



Pertanggungjawaban Perdata dalam Sengketa Hak Atas Tanah yang Melibatkan PPAT dan Lembaga Perbankan

Andi Mulyana¹, Ridho Atha Faiz²

^{1,2} Fakultas Hukum, Universitas Pamulang, Serang, Indonesia

Korespondensi: Andimulyana685@gmail.com¹, ridhoatha09@gmail.com²

Informasi Artikel

Riwayat artikel:

Received Aug 30th, 2026

Revised Sept 28th, 2026

Accepted Oct 7th, 2026

Keyword:

Civil Liability; Land Rights; Land Deed Official (PPAT); Banking; Land Dispute.

ABSTRAK

Sengketa hak atas tanah yang melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan lembaga perbankan menunjukkan adanya kompleksitas hubungan hukum dalam proses pemberian kredit yang menggunakan tanah sebagai objek jaminan. Permasalahan dapat timbul ketika terdapat perbedaan kepentingan antara pemilik tanah, debitur, kreditur, PPAT, maupun pihak lain yang berkaitan dengan proses pembebanan dan peralihan hak atas tanah. Kondisi tersebut menimbulkan persoalan mengenai batas pertanggungjawaban masing-masing pihak apabila suatu tindakan atau kelalaian dalam proses pembuatan akta dan pemberian fasilitas kredit menimbulkan kerugian bagi pihak tertentu. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bentuk pertanggungjawaban perdata PPAT dan lembaga perbankan dalam sengketa hak atas tanah serta mengkaji dasar hukum yang dapat digunakan untuk menentukan tanggung jawab para pihak. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus. Bahan hukum yang digunakan berupa peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, buku, jurnal ilmiah, dan literatur hukum yang relevan dengan hukum pertanahan, hukum perbankan, dan tanggung jawab perdata. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pertanggungjawaban PPAT dan lembaga perbankan harus ditentukan berdasarkan kewenangan, kewajiban, serta tindakan masing-masing pihak dalam hubungan hukum yang menjadi dasar terjadinya sengketa. PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban apabila terbukti melakukan pelanggaran terhadap kewajiban profesional atau kelalaian dalam menjalankan tugasnya yang menimbulkan kerugian, sedangkan lembaga perbankan dapat dimintai pertanggungjawaban apabila terdapat tindakan atau kelalaian yang bertentangan dengan kewajiban hukum dan menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Penentuan pertanggungjawaban tersebut tetap memerlukan pembuktian mengenai adanya perbuatan melawan hukum atau bentuk pelanggaran kewajiban, kesalahan, kerugian, dan hubungan sebab akibat. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman mengenai batas pertanggungjawaban PPAT dan lembaga perbankan dalam sengketa hak atas tanah serta memberikan kontribusi terhadap penguatan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak.



© 2026 The Authors. Published by Punggawa Legacy Center. This is an open access article under the CC BY license (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>)

PENDAHULUAN

Tanah mempunyai kedudukan yang penting dalam kehidupan masyarakat karena selain memiliki nilai ekonomi, tanah juga berkaitan erat dengan kepastian tempat tinggal, kegiatan usaha, dan keberlangsungan hak seseorang. Dalam hubungan keperdataan, tanah dapat menjadi objek jual beli, hibah, warisan maupun jaminan untuk memperoleh fasilitas pembiayaan. Salah satu bentuk pemanfaatan tanah sebagai jaminan dapat ditemukan dalam hubungan kredit antara debitur dengan

bank. Dalam praktiknya, hubungan tersebut tidak hanya melibatkan debitur dan bank, tetapi juga dapat melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Badan Pertanahan Nasional, serta pihak lain yang mempunyai hubungan dengan proses pembebanan hak atas tanah. Keterlibatan PPAT dalam transaksi yang berkaitan dengan tanah mempunyai posisi yang cukup penting. PPAT diberikan kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Perbuatan hukum tersebut antara lain jual beli, hibah, pembagian hak bersama, pemberian Hak Tanggungan, serta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan. Dengan kewenangan tersebut, PPAT bukan sekadar pihak yang menuangkan kehendak para pihak dalam sebuah akta, tetapi mempunyai kewajiban untuk menjalankan tugasnya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Permasalahan dapat muncul ketika transaksi yang dibuat atau difasilitasi melalui PPAT kemudian menimbulkan sengketa mengenai hak atas tanah. Keadaan tersebut menjadi lebih kompleks apabila tanah yang dijadikan jaminan berkaitan dengan hubungan kredit dengan bank. Bagi bank, tanah yang dibebani Hak Tanggungan mempunyai fungsi sebagai jaminan pelunasan kewajiban debitur. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan memberikan dasar hukum mengenai pembebanan hak jaminan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Oleh karena itu, keabsahan proses pembebanan jaminan menjadi hal yang penting karena berkaitan langsung dengan kepentingan kreditur untuk memperoleh kepastian mengenai objek jaminan. Dalam hubungan tersebut, masing-masing pihak mempunyai kepentingan dan tanggung jawab yang berbeda. Bank berkepentingan memastikan bahwa pemberian kredit dan penerimaan jaminan dilakukan berdasarkan prinsip kehati-hatian, sedangkan PPAT berkewajiban menjalankan kewenangan profesionalnya sesuai dengan peraturan jabatan. Di sisi lain, pemilik tanah atau debitur mempunyai kepentingan untuk memperoleh perlindungan terhadap haknya dan memastikan bahwa tanah yang dimilikinya tidak dibebani atau dialihkan tanpa dasar hukum yang sah. Perbedaan kepentingan tersebut dapat menjadi sumber sengketa apabila terjadi kesalahan, kelalaian, atau tindakan yang dianggap merugikan salah satu pihak.

Persoalan mengenai pertanggungjawaban perdata menjadi semakin penting ketika suatu tindakan atau kelalaian dalam hubungan tersebut menimbulkan kerugian. Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada prinsipnya mewajibkan pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum dan karena kesalahannya menimbulkan kerugian kepada orang lain untuk memberikan ganti kerugian. Penerapan ketentuan tersebut tidak dapat dilakukan hanya dengan melihat adanya kerugian. Harus terlebih dahulu dibuktikan adanya perbuatan yang melawan hukum, kesalahan, kerugian, serta hubungan sebab akibat antara perbuatan dan kerugian yang timbul. Dengan demikian, penentuan pihak yang bertanggung jawab dalam sengketa tanah yang melibatkan PPAT dan bank membutuhkan pemeriksaan terhadap peran serta kewajiban masing-masing pihak. Kedudukan PPAT dalam persoalan tersebut juga perlu dilihat dari tugas pokoknya. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, PPAT bertugas melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah. Dengan demikian, tindakan PPAT dalam membuat akta mempunyai konsekuensi hukum terhadap data pendaftaran tanah. Apabila dalam menjalankan tugasnya PPAT melakukan pelanggaran terhadap kewajiban hukum atau bertindak secara tidak cermat sehingga menimbulkan kerugian, persoalan pertanggungjawaban perdata dapat muncul dan perlu dinilai berdasarkan fakta serta hubungan hukum yang ada. Perkara tersebut menarik untuk dikaji karena memperlihatkan adanya hubungan hukum yang melibatkan beberapa institusi sekaligus, yaitu PPAT, lembaga perbankan, KPR, dan Kantor Pertanahan. Kondisi tersebut menimbulkan persoalan mengenai siapa yang seharusnya bertanggung jawab apabila suatu tindakan dalam proses yang berkaitan dengan hak atas tanah menyebabkan kerugian bagi pihak tertentu. Persoalan tersebut tidak dapat diselesaikan hanya dengan menentukan siapa yang terlibat dalam suatu transaksi, melainkan harus melihat kewenangan, kewajiban, tindakan, serta hubungan hukum masing-masing pihak.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum yuridis normatif dengan pendekatan studi kepustakaan. Penelitian yuridis normatif digunakan untuk mengkaji peraturan hukum, konsep, asas, serta penerapan hukum terhadap permasalahan pertanggungjawaban perdata dalam sengketa hak atas tanah yang melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan lembaga perbankan. Pendekatan

yang digunakan dalam penelitian ini meliputi pendekatan perundang-undangan (statute approach), pendekatan konseptual (conceptual approach), dan pendekatan kasus (case approach). Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan mengkaji ketentuan yang berkaitan dengan hukum perdata, pertanahan, PPAT, hak tanggungan, dan perbankan. Pendekatan konseptual digunakan untuk memahami konsep pertanggungjawaban perdata dan perbuatan melawan hukum. Bahan hukum yang digunakan terdiri atas bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer meliputi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, peraturan mengenai jabatan PPAT, peraturan perbankan, serta Putusan Mahkamah Agung Nomor 2732 K/PDT/2026. Bahan hukum sekunder berupa buku, jurnal ilmiah, artikel hukum, dan pendapat para ahli yang berkaitan dengan objek penelitian. Bahan hukum tersier berupa kamus hukum dan sumber pendukung lainnya. Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan, yaitu dengan mengidentifikasi, menginventarisasi, dan mempelajari berbagai bahan hukum yang relevan dengan permasalahan penelitian. Selanjutnya, bahan hukum dianalisis secara kualitatif deskriptif dengan menghubungkan ketentuan hukum yang berlaku dengan pertimbangan hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2732 K/PDT/2026. Hasil analisis kemudian disusun secara sistematis untuk memperoleh kesimpulan mengenai bentuk dan batas pertanggungjawaban perdata PPAT dan lembaga perbankan dalam sengketa hak atas tanah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Kedudukan dan Tanggung Jawab PPAT dalam Sengketa Hak Atas Tanah

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai peran yang cukup penting dalam setiap transaksi yang berkaitan dengan tanah. Kehadiran PPAT dibutuhkan untuk memberikan kepastian bahwa suatu perbuatan hukum atas tanah telah dilakukan oleh pihak-pihak yang berkepentingan dan dituangkan dalam bentuk akta sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, PPAT merupakan pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta mengenai perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Pasal 1–2; Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016). Peran tersebut membuat PPAT tidak hanya sekadar membuat atau menandatangani akta. Sebelum akta dibuat, PPAT harus memastikan bahwa persyaratan yang diperlukan telah dipenuhi oleh para pihak. Pemeriksaan tersebut antara lain berkaitan dengan identitas para pihak, dokumen tanah, serta kesesuaian data mengenai objek yang akan dilakukan perbuatan hukum. Hal ini penting karena akta yang dibuat PPAT nantinya dapat digunakan sebagai dasar dalam proses pendaftaran perubahan data pertanahan (Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 37–38). Kehati-hatian PPAT menjadi semakin penting apabila tanah yang menjadi objek transaksi juga berkaitan dengan fasilitas kredit dari bank. Dalam keadaan seperti ini, tanah dapat digunakan sebagai jaminan untuk menjamin pelunasan utang debitur kepada bank. Apabila kemudian muncul masalah mengenai kepemilikan atau keabsahan hak atas tanah tersebut, sengketa tidak hanya menyangkut pemilik tanah dan debitur, tetapi dapat melibatkan bank dan PPAT yang berkaitan dengan proses transaksi tersebut.

Meskipun demikian, PPAT tidak dapat langsung dianggap bertanggung jawab hanya karena akta yang dibuatnya kemudian menjadi bagian dari suatu sengketa. Menurut penulis, hal yang lebih penting untuk dilihat adalah bagaimana proses pembuatan akta tersebut dilakukan. Apabila PPAT telah memeriksa dokumen yang diperlukan dan menjalankan tugasnya sesuai dengan prosedur yang berlaku, maka munculnya sengketa di kemudian hari tidak dapat secara otomatis dianggap sebagai kesalahan PPAT. Sebaliknya, apabila dalam proses pembuatan akta terdapat kelalaian atau tindakan yang tidak sesuai dengan kewajiban PPAT dan tindakan tersebut menyebabkan kerugian kepada pihak lain, maka tanggung jawab perdata dapat muncul. Salah satu dasar hukumnya adalah Pasal 1365 KUHPerdata yang mengatur mengenai perbuatan melawan hukum. Berdasarkan ketentuan tersebut, pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum dan menimbulkan kerugian kepada orang lain dapat diwajibkan untuk memberikan ganti kerugian (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1365). Untuk menentukan apakah PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban berdasarkan perbuatan melawan hukum, tidak cukup hanya dengan menunjukkan adanya kerugian. Harus dilihat juga apakah terdapat kesalahan atau kelalaian dari PPAT dan apakah kerugian tersebut memang mempunyai hubungan langsung dengan tindakan yang dilakukan oleh PPAT. Dengan kata lain, harus ada hubungan sebab akibat antara tindakan PPAT dengan kerugian yang dialami oleh pihak yang mengajukan tuntutan (Fuady, 2002).

Sebagai contoh, apabila PPAT mengetahui bahwa terdapat ketidaksesuaian antara dokumen yang disampaikan dengan kondisi atau data pertanahan, tetapi tetap membuat akta tanpa melakukan tindakan yang seharusnya, maka hal tersebut dapat menjadi dasar untuk menilai adanya kelalaian. Namun, apabila seluruh dokumen yang diberikan kepada PPAT secara administratif telah memenuhi persyaratan dan tidak terdapat informasi yang secara wajar menunjukkan adanya permasalahan, maka PPAT tidak dapat begitu saja dianggap sebagai pihak yang menyebabkan sengketa. Hal tersebut menunjukkan bahwa tanggung jawab PPAT memiliki batas. PPAT bertanggung jawab terhadap pelaksanaan tugas dan kewenangan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan, tetapi bukan berarti PPAT harus menanggung seluruh permasalahan yang timbul dari hubungan hukum para pihak. Para pihak yang melakukan transaksi juga mempunyai kewajiban untuk memberikan informasi dan dokumen yang benar kepada PPAT. Dalam sengketa tanah yang melibatkan bank, kedudukan PPAT juga perlu dibedakan dari kedudukan bank. PPAT menjalankan tugasnya sebagai pejabat umum dalam membuat akta, sedangkan bank mempunyai hubungan hukum dengan nasabah berdasarkan perjanjian kredit. Apabila tanah digunakan sebagai jaminan, maka terdapat hubungan hukum tambahan yang berkaitan dengan Hak Tanggungan. Karena itu, apabila terjadi sengketa, tanggung jawab PPAT harus dinilai dari tindakan PPAT dalam menjalankan jabatannya, sedangkan tanggung jawab bank dinilai dari tindakan bank dalam hubungan kredit dan penerimaan jaminan. PPAT mempunyai posisi yang penting dalam memberikan kepastian hukum terhadap transaksi pertanahan. Namun, posisi tersebut tidak berarti bahwa setiap sengketa tanah yang berkaitan dengan akta PPAT secara otomatis menjadi tanggung jawab PPAT. Pertanggungjawaban hanya dapat dibebankan apabila dapat dibuktikan bahwa PPAT melakukan kesalahan atau kelalaian dalam menjalankan tugasnya dan tindakan tersebut mempunyai hubungan dengan kerugian yang dialami pihak lain. Dengan demikian, dalam menentukan tanggung jawab PPAT, perlu dilihat proses pembuatan akta secara keseluruhan, mulai dari dokumen yang diberikan para pihak, pemeriksaan yang dilakukan PPAT, sampai dengan tindakan PPAT ketika akta dibuat. Cara pandang tersebut diperlukan agar pertanggungjawaban diberikan kepada pihak yang memang terbukti melakukan kesalahan, sekaligus memberikan perlindungan kepada PPAT apabila telah menjalankan tugasnya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

2. Pertanggungjawaban Lembaga Perbankan terhadap Jaminan Hak Atas Tanah

Lembaga perbankan mempunyai hubungan hukum dengan debitur yang pada umumnya diawali dengan adanya perjanjian kredit. Melalui perjanjian tersebut, bank memberikan sejumlah dana kepada debitur dan debitur berkewajiban mengembalikan dana tersebut sesuai dengan jangka waktu dan ketentuan yang telah disepakati. Untuk mengurangi risiko apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya, bank biasanya meminta adanya jaminan. Salah satu bentuk jaminan yang banyak digunakan adalah tanah yang kemudian dibebani dengan Hak Tanggungan (Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, Pasal 1 angka 1 dan Pasal 4). Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang lebih kuat kepada bank sebagai kreditur karena bank mempunyai hak untuk memperoleh pelunasan dari hasil penjualan objek jaminan apabila debitur melakukan wanprestasi. Namun, adanya jaminan tersebut tidak berarti bahwa bank dapat mengabaikan kondisi hukum dari tanah yang diterimanya. Sebelum menerima tanah sebagai jaminan, bank perlu memastikan bahwa tanah tersebut benar-benar dapat dijadikan jaminan dan pihak yang menyerahkannya mempunyai kewenangan yang sah atas tanah tersebut.

Menurut penulis, prinsip kehati-hatian menjadi hal yang sangat penting dalam posisi bank sebagai kreditur. Prinsip ini diperlukan karena keputusan bank dalam memberikan kredit tidak hanya berkaitan dengan kemampuan debitur untuk membayar utang, tetapi juga berkaitan dengan keamanan jaminan yang diberikan. Undang-Undang Perbankan sendiri mewajibkan bank untuk menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip kehati-hatian. Dalam konteks jaminan berupa tanah, prinsip tersebut dapat diterapkan dengan melakukan pemeriksaan terhadap dokumen kepemilikan, identitas pemilik, status hak atas tanah, serta kemungkinan adanya permasalahan atau beban lain yang melekat pada tanah tersebut. Pemeriksaan terhadap jaminan menjadi semakin penting apabila tanah yang dijadikan jaminan ternyata kemudian disengketakan oleh pihak lain. Sengketa dapat terjadi, misalnya, karena adanya perbedaan mengenai kepemilikan tanah, penggunaan dokumen yang tidak sesuai, atau adanya pihak lain yang menganggap dirinya mempunyai hak terhadap tanah tersebut. Dalam keadaan seperti ini, bank tidak secara otomatis dapat dianggap sebagai pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum hanya karena menerima tanah tersebut sebagai jaminan. Perlu dilihat terlebih dahulu apakah pada saat menerima jaminan bank telah melakukan pemeriksaan yang wajar sesuai dengan kewajibannya. Apabila bank telah melakukan pemeriksaan berdasarkan dokumen dan data pertanahan

yang tersedia, serta tidak terdapat keadaan yang secara nyata menunjukkan adanya persoalan terhadap tanah tersebut, maka munculnya sengketa di kemudian hari tidak dengan sendirinya membuktikan adanya kesalahan dari pihak bank. Hal ini penting karena bank pada dasarnya berhak mempercayai dokumen resmi yang digunakan dalam suatu transaksi sepanjang tidak terdapat alasan yang cukup untuk meragukan keabsahannya.

Namun, keadaan akan berbeda apabila terdapat bukti bahwa bank mengetahui adanya persoalan terhadap tanah tetapi tetap menerima tanah tersebut sebagai jaminan tanpa melakukan pemeriksaan lebih lanjut. Misalnya, bank telah mengetahui adanya keberatan dari pemilik tanah atau mengetahui adanya ketidaksesuaian dokumen, tetapi tetap melanjutkan proses kredit dan menjadikan tanah tersebut sebagai jaminan. Dalam keadaan demikian, tindakan bank dapat dinilai lebih jauh untuk menentukan apakah terdapat kelalaian yang menyebabkan kerugian kepada pihak lain. Pertanggungjawaban bank dalam kondisi tersebut dapat dikaitkan dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara mengenai perbuatan melawan hukum. Akan tetapi, sama halnya dengan pertanggungjawaban PPAT, keberadaan kerugian saja belum cukup untuk menyatakan bahwa bank telah melakukan perbuatan melawan hukum. Harus dibuktikan adanya perbuatan yang bertentangan dengan hukum, kesalahan, kerugian, serta hubungan sebab akibat antara tindakan bank dengan kerugian yang dialami oleh pihak yang dirugikan. Selain itu, hubungan hukum antara bank dan debitur juga perlu diperhatikan. Apabila bank melaksanakan haknya berdasarkan perjanjian kredit dan ketentuan mengenai Hak Tanggungan, maka tindakan tersebut pada dasarnya mempunyai dasar hukum. Bank sebagai kreditur mempunyai hak untuk memperoleh pelunasan apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya. Namun, pelaksanaan hak tersebut tetap harus dilakukan dengan memperhatikan hak pihak lain dan tidak boleh dilakukan dengan cara yang bertentangan dengan hukum. Dalam sengketa hak atas tanah, posisi bank menjadi cukup kompleks karena bank dapat berada pada posisi sebagai kreditur yang merasa mempunyai hak terhadap jaminan, sementara pihak lain dapat mengklaim sebagai pemilik atau pihak yang mempunyai hak atas tanah tersebut (Sjahdeini, 1999). Oleh karena itu, penyelesaian sengketa harus melihat bagaimana bank memperoleh jaminan tersebut, siapa yang menyerahkan tanah sebagai jaminan, dokumen apa yang digunakan, serta apakah bank mengetahui atau seharusnya mengetahui adanya persoalan terhadap tanah tersebut.

Hal lain yang perlu diperhatikan adalah bahwa bank tidak mempunyai kewenangan untuk menentukan siapa pemilik tanah secara mutlak. Bank bukan lembaga yang menetapkan atau mengesahkan kepemilikan tanah. Oleh sebab itu, tanggung jawab bank harus dibatasi pada kewajiban yang memang melekat pada kedudukannya sebagai kreditur. Bank tetap mempunyai kewajiban untuk melakukan pemeriksaan yang patut terhadap jaminan, tetapi tidak dapat dibebani tanggung jawab atas setiap persoalan pertanahan yang ternyata baru diketahui setelah transaksi dilakukan. Apabila bank telah menjalankan prinsip kehati-hatian, memeriksa dokumen yang diperlukan, dan tidak mengetahui adanya permasalahan terhadap tanah, maka sengketa yang muncul kemudian tidak secara otomatis menimbulkan tanggung jawab perdata bagi bank. Sebaliknya, apabila terdapat kesalahan atau kelalaian bank yang terbukti mempunyai hubungan langsung dengan kerugian pihak lain, maka pertanggungjawaban perdata dapat dikenakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Prinsip kehati-hatian tidak hanya berfungsi untuk melindungi kepentingan bank sebagai kreditur, tetapi juga dapat memberikan perlindungan kepada pihak lain yang mempunyai hak atas tanah. Penerapan prinsip tersebut secara konsisten dapat mengurangi kemungkinan diterimanya jaminan yang bermasalah dan sekaligus membantu menciptakan kepastian hukum dalam hubungan antara debitur, kreditur, dan pemilik hak atas tanah.

3. Bentuk Pertanggungjawaban Perdata Berdasarkan Prinsip Perbuatan Melawan Hukum

Pertanggungjawaban PPAT dan lembaga perbankan dalam sengketa hak atas tanah pada dasarnya tidak dapat ditentukan hanya karena kedua pihak tersebut terlibat dalam suatu transaksi. Dalam hukum perdata, perlu dilihat terlebih dahulu tindakan apa yang dilakukan oleh masing-masing pihak serta apakah tindakan tersebut menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Salah satu dasar hukum yang dapat digunakan adalah Pasal 1365 KUHPerdara mengenai perbuatan melawan hukum. Ketentuan ini pada prinsipnya mewajibkan pihak yang karena kesalahannya melakukan perbuatan melawan hukum dan menimbulkan kerugian kepada orang lain untuk memberikan ganti kerugian. Penerapan Pasal 1365 KUHPerdara dalam sengketa tanah membutuhkan pembuktian yang cukup. Adanya kerugian tidak dengan sendirinya berarti pihak yang terlibat dalam transaksi telah melakukan perbuatan melawan hukum. Harus dapat dilihat apakah terdapat perbuatan yang bertentangan dengan hukum, kesalahan dari

pihak yang bersangkutan, kerugian yang benar-benar dialami, serta hubungan antara perbuatan tersebut dengan kerugian. Dengan demikian, tanggung jawab tidak seharusnya diberikan hanya berdasarkan posisi seseorang sebagai PPAT atau sebagai pihak bank, tetapi berdasarkan tindakan nyata yang dilakukan dalam rangkaian transaksi tersebut.

Jika PPAT menjadi salah satu pihak yang dimintai pertanggungjawaban, maka penilaiannya harus diarahkan pada pelaksanaan tugas dan kewenangan PPAT. PPAT mempunyai tanggung jawab untuk memastikan bahwa akta yang dibuatnya memenuhi persyaratan hukum. Hal ini dapat dilihat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam ketentuan tersebut, PPAT diwajibkan menolak pembuatan akta dalam keadaan tertentu, misalnya apabila sertifikat asli tidak disampaikan atau tidak sesuai dengan data yang ada di Kantor Pertanahan, persyaratan tanah yang belum terdaftar tidak terpenuhi, atau pihak yang melakukan perbuatan hukum tidak memenuhi syarat. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa PPAT tidak hanya mempunyai kewenangan untuk membuat akta, tetapi juga mempunyai tanggung jawab dalam memastikan terpenuhinya persyaratan sebelum akta dibuat. Bahkan, penjelasan Pasal 39 PP Nomor 24 Tahun 1997 menegaskan fungsi dan tanggung jawab PPAT sebagai pelaksana pendaftaran tanah, termasuk kewajiban memeriksa persyaratan perbuatan hukum dan mencocokkan data dalam sertifikat dengan daftar yang terdapat di Kantor Pertanahan. apabila dalam suatu sengketa ditemukan bahwa PPAT mengabaikan kewajibannya, misalnya tetap membuat akta meskipun persyaratan hukum yang diperlukan tidak terpenuhi, maka tindakan tersebut dapat menjadi dasar untuk menilai adanya kelalaian. Terlebih apabila kelalaian tersebut mempunyai hubungan langsung dengan kerugian yang dialami oleh pihak lain. Namun, apabila PPAT telah melakukan pemeriksaan sebagaimana mestinya dan seluruh dokumen yang digunakan memenuhi persyaratan pada saat akta dibuat, maka tidak tepat apabila PPAT secara otomatis dianggap sebagai penyebab munculnya sengketa. Hal yang sama berlaku bagi lembaga perbankan. Bank mempunyai hubungan hukum dengan nasabah berdasarkan perjanjian kredit dan mempunyai kepentingan terhadap tanah yang dijadikan jaminan. Ketika tanah digunakan sebagai jaminan kredit, bank memiliki kepentingan untuk memastikan bahwa jaminan tersebut mempunyai dasar hukum yang jelas. Hak Tanggungan sendiri memberikan kedudukan yang kuat kepada kreditur untuk memperoleh pelunasan dari objek jaminan apabila debitur cidera janji. Meskipun demikian, hak tersebut tetap harus dilaksanakan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku. Dalam menjalankan kegiatan usahanya, bank juga diwajibkan menerapkan prinsip kehati-hatian. Prinsip tersebut merupakan salah satu dasar penting dalam kegiatan perbankan dan secara tegas ditegaskan dalam Undang-Undang Perbankan. Dalam kaitannya dengan jaminan berupa tanah, prinsip kehati-hatian dapat diwujudkan dengan melakukan pemeriksaan terhadap dokumen tanah, identitas pihak yang memberikan jaminan, serta status hukum objek yang akan dijadikan jaminan.

Apabila bank telah melakukan pemeriksaan berdasarkan dokumen dan data yang tersedia serta tidak terdapat keadaan yang secara wajar dapat menunjukkan adanya permasalahan terhadap tanah, maka sengketa yang muncul setelah transaksi tidak secara otomatis menjadikan bank bertanggung jawab. Bank pada dasarnya dapat mendasarkan tindakannya pada dokumen resmi sepanjang tidak terdapat alasan yang cukup untuk meragukan keabsahan dokumen tersebut. Namun, keadaan dapat menjadi berbeda apabila terdapat bukti bahwa bank mengetahui adanya permasalahan terhadap tanah tetapi tetap menerima tanah tersebut sebagai jaminan tanpa melakukan pemeriksaan lebih lanjut. Misalnya, terdapat informasi mengenai keberatan pihak lain terhadap kepemilikan tanah atau terdapat ketidaksesuaian data yang seharusnya dapat diketahui melalui pemeriksaan yang wajar. Dalam keadaan seperti itu, tindakan bank perlu dinilai lebih lanjut untuk menentukan ada atau tidaknya kelalaian yang menyebabkan kerugian. Menurut penulis, penentuan tanggung jawab PPAT dan bank harus dilakukan secara terpisah meskipun keduanya berada dalam satu rangkaian transaksi. PPAT menjalankan fungsi sebagai pejabat umum yang mempunyai kewenangan membuat akta, sedangkan bank menjalankan fungsi sebagai kreditur dalam hubungan pemberian kredit. Karena kewenangan dan kewajiban keduanya berbeda, ukuran kesalahannya juga tidak dapat disamakan. Dari sisi perlindungan hukum, pemilik tanah tetap mempunyai hak untuk mendapatkan perlindungan apabila haknya dirugikan oleh suatu perbuatan yang tidak sah. Namun, perlindungan tersebut harus berjalan seimbang dengan kepastian hukum bagi PPAT dan bank yang telah menjalankan kewajibannya sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Apabila setiap sengketa tanah selalu dibebankan kepada PPAT atau bank tanpa melihat proses dan kesalahan masing-masing pihak, maka hal tersebut justru dapat menimbulkan ketidakpastian hukum. Dengan demikian, penerapan pertanggungjawaban perdata dalam sengketa hak atas tanah harus

dilakukan berdasarkan keadaan konkret dari masing-masing pihak. PPAT dinilai berdasarkan pelaksanaan tugas dan kewenangan jabatannya, sedangkan bank dinilai berdasarkan hubungan kredit, pemeriksaan jaminan, dan tindakan terhadap objek jaminan. Penilaian tersebut kemudian dihubungkan dengan unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdota. Penyelesaian sengketa hak atas tanah yang melibatkan PPAT dan lembaga perbankan harus mengutamakan keseimbangan antara keadilan, kepastian hukum, dan perlindungan terhadap hak para pihak. Dengan melihat peran dan kewajiban setiap pihak secara terpisah, pengadilan dapat menentukan secara lebih objektif pihak mana yang memang mempunyai tanggung jawab atas timbulnya kerugian. Hal tersebut sekaligus memperjelas bahwa kedudukan PPAT maupun bank dalam suatu transaksi tidak dengan sendirinya menjadikan keduanya sebagai pihak yang bertanggung jawab atas setiap permasalahan yang timbul.

KESIMPULAN

Pertanggungjawaban perdata dalam sengketa hak atas tanah yang melibatkan PPAT dan lembaga perbankan tidak dapat ditentukan hanya berdasarkan keterlibatan para pihak dalam suatu transaksi. Setiap pihak harus dinilai berdasarkan kedudukan, kewenangan, kewajiban, serta tindakan yang dilakukannya. PPAT mempunyai tanggung jawab untuk menjalankan kewenangan jabatannya secara cermat dan sesuai dengan ketentuan hukum, khususnya dalam pemeriksaan persyaratan sebelum pembuatan akta. Sementara itu, lembaga perbankan mempunyai kewajiban menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit dan penerimaan tanah sebagai jaminan. Pertanggungjawaban perdata terhadap PPAT maupun bank dapat dikaitkan dengan Pasal 1365 KUHPerdota apabila terbukti terdapat perbuatan melawan hukum, kesalahan, kerugian, serta hubungan sebab akibat antara tindakan dengan kerugian yang timbul. Dengan demikian, adanya sengketa atau kerugian tidak secara otomatis menjadikan PPAT atau bank sebagai pihak yang bertanggung jawab. Terhadap PPAT, perlu dibuktikan bahwa kesalahan atau kelalaiannya dalam menjalankan tugas mempunyai hubungan dengan kerugian yang dialami pihak lain. Demikian pula terhadap bank, pertanggungjawaban harus dilihat dari proses pemberian kredit, pemeriksaan terhadap objek jaminan, serta tindakan bank dalam melaksanakan haknya sebagai kreditur. Perlindungan hukum dalam sengketa hak atas tanah perlu diberikan secara seimbang kepada seluruh pihak. Pemilik tanah harus memperoleh perlindungan apabila haknya dirugikan, sedangkan PPAT dan lembaga perbankan juga perlu memperoleh kepastian hukum apabila telah menjalankan kewenangan dan kewajibannya sesuai dengan peraturan yang berlaku. Oleh karena itu, penyelesaian sengketa seharusnya tidak hanya berfokus pada akibat berupa kerugian, tetapi juga menelusuri proses terjadinya kerugian dan pihak yang secara nyata menyebabkan kerugian tersebut. Dengan pendekatan demikian, pertanggungjawaban perdata dapat diberikan secara proporsional sekaligus mewujudkan keadilan dan kepastian hukum dalam hubungan antara pemilik tanah, debitur, PPAT, dan lembaga perbankan.

DAFTAR PUSTAKA

- Fuady, M. (2002). *Perbuatan melawan hukum: Pendekatan kontemporer*. PT Citra Aditya Bakti.
- Harsono, B. (n.d.). *Hukum agraria Indonesia: Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*. Djambatan.
- Indonesia. (1960). Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Indonesia. (1992). Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
- Indonesia. (1996). Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- Indonesia. (1997). Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Indonesia. (1998a). Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Indonesia. (1998b). Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
- Indonesia. (2011). Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan.
- Indonesia. (2014). Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

- Indonesia. (2016). Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Mahkamah Agung Republik Indonesia. (2026). Putusan Nomor 2732 K/PDT/2026.
- Prodjodikoro, W. (1993). *Perbuatan melanggar hukum*. Sumur Bandung.
- Prodjodikoro, W. (2011). *Asas-asas hukum perjanjian*. Mandar Maju.
- Sjahdeini, S. R. (1999). *Hak tanggungan: Asas-asas, ketentuan-ketentuan pokok dan masalah yang dihadapi oleh perbankan*. Alumni.