

PERTANGGUNGJAWABAN CAMAT SELAKU PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA SETELAH TIDAK MENJABAT LAGI TERHADAP AKTA YANG DIBUATNYA

Agung Setyo Darminto¹ Suyanto²

Fakultas Hukum Universitas Gresik

Jl. Arif Rahman Hakim 61111, Gresik, Indonesia

Telp. 088989197089

E-mail : fh.unigres@gmail.com¹ suyanto@unigres.ac.id²

Abstrak

Ada persepsi bahwa akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara memiliki status hukum lebih rendah dibandingkan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sehingga berpotensi dan dampaknya adanya gugatan hukum terhadap akta tersebut dan penundaan dalam pendaftaran tanah atau pembatalan hak atas tanah. Penulis mengangkat dua permasalahan, yaitu: 1) Bagaimana pertanggungjawaban Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara setelah tidak menjabat lagi terhadap akta yang di buatnya; 2) Bagaimana akibat hukum akta yang didaftarkan lebih dari tujuh hari oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Metode penelitian hukum normatif dengan tiga metode pendekatan antara lain pendekatan konseptual, pendekatan perundang-undangan, dan pendekatan historis. Hasil penelitian bahwa Camat setelah tidak lagi menjabat, Camat tersebut tidak lagi memiliki legalitas sebagai PPAT Sementara, sehingga tidak berwenang membuat atau menandatangani akta-akta pertanahan. Namun, pertanggung jawaban hukum terhadap akta yang telah dibuat Camat tetap melekat, terutama jika di kemudian hari terbukti terdapat cacat hukum, kesalahan administratif, atau penyalahgunaan kewenangan dalam proses pembuatan akta tersebut, sehingga menimbulkan adanya ketidakpastian hukum dan keabsahan akta yang dibuat serta perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat. Serta akibat hukum akta yang didaftarkan lebih dari tujuh hari oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah maka Akta PPAT tetap sah secara hukum perdata, akta juga tetap memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta otentik antara para pihak, dan tidak serta-merta menjadi batal hanya karena terlambat didaftarkan, namun belum menimbulkan akibat hukum terhadap pihak ketiga sebelum terdaftar di Kantor Pertanahan. Dari keterlambatan tersebut menyebabkan adanya ketidakpastian hukum bagi pihak yang berhak, membuka potensi sengketa, dan dapat menjadi dasar pemberian sanksi administratif kepada PPAT.

Kata Kunci : Pertanggungjawaban; Camat; Akta Tanah.

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Kecamatan merupakan bagian wilayah administratif di Indonesia yang berada di bawah daerah kabupaten/kota. Dalam hal kecamatan berperan sebagai pelaksana kerja dari pemerintah daerah kabupaten/kota dipimpin oleh seorang kepala kecamatan yang disebut dengan Camat. Kepala kecamatan berkedudukan di bawah dan bertanggung jawab kepada Bupati/Wali Kota melalui Sekretaris Daerah sebagaimana ketentuan Pasal 224 ayat (1) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah. Sebagai pemimpin dari wilayah administratif kecamatan, Camat dilekatkan berbagai tugas dan fungsi yang tertuang dalam ketentuan Pasal 225 ayat (1) Undang-Undang Pemerintah Daerah, yaitu:

Pasal 225 ayat (1)

Camat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 ayat (1) mempunyai tugas:

- a. Menyelenggarakan urusan pemerintahan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (6);
- b. Mengoordinasikan kegiatan pemberdayaan masyarakat;
- c. Mengoordinasikan upaya penyelenggaraan ketenteraman dan ketertiban umum;
- d. Mengoordinasikan penerapan dan penegakan Perda dan Perkada;
- e. Mengoordinasikan pemeliharaan prasarana dan sarana pelayanan umum;
- f. Mengoordinasikan penyelenggaraan kegiatan pemerintahan yang dilakukan oleh Perangkat Daerah di Kecamatan;
- g. Membina dan mengawasi penyelenggaraan kegiatan Desa dan/atau kelurahan;

- h. Melaksanakan Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah kabupaten/kota yang tidak dilaksanakan oleh unit kerja Perangkat Daerah kabupaten/kota yang ada di Kecamatan; dan
- i. Melaksanakan tugas lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Lebih lanjut, selain melaksanakan tugas dan fungsinya dalam penyelenggaraan pemerintahan daerah, Camat secara khusus juga diberikan tugas dalam bidang pertanahan untuk membantu melayani masyarakat dalam kegiatan pendaftaran tanah sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS). Hal ini termuat dalam ketentuan Pasal 5 ayat (3) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana yang telah diubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Tugas pokok Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur di dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menyatakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini dimaksudkan agar proses pelayanan kepada masyarakat khususnya dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah di daerah yang belum cukupnya terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat berjalan dengan lancar tanpa kesulitan apabila terjadi transaksi-transaksi mengenai tanahnya. Daerah Kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara meliputi wilayah kerjanya sebagai pejabat pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya. Maka dalam hal ini dapat diketahui bahwa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara juga merupakan alat bukti yang otentik

dapat dipertanggungjawabkan baik secara moral dan dalam hukum apabila terjadi permasalahan yang terjadi. Tetapi dalam pelaksanaannya di lapangan masih terdapat penyimpangan maupun kelalaian ini masih sering di jumpai seperti:¹

1. Pada penandatanganan akta jual beli yang dilakukan PPATS tanpa mengecek ataupun memeriksa kesesuaian seritipikat terlebih dahulu di Kantor Pertanahan;
2. Pada penandatanganan akta jual beli yang tanpa di hadiri oleh saksi-saksi;
3. Adanya perbedaan nilai transaksi yang dimuat dalam akta jual beli dengan nilai transaksi yang sebenarnya, tetapi sangat sulit di buktikan karena belum adanya ketetapan yang pasti dalam pemerintah daerah atau kotamadya yang belum dapat menjamin kepastian hukum bagi para pihak;
4. Ketidakprofesionalan PPATS dalam membuat akta otentik tersebut, dikarenakan belum pahamnya akan hak dan kewajibannya dalam pejabat yang mempunyai hak dan kewajiban dalam membuat akta tersebut; dan
5. Serta akan kedudukan akta tanah tersebut apabila PPAT sementara tersebut tidak lagi menjabat sebagai PPAT sementara atau telah tercukupinya peran PPAT di daerah tersebut.

Merujuk pada ketentuan hukum agraria nasional, yang telah mewajibkan pemerintah untuk menata penggunaan, penguasaan, dan pemilikan tanah karena fungsi tanah yang sangat essensial dimana menjadi sarana manusia untuk hidup dan mempertahankan kehidupan, serta melakukan segala kegiatannya hampir seluruhnya di atas tanah. “Bahkan menjadi salah satu simbol kekayaan atau kekuasaan dimana dengan memiliki tanah yang banyak dan/atau luas, maka seseorang secara sosiologis ditempatkan pada status sosial tertentu dalam strata masyarakat”.²

Berdasarkan uraian diatas, dapat dipahami bahwa jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memang memegang peranan yang cukup vital dalam pelaksanaan kegiatan administrasi pertanahan. Namun demikian, peranan penting itu yang juga diemban oleh Camat tidak jarang membawa konflik tersendiri di bidang pertanahan. Salah satu diantaranya adalah Camat yang sangat rawan terkena jeratan mafia tanah ataupun orang-orang yang beritikad jahat. Mengingat peranan tanah yang mengakibatkan kebutuhan akan tanah seiring berjalannya waktu semakin meningkat padahal tanah

¹ Ricki Yoan, Amzulian Rifai, Amin Mansyur, *Tanggung Jawab Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Setelah Tidak Menjabat Lagi Terhadap Akta*

Yang Dibuatnya, Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan, Vol. 6 No. 2 November 2017, h. 181.

² Muhammad Ilham Arisaputra, *Reforma Agraria di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015, h. 57.

merupakan sumber daya alam yang terbatas. “Ketidakseimbangan inilah yang kemudian akan memicu benturan kepentingan dalam kehidupan masyarakat terkait hak-hak atas tanah, seperti perebutan hak dalam menguasai dan/atau menggunakan suatu bidang tanah”.³

Sebagaimana contoh kasus dalam Putusan Mahkamah Agung No. 3070 K/Pdt/2015, bahwa rronologi singkatnya seorang Camat selaku PPATS membuat Akta Jual Beli (AJB) atas sebidang tanah. AJB tersebut kemudian digunakan oleh pembeli untuk melakukan peralihan hak atas tanah ke kantor pertanahan (BPN). Namun, beberapa waktu kemudian, diketahui bahwa Camat tersebut telah tidak menjabat lagi sebagai Camat (alias masa jabatannya sudah berakhir) saat menandatangani AJB tersebut. Akibatnya, akta tersebut dianggap cacat hukum, karena ditandatangani oleh seseorang yang tidak lagi berwenang sebagai PPATS. Pemilik tanah lama kemudian menggugat karena merasa akta tersebut tidak sah secara hukum, sehingga berimplikasi pada status peralihan hak atas tanah yang disengketakan.

Bahwa isu hukum dalam penelitian ini mengenai kepastian hukum atas akta yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) sering menjadi pertanyaan karena kesalahan prosedural atau administratif dalam pembuatan akta dapat menimbulkan sengketa tanah. Ada persepsi bahwa akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) memiliki status hukum lebih rendah dibandingkan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sehingga berpotensi dan dampaknya adanya gugatan hukum terhadap akta tersebut dan penundaan dalam pendaftaran tanah atau pembatalan hak atas tanah. Camat sebagai pejabat administratif, Camat memiliki tanggung jawab lain, seperti penegakan peraturan daerah atau pelayanan publik. Dalam perannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS), muncul potensi konflik kepentingan sehingga menimbulkan ketidakindependensian dalam pembuatan akta, serta penyalahgunaan wewenang atau tuduhan korupsi dalam pelaksanaan tugasnya.

Rumusan Masalah

Dari rangkaian latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas dapat di rumuskan masalah yang hendak dikaji adalah :

1. Bagaimana pertanggungjawaban Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara

setelah tidak menjabat lagi terhadap akta yang di buatnya ?

2. Bagaimana akibat hukum akta yang didaftarkan lebih dari tujuh hari oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah ?

Tujuan Penelitian

Adapun dalam penelitian ini merupakan sebuah kegiatan yang bertujuan sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan memahami, pertanggungjawaban Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara setelah tidak menjabat lagi terhadap akta yang di buatnya.
2. Untuk mengetahui dan memahami, akibat hukum akta yang didaftarkan lebih dari tujuh hari oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah

Metode Penelitian

Metode penelitian ini merupakan cara yang digunakan untuk mendapatkan data serta memperoleh jawaban yang akurat atas rumusan masalah diatas dengan mencari dan mengelola data dalam suatu penelitian. Metode penelitian ini terdiri dari:

1. Jenis Penelitian : Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, penelitian hukum untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum maupun doktrin-doktrin hukum. Hasil dari penelitian ini memberikan diskripsi mengenai rumusan masalah yang diajukan, penelitian normatif hanya meneliti norma hukum, tanpa melihat praktek hukum di lapangan (law in action) mengenai penelitian terkait pertanggungjawaban camat selaku pejabat pembuat akta tanah sementara setelah tidak menjabat lagi terhadap akta yang dibuatnya.
2. Pendekatan : Metode pendekatan merupakan salah satu tahapan penelitian yang dimaksudkan untuk mengumpulkan bahan-bahan hukum dalam berbagai aspek untuk mencari jawaban atas permasalahan yang telah dirumuskan dalam penelitian ini. Adapun dalam penelitian ini penulis menggunakan tiga metode pendekatan antara lain pendekatan konseptual (*conceptual approach*), pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), dan pendekatan historis (*historical approach*).
3. Metode Pengumpulan Data : Dalam penelitian hukum normatif, teknik pengumpulan bahan hukum dengan cara bahan hukum primer berupa perundang-undangan dikumpulkan dengan metode inventarisasi dan kategorisasi. Bahan hukum sekunder dikumpulkan dengan sistem kartu catatan (*card system*), baik dengan

³ Hambali Thalib, *Sanksi Pidana dalam Konflik Pertanahan: Kebijakan Alternatif Penyelesaian Konflik*

Pertanahan Di Luar Kodifikasi Hukum Pidana, Kencana, Jakarta, 2009, h. 2.

kartu ikhtiar (memuat ringkasan tulisan sesuai aslinya, secara garis besar dan pokok gagasan yang memuat pendapat asli penulis), maupun kartu ulasan (berupa analisis dan catatan khusus penulis).

4. Teknik Analisa Data : Analisis bahan hukum dalam penelitian ini berdasarkan data yang ada dilakukan secara yuridis kualitatif, yaitu tidak hanya mengungkapkan kebenaran belaka tetapi juga memahami kebenaran tersebut menurut aturan perundang-undangan. Dengan memberikan gambaran permasalahan tentang pertanggungjawaban camat selaku pejabat pembuat akta tanah sementara setelah tidak menjabat lagi terhadap akta yang dibuatnya dianalisis berdasarkan aturan hukum yang berlaku di Indonesia dan fakta di lapangan untuk kemudian diperoleh kesimpulan sebagai jawaban atas permasalahan yang diajukan.

PEMBAHASAN

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sebagai Pejabat Umum Dalam Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah mendefinisikan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu. Sejalan dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai peraturan *lex specialis* yang menguraikan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah 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 pengertian tersebut, dapat dipahami bahwa secara formal Pejabat Pembuat Akta Tanah terqualifikasi sebagai pejabat umum karena merupakan satu-satunya pejabat yang diberi wewenang oleh negara untuk membuat akta atas setiap perbuatan hukum tertentu yang berkenaan dengan tanah.

“Konsep pejabat umum sendiri diartikan sebagai salah satu organ negara yang sengaja diadakan atas perintah Undang-Undang untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat umum di bidang tertentu”.⁴ Secara etimologis, “istilah pejabat umum merupakan terjemahan dari istilah *openare amtbtenaren* dalam ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat KUHPerdata) yang diartikan sebagai pejabat yang oleh Undang-Undang disertai kewenangan untuk melayani kepentingan publik yang berkaitan dengan pembuatan akta autentik”.⁵ Dengan kata lain, pejabat umum diartikan sebagai pejabat apabila diangkat dan diberhentikan oleh negara

berdasarkan aturan hukum untuk mengakomodir kebutuhan masyarakat dalam bidang tertentu

Kedudukan dan Kewenangan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS)

Ketentuan Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menentukan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) adalah “pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah di daerah yang belum terdapat cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah”. Kehadiran jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara ini dilandasi pemikiran bahwa wilayah negara Indonesia sangatlah luas dan peran dari Pejabat Pembuat Akta Tanah sangat penting dalam melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah guna memberikan kepastian hukum, sedangkan kondisi pada saat itu keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah persebarannya belum merata. Sehingga, untuk mempermudah rakyat di wilayah terpencil yang mana belum atau bahkan tidak terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka Menteri dapat menunjuk Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara.

Pejabat yang dapat ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara salah satunya adalah seorang kepala kecamatan/Camat seperti yang termuat dalam ketentuan Pasal 5 ayat (3) huruf a Peraturan Pemerintah terkait Pejabat Pembuat Akta Tanah yang kemudian kembali ditegaskan dalam Pasal 18 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1997 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana yang terakhir diubah dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 23 Tahun 2009 (selanjutnya disingkat Perkaban 23 Tahun 2009). Ditunjuknya Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara didasarkan pada pertimbangan bahwa keberadaannya sebagai pejabat pemerintah dirasa cukup menguasai keadaan daerah wilayah kerjanya.

Kendati Camat yang diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara hanya bersifat sementara karena didasarkan pada jabatannya (*ex officio*), namun dalam menjalankan jabatannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, Camat memiliki tugas dan kewenangan yang sama serta kedudukan yang sejajar seperti Pejabat Pembuat Akta Tanah pada umumnya.

Pengangkatan dan Pemberhentian Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS)

⁴ Oemar Moechtar, *Dasar-Dasar Teknik Pembuatan Akta*, Airlangga University Press, Surabaya, 2017, h. 33

⁵ Rudi Haposan Siahaan dkk, *Hukum Kenotariatan Indonesia Jilid I*, Media Sains Indonesia, Bandung, 2022, h. 9.

Eksistensi Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dalam ketentuan peraturan perundang-undangan meliputi dua unsur, yakni pejabat yang ditunjuk karena jabatannya dan belum cukup terdapat PPAT. Hal ini menandakan bahwa sebelum menjadi PPATS, Camat telah memiliki jabatan dalam pemerintahan terlebih dahulu yang untuk selanjutnya ditunjuk menjalankan fungsi pembuat akta tanah”.⁶ Sehingga, jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara melekat pada status pemangku jabatan pemerintahannya. Kendati penunjukannya yang semata-mata karena suatu jabatan (*ex officio*) dan seakan-akan terjadi tanpa perlu mengindahkan persyaratan administrasi Pejabat Pembuat Akta Tanah pada umumnya, namun dalam tataran pelaksanaannya sesungguhnya tidak terjadi serta merta secara otomatis. Ketentuan Pasal 19 ayat (3) Perkab 23/2009 telah menentukan bahwa untuk dapat ditunjuk dan diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, Camat wajib mengajukan permohonan penunjukan yang bersangkutan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional dengan melampirkan salinan atau fotocopy keputusan pengangkatannya sebagai Camat melalui Kepala Kantor Wilayah.

Dalam permohonan penunjukan ini harus disertai surat pengantar dari Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana yang termuat dalam Buku-IV lampiran Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nomor 1 Tahun 2005 tentang Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan di Lingkungan Badan Pertanahan Nasional. Setelah terpenuhinya persyaratan tersebut, Kepala Kantor Wilayah bertindak atas nama Menteri Agraria dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional menetapkan Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara melalui Surat Keputusan Penunjukan berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (2) Perkab 23 Tahun 2009 Jo. Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 526/KEP-20.3/X/2017 tentang Penunjukan Direktur Hubungan Hukum Keagrariaan Menandatangani Keputusan Pengangkatan dan Perpanjangan Masa Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah serta Penunjukan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Menyelenggarakan Peningkatan Kualitas dan Menandatangani Keputusan Pengangkatan Camat yang Ditunjuk Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara. Keputusan penunjukannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara tersebut diberikan kepada yang bersangkutan selepas dilaksanakannya pendidikan dan pelatihan pertanahan yang menjadi rangkaian dari mekanisme pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara itu sendiri.

Selain mengikuti diklat, Camat yang telah ditunjuk melalui suatu penetapan sebagai Pejabat Pembuat Akta

Tanah Sementara berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (1) Perkab 23/2009 juga diwajibkan untuk mengikuti pembekalan teknis sebelum melaksanakan tugasnya sebagai pejabat umum. Hal ini bertujuan untuk menambah kemampuan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dalam melaksanakan tugas dari jabatannya tersebut. Selanjutnya, berkaitan dengan keperluan pelantikan dan pengambilan sumpah jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, Camat paling lambat 3 (tiga) bulan setelah menerima keputusan penunjukannya wajib melapor kepada Kepala Kantor Pertanahan kabupaten/kota setempat. Apabila dalam jangka waktu yang telah ditentukan yang bersangkutan tidak melapor, maka keputusan penetapannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara tersebut batal demi hukum.

Kemudian, keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara yang melekat pada jabatan pemerintahan seorang pejabat membawa suatu konsekuensi tersendiri. Dalam ketentuan Pasal 25 ayat (1) Perkab Nomor 23 Tahun 2009 mengharuskan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk berhenti melaksanakan tugas pembuat akta tanah apabila tidak lagi memegang jabatan sebagai kepala kecamatan ataupun diberhentikan oleh pejabat di bidang pertanahan sesuai dengan kewenangannya. Hal ini berarti bahwa selama Camat masih menjalankan jabatannya sebagai perangkat daerah yang berkedudukan sebagai pemimpin di wilayah kecamatan, maka selama itu pula ia dapat bertindak sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta tanah.

Tidak hanya itu, Camat juga akan berhenti mengemban jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara apabila diberhentikan sendiri oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional. Sebagaimana ketentuan Pasal 10 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang mengatur secara umum bahwa pemberhentian jabatan pembuat akta tanah terdiri atas pemberhentian dengan hormat, tidak hormat, atau sementara. Pemberhentian tersebut wajib dituangkan ke dalam Surat Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional berdasarkan usulan dari hasil pemeriksaan secara berjenjang mulai dari tingkat daerah, wilayah hingga pusat oleh Majelis Pembina dan Pengawas. Terhadap Camat yang tidak lagi menjabat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara diwajibkan untuk menyerahkan protokol kepada yang menggantikannya, atau apabila belum adanya penggantinya, maka diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat menurut ketentuan Pasal 27 ayat (2) dan (4) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

⁶ Hatta Isnaini Wahyu Utomo, *Op.Cit.*, h. 49.

Tanggungjawab Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS)

Demikian pula, memperhatikan perbuatan hukum apa yang terjadi dengan menggali kasus dan menemukan kasus hukum, agar tidak terjadi kekeliruan yang berakibat hukum dan untuk menghindari hal-hal yang dapat merugikan pihak-pihak yang berkepentingan. Sehingga, Camat dalam kedudukannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah berkewajiban untuk memastikan kebenaran data-data objek transaksi yang disampaikan oleh para pihak yang menghadap kepadanya.

Berdasarkan uraian tersebut dapat kita pahami bahwa sebagai pejabat yang berwenang, Camat melaksanakan tugasnya untuk membuat akta tanah sebenarnya hanya mengkonstatir kehendak para pihak, sebab tujuan utama pembuatan akta tersebut semata-mata sebagai bukti telah tercapainya kesepakatan antar para pihak terhadap suatu objek tanah. Namun, dengan kewenangan yang melekat padanya dapat mengakibatkan peralihan hak atas tanah dari satu pihak ke pihak lain, maka dilekatkan pula tanggung jawab, diantaranya:⁷

1. PPAT bertanggung jawab terhadap terpenuhinya unsur kecakapan dan kewenangan penghadap dalam akta dan keabsahan perbuatan haknya sesuai data dan keterangan yang disampaikan kepada para penghadap yang dikenal atau diperkenalkan;
2. PPAT bertanggung jawab terhadap dokumen yang dipakai sebagai dasar melakukan tindakan hukum dari segi kekuatan dan pembuktiannya telah memenuhi jaminan kepastian untuk ditindaklanjuti dalam akta autentik dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku; dan
3. PPAT bertanggung jawab atas sahnya perbuatan hukum sesuai data keterangan para penghadap serta menjamin keautentikan akta dan bertanggung jawab bahwa perbuatannya sesuai prosedur.

Selanjutnya, Pejabat Pembuat Akta Tanah juga memiliki kewajiban untuk menyelenggarakan suatu daftar dari akta-akta yang telah dibuatnya sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 26 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, serta mengharuskannya untuk menyimpan asli terhadap akta-akta yang telah dibuatnya berdasarkan ketentuan Pasal 21 ayat (3) huruf a. Selain daftar akta dan akta asli, terdapat kumpulan dokumen lain yang harus disimpan dan dipelihara oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, yakni warkah pendukung akta, arsip laporan, agenda dan surat-surat lainnya.

⁷ *Ibid*, h. 450.

Pertanggungjawaban Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Setelah Tidak Lagi Menjabat Terhadap Akta Yang di Buatnya

Menurut Habib Adjie, adapun perkara pidana yang berkaitan dengan aspek formal akta PPATS dalam pembuatan akta otentik adalah sebagai berikut:⁸

1. Membuat surat palsu/ yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu/ yang dipalsukan (Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP);
2. Melakukan pemalsuan terhadap akta otentik (Pasal 264 KUHP);
3. Menyuruh mencantumkan keterangan palsu dalam akta otentik (Pasal 266 KUHP);
4. Melakukan, menyuruh melakukan, turut serta melakukan (Pasal 55 Jo. Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP atau Pasal 264 atau Pasal 266 KUHP);
5. Membantu membuat surat palsu/ atau yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu yang dipalsukan (Pasal 56 ayat (1) dan (2) Jo. Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP atau Pasal 264 atau Pasal 266 KUHP).

Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara merupakan jabatan atau kewenangan yang diperoleh dari jabatannya di pemerintahan, bukan berarti lepas dari tanggung jawab dan saksi yang diperolehnya, walaupun telah atau tidak menjabat lagi, akan tetapi tetap mempunyai tanggung jawab terhadap produk hukum yaitu akta otentik yang dibuat sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Sebagai negara hukum (*rechtsstaat*) sebagaimana bunyi Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 yang menyatakan “Negara Indonesia adalah negara hukum”; maka negara harus menjamin persamaan setiap orang di hadapan hukum serta melindungi hak asasi manusia. Persamaan di hadapan hukum memiliki arti bahwa semua orang memiliki hak untuk diperlakukan sama di hadapan hukum (*equality before the law*). Persamaan perlakuan di hadapan hukum bagi setiap orang berlaku dengan tidak membedakan latar belakangnya (ras, agama, keturunan, pendidikan atau tempat lahirnya), untuk memperoleh keadilan melalui lembaga peradilan.

Pendaftaran tanah itu menjamin kepastian hukum, maka itu setiap perbuatan hukum yang dilakukan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara tersebut merupakan perbuatan hukum, yang tidak terlepas walaupun tidak menjabat lagi. Akan tetapi, sanksi-sanksi yang diakibatkan kesalahan atau kelalaian Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara saat dia menjabat di lihat dari tindakan tersebut didasarkan atas kesengajaan atau kelalaian yang dapat di buktikan di pengadilan. “Kesengajaan (*dolus*) ini, menurut hukum pidana merupakan perbuatan yang dinyati, dimengerti dan

⁸ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Cetakan Ke-2, Refika Aditama, Bandung, 2009, h. 124.

diketahui sebagai demikian, sehingga tidak ada unsur salah sangka atau salah paham”.⁹

Hal ini dapat dipahami bahwa, pelanggaran atau sanksi yang diperoleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara itu setelah tidak menjabat lagi masih mempunyai tanggung jawab pribadi terhadap aktanya, apabila terindikasi Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara itu ikut serta atau dengan sengaja melakukan perbuatan hukum saat masih menjabat Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, yang menyebabkan kerugian bagi para pihak yang melakukan perbuatan hukum. Hal ini dimaksudkan bahwa fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara itu sebagai pejabat yang diberi kewenangan seperti Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk membuat akta otentik, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara itu dapat dikatakan sebagai perpanjangan tangan pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah di daerah-daerah yang belum tercukupi Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Sehingga dapat diambil kesimpulan bahwa Camat yang ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara memiliki kewenangan terbatas yang hanya berlaku selama masa jabatannya. Setelah tidak lagi menjabat, camat tersebut tidak lagi memiliki legalitas sebagai PPAT Sementara, sehingga tidak berwenang membuat atau menandatangani akta-akta pertanahan. Namun, pertanggungjawaban hukum terhadap akta yang telah dibuatnya tetap melekat, terutama jika di kemudian hari terbukti terdapat cacat hukum, kesalahan administratif, atau penyalahgunaan kewenangan dalam proses pembuatan akta tersebut. Isu hukum normatif yang muncul adalah mengenai kepastian hukum dan keabsahan akta yang dibuat serta perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat, mengingat tidak adanya ketentuan tegas dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur secara eksplisit bentuk pertanggungjawaban mantan PPAT Sementara terhadap akta yang telah dibuatnya

Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah, merupakan perintah dari Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960. Lembaga pendaftaran tanah dalam sejarah pertanahan di Indonesia dan yang berlaku secara nasional adalah dengan berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Peraturan Pemerintah ini kemudian disempurnakan dengan munculnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Lembaran Negara Nomor 59 Tahun 1997 tanggal 8 Juli 1997 dan baru berlaku tanggal 8 Oktober 1997 (Pasal 66).

Pengertian Pendaftaran Tanah di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah : “Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Menurut Boedi Harsono pendaftaran tanah adalah “suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur yang meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan dan penyajian data fisik dan yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk pemberian sertifikat tanah sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milki atas satuan rumah susun saserta hak tetentu yang membebaninya.”¹⁰

Adapun mengenai cara dalam pendaftaran tanah dilakukan dengan 2 (dua) cara, diantaranya yaitu:¹¹

- a. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN. Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik.
- b. Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/ kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendafataran tanah yang bersangkutan dan kuasanya.

Pada dunia hukum prinsip memiliki peran yang sangat penting sebagai dasar atau landasan utama dalam

⁹ Moeljatno, *Asas-Asas Hukum Pidanan Edisi Revisi*, Rineka Cipta, Jakarta, 2008, h. 63.

¹⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan*

Pelaksanaannya Edisi Revisi, Djambatan, Jakarta, 2005, h. 474.

¹¹ *Ibid*, h. 75.

pembentukan suatu aturan, standar, atau norma hukum. Prinsip hukum berfungsi sebagai pedoman utama dalam penerapan dan pelaksanaan peraturan perundang-undangan, sehingga setiap aturan yang dibuat dan diterapkan harus berlandaskan pada prinsip yang telah ditetapkan. “Secara etimologis, kata prinsip berasal dari bahasa asing yang memiliki arti permulaan atau sesuatu yang menjadi dasar awal dalam suatu proses, yang dalam hal ini dapat dimaknai sebagai pondasi utama dalam pembentukan dan pelaksanaan suatu ketentuan hukum”.¹²

Manfaat dan Tujuan Diselenggarakannya Pendaftaran Tanah

Fungsi Pokok dari pendaftaran tanah ialah, untuk memperoleh alat pembuktian yang kuat tentang sahnya perbuatan hukum tertentu, pendaftaran mempunyai fungsi lain, yaitu untuk memenuhi sahnya perbuatan hukum itu. Artinya, tanpa dilakukan pendaftaran, perbuatan hukum itu tidak terjadi dengan sah menurut hukum.¹³

Manfaat dari Pendaftaran tanah yang kita lakukan antara lain, yaitu:¹⁴

- a. Bagi Masyarakat;
 - 1) Mendapatkan jaminan kepastian hukum bagi pemegang sertipikat hak atas tanah menghindari adanya perselisihan perselisihan tentang masalah pertanahan yang biasanya timbul pada masyarakat pedesaan, masalah batas tanah dapat juga menimbulkan pertengkaran. Dengan adanya sertipikat yang menjadi bukti kepemilikan hak atas tanah yang memuat data yuridis dan data teknik mengenai hak atas tanah pertengkaran tersebut dapat dicegah atau pun dihindari; dan
 - 2) Memberi kemudahan kepada pihak-pihak yang memerlukan data-data tentang tanah yang telah didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional.
- b. Bagi Pemerintah.
 - 1) Terselenggaranya tertib administrasi pertanahan, sehingga diperlukan data-data tanah yang sudah didaftarkan pemerintah dapat diperoleh dengan cepat;
 - 2) Meningkatkan pendapatan Negara dari pemasukan Negara lain melalui pendaftaran; dan
 - 3) Meningkatkan pendapatan Negara dari sektor pajak (pajak bumi dan bangunan).

Pendaftaran Tanah, menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bertujuan.¹⁵

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertipikat sebagai surat tanda buktinya;
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk Pemerintah, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Tujuan pendaftaran tanah juga untuk menghimpun dan menyediakan informasi yang lengkap mengenai bidang-bidang tanah dipertegas dengan dimungkinkannya menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pembukuan bidang-bidang tanah yang data fisik atau data yuridisnya belum lengkap atau masih bersengketa, walaupun untuk tanah-tanah yang demikian belum dikeluarkan sertipikat tanda bukti haknya.

Pelaksanaan dan Sistem Dalam Pendaftaran Tanah

Kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum terdaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang terdiri atas:

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
- b. Pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan hak- haknya;
- c. Penerbitan sertifikat;
- d. Penyajian data fisik dan data yuridis; dan
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Pendaftaran untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran secara sistematik dan pendaftaran secara sporadik. Pendaftaran sistematik dilaksanakan atas prakarsa, biaya dan lokasi ditentukan Badan Pertanahan Nasional (pemerintah), waktu penyelesaian dan pengumuman lebih singkat serta dibentuk panitia. Sedangkan Pendaftaran secara sporadik dilaksanakan atas prakarsa, biaya dan lokasi ditentukan oleh pemilik tanah yang bersangkutan, waktu penyelesaian dan pengumuman lebih lama serta tidak mempunyai panitia pendaftaran.

Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menentukan bahwa untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan diterbitkan sertipikat sesuai

¹² Muhammad Ikhsan Kamil, Hafizatul Ulum, and Adi Widiyantoro, *Implementasi Asas Kontradiktur Delimitasi Dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kota Mataram)*, Jurnal Unizar Law Review, Vol.6, No.1, 2023, h. 15.

¹³ Irawan Soerojo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arloka, Surabaya, 2002, h. 172.

¹⁴ *Ibid.*

¹⁵ Boedi Harsono, *Op.Cit.*, h. 72.

dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Terdapat 2 (dua) sistem publikasi dalam pendaftaran tanah yaitu:¹⁶

- a. Sistem Publikasi Positif;
Di dalam sistem publikasi positif sertipikat merupakan alat bukti mutlak, artinya tidak bisa diganggu gugat karena sekali di daftar tidak bisa di rubah. Buku tanah di dalam sertipikat tersebut adalah segala-galanya atau *the register is everything*.
- b. Sistem Publikasi Negatif.
Sistem ini alat bukti sertipikat berkedudukan sebagai bukti yang kuat , artinya selama tidak bisa dibuktikan sebaliknya oleh orang lain maka pemegang sertipikat mendapat perlindungan hukum. Apabila orang lain bisa membuktikan , maka orang lain tersebut yang mendapatkan perlindungan hukum dengan sertipikat tersebut bisa dirubah dengan cara mengajukan gugatan ke pengadilan, sehingga hasil akhir pihak ke tiga yang benar tadi mendapat sertipikat yang sudah di rubah.

Akta dan Akibat Hukumnya

Akta adalah suatu surat yang ditandatangani, memuat keterangan tentang kejadian-kejadian atau hal-hal yang merupakan dasar dari suatu perjanjian. Pasal 1867 KUHPerdara menyatakan : Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan di bawah tangan. Berdasarkan ketentuan tersebut, maka terdapat dua macam akta yaitu akta otentik dan akta di bawah tangan, yang dapat dijelaskan sebagai berikut :

a. Akta Otentik

Pengertian Akta Otentik Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa menurut ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan atau tanpa bantuan dari pihak-pihak yang berkepentingan, yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat di dalamnya oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Akta otentik tersebut memuat keterangan seorang pejabat yang menerangkan tentang apa yang dilakukan atau dilihat dihadapannya.¹⁷

Menurut C.A. Kraan, akta otentik mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:¹⁸

- a. Suatu tulisan dengan sengaja dibuat semata-mata untuk dijadikan bukti atau suatu bukti dari keadaan sebagaimana disebutkan di dalam tulisan dibuat

dan dinyatakan oleh pejabat yang berwenang. Tulisan tersebut turut ditandatangani oleh atau hanya ditandatangani oleh pejabat yang bersangkutan saja;

- b. Suatu tulisan sampai ada bukti sebaliknya, dianggap berasal dari pejabat yang berwenang;
- c. Ketentuan peraturan perundang-undangan yang harus dipenuhi; ketentuan tersebut mengatur tata cara pembuatannya (sekurang-kurangnya memuat ketentuan mengenai tanggal, tempat dibuatnya akta suatu tulisan, nama dan kedudukan atau jabatan pejabat yang membuatnya);
- d. Seorang pejabat yang diangkat oleh negara dan mempunyai sifat dan pekerjaan yang mandiri serta tidak memihak dalam menjalankan jabatannya;
- e. Pernyataan atau fakta dari tindakan yang disebut oleh pejabat adalah hubungan hukum di dalam bidang hukum privat.

Akibat hukum dari akta otentik yakni: Memiliki kekuatan pembuktian sempurna terhadap isi akta (Pasal 1870 KUHPerdara); Berlaku *erga omnes* (mengikat pihak ketiga); Jika isi akta tidak dibantah, maka hakim wajib menganggapnya benar; Tidak perlu pembuktian tambahan (kecuali ada indikasi pemalsuan atau cacat formil); Dapat langsung digunakan sebagai dasar eksekusi (misalnya dalam akta notariil utang).

b. Pengertian Akta di Bawah

Tangan Akta di bawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat oleh para pihak untuk pembuktian tanpa bantuan dari seorang pejabat pembuat akta, dengan kata lain akta dibawah tangan adalah akta yang dimaksudkan oleh para pihak sebagai alat bukti, tetapi tidak dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Umum Pembuat Akta. Suatu akta yang dibuat di bawah tangan baru mempunyai kekuatan terhadap pihak ketiga, antara lain apabila dibubuhi suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang Notaris atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh Undang-Undang, sebagaimana diatur dalam Pasal 1874 dan Pasal 1880 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pernyataan tertanggal ini lebih lazimnya disebut *Legalisasi dan Waarmerking*.¹⁹

Adapun yang termasuk akta di bawah tangan adalah :

- a. Legalisasi yaitu akta dibawah tangan yang belum ditandatangani, diberikan pada Notaris dan dihadapan Notaris ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan, setelah isi akta dijelaskan oleh Notaris kepada mereka. Pada legalisasi, tanda

¹⁶ Aditya Nur Pratama, *Tugas Dan Kewenangan Camat Sebagai PPAT Sementara Dalam Pembuatan Akta-Akta Tentang Tanah (Studi di Kabupaten Batang)*, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, 2024, h. 55.

¹⁷ Husni Thamrin, *Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2011, h. 11.

¹⁸ Herlien Soerojo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2003, h. 148.

¹⁹ Berita Bogor, *Tinjauan Tentang Akta Jual Beli Tanah*, diakses melalui: [http://rumah dan tanah dibogor.infokokojual.com/bisnis-lain/jual-tanah-dan-rumah-di-bogor/tinjauan-tentang-akta-jual-beli-tanah/](http://rumahdan tanah dibogor.infokokojual.com/bisnis-lain/jual-tanah-dan-rumah-di-bogor/tinjauan-tentang-akta-jual-beli-tanah/), diakses pada tanggal 23 Juli 2025.

tangganya dilakukan dihadapan yang melegalisasi.

- b. *Waarmerking* yaitu akta dibawah tangan yang didaftarkan untuk memberikan tanggal yang pasti. Akta yang sudah ditandatangani diberikan kepada Notaris untuk didaftarkan dan diberi tanggal yang pasti. Pada waarmerken tidak menjelaskan mengenai siapa yang menandatangani dan apakah penandatangan memahami isi akta. Hanya mempunyai kepastian tanggal saja dan tidak ada kepastian tanda tangan.

Akibat hukum akta dibawah tangan yakni: Memiliki kekuatan pembuktian terbatas; Hanya mengikat para pihak yang menandatanganinya; Harus dibuktikan keasliannya terlebih dahulu bila dibantah; Bila tanda tangan dibantah, dapat diminta untuk pembuktian melalui: Perbandingan tulisan (grafologi), saksi-saksi, atau proses pengesahan di pengadilan (Pasal 1875 KUHPerduta).

Kedudukan Akta Yang Dibuat Oleh Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara

Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa salah satu pejabat yang berwenang membuat akta peralihan hak atas tanah adalah PPATS. Adapun bunyi Pasal 7 sebagai berikut:

Pasal 7

- 1) PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) diangkat dan diberhentikan oleh Menteri.
- 2) Untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil Menteri dapat menunjuk PPAT Sementara.
- 3) Peraturan jabatan PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah tersendiri

Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 juga mengatur tentang bentuk dan tata cara pembuatan akta tanah oleh PPAT atau PPATS, serta dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 juga menyebutkan Camat sebagai PPATS untuk wilayah kerja tertentu, sampai ditunjuknya PPAT definitif. Sebagaimana KUHPerduta dalam Pasal 1868 juga dijelaskan bahwa Akta otentik hanya bisa dibuat oleh pejabat umum yang berwenang menurut undang-undang dan dalam batas wilayah kekuasaannya.

Akta yang dibuat oleh Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) memiliki kedudukan hukum sebagai akta otentik, sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta), yaitu akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu, sesuai dengan tata cara yang ditentukan undang-undang. Dalam konteks pertanahan, dasar hukum kedudukan

Camat sebagai PPATS diatur dalam Pasal 7 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan bahwa Camat dapat ditunjuk sebagai PPATS untuk wilayah kerjanya dalam hal belum terdapat PPAT. Selama dalam masa jabatannya dan dalam lingkup wilayah kewenangannya, Camat yang bertindak sebagai PPATS berwenang membuat akta-akta otentik seperti akta jual beli, hibah, tukar-menukar, dan pemberian hak tanggungan.

Namun, secara normatif, muncul persoalan hukum ketika Camat tetap menandatangani akta setelah masa jabatannya berakhir. Hal ini menimbulkan isu hukum normatif berupa keabsahan akta, karena akta tersebut menjadi cacat formil dan materiil akibat ditandatangani oleh pejabat yang sudah tidak berwenang secara hukum, sehingga dapat berimplikasi batal demi hukum dan mengganggu kepastian hukum atas hak atas tanah yang didaftarkan. Kekosongan pengawasan administratif terhadap masa jabatan Camat sebagai PPATS juga menjadi perhatian dalam penataan kelembagaan dan akuntabilitas pejabat publik dalam sistem pertanahan nasional.

Akibat Hukum Akta Yang Didaftarkan Lebih Dari Tujuh Hari Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah

Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah akta yang secara konkret dan kontan berlaku sebagai bukti telah dilakukannya suatu perbuatan hukum berpindahnya hak yang memenuhi syarat untuk didaftarkan untuk didaftarkan dalam administrasi pendaftaran tanah sehingga memenuhi syarat publisitas. Akta otentik pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah. Namun Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewajiban untuk memastikan bahwa apa yang termuat dalam Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yakni dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, serta memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penandatangan akta.

Dengan demikian, para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang akan ditandatanganinya. Peralihan hak atas tanah itu sendiri adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan menjadi hak pihak lain. Terhadap pendaftaran tanah tersebut sebagaimana yang diatur dalam Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yakni:

Pasal 40

- 1) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib

menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftarkan.

- 2) PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada para pihak yang bersangkutan.

Kenyataan dalam prakteknya Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta dalam peralihan hak atas tanah, akta pembebanan serta surat kuasa pembebanan hak tanggungan, ternyata terjadi keterlambatan dalam proses pendaftarannya yang melebihi batas waktu 7 (tujuh) hari, setelah akta tersebut ditandatangani oleh para pihak, saksi dan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan ketentuan Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, diwajibkan untuk menyampaikan akta yang telah dibuatnya kepada Kantor Pertanahan paling lambat tujuh hari kerja sejak tanggal penandatanganan akta. Keterlambatan dalam pendaftaran akta tersebut dapat berakibat pada penundaan proses pendaftaran hak atas tanah dan menimbulkan ketidakpastian hukum bagi para pihak yang berkepentingan. Selain itu, akta yang didaftarkan melebihi batas waktu yang ditentukan juga dapat dianggap sebagai bentuk kelalaian administratif dari PPAT, yang berpotensi dikenai sanksi administratif oleh instansi pembina, atau bahkan sanksi pidana apabila keterlambatan tersebut mengakibatkan kerugian atau membuka peluang terjadinya sengketa.

Dari keterlambatan pendaftaran akta oleh PPAT antara lain adalah mengenai validitas dan kekuatan pembuktian dari akta tersebut, terutama jika dalam rentang waktu keterlambatan muncul pihak ketiga yang mengklaim hak atas tanah yang sama. Hal ini dapat menimbulkan konflik kepemilikan serta membuka ruang terjadinya tumpang tindih hak atas tanah. Selain itu, terdapat persoalan mengenai tanggung jawab PPAT terhadap kerugian yang timbul akibat keterlambatan, termasuk potensi gugatan dari pihak yang dirugikan. Permasalahan lainnya adalah lemahnya pengawasan terhadap kepatuhan PPAT terhadap tenggat waktu pendaftaran, serta belum optimalnya penegakan sanksi terhadap pelanggaran administratif semacam ini.

Sehingga dapat diambil kesimpulan bahwa akibat hukum akta yang didaftarkan lebih dari tujuh hari oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah maka Akta PPAT tetap sah secara hukum perdata. Akta juga tetap memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta otentik antara para pihak, dan tidak serta-merta menjadi batal hanya karena terlambat didaftarkan. Namun belum menimbulkan akibat hukum terhadap pihak ketiga sebelum terdaftar di Kantor Pertanahan. Dari keterlambatan tersebut menyebabkan

adanya kerugian kepastian hukum pihak yang berhak, membuka potensi sengketa, dan dapat menjadi dasar pemberian sanksi administratif kepada PPAT.

PENUTUP

Kesimpulan

Disimpulkan bahwa Camat setelah tidak lagi menjabat, Camat tersebut tidak lagi memiliki legalitas sebagai PPAT Sementara, sehingga tidak berwenang membuat atau menandatangani akta-akta pertanahan. Namun, pertanggungjawaban hukum terhadap akta yang telah dibuat Camat tetap melekat, terutama jika di kemudian hari terbukti terdapat cacat hukum, kesalahan administratif, atau penyalahgunaan kewenangan dalam proses pembuatan akta tersebut. Sehingga menimbulkan adanya ketidakpastian hukum dan keabsahan akta yang dibuat serta perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat.

Sedangkan mengenai akibat hukum akta yang didaftarkan lebih dari tujuh hari oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah maka Akta PPAT tetap sah secara hukum perdata, akta juga tetap memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta otentik antara para pihak, dan tidak serta-merta menjadi batal hanya karena terlambat didaftarkan. Namun belum menimbulkan akibat hukum terhadap pihak ketiga sebelum terdaftar di Kantor Pertanahan. Dari keterlambatan tersebut menyebabkan adanya ketidakpastian hukum bagi pihak yang berhak, membuka potensi sengketa, dan dapat menjadi dasar pemberian sanksi administratif kepada PPAT.

Saran

Adapun sebagai bentuk saran dalam penelitian ini yakni:

1. Pemerintah perlu memperjelas ketentuan yang mengatur batas dan bentuk pertanggungjawaban hukum Camat selaku PPATS setelah masa jabatannya berakhir, khususnya dalam Peraturan Menteri ATR/BPN dan regulasi teknis lainnya. Hal ini bertujuan agar terdapat kepastian hukum baik bagi masyarakat maupun pejabat yang bersangkutan.
2. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), perlu meningkatkan sistem pengawasan dan evaluasi berkala terhadap kinerja PPAT, khususnya dalam hal kepatuhan terhadap tenggat waktu pendaftaran akta.

UCAPAN TERIMA KASIH

Dengan terselesaikannya penelitian ini, penulis mengucapkan terima kasih kepada bapak dan ibu

guru yang telah membimbing penuh kesabaran dan ketabahan, tak lupa juga kepada orang tua tercinta, ibu dan ayah, yang memberikan kasih sayang dan doa tak henti-hentinya untuk selalu mendukung kemajuan anak-anaknya, dan semoga Allah SWT selalu memberikan kasih sayang kepada mereka di dunia dan akhirat. Serta kepada teman-teman Fakultas Hukum Universitas Gresik angkatan 2021 atas kebersamaannya selama menempuh pendidikan dan berbagi pengetahuan. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu. Semoga segala bantuan yang diberikan kepada penulis mendapatkan pahala oleh Tuhan Yang Maha Esa. Akhir kata penulis menyadari bahwa skripsi ini masih belum sempurna namun besar harapan penulis semoga tulisan ini dapat berguna dan bermanfaat untuk kita semua, terlebih untuk pihak-pihak yang membutuhkan sebagai bahan rujukan atau referensi dikemudian hari. Aamiin.

DAFTAR PUSTAKA

- Arisaputra, Muhammad Ilham, *Reforma Agraria di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015.
- Adjie, Habib, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Cetakan Ke-2, Refika Aditama, Bandung, 2009.
- Berita Bogor, *Tinjauan Tentang Akta Jual Beli Tanah*, diakses melalui: [http://rumah dan tanah dibogor.infokokojual.com/bisnis-lain/jual-tanah-dan-rumah-di-bogor/tinjauan-tentang-akta-jual-beli-tanah/](http://rumahdan tanahdibogor.infokokojual.com/bisnis-lain/jual-tanah-dan-rumah-di-bogor/tinjauan-tentang-akta-jual-beli-tanah/), diakses pada tanggal 23 Juli 2025.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya Edisi Revisi*, Djambatan, Jakarta, 2005.
- Kamil, Muhammad Ikhsan, Hafizatul Ulum, and Adi Widiyantoro, *Implementasi Asas Kontradiktur Delimitasi Dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kota Mataram)*, Jurnal Unizar Law Review, Vol.6, No.1, 2023.
- Moechtar, Oemar, *Dasar-Dasar Teknik Pembuatan Akta*, Airlangga University Press, Surabaya, 2017.
- Moeljatno, *Asas-Asas Hukum Pidanan Edisi Revisi*, Rineka Cipta, Jakarta, 2008.
- Pratama, Aditya Nur, *Tugas Dan Kewenangan Camat Sebagai PPAT Sementara Dalam Pembuatan Akta-Akta Tentang Tanah (Studi di Kabupaten Batang)*, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, 2024.
- Soerojo, Irawan, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arloka, Surabaya, 2002.
- Siahaan, Rudi Haposan, dkk, *Hukum Kenotariatan Indonesia Jilid I*, Media Sains Indonesia, Bandung, 2022.
- Soerojo, Herlien, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2003.
- Thamrin, Husni, *Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2011.
- Thalib, Hambali, *Sanksi Pidana dalam Konflik Pertanahan: Kebijakan Alternatif Penyelesaian Konflik Pertanahan Di Luar Kodifikasi Hukum Pidana*, Kencana, Jakarta, 2009.
- Yoan, Ricki, Amzulian Rifai, Amin Mansyur, *Tanggung Jawab Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Setelah Tidak Menjabat Lagi Terhadap Akta Yang Dibuatnya*, Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan, Vol. 6 No. 2 November 2017.