

## **TANGGUNG JAWAB CAMAT DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL-BELI TANAH DALAM KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI SUBANG NOMOR 13/PDT.G/2019/ PN SNG.**

**Renny Talitha Chandra**

(Mahasiswa Program S1 Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara)  
(E-mail: Rennytch@gmail.com)

**Dr. Rasji S.H., M.H.**

(Corresponding Author)

(Dosen Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, Meraih Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, Magister Hukum pada Universitas Indonesia, dan Doktor Hukum pada Universitas Tarumanagara)  
(E-Mail: rasji@fh.untar.ac.id)

### **Abstract.**

*Temporary conveyancer (PPATS) is an officer who helps Indonesian National Land Office (BPN) in making land deeds that should be made by the authorized conveyancer (PPAT), those who have special legal education and are reliable in making land deeds. PPATS is a sub-district head appointed by the minister through BPN because there is a lack of PPAT in certain areas. However, in this case from Subang District Court Decision case number 13/PDT.G/2019/PN.SNG, that there was negligence of the sub-district head, so there was a party with a good faith that suffered loss by the legal acts of the sub-district head. So, it becomes a question that what is the responsibility of the sub-district head in making deed of sale and purchase land in case Subang District Court Decision case number 13/PDT.G/2019/PN.SNG and what is the responsibility of the sub-district head which make one of the party that have a good faith that suffer loss in Subang District Court Decision case number 13/PDT.G/2019/PN.SNG that accordance with applicable law. This research used normative legal research, with the nature of qualitative research with the type of library research. The results of research about how responsibility of sub-district head to do their job as a PPAT with a responsibility and make a deed of sale and purchase land that make a loss to party that have a good faith and about the sufferer party can take a legal action against the sub-district head because of the loss that party got.*

**Keywords:** *Sub-District head/Conveyancer, responsibility of Sub-District head as Conveyancer, Deed of sale and purchase*

## **I. PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Jual-beli adalah suatu kegiatan, yang kedua belah pihak (antara pembeli dan penjual) bertemu untuk bersepakat untuk menyerahkan suatu barang dengan sejumlah nilai tertentu, yang tentunya harus dibayarkan oleh salah pihak (pembeli). Penjelasan mengenai Jual Beli ada di dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yakni: "jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya

untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.<sup>1)</sup> Dianggap sebagai jual beli, apabila sudah terjadi persetujuan diantara kedua belah pihak. Jual beli akan menghasilkan bukti, yang di mana bukti tersebut bisa digunakan sebagai alat pembuktian kepemilikan atas suatu barang/tanah. Menurut Pasal 1313 KUHPerdara menjelaskan terkait apa itu perjanjian. Perjanjian merupakan suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih ”<sup>2)</sup>. Dalam arti yang lebih umum, Jual Beli Tanah merupakan pengalihan hak tanah kepada pihak/orang lain dari penjual kepada pembeli tanah. Peralihan/beralihnya kepemilikan atas tanah dapat dikatakan sebagai tindakan hukum atau sebagai peristiwa hukum. Dari perjanjian jual beli tanah ini akan menghasilkan akta jual beli, kemudian Pejabat Pembuat Akta Tanah (yang kemudian disebut dengan PPAT), dimana antara kedua belah pihak yakni penjual dan pembeli akan menandatangani akta jual-beli tersebut dan disaksikan oleh PPAT. Penjelasan mengenai akta terdapat didalam Pasal 1874 KUHPerdara.

PPAT disini berperan sebagai pembuat akta jual-beli tanah dan kemudian ditandatangani oleh para pihak yang mengikatkan dirinya. Akta Jual-Beli yang sudah sah tersebut dibuat untuk membalik nama sertifikat menjadi nama pembeli. Namun pada dasarnya, pembuatan Akta tersebut dibuat oleh PPAT berwenang, terdapat didalam pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Tetapi, didalam undang-undang yang berlaku di Indonesia, yakni PPAT yang menyatakan bahwa PPAT harus memiliki ijazah sarjana hukum dan lulusan dari strata dua kenotariatan atau lulusan pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/tanah dan hal tersebut di atur didalam Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan

---

<sup>1</sup> R. Subekti dan R.T. Tjitrosudibio (I), *Kitab Undang - Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1994, Pasal 1457

<sup>2</sup> *Ibid.* Pasal 1313

Jabatan Pejabat Pembuat Tanah Jo Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (yang kemudian disebut dengan PP PPAT) Pasal 6 Ayat 1 huruf f, Namun pada kenyataannya, PPAT yang diakui dalam PP PPAT, yakni PPAT yang sebagai pejabat umum, PPAT sementara, dan PPAT khusus. Di mana di antara ketiga PPAT tersebut, yakni PPAT Sementara yang salah satunya Camat (disebut PPAT-Camat). Seorang pejabat pemerintah yakni camat, yang oleh karena jabatannya ditunjuk untuk melaksanakan tugas seorang PPAT untuk membuat akta PPAT di suatu daerah yang belum cukup terdapat /tidak ada PPAT disebut sebagai PPAT Sementara. Namun, ketika seorang camat yang diberikan tanggung jawab menjadi seorang PPAT, camat tersebut adalah seseorang yang tidak terlalu paham akan menjadi seorang PPAT, maka akan menjadi peluang bahwa akta yang dibuatnya mengalami kesalahan. Diketahui juga bahwa Camat yang tidak memiliki latar belakang hukum dikarenakan hanya berlatar belakang sarjana pemerintahan atau sertifikasi profesi kepomongprajaan, mengikuti pelatihan terkait jabatannya menjadi PPAT, dan kemudian diangkat menjadi PPAT sementara lalu membuat produk hukum yang bahkan menjadikan masalah bagi penjual maupun pembeli yang menggunakan jasanya dikemudian hari, yang tidak dapat dipertanggung jawabkan.

Kasus yang akan saya angkat pada skripsi ini terkait dengan akta jual-beli yang dibuat oleh Camat-PPAT. Duduk perkara kasus ini adalah bahwa kedua belah pihak (Omah Rohmah Binti Nawawi dan Awing bin Wastir) yang bersepakat telah membuat akta jual beli di Camat/PPAT Pamanukan, yang bernama Drs. Hirawan Adiwijaya dengan Akta Jual Beli Nomor: 281/JB/III/1994 tertanggal 30 April 1994, yang selanjutnya digunakan untuk mendaftarkan dan merubah Akta Jual beli tersebut menjadi Sertifikat Hak Milik, yang kemudian terdaftar dengan Nomor: 1576, Surat ukur Nomor :852/Rancasari/2008 tertanggal; 23 September 2008 tercatat atas nama Omah Rohmah Binti Nawawi (selaku tergugat-1). Tergugat-1 tinggal di

tanah tersebut selama 25 tahun. Namun, jauh sebelum penjualan tanah yang dimaksud, terdapat jual beli yang dilakukan oleh orang lain, yakni Soffie alias Warti (selaku penggugat) dengan Awing bin Wastir pada tahun 1987, yang dibeli secara adat dan terdaftar dalam Persil 82 C. D III Kohir No 82/100. Setelah membeli tanah tersebut, Penggugat pergi ke Jerman untuk ikut suaminya. Pada tahun 2010, penggugat datang ke Indonesia dan penggugat mendengar bahwa tanah yang penggugat beli telah dikuasai oleh orang ketiga dengan alasan dapat dibeli dan kemudian kembali lagi ke Jerman lalu menetap di Belanda. Pada tahun 2015, akhirnya Penggugat kembali lagi ke Indonesia dan menetap di Indonesia pada tahun 2015. Padahal tergugat-1 membeli dengan itikad baik, tidak tahu menahu mengenai adanya jual beli tersebut, tetapi putusan hakim membatalkan AJB yang dibuat antara tergugat-1 dengan Penjual (penjual yang dimaksud adalah suami tergugat-2 yang sudah wafat, yakni alm. Awing bin Wastir) sehingga menjadi batal demi hukum dan menyebabkan kerugian terhadap tergugat-1. Dari hal ini, penulis tertarik dengan tanggung jawab seorang Camat-PPAT terhadap akta yang dibuatnya, yang dimana merugikan salah satu pihak yang berperkara dan kurang kehati-hatian Camat-PPAT yang tidak memeriksa terlebih dahulu akta yang dibuatnya. Seorang Camat yang menjalankan tugas sebagai PPAT Sementara wajib memenuhi hal-hal yang bersifat prosedural dan hal-hal yang mengandung kebenaran substansial, seperti:<sup>3)</sup>

1. seorang PPAT harus meneliti dan menelaah terlebih dahulu mengenai keabsahan hukum data yuridis tanah yang akan diperjual belikan
2. Camat selaku PPATS harus membuat dan mengisi AJB sesuai dengan data /yuridis yang keabsahannya dapat dipertanggung jawabkan;

---

<sup>3</sup> Sionit T. Martin Gea, S.H., M.H., Camat selaku PPAT Sementara adalah Pejabat TUN.<https://www.martingealawyers.com/2016/05/10/camat-selaku-ppat-sementara-adalah-pejabat-tun/>, 2016, diakses pada tanggal 09 April 2020

3. Para pihak yang sah serta para saksi harus melakukan penandatanganan AJB dihadapan Camat dan sebelum ditandatangani Camat PPATS wajib membacakan AJB terlebih dahulu;
4. Camat selaku PPATS memberikan salinan AJB kepada para pihak (penjual dan pembeli) dan melaporkan AJB yang dibuat oleh Camat PPATS ke Kantor Pertanahan;
5. Apabila data yuridis dan hal yang lainnya tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, maka Camat sebagai PPATS boleh menolak membuat AJB tersebut.

Pada angka satu di atas, hal tersebut tidak dilakukan oleh camat PPAT selaku PPAT sementara. Sehingga, berdasarkan hal-hal diatas, penulis melihat adanya persoalan hukum atas dibuatnya Akta Jual-Beli Tanah oleh seorang Camat yang mengampu tugas dan wewenang sebagai PPAT. Karena itu, penulis melakukan penelitian untuk pembuatan skripsi dengan berjudul : **TANGGUNG JAWAB CAMAT DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL-BELI TANAH DALAM KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI SUBANG NOMOR 13/PDT.G/2019/ PN SNG.**

## **B. Perumusan Masalah**

Latar belakang yang telah ditulis oleh penulis, terjadi permasalahan hukum yang merugikan pihak tergugat yang berakibatkan batalnya Akta-Jual Beli yang dibuat oleh Camat sebagai PPAT sementara dalam pengadilan. Oleh karena itu, penulis dapat merumuskan permasalahan yang akan diangkat pada penelitian skripsi, yakni:

1. Bagaimana tanggung jawab Camat dalam pembuatan akta jual-beli tanah dalam kasus Putusan Pengadilan Negeri Subang Nomor 13/PDT.G/2019/ PN SNG yang telah merugikan pembeli tanah yang beritikad baik?

2. Apakah pembeli tanah yang beritikad baik dapat melakukan upaya hukum atas perbuatan Camat yang telah merugikannya?

### **C. Metode Penelitian**

Untuk menjawab permasalahan skripsi di atas penulis perlu mencari, mengolah, dan mengumpulkan data yang diperlukan. Karena itu, perlu dilakukan penelitian untuk mendapatkannya dengan menggunakan metode penelitian (*methods research*) tertentu. Metode penelitian yang dimaksud adalah sebagai berikut:

1. Jenis Metode Penelitian

Metode penelitian hukum normatif merupakan jenis metode penelitian yang digunakan dalam penelitian skripsi ini. Metode penelitian hukum normatif adalah metode penelitian menggunakan bahan-bahan hukum tertulis atau kepustakaan yang berkaitan dengan data dan penelitian mengenai produk hukum dengan mengkaji undang-undang. Jenis metode penelitian yang akan digunakan adalah metode penelitian hukum normatif. Metode ini adalah metode yang menggunakan bahan hukum tertulis atau kepustakaan yang berkaitan dengan data-data dan penelitian akan produk hukum dengan mengkaji undang-undang. Dimana hukum yang akan dikaji adalah hukum yang dikaitkan dengan norma atau kaidah yang berlaku di dalam masyarakat suatu acuan perilaku bagi setiap orang. Sehingga fokus dalam penelitian ini adalah dalam proses inventarisasi hukum positif, asas-asas, serta doktrin hukum, dan penemuan hukum di dalam perkara yang *in concreto*. Kemudian juga di dalam sistematika hukumnya, taraf sinkronisasi hukumnya, perbandingan hukum, dan sejarah hukumnya. Setelah mengkaji dengan data kepustakaan, maka penulis menggunakan data tersebut untuk menjawab permasalahan skripsi mengenai

tanggungjawab Camat didalam membuat akta jual-beli tanah yang telah merugikan pembeli tanah yang beritikad baik.

## 2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian didalam penelitian yang akan digunakan adalah penelitian preskriptif, yakni menyajikan data yang jelas dan tidak menyesatkan terkait *human*, *situation*, atau gejala-gejala lainnya. Penelitian bertujuan untuk mempertegas hipotesa supaya bisa memperkuat teori-teori terdahulu atau di dalam kerangka untuk menyusun teori-teori baru. Maka dalam penelitian preskriptif, akan digunakannya peraturan perundang-undangan yang memiliki hubungan dengan tanggung jawab camat, yang di mana bertujuan untuk menjawab dan memaparkan bagaimana tanggung jawab Camat yang telah membuat akta jual-beli dan kemudian merugikan pembeli tanah yang beritikad baik.

## 3. Jenis Data

Pengumpulan data adalah suatu kegiatan untuk mendapatkan suatu data dan informasi yang dibutuhkan untuk mencapai tujuan penelitian. Sesuai dengan jenis metode penelitian, maka digunakan jenis data sekunder, yaitu suatu data sudah matang dan untuk diolah atau dianalisis oleh pihak lain. Data sekunder dimaksud diteliti melalui sumber data berupa:

### a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum yang bersifat otoritatif, dimana memiliki otoritas merupakan pengertian dari Bahan Hukum Primer. Bahan primer yang akan penulis gunakan adalah :

- 1) Kitab Undang – Undang Hukum Perdata;
- 2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Jo Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah;

- 3) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- 4) Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- 5) Putusan Pengadilan Negeri Subang nomor 13/Pdt.G/2019/ PN Sng;
- 6) Peraturan lainnya yang berhubungan dengan penelitian ini

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder biasanya bisa ditemukan dalam buku-buku, jurnal, literatur, hasil penelitian, majalah hukum, dan bahan-bahan lainnya yang berkaitan dengan materi. Kemudian juga bisa materi yang ditambahkan dari pencarian melalui internet.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier atau non-hukum bisa digunakan seperlunya apabila dipandang perlu. Biasanya, bahan hukum tersier ini ditemukan di Kamus Besar Bahasa Indonesia dan Kamus hukum. Kemudian juga menggunakan internet dan surat kabar.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan bahan hukum dipakai untuk mendukung dan dapat memaparkan suatu permasalahan dalam penelitian ini. Dengan penggunaan penelitian hukum normatif dalam penulisan ini, maka akan digunakan studi kepustakaan. Suatu kegiatan yang digunakan untuk mendapatkan/mengumpulkan informasi yang relevan mengenai topik permasalahan yang akan menjadi objek penelitian, yang digunakan untuk memecahkan permasalahan disebut sebagai studi kepustakaan. Bahan-bahan yang akan digunakan dalam studi kepustakaan adalah seperti peraturan

perundang-undangan, buku-buku, jurnal, dan bahan non-hukum seperti penelusuran internet, yang berkaitan dengan pemaparan penelitian, Bahan-bahan akan dikumpulkan melalui prosedur yang dinamakan inventarisasi dan identifikasi suatu peraturan perundang-undangan yang kemudian di klasifikasikan dan disistematiskan bahan hukum yang sesuai dengan permasalahan penelitian

#### 5. Teknik Analisis Data

Berkaitan dengan penelitian normatif, metode yuridis normatif merupakan metode penelitian yang efektif, dimana pengolahan data merupakan suatu kegiatan dan untuk membuat analisis terkait permasalahan-permasalahan yang diteliti oleh penulis. Maka teknik analisis data yang akan digunakan adalah kualitatif. Teknik ini digunakan untuk mengumpulkan suatu data, kemudian mengkuualifikasikan, lalu menghubungkan teori-teori yang berhubungan satu sama lain dengan masalah yang akan diangkat, sehingga pada akhirnya dapat menarik kesimpulan yang dapat menentukan hasil dari penulisan penelitian ini.

## II. PEMBAHASAN

### A. Analisis Tanggung Jawab Camat dalam Pembuatan Akta Jual-Beli Tanah dalam Kasus Putusan Pengadilan Negeri Subang Nomor 13/PDT.G/2019/ PN SNG.

Berdasarkan apa telah diuraikan, maka peneliti ingin merumuskan terkait analisis mengenai Tanggung Jawab Camat. Mengenai AJB Tanah dalam Kasus Putusan Pengadilan Negeri Subang Nomor 13/PDT.G/2019/ PN SNG. Seperti yang diketahui, jual-beli merupakan suatu kegiatan terkait persetujuan diantara kedua pihak untuk menyerahkan kepemilikan suatu barang sedangkan pihak yang lain memberikan imbalan sesuai dengan yang

disepakati. Kemudian kedua pihak tersebut bersepakat terkait harga maupun barang yang akan diperjual-belikan.

Barang yang dimaksudkan dalam jual-beli tersebut beragam, bisa benda bergerak maupun tidak bergerak. Benda bergerak terdiri atas tanah dan segala sesuatu yang melekat di atasnya dan kali ini peneliti membahas terkait jual-beli tanah. Jual-beli tanah menjadi hal yang lumrah dilakukan oleh masyarakat pada umumnya. Jual-beli tanah dilakukan oleh penjual (pemilik tanah) dan pembeli. Setelah kedua pihak bertemu, pastinya akan bersepakat terkait harga maupun tanah yang akan dijadikan sebagai objek jual-beli. Pertemuan antara kedua belah pihak akan menimbulkan kesepakatan diantara keduanya, sehingga hal tersebut akan menumbuhkan rasa percaya di antara kedua pihak dan kedua pihak akan membuat perjanjian terkait jual-beli tersebut. Perjanjian terkait dengan jual-beli tersebut dapat dibuat dengan Surat Perjanjian Jual-Beli (SPJB) atau dengan Akta Jual-Beli (AJB). SPJB sendiri merupakan akta non-otentik karena pembuatannya tidak dilakukan dihadapan pejabat berwenang (PPAT maupun Notaris), sedangkan AJB merupakan akta otentik karena pembuatannya dilakukan dihadapan pejabat berwenang.

Seperti yang kita tahu bahwa jual-beli tanah pasti melekat dengan PPAT dan Notaris. Namun terkait dengan hak milik/hak guna usaha, tanah, maupun hak milik atas satuan rumah susun, sudah pasti menjadi pekerjaan dari seorang PPAT. Pejabat umum yang memiliki wewenang dalam membuat suatu akta otentik dan dapat melakukan perbuatan hukum terkait hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang biasa disebut PPAT. PPAT dalam menjadi seorang PPAT haruslah lulusan Sarjana Hukum dan mengambil Profesi PPAT. Namun terdapat beberapa macam PPAT yang diakui didalam PPAT, yakni PPAT berwenang (yang merupakan lulusan Sarjana Hukum), PPAT Sementara, dan PPAT Khusus. ketiga PPAT tersebut memiliki kewenangan yang sama dimata hukum.

Terkait dengan Putusan Pengadilan Negeri Subang Nomor 13/PDT.G/2019/ PN SNG, bahwa didalam putusan mengatakan bahwa

tanah sengketa berada di Subang, dimenangkan oleh Soffie alias Wartu. Dengan awal mula, tanah darat seluas 250m<sup>2</sup> yang tercatat dalam Persil 82 C.D III Kohir No. 82/100 adalah milik alm. Awing Bin Wastir yang terdapat rumah panggung semi permanen yang memiliki batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Jalan Gang;  
Sebelah Timur : Dahulu tanah Bin sekarang Omah Rohmah;  
Sebelah Selatan : Soffie/Mariman

Namun karena tercatat masih kohir/SPPT, maka jual beli dilakukan secara adat pada tahun 1967. Kemudian Soffie tidak menempati tanah tersebut dan berangkat ke Jerman dengan Suaminya. Omah Rohman Binti Nawawi kemudian datang di Tahun 1994 untuk membeli tanah tersebut dengan itikad baik, yang dimiliki oleh Bapak Alm. Awing Bin Wastir seluas 250m<sup>2</sup>, Persil No.820 D.III Blok Agus, Kohir No. C.82/100 yang terletak di Dusun Pangadangan, Desa Rancasari, Kecamatan Pamanukan, Kabupaten Subang, yang memiliki batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Gang;  
Sebelah Timur : Dahulu tanah Biin;  
Sebelah Selatan : tanah Muhtar;  
Sebelah Barat : tanah Nurkadi;

Kemudian dilakukanlah Jual-Beli Nomor:281/JB/III/1994, tertanggal 30 April 1994 yang dibuat oleh Drs. Hirawan Adiwijaya selaku Camat Kepala Wilayah Kecamatan Pamanukan dan menjabat juga sebagai PPAT. Tanah tersebut digunakan oleh Omah Rohman binti Nawawi sebagai tempat tinggal. Kemudian pada tahun 2008, tanah tersebut disertifikatkan oleh Omah Rohman. Hingga tahun 2019, saat Omah Rohman Binti Nawawi digugat. Omah Rohman Binti Nawawi masih tinggal di tanah tersebut.

Putusan Pengadilan Negeri Subang Nomor 13/PDT.G/2019/ PN SNG memutuskan bahwa Akta Jual Beli antara Alm. Awing Bin Wastir (selaku Penjual) dengan Omah Rohman Binti Nawawi yang tercatat dalam Jual-Beli Nomor:281/JB/III/1994, tertanggal 30 April 1994 yang dibuat dihadapan Drs. Hirawan Adiwijaya selaku camat/PPAT wilayah kecamatan Pamanukan. Hal tersebut kemudian merugikan Omah Rohman Binti Nawawi selaku pembeli yang beritikad baik.

### 1. Tanggung Jawab Camat

Seorang camat/PPAT secara otomatis harus mengikuti kode etik PPAT dalam menjalankan tugas dan wewenangnya sebagai PPAT. Dalam menjalankan tugasnya, Camat/PPAT haruslah melakukan tugas dan wewenangnya dengan bertanggung jawab seturut dengan yang ada di dalam pasal 3 poin f dan o dalam keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 tanggal 27 April 2017 (Kode Etik PPAT) bahwa seorang PPAT haruslah bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, tidak berpihak, dan jujur, serta seorang PPAT harus memberitahukan kepada rekan sejawat/klien bahwa terdapat kesalahan yang serius maupun membahayakan klien, sehingga dikemudian hari tidak terjadi permasalahan. Sehingga tidak menjadi pengecualian apabila Camat/PPAT tidak melaksanakan hal tersebut karena Camat/PPAT hanya PPAT sementara. Kemudian juga terdapat syarat formil yang harus dipenuhi oleh seorang PPAT. syarat tersebut adalah dalam hal:<sup>4)</sup>

- a. PPAT ketika akan membuat akta, PPAT tidak melakukan cek kesesuaian dan pemeriksaan terkait tanah tersebut ke Kantor Pertanahan. Hal tersebut dikatakan sebagai Cek bersih. Dijelaskan juga terkait dengan cek bersih ini dalam Pasal 97 ayat (1)

---

<sup>4</sup> Ricki Yoan, Amzulian Rifai, dan Amin Manyur, Ricki Yoan, Amzulian Rifai, dan Amin Manyur, *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan, Tanggung Jawab Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara setelah tidak Menjabat lagi Terhadap Akta yang dibuatnya*, Palembang: Universitas Sriwijaya, 2017, hal 186-188

PMNA/Ka BPN 3/1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yakni: Sebelum PPAT membuat Akta Jual Beli hak atas tanah, telah menjadi di kewajiban bagi seorang PPAT untuk memeriksa ke Kantor Pertanahan setempat supaya dapat mengetahui kesamaan dan keaslian suatu sertifikat hak atas tanah yang akan dibuat aktanya dan disamakan dengan daftar-daftar yang ada di dalam kantor Pertanahan dengan memperlihatkan sertifikat asli kepada petugas Kantor Pertanahan;

- b. Ketika tanda tangan AJB yang dilakukan oleh para pihak (penjual & pembeli) tidak dilakukan diwaktu yang sama di hadapan PPAT dan atau dihadapan PPAT yang membuat Akta Jual Beli tersebut. Hal ini diatur didalam Pasal 101 ayat (1) PMNA/Ka BPN 3/1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yakni: “Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang –undangan yang berlaku”;
- c. Ketika AJB dibuat dan ditandatangani disaat ppat tidak berada di daerah kerjanya ataupun PPAT melakukannya di luar Kantor PPAT dan dilakukan tanpa ada saksi yang menyaksikannya.Hal tersebut diatur didalam Pasal 101 ayat (2) PMNA/Ka BPN 3/1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yakni: Akta yang dibuat oleh PPAT harus memiliki saksi oleh sekurang-kurangnya 2(dua) orang saksi yang mengikuti hal-hal yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku telah memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang dapat memberikan kesaksian untuk memberitahukan kehadiran para pihak atau kuasanya, mengenai keberadaan

- dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan memberikan keterangan bahwa sudah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan;
- d. Ketika PPAT tidak membacakan isi dari akta jual beli di hadapan para pihak secara terperinci, hanya menjelaskan mengenai maksud dari pembuatan akta. Hal tersebut diatur didalam Pasal 101 ayat (3) PMNA/Ka BPN 3 /1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yakni: Mewajibkan seorang PPAT membacakan akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan dan memberikan penjelasan terkait isi dan maksud dari pembuatan akta tersebut serta prosedur pendaftaran annee-marie tersebut dan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- e. Terkait dengan harga transaksi yang akan ditulis di dalam AJB dan harga tersebut tidak sesuai dengan harga transaksi yang sebenarnya. Pasal 87 ayat (1) dan ayat (2) huruf a Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah:
- 1) Dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Perolehan Objek Pajak.
  - 2) Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat 1, dalam hal jual beli adalah harga transaksi.
- f. Penandatanganan AJB telah dilakukan oleh para pihak, namun para pihak belum melakukan pembayaran pajak terkait barang yang dijual belikan. Pajak-pajak tersebut adalah Pajak Penghasilan (PPh) atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan bagi penjual, dan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) bagi pembeli

Bahwa syarat formil tersebut tidak terpenuhi pada poin 1 karena seorang camat/PPAT tidak melakukan prosedur pada poin 1 yakni cek bersih dan kesesuaian tanah ke kantor pertanahan. Kemudian juga, seorang Camat/PPAT yang masih menjabat menjadi seorang PPAT bisa dijatuhi sanksi karena tidak bertanggung jawab terkait kelalaiannya dalam membuat akta. Sebelum melakukan suatu perbuatan hukum, khususnya didalam membuat akta jual-beli, maka seorang Camat/PPAT harus melakukan syarat prosedural seperti: <sup>5)</sup>

1. seorang PPAT harus meneliti dan menelaah terlebih dahulu mengenai keabsahan hukum data yuridis tanah yang akan diperjual belikan
2. Camat selaku PPATS harus membuat dan mengisi AJB sesuai dengan data /yuridis yang keabsahannya dapat dipertanggung jawabkan;
3. Para pihak yang sah serta para saksi harus melakukan penandatanganan AJB dihadapan Camat dan sebelum ditandatangani Camat PPATS wajib membacakan AJB terlebih dahulu;
4. Camat selaku PPATS memberikan salinan AJB kepada para pihak (penjual dan pembeli) dan melaporkan AJB yang dibuat oleh Camat PPATS ke Kantor Pertanahan;
5. Apabila data yuridis dan hal yang lainnya tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, maka Camat sebagai PPATS boleh menolak membuat AJB tersebut.

Kurangnya kehati-hatian yang dilakukan oleh Camat/PPAT terhadap akta yang dibuatnya, akan merugikan pihak yang mengingatkan diri dalam akta tersebut. Sehingga apabila terdapat kelalaian yang timbul karena Camat/PPAT, maka Camat/PPAT tersebut. Kemudian juga terkait dengan jual-beli tersebut, dikatakan jika didalam akta jual-beli yang dibuat oleh

---

<sup>5</sup> Sionit T. Martin Gea, S.H., M.H., *Op.Cit.*, diakses pada tanggal 09 April 2020

Drs. Hirawan Adiwijaya, bahwa tidak ada persetujuan dari istri terkait jual-beli tanah yang dilakukan antara Awing Bin Wastir dengan Omah Rohman Binti Nawawi. Seperti yang diketahui, bahwa apabila sudah menikah, maka harta yang dimiliki merupakan harta bersama dan harus ada persetujuan dari istri maupun suami. Hal ini dijelaskan dan diatur dalam pasal 36 Undang-Undang nomor 1 tahun 1974 tentang Perkawinan pasal 35, bahwa harta bersama harus mendapat persetujuan dari suami maupun istri dan keduanya (suami maupun istri) memiliki hak untuk melakukan perbuatan hukum terkait dengan harta yang dimiliki dan tidak boleh hanya salah satu saja. Berikut lebih jelasnya isi dari pasal 36 Undang-Undang nomor 1 tahun 1974 tentang Perkawinan pasal 35 menyatakan:

- (1) Mengenai harta bersama, suami atau isteri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak.
- (2) Mengenai harta bawaan masing-masing, suami dan isteri mempunyai hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum mengenai harta bendanya.

Akta jual beli merupakan suatu bukti perpindahan kepemilikan suatu barang dan akta jual beli pasti sudah ditandatangani dan disetujui oleh kedua belah pihak. Pada prakteknya persetujuan yang diberikan oleh suami atau istri ini sekaligus memberikan kuasa pula kepada suami atau istri yang dapat hadir dalam penandatanganan akta di hadapan Notaris/PPAT untuk dapat melakukan tindakan hukum yang berkaitan dengan pengalihan hak milik atas tanah.<sup>6)</sup> Persetujuan dari pihak suami dan istri merupakan salah satu syarat implisit dalam pasal 39 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dan tidak boleh mengesampingkan ataupun meninggalkan salah satu pihak dalam menandatangani akta jual beli yang

---

<sup>6</sup> N Wagty Triashari, *Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan, Kekuatan Hukum Persetujuan Suami atau Istri yang dibuat di Bawah Tangan* (Vol. 3 No. 3), Bali: Universitas Udayana, hal. 507

merupakan harta bersama, kecuali sebelum menikah, suami istri (Awing bin Wastir dan Muyinah alias Inah) membuat perjanjian pisah harta.

Sudah seharusnya seorang PPAT khususnya Camat dapat mengetahui hal tersebut dan hal ini menyebabkan kelalaian terhadap aktanya. Sehingga seorang Camat/PPAT dapat dikatakan lalai dan tidak melakukan tugasnya secara bertanggung jawab, sehingga terjadi kelalaian dan terdapat pihak yang dirugikan karenanya, maka seorang Camat/PPAT harus bertanggung jawab. Tanggung jawab Camat/PPAT dapat dibagi menjadi dua, yakni: <sup>7)</sup>

a. Tanggung jawab jabatan

Apabila seorang camat PPAT tidak lagi menjabat, maka tetap saja tanggung jawab tersebut melekat dengannya karena dilakukan oleh diri dan atas nama jabatan, sehingga tanggung jawab tersebut dibebankan pada pribadi yang menjabat.

b. Tanggung jawab pribadi

Apabila seorang pejabat menjalani tugas dan kewenangannya terhadap jabatan untuk melaksanakan suatu perbuatan hukum, maka perbuatan tersebut pasti secara tidak langsung harus ada tanggung jawab dari yang melakukan perbuatan hukum itu dan dibebankan kepada pribadi itu sendiri, sehingga jika terjadi kesalahan dan kerugian yang dilakukan saat menjabat, maka dapat dikatakan sebagai pelayanan yang buruk dan kurang kehati-hatian oleh pribadi yang menjalankan jabatan tersebut

Kelalaian yang dilakukan oleh Camat/PPAT dapat dikenakan sanksi administratif yang diberikan langsung oleh menteri, yakni berupa teguran langsung hingga dicopotnya jabatan sebagai PPAT oleh menteri. Hal tersebut diatur didalam berdasarkan pasal 28 Peraturan Kepala Badan

---

<sup>7)</sup> Ricki Yoan, Amzulian Rifai, dan Amin Manyur, *Op.Cit.*, hal 184

Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006, bahwa seorang PPAT dapat diberhentikan karena:<sup>8</sup>

- 1) PPAT yang diberhentikan dengan hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan karena :
  - a. dilakukan atas kemauan dan kesadaran diri sendiri;
  - b. PPAT dianggap tidak dapat menjalankan tugas dikarenakan keadaan diri atas kesehatan badan atau kesehatan jiwanya, yang sudah dinyatakan oleh pemeriksa kesehatan yang berwenang atas permintaan Kepala Badan atau pejabat yang ditunjuk;
  - c. PPAT telah melakukan pelanggaran ringan terkait larangan ataupun kewajibannya sebagai PPAT;
  - d. PPAT yang telah menjadi PNS ataupun anggota TNI/POLRI.
- 2) PPAT dapat diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan, karena :
  - a. PPAT telah melakukan suatu pelanggaran berat terkait larangan ataupun kewajiban sebagai seorang PPAT;
  - b. PPAT yang dijatuhi hukuman kurungan/penjara karena melakukan kejahatan yang masuk dalam perbuatan pidana dan diancam hukuman kurungan atau penjara paling lama 5 (lima) tahun atau lebih berdasarkan putusan pengadilan yang sudah memiliki kekuatan hukum tetap;
  - c. PPAT telah melanggar kode etik profesi PPAT.
- 3) PPAT bisa dikenakan Pelanggaran ringan sebagaimana yang dimaksud dalam ayat (1) huruf c antara lain :
  - a. PPAT telah memungut uang jasa yang melewati dari ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

---

<sup>8</sup> Indonesia, *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Dan Kantor Pertanahan*, Pasal 28

- b. Apabila PPAT tidak melakukan tugasnya selama 2 (dua) bulan setelah berakhirnya cuti, maka PPAT tidak dapat melakukan tugasnya lagi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (5);
  - c. PPAT yang tidak menyampaikan laporan bulanannya terkait akta yang dibuat oleh PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62;
  - d. PPAT merangkap jabatan sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 30 ayat (1); dan
  - e. dan selanjutnya mengenai hal lain-lain yang ditetapkan oleh Kepala Badan.
- 4) PPAT bisa dikenakan pelanggaran berat sebagaimana yang dimaksudkan pada ayat (2) huruf a, antara lain:
- a. PPAT telah membantu melakukan permufakatan jahat yang membuat sengketa suatu tanah;
  - b. PPAT telah membuat akta di luar daerah kerjanya kecuali yang dimaksud dalam Pasal 4 dan Pasal 6 ayat (3);
  - c. PPAT telah memberikan keterangan palsu/tidak benar di dalam akta dan mengakibatkan sengketa pertanahan;
  - d. PPAT telah membuka kantor cabang atau perwakilannya atau bentuk lainnya dan dijelaskan di dalam Pasal 46;
  - e. PPAT telah melanggar sumpah jabatan sebagai PPAT;
  - f. PPAT telah membuat akta PPAT yang tidak dibuat dihadapan para pihak yang berwenang (tidak hadir) yang akan melakukan perbuatan hukum;
  - g. PPAT membuat akta hak atas tanah atau hak milik atas rumah susun dan ternyata masih sengketa namun sudah dibuat aktanya dan menyebabkan pihak tersebut tidak berhak untuk melakukan perbuatan hukum tersebut yang dapat dibuktikan dengan akta terkait apa yang dilakukan oleh PPAT;
  - h. PPAT telah lalai karena tidak membacakan akta yang dibuat dihadapan para pihak;

- 5) PPAT membuat akta dihadapan para pihak yang memang tidak berwenang dan kemudian pihak yang tidak berwenang tersebut melakukan perbuatan hukum sesuai akta yang dibuatnya;
- 6) PPAT memaksakan untuk membuat akta saat dikenai sanksi pemberhentian sementara atau dalam masa cuti;
- 7) Dan selanjutnya disebut lain-lain yang ditetapkan oleh Kepala Badan.

## **2. Upaya Hukum Pembeli**

Terkait kerugian yang diterima oleh salah satu pihak, yakni kerugian materiil, dimana Omah Rohman Binti Nawawi membeli tanah yang terdapat rumah panggungnya untuk ditempati mulai tahun 1994 hingga 2019 dan membeli tanah tersebut dengan itikad baik. Kemudian pada putusan hakim menyatakan bahwa Omah harus mengosongkan tanah yang sudah ia tinggali selama 24 tahun dan harus menyerahkannya kepada Soffie alias Warti dan dan bahwa didalilkan juga AJB No 281/ JB/IV/1994 tanggal 30 april 1994 yang dibuat dihadapan Drs. Hirawan Adiwijaya selaku Camat/ PPAT Wilayah Kecamatan Pamanukan, karena akta yang dibuat oleh Camat/PPAT tidak memenuhi syarat Formil dan menyebabkan akta tersebut batal demi hukum, yakni akta Jual beli antara Awing Bin Wastir (Alm.) dan Omah Rohman Binti Nawawi.

Setelah melihat kerugian yang dialami oleh pihak Omah Rohman binti Nawawi, maka terdapat pihak yang dirugikan akibat kelalaian yang dilakukan oleh Camat/PPAT. Seorang Camat/PPAT dapat dijatuhi Pasal 1365 KUHPerdara yakni perbuatan Melawan Hukum (kemudian disebut sebagai PMH). Maka dapat disimpulkan bahwa unsur-unsur dari PMH tersebut adalah:

- a) Adanya perbuatan yang melawan hukum;
- b) Adanya suatu kesalahan;

- c) Adanya hubungan yang menyebabkan sebab akibat diantara kerugian dan perbuatan;
- d) Adanya kerugian yang dialami oleh pihak lain

Menurut Munir Fuady, seseorang yang dapat dikatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum adalah sebagai berikut:

- a) Seseorang yang tidak dapat memenuhi suatu hal yang menjadi kewajibannya, selain dari kewajiban yang kontraktual atau kewajiban quasi contractual yang bisa mengeluarkan atau hak untuk meminta ganti rugi;
- b) Seseorang yang melakukan suatu perbuatan atau tidak melakukan sesuatu yang dapat mengakibatkan atau memberikan kerugian bagi orang lain yang kerugiannya dirasakan orang lain sebelum adanya hubungan hukum yang dimana perbuatan atau tidak melakukan perbuatan tersebut, baik sudah melakukan suatu perbuatan biasa ataupun terjadinya suatu kecelakaan
- c) Seseorang yang tidak memenuhi kewajibannya yang dimiliki olehnya. Kewajiban itu dibebankan oleh hukum, yang di mana kewajiban tersebut memang ada di setiap orang pada umumnya.

Didalam melaksanakan tugas dan jabatannya menjadi seorang PPAT sementara dalam membuat akta otentik yang berkekuatan hukum, menimbulkan kerugian materiil yang dialami oleh omah Rohman. Karena di dalam putusan ini, hakim memutuskan bahwa akta Jual Beli dinyatakan tidak otentik dengan syarat-syarat maupun materialnya dalam pembuatan akta PPAT tidak terpenuhi. Oleh karena itu, Drs. Hirawan Adiwijaya membuat kelalaian yang menyebabkan Omah Rohman sebagai pembeli yang beritikad baik mengalami kerugian dan sebagai seorang Camat/PPAT harus bertanggung jawab atas kerugian tersebut. Sanksi yang dilakukan apabila Camat/PPAT yang melakukan PMH adalah ganti rugi. Ganti rugi ini dapat dibebankan kepada orang yang membuat kesalahan kepada pihak

yang dirugikan. Bentuk ganti rugi terdiri atas 2 (dua) macam dari Hukum Perdata, yakni:<sup>9)</sup>

- a) Ganti rugi yang berlaku untuk semua kasus. Kasus tersebut terdiri atas perbuatan melawan hukum berupa biaya, rugi dan bunga yang disebut sebagai Ganti Rugi Umum. Ganti rugi secara umum diatur dalam Pasal 1243 sampai dengan Pasal 1252 KUHPerdata.
- b) Ganti rugi khusus yang hanya dapat timbul dari perikatan-perikatan tertentu

Omah Rohman Binti Nawawi sebagai pihak yang dirugikan atas kerugian yang diderita oleh Omah dapat diajukan perkara ke pengadilan. Camat/PPAT akan dikenakan pasal 1365 KUHPerdata yakni PMH. Sanksi dari pengadilan bisa berupa sanksi administratif maupun ganti rugi dari Camat/PPAT yakni Drs. Hirawan Adiwijaya. Apabila di dalam perkara tersebut ditemukan adanya kesengajaan untuk melakukan kelalaian atau bekerja sama dengan satu pihak untuk melakukan persekongkolan dalam pembuatan akta Jual-Beli tersebut. Menurut Habib Adjie, beliau berkata bahwa aspek-aspek dari suatu akta PPAT dapat digunakan sebagai dasar atau batasan untuk mempidanakan PPAT jika:

- a) Aspek formal yang terbukti secara sengaja (dengan penuh kesadaran dan keinsyafan serta direncanakan oleh PPAT yang bersangkutan) bahwa akta yang dibuat oleh PPAT digunakan untuk melakukan suatu tindak pidana;
- b) PPAT bekerjasama dengan para pihak yang bersangkutan secara sadar dan sengaja untuk melakukan tindakan hukum yang melanggar hukum

Maka dalam hal ini, PPAT dapat dikenakan Pasal 263 ayat (1) Kitab Undang-Undang Pidana (KUHP) yang dikaitkan dengan pasal 55 (1) yakni turut serta melakukan tindak pidana. Dapat juga camat/PPAT dijatuhi

---

<sup>9</sup> I Gusti Bagus Yoga Prawira, *Jurnal IUS Vol.IV: Tanggung Jawab PPAT terhadap Akta Jual Beli Tanah*, Mataram: Universitas Mataram, 2016, hal.73

pemberatan yakni dalam Pasal 264 ayat (1) huruf a KUHP Jo Pasal 55 ayat (1) KUHP.

### **III. PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Pada bab ini penulis menarik kesimpulan dari bab-bab sebelumnya terkait Tanggung Jawab Camat dalam Pembuatan Akta Jual-Beli Tanah dalam Kasus Putusan Pengadilan Negeri Subang Nomor 13/PDT.G/2019/ PN SNG, penulis dapat mengambil kesimpulan bahwa:

##### **1. Tanggung jawab Camat**

Tanggung Jawab Camat selaku PPAT, yakni Dr. Hirawan Adiwijaya dalam AJB No 281/ JB/IV/1994 tanggal 30 april 1994, diketahui adanya kurang kehati-hatian dan adanya kelalaian yang dilakukan oleh Dr. Hirawan Adiwijaya selaku Camat/PPAT. Kelalaian yang dilakukan Dr. Hirawan Adiwijaya adalah syarat formil yang sudah ditetapkan. Apabila kelalaian dan kurangnya kehati-hatian tersebut, tanggung jawab Camat/PPAT bisa dipertanggungjawabkan dengan

- a) tanggung jawab jabatan karena dilakukan oleh diri dan atas nama jabatan, sehingga dibebankan pada pribadi yang menjabat, sehingga hal ini dikatakan sebagai sanksi administratif;
- b) tanggung jawab pribadi, mengenai keabsahan administrasi didalam penggunaan wewenang seseorang tersebut maupun mengenai pelayanan publik. Sudah melakukan perbuatan hukum dengan jabatannya, maka langsung menjadi beban tanggung jawab bagi pribadi tersebut.

Karena seorang Camat mengampu sebagai PPAT (Drs. Hirawan Adiwijaya) yakni PPAT sementara serta pejabat yang membantu tugas Badan Pertanahan Nasional, yang mana tidak dengan

bertanggung jawab sesuai dengan kode etik PPAT, maka seorang Camat/PPAT dapat dikenai sanksi Administratif atau dikenai dengan Ganti Rugi karena Drs. Hirawan Adiwijaya telah memenuhi syarat Perbuatan Melawan Hukum, yakni perbuatan hukum yang menimbulkan kerugian.

## 2. Upaya Hukum

Terkait dengan Upaya Hukum yang dapat diajukan oleh Omah Rohman Binti Nawawi karena kelalaian yang dilakukan oleh Camat/PPAT, yakni Drs. Hirawan Adiwijaya, Omah Rohman dapat mengajukan perkara ke pengadilan dengan menggugat Camat/PPAT karena kurang berhati-hati serta lalai dalam melakukan tugasnya yang mengampu tugas menjadi PPAT. Camat/PPAT dapat dijatuhi Pasal 1365 KUHPerdara yakni perbuatan melawan hukum (PMH), karena camat/PPAT melakukan suatu kelalaian yang menyebabkan kerugian kepada salah satu pihak yang mengikatkan dirinya. Seorang camat/PPAT dapat dijatuhi sanksi berupa ganti kerugian. Apabila diketahui bahwa Camat/PPAT bersekongkol dalam melakukan kesengajaan untuk membuat akta tersebut untuk melakukan tindak pidana, maka Camat/PPAT dapat dikenai sanksi pidana sesuai hukum yang berlaku.

## B. Saran

Penulis berpendapat bahwa Camat/PPAT lebih diawasi lagi dalam mengampu jabatannya dan mendapat pengawasan khusus karena kurangnya pengetahuan akan hukum seperti PPAT yang benar-benar belajar mengenai hukum. Camat/PPAT diharapkan untuk lebih berhati-hati dalam membuat sebuah akta agar tidak terjadi permasalahan dikemudian hari. Penulis juga berpendapat bahwa setiap daerah di Indonesia hingga yang terpencil agar menyamaratakan PPAT yang memang memiliki latar belakang dan profesi di bidang hukum, yang terkadang hanya menumpuk di kota-kota besar saja.

#### IV. DAFTAR PUSTAKA

##### A. Buku

Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum Cetakan ke-7*. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2016)

Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perjanjian*. (Tangerang: Alumni, 1986)

Subekti, R dan R.T. Tjitrosudibio. *Kitab Undang - Undang Hukum Perdata*. (Jakarta: Pradnya Paramita, 1994)

##### B. Peraturan Perundang-undangan

Indonesia. *Undang-Undang nomor 1 tahun 1974 tentang Perkawinan* (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1974 Nomor 1, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3019)

\_\_\_\_\_. *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah* (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696)

\_\_\_\_\_. *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan*

\_\_\_\_\_. *Lampiran keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 tanggal 27 April 2017 tentang Kode Etik Profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah*

##### C. Artikel Jurnal Online

Prawira, I Gusti Bagus Yoga. *Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah*. Jurnal IUS Vol. IV Tahun 2016

Triashari, N Wagty. *Kekuatan Hukum Persetujuan Suami atau Istri yang dibuat di Bawah Tangan*. Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan Vol.3 No.3 Tahun 2018

Yoan, Rizky, et al. *Tanggung Jawab Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara setelah tidak Menjabat lagi Terhadap Akta yang dibuatnya*. Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum kenotariatan Tahun 2017

##### D. Website

Gea, Sionit T. Martin, S.H., M.H. 2016.

[https://www.martingealawyers.com2016/05/10/camat-selaku-ppat-  
sementara-adalah-pejabat-tun/](https://www.martingealawyers.com2016/05/10/camat-selaku-ppat-<br/>sementara-adalah-pejabat-tun/). diakses pada tanggal 09 April 2020