



TESIS

Judul:

Pertanggungjawaban Perdata Pejabat Pembuat Akta Tanah
Sementara Camat Dalam Pembuatan Akta Jual
Beli Yang Tidak Sah

Disusun oleh:

RILDA SUBIADI
NIM. 217239101

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2025

**PERTANGGUNGJAWABAN PERDATA PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH SEMENTARA CAMAT DALAM PEMBUATAN
AKTA JUAL BELI YANG TIDAK SAH**

TESIS

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar Magister
Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara

Disusun oleh:

Rilda Subiadi

NIM. 217239101

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS TARUMANAGARA

JAKARTA

2025

Pengesahan

Nama : RILDA SUBIADI
NIM : 217239101
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul Tesis : Pertanggungjawaban Perdata Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Camat Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Yang Tidak Sah
Title : Civil Responsibility Of The Sub District Head As The Temporary Land Deed Maker Officer In The Creation Of An Invalid Sale And Purchase Deed

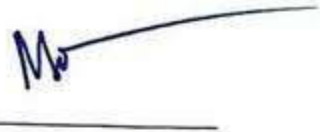
Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi MAGISTER KENOTARIATAN Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 15-Januari-2025.

Tim Penguji:

1. MELLA ISMELINA F. RAHAYU, S.H., M.Hum., Dr., Prof.
2. MAMAN SUDIRMAN, Dr., S.H. M.H., M.Kn.
3. RASJI, Prof. Dr., S.H., M.H.

Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

Pembimbing:
MAMAN SUDIRMAN, Dr., S.H. M.H., M.Kn.
NIK/NIP: 10219028



Jakarta, 15-Januari-2025

Ketua Program Studi



MIA HADIATI, S.H., M.Hum., Dr.

Persetujuan

Nama : RILDA SUBIADI
NIM : 217239101
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : Pertanggungjawaban Perdata Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Camat Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Yang Tidak Sah

Tesis ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 04-Januari-2025

Pembimbing:
MAMAN SUDIRMAN, Dr., S.H. M.H., M.Kn.
NIK/NIP: 10219028



ABSTRAK

Tujuan Penelitian ini menganalisis peran penting PPATS dalam administrasi pertanahan, terutama di daerah yang belum memiliki PPAT resmi. Namun, kendala seperti beban kerja berlebihan, kurangnya pelatihan, dan minimnya pemahaman tentang hukum pertanahan sering menyebabkan pembuatan AJB yang tidak sah. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian empiris dengan spesifikasi deskriptif, pendekatan perundang-undangan dan kasus, serta teknik pengumpulan data primer dan sekunder. Data dianalisis dengan pendekatan deduktif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa ketidakabsahan AJB yang dibuat oleh PPATS camat merugikan pihak terkait dan menimbulkan ketidakpastian hukum yang mempengaruhi stabilitas sosial dan ekonomi. Diperlukan pelatihan khusus bagi camat dan reformasi sistem dengan melibatkan tenaga profesional di bidang hukum pertanahan. Implementasi teori keadilan dan pertanggungjawaban hukum, serta penerapan asas pendaftaran tanah, dapat meningkatkan profesionalisme PPATS dan memberikan perlindungan hukum yang optimal. Saran penelitian ini Pemerintah perlu mengembangkan pelatihan dan sertifikasi wajib bagi camat sebagai PPATS untuk memastikan kompetensi dan mengurangi risiko ketidakabsahan AJB serta Pemerintah harus memperkuat pengawasan PPATS dengan teknologi digital untuk meningkatkan transparansi, akuntabilitas, dan kepercayaan masyarakat.

Kata Kunci: *Pertanggungjawaban Perdata; PPATS; Akta Jual Beli Tidak Sah.*

ABSTRACT

Objectives This study analyzes the important role of PPATS in land administration, especially in areas that do not yet have an official PPAT. However, constraints such as excessive workload, lack of training, and minimal understanding of land law often lead to the creation of invalid AJBs. The research method used is empirical research with descriptive specifications, statutory and case approaches, and primary and secondary data collection techniques. The data is analyzed with a deductive approach. The results showed that the invalidity of AJB made by PPATS Camat harmed the related parties and caused legal uncertainty that affected social and economic stability. Special training is needed for sub-district heads and system reform by involving professionals in the field of land law. The implementation of the theory of justice and legal responsibility, as well as the application of land registration principles, can improve the professionalism of PPATS and provide optimal legal protection. This research suggests that the government needs to develop mandatory training and certification for sub-district heads as PPATS to ensure competence and reduce the risk of invalid AJB and the government should strengthen PPATS supervision with digital technology to increase transparency, accountability and public trust.

Keywords: Civil Liability; PPATS; Unauthorized Sale and Purchase Deed.

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas segala Rahmat dan karunia-Nya sehingga Penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul **“Pertanggungjawaban Perdata Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Camat Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Yang Tidak Sah”** ini dengan baik. Tesis ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Pasca Sarjana Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara. Penulis menyadari bahwa tanpa bantuan, bimbingan dan dukungan dari berbagai pihak, tesis ini tidak akan terselesaikan dengan baik. Oleh karena itu, pada kesempatan ini Penulis ingin menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

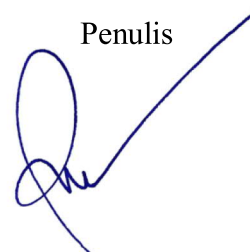
1. Prof. Dr. Ahmad Sudiro, S.H., M.H., M.Kn., M.M., selaku Dekan sekaligus Rektor Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
2. Dr. Mia Hadiati, S.H., M.H., selaku Kepala Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
3. Dr. Maman Sudirman, S.H., Sp.N., M.H., M.Kn., M.E., selaku Dosen Pembimbing Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, yang telah memberikan bimbingan, arahan, dan motivasi kepada Penulis selama proses penyusunan tesis ini, sehingga Penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan baik.
4. Dr. Ade Adhari, S.H., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang telah memberikan masukan dan saran yang sangat berharga untuk penyempurnaan tesis ini.
5. Dr. Kt. Sukawati Lanang Putra Perbawa, S.H., M.Hum., selaku Dosen Penguji Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, yang telah memberikan masukan dan saran yang membangun untuk penyempurnaan tesis ini.
6. Para Narasumber, yang telah bersedia meluangkan waktu, pikiran dan tenaga sebagai Narasumber dalam Wawancara dengan Penulis, sehingga dapat menjawab permasalahan dalam tesis ini.

7. Seluruh Dosen Pengajar Fakultas Hukum Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Tarumanagara, yang telah memberikan ilmu pengetahuan yang tak ternilai selama Penulis menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
8. Bapak Dr. Wijayono Hadi Sukrisno, S.H., M.H., M.Kn, C.Med, selaku Mentor yang telah memberikan dukungan dan pendampingan selama Penulis menyusun tesis ini.
9. Keluarga tercinta, yang telah memberikan dukungan moral, materil, doa dan semangat sehingga Penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan baik.
10. Teman-teman seperjuangan di Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Tarumanagara, yang selalu memberikan semangat dan kebersamaan selama masa studi berlangsung.
11. Semua pihak yang tidak bisa disebutkan satu-persatu yang telah membantu Penulis dalam penyusunan tesis ini.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu, kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan untuk perbaikan dimasa mendatang. Semoga tesis ini dapat memberikan manfaat bagi perkembangan ilmu hukum, khususnya dalam hal pertanggungjawaban perdata PPATS Camat dalam pembuatan Akta Jual Beli yang tidak sah.

Akhir kata, Penulis berharap semoga Tuhan Yang Maha Esa senantiasa melimpahkan rahmat-Nya kepada kita semua. Amin.

Tangerang, 04 Januari 2025

Penulis

Rilda Subiadi

Pernyataan

Nama : RILDA SUBIADI
NIM : 217239101
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : Pertanggungjawaban Perdata Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Camat Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Yang Tidak Sah

Dengan ini menyatakan bahwa tesis ini merupakan hasil kerja saya sendiri di bawah bimbingan Tim Pembimbing dan bukan hasil plagiasi dan/atau kegiatan curang lainnya.

Jika saya melanggar pernyataan ini, maka saya bersedia dikenakan sanksi sesuai aturan yang berlaku di Universitas Tarumanagara.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 04-Januari-2025
Yang menyatakan


RILDA SUBIADI
NIM. 217239101

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
PENGESAHAN.....	ii
PERSETUJUAN.....	iii
ABSTRAK.....	iv
KATA PENGANTAR.....	vi
PERNYATAAN.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
DAFTAR SINGKATAN.....	xiv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Penelitian.....	1
B. Permasalahan.....	12
C. Kerangka Konseptual.....	13
D. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian.....	15
1. Tujuan Penelitian.....	15
2. Kegunaan Penelitian.....	15
E. Metode Penelitian.....	16
1. Jenis Penelitian.....	17
2. Spesifikasi Penelitian.....	17
3. Teknik Pengumpulan Data.....	18
4. Pendekatan Penelitian.....	20
5. Teknik Analisis Data.....	21
F. Sistematika Penulisan.....	22
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	24

A.	Tinjauan umum tentang Pengertian Pertanggungjawaban, Pejabat Pembuatan Akta Tanah Sementara, dan Akta Jual Beli	24
1.	Pengertian Pertanggungjawaban.....	24
2.	Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara (PPATS)	32
3.	Akta jual beli	42
B.	Tinjauan Pengertian Teori Keadilan, Teori Kepastian Hukum, Teori Pertanggungjawaban Hukum Dan Teori Akibat Hukum	52
1.	Teori keadilan	52
2.	Teori Kepastian Hukum	55
3.	Teori Pertanggungjawaban Hukum	69
4.	Teori Akibat Hukum	78
BAB III	DATA HASIL PENELITIAN.....	86
A.	Putusan Pengadilan.....	86
1.	Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 54/PDT.G/1999/PN.TNG tanggal 9 September 1999	86
2.	Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 140/Pdt/2000/PT.Bdg tanggal 15 Mei 2000	89
3.	Putusan Mahkamah Agung RI No. 3686 K/Pdt/2000 tanggal 2 Juni 2005.....	91
4.	Penetapan Eksekusi.....	93
B.	Wawancara.....	95
1.	Narsumber dari Instansi Pemerintah (BPN),.....	95
2.	Narasumber dari PPAT	99
3.	Narasumber dari PPATS Camat	104
BAB IV	ANALISIS PERMASALAHAN.....	109
A.	Analisis Akibat Hukum Akta Jual Beli Yang Tidak Sah Yang Dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara.....	109
B.	Analisis Pertanggungjawaban Perdata Pejabat Pembuat Akta Tanah	

Sementara Camat Terhadap Akta Jual Beli Yang Tidak Sah	145
BAB V PENUTUP.....	184
A. Kesimpulan	184
B. Saran.....	186
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Penelitian Terdahulu	10
---------------------------------------	----

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Bagan Kerangka Konseptual.....	13
Gambar 3. 1 Foto Wawancara dengan PPATS Camat.....	108

DAFTAR SINGKATAN

PPAT	: Pejabat Pembuat Akta Tanah
PPATS	: Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara
KUH Perdata	: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
UUJN	: Undang-Undang Jabatan Notaris
UUPA	: Undang-Undang Pokok Agraria
AJB	: Akta Jual Beli
BPN	: Badan Pertanahan Nasional
KTP	: Kartu Tanda Penduduk

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	:	Daftar Riwayat Hidup
Lampiran 2	:	Keputusan Dekan tentang Pembimbing Tesis
Lampiran 3	:	Rekap Bimbingan Tesis
Lampiran 4	:	Surat Keterangan Turnitin Tesis
Lampiran 5	:	Hasil Turnitin Tesis
Lampiran 6	:	Surat Keterangan Turnitin Jurnal
Lampiran 7	:	Hasil Turnitin Jurnal
Lampiran 8	:	Letter of Acceptance (LOA) Sinta 3
Lampiran 9	:	Bukti Publikasi Jurnal (Jurnal Halaman 1)
Lampiran 10	:	Surat Permohonan Wawancara dengan Hery Kurniawan, SH.,MH Sekretaris BPN Grobogan Jawa Tengah, Nur Mujahid Ababil, SH.,MKn PPAT Kabupaten Kudus, Agus Suripto, S.H.,M.M Camat Bangsri kabupaten Jepara, Budi Utomo, S.H.,M.M Camat Mlonggo Kabupaten Jepara, Sukrisno, S.H.,M.M Camat Pecangaan Kabupaten jepara
Lampiran 11	:	Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 54/PDT.G/1999/PN.TNG tanggal 9 September 1999
Lampiran 12	:	Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 140/Pdt/2000/PT.Bdg tanggal 15 Mei 2000
Lampiran 13	:	Putusan Mahkamah Agung RI No. 3686 K/Pdt/2000 tanggal 2 Juni 2005
Lampiran 14	:	Penetapan eksekusi Nomor 03/PEN EKS 2006 PN TNG
Lampiran 15	:	Akta Jual Beli No. 590/282/JB/Kecamatan.Cpt989
Lampiran 16	:	Gugatan 068/sku/ggt/hslf/VII/24