAT sebagai suatu akta otentik yang dibatalkan dengan putusan pengadilan karena bertentangan dengan akta di bawah tangan yang telah dibuat oleh para pihak ? (2.) Apakah Keputusan pengadilan Nomr 03/PDT.G/2008/PN.PDG, sudah tepat menurut peraturan pertanahan yang berlaku di indonesia? Hasil penelitiannya adalah akta PPAT sebagai dasar hukum bagi pembeli untuk mengajukan perolehan hak atas tanah kepada BPN, akan tetapi akta jual beli yang dibuat Pejabat yang berwenang tersebut dapat batal demi hukum atau dapat dibatalkan apabila ada syarat subjektif dan syarat objektif dalam pasal 1320 Kuh Perdata yang tidak terpenuhi. bahwa dalam putusan Pengadilan Negeri Padang 03/PDT.G/2008/PN.PDG tidak sepenuhnya benar karena dalam memutus perkara ini Pengadilan Negeri Padang hanya memakai KUHperdata seperti kita ketahui bersama bahwa objek perkara ini adalah mengenai tanah maka sudah seharusnya juga harus</p>
--	--	--

			<p>mengikutsertakan undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria sebagai hukum tanah nasional dijadikan dasar pertimbangan oleh majelis hakim.²²</p>
--	--	--	---

Dari hasil kajian yang pernah dilakukan oleh penulis diatas maka dibandingkan dengan kajian yang akan dilakukan oleh penulis tidak ada yang sama baik dari aspek lingkungan atau objek, pendekatan, subjek, metodologi dan paradigma yang dipergunakan. Oleh karena itu peneliti yakin bahwa kajian ini bersifat orisinil dan belum pernah dilakukan.

E. Tinjauan Pustaka/Kerangka Teori

1. Teori Pertanggung Jawaban Hukum

Pertanggungjawaban berasal dari kata tanggung Jawab, yang berarti keadaan wajib menanggung segala sesuatu. Menurut Sugeng Istanto mengemukakan pertanggung jawaban berarti kewajiban memberikan jawaban yang merupakan perhitungan atas semua hal yang terjadi dan kewajiban untuk memberikan pemulihan atas kerugian yang mungkin ditimbulkan.²³ Menurut Hans Kelsen tanggung Jawab hukum adalah seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul

²² Rony Fauzi. 2010. “Pembatalan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT oleh Putusan Pengadilan Negeri Padang (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor : 03/PDT.G/2008/PN.PDG.” Tesis Universitas Indonesia.

²³ Sugeng Istanto, *Hukum Internasional*, Cetakan ke-2, Universitas Atmajaya Yogyakarta, Yogyakarta, 2012, hlm 77.

tanggung jawab hukum, subjek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.²⁴ Lebih lanjut Hans Kelsen menyatakan bahwa :²⁵ “Kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut kekhilafan (negligence): dan kekhilafan biasanya dipandang sebagai satu jenis lain dari kesalahan (culpa), walaupun tidak sekeras kesalahan yang terpenuhinya karena mengantisipasi dan menghendaki, dengan atau tanpa maksud jahat, akibat yang membahayakan.

Hans Kelsen selanjutnya membagi mengenai tanggung jawab terdiri dari :²⁶

- a. Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukan sendiri.
- b. Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain.
- c. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukan karena sengaja dan di perkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian.
- d. Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

2. Teori Pembatalan

Jeremy Bentham menyatakan dalam bukunya *Introducing to the Morals and Legislation* berpendapat bahwa hukum bertujuan untuk mewujudkan semata-mata apa yang berfaedah

²⁴ Hans Kelsen (a), *sebagaimana diterjemahkan oleh Somardi, General Theory of law and state, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*, BEE Media Indonesia, Jakarta, 2007, hlm. 81.

²⁵ *Ibid*, hlm. 83.

²⁶ Hans Kelsen (b), *sebagaimana diterjemahkan oleh Raisul Mutaqien, Teori Hukum Murni Nuansa & Nusa Media*, Bandung, 2006, hlm 140.

bagi orang (hukum baru mempunyai manfaat). Menurut teori Utilitis, tujuan hukum adalah menjamin adanya kebahagiaan sebesar-besarnya pada orang sebanyak-banyaknya. Kepastian hukum melalui hukum perseorangan merupakan utama dari pada hukum dalam hal ini di titik beratkan pada hal-hal yang berfaedah dan bersifat umum²⁷. Salah satunya adalah pembatalan yang menjadi proses atau cara, perbuatan membatalkan dan pernyataan batal mengenai pembatalan menjadi simpang siur mengingat tidak adanya terminology yang pasti yang digunakan oleh pembuat undang-undang yang menunjukkan suatu pembatalan atau kebatalan hukum.²⁸ Dan apabila undang-undang akan menyatakan tidak adanya akibat hukum, maka dinyatakan dengan istilah yang sederhana yaitu batal, tetapi adakalanya mengguakan istilah batal dan tak berhargalah dalam pasal 879 KUHPerdara atau tidak mempunyai kekuatan pasal 1335 KUHPerdara. Penggunaan kedua istilah tersebut untuk pengertian yang berbeda untuk batal demi hukum atau dapat di batalkan. Dalam hal ini kebatalan akta Notaris/PPAT meliputi :

1. Dapat dibatalkan.
2. Batal Demi hukum.
3. Mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan.

Dibawah ini akan membahas mengenai uraian diatas :

- a. Dapat dibatalkan .

Jika dalam awal akta, terutama syarat-syarat para pihak yang memghadap Notaris/PPAT tidak memenuhi syarat subyektif, maka atas permintaan orang tertentu akta tersebut dapat dibatalkan.

²⁷ C.S.T Kansil, *Pengantar Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta, Balai Pustaka, hlm 42

²⁸ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Bandung, PT.Citra Aditya Bakti, hml 364.

b. Batal Demi Hukum

Unsur objektif yang pertama berupa obyek yang tertentu yang di perjanjikan. Unsur obyektif yang kedua yaitu substansi perjanjian adalah sesuatu yang diperbolehkan, baik menurut undang-undang., kebiasaan, kepatutan, kesusilaan dan ketertiban umum yang berlaku saat perjanjian dibuat dan Ketika akan dilaksanakan.

c. Mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan

Pasal 1869 KUHPdata menentukan batasan akta notaris yang empunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan dapat terjadi jika tidak memenuhi ketentuan.

d. Akta dibatalkan oleh para pihak sendiri

Isi akta yang bersangkutan merupakan kehendak para pihak, bukan kehendak atau keinginan Notaris/PPAT. Notaris/PPAT berkewajiban memberikan penjelasan kepada penghadap, agar tindakannya yang dituangkan dalam akta sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.

e. Menilai akta dengan asas praduga sah

Asas ini merupakan agar setiap Tindakan pemerintah (pejabat publik) selalu dianggap rechmatig sampai ada pembatalanya atau lebih dikenal dengan presumption *lustae causa*, yang maksudnya adalah keputusan tata negara harus dianggap sah selama belum dibuktikan sebaliknya. Sehingga pada prinsipnya harus selalu dapat segera dilaksanakan.²⁹

²⁹ Paulus Efendi Lotulung, *Beberapa Sistem Tentang Kontrol Segi Hukum Terhadap Pemerintah dan Perbandingan Hukum Administrasi dan Sistem Peradilan Administrasi*, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm 118.

3. Teori Kepastian Hukum

Tugas hukum adalah untuk mencapai kepastian hukum demi adanya ketertiban dan keadilan di dalam masyarakat. Menurut Soerjono Soekanto :³⁰ kepastian hukum mengharuskan diciptakannya peraturan-peraturan umum atau kaedah kaedah yang berlaku umum, supaya tercipta suasana yang aman dan tentram di dalam masyarakat.

Kepastian hukum dapat dicapai apabila situasi tertentu:³¹

- a. Tersedia aturan-aturan hukum yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh (accessible)
- b. Instansi-instansi penguasa (pemerintah menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat tersebut.

4. Teori Kewenangan

Teori kewenangan merupakan keseluruhan aturan-aturan yang berkenaan dengan perolehan dan penggunaan wewenang pemerintah oleh subjek hukum publik didalam hubungan hukum publik.³² Kajian dalam teori kewenangan merupakan suatu teori yang berkaitan dengan kewenangan dari pemerintah dalam melakukan perbuatan hukum publik maupun dalam hukum privat, yang berkenaan dengan perolehan kewenangan tersebut dan penerapannya di dalam hukum publik dan dalam hukum privat.³³

Kewenangan Camat selanjutnya disebut PPAT sementara adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

³⁰ Soerjono Soekanto(a), *Beberapa Permasalahan Hukum dalam Kerangka Pembangunan di Indonesia (Suatu tinjauan secara sosiologis)*, cetakan keempat, Jakarta, Universitas Indonesia, 1999, hlm. 55.

³¹ Jan Michael Otto, *Kepastian Hukum di Negara Berkembang, Terjemahan Tristam Moeliono*. Komisi Hukum Nasional Jakarta, 2003, hlm. 25

³² Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2006), hlm. 110.

³³ *Ibid*, hlm. 110.

- a. PPAT bertugas dalam melaksanakan sebagai 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.
- b. Perbuatan hukum sebagai dimaksud pada ayat 1 yakni :
 - Jual beli.
 - Tukar menukar.
 - Hibah.
 - Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng).
 - Pembagian hak bersama.
 - Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik.
 - Pemberian Hak Tanggungan.
 - Pemberian Kuasa membebani Hak Tanggungan.³⁴

5. Teori akta autentik

Akta autentik adalah akta yang di buat atau dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu menurut ketentuan undang-undang. Akta autentik merupakan alat bukti yang mengikat dan sempurna. Mengikat artinya apa yang tercantum dalam akta tersebut dianggap sebagai sesuatu yang benar sepanjang ketidakbenarannya tidak dapat di buktikan. Sempurna artinya akta autentik sudah cukup untuk membuktikan dengan diri sendiri tanpa perlu alat bukti yang lain.³⁵

³⁴ <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt4fc5054acd52e/kedudukan-camat-sebagai-ppat-sementara/>
Akses 7 Februari 2023

³⁵ Sulahan dkk, *op, cit, hlm.* 28.

F. Metode Penelitian

Jenis Penelitian dalam penelitian ini adalah Penelitian hukum yuridis normatif yang artinya pendekatan yang dilakukan dengan cara menelaah atau meneliti pendekatan-pendekatan teori-teori, konsep-konsep, mengkaji peraturan undangan yang bersangkutan dengan penelitian ini atau pendekatan perundang-undangan serta menggunakan Pendekatan Case atau Kasus. Penelitian yuridis normatif adalah penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma. Penelitian normatif ini adalah penelitian terhadap sistematika hukum, yaitu penelitian yang tujuan pokoknya adalah untuk mengidentifikasi terhadap pengertian-pengertian atau dasar dalam hukum³⁶

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tatacara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.³⁷ Dalam penelitian ini metodologi dijabarkan sebagai berikut:

1. Pendekatan Penelitian

Pendekatan dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif menggunakan pendekatan yuridis normatif. Pendekatan penelitian ini diantaranya yaitu pendekatan peraturan perundang-undangan (statue), pendekatan kasus (case approach) dan pendekatan konseptual (conceptual approach). Pendekatan perundang-undangan tersebut untuk melakukan pengkajian terhadap peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan tema sentral penelitian ini.³⁸ Pendekatan kasus dilakukan untuk menelaah putusan

³⁶ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum* (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2016), hlm 93.

³⁷ Soerjono Soekanto Sri Mamuji, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : UI Press, 2007), hlm.6.

³⁸ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Cetakan ke -13, Kencana, Jakarta, 2017, hlm. 119.

hakim yang berkekuatan hukum tetap yang berkaitan dengan isu yang di hadapi, yang hendak dilihat adalah *ratio decidendi* atau *reasoning* dari putusan tersebut, yaitu alasan-alasan hukum yang digunakan oleh hakim untuk sampai kepada putusannya, dan pendekatan konseptual diperlukan manakala penulis tidak beranjak dari aturan hukum yang ada, hal ini karena memang belum ada atau tidak ada aturannya.³⁹

2. Objek Penelitian.

Objek dalam penelitian ini adalah Putusan Perkara Nomor 12/Pdt.G/2017/PN.KWG dan dilanjutkan dengan banding Perkara Nomor 530/PDT/2017/PT.BDG yang kasusnya berawal dengan adanya surat gugatan Penggugat (Djumena) tanggal 6 februari 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karawang pada tanggal 6 februari 2017 dalam Register Nomor 12/Pdt.G/2017/PN.KWG. Penggugat menerangkan bahwa kakek Penggugat bernama Winata telah meninggal dunia dan pernah menikah dengan perempuan bernama Usni dimana dari pernikahan Winata dan Usni mempunyai 2 (dua) orang anak yaitu almarhumah Hj.Marni dan Alm. Hadiwinata (ayah Penggugat) dan ayah Penggugat mempunyai 6 (enam) orang anak dimana Penggugat adalah anak ke-5 (lima) dari Alm. Hadiwinata. Sehingga Penggugat adalah ahli waris sah dari sebidang tanah yang dimiliki Usni (nenek Penggugat) yang dimilikinya sejak tahun 1973 seluas 4.995 Ha (empat ribu sembilan ratus sembilan puluh lima Hektar) berdasarkan Kikitor (C) No.1883, Persil No.181, Blok D.IV Desa Dawungan Barat, Kecamatan Cikampek Kabupaten Karawang dengan batas-batas sebagai berikut :

- Barat Utara : Darat Linawati.
- Batas Timur : Jalan Desa.

³⁹ *Ibid, hlm. 177.*

- Batas Selatan : Jalan Tol (Jakarta-Cikampek)
- Batas Barat : Darat H.Hasan Basri.

Bahwa pada tahun 2016 Penggugat bermaksud memanfaatkan tanah tersebut namun muncul pihak yang mengaku sudah membeli tanah milik almarhumah Usni yaitu Arif Bambang Sutyadi (Tergugat 1), dan memperlihatkan Akta Jual Beli No. 914/Kec-Ckp/VII/1990 Tertanggal 4 juli 1990 yang dibuat dihadapan/oleh H.M.Atori Hasanudin, BA, PPAT/Camat dengan daerah kerja cikampek Kabupaten Karawang (Tergugat 2).

Objek yang focus di teliti dari permasalahan di atas yakni :(1). Tanggung Jawab Camat/Pejabat Pembuat Akta Tanah yang di batalkan oleh hakim, dan (2). Akibat hukum terhadap akta Camat/Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara yang dibatalkan.

3. Narasumber Penelitian.

Narasumber dari penelitian ini adalah Notaris/PPAT serta dosen-dosen di bidang Kenotariatan dan dilakukan dengan wawancara.

4. Data Penelitian dan Bahan Hukum.

Bahwa untuk memecahkan isu hukum dan sekaligus memberikan preskripsi mengenai apa yang yang seyogyanya diperlukan sumber-sumber hukum penelitian. Dalam hal ini data penelitian menggunakan data penelitian Sekunder, sumber-sumber hukum penelitian dapat dibedakan menjadi sumber hukum berupa bahan-bahan hukum primer dan bahan-bahan hukum sekunder dan Tersier.⁴⁰

i. Bahan Hukum Primer, yaitu berhubungan dengan Peraturan Perundang-Undangan dan Putusan Pengadilan.

- Kitab undang-undang Hukum Pedata (KUHPer)

⁴⁰ *Ibid*, hlm 181.

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);
 - Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 - Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
 - Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional
 - Putusan Pengadilan Negeri Karawang Register Perkara Nomor 12/Pdt.G/2017/PN.KWG.
- ii. Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder antara lain, rancangan undang-undang, hasil-hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum.⁴¹
- iii. Bahan hukum tersier adalah bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, antara lain kamus, ensiklopedia, dan bahan-bahan lain yang dapat memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan-bahan primer dan sekunder yang berkaitan dengan permasalahan yang dikaji⁴²

5. Teknik Pengumpulan atau Pengolahan Data.

Metode pengumpulan data menurut Riduwan yaitu Teknik atau cara-cara yang dapat digunakan oleh peneliti untuk mengumpulkan data.⁴³ Penulis dalam studi ini mengumpulkan data dengan cara membaca, memahami dan mengumpulkan bahan-bahan hukum yang diteliti yaitu membuat lembar dokumen yang berfungsi untuk mencatat

⁴¹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Cetakan Keempat belas, (Jakarta: Rajawali Pers, 2012), hlm. 13.

⁴² *Ibid*

⁴³ Riduwan, *Skala Pengukuran Variabel-variabel Penelitian*, Alfabet, Bandung, 2010, hlm.51.

informasi dari bahan-bahan hukum yang di teliti yang berkaitan dengan masalah yang di teliti.

6. Pendekatan Penelitian.

Pendekatan yang digunakan penulis dalam membahas masalah penelitian ini adalah dengan pendekatan kasus, Pendekatan yang dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.⁴⁴ dalam hal penelitian ini pendekatan kasus digunakan untuk menganalisis Pembatalan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT sementara (camat) dalam peralihan hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan.

7. Analisis Penelitian.

Data yang diperoleh atau didapat dari penelitian ini, dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif, yaitu metode analisis data dengan cara mengelompokkan dan menyeleksi data yang diperoleh dari penelitian lapangan menurut kualitas dan kebenarannya kemudian disusun secara sistematis yang selanjutnya dikaji dengan metode berpikir deduktif dihubungkan dengan teori, kemudian dibuat kesimpulan yang berguna untuk menjawab rumusan masalah dalam penelitian ini.⁴⁵

G. Sistematika dan Kerangka Penulisan

Dalam tesis ini yang berjudul “Pembatalan akta jual beli yang dibuat oleh Camat/PPAT sementara dalam peralihan hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Karawang No. 12.Pdt.G/2017/PN.KWG, agar dapat memudahkan

⁴⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Op. Cit*, hlm 134.

⁴⁵ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm.50.

penulis dan pembaca dalam memahaminya, maka penulis menyusun dalam 4 (empat) bab dan setiap bab terdiri atas sub-sub bab antara lain :

- BAB I Pendahuluan
 - a. Latar Belakang Masalah
 - b. Rumusan Masalah
 - c. Tujuan Penelitian
 - d. Manfaat Penelitian
 - e. Tinjauan Pustaka dan Orisinalitas Penelitian
 - f. Kerangka Teori
 - g. Metode Penelitian

- BAB II Kerangka Teori/Tinjauan Pustaka
 - a. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat)
 - b. Pembatalan
 - c. Pertanggung Jawaban Hukum
 - d. Kepastian Hukum
 - e. Kewenangan
 - f. Akta Autentik

- BAB III Hasil Penelitian dan Pembahasan
 - a. Pertimbangan hakim dan Tanggung jawab Camat/Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dalam pembatalan akta jual beli terhadap peralihan hak atas tanah Perkara No 12/Pdt.G/2017/PN.KWG.

- b. Akibat Hukum terhadap akta Camat/Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara yang dibatalkan oleh putusan Perkara No. 12/Pdt.G/2017/PN.KWG
- c. Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) yang Dibatalkan oleh Pengadilan

BAB IV

Penutup

- a. Kesimpulan terkait Tanggung jawab Camat/ Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara serta akibat hukum dari pembatalan Akta Camat/ Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dalam Putusan Nomor 12.Pdt.G/2017/PN.KWG
- b. Saran dari hasil penelitian terkait dasar pertimbangan Majelis hakim, tanggung jawab Camat/ Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara serta akibat hukum dari pembatalan Akta Camat/ Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dalam Putusan Nomor 12.Pdt.G/2017/PN.KWG

BAB II

KEWENANGAN PPAT DAN PEMBATALAN AKTA

A. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat)

Dalam masyarakat modern PPAT memegang peranan penting dalam lalu lintas jual beli tanah, karena dari tangan PPAT lahir suatu produk hukum yang bernama Akta Jual Beli yang menjadi dasar beralihnya hak atas suatu bidang tanah dari satu subjek hukum ke subjek hukum yang lain serta menjadi dasar pula bagi pejabat Tata Usaha Negara (pejabat pemerintah) dalam hal ini Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk menerbitkan suatu sertifikat sebagai bukti kepemilikan atas sebidang tanah yang telah dibeli oleh satu subyek hukum dari subjek hukum lainnya.⁴⁶

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Pejabat Umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagai yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun dan akta pemberian kuasa untuk membebankan hak tanggungan. Pejabat umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.⁴⁷

Pejabat Pembuat Akta Tanah disingkat (PPAT) baru dikenal sejak Indonesia merdeka. Sebelumnya bernama Pejabat balik nama (*overschrijving ambtenareen*) bersumber pada *Ordonnatie 1834* itu hingga tahun 1947 dijalankan *rechter commissaris*, yaitu para hakim pada *raad van justitie*, karena itu aktanya disebut *gerechterlijke acte*. Kemudian diikuti dengan pendaftaran di kantor pendaftaran tanah, yang menjadi kewenangan dan tugas kewajiban serta

⁴⁶ Solahudin Pugung, *op.cit*, hlm 126.

⁴⁷ Boedi Harsono, *op. cit*, hlm. 469

tanggung jawab kepala pendaftaran tanah waktu itu dijabat oleh kepala kadaster. Pada tahun 1947 dikeluarkan suatu kebijakan baru, yaitu berdasarkan Ordonantie tahun 1947 Nomor 55, pejabat yang diberi kewenangan untuk membuat akta "pejabat balik nama" itu adalah kepala kadaster, dengan demikian sejak berlakunya ketentuan tersebut maka: (1) Kepala kadaster menjabat/menduduki tugas kewajiban termasuk kewenangannya berfungsi ganda, sebagai pejabat balik nama dan kepala pendaftaran tanah, (2) Kewenangan rechter commisaris maupun residen sebagai pejabat balik nama, semenjak berlakunya Ordonantie tersebut, berakhir sudah.⁴⁸ Lahirnya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA pada tanggal 24 September 1960, menjadi awal perubahan dalam sistem hukum tanah nasional. Ketentuan Pasal 19 UUPA tersebut ditujukan kepada pemerintah sebagai suatu instruksi, agar di seluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang bersifat rechts-kadaster, artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum. Satu tahun sejak lahirnya UUPA 1960 diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 (PP 10/1961) tentang Pendaftaran Tanah, untuk melaksanakan ketentuan Pasal 19 UUPA yang mengamanatkan bahwa ketentuan mengenai pendaftaran tanah diatur dengan peraturan pemerintah. Dalam Pasal 19 PP Nomor 10/1961 dinyatakan:

"Setiap perjanjian yang dimaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam peraturan pemerintah ini disebut pejabat). Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria"⁴⁹

Meskipun dalam ketentuan Pasal 19 PP 10/1961 tersebut hanya menyebutkan kata **“Pejabat”** namun ketentuan itu menjadi sejarah awal lahirnya Lembaga Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Lahirnya PP 10/1961 selanjutnya diikuti dengan diundangkannya

⁴⁸ Hatta Isnaini Wahyu Utomo, *op. cit.* hlm 3

⁴⁹ *Ibid.* hlm. 5.

Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 tentang Penunjukan Pejabat yang dimaksud dalam Pasal 19 PP 10/1961 tentang Pendaftaran Tanah Serta Hak dan Kewajibannya (PMA Nomor 10 Tahun 1961) dan Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961 tentang Bentuk Akta (PMA Nomor 11 Tahun 1961). Pada Bagian konsiderans menimbang PMA 10/1961 disebutkan :

“(1) bahwa perlu ditunjuk pejabat-pejabat yang berwenang membuat akta perjanjian yang dimaksudkan dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, (2) bahwa hak dan kewajiban pejabat-pejabat tersebut perlu pula diatur lebih lanjut”.⁵⁰

Selanjutnya PMA Nomor 11 Tahun 1961 tentang Bentuk Akta. Pada bagian konsiderans berkehendak PMA Nomor 11 Tahun 1961 disebutkan: "Menetapkan bentuk akta-akta yang harus dibuat oleh seorang pejabat pembuat akta tanah”, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah" Pada masa berlakunya PP Nomor 10/1961 dan PMA Nomor 10/1961 daerah kerja PPAT hanya seluas kecamatan saja. Dalam hal tertentu, atas usul kepala jawatan pendaftaran tanah, Menteri agrarian dapat menunjuk beberapa kecamatan sebagai daerah kerja pejabat dan dapat pula mengangkat lebih dari seorang pejabat untuk satu kecamatan.⁵¹

Pada tanggal 20 Maret 1966 ditetapkan Keputusan Menteri Agraria Nomor Sk. 13/Depag/66. Pada bagian konsiderans menimbang disebutkan:

"Bahwa untuk pembuatan akta-akta mengenai transaksi-transaksi tanah-tanah tertentu yang mempunyai segi-segi khusus, beberapa Pejabat Departemen Agraria karena jabatannya perlu ditunjuk secara khusus sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, dengan daerah kerja yang meliputi seluruh wilayah Indonesia",

⁵⁰ *Ibid.* hlm. 6.

⁵¹ *Ibid.* hlm. 7.

Selanjutnya terbit Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (UU Nomor 16/1985), kewenangan PPAT menjadi lebih luas dengan diberikan kewenangan peralihan dan pembebanan hak milik atas rumah susun. Bahkan berwenang pula untuk membuat jaminan fidusia dalam hal yang dijadikan jaminan utang adalah dengan status hak pakai atas tanah negara (diatur dalam Pasal 15 ayat (1) undang-undang tersebut). Akan tetapi dalam perjalanannya, PPAT tidak lagi berwenang membuat akta jaminan fidusia seiring dengan lahirnya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (biasa disebut UUHT). Dalam Pasal 4 dan Pasal 5 undang-undang tersebut pembuatan akta jaminan fidusia hanya menjadi Kewenangan notaris saja.

Fungsi PPAT lebih ditegaskan lagi dengan berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (PP 24/97) tentang Pendaftaran Tanah yang menggantikan PP Nomor 10/1961, yaitu sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah, dan akta-akta lain yang diatur dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Mengingat fungsi PPAT yang cukup besar dalam bidang pelayanan masyarakat dan peningkatan sumber penerimaan negara yang kemudian akan mendorong pembangunan nasional maka pemerintah merasa perlu untuk membuat peraturan yang secara khusus mengatur jabatan PPAT. Hal tersebut ditindaklanjuti dengan lahirnya Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP Nomor 37/1998).⁵²

Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku antara lain adalah sebagai berikut:

⁵² *Ibid.* hlm. 11.

- a. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang menyebutkan: "Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku" Dalam kedudukannya itu maka akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta autentik.⁵³
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pada Pasal 1 angka 24, menyebutkan: "Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu”⁵⁴
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016. Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, pada Pasal 1 angka 1 menyebutkan: "Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak Milik atas Satuan Rumah Susun.⁵⁵
- d. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT, pada Pasal 1 angka I, menyebutkan: ‘’ PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik

⁵³ Pasal 1 angka 4, UU No. 4 Tahun 1996.

⁵⁴ Pasal 1 Angka 24, PP No. 24 Tahun 1997.

⁵⁵ Pasal 1 Angka 1, PP No 24 Tahun 2016.

mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”

Secara yuridis PPAT dapat digolongkan menjadi 4 (empat) macam/golongan yaitu,

1. PPAT Sebagai Pejabat Umum

Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah: "Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun". Dari rumusan pasal tersebut di atas jelas bahwa PPAT, termasuk Pejabat Umum yang khusus membuat akta yang berkaitan peralihan hak atas tanah. Adapun akta-akta yang termasuk kewenangan PPAT adalah:

- (a) Jual Beli
- (b) Tukar-menukar
- (c) Akta Hibah
- (d) Akta pemasukan ke dalam perusahaan/inbreng)
- (e) Akta pembagian hak bersama
- (f) Akta pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik
- (g) Akta pemberian Hak Tanggungan
- (h) Akta pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan⁵⁶

2. PPAT Sementara

PPAT Sementara adalah pejabat pembuat akta tanah yang ditunjuk karena jabatannya yang sedang dijabat di suatu daerah wilayah tertentu seperti Camat dalam suatu wilayah

⁵⁶ Samsaimun, *Peraturan Jabatan PPAT*, Pustaka Reka Cipta, Bandung, 2018, hlm. 63.

Kecamatan dan Kepala Desa di dalam suatu wilayah Desa yang digolongkan masih terpencil. Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah menyebutkan: "PPAT Sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat Akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. Menurut Pasal 5 ayat (3) menyatakan: "untuk melayani masyarakat dalam pembuatan aka PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan aka PAT tertentu, Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat di bawah ini sebagai PPAT Sementara atau PPAT Khusus: Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan aka di daerah yang belum cukup terdapat PPAT Sementara.⁵⁷

3. PPAT Khusus

Sebagaimana diketahui PPAT pengaturan hukumnya berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961, akan tetapi tidak memberikan pengertian/definisi PPAT. Setelah keluar Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, baru memuat penjelasan tentang PPAT, sebagaimana terdapat pada Pasal 1 angka 3, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan pelaksanaan Peraturan pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah: "PPAT Khusus adalah Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat Akta PPAT tertentu, khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu". Menurut Pasal 5 ayat (3) huruf (b): Kepala

⁵⁷ *Ibid*, hlm . 67.

Kantor Pertanahan untuk melayani pembuatan akta PPAT yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi negara sahabat berdasarkan asas repositas sesuai pertimbangan dari departemen Luar negeri, sebagai PPAT Khusus. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, dikenal juga PPAT Khusus yaitu pejabat di lingkungan BPN terutama untuk pembuatan akta peralihan hak-hak atas tanah yang berstatus tanah HGU (PMDN 13/1970). Dari uraian tersebut, jelaslah bahwa PPAT Khusus hanya berwenang membuat satu macam akta saja yaitu akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya. Akta khusus tersebut antara lain peralihan Hak Guna Usaha.⁵⁸

4. PPAT Pengganti

Selama PPAT diberhentikan sementara dengan alasan cuti atau sakit serta alasan lainnya sehingga tidak dapat menjalankan tugas-tugasnya maka PPAT yang bersangkutan mengajukan Surat Permohonan Cuti sekaligus menunjuk PPAT Pengganti kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota untuk diangkat dan diambil sumpah sebagai PPAT Pengganti. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, Pasal 31 menyebutkan: (1) Selama PPAT diberhentikan untuk sementara sebagaimana dimaksud dalam pasal 11 atau menjalani cuti sebagaimana dimaksud dalam pasal 30 tugas dan kewenangan PPAT dapat dilaksanakan oleh PPAT pengganti atas permohonan PPAT yang bersangkutan. (2) PPAT Pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diusulkan oleh PPAT yang bersangkutan dan diangkat oleh pejabat yang berwenang menetapkan pemberhentian sementara atau persetujuan cuti di dalam keputusan mengenai pemberhentian sementara atau keputusan persetujuan cuti

⁵⁸ *Ibid, hlm. 68.*

yang bersangkutan serta diambil sumpahnya oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat.

(3) Persyaratan untuk menjadi PPAT Pengganti adalah telah lulus Program pendidikan strata satu jurusan hukum dan telah menjadi pegawai kantor PPAT yang bersangkutan sekurang-kurangnya selama dua tahun.⁵⁹

PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri, menurut Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Jabatan Pembuat Akta Tanah, syarat untuk dapat diangkat menjadi PPAT adalah sebagai berikut ;

1. Berkewarganegaraan Indonesia;
2. Berusia sekurang-kurangnya 30 tahun;
3. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh instansi kepolisian setempat;
4. Belum pernah dihukum penjara karena melakukan kejahatan berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
5. Sehat jasmani dan rohani;
6. Sehat jasmani dan rohani;
7. Lulusan program pendidikan spesialis notariat atau program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan;
8. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh Kantor Menteri Negara Agraria Badan Pertanahan Nasional.

Semua peraturan yang memberikan pengertian tentang PPAT di atas, terdapat kesamaan, yaitu PPAT sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta yang berkaitan dengan tanah. Pengertian pejabat umum dikemukakan oleh Boedi Harsono, yaitu

⁵⁹ *Ibid, hlm. 70.*

seorang yang diangkat oleh Pemerintah dengan tugas dan kewenangan memberikan pelayanan kepada umum di bidang tertentu. Sri Winarsi menyatakan bahwa pejabat umum mempunyai karakter yuridis, yaitu selalu dalam kerangka hukum publik. Sifatnya dapat dilihat dari pengangkatan, pemberhentian dan kewenangan PPAT.⁶⁰

Berdasarkan Pasal 5 ayat (3) PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu, Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat di bawah ini sebagai PPAT Sementara atau PPAT Khusus :

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

Sehubungan sangat pentingnya peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diatur di dalam Undang-Undang Pokok Agraria yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, serta Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, maka pengertian tentang Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan suatu unsur yang perlu dipahami. Istilah Camat dikenal masyarakat sejak sebelum penjajahan Belanda. Pasal 80 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1974 Tentang

⁶⁰ Urip Santoso, *Pejabat PPAT Prespektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta*, hlm. 62.

Pokok-Pokok Pemerintahan di daerah ditegaskan bahwa Camat adalah penguasa tunggal di bidang pemerintahan yang lebih jelasnya sebagai berikut :

*“Camat adalah kepala wilayah sebagai wakil pemerintahan adalah penguasa tunggal di bidang pemerintahan, mengkoordinasikan pembangunan dan membina kehidupan masyarakat di segala bidang”*⁶¹

Hak dan kewajiban dalam melaksanakan tugas jabatannya yakni :⁶²

Hak PPAT adalah

- a. Memperoleh Cuti.
- b. Memperoleh uang jasa (Honorarium) termasuk uang jasa saksi tidak melebihi 1 % dari harga transaksi.
- c. Memperoleh informasi serta perkembangan Peraturan Perundang Undangan Pertanahan.
- d. Memperoleh kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri sebelum di tetapkan keputusan pemberhentian sebagai PPAT.

Kewajiban PPAT adalah

- a. Menjunjung tinggi Pancasila, Undang-undang dasar 1945 dan Negara Kesatuan Republik Indonesia.
- b. Mengikuti pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT.
- c. Menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang di buatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan setempat paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya.

⁶¹ Bayu Suryaningrat, *Wewenang Tugas dan Kewajiban Camat*, (Yayasan Beringin KORPRI Unit Departemen Dalam Negeri, 1976), hlm. 45.

⁶² Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang *Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, pasal 36 dan 45

d. Menyerahkan Protokol PPAT dalam hal :

1. PPAT yang berhenti menjabat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat 1 dan ayat 2 kepada PPAT di daerah kerjanya atau kepada kepala Kantor Pertanahan.
2. PPAT sementara yang berhenti sebagai PPAT Sementara kepada PPAT sementara yang menggantikannya atau Kepala Kantor Pertanahan.
3. PPAT khusus yang berhenti sebagai PPAT Khusus kepada PPAT Khusus yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan.
 - a) Membebaskan uang jasa kepada orang yang tidak mampu, yang dibuktikan secara sah.
 - b) 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.
 - c) Berkantor hanya di satu kantor dalam daerah kerja sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pengangkatan PPAT.
 - d) Menyampaikan contoh alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf dan teraan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah, Bupati/Walikota, Ketua Pengadilan Negeri dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan dalam jangka waktu satu bulan setelah pengambilan sumpah jabatan.
 - e) Melaksanakan jabatan secara nyata setelah pengambilan sumpah jabatan
 - f) Memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan.
 - g) Lain-lain sesuai peraturan perundangan-undangan.

B. Pembatalan

Berdasarkan uraian diatas kebatalan akta Notaris/PPAT meliputi:

1. Dapat dibatalkan

Dapat dibatalkan Syarat sahnya perjanjian diwujudkan dalam akta Notaris/PPAT, syarat subyektif dicantumkan diawal akta dan syarat obyektif dicantumkan dalam badan akta sebagai isi akta. Isi akta merupakan perwujudan dari pasal 1338 KUHPdata mengenai kebebasan berkontrak dan memberikan kepastian perlindungan hukum kepada para pihak dan mengenai perjanjian yang dibuatnya. Dengan demikian jika dalam awal akta, terutama syarat-syarat para pihak yang menghadap Notaris/PPAT tidak memenuhi syarat subyektif, maka atas permintaan orang tertentu akta tersebut dapat dibatalkan.

2. Batal demi hukum

Unsur obyektif yang pertama berupa obyek yang tertentu yang diperjanjikan. Pasal 1332 dan 1334 KUHPdata hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok perjanjian, prestasi tersebut hanya mengikat pihak-pihak yang tersebut dalam akta, ketentuan ini seperti yang dimaksud dalam pasal 1340 KUHPdata. 69 Unsur obyektif yang kedua yaitu substansi perjanjian adalah ssesuatu yang diperbolehkan, baik menurut undang-undang, kebiasaan, kepatutan, kesusilaan dan ketertiban umum yang berlaku saat perjanjian dibuat dan ketika akan dilaksanakan.

3. Mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan.

Pasal 1869 KUHPdata menentukan batasan akta notaris yang mempunyai kekuata pembuktian sebagai akta dibawah tangan dapat terjadi jika tidak memenuhi ketentuan karena:

- a) Tidak berwenangnya pejabat umum yang bersangkutan .
- b) Tidak mempunyai pejabat umum yang bersangkutan

- c) Cacat dalam bentuknya, meskipun demikian akta tersebut tetap memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan jika akta tersebut ditandatangani oleh para pihak.

Pembatalan akta Notaris/PPAT meliputi:

1. Dibatalkan oleh para pihak sendiri.

Akta Notaris/PPAT merupakan keinginan para pihak yang datang menghadap, tanpa adanya keinginan tersebut akta tidak akan pernah dibuat. Isi akta yang bersangkutan merupakan kehendak para pihak, bukan kehendak atau keinginan notarsi/PPAT. Notaris/PPAT berkewajiban memberikan penjelasan kepada penghadap, agar tindakannya yang dituangkan dalam akta sesuai dengan aturan hukum yang berlaku. Jika akta tersebut dirasakan oleh para pihak tidak mencapai tujuan yang diinginkan atau harus diubah sesuai keadaan, maka para pihak secara bersama-sama sepakat untuk datang ke hadapan Notaris/PPAT untuk membatalkan isi akta yang bersangkutan.

2. Dibuktikan dengan asas praduga sah.

PPAT ataupun Notaris adalah pejabat publik yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta, dengan kewenangannya tersebut maka notaris/PPAT mengikat siapapun yang berkepentingan atas akta tersebut. Jika dalam membuat akta semua ketentuan telah dipenuhi seperti :

- a) Notaris/PPAT berwenang untuk membuat akta sesuai yang dikehendaki para pihak.
- b) Secara lahiriah, formal, dan materil telah sesuai dengan aturan hukum tentang pembuatan akta, maka akta tersebut harus dianggap sah Asas ini merupakan agar setiap tindakan pemerintah (pejabat publik) selalu dianggap *rechmatig* (setiap Tindakan penguasa selalu harus dianggap sah) sampai ada pembatalannya atau lebih dikenal dengan *presumptio iustae causa*, yang maksudnya adalah keputusan tata negara harus dianggap sah selama

belum dibuktikan sebaliknya, sehingga pada prinsipnya harus selalu dapat segera dilaksanakan.⁶³

C. Pertanggungjawaban

Pertanggungjawaban hukum biasanya selalu dihubungkan dengan hukum pidana yang dikenal dengan asas (Geen straf zonder schuld; actus non facit reum nisi mens sit rea) tidak dipidana jika tidak ada kesalahan.⁶⁴ Menurut paham ini jelas bahwa hanya orang yang bersalahlah yang bisa di mintakan pertanggung jawaban hukumnya.

Dalam hukum pidana adanya kesalahan merupakan unsur mutlak yang bisa berakibat dimintakan pertanggungjawaban pidana dari si pelaku delik. Pertanggungjawaban atas tindak pidana yang dilakukan oleh seseorang itu adalah untuk menentukan kesalahan dari tindak pidana yang ia lakukan. Pertanggungjawaban pidana atau criminal responsibility, artinya orang yang telah melakukan tindak pidana belum berarti harus dipidana. Ia harus mempertanggung jawakan perbuatan yang telah dilakukannya jika ditemukan unsur kesalahan padanya.⁶⁵

D. Kepastian Hukum

Salah satu prinsip dasar negara hukum dari Sheltema adalah dimasukkannya asas kepastian hukum. Oleh Satjipto Rahardjo disebutkan bahwa asas hukum dapat diartikan sebagai jantungnya peraturan hukum.⁶⁶ karenanya untuk memahami suatu peraturan atau produk hukum diperlukan adanya asas hukum. dengan bahasa lain, Karl Larenz dalam bukunya *Metehodenlehre der Rechtswissenschaft* menyampaikan bahwa asas hukum merupakan

⁶³ Paulus Efendi Lotulung, *Beberapa Sistem tentang Kontrol Segi Hukum Terhadap pemerintah dan Perbandingan Hukum Administrasi dan Sistem Peradilan Administrasi*, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm 118.

⁶⁴ Moeljatno, *Azas-Azas Hukum Pidana*, Bina Aksara, Jakarta, 1985, hlm. 153.

⁶⁵ Hasbullah F.Sjawie, *Direksi Perseroan Terbatas serta Pertanggung jawaban Pidana Korporasi*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013, hlm 252.

⁶⁶ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya bakti, Bandung, 2012, hlm. 45

ukuran-ukuran hukum etis yang memberikan arah kepada pembentukan hukum. Oleh karena asas hukum mengandung tuntutan etis maka asas hukum dapat dikatakan sebagai jembatan antara peraturan hukum dengan cita-cita sosial dan pandangan etis masyarakat.⁶⁷

Dalam pembentukan aturan hukum, terbangun asas yang utama agar tercipta suatu kejelasan terhadap peraturan hukum. Asas tersebut di antaranya kepastian hukum. Gagasan mengenai kepastian hukum ini awalnya diperkenalkan oleh Gustav Radbruch dalam bukunya yang berjudul "Einführung in die rechtswissenschaft" Radbruch menuliskan bahwa di dalam hukum terdapat tiga hal: (1) Keadilan/Gerechtigkeit, (2) Kemanfaatan/Zweckmassigkeit, (3) Kepastian Hukum/Rechtssicherheit).⁶⁸

Sejatinya keberadaan asas kepastian hukum ini dimaknai sebagai suatu keadaan, dimana telah pastinya hukum karena adanya kekuatan yang konkret bagi hukum yang bersangkutan. Keberadaan asas kepastian hukum merupakan sebuah bentuk perlindungan dari pencari keadilan (iustitiable) terhadap Tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang di harapkan dalam keadaan tertentu.

E. Kewenangan

Kewenangan adalah apa yang disebut "kekuasaan formal" kekuasaan berasal dari Kekuasaan Legislatif (diberi oleh undang-undang) atau dari kekuasaan Eksekutif Administratif. Kewenangan (yang biasanya terdiri atas beberapa wewenang) adalah kekuasaan terhadap segolongan orang-orang tertentu atau kekuasaan terhadap suatu bidang pemerintahan (atau bidang urusan) tertentu yang bulat, sedangkan wewenang hanya mengenai sesuatu onderdil tertentu saja "Kewenangan" di bidang kehakiman atau kekuasaan mengadili. Di dalam kewenangan terdapat wewenang-wewenang (rechts bevoegdheden). Wewenang

⁶⁷ *Ejurnal2.undip.ac.id.crepindo.article* diakses 13 Juli 2023.

⁶⁸ *Ibid*, *ejurnal2. Undip*

adalah kekuasaan untuk melakukan sesuatu tindakan hukum publik, misalnya wewenang menandatangani/ menerbitkan surat-surat.⁶⁹

Dalam literatur bahasa Inggris, istilah wewenang disebut *authority* atau *competence*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut *gezag* atau *bevoegdheid*. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), kata "wewenang" dan kewenangan memiliki arti yang sama namun istilah dari kata ini dipisahkan. Wewenang memiliki arti: (a) Hak dan kekuasaan bertindak; kewenangan, (b) Kekuasaan membuat keputusan, memerintah dan melimpahkan tanggung jawab kepada orang lain, (c) Fungsi yang boleh dilaksanakan. Sedangkan Kewenangan memiliki arti: (a) Hal berwenang, (b) Hak dan kekuasaan yang dipunyai untuk melakukan sesuatu.⁷⁰

F. Akta Autentik

Akta terdiri dari: akta autentik dan akta di bawah tangan. Dalam Pasal 1866 KUH Perdata, Jo. 164 HIR, alat bukti terdiri dari: (1) bukti tulisan, (2) saksi-saksi, (3) persangkaan (4) pengakuan dan (5) sumpah. Bukti tulisan sebagaimana yang dimaksud pada nomor satu, bisa berupa akta autentik atau akta di bawah tangan. Akta terdiri dari: akta autentik dan akta di bawah tangan. Dalam Pasal 1866 KUH Perdata, Jo. 164 HIR, alat bukti terdiri dari: (1) bukti tulisan, (2) saksi-saksi, (3) persangkaan (4) pengakuan dan (5) sumpah. Bukti tulisan sebagaimana yang dimaksud pada nomor satu, bisa berupa akta autentik atau akta di bawah tangan. Akta autentik adalah akta yang dibuat atau di hadapan pejabat yang berwenang untuk itu menurut ketentuan undang-undang. Akta autentik merupakan alat bukti yang mengikat dan sempurna. Mengikat artinya apa yang tercantum dalam akta tersebut dianggap sebagai sesuatu

⁶⁹ S. Prajudi Atmosudirjo, *Hukum Administrasi Negara*, Ghalia Indonesia Jakarta, 1994, hlm.78.

⁷⁰ Yoyoh Rohaniah dan Efriza, *op, cit*, hlm .238

yang benar sepanjang ketidakbenarannya tidak dapat dibuktikan. Sempurna artinya, akta autentik sudah cukup untuk membuktikan dengan diri sendiri tanpa perlu alat bukti yang lain.⁷¹

⁷¹ Sulhan dkk

BAB III

ANALISIS AKIBAT HUKUM PEMBATALAN AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA (CAMAT) OLEH PUTUSAN PENGADILAN

A. Analisis Dasar Pertimbangan Majelis Hakim Membatalkan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat).

Keputusan yang di berikan oleh Majelis Hakim terhadap suatu perkara yang di tangannya harus sesuai dengan pertimbangan dan analisis- analisis data yang di peroleh selama proses persidangan baik secara langsung baik bukti surat, saksi-saksi, persangkaan, pengakuan maupun sumpah yang terungkap dalam proses persidangan. Dalam hal ini majelis hakim dalam memutus atau memberikan keputusan berdasarkan rasa keadilan, kebijaksanaan, profesionalisme dan objektif.⁷² Dalam Pasal 5 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang kekuasaan kehakiman menyebutkan dalam memutus perkara yang terpenting adalah kesimpulan hukum atas fakta yang terungkap di persidangan, untuk itu hakim harus mengadili nilai-nilai, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup di dalam masyarakat. Sumber hukum yang diterapkan hakim dapat berupa peraturan perundang-undangan berikut peraturan pelaksanaannya, hukum tidak tertulis, putusan desa, yurisprudensi, ilmu pengetahuan maupun doktrin/ajaran para ahli.⁷³

Dasar pertimbangan hakim yang digunakan dalam memutus Pembatalan akta jual beli yang dibuat oleh Camat/PPAT sementara dalam peralihan hak atas tanah berdasarkan putusan

⁷² Hasanudin, *Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Putusan Perkara Perdata dengan menggunakan Terjemahan Burgerlijk Wetboek*, diakses dari <https://pntilamuta.go.id/2016/07/12/pertimbangan-hukum-hakim-dalam-putusan-perkara-perdata-denganmenggunakan-terjemahan-burgerlijk-wetboek/>, pada tanggal 29 agustus 2023, pukul 09.47.

⁷³ R. Ssoeparmono, *Hukum Acara Perdata dan Yurisprudensi*, Bandung, Mandar Maju, hlm 146.

pengadilan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Karawang No. 12.Pdt.G/2017/PN.KWG. dalam perkara ini penulis menjelaskan pihak pihak yang berperkara terlebih dahulu yakni :

- a. DJUMENA (PENGGUGAT)
- b. ARIF BAMBANG SUTYADI (TERGUGAT 1)
- c. CAMAT/PPAT KECAMATAN CIKAMPEK (TERGUGAT 2)

Djumena (Penggugat) dalam hal ini telah mengajukan Gugatan Pembatalan terhadap Arif Bambang Sutyadi (Tergugat 1) dan Camat/PPAT Kecamatan Cikampek (Tergugat 2) dengan Perkara Nomor. 12.Pdt.G/2017/PN.KWG. dan majelis hakim Pengadilan Negeri Karawang memutuskan “ Tergugat 2 dalam menjalankan tugasnya sebagai PPAT dengan daerah kerja Kecamatan Cikampek karena telah melanggar prinsip kehati-hatian yaitu membuat akta jual beli tanpa kehadiran Penjual dan Pembeli adalah Perbuatan melawan hukum dan menyatakan Akta Jual Beli No. 914/Kec-Ckp/VII/1990 tertanggal 4 Juli 1990 yang di buat oleh H.M Atori Hasanudin, BA, PPAT/Camat daerah kerja Kecamatan Cikampek mengandung cacat yuridis sehingga Batal Demi Hukum dan tidak memiliki kekuatan mengikat.

Kemudian Camat/PPAT daerah kerja Kecamatan Cikampek melakukan Upaya hukum banding ke Pengadilan Tinggi Bandung selanjutnya oleh Pengadilan Tinggi Bandung menerima Banding dari Pembanding semula Tergugat 2 dan majelis hakim Pengadilan Tinggi Bandung menjatuhkan Putusan “Menguatkan Putusan dari Pengadilan Negeri Karawang tanggal 6 Juni 2017 Nomor 12.Pdt.G/2017/PN.KWG.

a. Duduk Perkara.

- Bahwa pada waktu yang sudah tidak dapat diingat lagi kakek Penggugat bernama WINATA menikah dengan nenek Penggugat bernama USNI yang selanjutnya dikaruniai 2 orang anak, sebagai berikut:

- 1). MARNI BINTI WINATA, Perempuan, telah meninggal dunia pada tanggal 15 Oktober 1992;
 - 2). HADIWINATA BIN WINATA (orang tua/ayahanda Penggugat), laki-laki, sekarang telah meninggal dunia;
- Bahwa WINATA (kakek Penggugat) pada tanggal 19 Juni 1953 telah meninggal dunia karena sakit.
 - Bahwa USNI (nenek Penggugat) pada tanggal 15 Desember 1989 telah meninggal dunia karena sakit/tua.
 - Bahwa MARNI BINTI WINATA (anak kesatu WINATA) semasa hidup tidak pernah menikah.
 - Bahwa HADIWINATA BIN WINATA (ayahanda Penggugat) semasa hidupnya menikah dengan seorang perempuan bernama RADEN E.DJURIAH (ibunda Penggugat) dan dalam pernikahan annya dikaruniai 6 (enam) orang putra-putri sebagai berikut :
 - 1). E.ROHANAH, lahir tahun 1944, sekarang sudah meninggal dunia;
 - 2). RACHMAD HD, lahir tahun 1949, sekarang sudah meninggal Dunia.
 - 3). DEDE SUBAKTI, lahir tahun 1952, sekarang sudah meninggal dunia;
 - 4). NENENG RONENSIH, lahir tahun 1954, sekarang berumur 63 tahun;
 - 5). A.DJUMENA (Penggugat), lahir tahun 1957, sekarang berumur 60 tahun;
 - 6). UTJU SURATMAN, lahir tahun 1964, sekarang berumur 53 tahun;
 - Bahwa HADIWINATA BIN WINATA (ayahanda Penggugat) pada tanggal 25 Oktober 1992 telah meninggal dunia karena sakit/tua.

- Bahwa RADEN E.DJURIAH (ibunda Penggugat) pada tanggal 16 Oktober 2001 telah meninggal dunia karena sakit.
- Bahwa nenek Penggugat bernama USNI semasa hidupnya sejak tahun 1973 memiliki sebidang tanah seluas 4,995 Ha (empat koma Sembilan ratus Sembilan puluh lima Hektar) berdasarkan Kikitor (C) No. 1883, Persil No. 181, Blok D.IV Desa Dawuhan Barat, Kecamatan Cikampek Kabupaten Karawang dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Batas Utara : Darat Linawati.
 - Batas Timur : Jalan Desa.
 - Batas Selatan : Jalan Tol (Jakarta Cikampek)
 - Batas Barat : Darat H. Hasan Basri
- Bahwa hingga tahun 2015 sebidang tanah dimaksud masih tetap kosong tidak digarap, selanjutnya pada awal tahun 2016 Penggugat bermaksud untuk memanfaatkan sebidang tanah tersebut namun muncul pihak yang mengaku sudah membeli tanah milik almarhumah USNI yaitu ARIF BAMBANG SUTYADI (Tergugat 1).
- Bahwa Tergugat 1 memperlihatkan Akta Jual Beli No. 914/Kec-Ckp/VII/1990 tertanggal 4 Juli 1990 yang dibuat dihadapan/oleh H.M. Atori Hasanudin, BA, PPAT/Camat dengan daerah kerja Kecamatan Cikampek Kabupaten Karawang (Tergugat 2).
- Bahwa Penggugat melakukan pengecekan ke Kecamatan Cikampek berkaitan dengan Akta Jual Beli dimaksud, dan ternyata memang ada Akta Jual Beli tersebut selanjutnya Penggugat meminta salinan Akta Jual Beli No.914/Kec-Ckp/VII/1990 tertanggal 4 Juli 1990.
- Bahwa setelah Penggugat mencermati Akta Jual Beli No 914/kec-Ckp/VII/1990 tertanggal 4 Juli 1990 ternyata didapati ketidakbenaran dalam akta dimaksud.

- Bahwa ketidakbenaran tersebut adalah Akta Jual Beli No.914/Kec-Ckp/VII/1990 tertanggal 4 Juli 1990 padahal USNI (nenek Penggugat) meninggal dunia pada tanggal 15 Desember 1989 (USNI meninggal enam bulan lebih dulu dari terbitnya Akta Jual Beli), sehingga Penggugat menganggap Akta Jual Beli No.914/Kec-Ckp/VII/1990 tertanggal 4 Juli 1990 mengandung cacat yuridis karena berisi kebohongan.
- Bahwa karena kebohongan yang ada dalam terbitnya Akta Jual Beli No.914/Kec-Ckp/VII/1990 tertanggal 4 Juli 1990 maka perbuatan Tergugat 1 dan Tergugat 2 patut dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum yang telah merugikan Penggugat sebagai salah satu ahli waris yang berhak atas warisan dari orang tua berupa sebidang tanah seluas 4,995 Ha (empat koma Sembilan ratus Sembilan puluh lima hektar) berdasarkan Kikitor (C) No. 1883, Persil 181, Blok D.IV, Desa Dawuan Barat, Kecamatan Cikampek, Kabupaten Karawang.
- Bahwa Tergugat 1 telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena telah merekayasa terbitnya Akta Jual Beli No.914/Kec-Ckp/VII/1990 tertanggal 4 Juli 1990, padahal orang yang tertera di Akta dimaksud sebagai penjuanya telah meninggal dunia sejak tanggal 15 Desember 1989 (enam bulan sebelumnya).
- Bahwa Tergugat 2 telah melakukan perbuatan melawan hukum karena dalam menjalankan tugasnya, sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan daerah kerja Kecamatan Cikampek karena telah melanggar prinsip kehati-hatian yaitu membuat Akta Jual Beli tanpa kehadiran Penjual dan Pembeli.

Dalam gugatannya Pihak Penggugat mengajukan petitum yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

- Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini.
- Menyatakan perbuatan Tergugat 1 yang telah merekasaya terbitnya Akta Jual Beli No. 914/Kec-Ckp/VII/1990 tertanggal 4 Juli 1990 adalah merupakan perbuatan melawan hukum.
- Menyatakan Tergugat 2 yang dalam menjalankan tugasnya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan daerah kerja Kecamatan Cikampek karena telah melanggar prinsip kehati-hatian yaitu membuat Akta Jual Beli tanpa kehadiran Penjual dan pembeli adalah perbuatan melawan hukum.
- Menyatakan Akta Jual Beli No.914/Kec-Ckp/VII/1990 tertanggal 4 Juli 1990 yang dibuat oleh H.M.Atori Hasanudin, BA, PPAT/Camat dengan daerah kerja Kecamatan Cikampek mengandung cacat yuridis sehingga BATAL DEMI HUKUM dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat.
- Menghukum Tergugat 1 dan Tergugat 2 untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan perkara ini.
- Membebankan biaya yang timbul dalam perkara ini menurut ketentuan hukum yang berlaku.

b. Pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Karawang.

- Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai pembatalan Akta Jual Beli antara Usni (nenek Penggugat) dengan Tergugat 1, yang dibuat di hadapan / oleh PPAT/Camat Kecamatan Cikampek Kabupaten Karawang (Tergugat 2) yang pada saat itu dijabat oleh H.M. Atori Hasanudin, BA.

- Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidak-tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut :
 - a.** Bahwa Akta Jual Beli atas sebidang tanah seluas 4,995 Ha (empat koma sembilan ratus sembilan puluh lima hektar) berdasarkan Kikitor (C) NO. 1883, Persil No. 181, Blok D.IV, Desa Dawuan Barat, Kecamatan Cikampek, Kabupaten Karawang, tertanggal 4 Juli 1990.
 - b.** Bahwa Akta Jual Beli tersebut antara Usni selaku penjual dengan Arif Bambang Sutyadi (Tergugat 1) yang dibuat di hadapan Camat/PPAT Kecamatan Cikampek (Tergugat 2).
- Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah apakah Tergugat 1 dan Tergugat 2 telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam penerbitan Akta Jual Beli No. 914/Kec-Ckp/VII/1990.
- Menimbang, bahwa terlebih dahulu majelis hakim akan mempertimbangkan mengenai Legal Standing dari Peggugat dalam mengajukan Gugatan ini.
- Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 berupa KTP atas nama Peggugat menerangkan bahwa Peggugat adalah penduduk Kabupaten Karawang dihubungkan dengan bukti P-14 dan P-15 menerangkan bahwa kakek Peggugat bernama Winata telah meninggal dunia dan pernah menikah dengan seorang perempuan bernama Usni dimana dari pernikahan Winata dan Usni mempunyai 2 (dua) orang anak yaitu Almarhumah Hj. Marni dan Alm. Hadiwinata (ayah Peggugat) dan ayah Peggugat mempunyai 6 (enam) orang anak dimana Peggugat adalah anak ke-5 dari Alm. Hadiwinata.

- Menimbang, bahwa saksi-saksi juga menerangkan bahwa Usni sebagai pemilik tanah dimaksud dalam Akta Jual Beli No. 914/Kec-Ckp/VII/1990 mempunyai anak bernama Hadiwinata yang tidak lain adalah merupakan ayah dari Penggugat.
- Menimbang, bahwa dengan demikian menurut Majelis Hakim Penggugat mempunyai kapasitas (legal standing ini judicio) untuk menjadi pihak Penggugat dalam perkara ini.
- Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim perlu mempertimbangkan apakah Tergugat 1 dan Tergugat 2 telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam penerbitan Akta Jual Beli No. 914/Kec-Ckp/VII/1990 tersebut.
- Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBG Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas.
- Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-16 dan Saksi-Saksi yaitu 1. Saksi Engkay, 2. Saksi Soleh dan 3. Saksi Rukman.
- Menimbang, bahwa suatu perbuatan dinamakan perbuatan melawan hukum apabila perbuatan itu bertentangan dengan hukum pada umumnya. Hukum yang dimaksud tidak hanya berupa ketentuan Undang-Undang, tetapi juga aturan-aturan hukum tidak tertulis yang hidup dalam masyarakat dan mengakibatkan timbulnya kerugian bagi orang lain.
- Menimbang, bahwa Pasal 1365 BW menyatakan.: Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut.
- Menimbang, bahwa dari ketentuan Pasal 1365 BW tersebut syarat yang harus dipenuhi adalah hal adanya perbuatan melawan hukum adalah :

1. Adanya suatu perbuatan.

- Menimbang, bahwa dihubungkan dengan Petitum Penggugat khususnya Petitum angka 3 dan angka 4 agar Tergugat 1 dan Tergugat 2 dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah apabila Tergugat 1 dan Tergugat 2 telah melakukan Tindakan atau perbuatan. Tindakan atau perbuatan tersebut dapat berupa aktivitas tertentu maupun suatu pasivitas yaitu tidak melakukan perbuatan sama sekali atau diam.
- Menimbang, bahwa dari bukti Surat P-16 yang bersesuaian dengan bukti surat T2-1 berupa Copy akta Jual Beli Nomor 914/Kec-Ckp/II/1990 menyatakan bahwa Tergugat 1 telah melakukan suatu perbuatan jual beli atas sebidang tanah seluas 40.040 M2 dengan seseorang bernama Usni pada 4 Juli 1990 yang dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 914/Kec.Ckp/VII/1990 dimana akta jual beli tersebut dibuat oleh Tergugat 2 sebagai seorang Camat Cikampek namun dalam hal pembuatan AJB No. 914 tersebut bertindak selaku PPAT, sehingga dengan demikian ada perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat 1 dan Tergugat 2.

2. Perbuatan tersebut melawan hukum.

- Menimbang, bahwa dalam pengertian ini perbuatan sebagaimana telah diuraikan pada pertimbangan sebelumnya haruslah suatu perbuatan yang mengandung kesalahan artinya perbuatan tersebut bertentangan dengan undang-undang atau bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan, atau asas kehati-hatian dan asas kepatuhan yang berlaku dalam kehidupan masyarakat.
- Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-12 tentang Surat Pemberitahuan Objek Pajak dan P-11 tentang Surat Ketetapan luran Pembangunan Daerah, P-10 Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi tahun 1967 atas

nama Usni menunjukkan bahwa sejarah tanah obyek sengketa dalam perkara ini adalah memang benar milik Usni.

- Menimbang, bahwa selanjutnya saksi Engkay, saksi Soleh dan saksi Rukman pada pokoknya menyatakan bahwa mereka menggarap tanah tersebut atas ijin dan sepengetahuan Almarhum Pak Hadiwinata yang merupakan ayah dari Penggugat dan anak dari Almarhum Usni.
- Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-3 yaitu Surat Keterangan Kematian atas nama Usni Bin Tasan, dinyatakan bahwa Usni meninggal pada hari Jumat 15 Desember 1989, karena sakit.
- Menimbang, bahwa Akta Jual Beli No. 914/Kec-Ckp/VII/1990 dibuat pada tanggal 4 Juli 1990, yang berarti pada tanggal tersebut berdasarkan Surat Keterangan Kematian Usni saat dibuatnya Akta Jual Beli No. 914/Kec.Ckp/VII/1990 saat itu pihak Penjual yaitu Usni telah meninggal dunia.
- Menimbang, bahwa Akta Jual Beli tanah pada pokoknya adalah merupakan suatu perjanjian dimana Penjual berkehendak untuk menjual tanahnya dengan kesepakatan-kesepakatan tertentu dengan pembeli diantaranya sepakat mengenai obyeknya yang diperjual belikan dan mengenai harganya.
- Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan bahwa Akta Jual Beli No. 914/Kec-Ckp/VII/1990 tertanggal 4 Juli 1990 dibuat setelah meninggalnya Usni dengan demikian perjanjian jual beli yang dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 914/Kec-Ckp/VII/1990 tertanggal 4 Juli 1990 dimana tertulis Usni sebagai Penjual dan Arif Bambang Sutyadi sebagai pembeli adalah suatu keadaan yang tidak benar karena dengan meninggalnya Usni sebelum dibuatnya Akta Jual Beli No. 914/Kec-Ckp/VII/1990

tertanggal 4 Juli 1990 berarti tidak pernah ada kesepakatan yang terjadi antara Almarhumah Usni dengan Arif Bambang Sutyadi untuk jual beli tanah dalam Akta Jual Beli tersebut.

- Menimbang, bahwa dengan demikian perbuatan Tergugat 1 yang memohon untuk dibuat Akta Jual Beli No. 914/Kec-Ckp/VII/1990 tertanggal 4 Juli 1990 adalah merupakan perbuatan yang bertentangan dengan undang-undang atau bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan, karena tidaklah mungkin orang yang telah meninggal dunia dapat melakukan tindakan jual beli dalam hal ini sebagaimana dituangkan dalam akta Jual Beli No.914/Kec-Ckp/VII/1990 tertanggal 4 Juli 1990.
- Menimbang, bahwa mengenai redaksional petitum 3, Majelis berpendapat bahwa mengenai ada/tidaknya rekayasa dalam pembuatan Akta Jual Beli tersebut harus ada unsur kesengajaan, maksud dan kehendak dari Tergugat 1, hal mana membutuhkan pembuktian secara pidana, sehingga mengenai kata-kata "telah merekayasa" tidak akan digunakan dalam amar putusan perkara perdata ini.
- Menimbang, bahwa dalam petitum selanjutnya Penggugat mohon agar Pengadilan menyatakan Tergugat 2 dalam menjalankan tugasnya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan daerah kerja Kecamatan Cikampek karena telah melanggar prinsip kehati-hatian yaitu membuat Akta Jual Beli tanpa kehadiran Penjual dan Pembeli adalah perbuatan melawan hukum.
- Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam pertimbangan mengenai Petitum angka 3, dimana pada pokoknya Majelis Hakim menilai tidaklah mungkin Usni yang telah meninggal dunia dapat melakukan perbuatan jual beli sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No 914/Kec-Ckp/VII/1990 tertanggal 4 Juli 1990, dan akta Jual Beli

tersebut dibuat oleh Tergugat 2 selaku Camat yang dalam proses pembuatan Akta Jual Beli dimaksud dalam perkara ini bertindak selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah menerbitkan Akta Jual Beli No. 914/Kec-Ckp/VII/1990 tertanggal 4 Juli 1990 sehingga dalam hal ini perbuatan Tergugat 2 bertentangan dengan ketertiban umum serta melanggar prinsip kehati-hatian sebagai seorang PPAT karena membuat dan menerbitkan suatu Akta Jual Beli dimana salah satu pihak yaitu pihak Penjual telah meninggal dunia saat pembuatan Akta Jual Beli No. 914/Kec-Ckp/VII/1990 tertanggal 4 Juli 1990 tersebut.

- Menimbang, bahwa selain adanya perbuatan dan adanya kesalahan dalam perbuatan tersebut, syarat lain agar suatu perbuatan dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum adalah adanya kerugian dan antara perbuatan dengan timbulnya kerugian ada hubungan sebab akibat atau kausalitas.
- Menimbang, bahwa dari perbuatan Tergugat 1 dan Tergugat 2 sehingga terbit Akta Jual Beli No. 914/Kec-Ckp/VII/1990 tertanggal 4 Juli 1990 telah mengakibatkan hak-hak hukum dari Usni yang saat ini diwakili oleh salah satu ahli warisnya yaitu Penggugat telah dilanggar karena Penggugat sebagai salah satu ahli waris dari Usni menjadi kehilangan hak atas tanah milik Usni dan pada akhirnya akibat perbuatan Tergugat 1 dan Tergugat 2 mendatangkan kerugian bagi Penggugat sebagai salah satu ahli waris dari Usni, yaitu kerugian yang sifatnya immaterill.
- Menimbang, bahwa dengan demikian Petitum angka 3 agar Pengadilan Menyatakan perbuatan Tergugat 1 yang telah merekayasa terbitnya Akta Jual Beli No. 914/Kec-Ckp/VII/1990 tertanggal 4 Juli 1990 adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan Petitum angka 4 agar Pengadilan menyatakan Tergugat 2 dalam menjalankan tugasnya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan daerah kerja Kecamatan Cikampek

karena telah melanggar prinsip kehati-hatian yaitu membuat Akta Jual Beli tanpa kehadiran Penjual dan Pembeli adalah perbuatan melawan hukum harus dikabulkan, dengan perbaikan redaksional.

- Menimbang, bahwa pada Petitum angka 5 Gugatan Penggugat mohon agar Pengadilan menyatakan Akta Jual Beli No. 914/Kec-Ckp/II/1990 tertanggal 4 Juli 1990 yang dibuat oleh H.M. Atori Hasanudin, BA., PPAT/Camat dengan daerah kerja Kecamatan Cikampek mengandung cacat Yuridis sehingga Batal Demi Hukum dan tidak memiliki kekuatan mengikat.
- Menimbang, bahwa sebagaimana dalam pertimbangan tentang petitum angka 3 dan petitum angka 4 dimana Tergugat 1 dan Tergugat 2 telah dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum dalam proses terbitnya Akta Jual Beli No. 914/Kec-Ckp/VII/1990 tertanggal 4 Juli 1990, maka adalah wajar apabila Pengadilan menyatakan Akta Jual Beli No. 914/Kec-Ckp/VII/1990 tertanggal 4 Juli 1990 yang dibuat oleh H.M. Atori Hasanudin, BA., PPAT/Camat dengan daerah kerja Kecamatan Cikampek mengandung cacat Yuridis sehingga Batal Demi Hukum dan sebagai konsekuensinya adalah Akta Jual Beli No. 914/Kec-Ckp/VII/1990 tertanggal 4 Juli 1990 dinyatakan tidak memiliki kekuatan mengikat.
- Menimbang, bahwa Petitum angka 5 dengan demikian juga dinyatakan dikabulkan.
- Menimbang, bahwa oleh karena telah dipertimbangkan segala hal mengenai persengketaan antara Para Pihak dalam perkara ini dengan demikian semua pihak dalam perkara ini dihukum untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan sebagaimana dimaksud dalam Petitum angka 6 Gugatan Penggugat.

- Menimbang, bahwa petitum angka 2 Penggugat mohon agar semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini dinyatakan sah dan berharga.
- Menimbang, bahwa bukti surat untuk dapat dinyatakan sebagai alat bukti yang sah dalam persidangan adalah harus sesuai aslinya dan telah bermaterai cukup sehingga sah dan berharga untuk dijadikan bukti dalam perkara ini, sedangkan untuk bukti saksi-saksi yang diperiksa tidak terikat hubungan keluarga atau sebab-sebab lain yang menghalangi saksi Penggugat untuk memberikan kesaksian di persidangan ini dengan diambil sumpah atau janji terlebih dahulu.
- Menimbang, bahwa pada kenyataannya bukti P-13 walaupun telah bermaterai cukup namun tidak diperlihatkan aslinya sehingga tidak semua bukti surat yang diajukan Penggugat memenuhi syarat sah sebagai suatu bukti di Pengadilan yaitu harus bermaterai cukup serta diperlihatkan aslinya oleh karena itu Petitum angka 2 haruslah ditolak.
- Menimbang, bahwa sedangkan bukti-bukti Penggugat selebihnya yaitu bukti P-2, P 4, P-6, P-7, P-8 dan P-9 bukti tersebut menerangkan tentang kematian dari Kakek Penggugat, Ibu Penggugat dan saudara-saudara kandung Penggugat menurut Majelis tidak ada relevansinya guna pembuktian mengenai ada tidaknya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat 1 dan Tergugat 2 sehingga bukti tersebut dikesampingkan.
- Menimbang, bahwa sedangkan Tergugat 2 pada pokoknya membuktikan melalui bukti-bukti suratnya bahwa terhadap tanah sebagaimana dimaksud dalam Akta Jual Beli No. 914/Kec-Ckp/VII/1990 tertanggal 4 Juli 1990 memang benar adanya telah terjadi jual beli.
- Menimbang, bahwa saksi-saksi yang diajukan Tergugat 2 yaitu Saksi Ade Hidayat, 2. Saksi Yudiana, 3. Saksi Asep dan 4. Saksi Yahya pada pokoknya menerangkan bahwa

tanah tersebut dahulu adalah milik Usni namun sekarang dikuasai oleh Handoyo atau orang suruhannya yaitu Lukman.

- Menimbang, bahwa para saksi yang diajukan oleh Tergugat 2 mengetahui tanah tersebut dahulu milik Usni, namun tidak mengetahui secara pasti apakah telah terjadi jual beli antara Usni dengan Lukman ataupun dengan Handoyo karena menurut keterangan saksi Yahya yang pernah menjadi Sekeretaris Desa saat Lurah Abu Said menjabat pernah melihat Lukman membawa SPPT atas obyek tanah tersebut namun apakah terjadi jual beli antara Usni dengan Handoyo/Lukman juga tidak mengetahuinya secara pasti.
- Menimbang, bahwa namun demikian Tergugat 2 dalam pembuktiannya antara bukti surat dengan bukti berupa keterangan saksi yang diajukan tidaklah bersesuaian karena dalam bukti-bukti surat yang diajukan khususnya bukti T2-1 tentang Akta Jual Beli No. 914/Kec-Ckp/VII//1990 tertanggal 4 Juli 1990 dan bukti T2-2 tentang buku register PPAT dimana tertulis pembeli adalah Arif Bambang Sutyadi sedangkan bukti-bukti yang lain T2-3 sampai dengan T2-8 yaitu berupa SPPT, Tanda Terima Setoran dan print out tanda terima setoran semuanya adalah atas nama Lukman dan bukan atas nama Arif Bambang Sutyadi.
- Menimbang, bahwa dari uraian fakta yang diperoleh dari keterangan saksi-saksi dihubungkan dengan bukti surat yang diajukan oleh Tergugat 2 tersebut diatas ternyata tidak saling mendukung sehingga dengan demikian segala dalil sangkalan dari Tergugat 2 harus dikesampingkan.
- Menimbang, bahwa mengenai ketidakhadiran dari Tergugat 1 dimana Risalah Panggilan terhadap Tergugat 1 telah dilaksanakan secara sah dan patut, namun Tergugat 1 tidak

menghadap di persidangan dan Majelis berpendapat bahwa Tergugat I tidak berkeinginan dan atau tidak berkehendak melakukan pembelaan terhadap hak-haknya.

- Menimbang, bahwa oleh karena petitum gugatan Penggugat ada yang dikabulkan dan ada pula yang ditolak maka Gugatan Penggugat dinyatakan di kabulkan Sebagian.
- Menimbang, bahwa karena Penggugat dipertimbangkan dapat membuktikan dalil pokoknya tentang Adaya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat 1 dan Tergugat 2 maka para Tergugat berada di pihak yang kalah dan harus di hukum untuk membayar biaya perkara.
- Memperhatikan Pasal 1365 KUHPerdara dan peraturan peraturan lain yang bersangkutan.

3. Mengadili.

- Mengabulkan gugatan Penggugat Sebagian.
- Menyatakan perbuatan Tergugat 1 yang telah mengajukan pembuatan Akta Jual Beli No. 914/Kec-Ckp/VII/1990 tertanggal 4 Juli 1990 adalah merupakan perbuatan melawan hukum.
- Menyatakan Tergugat 2 dalam menjalankan tugasnya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan daerah kerja Kecamatan Cikampek karena telah melanggar prinsip kehati-hatian yaitu membuat Akta Jual Beli tanpa kehadiran Penjual dan Pembeli adalah perbuatan melawan hukum.
- Menyatakan Akta Jual Beli No. 914/Kec-Ckp/VII/1990 tertanggal 4 Juli 1990 yang di buat oleh H.M Atori Hasanudin, BA, PPAT/Camat dengan daerah kerja Kecamatan Cikampek mengandung cacat Yuridis sehingga Batal Demi Hukum dan tidak memiliki kekuatan mengikat.
- Menghukum Tergugat 1 dan Tergugat 2 untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini.

- Menghukum Tergugat 1 dan Tergugat 2 untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 2.996.000,00 (dua juta Sembilan ratus Sembilan puluh enam ribu rupiah)
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya.

Selanjutnya setelah Pengadilan Negeri Karawang mengadili dan memutus Para Tergugat dengan putusan tersebut diatas dan menyatakan Kalah kepada Para Tergugat, selanjutnya Tergugat II Mengajukan banding terhadap Penggugat ke Pengadilan Tinggi Bandung.

c. Pertimbangan Hakim Pengadilan Tinggi

1. Pertimbangan

- Menimbang, bahwa permohonan pemeriksaan banding yang diajukan oleh kuasa Pembanding semula Tergugat II diajukan masih dalam tenggang waktu dan menurut tata cara dan syarat-syarat yang diatur oleh Undang-undang, oleh karena itu secara formal permohonan banding tersebut dapat di terima.
- Menimbang, bahwa dalam perkara a quo Kuasa Hukum Pembanding, semula Tergugat II telah mengajukan keberatan-keberatan yang dituangkan dalam memori bandingnya tersebut, yang pada pokoknya sebagai berikut :
- Bahwa Surat Keterangan Kematian atas nama Usni Bin Tasan tidak didukung dengan keterangan saksi, karena dari 3 (tiga) orang saksi yang dihadirkan di persidangan oleh Terbanding semula Penggugat, yakni saksi Engkay, saksi Soleh dan saksi Rukman, tidak ada satu saksipun yang membenarkan dan menyatakan Usni meninggal pada hari Jum'at tanggal 15 Desember 1989, bahwa ketiga saksi tersebut menyatakan tidak tahu kapan meninggalnya Usni, sehingga sesuai dengan kaidah hukum " Unus Testis Nullus Testis satu saksi bukan saksi " maka satu bukti tidak cukup, sehingga pertimbangan hukum

Judex Factie yang menyatakan perjanjian jual beli yang dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 914/Kec-Ckp/VII/1990 tanggal 4 Juli 1990 dimana tertulis Usni sebagai Penjual dan Arif Bambang Sutyadi sebagai Pembeli adalah suatu keadaan yang tidak benar karena dengan meninggalnya Usni sebelum dibuatnya Akta Jual Beli No. 914/Kec-Ckp/VII/1990 tanggal 4 Juli 1990 berarti tidak pernah ada kesepakatan yang terjadi antara Almarhumah Usni dengan Arif Bambang Sutyadi untuk Jual beli tanah dalam Akta Jual beli tersebut adalah kesalahan dalam penerapan hukum, keberatan-keberatan tersebut sebagaimana diuraikan secara lengkap di dalam memori banding Pembanding semula Tergugat II dalam perkara a quo, sebagaimana terlampir di dalam berkas perkara tersebut. Dan Mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung memutus perkara banding ini dengan amar putusan yang selengkapnya sebagai berikut :

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding II /dahulu Tergugat II.
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Karawang Nomor : 12/Pdt.G/2017/PN.Kwg tanggal 8 Juni 2017 yang di mohonkan banding.

MENGADILI SENDIRI :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- Menyatakan Akta Jual Beli No. 914/Kec-CKP/VII/1990 tertanggal 4 Juni 1990 yang dibuat oleh H.M.Atori Hasanudin,BA., PPAT/Camat dengan daerah kerja Kecamatan Cikampek sah secara hukum dan memiliki kekuatan mengikat.
- Menghukum Penggugat untuk membayar perkara untuk seluruhnya.

- Menimbang bahwa dalam perkara a quo Kuasa Hukum Terbanding Semula Penggugat , dalam kontra memori bandingnya pada pokoknya hanya mendukung pertimbangan dan putusan Hakim Tingkat Pertama tersebut.
- Menimbang bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti secara cermat dan seksama surat-surat yang terdapat didalam berkas perkara a quo, beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Karawang tanggal 6 Juni 2017, Nomor 12/PDT.G/2017/PN.KWG, dan dengan memperhatikan memori banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat II, serta memperhatikan kontra memori banding dari Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat, oleh karena didalam keberatan-keberatan Pembanding semula Tergugat II didalam memori bandingnya, serta kontra memori banding Terbanding semula Penggugat tidak ada hal-hal yang dapat melemahkan atau membatalkan putusan Pengadilan Tingkat tersebut, karena semuanya telah di pertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, karena itu memori banding dari pembanding semula Tergugat II, dan kontra memori banding dari Terbanding semula Penggugat tersebut tidak dipertimbangkan lagi oleh Pengadilan Tinggi, dan Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Tingkat Pertama, oleh karena pertimbangan-pertimbangan hukumnya tersebut telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar hukum dalam putusannya tersebut, sehingga putusan Hakim Tingkat Pertama dapat diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan hukumnya sendiri oleh Pengadilan Tinggi di dalam memeriksa dan memutus perkara a quo, dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan di tingkat banding ini.

- Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diatas maka putusan Hakim Tingkat Pertama Pengadilan Negeri Karawang tanggal 6 Juni 2017, Nomor 12/PDT.G/2017/PN.KWG, dapat dipertahankan dan dikuatkan dalam peradilan tingkat banding.
- Menimbang bahwa oleh karena Pembanding semula Tergugat II, tetap di pihak yang kalah, baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka semua biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya, yang dalam tingkat banding sebagaimana tersebut dalam amar putusan ini :
- Mengingat Peraturan Hukum dari Perundang-Undangan yang berlaku khususnya Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman Jo. Undang-undang 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum dan Undang-Undang RI Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura dan Peraturan Perundang-Undangan lainnya yang terkait .

2. Mengadili.

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat II.
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Karawang tanggal 6 Juni 2017, Nomor 12/PDT.G/2017/PN.KWG, yang dimohonkan banding tersebut.
- Menghukum Pembanding semula Tergugat II untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sejumlah (Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Pemohon Banding yang sebelumnya adalah Tergugat II dinyatakan Kalah dengan amar Putusan di atas yang menyatakan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Karawang, selanjutnya Tergugat II mengajukan Peninjauan Kembali

d. Pertimbangan Hakim Peninjauan Kembali.

1. Pertimbangan

- Menimbang bahwa terhadap alasan-alasan peninjauan Kembali tersebut Mahkamah Agung berpendapat bahwa alasan-alasan Pemohon Peninjauan Kembali tidak dapat di benarkan dengan pertimbangan:
- Bahwa bukti baru (novum) yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali dalam Perkara a quo :

1. Fotocopy Akta Jual Beli Nomor 966/Kec-Ckp/VII/1990 tanggal 12 Juli 1990 yang menerangkan bahwa pada tanggal 12 Juli 1990 ibu Usni melakukan jual beli tanah miliknya seluas 290 m² yang berada di Kp. Tegalwangi, Desa Dawuan Barat, Kecamatan Cikampek, Kabupaten Karawang, Jawa Barat (PK-1);

2. Fotocopy Surat Keterangan Ahli Waris Winata B Antun yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Dawuan Barat tanggal 22 Juni 1990 (PK-2);

- Bahwa surat-surat bukti novum tersebut di atas bukan berkenaan dengan lokasi tanah objek sengketa, sehingga tidak bersifat menentukan.
- Bahwa setelah meneliti secara saksama memori peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali dan kontra memori peninjauan kembali dari Termohon Peninjauan Kembali, dihubungkan dengan pertimbangan putusan Judex Facti ternyata tidak ditemukan kekhilafan Hakim atau kekeliruan nyata dalam putusan Judex Facti tersebut.

- Bahwa ternyata Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan daerah kerja Kecamatan Cikampek karena telah melanggar prinsip kehati-hatian yaitu membuat akta jual beli tanpa kehadiran penjual dan pembeli dihadapannya pada waktu pembuatan Akta Jual Beli Nomor 914/Kec-Ckp/VII/1990 tanggal 4 Juli 1990 adalah perbuatan melawan hukum, dengan demikian Akta Jual Beli Nomor 914/Kec-Ckp/VII/1990 tanggal 4 Juli 1990 yang dibuat oleh H.M. Atori Hasanudin, BA., PPAT/Camat dengan daerah kerja Kecamatan Cikampek mengandung cacat yuridis sehingga batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan mengikat.
- Bahwa adapun keberatan-keberatan Pemohon Peninjauan Kembali lainnya pada dasarnya hanya mengenai hal-hal yang telah dipertimbangkan secara tepat dan benar oleh Judex Facti, sehingga pada prinsipnya alasan-alasan tersebut hanyalah merupakan perbedaan pendapat antara Pemohon Peninjauan Kembali dengan Judex Facti dalam menilai fakta persidangan, sehingga bukan merupakan kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 67 huruf f Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009.
- Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali CAMAT/PPAT KECAMATAN CIKAMPEK tersebut harus ditolak.
- Menimbang, bahwa oleh karena pemohon peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali ditolak, maka Pemohon Peninjauan Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini.

2. Mengadili.

- Menolak permohonan peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali CAMAT/PPAT KECAMATAN CIKAMPEK tersebut.
- Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam pemeriksaan Peninjauan Kembali sebesar Rp. 2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah).

Berdasarkan Putusan hakim Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi dan Putusan dari Peninjauan Kembali mengenai perkara di atas berdasarkan Pertimbangan dari majelis hakim, Peneliti menganalisis bahwa dasar majelis hakim dalam mengambil keputusan yang di gunakan untuk membatalkan Akta jual beli No914/Kec-Ckp/VII/1990 tertanggal 4 Juli 1990 yang dibuat oleh H.M. Atori Hasanudin, BA, PPAT/Camat dengan daerah kerja Kecamatan Cikampek adalah pada Penyalahgunaan Keadaan dan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, dan Tergugat II. Perbuatan Melawan Hukum diatur dalam pasal 1365 KUHPerdara yang isinya “ Tiap perbuatan melawan hukum , yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”. Dalam menentukan suatu perbuatan dapat di kualifikasikan sebagai melawan hukum diperlukan 4 syarat ; ⁷⁴

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku.
2. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain.
3. Bertentangan dengan kesusilaan.
4. Bertentangan dengan kepatuhan, ketelitian dan kehati-hatian.

⁷⁴ Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta, Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia, hlm.117.

Hal tersebut sejalan dengan pertimbangan hakim yang menyebutkan bahwa dalam pengertian ini perbuatan sebagaimana terurai pada pertimbangan sebelumnya haruslah suatu perbuatan yang mengandung kesalahan artinya perbuatan tersebut bertentangan dengan undang-undang atau bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan atau kehati hatian dan asas kepatuhan yang berlaku di Masyarakat, Serta untuk melindungi dan memberikan kepastian hukum pihak Penggugat atau pemakai jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat)

B. Akibat hukum Pembatalan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Sementara (Camat) oleh Putusan Pengadilan

Transaksi tanah merupakan hal yang penting dalam masyarakat mana pun, dan memerlukan kepatuhan yang ketat terhadap pedoman hukum untuk memastikan keadilan dan kepatuhan. Di Indonesia, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) memainkan peran penting dalam transaksi tanah dengan memastikan kepatuhan hukum. Namun, putusan pengadilan belakangan ini menimbulkan kekhawatiran mengenai dampak hukum dari pembatalan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat). Selanjutnya akan dianalisis implikasi hukum dari pembatalan Akta Tanah Sementara yang dilakukan oleh Pejabat Camat atas perintah pengadilan, termasuk peran Camat, keputusan pengadilan, dan langkah mitigasi untuk mengatasi akibat hukum.⁷⁵

Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) ditunjuk oleh pemerintah untuk mengawasi transaksi tanah. Peran utama Camat adalah memastikan bahwa semua transaksi

⁷⁵ C Annisa, 'Pembatalan Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara', *Indonesian Journal of ...*, 2022, 1–85.

tanah mematuhi pedoman hukum, termasuk peraturan penggunaan lahan, undang-undang zonasi, dan pembatasan kepemilikan.⁷⁶ Camat bertanggung jawab untuk memverifikasi identitas pihak-pihak yang terlibat, memastikan bahwa tanah bebas dari sitaan, dan mengeluarkan izin dan dokumen yang diperlukan. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) dalam transaksi pertanahan sangat penting dalam memastikan dokumentasi dan kepatuhan hukum yang tepat. Namun, mungkin ada keadaan di mana keputusan pengadilan mengarah pada pembatalan akta Camat.

Dalam kaitannya dengan adanya pembatalan oleh pengadilan, camat memiliki konsekuensi hukum yang terkait dengan pembatalan tersebut salah satu yang terpenting adalah adanya implikasi hukum yang harus dihadapi. Implikasi hukum tersebut diantaranya adalah:⁷⁷

1. Pembatalan Akta

Setelah pengadilan memutuskan untuk membatalkan akta Camat, itu membuat dokumen batal demi hukum ab initio. Artinya, akta tersebut dianggap tidak pernah ada di mata hukum. Akibatnya, setiap hak atau kewajiban yang ditetapkan berdasarkan keabsahan akta juga menjadi batal demi hukum.

2. Implikasi Kepemilikan Tanah

Pembatalan akta Camat dapat memiliki implikasi yang luas untuk kepemilikan tanah. Pihak-pihak yang terkena dampak mungkin menemukan diri mereka dalam situasi di mana kepemilikan yang diklaim tidak lagi diakui. Hal ini dapat menyebabkan sengketa dan tantangan hukum, yang berpotensi mengakibatkan redistribusi hak atas tanah.

⁷⁶ Mellysa Febriani Wardoyo, 'Legal Standing', 2.1 (2018), 32–46 <<https://news.detik.com/berita/d-3567290/polling-58-masyarakat-puas-kinerja-kpk>>.

⁷⁷ Junaedi Junaedi and Gunawan Djajaputra, 'Tanggung Jawab PPAT Sementara Dan Akibat Hukum Akta Jual Beli Yang Dibatalkan Melalui Putusan Pengadilan', *Jurnal Suara Hukum*, 4.1 (2023), 36–107 <<https://doi.org/10.26740/jsh.v4n1.p36-107>>.

3. Pertimbangan Keuangan dan Properti

Pembatalan akta Camat dapat mengakibatkan komplikasi keuangan dan properti. Misalnya, individu yang telah membeli atau menjual tanah berdasarkan akta yang tidak sah mungkin menghadapi kerugian finansial atau diminta untuk mengembalikan hasil dari penjualan. Selain itu, jika tanah telah dikembangkan atau digadaikan, konsekuensi hukum mungkin timbul, berdampak pada kepentingan keuangan pihak yang terkena dampak.

4. Upaya Hukum untuk Pihak Terdampak

Mereka yang meyakini bahwa mereka telah menderita kerugian akibat pembatalan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) dapat mencari upaya hukum. Mengajukan gugatan ke pengadilan untuk mengajukan kompensasi atau restitusi adalah tindakan yang mungkin. Namun, ketersediaan dan keberhasilan pemulihan tersebut tergantung pada keadaan unik dari setiap kasus dan kerangka hukum setempat.

Kesengajaan, kelalaian dan/atau kesalahan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) dalam membuat akta jual beli yang menyimpang dari persyaratan formal dan substantif prosedur pembuatan akta jual beli dapat menyebabkan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) dikenakan sanksi administratif Berdasarkan Perkaban No. 1 Tahun 2006, penyimpangan terhadap persyaratan formal dan substantif tersebut termasuk pelanggaran berat bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) dan dapat dikenakan sanksi pemberhentian dengan tidak hormat oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Kegagalan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) dalam memenuhi persyaratan formal dan substantif mengakibatkan dokumen Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) tersebut cacat hukum.

Hal ini dapat menimbulkan akibat hukum, seperti putusan pembatalan di pengadilan atau akta yang semula mempunyai kekuatan hukum otentik menjadi akta yang hanya mempunyai kekuatan hukum di bawah tangan karena tidak dipenuhinya persyaratan subyektif dan pembuatan akta yang tidak didasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, jika disebabkan oleh kelalaian Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat). Apabila Akta yang cacat hukum diterbitkan karena kelalaian, kecerobohan, atau kesengajaan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat), maka Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) harus bertanggung jawab secara moral dan hukum.

Penegakan hukum dilakukan apabila Menteri menemukan atau menerima pengaduan dari orang perseorangan atau badan hukum mengenai adanya pelanggaran dalam pelaksanaan tugas; terhadap pelanggaran yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat), penegakan hukum yang dilakukan berupa teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, atau pemberhentian dengan tidak hormat.

Masalahnya bermula dari fakta bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) mungkin telah melakukan kesalahan yang disengaja atau tidak disengaja. Akibatnya, Akta tersebut hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau dapat dibatalkan (*vernietigbaar*) karena melanggar syarat subyektif, yang dapat menjadi alasan bagi pihak yang dirugikan untuk menuntut ganti rugi kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat). Ada juga kasus dimana permasalahan bukan disebabkan oleh kelalaian PPAT atau PPAT Sementara, melainkan karena itikad tidak baik dari nasabah mengenai kebenaran syarat-syarat administratif yang menjadi dasar surat sanggup, sehingga syarat-syarat obyektif tidak terpenuhi dan surat sanggup tersebut menjadi tidak sah (*niegtigheid van rechtswege*).

Sebagai suatu akta otentik, akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) yang merupakan alat bukti yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, dapat dibatalkan sebagaimana akta di bawah tangan. Jika syarat materiil dan formil tidak terpenuhi dan akta yang bersangkutan memiliki cacat hukum dan cacat undang-undang, maka keabsahan akta yang bersangkutan dapat dikurangi menjadi keabsahan akta di bawah tangan, yang dapat mengakibatkan batalnya atau tidak sahnya akta yang bersangkutan. Situasi ini muncul ketika ketentuan-ketentuan hukum berikut ini dilanggar:⁷⁸

1. Pasal 1869 KUH Perdata yang mengatakan bahwa suatu akta yang karena tidak berkuasa atau tidak cakupannya pegawai termaksud di atas atau karena suatu cacat dalam bentuknya tidaklah dapat diberlakukan sebagai akta autentik namun demikian mempunyai kekuatan sebagai akta di bawah tangan jika ditandatangani oleh para pihak. Pasal ini memuat ketentuan bahwa suatu akta tidak memiliki kekuatan bukti autentik dan hanya memiliki kekuatan bukti di bawah tangan dalam hal :
 - a. Pejabat umum tidak berwenang untuk membuat akta itu;
 - b. Pejabat umum tidak mampu (tidak cakap) untuk membuat akta itu;
 - c. Cacat dalam bentuknya.
2. Pasal 1320 KUH Perdata yang mengemukakan untuk sahnya suatu perjanjian harus dipenuhi syarat yaitu :
 - a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
 - b. Kecakapan membuat suatu perjanjian;
 - c. Suatu hal tertentu dan
 - d. Kausa yang halal.

⁷⁸ Pieter Latumenten, *Kongres XX Ikatan Notaris Indonesia Kebatalan dan Degradasi Kekuatan Bukti Akta Notaris Serta Model Aktanya*, (Surabaya : 2009), hlm. 2.

Syarat a dan b merupakan syarat subyektif karena mengenai orang-orang atau subyek yang mengadakan perjanjian dan jika syarat subyektif dilanggar maka aktanya dapat dibatalkan, sedangkan c dan d merupakan syarat obyektif karena mengenai isi perjanjian dan jika syarat obyektif dilanggar maka aktanya batal demi hukum.

3. Peraturan Menteri No. 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL):

PTSL adalah program pendaftaran tanah yang lebih modern dan menyeluruh. Sesuai dengan pasal 2 ayat 2 Peraturan Menteri No. 6 Tahun 2018 bertujuan untuk mewujudkan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum Hak atas Tanah Masyarakat berlandaskan asas sederhana, cepat, lancar, aman, adil dan merata dan terbuka serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran Masyarakat dan ekonomi negara, serta mengurangi dan mencegah sengketa dan konflik pertanahan

Peraturan Menteri ini juga mengatur mengenai pendaftaran tanah secara sistematis sesuai dengan masing masing kluster dan sesuai dengan masalah ini ada pada kluster 2 yakni bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk di terbitkan Sertifikat Hak atas Tanahnya namun terdapat perkara di Pengadilan atau sengketa. Keputusan pengadilan yang membatalkan akta tanah akan menjadi dasar untuk mengembalikan hak atas tanah kepada pihak yang seharusnya berhak. Dalam proses ini, penting untuk melibatkan pengacara atau ahli hukum yang berpengalaman dalam bidang agraria dan peraturan tanah untuk memastikan bahwa gugatan pembatalan akta tanah diajukan sesuai dengan prosedur dan hukum yang berlaku. Selain itu, proses pembatalan akta tanah juga bisa melibatkan pihak-pihak lain, seperti Badan Pertanahan Nasional

(BPN) atau pihak yang memiliki kepentingan dalam sengketa tanah tersebut. Penting untuk diingat bahwa setiap kasus pembatalan akta tanah dapat memiliki faktor-faktor yang unik, dan hasilnya akan sangat tergantung pada bukti dan argumen yang diajukan di pengadilan. Oleh karena itu, pihak yang terlibat harus memahami dengan baik peraturan perundang-undangan yang berlaku dan memiliki bukti yang cukup kuat untuk mendukung gugatan pembatalan akta tanah. Pembatalan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) oleh Putusan Pengadilan dan Peraturan Menteri No. 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah dua aspek yang terkait dalam konteks hukum agraria di Indonesia.

Pembatalan Akta Tanah yang telah dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (biasanya seorang Camat) oleh Putusan Pengadilan adalah proses hukum di mana akta tanah tersebut dinyatakan tidak sah atau batal oleh pengadilan. Hal ini dapat terjadi jika ada cacat formal atau cacat materiil dalam akta tanah, atau jika terdapat sengketa yang melibatkan kepemilikan atau hak atas tanah yang harus diselesaikan oleh pengadilan. Pada sisi lain, PTSL adalah program pendaftaran tanah yang lebih modern dan menyeluruh di Indonesia. Program ini bertujuan untuk mengidentifikasi, mengukur, dan mendaftarkan tanah serta hak-hak atas tanah secara sistematis. Dalam PTSL, tanah akan didaftarkan dalam bentuk sertifikat hak atas tanah yang sah dan memiliki bukti yang kuat. Program ini juga memungkinkan pemilik hak atas tanah untuk memperoleh sertifikat hak atas tanah yang legal.

Adanya pembatalan sertifikat tanah yang dibuat oleh Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Sementara (Camat) oleh Putusan Pengadilan dapat memiliki implikasi:

- a. Penggantian Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (Camat) dengan Sertifikat PTSL. Jika Akta Tanah yang telah dibuat oleh Camat dinyatakan tidak sah oleh pengadilan, pemilik hak atas tanah atau pihak yang terkena dampak dapat mengikuti proses PTSL untuk mendapatkan sertifikat hak atas tanah yang sah dan legal. Ini adalah langkah yang penting untuk memastikan kepemilikan dan hak-hak atas tanah yang sah.
- b. Identifikasi Cacat Formal atau Cacat Materiil. PTSL dapat membantu mengidentifikasi cacat formal atau cacat materiil dalam Akta Tanah yang dapat menyebabkan pembatalan oleh pengadilan. Dengan melakukan survei dan pendaftaran sistematis, PTSL dapat membantu memastikan bahwa data tanah yang tercatat akurat dan sesuai dengan peraturan yang berlaku.
- c. Perlindungan Hukum. PTSL memberikan perlindungan hukum kepada pemilik hak atas tanah yang sah. Dengan memiliki sertifikat hak atas tanah yang dikeluarkan oleh PTSL, pemilik hak atas tanah memiliki dasar hukum yang kuat dalam hal kepemilikan tanah dan hak-haknya.
- d. Keterbukaan dan Transparansi. PTSL juga mendorong transparansi dalam pengelolaan tanah dan sumber daya alam. Data yang tercatat dalam PTSL akan menjadi sumber informasi yang penting bagi pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi tanah dan pengambilan keputusan terkait tanah.

Pembatalan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) memiliki bobot yang sangat besar, karena hasilnya tidak hanya bergema melalui sistem peradilan tetapi juga memperluas pengaruhnya ke berbagai aspek masyarakat. Oleh karena itu, sangat penting untuk benar-benar memahami sejauh mana dan implikasi dari korelasi ini. Pembatalan akta tersebut di atas oleh keputusan pengadilan menghasut kaskade efek

hukum yang berkontribusi pada lanskap hukum yang terus berkembang. Sejumlah besar dampak hukum terjadi dari pembatalan ini, yang mencakup berbagai domain seperti hak milik, kepemilikan tanah, dan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) itu sendiri.⁷⁹ Salah satu aspek mendasar yang perlu dipertimbangkan adalah hubungan yang rumit antara putusan pengadilan dan Peraturan Menteri No. 6 Tahun 2018. Arahan ini mencakup kerangka kerja yang rumit untuk Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, instrumen penting yang bertujuan untuk memastikan dokumentasi kepemilikan tanah yang komprehensif dan melindungi hak-hak pemilik tanah. Dengan meneliti implikasi hukum yang berasal dari penghapusan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) secara paralel dengan kerangka peraturan ini, pemahaman yang lebih dalam tentang korelasi antara keduanya dapat dicapai. Khususnya, putusan pengadilan memiliki arti penting tidak hanya dalam bidang legalitas tetapi juga dalam hal dampak sosial-ekonominya. Konsekuensi dari pembatalan tersebut dapat bergema melalui komunitas lokal, mempengaruhi individu, bisnis, dan bahkan upaya pemerintah. Efeknya dapat terwujud dalam aspek-aspek seperti proyek konstruksi yang macet, pertumbuhan ekonomi yang terhambat, rencana pengembangan lahan yang terganggu, dan erosi kepercayaan publik terhadap sistem hukum.⁸⁰

Selain itu, penting untuk mengakui kompleksitas yang terkait dengan pembatalan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat), mengingat konteks dan keadaan yang beragam di mana pembatalan ini dapat terjadi. Berbagai interpretasi yudisial, karakteristik unik bidang tanah, dan interaksi antara peraturan daerah dan hukum nasional

⁷⁹ Nanda Maulana and Zaenal Arifin, 'Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat): Studi Putusan Pengadilan Agama Pematang', 1747, 2020, 1–15.

⁸⁰ Annisa., *op.cit.*, hlm 1-85.

berkontribusi pada kompleksitas konsekuensi hukum yang dipicu oleh pembatalan tersebut. Untuk memastikan besarnya dan potensi konsekuensi dari efek hukum ini, analisis komprehensif harus merangkul perspektif dan wawasan para sarjana hukum, praktisi, dan badan pemerintah. Terlibat dalam eksplorasi ekstensif studi kasus, preseden, dan tantangan implementasi akan semakin memperkaya pemahaman tentang korelasi ini.

Korelasi antara akibat hukum pembatalan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) dengan putusan pengadilan, serta Peraturan Menteri No. 6 Tahun 2018, memerlukan pemeriksaan menyeluruh. Dengan memulai upaya ini, para peneliti, profesional hukum, dan pembuat kebijakan dapat mengungkap kompleksitas yang tertanam dalam korelasi ini dan membangun fondasi yang kuat untuk menavigasi lanskap pendaftaran dan kepemilikan tanah yang rumit. Peraturan Menteri No. 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, dengan memeriksa seluk-beluk korelasi ini, dapat memperoleh pemahaman yang lebih dalam tentang implikasi untuk kepemilikan dan pengelolaan lahan di berbagai yurisdiksi.

Dengan demikian, meskipun pembatalan Akta Camat oleh pengadilan bisa menjadi masalah, program PTSL memberikan jalur yang legal dan sistematis untuk menggantikan akta tersebut dengan sertifikat hak atas tanah yang sah. PTSL juga memainkan peran penting dalam menjaga ketertiban dan keterbukaan dalam pengelolaan tanah di Indonesia.

C. Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) yang Dibatalkan oleh Pengadilan.

1. Tanggungjawab Pidana

Pertanggung jawaban hukum biasanya selalu di hubungkan dengan hukum pidana yang di kenal dengan asas (Geen straf zonder schuld : actus non facit reum

nisi mens sit rea) tidak dipidana jika tidak ada kesalahan.⁸¹ Menurut paham ini jelas bahwa orang yang bersalahlah yang bisa di mintakan pertanggung jawaban, Penjatuhan pidana terhadap PPAT/ Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) dapat dilakukan apabila seseorang PPAT/ Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) telah melakukan atau membuat surat palsu atau memalsukan akta dengan kualifikasi dan termasuk dalam suatu tindak pidana, berbagai syarat materiil dan syarat formil yang wajib di lalui PPAT/ Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) dalam membuat akta jual beli tanah yang berkaitan dengan tugas jabatan yang di embannya.

Dalam hukum pidana adanya kesalahan merupakan unsur mutlak yang bisa berakibat dimintakan pertanggung jawaban pidana dari si pelaku delik. Pertanggung jawaban atas pidana yang dilakukan oleh seseorang itu adalah untuk menentukan kesalahan dari tindak pidana yang dilakukan, Pertanggung jawaban pidana atau criminal responsibility artinya orang telah melakukan tindak pidana belumberarti harus dipidana. Ia harus mempertanggung jawabkan perbuatan yang telah dia lakukan jika ditemukan unsur kesalahan padanya.⁸²

Berkaitan dengan tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) yang dibatalkan oleh pengadilan, peneliti dapat menjelaskan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, yang biasa dikenal sebagai Camat, memegang posisi penting dalam memfasilitasi transaksi tanah dan memelihara catatan tanah. Namun, perkembangan terakhir telah melihat peran Camat dipertanyakan dan akhirnya dibatalkan oleh Pengadilan. Camat, sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah

⁸¹ Moeljatno, loc, cit, hlm 153

⁸² Hasbullah F.Sjawie, loc,cit, hlm.252.

Sementara, terutama bertanggung jawab untuk mengawasi transaksi tanah, memastikan legalitas dan keaslian dokumen tanah, dan memelihara catatan tanah yang akurat di wilayah tertentu. Tugas utama Camat meliputi:⁸³

- a. Verifikasi dan Validasi. Camat dipercayakan untuk memverifikasi keaslian dokumen hak atas tanah yang diserahkan pada saat transaksi tanah. Ini melibatkan melakukan penyelidikan menyeluruh, memeriksa silang catatan, dan memastikan kepatuhan dengan kerangka hukum.
- b. Dokumentasi dan Registrasi. Camat memainkan peran penting dalam menyiapkan akta tanah, mendaftarkannya, dan melacak transaksi tanah di daerah yang ditentukan. Tanggung jawab Camat termasuk memelihara registri terbaru, mencatat hak atas tanah dengan benar, dan menerbitkan sertifikat tanah yang akurat.
- c. Penyelesaian Sengketa: Sebagai figur otoritatif, Camat bertanggung jawab untuk mengurangi sengketa terkait lahan, memfasilitasi mediasi antar pihak, dan memastikan penyelesaian yang adil dan adil. Ini membutuhkan pemahaman yang mendalam tentang hukum pertanahan dan kemampuan untuk menafsirkan dan menerapkannya dengan tepat.

Pembatalan akta oleh Pengadilan yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) ini merupakan tanggapan terhadap beberapa kekhawatiran dan tantangan yang dihadapi dalam sistem. Keputusan itu didasarkan pada faktor-faktor berikut:

⁸³ Junaedi and Djajaputra., *op.cit*, hlm 36-107.

- a. Kurangnya Profesionalisme. Kasus korupsi, penyuapan, dan pelanggaran di antara Camat tertentu dilaporkan, merusak kepercayaan publik terhadap posisi tersebut. Pengadilan menganggap perlu untuk campur tangan dan mengembalikan transparansi dan integritas untuk transaksi tanah.
 - b. Inkonsistensi Hukum. Pengadilan menemukan ketidaksesuaian dalam dokumen tanah yang diproses dan divalidasi oleh beberapa Camat, yang mengakibatkan kepemilikan tanah yang disengketakan dan konflik. Hal ini menimbulkan pertanyaan tentang kompetensi dan ketepatan Camats dalam melaksanakan tanggung jawabnya.
 - c. Penjangkauan Administratif. Ada beberapa contoh di mana Camat melampaui wewenang mereka, membuat keputusan di luar yurisdiksi mereka atau tanpa dukungan hukum yang tepat. Hal ini menyebabkan inkonsistensi dan kebingungan dalam proses pembebasan lahan.
2. Tanggungjawab Perdata

Tanggung jawab perdata Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) dibatalkan oleh pengadilan berkaitan dengan tindakan yang mengakibatkan pembatalan akta tanah. Jika akta tanah yang diterbitkan oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) dibatalkan oleh pengadilan, berikut adalah beberapa tanggung jawab perdata yang mungkin dihadapi oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) tersebut:

- a. Pembatalan Akta Tanah

Jika akta tanah yang diterbitkan oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) dibatalkan oleh pengadilan, maka akta tersebut tidak lagi

memiliki kekuatan hukum dan dianggap tidak sah. Hal ini dapat berdampak pada pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi tanah tersebut.

b. Ganti Rugi kepada Pihak yang Merasa Dirugikan

Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) yang melakukan kesalahan atau tindakan yang melanggar hukum dalam proses penerbitan akta tanah dapat diwajibkan untuk membayar ganti rugi kepada pihak yang merasa dirugikan. Ganti rugi ini mungkin mencakup kerugian finansial yang dialami oleh pihak yang merasa dirugikan akibat pembatalan akta tanah.

c. Sanksi Administratif

Selain sanksi perdata, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) yang terlibat dalam kesalahan atau pelanggaran hukum dalam penerbitan akta tanah juga dapat menghadapi sanksi administratif. Ini bisa termasuk sanksi yang diberikan oleh instansi yang berwenang, seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN), yang mengatur tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat).

d. Pengawasan Lebih Ketat

Setelah terlibat dalam kasus pembatalan akta tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) mungkin akan diawasi lebih ketat dalam pekerjaannya oleh otoritas yang berwenang, seperti BPN. Ini dilakukan untuk memastikan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) mematuhi aturan dan prosedur yang berlaku.

e. Potensi Tindakan Hukum Lainnya

Selain ganti rugi dan sanksi administratif, tindakan hukum lainnya juga bisa diambil tergantung pada kasusnya. Ini mungkin mencakup tindakan perdata

tambahan yang diajukan oleh pihak yang merasa dirugikan atau tindakan pidana jika ada indikasi tindakan kriminal dalam pembuatan akta tanah.

Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) memiliki tanggung jawab yang signifikan terkait dengan pembuatan akta tanah sementara. Namun, dalam beberapa kasus, akta-akta yang dibuat oleh Camat dapat dibatalkan oleh pengadilan. Dalam konteks ini, tanggung jawab perdata Camat yang dibatalkan oleh pengadilan terdiri dari beberapa aspek yang perlu dijelaskan secara detail. Salah satu tanggung jawab utama Camat dalam pembuatan akta tanah sementara adalah memastikan keabsahan dan keakuratan dokumen tersebut. Camat harus melakukan verifikasi yang cermat terhadap semua dokumen dan informasi yang dia terima dari para pihak terkait. Hal ini bertujuan untuk menghindari adanya kesalahan atau penipuan dalam proses pembuatan akta tanah sementara. Jika Camat tidak berjalan sesuai dengan tanggung jawab ini, pengadilan dapat membatalkan akta yang dibuat. Selain itu, tanggung jawab perdata Camat juga meliputi pemenuhan persyaratan hukum yang berlaku.

Camat harus memastikan bahwa semua persyaratan yang ditetapkan oleh undang-undang terkait dengan pembuatan akta tanah sementara telah dipenuhi. Hal ini termasuk memastikan adanya persetujuan dan persyaratan administrasi yang diperlukan dari pihak-pihak terkait, serta memeriksa apakah pihak yang berwenang telah memberikan izin bagi pembuatan akta tersebut. Jika persyaratan-persyaratan ini tidak terpenuhi, pengadilan berhak untuk membatalkan akta tanah sementara yang dibuat oleh Camat. Selain itu, tanggung jawab Camat juga mencakup adanya kewajiban untuk mengikuti tata cara yang ditetapkan dalam peraturan hukum. Camat harus mematuhi dan melaksanakan langkah-langkah yang diatur secara ketat dalam

proses pembuatan dan pendaftaran akta tanah sementara. Ini termasuk melakukan pemeriksaan lapangan yang tepat, mengikuti prosedur pendaftaran yang ditentukan, dan melaporkan semua tindakan yang dilakukan kepada pihak yang berwenang. Ketika Camat tidak mengikuti tata cara yang ditetapkan oleh undang-undang, pengadilan dapat menganggap akta tanah sementara tersebut batal.

Dalam kasus-kasus di mana pengadilan membatalkan akta tanah sementara yang dibuat oleh Camat, konsekuensinya bisa signifikan. Akta-akta tanah sementara yang dibatalkan tidak lagi dianggap sah dan bisa mempengaruhi hak-hak kepemilikan tanah yang terkait. Pihak-pihak yang terlibat dalam pembuatan akta tersebut harus menerima konsekuensi hukum yang ada. Dalam rangka meminimalkan risiko pembatalan akta tanah sementara, Camat harus memastikan bahwa mereka memenuhi semua tanggung jawab perdata yang ditetapkan oleh undang-undang. Kepatuhan terhadap persyaratan hukum, penerapan tata cara yang benar, dan dilakukannya pemeriksaan yang cermat adalah kunci dalam menghindari pembatalan akta tanah sementara oleh pengadilan.

Akta-akta tanah sementara yang dibatalkan tidak lagi dianggap sah dan bisa mempengaruhi hak-hak kepemilikan tanah yang terkait. Selain itu, pembatalan akta tanah sementara juga dapat menyebabkan dampak yang serius bagi pihak-pihak yang terlibat. Dalam situasi ini, pihak-pihak yang terlibat dalam pembuatan akta tersebut harus siap menghadapi konsekuensi hukum yang ada. Untuk meminimalkan risiko pembatalan akta tanah sementara, peran Camat sangatlah penting. Sebagai pejabat yang bertanggung jawab dalam wilayahnya, Camat harus memastikan bahwa semua pihak yang terlibat memenuhi semua tanggung jawab perdata yang ditetapkan oleh

undang-undang. Kepatuhan terhadap persyaratan hukum menjadi hal yang sangat krusial dalam perencanaan dan pelaksanaan pembuatan akta tanah sementara. Camat harus memastikan bahwa semua prosedur dan ketentuan yang berlaku telah dipatuhi dengan benar. Hal ini juga berarti bahwa semua dokumen yang diperlukan harus lengkap dan sah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Tidak hanya itu, Camat juga harus menjalankan pemeriksaan yang cermat terhadap seluruh proses pembuatan akta tanah sementara. Pemeriksaan ini harus dilakukan secara objektif dan menyeluruh untuk memastikan bahwa tidak ada kecacatan dalam proses tersebut. Hal ini mencakup pengecekan terhadap keaslian dokumen, kebenaran informasi yang tertera di dalamnya, serta pemenuhan semua persyaratan yang ditetapkan oleh hukum. Dengan menjalankan tata cara yang benar dan melakukan pemeriksaan yang cermat, Camat dapat menghindari kemungkinan pembatalan akta tanah sementara oleh pengadilan. Kunci utamanya adalah menjaga kepatuhan terhadap persyaratan hukum dan menjamin bahwa setiap tahapan proses dilaksanakan dengan seksama dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Sebagai kesimpulan, pembatalan akta tanah sementara menjadi hal yang serius dan dapat membawa konsekuensi yang signifikan bagi pihak-pihak yang terlibat. Tanggung jawab perdata PPATS yang dibatalkan oleh pengadilan menjadi penting dalam menjaga transparansi, keabsahan, dan keadilan dalam transaksi tanah. PPATS diharapkan untuk mematuhi aturan dan prosedur yang berlaku, dan jika mereka melakukan kesalahan atau melanggar hukum dalam penerbitan akta tanah, mereka dapat diwajibkan untuk memperbaikinya dan memenuhi tanggung jawab perdata mereka sesuai dengan hukum yang berlaku.

3. Tanggungjawab Adminitrasi

Tanggung jawab administratif Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat), yang terkait dengan akta yang dibatalkan oleh pengadilan di Indonesia didasarkan pada peraturan perundangan yang berlaku, terutama Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan regulasi terkait lainnya. Berikut adalah tanggung jawab administratif yang mungkin dihadapi oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) dalam kasus pembatalan akta oleh pengadilan:

a. Tindakan Disiplin oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN)

BPN adalah lembaga yang bertanggung jawab atas penerbitan dan pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat). Jika akta yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) dibatalkan oleh pengadilan karena kesalahan atau pelanggaran hukum dalam proses penerbitannya, BPN dapat mengambil tindakan disiplin terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) tersebut. Tindakan disiplin ini mungkin mencakup peringatan, teguran, penangguhan izin, atau pencabutan izin Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat).

b. Peninjauan Kembali Izin Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat)

Setelah terlibat dalam kasus pembatalan akta, izin Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) mungkin akan ditinjau kembali oleh BPN. BPN akan memeriksa kembali kualifikasi, kompetensi, dan rekam jejak Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) untuk memastikan bahwa mereka memenuhi standar yang ditetapkan dalam peraturan perundangan.

c. Pengawasan Lebih Ketat

Setelah terlibat dalam kasus pembatalan akta, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) mungkin akan diawasi lebih ketat dalam pekerjaannya oleh BPN atau otoritas yang berwenang lainnya. Pengawasan ini bertujuan untuk memastikan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) mematuhi aturan dan prosedur yang berlaku dan tidak melakukan pelanggaran yang serupa di masa depan.

d. Pelatihan dan Peningkatan Kompetensi

Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) yang terlibat dalam kasus pembatalan akta mungkin akan diberikan pelatihan tambahan atau kesempatan untuk meningkatkan kompetensi mereka. Tujuan dari tindakan ini adalah memastikan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) memahami dengan baik ketentuan hukum dan prosedur yang berkaitan dengan pekerjaan mereka.

e. Revisi Prosedur Kerja

BPN atau instansi yang berwenang lainnya mungkin akan merevisi prosedur kerja dan pedoman yang berkaitan dengan penerbitan akta tanah. Hal ini dilakukan untuk mencegah terulangnya kesalahan atau pelanggaran hukum yang sama dalam proses penerbitan akta tanah.

Sebagai pejabat yang memiliki kewenangan untuk mengeluarkan akta tanah sementara, Camat memiliki tanggung jawab penting dalam menjalankan tugasnya dengan kehati-hatian dan sesuai ketentuan hukum. Salah satu tanggung jawab administratif yang harus dilakukan oleh Camat adalah memeriksa dan memverifikasi

semua dokumen dan informasi yang terkait dengan pengajuan akta tanah sementara. Hal ini bertujuan untuk memastikan keabsahan dan kebenaran data yang tercantum dalam akta tersebut. Camat juga harus memastikan bahwa semua syarat administratif telah terpenuhi sebelum akta diterbitkan. Selain itu, Camat juga bertanggung jawab untuk mematuhi prosedur dan tata cara yang telah ditetapkan dalam peraturan perundangan yang berlaku.

Dalam hal akta tanah sementara dibatalkan oleh Pengadilan, Camat harus bekerja sama dengan pihak berwenang untuk memastikan langkah-langkah administratif yang diperlukan dalam membatalkan akta tersebut dilakukan dengan tepat. Keberhasilan Camat dalam menjalankan tanggung jawab administratif akan menentukan validitas dan keabsahan akta tanah sementara yang dikeluarkan. Oleh karena itu, penting bagi Camat untuk memiliki pengetahuan yang mendalam tentang aturan dan peraturan tentang akta tanah sementara.

Camat juga harus selalu mengikuti perkembangan hukum terkait untuk memastikan bahwa keputusan dan tindakan yang diambil sesuai dengan peraturan yang berlaku. Secara keseluruhan, tanggung jawab administratif Camat terkait dengan akta tanah sementara yang dibatalkan oleh Pengadilan mencakup pemeriksaan dan verifikasi dokumen, pematuhan terhadap peraturan perundangan yang berlaku, serta tanggung jawab dalam menangani konsekuensi pembatalan akta. Semua tindakan tersebut harus dilakukan dengan teliti dan bertanggung jawab agar keabsahan dan kepercayaan terhadap akta tanah sementara tetap terjaga.

Dalam situasi di mana akta tanah sementara dibatalkan oleh Pengadilan, Camat juga harus siap untuk bertanggung jawab dalam menangani konsekuensi

administratif yang mungkin timbul dengan memberikan penjelasan lebih detail tentang langkah-langkah yang perlu dilakukan dalam proses pembatalan akta tersebut. Hal ini meliputi proses pembatalan akta dengan melakukan verifikasi dokumen secara cermat dan mengumpulkan bukti-bukti yang mendukung pengajuan pembatalan kepada Pengadilan. Selain itu, Camat juga bertanggung jawab untuk menginformasikan pihak-pihak terkait, seperti pemilik tanah dan pihak yang terlibat dalam transaksi akta tersebut, tentang pembatalan yang terjadi. Tanggung jawab administratif Camat juga mencakup melakukan tindakan rekonsiliasi yang diperlukan setelah pembatalan akta tanah sementara. Hal ini melibatkan mengadakan pertemuan dengan semua pihak yang terlibat untuk mencapai kesepakatan mengenai langkah-langkah selanjutnya, termasuk apakah akan diadakan gugatan untuk merevisi atau memperbaiki kesalahan dalam akta tersebut ataukah menyusun ulang akta baru secara lengkap.

Camat juga harus memastikan bahwa seluruh proses pembatalan dan rekonsiliasi dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk menjaga legalitas dan keabsahan proses tersebut. Selain itu, tanggung jawab administratif Camat juga melibatkan pemeriksaan dan verifikasi dokumen yang terkait dengan akta tanah sementara yang dibatalkan oleh Pengadilan. Hal ini memerlukan kecermatan dan kewaspadaan dalam mengidentifikasi setiap kekurangan atau ketidaksesuaian dalam dokumen-dokumen yang ada, seperti kesalahan penulisan atau kekurangan tanda tangan. Camat harus memastikan bahwa semua dokumen yang digunakan dalam proses pembatalan akta adalah lengkap, sah, dan memenuhi persyaratan hukum yang berlaku. Dalam menjalankan tanggung jawabnya, Camat

harus mematuhi dengan ketentuan serta peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam menangani konsekuensi pembatalan akta tanah sementara. Ini termasuk mengacu pada instruksi dan pedoman yang telah ditetapkan oleh pemerintah dan lembaga terkait dalam menjalankan proses pembatalan akta tersebut.

Dengan mematuhi aturan tersebut, Camat dapat menjaga integritas dan kepercayaan publik terhadap proses hukum yang dilakukan. Dengan melakukan semua tindakan ini dengan teliti dan bertanggung jawab, Camat dapat memastikan bahwa keabsahan dan kepercayaan terhadap akta tanah sementara tetap terjaga. Kepedulian dan ketekunan Camat dalam menjalankan tanggung jawabnya akan memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat dalam transaksi tanah dan meyakinkan masyarakat bahwa proses hukum yang dilakukan adalah adil dan transparan.

Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) terkait kesengajaan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formil dan materiil tata cara pembuatan akta maka PPAT/ Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) tersebut dapat dikenakan sanksi administratif. Berdasarkan Perka BPN 1/2006, penyimpangan terhadap syarat formil dan materiil tersebut termasuk pelanggaran berat oleh PPAT/ Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) yang dikenakan sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia.

Pertanggungjawaban secara administratif juga ditentukan pada Pasal 62 PP Nomor 24 Tahun 1997, yaitu:

“PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, 39 dan Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk

yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan tersebut.”

Sanksi administratif yang diberikan kepada PPAT/ Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) karena melanggar ketentuan yang berlaku dalam menjalankan jabatannya dapat mengakibatkan PPAT/ Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) diberhentikan dari jabatannya. Pemberhentian PPAT/ Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) dapat terjadi dikarenakan dalam menjalankan tugas jabatannya melakukan pelanggaran ringan maupun berat. Sanksi atas pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT/ Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) dikarenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai dengan pemberhentian jabatannya sebagai PPAT (Pasal 10 PP Nomor 37 1998) juga ditetapkan dalam Pasal 6 ayat 1 Kode Etik IPPAT yakni bagi anggota yang melakukan pelanggaran Kode Etik dapat dikenai sanksi berupa :

- a. Teguran;
- b. Peringatan;
- c. Schorsing (pemecatan sementara) dari keanggotaan IPPAT;
- d. Onzetting (pemecatan) dari keanggotaan IPPAT;
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT.

Penjatuhan sanksi-sanksi tersebut disesuaikan dengan kuantitas dan kualitas pelanggaran yang dilakukan anggota tersebut (Pasal 6 ayat 2 Kode Etik IPPAT). Pembinaan dan pengawasan pelaksanaan tugas PPAT dilakukan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (Pasal 65 jo. Pasal 1 angka 10 Perka BPN 1/2006).

Tanggung jawab PPAT secara administratif ini termasuk di dalamnya adalah tanggung jawab perpajakan yang merupakan kewenangan tambahan PPAT yang diberikan oleh undang-undang perpajakan. Berkaitan dengan hal itu PPAT dapat dikenai sanksi administratif berupa denda terhadap pelanggaran Pasal 91 ayat 1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang secara tegas menyatakan:

“Pejabat Pembuat Akta Tanah / Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak”.

Sanksi yang dapat mengancam PPAT yang membuat akta tidak sesuai dengan syarat formil dan syarat materiil dari prosedur atau tata cara pembuatan akta PPAT adalah sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya dan pengenaan denda administratif. Tanggung jawab administratif yang diberlakukan pada PPAT/Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) bertujuan untuk meningkatkan kualitas dan kepatuhan dalam penerbitan akta tanah, serta untuk memberikan insentif kepada PPAT/Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) untuk menjalankan tugas mereka dengan hati-hati dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Ini penting untuk menjaga integritas sistem pertanahan dan melindungi hak-hak pemilik tanah serta menjaga keadilan dalam transaksi tanah.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Tanggung jawab Camat/Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dalam pembatalan akta jual beli terhadap peralihan hak atas tanah Perkara No 12/Pdt.G/2017/PN.KWG.

Tanggung jawab Camat atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara sangat penting dalam memastikan bahwa proses pembuatan akta jual beli tanah berjalan sesuai dengan hukum agraria yang berlaku di Indonesia jika melanggar dalam Penerapannya, Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) haruslah diterapkan dengan tegas yakni meliputi Tanggungjawab Pidana, Tanggungjawab Perdata dan Tanggung jawab administratif serta harus tunduk dan patuh terhadap putusan hukum yang berlaku. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) dalam proses pembuatan akta otentik khususnya akta jual beli harus memeriksa dengan teliti semua dokumen yang terkait dengan transaksi jual beli tanah, memastikan bahwa informasi yang tercatat dalam akta tersebut adalah benar dan akurat, serta mengikuti prosedur pendaftaran yang benar. Jika akta jual beli tanah yang telah dibuat oleh Camat atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dibatalkan oleh pengadilan karena adanya cacat formal atau cacat materiil, tanggung jawab mereka termasuk mengakui pembatalan tersebut, bekerja sama dengan pihak-pihak yang terlibat dalam proses hukum, dan mematuhi putusan pengadilan. Mereka juga harus menjaga integritas dan kepatuhan dengan hukum agraria dalam setiap langkah yang mereka ambil.

Dengan demikian, tanggung jawab Camat atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara adalah untuk memastikan keabsahan dan kelegalan proses jual beli tanah, serta untuk mematuhi semua aturan dan ketentuan yang berlaku. Jika terjadi pembatalan oleh

pengadilan, mereka harus mematuhi putusan tersebut untuk menjaga keadilan dan integritas sistem hukum agraria di Indonesia.

2. Akibat hukum Pembatalan Akta jual beli yang dibuat oleh Camat/ Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Nomor perkara No 12/Pdt.G/2017/PN.KWG.

Salah satu konsekuensi langsungnya adalah pembeli kehilangan hak hukum atas tanah yang dimaksud. Ini berarti bahwa setiap hak atau hak yang terkait dengan kepemilikan tanah, seperti kepemilikan, penggunaan, dan hak pengembangan, tidak lagi berlaku. Pembeli juga dapat kehilangan pembayaran yang dilakukan untuk pembelian tanah. Di sisi lain, pembatalan juga dapat berdampak pada penjual. Mereka mungkin harus mengembalikan pembayaran yang diterima dari pembeli, dan hak kepemilikan mereka atas tanah dapat dipulihkan. Dalam beberapa kasus, pembatalan dapat menimbulkan perselisihan dan proses hukum antara pembeli dan penjual. Penting untuk dicatat bahwa pembatalan akta jual beli biasanya merupakan proses hukum, dan memerlukan keterlibatan otoritas terkait. Prosedur yang tepat untuk pembatalan dapat bervariasi tergantung pada yurisdiksi dan keadaan khusus seputar transaksi.

B. Saran

1. Kepada Masyarakat

Pastikan bahwa dokumen tanah, seperti sertifikat hak atas tanah, sah dan lengkap. Periksa apakah ada beban atau batasan pada hak atas tanah yang akan dibeli. Ini penting untuk menghindari masalah di masa depan, pastikan bahwa identitas semua pihak yang terlibat dalam transaksi diverifikasi secara cermat, pilih camat atau pejabat yang terpercaya,

pastikan bahwa tanah yang akan dibeli memiliki status hukum yang jelas dan tidak terlibat dalam sengketa atau masalah hukum lainnya, dan ketahui prosedur dan konsekuensi pembatalan akta jika ternyata diperlukan di kemudian hari. Ini dapat membantu Anda merencanakan langkah-langkah yang tepat jika terjadi masalah dalam transaksi.

2. Kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat)

Camat harus memiliki pemahaman yang kuat tentang hukum agraria yang berlaku di Indonesia. Camat harus mengikuti peraturan dan perundangan yang berlaku secara cermat untuk memastikan bahwa setiap akta jual beli yang mereka buat sesuai dengan hukum. Selanjutnya, Camat harus melakukan pemeriksaan dokumen yang terkait dengan transaksi jual beli dengan sangat teliti. Ini mencakup memastikan keabsahan sertifikat hak atas tanah, pemeriksaan status kepemilikan, dan memeriksa adanya batasan atau beban pada tanah, verifikasi identitas pihak yang terlibat, dan yang terakhir, camat harus memastikan bahwa semua informasi yang terkait dengan transaksi dan kepemilikan tanah dicatat dengan akurat dalam akta jual beli. Kesalahan atau ketidakakuratan dalam akta dapat menyebabkan masalah hukum di kemudian hari.

A. Daftar Pustaka

1. Buku

- Solahudin Pugung, 2021, “*Perihal Tanah dan Hukum Jual Belinya Serta Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Yang Mengandung Cacat Prespektif Negara Hukum*”, Deepublish, Yogyakarta
- Bachtiar Effendi, 1983, “*Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*”, Penerbit Alumni, Bandung.
- Boedi Harsono, 2008, “*Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya, Jilid I*” Cet. 12, Djambatan, Jakarta.
- Imam Soetiknjo, *Politik Agraria Nasional*, Gajah Mada Universitas Pers, Yogyakarta 1990.
- Jhon Salindeho, *Manusia, Tanah Hak, dan Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 1994.
- Salim HS, *Peraturan Jabatan & Kode Etik PPAT*, Raja Grafindo Persada, Depok, 2019.
- Sulhan dkk, *Profesi Notaria dan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Mitra Wacana Media, Jakarta, 2018
- Hatta Isnaini Wahyu Utomo, *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Kencana, Jakarta, 2020.
- Habib Adjie, *Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris*, Refika Aditama, Bandung
- C.S.T Kansil, *Pengantar Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta, Balai Pustaka.
- Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Bandung, PT.Citra Aditya Bakti.
- Paulus Efendi Lotulung, *Beberapa Sistem Tentang Kontrol Segi Hukum Terhadap Pemerintah dan Perbandingan Hukum Administrasi dan Sistem Peradilan Administrasi*, Bandung, Citra Aditya Bakti.
- Sugeng Istanto, *Hukum Internasional, Cetakan ke-2*, Universitas Atmajaya Yogyakarta, Yogyakarta, 2012.

- Hans Kelsen (a), *sebagaimana diterjemahkan oleh Somardi, General Theory of law and state, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*, BEE Media Indonesia, Jakarta, 2007.
- Hans Kelsen (b), *sebagaimana diterjemahkan oleh Raisul Mutaqien, Teori Hukum Murni Nuansa & Nusa Media*, Bandung, 2006.
- Soerjono Soekanto(a), *Beberapa Permasalahan Hukum dalam Kerangka Pembangunan di Indonesia (Suatu tinjauan secara sosiologis)*, cetakan keempat, Jakarta, Universitas Indonesia, 1999.
- Jan Michael Otto, *Kepastian Hukum di Negara Berkembang, Terjemahan Tristram Moeliono*. Komisi Hukum Nasional Jakarta, 2003.
- Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2006).
- Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum* (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2016).
- Soerjono Soekanto Sri Mamuji, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : UI Press, 2007).
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Cetakan ke -13, Kencana, Jakarta, 2017.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Cetakan Keempat belas, (Jakarta: Rajawali Pers, 2012).
- Riduwan, *Skala Pengukuran Variabel-variabel Penelitian*, Alfabet, Bandung, 2010
- Abdul Kadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti,
- Sri Yuni Liawati. 2021. “*Analisis Yuridis Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan*”. Tesis di Universitas Islam Malang.
- Gusmi. 2011. “*Akibat Hukum Pembatalan Akta PPAT Oleh Mahkamah Agung (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor : 117 K/Pdt/2006)*”. Tesis di Universitas Diponegoro Semarang.
- Yazid Fandyasa. 2021. “*Pembatalan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) Dalam Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor 87/Pdt.G/2014/Kpn)*”. Tesis di Universitas Islam Indonesia.
- Sitepu, Raymond Nata. 2018. “*Pembatalan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT (Studi kasus Putusan Pengadilan Negeri Rantau Nomor 19/Pdt.G/2013/PN Rap*

dan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 53/Pdt/2015 PT.MDN.” Tesis di Universitas Sumatera Utara.

Rony Fauzi. 2010. “*Pembatalan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT oleh Putusan Pengadilan Negeri Padang (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor : 03/PDT.G/2008/PN.PDG.” Tesis di Universitas Indonesia.*

2. Peraturan perundang-undangan

Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata);

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

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

Putusan Pengadilan Negeri Karawang Register Perkara Nomor 12/Pdt.G/2017/PN.KWG.

3. Makalah, Artikel, Internet dan jurnal

Annisa, C, ‘Pembatalan Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara’, Indonesian Journal of ..., 2022, 1–85

Febriani Wardoyo, Mellysa, ‘Legal Standing’, 2.1 (2018), 32–46
<<https://news.detik.com/berita/d-3567290/polling-58-masyarakat-puas-kinerja-kpk>,>

Hadi Haerul, ‘Pembatalan Oleh Hakim Terhadap Akta Jual beli Yang Dibuat Berdasarkan Penipuan (Bedrog)’, *jurnal Ilmu Hukum*, Volume 2 No 2 Juli 2022, hlm 3.

<https://www.hukumonline.com/klinik/a/kedudukan-camat-sebagai-ppat-sementara-lt4fc5054acd52e/> akses 8 November 2022

<https://www.harianproperty.com/Strategi/details/538/Apa-Itu-Peralihan-Hak-Atas-Tanah/> Akses 8 November 2022.

<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt4fc5054acd52e/kedudukan-camat-sebagai-ppat-sementara/> Akses 7 Februari 2023

Junaedi, Junaedi, and Gunawan Djajaputra, 'Tanggung Jawab PPAT Sementara Dan Akibat Hukum Akta Jual Beli Yang Dibatalkan Melalui Putusan Pengadilan', *Jurnal Suara Hukum*, 4.1 (2023), 107–36 <<https://doi.org/10.26740/jsh.v4n1.p107-136>>

Maulana, Nanda, and Zaenal Arifin, 'Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat): Studi Putusan Pengadilan Agama Pematang', 1747, 2020, 1–15