

**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DAN
FUNGSI AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG DIBUATNYA**



**Diajukan sebagai salah satu syarat
Untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Program Studi Ilmu Hukum**

Oleh :

M. THORIQ HIDAYATULLAH

502013342

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
FAKULTAS HUKUM**

2017

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
FAKULTAS HUKUM

PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN

**JUDUL SKRIPSI : TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH DAN FUNGSI AKTA JUAL BELI ATAS
TANAH YANG DIBUATNYA**



NAMA : M. Thoriq Hidayatullah
NIM : 50 2013 342
PROGRAM STUDI : Ilmu Hukum
PROGRAM KEKHUSUSAN : Hukum Perdata

**Pembimbing,
Mona Wulandari, SH., MH**

()

Palembang, 2017

PERSETUJUAN OLEH TIM PENGUJI:

Ketua : Dr. Muhammad Yahya Selma, SH., MH

()

Anggota : 1. Zulfikri Nawawi, SH., MH

()

2. Mulyadi Tanzili, SH., MH

()

**DISAHKAN OLEH
DEKAN FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG**



Dr. Hj. Sri Suatmiati, SH., M.Hum
NBM/NIDN : 791348/0006046009

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah
Palembang Strata 1 bagi :

Nama : M. THORIQ HIDAYATULLAH
NIM : 502013342
Program Studi : Ilmu Hukum
Prog. Kekhususan : Hukum Perdata
Judul Skripsi : TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH DAN FUNGSI AKTA JUAL BELI HAK
ATAS TANAH YANG DIBUATNYA

Dengan diterimanya skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Komprehensif, penulis
berhak memakai gelar

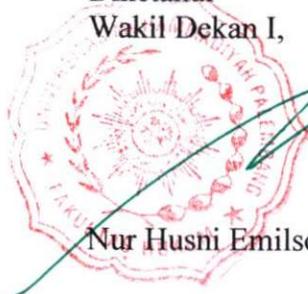
SARJANA HUKUM

Dosen Pembimbing,



Mona Wulandari, SH., MH.

Diketahui
Wakil Dekan I,



Nur Husni Emilson, SH, SpN., MH.

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : M. THORIQ HIDAYATULLAH

NIM : 502013342

Program Studi : Ilmu Hukum

Program Kekhususan : Hukum Perdata

Menyatakan bahwa karya ilmiah / skripsi saya yang berjudul :
TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DAN FUNGSI
AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG DIBUATNYA.

Adalah bukan merupakan karya tulis orang lain, baik sebagian maupun
keseluruhan, kecuali dalam bentuk kutipan yang telah kami sebutkan sumbernya.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan
apabila

pernyataan ini tidak benar, kami bersedia mendapatkan sanksi akademis.

Palembang, Pebruari 2017



M. THORIQ HIDAYATULLAH

Motto :

"Hai orang-orang yang beriman, jadikanlah sabar dan shalat sebagai penolongmu, sesungguhnya Allah beserta orang-orang yang sabar"
(Q.S. AL-Baqarah : 153)

Ku Persembahkan untuk :

- Kepada Ayah dan Ibu tersayang, yang selalu memberikan doa yang tulus demi masa depanku.
- Adik dan kakaku Tersayang
- Seluruh keluarga besarku yang tidak bisa kusebutkan satu persatu, terima kasih atas dukungannya.
- Kepada kekasihku yang tersayang
- Almamaterku.

ABSTRAK

TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DAN FUNGSI AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG DIBUATNYA

M. THORIQ HIDAYATULLAH

Pejabat Pembuat Akta Tanah bertugas melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Permasalahan dalam penelitian ini adalah : Apakah ruang lingkup kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap akta jual beli hak atas tanah yang dibuatnya dan Bagaimanakah tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap akta jual beli hak atas tanah yang dibuatnya

Jenis Penelitian yang digunakan dalam skripsi ini adalah jenis penelitian hukum yang dipandang dari sudut tujuan penelitian hukum yaitu penelitian hukum Normatif, yang bersifat *deskriptif* atau menggambarkan. Kesimpulan dari penelitian ini adalah Ruang lingkup kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap akta jual beli hak atas tanah yang dibuatnya adalah guna memenuhi persyaratan formil dalam melakukan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah, aktanya harus dibuat di hadapan PPAT, agar akta tersebut dapat dijadikan dasar untuk perubahan data pendaftaran tanah dan Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap Akta Jual Beli yang dibuatnya adalah sejalan dengan penjelasan Pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tanggung jawab PPAT, harus menjamin kebenaran dalam : Membuat akta sebagai : Bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dan dasar bagi pendaftaran perubahan pendaftaran tanah yang diakibatkanoleh perbuatan hukum itu.

Kata Kunci : Akta Jual Beli, Pejabat Pembuat Akta tanah.

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Segala puji dan syukur senantiasa dipanjatkan kehadirat Allah SWT, serta sholawat dan salam kepada nabi Muhammad Saw., karena atas rahmat dan nikmat Nya jualah skripsi dengan judul : TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DAN FUNGSI AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG DIBUATNYA.

Dengan segala kerendahan hati diakui bahwa skripsi ini masih banyak mengandung kelemahan dan kekurangan. semua itu adalah disebabkan masih kurangnya pengetahuan dan pengalaman penulis, karenanya mohon dimaklumi.

Kesempatan yang baik ini penulis ucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan dorongan dan bantuan, khususnya terhadap:

1. Bapak Dr. Abid Djazuli, SE., MM., Rektor Universitas Muhammadiyah Palembang beserta jajarannya;
2. Ibu Dr. Hj. Sri Suatmiati, SH., M.Hum., Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang beserta stafnya;
3. Bapak/Ibu Wakil Dekan I, II, III dan IV, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang;
4. Bapak Mulyadi Tanzili, SH., MH selaku Ketua Prodi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang;

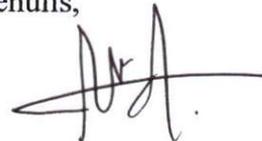
5. Ibu Mona Wulandari, SH, MH. Selaku pembimbing, sekaligus Pembimbing Akademik Penulis selama menempuh pendidikan yang telah banyak meluangkan waktu guna membimbing penulis selama menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.
6. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang;
7. Kedua orang tuaku tercinta dan saudara-saudaraku terkasih.

Semoga segala bantuan materil dan moril yang telah menjadikan skripsi ini dapat selesai dengan baik sebagai salah satu persyaratan untuk menempuh ujian skripsi, semoga kiranya Allah Swt., melimpahkan pahala dan rahmat kepada mereka.

Wassalamu'alaikum wr.wb.

Palembang, Pebruari 2017

Penulis,



M. THORIQ HIDAYATULLAH

DAFTAR ISI

	HALAMAN
HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PENGESAHAN DAN PERSETUJUAN	ii
PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI.....	iii
SURAT KETERANGAN ORISINALITAS SKRIPSI.....	iv
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	v
ABSTRAK.....	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI.....	ix
 BAB I : PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Permasalahan	8
C. Ruang Lingkup dan Tujuan	9
D. Definisi Operasional	9
E. Metode Penelitian	10
F. Sistematika Penulisan	12
 BAB II : TINJAUAN PUSTAKA	
A. Pengertian dan macam-macam hak Atas Tanah	13
B. Pengertian Jual Beli	28
C. Para pihak dalam Perjanjian Jual Beli	31
D. Pejabat pembuat Akta tanah.....	35

BAB III : PEMBAHASAN

A. Ruang lingkup kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap akta jual beli hak atas tanah yang dibuatnya	39
B. Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap akta jual beli hak atas tanah yang dibuatnya.....	43

BAB IV : PENUTUP

A. Kesimpulan.....	48
B. Saran-saran.....	48

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Negara Republik Indonesia adalah suatu organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat Indonesia yang dibentuk guna mengatur, mengurus, menyelenggarakan dan menyelesaikan kepentingan-kepentingan dari seluruh rakyat Indonesia. Demikian pula halnya dengan pengaturan, pengurusan, penyelenggaraan serta penyelesaian pengelolaan fungsi bumi, air dan ruang angkasa adalah sepenuhnya diserahkan kepada Negara sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat Indonesia.

Pengelolaan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya yang merupakan suatu karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada rakyat Indonesia adalah ditujukan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran seluruh rakyat Indonesia.

Landasan yuridis konstitusional Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 telah menyebutkan bahwa bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Berdasarkan ketentuan ini dapat tercermin bahwa bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya adalah dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Indonesia.

Azas penguasaan oleh Negara atas bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya ini, untuk selanjutnya oleh Undang-Undang Nomor 5

Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau yang lebih dikenal dengan singkatan Undang-Undang Pokok Agraria telah dijabarkan lebih lanjut, yakni bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya pada tingkat yang tertinggi dikuasai oleh Negara.

Pengertian dikuasai di sini memuat pengertian bahwa Negara adalah berwenang selaku organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat Indonesia untuk melakukan hal-hal sebagai berikut :

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan dan pemeliharannya;
2. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas bagai-bagian dari bumi, air dan ruang angkasa;
3. Mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa;
4. Penguasaan Negara hanyalah pada tingkat tertinggi saja sedangkan untuk tingkat yang terendah dapat diberikan dan dipunyai oleh seseorang atau badan-badan hukum tertentu;
5. Penguasaan terhadap bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dipergunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Indonesia.¹⁾

Kekuasaan Negara sebagaimana tercantum dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 juncto Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria tersebut di atas, adalah kekuasaan Negara atas bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.

Melalui hak menguasai Negara inilah, Negara akan dapat senantiasa mengendalikan atau mengarahkan fungsi bumi, air, ruang angkasa sesuai dengan kebijakan Pemerintah, sehubungan dengan kepentingan Nasional dan dengan adanya hak menguasai dari Negara ini, maka Negara berhak disektor

¹⁾Bachtiar Effendi, 2001, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Alumni, Bandung, hlm.2.

agraria untuk selalu campur tangan dengan pengertian bahwa setiap pemegang hak atas tanah tidak berarti bahwa ia akan terlepas dari hak menguasai Negara tersebut.

Negara Kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan Undang-undang Dasar 1945 adalah Negara hukum yang memberikan jaminan dan memberikan perlindungan atas hak-hak warga negara, antara lain hak warga Negara untuk mendapatkan, mempunyai dan menikmati hak milik.

Hak milik atas tanah sebagai salah satu jenis hak milik, sangat penting bagi Negara, bangsa dan rakyat Indonesia sebagai masyarakat yang sedang membangun kearah perkembangan industri. Akan tetapi, tanah yang merupakan kehidupan pokok manusia akan berhadapan dengan berbagai hal, antara lain :

1. Keterbatasan tanah, baik dalam jumlah maupun kualitas dibanding dengan kebutuhan yang harus dipenuhi;
2. Pergeseran pola hubungan antara pemilik tanah dan tanah sebagai akibat perubahan-perubahan yang ditimbulkan oleh proses pembangunan dan perubahan-perubahan sosial pada umumnya;
3. Tanah di satu pihak telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting, pada lain pihak telah tumbuh sebagai bahan perniagaan dan obyek spekulasi;
4. Tanah di satu pihak harus dipergunakan dan dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat lahir batin, adil dan merata, sementara di lain pihak harus dijaga kelestariannya.²⁾

Berdasarkan struktur dan bentuk penguasaan tanah secara ekonomis, ternyata tanah telah ditempatkan pada posisi yang mampu memancarkan sejumlah besar nilai yang tidak dapat digantikan peranannya oleh faktor yang

²⁾ Adrian Sutedi, 2002, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.1.

lain dan sebagai faktor produksi, ternyata tanah juga mampu membawa implikasi lain ke arah kegiatan ekonomis berikutnya, tergantung seberapa besar akses orang itu terhadap tanah.

Intinya tanah merupakan investasi yang sangat menguntungkan, karena nilainya tidak akan pernah turun, demikian juga pemiliknya tidak perlu susah memperbaiki mutu tanahnya, karena faktor alamiah yaitu tekanan penduduk yang terus bertambah dan kebutuhan manusia yang terus meningkat. Apalagi jika ada campur tangan manusia untuk mengupayakan naiknya nilai tambah tanah, maka tanah akan menjadi basis dari tambang kekayaan siapa saja yang mempunyai akses terhadapnya.

Permintaan akan tanah dewasa ini semakin meningkat dengan tajam, bahkan di banyak tempat telah terjadi komersialisasi tanah yang cenderung semakin individualistik dan terkonsentrasi pada segelintir pemilik. Kejadian ini menyebabkan fungsi sosial tanah sebagian besar telah tegeser dan berubah menjadi fungsi ekonomi atau produksi saja. Akibat perubahan fungsi penguasaan dan penggunaan tanah itu membawa kecendrungan distribusi yang lebih mengalir pada keuntungan kelompok atau golongan tertentu yang mempunyai akses memadai terhadap tanah.

Persoalan distribusi penguasaan tanah perlu mendapat perhatian, karena akan memperlihatkan bagaimana proses pemerataan dan keadilan penguasaan tanah itu dilaksanakan. Distribusi tanah di Indonesia sampai kini terus bergerak menuju bentuk stratifikasi yang semakin mengkrucut. Dari tahun ke tahun, tanah-tanah rakyat lepas ke tangan pemodal kuat, baik melalui proses

kelembagaan ataupun individu. Proses kelembagaan yang melepaskan tanah rakyat dengan jalan yang resmi yang disebut dengan proses Pengadaan Tanah.

Dewasa ini peranan tanah untuk pemenuhan berbagai keperluan meningkat terus menerus baik sebagai tempat bermukim maupun sebagai tempat kegiatan usaha. Dengan adanya hal tersebut maka semakin meningkat pula kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.³⁾

Jumlah luasnya tanah yang dapat di kuasai oleh manusia terbatas sekali, sedangkan jumlah manusia yang membutuhkan tanah senantiasa bertambah. Selain bertambah banyaknya jumlah manusia yang memerlukan tanah untuk tempat perumahan, juga kemajuan dan perkembangan ekonomi, sosial dan budaya teknologi menghendaki pula tersedianya tanah yang banyak misalnya untuk perkebunan, perternakan, pabrik-pabrik, perkantoran, tempat hiburan dan jalan-jalan untuk transportasi.

Indonesia merupakan salah satu negara agraris, di mana tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan masyarakat Indonesia umumnya yaitu sektor pertanian. Oleh sebab itu tanah sangat berperan penting terutama di dalam mencapai dan mewujudkan pembangunan nasional, yaitu menuju masyarakat yang adil dan makmur, merata baik materil dan spritual berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945.

Hak-hak atas tanah mulai dibicarakan orang ketika dua hal besar digabungkan, yaitu tanah atau wilayah (obyek) dan orang (subyek). Selama

³⁾ Supriadi, 2009, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.16.

kedua hal itu terpisah secara parsial, maka hak-hak atas tanah bukanlah menjadi suatu hal yang penting atau bahkan tidak dibicarakan sama sekali. Pentingnya pengaturan hak-hak atas tanah di Indonesia makin dirasakan seiring penambahan penduduk dan meningkatnya tingkat pendidikan dan kesejahteraan masyarakat.

Bertambahnya jumlah penduduk dan pembangunan yang terus meningkat dari tahun ketahun menyebabkan kebutuhan akan tanah meningkat pula, sedangkan persediaan tanah sangat terbatas. Keadaan yang demikian ini membawa dampak nilai ekonomi yang tinggi bagi tanah sekaligus mengakibatkan adanya perubahan kepemilikan tanah yaitu pola kepemilikan tanah yang bersifat komunal atau penguasaan kepemilikan tanah yang bersifat Individual atau sendiri.

Kebutuhan akan tanah di Indonesia kemudian melahirkan pembentukan Hukum Tanah Nasional. Pembentukan Hukum Tanah Nasional ini penting dilakukan untuk melakukan unifikasi hukum tanah akibat adanya dualisme hukum tanah sebelumnya, yaitu hukum tanah adat dan hukum tanah barat. Pembentukan Hukum Tanah Nasional diawali sejak dikeluarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Berkaitan dengan keadaan di atas, terkadang kepentingan pribadi harus dikorbankan demi kepentingan rakyat banyak, hal ini dikuatkan dengan Pasal 6 UUPA yang menyatakan bahwa hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Dengan adanya fungsi sosial, maka apabila pemerintah sewaktu-waktu

memerlukan tanah milik warganya dapat mengambil alih dengan memberikan ganti kerugian.⁴⁾

Hal ini bukan berarti bahwa kepentingan perseorangan dapat di kesampingkan, melainkan telah di lindungi sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 18 UUPA yaitu : "Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang di atur dengan Undang-undang."

Undang – undang pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, menentukan bahwa hak-hak atas tanah di Indonesia adalah : hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, hak-hak lain yang termasuk dalam hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang, serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai mana disebutkan di dalam Pasal 53.

Sehubungan dengan itu, peraturan-peraturan tentang penguasaan dan penggunaan tanah yang dengan singkat dapat disebut hukum tanah, seharusnya terdiri dari ketentuan-ketentuan yang sesuai dengan perkembangan.⁵⁾

Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat dari pada haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan negara.

⁴⁾ *Ibid.*, hlm.23.

⁵⁾ Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah dan isi.*, Djambatan, Jakarta, hlm. 41.

Dalam Pasal 6 UUPA di muat suatu pernyataan penting mengenai hak-hak atas tanah, yang merumuskan secara singkat sifat kebersamaan atau kemasyarakatan hak-hak atas tanah menurut konsepsi yang mendasari Hukum Tanah Nasional, Pasal 6 tersebut yang berbunyi sebagai berikut : "semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial".

Selain itu hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan dari pemegang hak yang satu ke hak yang lainnya yang sering disebut dengan jual beli hak atas tanah, terutama terhadap hak atas tanah yang sudah terdaftar dan di jual belikan melalui Pejabat pembuat Akta Tanah.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas terutama yang bersangkutan paut dengan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap akta jual beli hak atas tanah, maka menjadikan penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang selanjutnya dituangkan dalam skripsi ini yang diberi judul : TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DAN FUNGSI AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG DIBUATNYA.

B. Permasalahan

Adapun permasalahan dalam skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Apakah ruang lingkup kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap akta jual beli hak atas tanah yang dibuatnya ?
2. Bagaimanakah tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap akta jual beli hak atas tanah yang dibuatnya ?

C. Ruang Lingkup dan Tujuan

Untuk memperoleh pembahasan yang sistematis, sehingga sejalan dengan permasalahan yang dibahas, maka yang menjadi titik berat pembahasan dalam penelitian ini yang bersangkutan paut dengan ruang lingkup kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap akta jual beli hak atas tanah yang dibuatnya.

Tujuan Penelitian adalah untuk mengetahui dan mendapatkan pengetahuan yang jelas tentang :

1. Ruang lingkup kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap akta jual beli hak atas tanah yang dibuatnya
2. Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap akta jual beli hak atas tanah yang dibuatnya

D. Defenisi Konseptual

1. Jual beli (menurut B.W) adalah suatu perjanjian bertimbal-balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagian imbalan dari perolehan hak milik tersebut.⁶⁾
2. Hak atas tanah ialah hak yang memberi wewenang kepada yang empunya hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.

⁶⁾ Abdulkadir Muhammad, 2003, *Hukum Perdata Indonesia*, Alumni, Bandung, hlm. 83.

3. Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang menentukan bahwa : Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta outentik mengenai perbuatan hukum tertentu. Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

E. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis Penelitian yang digunakan dalam skripsi ini adalah jenis penelitian hukum yang dipandang dari sudut tujuan penelitian hukum yaitu penelitian hukum normatif, yang bersifat *deskriptif* atau menggambarkan.

2. Jenis dan Sumber data

Adapun jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang terdapat dalam kepustakaan, yang berupa peraturan perundang-undangan yang terkait, jurnal, hasil penelitian, artikel dan buku-buku lainnya

Data yang berasal dari bahan-bahan hukum sebagai data utama yang diperoleh dari pustaka, antara lain :

a. Bahan hukum primer

Bahan hukum yang mempunyai otoritas (*authoritatif*) yang terdiri dari peraturan perundang-undangan, antara lain, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-undang No 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

b. Bahan Hukum Sekunder

Yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti rancangan undang-undang, hasil-hasil penelitian, hasilnya dari kalangan hukum, dan seterusnya.

3. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian hukum ini teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu melalui studi kepustakaan (*library research*) yaitu penelitian untuk mendapatkan data sekunder yang diperoleh dengan mengkaji dan menelusuri sumber-sumber kepustakaan, seperti literatur, hasil penelitian serta mempelajari bahan-bahan tertulis yang ada kaitannya dengan permasalahannya yang akan dibahas, buku-buku ilmiah, surat kabar, perundang-undangan, serta dokumen-dokumen yang terkait dalam penulisan skripsi ini.

4. Teknik Analisa Data

Data yang diperoleh dari sumber hukum yang dikumpulkan diklasifikasikan, baru kemudian dianalisis secara kualitatif, artinya menguraikan data secara bermutu dalam bentuk kalimat yang teratur, sistematis, logis, tidak tumpang tindih, dan efektif, sehingga memudahkan interpretasi data dan pemahaman hasil analisis. Selanjutnya hasil dari sumber hukum tersebut dikonstruksikan berupa kesimpulan dengan menggunakan logika berpikir induktif, yakni penalaran yang berlaku khusus pada masalah tertentu dan konkrit yang dihadapi. Oleh karena itu hal-hal yang dirumuskan secara khusus diterapkan pada keadaan umum,

sehingga hasil analisis tersebut dapat menjawab permasalahan dalam penelitian.

F. Sistematika Penulisan

Skripsi ini terdiri dari empat bab dengan sistematika sebagai berikut :

Bab I, merupakan pendahuluan yang terdiri dari latar belakang, Permasalahan, Ruang Lingkup dan Tujuan Penelitian, Defenisi Operasional, Metode Penelitian, serta Sistematika Penulisan.

Bab II, merupakan tinjauan pustaka yang berisikan landasan teori yang erat kaitannya dengan obyek penelitian, yaitu : Pengertian dan macam-macam Hak atas Tanah, Pengertian Jual Beli, Para pihak dalam Perjanjian Jual Beli, Pejabat pembuat Akta Tanah.

Bab III, merupakan pembahasan yang berkaitan dengan Ruang lingkup kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap akta jual beli hak atas tanah yang dibuatnya dan Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap akta jual beli hak atas tanah yang dibuatnya.

Bab IV berisikan Kesimpulan dan saran

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian dan macam-macam Hak atas Tanah

Tanah merupakan salah satu kebutuhan manusia yang sangat *absolute* dan vital. Artinya kehidupan manusia di dunia tidak dapat dipisahkan dengan tanah, bahkan secara ekstrim bahwa manusia tidak bisa hidup tanpa adanya tanah sekalipun unsur kehidupan manusia di dunia juga dipengaruhi oleh faktor-faktor lain seperti, air, flora, fauna, benda-benda yang lain.⁷⁾

Tanah juga memiliki posisi yang sangat strategis dan sebagai kebutuhan yang mendasar karena sebagian besar aktivitas kehidupan manusia bersentuhan dengan tanah. Tanah dijadikan tempat tinggal manusia sehingga manusia dan tanah memiliki hubungan yang sangat erat bahkan dapat dirasakan mempunyai pertalian yang berakar dalam alam pikiran manusia.

Menurut B. Ter Harbzn hubungan antara manusia dengan tanah dibagi menjadi dua, yakni *pertama*, hubungan masyarakat dengan tanah, baik keluar maupun kedalam. Artinya masyarakat sebagai kesatuan, berkuasa memungut hasil dari tanah dan menolak orang lain diluar masyarakat tersebut untuk berbuat seperti itu, dan *kedua*, hubungan perseorangan dengan tanah. Artinya jika seorang anggota masyarakat menaruh hubungan perseorangan atas tanah yang berdasarkan hak pertanahan perseorangan tersebut ikut mendukungnya, maka hak pendukung tersebut disebut sebagai hak milik. Dengan demikian tanah dapat menjadi milik seseorang atau badan, dan menjadi bagian dari benda warisan atau harta perusahaan. Bahkan ditempat lain tanah menjadi benda yang keramat, sehingga menurut hukum adat manusia dengan tanah mempunyai hubungan hukum yang tidak hanya antara individu saja tetapi juga antara kelompok anggota masyarakat persekutuan hukum adat dalam hubungan hak ulayat.⁸⁾

⁷⁾ B. Ter Harbzn, 2004, *Azas-Azas dan Susunan Hukum Adat*, Pradnja Paramita, Jakarta. hlm.21.

⁸⁾ Ibid., hlm 27

Secara teoritis dan alami keberadaan manusia akan bertumbuh dan berkembang selalu berkaitan dengan tanah, manusia mengembangkan keturunannya selama berada dimuka bumi (tanah). Pertumbuhan dan perkembangan tersebut membawa konsekuensi logis untuk kebutuhan manusia akan tanah sebagai tempat tinggal tetapi disisi lain keadaan tanah tidak bertambah bahkan dimungkinkan terjadi pengurangan atas peruses alam, kondisi yang demikian akan menimbulkan permasalahan bagi manusia sehingga tanah cenderung dijadikan sebagai obyek yang memiliki nilai berharga bagi kehidupan manusia.

Menurut A. P. Parlindungan. Dalam filsafat jawa dikatakan bahwa kebutuhan pokok manusia terkait dengan, *sandang* (pakaian), diperoleh dari tanah yang menghasilkan tanaman tertentu untuk membuat kain sebagai penutup badan manusia untuk melindungi dari hawa dan hujan serta untuk memenuhi kebutuhan estetika manusia berupa berbagai mode dan ciri khas pakaian dari berbagai suku bangsa di dunia *pangan* (makanan), dapat diperoleh dari bercocok tanam yang hasilnya dikonsumsi oleh manusia itu sendiri. dan *papan* (tempat tinggal), juga menggunakan tanah untuk areal tertentu seperti mendirikan bangunan sebagai tempat tinggal manusia guna melindungi diri dan keturunannya.⁹⁾

Adapun macam-macam hak atas tanah menurut UUPA, antara lain sebagai berikut :

1. Hak Milik

Menurut Pasal 20 UUPA, Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat fungsi social. Turun-temurun menunjukkan bahwa hak tersebut dapat berlangsung

⁹⁾ A. P. Parlindungan, 2001, *Komentar Atas Undang-undang Perumahan dan Pemukiman dan Undang-undang Rumah Susun*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 83.

terus selama pemilik masih hidup dan jika dia meninggal dunia, hak tersebut dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya.

Terkuat menunjukkan bahwa kedudukan hak itu paling kuat jika dibandingkan dengan hak-hak atas tanah lainnya, karena terdaftar dan pemilik hak diberi tanda bukti hak (sertifikat), sehingga mudah dipertahankan terhadap pihak lain. Di samping itu, jangka waktu kepemilikannya tidak terbatas.

Terpenuhi menunjukkan bahwa hak itu memberikan kepada pemiliknya wewenang paling luas, jika dibandingkan dengan hak-hak atas tanah lainnya, tidak berinduk pada hak atas tanah lain, dan peruntukannya tidak terbatas selama tidak ada pembatasan dari penguasa. Ini menunjukkan bahwa hak milik mempunyai fungsi social. Sifat-sifat seperti ini tidak ada pada hak-hak atas tanah lainnya.

Boedi Harsono, menginventarisasi ciri-ciri hak milik sebagai berikut ini.

1. hak yang terkuat dan terpenuh;
2. hak turun-temurun dan dapat diwariskan;
3. menjadi induk hak-hak atas tanah lainnya;
4. dapat menjadi jaminan hutang yang dibebani hak tanggungan;
5. dapat dialihkan kepada pihak lain;
6. dapat dilepaskan oleh pemiliknya dan menjadi tanah Negara;
7. dapat diwakafkan.¹⁰⁾

Menurut ketentuan Pasal 21 ayat (1) UUPA, hanya warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik atas tanah. Apabila ketentuan ini dihubungkan dengan Pasal 21 ayat (4) UUPA, maka hak milik hanya dapat dipunyai oleh warga Negara Indonesia yang memiliki kewarganegaraan

¹⁰⁾ *Ibid.*, hlm. 76.

tunggal karena warga Negara yang memiliki kewarganegaraan rangkap (dwi kewarganegaraan) statusnya disamakan dengan warga Negara asing, sehingga dia tidak dapat mempunyai hak milik atas tanah. Baginya berlaku ketentuan Pasal 21 ayat (3) UUPA. Di samping syarat tersebut, khusus untuk tanah pertanian juga harus dipenuhi ketentuan land reform mengenai batas maksimum luas tanah pertanian.

Namun demikian, Pasal 21 ayat (3) UUPA tidak menutup kemungkinan bagi warga Negara asing untuk mempunyai tanah hak milik dengan perbuatan hukum tertentu dan syarat tertentu, yaitu:

1. pewarisan tanpa wasiat;
2. pencampuran harta kekayaan;
3. peralihan status kewarganegaraan;

Peralihan hak milik dibatasi waktunya, yaitu hanya dalam jangka waktu satu tahun. Dalam jangka waktu tersebut, hak milik atas tanah harus dilepaskan dan penerima peralihan hak itu memenuhi syarat sebagai pemilik. Apabila ketentuan jangka waktu satu tahun itu dilalaikan, maka hak milik menjadi hapus dan tanahnya menjadi tanah Negara, dengan ketentuan hak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

Pada dasarnya, badan hukum tidak dapat mempunyai hak milik atas tanah, alasannya adalah sebagai berikut:

1. Untuk keperluan usahanya, badan hukum tidak mutlak memerlukan hak milik.
2. Agar dapat dicegah usaha-usaha yang bermaksud menghindari ketentuan batas maksimum luas tanah seperti yang ditentukan dalam Pasal 17 UUPA.

3. Warga Negara asing dengan badan hukum itu dapat menguasai tanah hak milik.
4. Jika badan hukum ekonomi kuat dibolehkan mempunyai hak milik atas tanah, maka dikhawatirkan hak milik rakyat banyak akan jatuh ke dalam kekuasaan badan hukum itu.¹¹⁾

Meskipun demikian, Pasal 21 ayat (2) UUPA memberi kemungkinan kepada badan hukum tertentu yang ditunjuk oleh pemerintah untuk mempunyai hak milik atas tanah, dan pemerintah menetapkan persyaratannya. Kewenangan menunjuk badan hukum tertentu itu berdasarkan ketentuan Pasal 21 ayat (2) UUPA yang disebut *escape clause*. Peraturan pelaksanaan pasal tersebut adalah Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan Hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah. Badan hukum yang dimaksud adalah :

1. Bank yang didirikan oleh Negara (bank Negara);
2. Perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Perkoprasian.
3. Badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (sekarang Menteri Dalam Negeri) setelah mendengar pendapat Menteri Agama.
4. Badan social yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (sekarang Menteri Dalam Negeri) setelah mendengar Menteri Sosial (sekarang sudah tidak ada).

Persyaratan yang ditetapkan oleh pemerintah bagi badan hukum tersebut adalah sebagai berikut:

1. Bagi bank Negara, tanah hak milik digunakan untuk tempat bangunan kantor dan perumahan karyawannya. Tanah yang diperoleh dari pelelangan umum hasil eksekusi bank ybs. Jika tidak digunakan untuk keperluan tersebut, dalam waktu satu tahun sejak diperoleh harus dialihkan kepada pihak lain yang dapat mempunyai hak milik atas tanah, dengan izin Menteri Agraria (sekarang menteri Dalam Negeri).

¹¹⁾ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2004, *Hak-hak Atas Tanah*, Prenada Mulia, Jakarta, hlm.33.

2. Bagi perkumpulan koperasi pertanian, tanah pertanian luasnya tidak melebihi batas maksimum yang ditetapkan dalam Undang-Undang No. 56 Tahun 1960.
3. Bagi badan keagamaan dan badan social, tanah hak milik digunakan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan usaha keagamaan dan social.¹²⁾

Selain dari badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah, tidak ada badan hukum lain yang dapat mempunyai hak milik atas tanah, misalnya Perseroan Terbatas, Instansi Pemerintah, Pemerintah Daerah. Perseroan Terbatas misalnya ingin memperluas usahanya dengan membeli tanah hak milik anggota masyarakat, dilarang oleh Pasal 26 ayat (2) UUPA dengan akibat jual beli itu batal demi hukum, dan tanahnya jatuh kepada Negara. Pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tanah tidak dapat dituntut kembali. Upaya yang diperkenankan oleh UUPA adalah badan hukum hanya dapat mempergunakan hak-hak atas tanah yang bukan hak milik.

2. Hak Guna Usaha

Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai oleh Negara dalam jangka waktu tertentu guna perusahaan pertanian atau peternakan. Hak guna usaha memberi wewenang kepada yang berhak untuk mempergunakan tanah haknya itu tetapi dalam lingkup terbatas, yaitu hanya untuk perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan. Dalam pengertian "pertanian" termasuk pula perkebunan. Tanah hak guna usaha tidak dilarang digunakan untuk mendirikan bangunan, asal bangunan itu berhubungan langsung dengan usaha pertanian, perikanan, atau peternakan.¹³⁾

Hak guna usaha termasuk hak atas tanah yang bukan bersumber pada hukum adapt, melainkan hak atas tanah baru yang diadakan untuk memenuhi keperluan masyarakat moderen. Hak guna usaha diberikan untuk jangka waktu

¹²⁾ *Ibid.*, hlm. 35.

¹³⁾ Effendi Perangin, 2001, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali, Jakarta, hlm 47

lama. Menurut ketentuan Pasal 29 UUPA, jangka waktu paling lama 25 tahun, dan untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan paling lama 35 tahun. Jangka waktu tersebut masih dapat diperpanjang lagi selama 25 tahun atas permintaan pemegang hak dengan mengingat keadaan perusahaan. Berhubung jangka waktu itu paling lama, maka hak guna usaha tidak dimungkinkan pemberiannya oleh pemilik tanah. Alasannya adalah pemilik tanah akan terlalu lama berpisah dengan tanahnya. Lagi pula, pada tanah milik yang dikasai oleh pihak lain itu berlaku daluarsa. Oleh karena itu, hak guna usaha hanya dimungkinkan atas tanah yang dikuasai Negara.

Boedi Harsono, menginventarisasi ciri-ciri hak guna usaha sebagai berikut:

- a. hak yang harus didaftarkan;
- b. dapat beralih karena pewarisan;
- c. mempunyai jangka waktu terbatas;
- d. dapat dijadikan jamunan hutang;
- e. dapat dialihkan kepada pihak lain;
- f. dapat dilepaskan menjadi tanah Negara.¹⁴⁾

Hak guna usaha dapat diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 (lima) hektar. Jika luas tanah 25 hektar atau lebih, harus menggunakan investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik sesuai dengan perkembangan zaman (Pasal 28 ayat (2) UUPA). Maksud ketentuan ini adalah agar hak guna usaha dapat dimanfaatkan tidak hanya oleh perusahaan besar, melainkan juga oleh perusahaan yang tidak besar yang berusaha di bidang pertanian, perikanan, atau peternakan.

¹⁴⁾ Boedi Harsono, *Op.Cit.*, hlm. 79.

Usaha dalam bidang pertanian, perikanan, atau peternakan yang memerlukan tanah yang luasnya kurang dari 5(lima) hektar cukup diberikan dengan hak milik atau hak pakai. Dihubungkan dengan ketentuan Pasal 1 UU No. 56 Tahun 1960, maka hak guna usaha termasuk jenis hak atas tanah yang dikecualikan dari ketentuan luas batas maksimum pemilikan dan/atau penguasaan tanah pertanian.

Yang dapat mempunyai hak guna usaha adalah warga Negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Jika ada orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna usaha tetapi tidak memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan Pasal 30 ayat (1) UUPA, maka menurut ketentuan Pasal 30 ayat (2) subjek hak. Dalam jangka waktu 1 (satu) tahun wajib melepaskan atau mengalihkan haknya itu kepada pihak (subjek) lain yang memenuhi syarat. Jangka waktu satu tahun itu terhitung sejak tidak dipenuhinya syarat-syarat sebagai subjek hak guna usaha.

Subjek hak guna usaha yang tidak memenuhi syarat itu antara lain:

- (1) Seorang warga Negara Indonesia yang berganti kewarganegaraan menjadi warga Negara asing.
- (2) Badan hukum yang memindahkan kedudukannya di luar negeri.

Dalam hal subjek hak tersebut tidak mau melepaskan atau mengalihkannya, maka hak itu hapus karena hukum dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan menurut ketentuan yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah.

Jadi, hapusnya hak itu tidak memerlukan keputusan instansi eksekutif maupun pengadilan. Kalaupun ada keputusan tentang hal itu, sifatnya hanya *deklaratoir* bukan *konstitutif*. Kata “diindahkan” dalam Pasal 30 ayat (2) UUPA mempunyai pengertian bahwa hak-hak tersebut tidak musti harus dapat berlangsung setelah hak guna usahanya hapus, melainkan dapat saja diberikan kompensasi dalam bentuk lain.¹⁵⁾

3. Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah milik orang lain dengan jangka waktu tertentu. Hak guna bangunan mempunyai ciri-ciri berikut ini:

- a. harus didaftarkan;
- b. dapat beralih karena pewarisan;
- c. jangka waktunya terbatas;
- d. dapat dijadikan jaminan hutang;
- e. dapat dialihkan kepada pihak lain;
- f. dapat dilepaskan oleh pemegangnya.¹⁶⁾

Hak guna bangunan dapat diberikan atas tanah Negara atau tanah milik perseorangan. Oleh karena itu, hak guna bangunan dapat terjadi karena, penetapan pemerintah, bagi tanah Negara dan perjanjian, bagi tanah milik perseorangan.

Jangka waktu hak guna bangunan adalah 30 tahun yang dapat diperpanjang paling lama 20 tahun atas permintaan yang bersangkutan dengan mengingat keperluan dan keadaan bangunannya. Penggunaan tanah untuk bangunan tidak berarti bahwa pemegangnya tidak boleh menanam sesuatu, atau membuat empang untuk memelihara ikan. Namun, yang penting adalah

¹⁵⁾ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Op.Cit.*, hlm. 42.

¹⁶⁾ Boedi Harsono, *Op.Cit.*, hlm.81.

tujuan pokok hak guna bangunan, yaitu mendirikan bangunan di atas tanah tersebut.

Dalam hak-hak guna bangunan atas tanah milik perseorangan, perlu diingat bahwa perjanjian antara pemilik tanah dan pihak yang akan memperoleh hak harus dibuat secara otentik. Menurut Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961, hak guna bangunan harus dibuktikan dengan akta yang dibuat di hadapan PPAT. Adapun yang dapat mempunyai hak guna bangunan adalah: warga Negara Indonesia; dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat, dalam waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Jika dalam waktu tersebut tidak diperhatikan/dilaksanakan, maka hak tersebut hapus karena hukum dengan ketentuan bahwa hak pihak lain akan diindahkan menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam hal seseorang mendapat warisan hak guna bangunan, sedangkan dia adalah warga Negara asing, maka hak guna bangunan tersebut tidak sekaligus hapus. Begitu juga seorang warga Negara Indonesia yang mempunyai hak guna bangunan, kemudian berubah menjadi warga Negara asing (WNA), maka dalam waktu satu tahun harus diakhiri. Jika tidak diakhiri, maka haknya hapus karena hukum, dan tanahnya menjadi tanah Negara. Namun bagi yang bersangkutan dapat saja mengajukan permohonan hak

sesuai dengan kedudukan subjek yang bersangkutan, misalnya dengan hak pakai.

Bagaimana jika ahli waris hak guna bangunan adalah orang yang memenuhi syarat bersama-sama dengan orang yang tidak memenuhi syarat. Dalam keadaan demikian, maka dalam waktu satu tahun bagi yang tidak memenuhi syarat harus memindahkan/melepaskan kepada yang memenuhi syarat. Apabila dalam waktu tersebut pemilikan pihak yang tidak memenuhi syarat tidak diakhiri, menurut Boedi Harsono, bukan hanya bagiannya yang hapus, seluruh hak atas tanah menjadi hapus. Hal ini disebabkan oleh:

- a. hak guna bangunan milik bersama tidak dapat ditentukan bagian tanah mana kepunyaan pihak yang memenuhi syarat, dan bagian mana pula kepunyaan pihak yang tidak memenuhi syarat.
- b. Apabila hak guna bangunan tersebut tersebut tidak hapus, maka akan timbul keadaan seseorang yang tidak memenuhi syarat dapat terus mempunyai hak guna bangunan. Keadaan ini bertentangan dengan ketentuan hak guna bangunan.¹⁷⁾

Namun demikian, pihak yang memenuhi syarat mempunyai prioritas untuk meminta kembali hak atas tanahnya melalui permohonan kepada instansi yang berwenang.

4. Hak Pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan memungut hasil tanah yang dikuasai langsung langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang atau dalam perjanjian dengan pemilik tanah yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian

¹⁷⁾ *Ibid.*, hlm. 82.

pengolahan tanah, asal segala sesuatunya tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang ini.

Hak pakai mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:

- a. Penggunaan tanah bersifat sementara (tidak begitu lama).
- b. Dapat diperjanjikan tidak jatuh kepada ahli waris.
- c. Tidak dapat dijadikan jaminan hutang.
- d. Dapat dialihkan dengan izin jika tanah Negara, dimungkinkan oleh perjanjian jika tanah hak milik.
- e. Dapat dilepaskan, sehingga kembali kepada Negara atau pemilik.¹⁸⁾

Menurut ketentuan Pasal 41 ayat (2) UUPA, jangka waktu hak pakai dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:

- (1) selama jangka waktu tertentu;
- (2) selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu, misalnya peribadatan atau kedutaan Negara lain.

Jangka waktu hak pakai yang diberikan kepada perseorangan atau badan hukum biasanya 10 (sepuluh) tahun dan wewenangnya terbatas. UUPA tidak menentukan bahwa hak pakai dapat dibebani hak tanggungan walaupun kenyataannya hak pakai mempunyai nilai ekonomi.

Hak pakai dapat diberikan atas tanah Negara atau hak milik perseorangan. Oleh karena itu, hak pakai dapat terjadi karena:

- a. penetapan pemerintah, atau permohonan kepada instansi yang berwenang;
- b. perjanjian dengan pemilik tanah.

Mereka yang dapat mempunyai hak pakai adalah :

- a. warga Negara Indonesia;

¹⁸⁾ *Ibid.*, hlm.84.

- b. warga Negara asing yang berkedudukan di Indonesia;
- c. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Karena hak pakai dapat diberikan kepada warga Negara asing, maka harus dicegah jangan sampai terjadi penyalahgunaan sebagai upaya untuk menghindari ketentuan Pasal 26 ayat (2) UUPA, yaitu pemberian hak pakai kepada warga Negara asing, padahal sebenarnya perbutan hukum itu adalah jual beli.

Apabila hak pakai itu diberikan oleh pemilik tanah, maka pemberiannya dilakukan dengan perjanjian antara pemilik tanah dan penerima hak. Perjanjian yang menciptakan hak pakai ini tidak ditentukan dengan akta otentik atau di bawah tangan, bahkan dapat juga lisan. Wewenang dan kewajiban kedua belah pihak, jangka waktu, pembayaran, dsb. Ditentukan dalam perjanjian yang mereka buat.

5. Hak Sewa

Hak sewa adalah hak yang memberi wewenang untuk menggunakan tanah milik orang lain dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewanya. UUPA membedakan hak sewa atas tanah menjadi dua macam, yaitu:

- a. hak sewa untuk bangunan;
- b. hak sewa untuk tanah pertanian.

Hak sewa mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:

- a. jangka waktunya terbatas;
- b. bersifat perseorangan;

- c. tidak boleh dialihkan tanpa izin;
- d. dapat diperjanjikan putus karena meninggal;
- e. tidak dapat dijadikan jaminan hutang;
- f. tidak putus karena pengalihan hak sewa;
- g. dapat dilepaskan oleh penyewa.¹⁹⁾

Mereka yang dapat menjadi subjek hak sewa adalah sebagai berikut:

- a. warga Negara Indonesia;
- b. waraga Negara asing yang berkedudukan di Indonesia;
- c. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- d. badan hukm asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

6. Hak Pengelolaan

Di samping hak atas tanah yang terdapat dalam UUPA, masih ada hak atas tanah yang diatur di luar UUPA, yaitu hak pengelolaan. Hak ini pertama kali diatur dalam Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1965 tentang pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan atas Tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan Tentang Kebijakan Selanjutnya. Menurut peraturan tersebut, hak pengelolaan yang ada pada waktu mulai berlakunya UUPA berasal dari konversi hak penguasaan, yang tanahnya selain digunakan untuk kepentingan instansi yang bersangkutan, juga dapat diberikan kepada pihak ketiga dengan suatu hak. Hak pengelolaan yang berasal dari hak penguasaan itu berlangsung selama tanahnya digunakan untuk kepentingan itu.

¹⁹⁾ *Ibid.*, hlm. 87.

Menurut ketentuan Pasal 3 Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 tahun 1974, hak pengelolaan adalah hak atas tanah yang memberi wewenang kepada pemegangnya untuk :

- a. merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan;
- b. menggunakan tanah yang bersangkutan untuk keperluan pelaksanaan usaha;
- c. menyerahkan bagian tanah yang bersangkutan kepada pihak ketiga dengan hak pakai untuk jangka waktu 6 tahun;
- d. menerima uang pemasukan/ganti kerugian dan uang wajib tahunan.

Wewenang untuk menyerahkan tanah kepada pihak ketiga hanya terbatas pada:

- a. tanah yang luasnya maksimum 1.000 meter persegi;
- b. warga Negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- c. pemberian hak untuk yang pertamakali saja, dengan ketentuan bahwa perubahan, perpanjangan, dan penggantian hak tersebut akan dilakukan oleh instansi yng berwenang, dan pada dasarnya tidak mengurangi penghasilan yang diterima sebelumnya oleh pemegang.

Hak pengelolaan dapat diberikan kepada :

- a. Departemen, Direktorat, atau Pemerintah Daerah;
- b. Badan-badan lain yang untuk melaksanakan tugasnya memerlukan penguasaan tanah Negara dengan wewenang seperti diuraikan di atas, misalnya otoritas pelabuhan.

B. Pengertian Jual Beli

Perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang timbal balik karena menyangkut dua perbuatan yang bertimbal balik yaitu menjual dan membeli. Selain itu, jual beli merupakan persesuaian kehendak antara penjual dan pembeli mengenai barang dan harga. Jadi sesuai dengan asas hukum perikatan, perjanjian jual beli juga bersifat konsensual, yaitu berdasarkan kesepakatan antara pembeli dan penjual. Sifat konsensual ini ditegaskan dalam pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yakni : “Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”. Dari pasal itu pula dapat diketahui bahwa inti dari perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Tanpa barang dan harga, jual beli tidak ada.²⁰⁾

Perjanjian diartikan sebagai peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang saling berjanji untuk menyerahkan sesuatu, melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu. Ketiga hal yang terakhir tersebut merupakan prestasi yang diperjanjikan, sesuai dengan pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1234 tersebut menyatakan bahwa tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu. Suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan karena kedua belah pihak setuju untuk melakukan prestasi.

Mengenai jual beli itu sendiri menurut pengertian yang diberikan oleh undang-undang, dalam hal ini Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau WB, jual beli adalah : “suatu perjanjian atau persetujuan timbal balik antara pihak yang satu (si penjual berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lain (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut”.²¹⁾

²⁰⁾ R. Subekti, 2003, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermedia, Jakarta, hlm. 116

²¹⁾ R. Subekti, 2006, *Aneka, Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 1

Perkataan jual-beli menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan dari pihak yang lain dinamakan membeli. Istilah yang mencakup dua perbuatan yang bertimbal balik adalah sesuai dengan istilah Belanda *koop and perkoop* yang juga mengandung pengertian bahwa pihak yang satu "*verkoop*" (menjual) sedang yang lainnya "*koop*" (membeli). Dalam bahasa Inggris jual beli disebut dengan hanya "*sale*" saja yang berarti "penjualan" (hanya dilihat dari sudutnya si penjual) begitu pula dalam bahasa Perancis disebut hanya dengan "*vente*" yang juga berarti "penjualan", sedangkan dalam bahasa Jerman dipakainya perkataan "*Kauf*" yang berarti "pembelian".

Barang yang menjadi objek perjanjian jual-beli harus cukup tertentu, setidak-tidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat ia akan diserahkan hak miliknya kepada si pembeli. Dengan demikian adalah sah menurut hukum misalnya jual-beli mengenai panen yang akan diperoleh pada suatu waktu dari sebidang tanah tertentu.

Jual-beli yang dilakukan dengan percobaan atau mengenai barang-barang yang biasanya dicoba terlebih dahulu, selalu dianggap telah dibuat dengan suatu syarat tangguh. Dengan demikian maka jual beli mengenai sebuah lemari es, meskipun barang dan harga sudah disetujui, baru jadi kalau barangnya sudah dicoba dan memuaskan. Begitu pula halnya dengan jual beli sebuah pesawat radio atau televisi. Harga yang dibayarkan dalam jual beli berbentuk uang. Harga ini dapat langsung dibayar tunai dan dapat dijadikan hutang sehingga timbul hutang piutang. Tetapi dalam jual beli yang dilakukan sehari-hari, biasanya ketika barang diserahkan, seketika itu juga pembayaran dilakukan.²²⁾

Jual beli harus dilakukan sesuai dengan hukum yang berlaku, dimana arti hukum itu sendiri adalah rangkaian peraturan mengenai tingkah laku orang-orang sebagai anggota suatu masyarakat dan bertujuan untuk

²²⁾ R. Setiawan, 2006, *Hukum Perikatan*, . Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 46

mengadakan tata tertib diantara anggota masyarakat. Ini sesuai dengan apa yang dikemukakan oleh Wirjono, yaitu : kapan suatu jual beli dianggap terjadi ditegaskan oleh hukum dan bilamana tujuan perekonomian, yaitu pemindahan hak milik terlaksana, dan bagaimana wujud hak-hak dan kewajiban-kewajiban dari kedua belah pihak pada waktu sebelum dan sesudah terjadi jual beli itu, terjadi juga ditegaskan oleh hukum.²³⁾

Dengan demikian pengertian dari jual beli menurut Prof. Wirjono adalah “Suatu perhubungan hukum mengenai harta benda kekayaan-kekayaan antara dua pihak, dimana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji akan melakukan sesuatu hal atau akan tidak melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu”.²⁴⁾

Pengertian jual beli, menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1457 hanya menyebutkan “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”.

Menurut Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli itu telah terjadi di antara pihak setelah tercapainya kata sepakat tentang barang dan harganya, meskipun barang belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahan belum dilakukan. Hal ini dapat dilihat dari pasal 584 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan beberapa cara pemindahan hak milik, yang diantaranya disebutkan penyerahan barang berdasarkan suatu persetujuan atau perbuatan hukum yang dimaksud

²³⁾ Wirjono Prodjodikoro, 2002, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, hlm. 16.

²⁴⁾ Ibid., hlm. 25.

memindahkan hak milik atas suatu barang dari tangan seseorang ke tangan orang lain. Jadi pada saat jual beli dilaksanakan, hak milik barang yang bersangkutan tidak dengan sendirinya berpindah ke si pembeli. Hak milik ini baru berpindah ke tangan pembeli jika barangnya sudah diserahkan. Jika barang belum diserahkan, hak milik tetap ada ditangan penjual. Hal ini ditegaskan lagi dalam Pasal 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi sebagai berikut : “Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut pasal 612, 613 dan 616”. Pasal 612 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan tentang penyerahan benda bergerak yang bertubuh dilakukan secara nyata, pasal 163 tentang penyerahan piutang atas nama dan benda tidak bertubuh lainnya yang dilakukan dengan membuat akta otentik atau dibawah tangan, sedangkan pasal 616 menyatakan tentang penyerahan atau penunjukan benda tidak bergerak dilakukan dengan pengumuman akta yang bersangkutan dengan cara yang ditentukan dalam pasal 620. Jadi perjanjian jual beli bersifat obligator, hanya menimbulkan hak dan kewajiban, belum memindahkan hak milik.

C. Para pihak dalam Perjanjian Jual Beli

Pembahasan tentang akta jual beli hak atas tanah dalam praktik seringkali disebut dengan istilah jual beli tanah. Penggunaan istilah jual beli tanah adalah untuk keperluan praktis, tetapi sebenarnya yang diperjualbelikan atau yang menjadi obyek jual beli adalah hak atas tanah bukan tanahnya. Tujuan jual beli hak atas tanah adalah supaya pembeli dapat secara sah

menguasai dan menggunakan hak atas tanah tersebut. Dalam perkembangannya, yang diperjualbelikan tidak hanya hak atas tanah, tetapi adanya hak milik yang terletak diatas tanah pihak lain, baik berupa hak milik, hak guna bangunan, hak pakai, hak pengelolah maupun hak milik negara atau lazim disebut tanah negara. Perkembangan lain jual beli hak atas tanah saat ini juga meliputi bangunan yang ada diatasnya serta tanaman atau pepohonan yang ada/tumbuh diatas tanah tersebut.

Menurut Boedi Hars Harsono, pengertian jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga pembeli membayar harganya kepada penjual. Jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dan penjual kepada pembeli itu masuk dalam hukum agraria atau hukum tanah.²⁵⁾

Ruang lingkup pengertian jual beli tanah objeknya terbatas hanya pada hak milik atas tanah. Dalam hukum positif yang mengatur hak atas tanah, yang dapat menjadi objek jual beli tidak hanya terbatas hanya pada Hak Milik, namun juga Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, maupun Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Sifat jual beli tanah berdasarkan konsep Hukum Adat menurut Effendi Perangin, adalah:

1. Contant atau Tunai

Contant atau tunai, artinya harga tanah yang dibayar itu seluruhnya, tetapi bisa juga sebagian. Akan tetapi biarpun dibayar sebagian, menurut hukum dianggap telah dibayar penuh. Pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan pada saat yang bersamaan. Pada saat itu, jual beli menurut hukum telah selesai. Sisa harga yang belum dibayar dianggap sebagai utang pembeli kepada bekas pemilik tanah (penjual). Hal ini berarti, jika kemudian

²⁵⁾ Boedi Harsono, 2008, Hukum Agraria, Sejarah dan Isi, Djambatan, Jakarta, hlm 135

pembeli tidak membayar sisa harganya, maka bekas pemilik tanah tidak dapat membatalkan jual beli tanah tersebut. Penyelesaian pembayaran sisa harga tersebut dilakukan menurut hukum perjanjian utang piutang.

2. Terang

Terang, artinya jual beli tanah tersebut dilakukan di hadapan kepala desa (kepala adat) yang tidak hanya bertindak sebagai saksi tetapi juga dalam kedudukannya sebagai pihak yang menanggung bahwa jual beli tanah tersebut

tidak melanggar hukum yang berlaku. Jual beli tanah yang dilakukan di hadapan kepala desa (kepala adat) menjadi “terang” dan bukan perbuatan hukum yang “gelap”. Artinya pembeli mendapatkan pengakuan dan masyarakat yang bersangkutan sebagai pemilik tanah yang baru dan mendapatkan perlindungan hukum jika pada kemudian hari ada gugatan terhadapnya dan pihak yang menganggap jual beli tanah tersebut tidak sah.²⁶⁾

Senada dengan Effendi Perangin, menurut Maria S. W Sumardjono,

sifat jual beli tanah menurut hukum adat, adalah:

1. Tunai

Tunai, artinya penyerahan hak atas tanah oleh pemilik tanah (penjual) dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pihak lain (pembeli). Dengan perbuatan hukum jual beli tersebut, maka seketika itu juga terjadi peralihan hak atas tanah. Harga yang dibayarkan pada saat penyerahan hak tidak harus lunas atau penuh dan hal ini tidak mengurangi sifat tunai tadi. Kalau ada selisih/sisa dan harga, maka hal ini dianggap sebagai utang pembeli kepada penjual yang tunduk pada hukum utang piutang.

2. Riil

Riil, artinya kehendak atau niat yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata-nyata menunjukkan tujuan jual beli tersebut, misalnya dengan diterimanya uang oleh penjual, dan dibuatnya perjanjian di hadapan kepala desa.

3. Terang

Terang, artinya untuk perbuatan hukum tersebut haruslah dilakukan di hadapan kepala desa sebagai tanda bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.²⁷⁾

²⁶⁾ Effendi Perangin, Op.Cit., hlm 83

²⁷⁾ Maria S. W Sumardjono, 2001, *Aspek Teoritis Peralihan Hak Atas Tanah Menurut UUPA*, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, hlm. 11

Menurut ketentuan tersebut, jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT. Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam jual beli tanah, proses jual beli tanah hanya dapat dilakukan di atas tanah yang dimiliki berdasarkan hak-hak atas tanah, artinya obyek tanah yang disyahkan dengan bukti kepemilikan hak atas tanah. Dengan demikian dapat diketahui bahwa penjual adalah sebagai orang atau pihak yang berhak dan sah menurut hukum untuk menjual.

Proses jual beli hak atas tanah yang telah didaftarkan atau telah bersertifikat memiliki resiko hukum yang rendah, karena hak kepemilikan dan subyek hukum penjual telah jelas dan terang, namun tidak demikian bagi tanah yang belum didaftarkan hak kepemilikannya atau belum bersertifikat, memiliki resiko hukum dan kerawanan yang lebih tinggi. Oleh karena itu terhadap obyek jual beli hak atas tanah yang belum didaftarkan atau belum bersertifikat lebih menekankan kejelian dan kehati-hatian, agar jelas dan terang penjual adalah sebagai pihak yang sah dan berhak untuk menjual. Hal ini dapat dicermati dan persyaratan-persyaratan formil yang melekat sebagai alas hak. Di sisi lain mekanisme dan prosedur jual beli tanah juga berbeda dengan hak atas tanah yang telah didaftarkan atau yang memiliki sertifikat.

Hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek jual beli adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas tanah negara dengan ijin dari pejabat yang berwenang, dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun sebagaimana diatur dalam Undang Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang

Rumah Susun. Tidak semua hak atas tanah dapat dijadikan obyek jual beli. Hak atas tanah yang tidak dapat diperjualbelikan adalah hak pakai atas tanah negara yang diberikan untuk waktu yang tidak ditentukan selama tanah yang digunakan untuk keperluan tertentu. Misalnya, Hak Pakai yang dimiliki oleh lembaga/instansi Pemerintah, Perwakilan Negara Asing atau Badan/ Organisasi Internasional, dan Badan Sosial (Penjelas Pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996).

D. Pejabat Pembuat Akta Tanah

Notaris adalah sebuah profesi yang ada sejak abad ke 2-3 di masa Roma kuno, dikenali sebagai scribe, tabellius atau notarius. Pada masa itu, mereka adalah golongan orang yang mencatat pidato. Istilah Notaris diambil dari pengabdinya, Notarius yang kemudian menjadi istilah atau titel bagi golongan orang penulis cepat atau stenografer. Notaris merupakan profesi hukum yang tertua di dunia.

Pengertian lain dari Notaris adalah orang yang mendapatkan kuasa dari pemerintah (dalam hal ini Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia) untuk mengesahkan dan menyaksikan berbagai surat perjanjian, surat wasiat, akta dan sebagainya.²⁸⁾

Notaris merupakan perpanjangan tangan dari negara yang telah memberikan kepercayaan kepada Notaris untuk menjalankan sebagian urusan atau tugas negara khususnya dalam bidang hukum perdata. Menurut Pasal 1 Undang-undang nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang dimaksud

²⁸⁾ www.artikata.com diakses pada 12 Desember 2016

dengan Notaris adalah : “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lain sebagaimana di maksud dalam Undang-undang ini.”

Digunakannya kata “berwenang” dalam Pasal 1 Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris diperlukan karena berhubungan dengan ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata yang menjelaskan bahwa : “Suatu akta otentik adalah yang sedemikian, yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu, di tempat di mana itu dibuat.”

Untuk pelaksanaan dari Pasal 1868 KUH Perdata tersebut, maka pembuat undang-undang membuat suatu peraturan perundang-undangan untuk menunjuk para pejabat yang berwenang untuk membuat akta otentik dan oleh karena itulah para Notaris ditunjuk sebagai pejabat yang berwenang berdasarkan Pasal 1 Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Menurut R.subekti, suatu akta otentik adalah

“Suatu akte yang telah dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum yang berwenang untuk itum memberikan diantara pihak dan sekalian ahli warisnya serta semua orang yang memperoleh hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang diterangkan didalamnya, bahkan juga tentang apa yang termuat disitu sebagai suatu penuturan belaka namun mengenai yang terakhir ini hanya sekedar yang dituturkan itu ada hubunganya langsung dengan pokok isi akte.”²⁹⁾

Jabatan Notaris tidak ditempatkan di lembaga yudikatif, eksekutif, ataupun legislatif dengan demikian Notaris dapat memiliki kedudukan yang

²⁹⁾ R. Subekti, 2003, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramita, Jakarta, hlm 25

netral, dengan posisi yang netral tersebut Notaris diharapkan untuk memberikan penyuluhan hukum untuk dan atas tindakan hukum yang dilakukan atas permintaan dari kliennya. Dalam hal melakukan tindakan hukum untuk kliennya, Notaris juga tidak boleh memihak pada kliennya karena tugas Notaris adalah untuk mencegah terjadinya masalah.

Menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditentukan bahwa: Pejabat Pembuat Akta Tanah bertugas sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagai yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, yaitu akta pemindahan dan pembebasan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun dan akta pemberian kuasa untuk membebankan hak tanggungan.

Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah telah ditentukan bahwa, tugas pokok kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah, Yaitu :

- (1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- (2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :
 - a. Jual beli;

- b. Tukar menukar;
- c. Hibah;
- d. Pemasukan dalam perusahaan;
- e. Pembagian hak bersama;
- f. Pemberian hak guna bangunan / hak pakai atas tanah hak milik;
- g. Pemberian hak tanggungan;
- h. Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

BAB III

PEMBAHASAN

A. Ruang lingkup kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap akta jual beli hak atas tanah yang dibuatnya

Di dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, dijelaskan secara umum mengenai tujuan diadakannya pendaftaran tanah pada Pasal 19 ayat (1) Nomor 5 Tahun 1960 disebutkan bahwa : untuk memberikan kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Di sini jelas sekali bahwa pendaftaran tanah diadakan oleh Pemerintah ini tidak lain hanyalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada masyarakat luas atas hak tanah yang ada padanya melalui surat keterangan hak atas tanah atau biasa disebut dengan sertifikat tanah.

Adapun jaminan kepastian dan perlindungan hukum yang dimaksud di sini adalah sebagai berikut :

1. Kepastian menurut subjeknya, yaitu kepastian mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah. Segala perbuatan-perbuatan mengenai tanah akan menimbulkan akibat hukum apabila dilakukan oleh orang yang berhak atas tanah itu sesuai dengan yang tercantum dalam bukti haknya
2. Kepastian mengenai objeknya, yaitu kepastian yang meliputi tanah yang terdiri dari letaknya, batas-batasnya serta luas dari tanah tersebut
3. Kepastian mengenai haknya, meliputi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atau hak-hak lainnya.

4. Kepastian mengenai hukumnya, yaitu yang diketahui status tanahnya maka dapat diketahui wewenang dan kewajiban bagi yang berhak atas tanah tersebut.³⁰⁾

Selain sebagai jaminan kepastian dan perlindungan hukum menurut Sri Soedewi Masjchoen Sofwan juga dapat digunakan, sebagai kepentingan dagang atau bisnis, contohnya seperti sertifikat tanah yang dapat dijadikan jaminan pinjaman uang pada Bank. Adapun hak atas tanah yang bersertifikat yang dapat dijadikan pinjaman utang pada Bank tersebut adalah : hak milik, hak guna bangunan, dan hak guna usaha.³¹⁾

Tetapi sangat disayangkan kesadaran masyarakat khususnya masyarakat yang berada dikawasan pedesaan untuk mendaftarkan tanah khususnya bekas hak adat yang dimiliki umumnya masih terbilang sedikit. Salah satu faktor penyebabnya adalah kurangnya kesadaran hukum masyarakat akan pentingnya sertifikat tanah dan dikarenakan tidak adanya suatu aturan yang memuat sanksi yang mengharuskan atau mewajibkan masyarakat untuk mendaftarkan tanah yang dimilikinya tersebut. Untuk mengupayakan sekaligus meningkatkan kesadaran masyarakat, akan penting dan bermanfaatnya pendaftaran tanah (sertifikat tanah), maka Pemerintah telah mengambil langkah-langkah kebijakan untuk mengatasi hambatan-hambatan dalam upaya mengatasi kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan tanah yang menjadi miliknya. Salah satu contoh langkah yang diambil itu adalah dengan melakukan penyuluhan-penyuluhan kepada masyarakat tentang akan

³⁰⁾ K. Wancik Saleh, *Hak Atas Tanah menurut UUPA*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm. 30.

³¹⁾ Sri Soedewi, 2002, *Hukum Jaminan Di Indonesia, Pokok-pokok Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Jogjakarta, hlm. 28.

pentingnya pendaftaran tanah khususnya kegunaan dari sertifikat tanah. Dengan adanya penyuluhan tersebut diharapkan nantinya akan timbul kesadaran masyarakat sehingga secara sukarela mau mendaftarkan hak atas tanah yang dimilikinya. Dan apabila tanah yang dimilikinya telah didaftarkan maka akan mempermudah segala kepentingan yang menyangkut masalah mengenai tanahnya.

Kembali pada uraian di atas disebutkan bahwa tujuan dari pendaftaran tanah itu adalah untuk memberikan kepastian hukum serta untuk melindungi hak-hak bagi pemegang tanah dari segala perbuatan yang menyangkut masalah hukum. Pada Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa : untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a, kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah, dan bunyi Pasal tersebut jelaslah bahwa sertifikat tanah ini merupakan kunci utama agar orang dan badan hukum yang memiliki hak atas tanah diakui sebagai pemilik yang sah (secara hukum) dari bidang tanah yang dimilikinya.

Sedangkan peralihan hak atas tanah yang belum bersertifikat adalah beralihnya hak atas tanah dari pemilik tanah asal kepada penerima hak atas tanah yang dialihkan tersebut. Akibat praktis akta peralihan hak atas tanah yang dibuat PPAT terhadap penerima hak mempunyai bukti yang kuat dan berkekuatan hukum atas kepemilikannya, sehingga penerima dapat mendaftarkan tanah yang dialihkan kepadanya tersebut ke Kantor Pendaftaran Tanah sehingga dapat diterbitkan sertifikat setelah dilakukannya pendaftaran

tanah itu. Dengan demikian, bahwa sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat dan bahwa tujuan pendaftaran tanah yang diselenggarakan adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan.

Surat sebagai alat bukti tertulis dibagi dua yaitu surat yang merupakan akta dan surat-surat lainnya yang bukan akta, sedangkan akta sendiri dibagi lebih lanjut menjadi otentik dan akta di bawah tangan.

Akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari pada suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian. Jadi untuk dapat digolongkan dalam pengertian akta maka surat harus ditanda tangani. Keharusan ditanda tangannya surat untuk dapat disebut akta ternyata dari pasal 1869 BW. Dengan demikian maka karcis kereta api, resu dan sebagainya tidak termasuk akta.³²⁾

Setelah pembuatan akta PPAT selesai dilaksanakan dan warkah pengalihan hak atas tanah telah diterima oleh Kantor Pertanahan, Sedangkan kekuatan hukum akta peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT maka peralihan hak atas tanah itu sah. Menurut hukum apabila syarat-syarat peralihan itu telah dipenuhi (bersifat materil artinya hukum yang memuat peraturan-peraturan yang mengatur tentang peralihan hak) sebab peralihan hak atas tanah dihadapan PPAT termasuk syarat sah yang kuat dan akta dari PPAT tersebut merupakan alat bukti untuk suatu peralihan hak atas tanah itu.

Peralihan hak atas tanah yang dilakukan di hadapan PPAT dapat didaftarkan karena Kepala Kantor Pendaftaran Tanah akan menerima pendaftaran peralihan hak atas tanah yang aktanya di buat PPAT dan itulah merupakan pegangan bagi pencatat peralihan hak.

³²⁾ Sudikno Mertokusumo, *Op.Cit.*, hlm.119.

Berdasarkan ketentuan Pasal 45 ayat 1b PP. NO. 24 TH 1997 Kepala Kantor Pertanahan menolak peralihan atau pembeban hak jika perbuatan hukum sebagaimana disebut dalam Pasal 37 ayat 1 tidak dibuktikan dengan akta atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat 2.

Dengan demikian, guna memenuhi persyaratan formil dalam melakukan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah, aktanya harus dibuat di hadapan PPAT, agar akta tersebut dapat dijadikan dasar untuk perubahan data pendaftaran tanah.

Dapat disimpulkan bahwa Ruang lingkup kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap akta jual beli hak atas tanah yang dibuatnya adalah guna memenuhi persyaratan formil dalam melakukan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah, aktanya harus dibuat di hadapan PPAT, agar akta tersebut dapat dijadikan dasar untuk perubahan data pendaftaran tanah.

B. Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap akta jual beli hak atas tanah yang dibuatnya

Di dalam kehidupan masyarakat yang majemuk, sering sekali peralihan hak atas tanah dilakukan tanpa adanya sertifikat hak atas tanah yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah tersebut. Walaupun kadang kala para pelaku peralihan hak atas tanah tersebut mengetahui akan akibat yang akan timbul dikemudian hari. Meskipun UUPA dan Peraturan pelaksanaannya sudah berjalan bertahun-tahun, tetapi peralihan hak atas tanah tersebut di atas masih tetap ada. Melakukan perbuatan hukum itu tidak semudah yang dibayangkan,

dan apabila hukum itu dijalankan apa adanya tanpa melalui tahapan maka akan jelas sekali banyak masyarakat yang dirugikan oleh hukum, padahal hal demikian itu sangat bertentangan dengan fungsi hukum itu sendiri yakni untuk melindungi kepentingan masyarakat.

Peralihan hak atas tanah tersebut di atas, masih berkelanjutan meskipun telah berlakunya UUPA dan hal ini masih berlaku keabsahannya oleh UUPA itu sendiri. Mengingat UUPA menganut sistem Pendaftaran tanah negatif yang bertendensi sehingga surat yang diperoleh dari pendaftaran tanah bukan merupakan satu-satunya alat bukti yang kuat sehingga masih dapat dimungkinkan untuk mengubahnya apabila terdapat kekeliruan pada sisinya berdasarkan alat bukti lain yang kuat dan ditunjang adanya saksi-saksi yang menerangkan sebaliknya.

Dalam ketentuan Pasal 5 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 ditegaskan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah Badan Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang dinyatakan bahwa "dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah dan Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan". Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai peranan yang sangat penting dalam proses pendaftaran tanah, terutama menyangkut peralihan

hak atas tanah. Hal ini dapat dimaklumi karena peralihan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 ada macam-macam (jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya didaftar jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku).

Peralihan hak atas tanah pada umumnya dilakukan melalui jual beli hak atas tanah. Untuk tanah yang belum bersertifikat, proses peralihan hak atas tanah dilakukan dengan tahap-tahap yaitu sebagai berikut :

- a. Pertama kali membayar uang muka pendaftaran tanah melalui pos atau secara tunai apabila letak tanahnya berada ditempat kedudukan Kantor Pertanahan, sekaligus meminta surat keterangan pendaftaran tanah kepada Kepala Kantor Pertanahan. Dengan surat keterangan tersebut dinyatakan bahwa tanah dimaksud memang belum ada sertifikat.
- b. Selanjutnya para pihak datang menghadap PPAT yang berwenang, tugasnya meliputi daerah mana letak tanah itu berada. Kemudian PPAT meminta kepada pihak penjual untuk menyerahkan bukti haknya dan kepada calon pembeli dimintakan untuk menunjukkan identitas Kewarganegaraan Indonesia.
- c. Tahap berikutnya adalah pembuatan akta PPAT. Pada tahap ini jual beli hak atas tanah dilakukan dihadapan PPAT dengan mengisi formulir akta yang telah tersedia. Setelah diisi akta dibacakan dan dijelaskan oleh PPAT kepada para pihak, yang kemudian pihak-pihak menandatangani akta tersebut, demikian pula dengan saksi-saksi yang terdiri dari Kepala Desa dan salah seorang Perangkat Desa yang bersangkutan dan diikuti oleh PPAT sendiri.
- d. Akta jual beli, bukti hak dan warkah lainnya oleh PPAT disampaikan kepada Kantor Pertanahan jika diinginkan, maka warkah peralihan hak atas tersebut dapat dibawa sendiri oleh pembeli dengan memberikan tanda bukti penerimaan.³³⁾

³³⁾ Kardino, 2000, *Peraturan jabatan PPAT*, Djambatan, Jakarta , hlm.48.

Sedangkan untuk tanah yang sudah ada sertifikatnya, proses peralihan hak atas tanah dilakukan sebagai berikut :

- a. Pertama kali harus membayar uang muka pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan. Jika kedudukan PPAT jauh dari tempat Kantor Pertanahan, maka biaya dapat disetorkan melalui pos wesel dan apabila uang tersebut belum disetorkan, maka akta PPAT belum boleh diberi tanggal dan nomor. Hal ini berarti tanggal dan nomor akta PPAT tidak boleh terlebih dahulu dari tanggal pembayaran uang muka pendaftaran di Kantor Pertanahan.
- b. Pemilik dan calon pembeli bersama-sama dengan dua orang saksi menghadap PPAT untuk melaksanakan jual beli hak atas tanah.
- c. Pemilik hak atas tanah menyerahkan sertifikat tanah yang asli tanah yang menjadi objek jual beli dan calon pembeli memperlihatkan bukti-bukti Kewarganegaraannya, dengan diserahkannya sertifikat asli, maka akan tercegah perbuatan hukum lain yang mungkin terjadi atas sertifikat yang sama, misalnya pada suatu Kantor PPAT yang lain diadakan pengikatan sebagai jaminan hutang.
- d. Jika PPAT meragukan tentang keaslian sertifikat tersebut maka, PPAT dapat meminta surat keterangan tentang keabsahan sertifikat pendaftaran tanah dari Kepala Kantor Pertanahan.
- e. Setelah itu para pihak melaksanakan perjanjian jual beli hak atas tanah di depan PPAT, dalam hal ini maka PPAT membantu para pihak mengisi formulir akta sesuai dengan kesepakatan tanah mereka.
- f. Akta PPAT yang sudah dibuat itu selanjutnya dibacakan dihadapan para pihak, jika tidak ada lagi keberatan atau perubahan-perubahan maka dilakukan penandatanganan oleh para pihak diikuti para saksi-saksi dan PPAT sendiri. Mengenai saksi-saksi yang ikut menandatangani akta tersebut jika PPAT menganggap perlu maka dapat dimintakan supaya akta tersebut disaksikan oleh Kepala Desa dan seseorang anggota Pemerintah Desa dimana letak tanah itu berada atau dapat pula mengambil saksi-saksi dari Pegawai Kantor PPAT sendiri, Hal ini dimaksudkan untuk memperlancar dan meringankan beban para pihak.
- g. Tahap berikutnya adalah PPAT mengirimkan warkah peralihan hak tersebut kepada Kantor Pertanahan untuk proses balik nama dari penjual kepada pembeli.³⁴⁾

Menurut penjelasan Pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24

Tahun 1997 tanggung jawab PPAT, harus menjamin kebenaran dalam :

- a. Membuat akta yang berfungsi sebagai :

³⁴⁾ Effendi Perangin, *Op.Cit.*, hlm. 221.

- 1) Bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.
- 2) Dasar bagi pendaftaran perubahan pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

b. Pembuatan Akta

Akta PPAT wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran peralihan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan.

- c. Memeriksa syarat-syarat sah perbuatan hukum yang bersangkutan dan mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.

Dapatlah disimpulkan bahwasanya tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap Akta Jual Beli yang dibuatnya adalah sejalan dengan penjelasan Pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tanggung jawab PPAT, harus menjamin kebenaran dalam : Membuat akta sebagai : Bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dan dasar bagi pendaftaran perubahan pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

BAB IV

PENUTUP

Berpangkal tolak dari pembahasan pada bab-bab sebelumnya, maka sampailah penulis pada tahapan untuk menarik kesimpulan dan saran sebagai berikut :

A. Kesimpulan

1. Ruang lingkup kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap akta jual beli hak atas tanah yang dibuatnya adalah guna memenuhi persyaratan formil dalam melakukan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah, aktanya harus dibuat di hadapan PPAT, agar akta tersebut dapat dijadikan dasar untuk perubahan data pendaftaran tanah
2. Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap Akta Jual Beli yang dibuatnya adalah sejalan dengan penjelasan Pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tanggung jawab PPAT, harus menjamin kebenaran dalam : Membuat akta sebagai : Bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dan dasar bagi pendaftaran perubahan pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

B. Saran

1. Kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah baik Notaris maupun Camat, kiranya dapat melakukan penilaian yang teliti terhadap alas hak yang dijadikan dasar utama pembuatan akta pengoperan hak atas tanah.

2. Kepada masyarakat kiranya tidak melakukan transaksi jual beli sebelum memastikan hak atas tanah yang akan diperjualbelikan tersebut benar-benar berdasarkan alas hak yang benar menurut hukum.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-Buku :

- Abdulkadir Muhammad, 2003, *Hukum Perdata Indonesia*, Alumni, Bandung.
- Adrian Sutedi, 2002, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Bachtiar Effendi, 2001, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Alumni, Bandung.
- Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah dan isi.*, Djambatan, Jakarta.
- B. Ter Harbzn, 2004, *Azas-Azas dan Susunan Hukum Adat*, Pradnja Paramita, Jakarta.
- Effendi Perangin, 2001, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali, Jakarta.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2004, *Hak-hak Atas Tanah*, Prenada Mulia, Jakarta.
- Kardino, 2000, *Peraturan jabatan PPAT*, Djambatan, Jakarta.
- K. Wancik Saleh, *Hak Atas Tanah menurut UUPA*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Maria S. W Sumardjono, 2001, *Aspek Teoritis Peralihan Hak Atas Tanah Menurut UUPA*, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- Parlindungan, A. P. , 2001, *Komentar Atas Undang-undang Perumahan dan Pemukiman dan Undang-undang Rumah Susun*, Mandar Maju, Bandung.
- R. Subekti, 2003, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta.
- , 2003, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramita, Jakarta
- , 2006, *Aneka, Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- R. Setiawan, 2006, *Hukum Perikatan*, . Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Sri Soedewi, 2002, *Hukum Jaminan Di Indonesia, Pokok-pokok Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Jogjakarta.



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
FAKULTAS HUKUM

Lampiran : Outline Skripsi
Prihal : Penulisan Skripsi
Kepada : Yth. Ketua Prodi Ilmu Hukum Fak. Hukum UMP
Di
Palembang

Assalamu'alaikum wr. wb.

Saya yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : M. THORIQ HIDAYATULLAH
NIM : 502013342
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Pada semester ganjil tahun kuliah 2016 – 2017 sudah menyelesaikan beban studi yang meliputi MPK, MKK, MKB, MPB, MBB (145 SKS).

Dengan ini mengajukan permohonan untuk Penulisan Skripsi dengan judul :

TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG DIBUATNYA

Demikianlah atas perkenan Bapak diucapkan terima kasih.
Wassalam

Palembang, 28 September 2016

Pemohon,

M. THORIQ HIDAYATULLAH

Rekomendasi P.A. Ybs :

Pembimbing Akademik,

YUDISTIRA RUSYDI, SH, M.Hum.



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
FAKULTAS HUKUM

REKOMENDASI DAN PEMBIMBINGAN SKRIPSI

Nama : M. THORIQ HIDAYATULLAH
NIM : 502013342
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Perdata
Judul : TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG
DIBUATNYA

I. Rekomendasi Ketua Prodi Ilmu Hukum FH UMP

a. Rekomendasi :
b. Usul Pembimbing : 1. MONA WULAH DARI, SH. MH

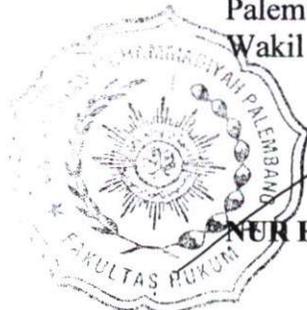
Palembang, 24 September 2016
Ketua Prodi Ilmu Hukum,

MULYADI TANZILI, SH., MH.

II. Penetapan Pembimbing Skripsi oleh Wakil Dekan I

1. MONA WULAH DARI, SH. MH

Palembang, September 2016
Wakil Dekan I,



NUR HUSNI EMILSON, SH, S.PN, MH.

JUDUL SKRIPSI : TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG
DIBUATNYA

PERMASALAHAN :

1. Apakah ruang lingkup kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap akta jual beli hak atas tanah yang dibuatnya ?
2. Bagaimanakah tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap akta jual beli hak atas tanah yang dibuatnya ?

BAB I : PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang
- B. Permasalahan
- C. Ruang Lingkup dan Tujuan
- D. Defenisi Operasional
- E. Metode Penelitian
- F. Sistematika Penulisan

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

- A. Pengertian dan macam-macam Hak atas Tanah
- B. Pengertian Jual Beli
- C. Para pihak dalam Perjanjian Jual Beli
- D. Pejabat pembuat Akta Tanah

BAB III : PEMBAHASAN

- A. Ruang lingkup kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap akta jual beli hak atas tanah yang dibuatnya
- B. Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap akta jual beli hak atas tanah yang dibuatnya

BAB IV : PENUTUP

- A. Kesimpulan
- B. Saran-Saran

DAFTAR PUSTAKA
LAMPIRAN

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
FAKULTAS HUKUM**

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

Nama : **M. THORIQ HIDAYATULLAH**
NIM : 502013342
Program Studi : Ilmu Hukum
Prog. Kekhususan : Hukum Perdata
Judul Skripsi : TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH DAN FUNGSI AKTA JUAL BELI HAK
ATAS TANAH YANG DIBUATNYA

Disetujui Untuk Disampaikan Kepada

Panitia Ujian

Palembang, Pebruari 2017

Dosen Pembimbing



Mona Wulandari, SH, MH.



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
FAKULTAS HUKUM

KARTU AKTIVITAS BIMBINGAN SKRIPSI

NAMA MAHASISWA M. THORIQ HIDAYATULLAH		PEMBIMBING Mona Wulandari, SH, MH.	
NOMOR INDUK MAHASISWA 502013342			
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM			
PROG. KEKHUSUSAN Hukum Perdata			
JUDUL SKRIPSI : TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DAN FUNGSI AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG DIBUATNYA			
TANGGAL KONSULTASI	MATERI YANG DIBIMBINGKAN	PARAF PEMBIMBING	KET.
3-10-2016	Penerimaan Out Line	EPS	
8-10-2016	Buat BAB I	EPS	
15/10-2016	Perbaiki BAB I	EPS	
24/10-2016	ACC untuk mengikuti ujian proposal	EPS	
2/11-2016	Perbaiki sesuai Petunjuk Dosen Pembatas	EPS	
17/11-2016	ACC BAB I dan lanjutan BAB II	EPS	
29/12-2016	Perbaiki BAB II	EPS	

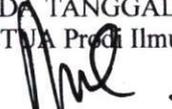
KONSULTASI KE -	MATERI YANG DIBIMBINGKAN	PARAF PEMBIMBING	KET.
27/12 - 2016	ACC BAB II Lanjutan BAB III. dan BAB IV		
16/1 - 2017	Perbaiki BAB III dan BAB IV		
25/1 - 2017	ACC BAB III dan BAB IV Lanjutan Kota Pangentor, Abstrak dan Daftar Pustaka		
2/2 - 2017	Perbaiki Abstrak.		
18/2 - 2017	ACC Keseluruhan dan dapat di'corum sementara		

CATATAN
MOHON DIBERI WAKTU
MENYELESAIKAN SKRIPSI
BULAN SEJAK TANGGAL
DIKELUARKAN DITETAPKAN

DIKELUARKAN DI PALEMBANG

PADA TANGGAL: 25-2-2017

KETUA Prodi Ilmu Hukum,



Mulyadi Tanzili, SH., MH.