



**Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Dalam
Pemindahan Hak Atas Tanah Akibat Jual Beli Tanpa Izin (Studi Kasus
Putusan Pengadilan Negeri Semarang No. 157/Pdt/G/2012/PN.SMG)**

Amelia Ratna Febriyanti, Endang Sri Santi*, Marjo

Hukum Perdata Agraria

Abstract

In the civil case decided by Semarang District Court Number 157/Pdt/G/2012/PN.SMG, PT. Kekancan Mukti (Litigant) bought a land of 96,926 m² by the name of Samsuri (Defendant I) who released his right on April 27, 1995. In March 2011, the Defendants brought in heavy equipments to the disputed object and did excavation activities and cut and fill. It was noticed that Defendant I had sold the land to Sutejo (Defendant II) with the proof of sell and purchase deed made by the Land Deed Officer of Tembalang Subdistrict. The research results show that the legal protection to PT. Kekancan Mukti is legal as the land owner because they have a strong evidence in the form of HGB certificate proving that the disputed land is their land in accordance with article 19 paragraph (1) of Agrarian Law (UUPA), that in order to ensure legal certainty by government held land registration and article 32 paragraph (1) of Government Regulation No. 24, 1997, certificate is a valid certificate as a proof of the strong evidence of the physical data and juridical data. PPAT Tembalang Subdistrict as the party who made the sell and purchase deed is not responsible for the dispute since PPAT Tembalang Subdistrict only performed his duty as PPAT and previously considered that Samsuri and Sutejo had a good will in accordance with article 1320 and article 1338 of Civil Code. Nevertheless, PPAT Tembalang Subdistrict did not perform his responsibility and function as PPAT because he did not check the deed signed to guarantee the authenticity of the data.

Keywords: *Legal Protection, Land Right, Owner, Transfer, Sell and Purchase.*



Pendahuluan

Meningkatnya kebutuhan tanah maka meningkat pula kebutuhan akan jaminan kepastian hukum di bidang petanahan. Dalam pemberian jaminan kepastian hukum tersebut diperlukan hukum tertulis yang lengkap dan jelas untuk memberi kemudahan kepada para pemegang hak atas tanah. Dalam menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam jual beli hak atas tanah diperlukan adanya persyaratan formil bagi penjual atau pemilik hak atas tanah. Syarat formil terhadap obyek jual beli hak atas tanah berupa bukti kepemilikan tanah yang terkait dengan hak atas tanah bersangkutan, dan juga terkait dengan prosedur peralihan hak. Prosedur jual beli hak atas tanah telah ditetapkan menurut ketentuan yang berlaku, yakni UUPA. Menurut ketentuan tersebut di atas jual beli tanah harus dilakukan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Dalam perkara perdata Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 157/Pdt/G/2012/PN.SMG ini, bahwa PT Kekancan Mukti (Penggugat) telah membeli tanah seluas 96.926 m² ada yang berasal dari tanah bekas C.597 Persil 135a Kls D.IV has 781 da (7.810 m²) atas nama Samsuri (Tergugat I) yang telah dilepaskan haknya pada tanggal 27 April 1995. Bahwa Penggugat pemegang hak atas sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) no. 318 seluas 96.926 m² yang terbit sejak tahun 1999, terletak di kelurahan Mangunharjo, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang.

Pada bulan Maret tahun 2011, Para Tergugat mendatangkan alat berat pada obyek sengketa dan melakukan kegiatan pengerukan dan

cut and fill. Penggugat meminta kepada para tergugat untuk menghentikan kegiatan tersebut serta melaporkan perbuatan para tergugat ke Kepolisian Sektor Tembalang. Pada bulan Juni tahun 2011 Kepolisian Sektor Tembalang meminta menunjukkan bukti kepemilikan atas objek sengketa, maka diketahuilah bahwa Tergugat I menjual kembali kepada Sutejo (Tergugat II) dengan bukti jual beli yang dibuat oleh PPAT Kecamatan Tembalang.

Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi serta seni, oleh karena itu penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis, dan konsisten.¹

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis empiris. yuridis empiris yaitu suatu pendekatan masalah dengan cara meninjau peraturan-peraturan yang telah diberlakukan dalam masyarakat sebagai hukum positif dengan peraturan pelaksanaannya termasuk implementasinya di lapangan.² Dalam mendekati pokok masalah penelitian, spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analitis, maka analisis data yang dipergunakan adalah analisis secara pendekatan kualitatif terhadap data sekunder dan data primer.

Hasil dan Pembahasan

A. Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Dalam Pemindahan Hak Atas Tanah Akibat Jual Beli Tanpa Izin

¹ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2011), hal. 17.

² Ronny Hanitijo, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1982), hal. 34.

Perlindungan hukum merupakan dimaksudkan untuk melindungi kepentingan umum dalam upaya mewujudkan Negara sejahtera. Perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah (PT. Kekancan Mukti). Berlandaskan landasan teori pada bab sebelumnya, apabila melihat kepada transaksi jual beli tanah, dapat diberikan analisis sebagai berikut :

1. Transaksi jual beli tanah antara PT. Kekancan Mukti dengan Samsuri adalah sah.
2. PT. Kekancan Mukti dapat membuktikan sebagai badan hukum yang berdiri sesuai ketentuan hukum yang berlaku dan diakui keberadaannya menurut hukum yang berlaku.
3. PT. Kekancan Mukti dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka Sertipikat HGB No.318 seluas 96.926 m² atas nama PT. Kekancan Mukti yang terletak di Kelurahan Mangunharjo Kecamatan Tembalang adalah sah untuk PT. Kekancan Mukti karena diterbitkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku juga diterbitkan lembaga/instansi yang berwenang.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, mengenai perlindungan terhadap pemilik hak atas tanah dapat disimpulkan bahwa PT. Kekancan Mukti mempunyai alat bukti yang kuat bahwa tanah yang disengketakan adalah tanah miliknya dan PT. Kekancan Mukti juga diakui keberadaannya karena mengikuti prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku sesuai dengan apa yang terkandung dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah dan juga Pasal 32 ayat (1) Peraturan

Pemerintah No. 24 Tahun 1997 bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis. PT. Kekancan Mukti mempunyai sertipikat HGB, yang artinya PT. Kekancan Mukti mempunyai surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat dan memiliki kekuatan hukum tertinggi untuk itu dapat dijadikan bukti dalam persidangan.

B. Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pihak yang membuat akta jual beli

Dalam hukum yang berlaku di dunia, pendaftaran tanah adalah suatu sistem di mana kepemilikan dalam suatu bidang tanah dicatat dan didaftar oleh pemerintah, demi pemberian suatu tanda atau alat bukti suatu hak dan untuk memfasilitasi suatu transaksi.³

Pendaftaran Tanah di Indonesia :⁴

1. Sebelum UUPA, dalam hal ini pendaftaran tanah hak barat menggunakan sistem pendaftaran tanah "*registration of deeds*" atau dengan sistem pendaftaran akta yang sifat pendaftarannya negatif yang artinya petugas pendaftaran tanah tidak lagi meneliti secara mendetail kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftar.
2. Sesudah UUPA, dengan diberlakukannya UUPA, pendaftaran tanah meliputi :
 - a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan.

³M.Kn.Universitas Indonesia 2008, "Sistem Pendaftaran Tanah Pada Suatu Negara",[http://xa.yimg.com/kq/groups/.../TugasPen+\(kel1\).doc](http://xa.yimg.com/kq/groups/.../TugasPen+(kel1).doc), 3 Maret 2013.

⁴ *Loc.Cit.*

b. Pendaftaran hak-hak atas tanah.

c. Pemberian surat tanda bukti hak.

1. Sistem Pendaftaran

Akta/Registration of Deeds

Sistem Pendaftaran Akta / *Registration of Deeds* merupakan sistem pendaftaran tanah pertama di dunia. Adalah cara pengumpulan data pendaftaran tanah berdasarkan akta. Dalam akta tersebut dimuat data yuridis tanah, perbuatan hukumnya, haknya, penerima haknya, dan hak apa yang dibebankan.⁵

Setiap perbuatan hukum yang menyangkut sebidang tanah harus dibuktikan dengan akta, dimana akta adalah suatu tulisan/surat yang sengaja dibuat untuk dijadikan bukti, yang didaftarkan adalah aktanya, cara pengumpulan data yuridisnya dengan akta, juga cara pengolahannya, penyimpanannya, penyajiannya harus dengan akta. Surat Tanda Bukti Hak-nya (STBH) adalah akta-akta yang telah dibubuhi cap tanda pendaftaran (ada tanggal, nomor, tanda tangan) ditambah dengan surat ukur. Dalam sistem pendaftaran tanah, petugas pendaftaran tanah bersifat pasif, karena hanya menunggu pihak yang merasa memiliki tanah untuk melakukan pendaftaran.⁶

Dalam sistem ini yang didaftarkan adalah akta dengan cara akta didaftarkan di Kantor Pendaftaran Tanah, yaitu diberi nomor, tanggal pendaftaran, dan

tanda tangan yang kemudian diberikan kepada pemegang haknya sebagai surat tanda bukti haknya, kemudian salinannya disimpan di kantor pendaftaran tanah. Dalam hal terjadi suatu tindakan kepemilikan, seperti contohnya jual beli, maka dibuatlah akta jual beli yang memuat tanah mana yang diperjual belikan, siapa yang menjadi pihak dalam perbuatan hukum tersebut. Akta jual beli tersebut dibawa ke kantor pendaftaran tanah dan diberi nomor pendaftaran, tanggal pendaftaran, tanda tangan dan dibuatkan juga salinannya, apabila data tanah berubah maka surat ukur diganti dan surat tanda buktinya surat ukur baru dan akta dan bila data yuridisnya berubah maka surat ukur tidak berubah dan surat tanda bukti hanya surat ukur dan akta, jadi sistem ini meliputi pengumpulan data, pendaftaran, penerbitan surat tanda bukti hak yang semuanya dalam bentuk akta.⁷

Sistem ini selalu menggunakan sistem publikasi negatif, yaitu negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan, pemilik tanah tidak dapat perlindungan mutlak, jual beli tanah dapat dinyatakan tidak sah, sertipikat dapat diubah atas dasar surat putusan Pengadilan Negeri apabila ada kekeliruan. Dalam Sistem publikasi negatif berlaku asas *nemo plus juris*, artinya orang tidak dapat menyerahkan atau memindahkan hak melebihi apa yang dia sendiri punyai, maka data yang disajikan dalam pendaftaran tanah dengan sistem publikasi

⁵ *Loc. Cit.*

⁶ *Loc. Cit.*

⁷ *Loc. Cit.*



negatif tidak boleh begitu saja dipercayai kebenarannya. Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan.⁸

Sistem ini bertujuan mengadministrasi tanah untuk mengamankan hak-hak seseorang, serta untuk terwujudnya penatagunaan tanah yang tertib dari segi penggunaan dan akurat dari segi kepemilikannya.⁹ Pejabat Pertanahan (bila di Indonesia PPAT) bersikap pasif, artinya bahwa ia tidak melakukan pengujian kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftar.¹⁰

Kelemahan sistem pendaftaran akta adalah kalau ada perbuatan hukum yang cacat hukum, perbuatan hukum sesudah itu menjadi cacat hukum, sehingga diperlukan title research atau penelitian hukum untuk mengatasi hal ini. Ciri-ciri sistem pendaftaran akta :¹¹

- a. Akta yang sudah dibubuhi tanda tangan, pendaftaran dan surat ukur.
- b. Sifat pejabat pertanahan adalah pasif.

2. Sistem Pendaftaran Hak/*Registration of Title*

Sistem Pendaftaran Hak / *Registration of Title* Adalah cara mengumpulkan data pendaftaran tanah berdasarkan hak atau hubungan hukum yang konkrit.

Pendaftaran tanah dibuktikan dengan buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik tanah tersebut. Diterbitkan pula sertipikat yang merupakan salinan register sebagai surat tanda bukti hak yang didaftar. Pendaftaran Hak menggunakan sistem publikasi positif. Sistem ini bertujuan bukan hanya sekedar pendaftaran dan penertiban administrasi saja, tetapi juga memberikan hak atau kepemilikan yang mutlak bagi pemegang hak.¹²

Dalam sistem ini harus ada Register, Buku Tanah dan Sertipikat. Pertama kali ada Surat Kuasa Pemberian Hak (SKPH), yang berisi mengenai haknya apa, diberikan kepada siapa. Data ini kemudian diproses lalu dibukukan dalam suatu register yang disebut Buku Tanah, kemudian disimpan dan disisipkan lalu dibuat salinannya. Salinan buku tanah dan surat ukur dijahit menjadi satu dalam satu sampul yang disebut Sertipikat (*Certificate of Titles/Sertipikat Hak*).¹³

Dalam pemindahan hak harus dibuat akta pemindahan hak, kemudian pemindahan hak dicatat dalam Buku Tanah dan Sertipikatnya. Setiap pemindahan hak dicatat dalam buku tanahnya. Buku tanah dan sertipikat tidak diganti. Disini tugas mencocokkan apa yang tercantum dalam sertipikat dengan buku tanah merupakan kewajiban PPAT. PPAT bersikap aktif, artinya ia melakukan pengujian kebenaran data yang dimuat dalam akta yang bersangkutan sebelum dilakukan pendaftaran haknya dalam buku

⁸Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksanaannya*, Cetakan ke X, (Jakarta : Djambatan, 2008), hal. 82.

⁹ M.Kn.Universitas Indonesia 2008, *Loc.Cit.*, 3 Maret 2013.

¹⁰ *Loc.Cit.*

¹¹ *Loc.Cit.*

¹² *Loc.Cit.*

¹³ *Loc.Cit.*



tanah dan pencatatan perubahannya kemudian, apabila data tanahnya berubah, maka surat ukur diganti dan Surat Tanda Bukti Haknya adalah surat ukur baru dan buku tanah baru, dan bila data yuridis berubah maka surat ukur tidak berubah dan mengenai surat tanda bukti hak maka haknya hapus, sehingga buku tanah dan sertipikat dimatikan atau dihapus. Dalam hal pemindahan hak dan pembebanan hak, perubahan dicatat dalam buku tanah dan sertipikatnya tidak diganti.¹⁴ Ciri-ciri sistem pendaftaran hak adalah:¹⁵

- a. Data fisik dan data yuridis dimasukkan ke dalam buku tanah.
- b. Ada yang mencatat setiap perubahan.
- c. Data yuridis dicatat di dalam register/buku tanah.
- d. Kalau dijual kepada orang lain, maka dibuat akta baru lagi.
- e. Ada surat ukur dan register.

Sistem publikasi yang dianut oleh UUPA adalah sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif, karena walaupun pendaftaran tanah berbagai peristiwa hukumnya merupakan alat bukti yang kuat dan menjamin kepastian hukum artinya selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya,¹⁶ maka

data yang disajikan dalam buku tanah, peta pendaftaran, dan sertipikat harus diterima sebagai data yang benar, namun pihak yang tercantum sebagai pemegang hak dalam sertipikat dan buku tanah selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah tersebut. Sertipikat merupakan alat bukti yang bersifat kuat bukan bersifat mutlak.

Camat Tembalang melakukan tanda tangan akta jual beli yang tidak sah yaitu tanda tangan palsu dari pihak istri Samsuri dan tidak ada nomor akta jual beli pada saat penandatanganan berlangsung karena seharusnya tanda tangan Camat setelah diberikan nomor akta jual beli, akibat sudah ditandatangani oleh PPAT Kecamatan Tembalang sebagai PPAT Sementara tersebut Samsuri dan Sutejo melakukan pengerukan dan *cut and fill*, sehingga menimbulkan sengketa dan kerugian yang diperoleh PT.Kekancan Mukti sebagai pemilik hak atas tanah, dapat dibuktikan dengan Sertipikat HGB. PPAT Kecamatan dalam melakukan tugasnya mengacu pada Pasal 1338 KUHPerdara bahwa camat melihat ada itikad baik dari Samsuri dan Sutejo karena sudah ada kesepakatan jual beli tanah antara Samsuri dan Sutejo dan juga syarat-syarat yang diperlukan dalam membuat akta jual beli sudah terpenuhi maka ada rasa percaya kepada warganya tersebut.

Dalam sistem pendaftaran akta, PPAT bersikap pasif, ia tidak melakukan pengujian kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftar, pendaftaran akta selalu menggunakan sistem publikasi negatif, yaitu negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan, resiko

¹⁴ *Loc.Cit.*

¹⁵ *Loc.Cit.*

¹⁶ Yulianti Ayu Rahmadani, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Dalam Hal Pengajuan Permohonan Hak Atas Tanah (Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan No.138/G/2007/PTUN.JKT)*, (Tesis, Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, 2011), hal.32.



ditanggung sendiri oleh yang menggunakan data yang disajikan tersebut. Sistem ini bertujuan mengadministrasi tanah untuk mengamankan hak-hak seseorang, serta untuk terwujudnya penatagunaan tanah yang tertib dari segi penggunaan dan akurat dari segi kepemilikannya. Akibat PPAT bersikap pasif yang artinya tidak melakukan pengujian terhadap kebenaran data, sehingga posisi hukum menjadi lemah, walaupun itu sudah menjadi kelemahan dari sistem publikasi negatif akan tetapi PPAT harus melaksanakan tanggung jawab dan fungsinya sebagai PPAT untuk menjamin otensitas akta.

Pelanggaran kode etik tidak selalu merupakan pelanggaran hukum, tetapi pelanggaran hukum yang disertai pelanggaran kode etik merupakan alasan pemberatan (*aggravating circumstances*) dari unsur sifat melawan hukum pidana dan penyalahgunaan wewenang (*wederrechtelijkheid en misbruik van macht*) atau unsur melanggar hukum perdata (*ontrechtmatige*) yang bersifat materiil. Pada sisi administratif pelanggaran peraturan Jabatan Notaris dan PPAT bisa mengakibatkan akta yang cacat hukum yang kehilangan otentitasnya menjadi akta di bawah tangan atau batal demi hukum, sanksinya mulai dari teguran lisan, teguran tertentu, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat dan pemberhentian dengan tidak hormat atas usul Majelis Pengawas Pusat oleh Menteri. Sanksi etik berupa teguran, skorsing, pemecatan atau tindakan disiplin yang berlaku internal oleh suatu Dewan Kehormatan organisasi, apabila terjadi pelanggaran terhadap Kewajiban dan larangan yang diatur dalam Kode Etik

baik Kode Etik Notaris maupun PPAT.¹⁷

Berdasarkan uraian tersebut di atas, mengenai pertanggungjawaban PPAT sebagai pihak yang membuat akta jual beli dapat disimpulkan bahwa PPAT Kecamatan Tembalang tidak menjalankan tanggung jawab dan fungsinya sebagai PPAT karena tidak memeriksa lagi akta yang akan ditandatangani untuk menjamin otensitas akta. Dalam menjalankan tugas PPAT, Camat Tembalang sebagai PPAT Sementara telah melakukan tugasnya sebagai PPAT dan juga telah memberi pelayanan dengan sebaik-baiknya kepada masyarakat yang memerlukan jasanya. Kasus ini timbul akibat perbuatan Samsuri sendiri, jadi wajib dikenakan ganti kerugian baik Perdata maupun Pidana. Pada Camat Tembalang sebagai PPAT Sementara tidak dikenakan sanksi karena beliau tidak bersalah, Camat Tembalang sebagai PPAT Sementara memandang bahwa Samsuri dan Sutejo beritikad baik sesuai dengan Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHPerdata, jadi Camat Tembalang sebagai PPAT Sementara percaya kepada Samsuri dan Sutejo. Dalam Kasus ini, kesalahan terletak pada Samsuri karena dia melakukan penipuan dan mempunyai itikad tidak baik yang mengakibatkan kerugian terhadap PT. Kekancan Mukti dan juga mencemarkan nama Camat Tembalang sebagai PPAT Sementara.¹⁸

Kesimpulan

¹⁷ Prof.Dr.Muladi,S.H., "Pelanggar Etika, Cenderung Pelanggar Hukum", http://medianotaris.com/pelanggar_etika_cenderung_melanggar_hukum_berita185, 4 Maret 2013.

¹⁸ Retno Santi Prasetyati, *wawancara*, Notaris dan PPAT Jakarta Timur, 3 Maret 2013, Semarang.



Berdasarkan uraian dalam bab IV mengenai hasil penelitian dan pembahasan, dapat diambil kesimpulan bahwa:

1. Perlindungan hukum terhadap PT. Kekancan Mukti adalah sah sebagai pemilik hak atas tanah karena mempunyai alat bukti yang kuat bahwa tanah yang disengketakan adalah tanah miliknya dan PT. Kekancan Mukti juga diakui keberadaannya karena mengikuti prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku sesuai dengan apa yang terkandung dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah dan juga Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis, dibuktikan PT. Kekancan Mukti mempunyai sertipikat HGB.
2. Pertanggungjawaban PPAT Kecamatan Tembalang sebagai pihak yang membuat akta jual beli adalah tidak ada pertanggungjawaban apapun karena PPAT Kecamatan Tembalang tidak bersalah, kasus ini terjadi akibat dari kesalahan Samsuri yang beritikad tidak baik maka Samsuri wajib dikenakan ganti kerugian baik Perdata maupun Pidana. PPAT Kecamatan Tembalang tidak menjalankan tanggung jawab dan fungsinya sebagai PPAT karena tidak memeriksa lagi akta yang akan ditandatangani untuk menjamin otensitas akta. Dalam menjalankan tugas PPAT, PPAT Kecamatan Tembalang telah melakukan tugasnya sebagai PPAT dan juga

telah memberi pelayanan dengan sebaik-baiknya kepada masyarakat yang memerlukan jasanya.

Saran

1. Pemerintah lebih teliti lagi dalam menunjuk seorang Camat menjadi PPAT Sementara di suatu daerah Kabupaten/Kotamadya, dilihat lagi apakah di daerah tersebut sudah cukup PPAT atau belum, apabila sudah cukup janganlah ditunjuk seorang Camat menjadi PPAT Sementara.
2. Camat Tembalang sebagai PPAT Sementara itu seharusnya membacakan serta menjelaskan isi aktanya kepada para pihak, istri/suami apabila tanah termasuk harta campur dan dua saksi, tetapi alangkah lebih baik jika terdapat saksi dari Pegawai atau Sekretaris PPAT karena beliau yang mempersiapkan aktanya. Para pihak dan saksi-saksi menandatangani aktanya di depan Camat sebagai PPAT Sementara pada waktu yang sama, yaitu segera setelah aktanya dibacakan dan dijelaskan, agar sifat otentik suatu akta dapat terpenuhi, serta setelah pembuatan akta, seharusnya menyampaikan aktanya di Kantor Kecamatan kecuali apabila salah satu pihak atau kuasanya yang harus hadir di kantor PPAT tidak dapat datang di kantor PPAT karena alasan yang sah.
3. Camat Tembalang sebagai PPAT Sementara jangan mengabaikan peraturan lainnya tentang tugas dan fungsi dari PPAT itu sendiri agar tidak terjadi lagi kesalahan dan kerugian yang diderita oleh pemilik hak atas tanah.

Daftar Pustaka

Ali, Zainuddin. 2011. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta : Sinar Grafika.



Harsono, Boedi. 2008. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta : Djambatan.

Hanitijo, Ronny. 1982. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta : Ghalia Indonesia.

Skripsi, Tesis, dan Disertasi :

Rahmadani, Yulianti Ayu. 2011. *Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Dalam Hal Pengajuan Permohonan Hak Atas Tanah (Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan No.138/G/2007/PTUN.JKT)*. Tesis. Magister Kenotariatan Universitas Indonesia.

Website:

M.Kn.Universitas Indonesia 2008, "Sistem Pendaftaran Tanah Pada Suatu Negara", [http://xa.yimg.com/kq/groups/.../TugasPen+\(kel1\).doc](http://xa.yimg.com/kq/groups/.../TugasPen+(kel1).doc), 3 Maret 2013.

Prof.Dr.Muladi,S.H., "Pelanggar Etika, Cenderung Pelanggar Hukum", http://medianotaris.com/pelanggar_etika_cenderung_melanggar_hukum_berita185, 4 Maret 2013.