

**FUNGSI AKTA TANAH PPAT DALAM PRAKTEK JUAL BELI
TANAH DI KECAMATAN NAMORAMBE
KABUPATEN DELI SERDANG**

SKRIPSI

OLEH:

**BINTANG SAMUEL
NPM : 168400218**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2020**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 4/9/20

Access From (repository.uma.ac.id)4/9/20

HALAMAN PERNYATAAN

Dengan ini saya,

NAMA : Bintang Samuel
NPM : 168400218
BIDANG : Hukum Keperdataan
JUDUL SKRIPSI : FUNGSI AKTA TANAH PPAT DALAM PRAKTEK
JUAL BELI TANAH DI KECAMATAN
NAMORAMBE KABUPATEN DELI SERDANG

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi yang berjudul "**Fungsi Akta Tanah PPAT Dalam Praktek Jual Beli Tanah di Kecamatan Namorambe Kabupaten Deli Serdang**" adalah benar karya saya sendiri dan tidak menjiplak hasil karya orang lain atau skripsi ini dibuat oleh orang lain.

Saya bersedia menerima sanksi pencabutan gelar akademik yang saya peroleh dan sanksi-sanksi lainnya sesuai dengan peraturan yang berlaku, dan apabila di kemudian hari ditemukan adanya plagiat di skripsi ini.



Medan, 27 April 2020

BINTANG SAMUEL
NPM. 168400218

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Judul Skripsi : FUNGSI AKTA TANAH PPAT DALAM PRAKTEK
JUAL BELI TANAH DI KECAMATAN NAMORAMBE
KABUPATEN DELI SERDANG

Nama : Bintang Samuel

NPM : 168400218

DIPERIKSA

DOSEN PEMBIMBING I DOSEN PEMBIMBING II

Dr. Taufik Singat, SH. M.Hum Faisi Munawir, SH. M.Hum



UNIVERSITAS MEDAN AREA

MEDAN

2020

HALAMAN PERNYATAAN

Dengan ini saya,

NAMA : Bintang Samuel
NPM : 168400218
BIDANG : Hukum Keperdataan
JUDUL SKRIPSI : FUNGSI AKTA TANAH PPAT DALAM PRAKTEK
JUAL BELI TANAH DI KECAMATAN
NAMORAMBE KABUPATEN DELI SERDANG

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi yang berjudul **“Fungsi Akta Tanah PPAT Dalam Praktek Jual Beli Tanah di Kecamatan Namorambe Kabupaten Deli Serdang”** adalah benar karya saya sendiri dan tidak menjiplak hasil karya orang lain atau skripsi ini dibuat oleh orang lain.

Saya bersedia menerima sanksi pencabutan gelar akademik yang saya peroleh dan sanksi-sanksi lainnya sesuai dengan peraturan yang berlaku, dan apabila di kemudian hari ditemukan adanya plagiat di skripsi ini.

Medan, 27 April 2020

BINTANG SAMUEL
NPM. 168400218

ABSTRAK

Fungsi Akta Tanah PPAT Dalam Praktek Jual Beli Tanah Di Kecamatan Namorambe Kabupaten Deli Serdang

OLEH

BINTANG SAMUEL

NPM : 168400218

BIDANG HUKUM KEPERDATAAN

Seiring dengan lajunya pembangunan di Indonesia, baik di perkotaan maupun di pedesaan yang mengakibatkan sering timbulnya permasalahan tanah yang semakin lama semakin kompleks, terutama terhadap status tanah yang dikuasai seseorang. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana kedudukan PPAT dalam jual beli tanah di Kecamatan Namorambe Kabupaten Deli Serdang dan bagaimana peran PPAT dalam praktek jual-beli tanah. Untuk mengumpulkan data yang konkrit dilakukan dengan wawancara secara langsung kepada responden sebanyak 5 (lima) desa sebagai sampel dengan menggunakan daftar pertanyaan yang disusun terlebih dahulu, penentuan responden dilakukan secara random (acak) dengan metode sampling acak sederhana yang dilengkapi dengan daftar kerangka sampling dan hasilnya diproyeksikan dalam tabel dan dirubah ke dalam bentuk tulisan. Hasil penelitian sebagian besar masyarakat melakukan transaksi jual-beli tanah di hadapan PPAT. Peran camat di Kecamatan Namorambe dalam melaksanakan jual-beli tanah yang bertindak sebagai kepala wilayah berhak mengeluarkan akta ganti rugi terhadap tanah yang mempunyai tanda bukti IPEDA / PBB yang dilaksanakan di hadapan camat.

Kata Kunci: Akta Tanah, PPAT, PBB, Jual Beli.

ABSTRACT

Function of PPAT Land Titles in the Practice of Buying and Selling Land In Namorambe Sub District, Deli Serdang District

OLEH

BINTANG SAMUEL

NPM : 168400218

BIDANG HUKUM KEPERDATAAN

Along with the speed of development in Indonesia, both in urban and rural areas which results in the frequent emergence of land problems which are increasingly complex, especially with respect to the status of land controlled by someone. This study aims to determine whether the practice of buying and selling land carried out before the Land Titles Registrar (PPAT). To collect concrete data, interviews were conducted directly with respondents of 5 villages as a sample using a list of questions prepared in advance, the determination of respondents was carried out randomly with a simple random sampling method that was supplemented with a list of sampling frameworks and the results were projected in a table and changed into written form. The results of the study most of the people conducting land transactions in front of the PPAT. The role of the sub district head in Namorambe Sub district in carrying out the sale and purchase of land that acts as the head of the region has the right to issue a deed of compensation for land that has proof of IPEDA / PBB carried out before the head of sub district.

Keywords: Land Tittles, PPAT, PBB, Sale and Purchase.



UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 4/9/20

Access From (repository.uma.ac.id)4/9/20

KATA PENGANTAR

Skripsi ini merupakan persyaratan akademik untuk mencapai gelar Sarjana Hukum dibidang Ilmu Hukum Keperdataan pada Universitas Medan Area Sumatera Utara.

Penulis menyadari bahwa terselenggaranya skripsi tidak terlepas dari bimbingan dan bantuan berbagai pihak, dalam kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa terimakasih yang tulus, khususnya kepada yang terhormat :

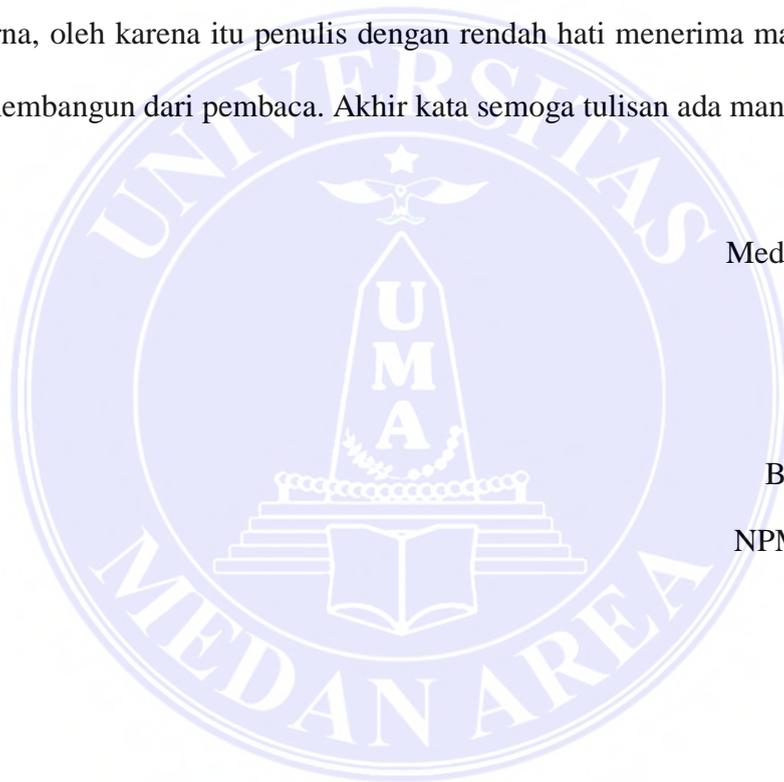
1. Rektor Universitas Medan Area, Bapak Prof. Dr. Dadan Ramdan, M.Sc.,M.Eng.
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area, Dr. Rizkan Zulyadi Amri, SH., MH.
3. Wakil Dekan Bidang Akademik Fakultas Hukum Universitas Medan Area, Zaini Munawir, SH., MHum.
4. Pembimbing pertama, Bapak Dr. Taufik Siregar, SH., MHum.
5. Pembimbing kedua, Bapak Zaini Munawir, SH., MHum.
6. Sekretaris Ibu Anggredi Atme Lubis, SH., MHum.
7. Ketua Jurusan Perdata Ibu Ika Khairunnisa Simanjuntak, SH., MH.
8. Seluruh Dosen dan Staff Pengajar serta pegawai Fakultas Hukum Universitas Medan Area yang rela membantu penulis selesainya skripsi ini.
9. Camat Namorambe, Bapak Mhd Arsul, SH., Msi., dan pegawai kantor Camat yang memberikan masukan, khususnya yang telah bersedia memberikan keterangan kepada penulis.
10. Ibunda yang tercinta yang begitu setia memberikan dorongan serta kasih

sayang.

11. Seluruh rekan mahasiswa yang telah banyak memberikan kritik dan pendapat untuk penyempurnaan skripsi ini.

Di atas segalanya itu penulis mengucapkan puji dan syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Kuasa atas segala kasih karunia yang dilimpahkan kepada penulis, sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.

Penulis menyadari materi yang disampaikan dalam skripsi masih jauh dari sempurna, oleh karena itu penulis dengan rendah hati menerima masukan, arahan yang membangun dari pembaca. Akhir kata semoga tulisan ada manfaatnya.



Medan, April 2020

Penulis,

Bintang Samuel

NPM: 1684002



UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 4/9/20

Access From (repository.uma.ac.id)4/9/20

DAFTAR ISI

	Halaman
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL.....	xii
BAB I. PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	3
C. Tujuan Penelitian	3
D. Hipotesis Penelitian.....	3
E. Manfaat Penelitian	4
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA.....	5
A. Akte Tanah.....	5
1. Pengertian Akte Tanah.....	5
2. Tujuan Akte Tanah	6
3. Fungsi Akte Tanah.....	6
B. Perjanjian	8
1. Pengertian Perjanjian	8
2. Syarat Syahnya Suatu Perjanjian	10
C. Pengertian Jual Beli	10
D. Perjanjian Jual-Beli Tanah.....	12
1. Pengertian Jual Beli Tanah	12
2. Syarat-Syarat Perjanjian Jual-Beli Tanah	12
3. Peralihan Hak Atas Tanah Menurut Hukum Perdata.....	15
4. Peralihan Hak Atas Tanah menurut Hukum Adat	16
5. Peralihan Hak Atas Tanah menurut UUPA	17
E. Pelaksanaan Jual-Beli Tanah	20
1. Mengenai Penjual Tanah	20
2. Mengenai Pembeli Tanah	21
3. Pemeriksaan Surat-surat	21

4. Biaya-Biaya Jual Beli Dan Peralihan Hak Atas Tanah	23
F. Pejabat Pembuat Akta Tanah	25
G. Camat Sebagai PPAT.....	26
1. Kedudukan Akta Tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	26
2. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam jual beli Tanah.....	27
H. Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah	30
BAB III. METODOLOGI PENELITIAN	41
A. Populasi dan Sampel	41
B. Jenis Penelitian.....	41
C. Sifat Penelitian	42
D. Teknik Pengumpulan Data.....	42
E. Analisis Data	44
BAB IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	45
A. Hasil Penelitian	45
1. Data Lapangan.....	52
2. Data dari Masyarakat (Responden)	54
3. Data dari Camat Namorambe	57
B. Pembahasan.....	59
1. Kedudukan Akte Tanah Pejabat PPAT dalam Jual Beli Tanah dalam Praktek Jual Beli Tanah di Kecamatan Namorambe.....	59
2. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Praktek Jual Beli Tanah.....	65
BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN.....	66
A. Kesimpulan	66
B. Saran	66
DAFTAR PUSTAKA	68

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1. Keadaan Tanah di Kecamatan Namorambe di Desa yang Diteliti.....	34
Tabel 2. Jumlah Penduduk di Desa yang Diteliti.....	35
Tabel 3. Keadaan Penduduk Menurut Pekerjaan.....	36
Tabel 4. Data Jual-Beli Tanah.....	37



BAB I.

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah sangat erat hubungannya dengan manusia, oleh karena itu setiap orang sangat memerlukan tanah guna melangsungkan kehidupan yang terus berkembang dan cukup dinamis. Jumlah manusia yang memerlukan tanah terus bertambah, sementara luas tanah yang tersedia terbatas.

Seiring dengan lajunya pembangunan di Indonesia, baik di perkotaan maupun di pedesaan mengakibatkan sering timbulnya masalah tanah yang semakin lama permasalahan tersebut semakin kompleks.

Fenomena ini membawa dampak terhadap masyarakat, yaitu semakin meningkatnya kerawanan social dan keresahan masyarakat terhadap tanah yang dimilikinya dan pada akhirnya menimbulkan sengketa-sengketa tanah yang menyangkut status tanah yang dimiliki seseorang.

Keadaan ini, penggarisan kebijaksanaan mengenai masalah tanah secara tegas telah diatur dalam Undang-Undang Dasar 1945 pasal 33 ayat 3 secara konsepsional telah diatur, digariskan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 disebut UUPA).

Berlakunya UUPA No. 5 tahun 1960 LN 1960 sejak tanggal 24 September 1960, maka diseluruh Indonesia telah berlaku unifikasi hukum di bidang pertanahan.

Diberlakukannya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 merupakan bentuk kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas

tanah.

PMA No 10 tahun 1961 Pasal 3, disamping notaris dan juga pegawai-pegawai dalam lingkungan Direktorat Jenderal agraria (BPN) Camat juga sebagai PPAT.

UUPA mengatakan jual beli hak atas tanah harus dilakukan dihadapan PPAT untuk mendapatkan kepastian hukum dalam jual beli atas tanah.

Pasal 1458 KUH Perdata dengan tegas menyebutkan: jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, apabila sudah mencapai kesepakatan meskipun kebendaan itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.

Berpedoman pada Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang peralihan hak yang menyebutkan Setiap perjanjian bermaksud memindahkan hak atas tanah, harus dibuktikan dihadapan pejabat PPAT. Pejabat pembuat akta tanah disamping adanya unsur kesepakatan juga harus dibuat dengan akta PPAT.

Dalam hal ini Camat selaku PPAT di Kecamatan Namorambe, sebagai pejabat yang ditunjuk oleh Mendagri yang berwenang mengeluarkan akta jual beli di wilayah kecamatan Namorambe Kabupaten Deli Serdang berkewajiban mengupayakan terciptanya tertib administrasi pertanahan dan keabsahan hak atas tanah.

Dilatar-belakangi oleh keadaan tersebut diatas maka penulis memilih judul skripsi “Fungsi Akta Tanah PPAT Dalam Praktek Jual-Beli Tanah Kecamatan Namorambe Kabupaten Deli Serdang ” untuk diteliti.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian diatas, maka yang menjadi permasalahan adalah:

1. Bagaimana kedudukan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam jual-beli tanah di Kecamatan Namorambe Kabupaten Deli Serdang?
2. Bagaimana peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam praktek jual-beli tanah?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui kedudukan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam jual- beli tanah di Kecamatan Namorambe Kabupaten Deli Serdang
2. Untuk mengetahui peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam praktek jual- beli tanah

D. Hipotesis Penelitian

Data yang diperoleh dari lapangan akan diolah dan dianalisis secara deskriptif, normatif, logis dan sistematis dengan menggunakan metode deduktif, dan induktif yang berpedoman kepada teori-teori hukum perdata khususnya hukum perikatan atau perjanjian jual beli hak atas tanah sesuai dengan permasalahan yang sedang dibahas.

Deskriptif artinya, memaparkan seluruh data yang diperoleh dari lapangan sesuai dengan kenyataan yang sebenarnya. Normatif artinya untuk menganalisa data dipakai landasan atau pedoman UUPA dan Peraturan Hukum yang menyangkut tentang perjanjian.

Logis artinya setiap bagian analisis harus sesuai dengan akal dan tidak bertentangan dengan ilmu pengetahuan. Sistematis artinya setiap bagian analisis saling berkaitan satu sama lainnya.

Metode deduktif artinya data yang umum yang ditarik kesimpulan khusus, sedangkan metode induktif artinya dari data yang khusus ditarik kesimpulan umum.

E. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah :

1. Secara Praktis

Untuk menambah pengetahuan bagi Praktisi, Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Instansi Pemerintah dalam bidang hukum perdata, khususnya hukum agraria tentang praktek jual-beli tanah.

2. Secara Teoritis

Untuk menambah pengetahuan bagi pembaca khususnya penulis dalam hukum perdata, khususnya hukum agraria tentang praktek jual-beli tanah.

BAB II.

TINJAUAN PUSTAKA

A. Akta Tanah

1. Pengertian Akta Tanah

Akta tanah ialah akta autentik yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah yang berkenaan dengan perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah atau memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah untuk meminjam uang dengan hak tanah sebagai tanggungan.

Bentuk akta tanah dibuat dengan Salinan buku tanah dan Salinan surat ukur kemudian dijilid menjadi satu serta diberi sampul yang bentuknya ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan.¹

K. Wantjik Saleh mengatakan: “Akta ialah suatu surat yang dibuat dihadapan oleh pejabat PPAT yang menerangkan tentang adanya suatu perbuatan hukum”.²

Bentuk akta PPAT ditetapkan dengan PMA No. 11 tahun 1961, Pasal 3 :
Ayat (1) Untuk membuat akta-akta yang dimaksud dalam Pasal 1, pejabat harus mempergunakan formulir-formulir yang tercetak. Ayat (2) Dengan persetujuan kepala jawatan pendaftaran formulir-formulir yang distensile atau yang tercetak, seorang pejabat dapat mempergunakan dengan ketikan, bahwa kertas yang dipakai untuk mengetik atau menstensile formulir adalah kertas HVS yang berukuran sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1.

¹ Bachtiar Effendie, Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah, Alumni Bandung, Cetakan Pertama, Bandung, 2015, Halaman 85.

² K. Wantjik Saleh, Hak Anda Atas Tanah, Ghalia Indonesia, Cetakan Keenam, Jakarta, 2018, Halaman 64.

2. Tujuan Akta Tanah

UUPA No. 5 Tahun 1960, Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, “Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”. Berdasarkan bunyi pasal jelas diketahui bahwa tujuan akta tanah tersebut adalah :

Untuk dijadikan suatu bukti bahwa telah terjadi penerimaan sebidang tanah dari penjual kepada pembeli dengan membayar sejumlah uang sesuai dengan yang disepakati kedua belah pihak.

Untuk pembuktian yang kuat Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA supaya terhindar dari persengkataan di kemudian hari terhadap tanah yang dimiliki. Dimana kekuatan bukti akta tanah tidak mutlak karena sistem pendaftaran tanah yang dianut dalam UUPA ialah sistem negative yang berarti segala apa yang tercantum dalam sertifikat tanah adalah dianggap benar sampai dapat dibuktikan keadaan yang sebaliknya (tidak benar dimuka sidang Pengadilan Negeri dan oleh karena itu masih bisa digugurkan sepanjang dapat membuktikan ketidakabsahan berdasarkan proses acara perdata yang diatur dalam pasal 164 HIR/ 284 RBG.

3. Fungsi Akta Tanah

Akta tanah dibuat sebagai tanda bukti untuk memastikan suatu peristiwa hukum dan untuk menghindarkan sengketa atas tanah.

Setiap pejabat pembuat akta tanah harus berpedoman pada Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997, khususnya Pasal 19 menyebutkan: “Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah memberikan sesuatu hak

baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam peraturan ini disebut pejabat)”

Perbuatan hukum dalam pemindahan hak atas tanah, maka akta tanah dapat difungsikan sebagai kepentingan administratif dan alat kepastian hukum:

- a) Sebagai kepentingan Administratif³
1. Untuk dapat dicatat tanah yang dibelinya itu, mengenai peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli di Kantor Pendaftaran Tanah (KPT)
 2. Sebagai alat pembuktian beralihnya hak atas tanah guna keperluan pendaftaran haknya di kantor agraria setempat dalam mendapatkan sertifikat tanahnya.

Setiap masyarakat yang mengadakan mutasi tanah dapat diketahui peralihan hak atas tanah tersebut dalam arti walaupun tanah itu sudah beralih beberapa kali akan tetapi masih jelas diketahui pergantian hak atas tanahnya.

Tujuannya untuk mendata kepemilikan tanah sekaligus untuk meminta kewajiban dari pemilik tanah yaitu Iuran Pendapatan Daerah (IPEDA).

³ Effendi Perangin-angin, Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, PT Raja Grafindo Persada, Cetakan Keempat, Jakarta, 2012, Halaman 19.



UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 4/9/20

Access From (repository.uma.ac.id)4/9/20

b). Sebagai alat kepastian hukum⁴

1. Untuk kekuatan pembuktian formil yang artinya para pihak memang benar-benar telah menerangkan bahwa apa yang telah ditulis dalam akta itu mempunyai kekuatan pembuktian materiil.
2. Merupakan jaminan kepastian hukum yang kuat bagi kepemilikan hak atas tanahnya.

Berarti fungsi akta tersebut berguna terhadap mereka yang mengkehendaki adanya akta itu sebagai bukti menyelenggarakan administrasinya sebagaimana yang ditentukan dan dibenarkan oleh Peraturan Perundang-undangan untuk tercapainya kepastian hukum, tujuan menghindarkan sengketa. Maka pembuat akta tanah harus dapat dibuktikan dan diketahui dengan mudah dari akta yang dibuat, jangan sampai akta itu memuat rumusan yang dapat menimbulkan sengketa karena tidak lengkap.

B. Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Sebelum jual-beli dilakukan antara pemilik tanah dan calon pembeli tentunya sudah dicapai kata sepakat akan dilaksanakannya jual-beli itu, tanah yang akan dijual, berapa harganya, billamana jual-beli akan dilakukan.

Selanjutnya dalam buku ketiga KUH perdata istilah perikatan merupakan terjemahan kata *verbintennissen*. Beberapa pendapat sarjana pengertian perjanjian ialah sebagai berikut :

⁴ Harun Al Rashid, Sekilas Tentang Jual-Beli Tanah Berikut Peraturan-peraturannya, Ghalia

Sri Soudewi mengatakan: “Perjanjian suatu perbuatan hukum dimana seseorang mengikatkan dirinya terhadap seorang lain atau lebih.”⁵

R. Wirjono Projodikoro mengatakan: “Perjanjian sebagai suatu perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak dalam mana satu pihak berjanji dianggap untuk melakukan suatu hal atau tidak melakukan sesuatu hal sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji.”⁶

Subekti mengatakan: “Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang saling berjanji melaksanakan suatu hal.”⁷

Beberapa pengertian perjanjian maka dapat diambil kesimpulan bahwa unsur-unsur yang melekat dalam setiap perjanjian ialah hubungan hukum yang terjadi antara dua orang atau lebih terletak dalam lapangan harta kekayaan atau harta benda dimana pihak yang satu berhak atas prestasi dengan pihak lain wajib memenuhi prestasi itu.

Pasal 1234 KUH Perdata menyebutkan bahwa “setiap perikatan adalah memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu. Dengan demikian, wujud prestasi adalah memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, tidak berbuat sesuatu.”

⁵ Sri Sudewi Masychun Sofwan, Hak Jaminan Atas Tanah, Liberty, Cetakan Pertama, Jakarta, 2014, Halaman 12.

⁶ R. Wirjono Projodikoro, Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu, Sumur Bandung, Cetakan Pertama, Jakarta, 2009, Halaman 62.

⁷ R. Subekti, Hukum Perjanjian, Pembimbing Masa, Cetakan Pertama, Jakarta, 2011, Halaman 11.

2. Syarat Sahnya Suatu Perjanjian

Pasal 1320 KUH Perdata mengatur syarat sahnya suatu perjanjian adalah:

- a. Sepakat mengikatkan diri;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal.

Keempat syarat diatas dapat dibagi dalam dua kelompok:

- 1) Syarat subjektif ialah syarat yang menyangkut pada subjek perjanjian atau dengan perkataan lain, syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh mereka yang membuat perjanjian dimana meliputi kesepakatan mereka mengakibatkan dirinya dan kecakapan pihak (syarat nomor 1 dan 2 tidak dibuat atau tidak dipenuhi dapat dibatalkan)
- 2) Syarat objektif ialah syarat menyangkut objek perjanjian meliputi suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal (syarat nomor 3 dan 4 jika tidak dipenuhi batal).

C. Pengertian Jual-Beli

Jual-beli adalah perjanjian timbal balik dalam mana pihak yang satu, si penjual berjanji untuk menyerahkan hak milik atau atas suatu barang sedangkan pihak yang lainnya berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.⁸

⁸ Subekti, Aneka Perjanjian, Alumni Bandung, Cetakan Ketujuh, Bandung, 2011, Halaman 13.

Harga ini harus berupa uang, sebab kalau harga itu berupa suatu barang maka tidak terjadi jual-beli melainkan tukar-menukar.

Jual-beli menurut pasal 1457 KUH Perdata: “Jual beli ialah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”

Perjanjian jual beli ini terjadi adanya kata sepakat mengenai barang, harga meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Kata sepakat itu melahirkan adanya perjanjian tersebut.

Sifat konsesuil dari jual beli tersebut dapat kita lihat Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan “Jual beli sudah dianggap terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang, harga meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”

Jadi lahirnya kata sepakat maka lahirlah perjanjian itu dan sekaligus pada saat menyebabkan timbulnya hak dan kewajiban.

Kadang-kadang para pihak yang mengadakan perjanjian setelah lahirnya hak dan kewajiban menganggap dirinya sudah mempunyai status lain artinya menganggap dirinya sebagai pemilik atas barang yang diperjanjikan, sebenarnya menurut hukum, pembeli baru menjadi pemilik atas barang semenjak diadakannya penyerahan atau setelah dilakukan penyerahan.

Oleh karena itu, untuk terjadinya penyerahan hak atas tanah harus dipenuhi dengan ketentuan pasal 612 KUH Perdata, harus dilakukan penyerahan yang nyata atas tanah tersebut pada pembeli.

D. Perjanjian Jual-Beli Tanah

1. Pengertian Jual-Beli Tanah

Jual-beli tanah adalah salah satu cara pengalihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli (pihak orang lain).⁹

Pengalihan hak-hak kepemilikan atas tanah ini tidak hanya meliputi jual-beli saja, akan tetapi pengalihan hak kepemilikan ini dapat juga terjadi karena hibah, tukar-menukar, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang bermaksud memindahkan hak kepemilikan atas tanah.

Peralihan hak kepemilikan dapat terjadi demi hukum misalnya dalam hal jual-beli tanah, apabila seseorang mengalihkan tanahnya kepada orang lain (pembeli tanah) dimana pembeli membayar harga tanah kepada penjual.

2. Syarat-syarat Perjanjian Jual-Beli Tanah

Sebelum jual-beli dilakukan antara pemilik tanah dan calon pembeli, tentunya sudah dicapai kata sepakat mengenai akan dilakukannya jual-beli tanah, tanah yang akan dijual, berapa harganya, bilamana jual beli akan dilakukan.

Oleh karena itu, dalam rangka usaha melakukan pembelian tanah tersebut kiranya perlu dilalui tahapan untuk mendapatkan gambaran yang jelas.

⁹ Harun Al Rasid, *Op. Cit*, Halaman 68.

Adapun tahapan-tahapan berupa; pertama meminta Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) bila tanah belum bersertifikat, kedua pelaksanaan pemindahan hak atas tanah dengan akte jual beli tanah.

Yang perlu diperiksa suratnya secara teliti adalah tanah yang bersertifikat dan tanah yang belum bersertifikat:

a) Tanah Yang bersertifikat Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Dimana penjual dan pembeli datang ke kantor PPAT yang berwenang membuat akte mengenai tanah yang dijual itu, mereka masing-masing dapat diwakili oleh seorang kuasa. Penjual harus mempunyai wewenang untuk menjual dan pembeli harus memenuhi syarat subjek hak atas tanah yang dijual itu, PPAT harus memasukkan kedua hal itu.

Jika PPAT menganggap perlu, ia dapat meminta supaya pembuatan akta disaksikan oleh Kepala Desa dan seorang anggota Pemerintah dari tempat letak tanah yang akan dijual (PP Nomor 24 Tahun 1997). Mereka khususnya Kepala Desa bukan hanya menyaksikan dilakukannya jual-beli tanah yang bersangkutan, melainkan menanggung bahwa tanah yang bersangkutan memang dijual itu memang benar yang dikuasai oleh penjual yang berwenang yang menjualnya.

b) Tanah yang belum mempunyai sertifikat Pasal 25 ayat 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997

1. Tanah yang sudah pernah didaftar menurut Peraturan sebelum berlakunya PP Nomor 24 Tahun 1997.
2. Tanah Indonesia yang belum pernah di daftar tetapi karena peristiwa hukum

tertentu wajib didaftar.

3. Tanah Indonesia yang belum pernah didaftar dan belum wajib didaftar.

c) Peralihan Atas Hak Tanah

Peralihan disini dimaksudkan adalah peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli setelah jual belinya dilakukan. Mengenai peralihan hak ini belum ada pengaturannya secara tegas dalam suatu peraturan perundang-undangan.

Menurut ketentuan Pasal 5 UUPA bahwa Hukum Agraria kita yang berlaku adalah berdasarkan kepada Hukum Adat. Dalam hukum adat beralihnya hak kepada pembeli adalah pada saat jual-beli itu dilakukan.

Effendi Perangin-angin mengatakan: “Sesuai dengan kesadaran hukum rakyat, dimana kalau sudah dijual tanahnya dan uangnya sudah diterima, maka penjual tidak merasa mempunyai lagi tanahnya”.¹⁰

Boedi Harsono mengatakan: “Hak atas tanah beralih pada saat akte PPAT diperbuat. Akta PPAT merupakan bukti bahwa hak atas tanah telah beralih kepada pembeli atau kepada pihak ketiga karna belum wajib diketahui oleh pihak ketiga apa yang tercantum pada buku tanah dan bersertifikat yang bersangkutan”.¹¹

Hak atas tanah sudah beralih pada saat jual beli dilakukan, walaupun pembeli telah menjadi pemilik kedudukannya ditinjau dari segi pembuktian baru sempurna apabila peralihan haknya didaftarkan pada KPT.

Mariam Darus Badruzaman, SH. mengatakan: “Pendapat Boedi Harsono diatas mengandung kelemahan karena “Akta PPAT mempunyai fungsi sebagai alat

¹⁰ Effendi Perangin-angin, Praktek Jual Beli Tanah, Esa Studi Club, Cetakan Ketiga, Jakarta, 2012, Halaman 124.

¹¹ Boedi Harsono, Undang-Undang Pokok Agraria, Bagian Pertama, Djembatan, Cetakan Kedua, Jakarta, 2012, Halaman 57.

melakukan pendaftaran Pasal 22 ayat 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997).¹²

Dengan demikian bahwa Mariam Darus tidak sependapat dengan Budi Harsono bahwa hak itu beralih pada saat dibuatnya akta jual-beli oleh PPAT.

3. Peralihan Hak atas Tanah Menurut KUH Perdata

Dalam KUH Perdata bahwa jual-beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu kebendaan, pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan (Pasal 1457 KUH Perdata).

Menurut Pasal 1458 KUH Perdata jual beli dianggap terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah orang-orang mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya meskipun kebendaan belum diserahkan/belum dibayar.

Terjadinya jual beli itu saja hak milik tanah yang bersangkutan belum lah beralih kepada pembelinya, misalnya harganya sudah dibayar dan kalau jual beli tersebut mengenai tanah sudah diserahkan kedalam kekuasaan yang membeli.

Hak milik atas tanah barulah beralih kepada pembelinya jika telah dilakukannya yang disebut dengan “penyerahan juridis” (Juridische Levering) yang wajib diserahkan (Pasal 1459 KUH Perdata)¹³

Pasal 1457, 1458, 1459 KUH Perdata dianalisa lebih lanjut, maka terdapat didalamnya unsur-unsur:

¹² Mariam Darus Badruzaman, Bab-Bab Tentang Pokok Hipotik, Alumni, Bandung, Cetakan Pertama, Bandung, 2016, Halaman 3.

¹³ Effendi, Op. Cit., halaman 14.

- a. Persetujuan, oleh karena jual beli suatu persetujuan, maka agar supaya jual beli itu sah harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan oleh Undang-Undang.
- b. Timbal balik, ini berarti bahwa masing-masing pihak telah mempunyai kewajiban yaitu pihak satu menyerahkan barang-barang yang dijual, pembeli membayar harga barang tersebut.
- c. Hak milik baru berpindah kepada pembeli apabila penyerahannya telah dilakukan, pada hal jual beli dianggap telah terjadi saat tercapainya sepakat antara kedua belah pihak yakni si penjual dan si pembeli.

4. Peralihan Hak atas Tanah Menurut Hukum Adat

Jual beli tanah suatu perbuatan hukum berupa penyerahan tanah yang bersangkutan oleh penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya, pada saat pihak pembeli menyerahkan harganya kepada penjual.

Dilakukannya jual beli tanah hak milik atas tanah beralih kepada pembeli sejak menurut hukum pembeli telah menjadi pemilik yang baru. Harga tanah yang dibayar itu bisa seluruhnya tapi dapat juga sebagian biarpun baru dibayar sebagian dari harga yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

Jual beli tanah itu yang menurut hukum adatnya bersifat tunai/kontan yaitu pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan pada saat bersamaan. Saat itu jual beli menurut hukum telah selesai, sisa harga yang belum dibayar dianggap sebagai hutang pembeli dasar perjanjian hutang piutang telah dianggap terjadi jual beli tanah.

Perjanjian hutang piutang ini tidak ada hubungannya dengan jual beli tanah tersebut jika kemudian hari si pembeli tidak membayar sisa harganya maka si penjual (bekas pemilik) tidak dapat menuntut penyelesaian sisa harga tersebut.

Jual beli tanah dilakukan dilakukan dimuka Kepala Desa yang bukan hanya bertindak sebagai saksi tetapi kedudukannya sebagai Kepala Adat (Desa) menanggung bahwa jual beli tersebut tidak sesuai menurut hukum.

Dengan dilakukan dihadapan Kepala Adat jual beli menjadi terang, bukan perbuatan hukum yang gelap demikian pembeli mendapat pengakuan dari masyarakat yang bersangkutan sebagai pemilik yang baru dan mendapat perlindungan hukum jika kemudian hari ada gugatan terhadap pihak yang menganggap jual beli tidak sah.

5. Peralihan Hak atas Tanah Menurut UUPA

Sebelum tahun 1960 yakni sebelum berlakunya Undang-Undang nomor 5/1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria, adanya dua macam hukum tanah yang terkenal sebutan dualism tanah yang terkenal sebagian sesuai dengan cita-cita kesatuan bangsa.

Maka tanggal 24 September 1960 diundangkan lah UUPA Nomor 5 Tahun 1960 dalam LN Nomor 104 Tahun 1960 yang dikenal dengan UUPA dimana Undang-Undang yang sangat penting merombak hukum agraria yang lama dengan meletakkan dasar-dasar hukum agraria yang nasional. Dengan adanya UUPA maka hilanglah dualisme hukum dan tercipta kesatuan hukum atau unifikasi dibidang hukum agrarian.

Adapun Tujuan Pokok UUPA adalah:

- a. Meletakkan dasar-dasar penyusunan hukum agrarian nasional yang akan merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan, dan keadilan bagi negara dan rakyat terutama bagi rakyat tani dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur.
- b. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
- c. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Pasal 5 UUPA menyatakan: “Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-Undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya segala sesuatu, dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandarkan pada Hukum Agama.”

Pasal 2 ayat 1 UUPA berbunyi : atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar dan hal hal yang dimaksud dalam pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi seluruh rakyat.

Menurut Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria No. 14 Tahun 1961 “pemindahan hak” ialah jual beli termasuk pelelangan di muka umum, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk mengalihkan sesuatu hak atas tanah kepada pihak lain.

Dalam jual beli tanah (pemindahan hak atas tanah) yang perlu diperhatikan adalah sebagai berikut:

- 1) Calon pembeli dan penjual yang semufakat untuk melaksanakan jual-beli menentukan sendiri segala sesuatunya, tentang tanah dan harganya.
- 2) Calon pembeli dan penjual datang sendiri atau mewakilkan kepada orang lain dengan surat kuasa, menghadap kepada PPAT.
- 3) Dalam hal tanah yang akan dijual itu belum dibukukan (belum ada sertifikat), maka diharuskan kehadiran kepala desa dan seorang anggota pemerintah desa yang disamping akan bertindak sebagai saksi, juga menjamin bahwa tanah yang akan dijual itu memang betul yang dikuasai penjual dan ia berwenang untuk menjualnya.
- 4) Dalam hal tanah yang akan dijual itu sudah dibukukan atau sudah ada sertifikat, dihadiri 2 orang saksi, tidak harus kepala desa dan anggota pemerintah desa. Tetapi apabila PPAT menganggap perlu (jika ada keraguan tentang wewenang orang yang melakukan jual beli itu), maka PPAT dapat meminta kehadiran kepala desa dan seorang anggota pemerintah desa dari tempat letak tanah yang akan dijual.
- 5) Kalau tanah yang akan dijual sudah dibukukan, penjual harus menyerahkan sertifikat tetapi kalau belum dibukukan gantinya harus diserahkan keterangan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa tanah itu belum dibukukan. Tetapi apabila tanahnya terletak didaerah kecamatan Namorambe tempat kedudukan KPT, cukup dengan pertanyaan penjual yang dikuatkan oleh Kepala Desa dari tempat tanah yang akan dijual, bahwa tanah tersebut belum dibukukan. Disamping itu harus diserahkan pula tanda bukti hak milik dan surat-surat

lainnya yang dianggap perlu.

- 6) Setelah PPAT menganggap cukup persyaratan, tidak ada halangan (umpamanya tanah tidak dalam sengketa dan tidak ragu-ragu lagi) maka PPAT membuat akta jual beli tanah tersebut.
- 7) Selanjutnya dengan adanya akta tersebut, maka PPAT menguruskan pendaftaran sampai mendapat sertifikat . Tetapi untuk itu yang bersangkutan dapat juga melakukannya sendiri.

E . Pelaksanaan Jual-beli Tanah

Sebelum suatu tanah diperjualbelikan maka harus terlebih dahulu diketahui oleh pembuat akta tanah hal-hal sebagai berikut:

1. Mengenai Penjual Tanah

Kalau pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia sendirilah yang berhak menjualnya. Jika sebidang tanah akan dijual oleh orang yang tidak berhak maka jual beli batal karena hukum.

Seseorang mungkin berhak dan berwenang menjual tanahnya, tetapi ia tidak atau belum boleh menjualnya. Misalnya seperti apa yang telah ditentukan oleh Pasal 22 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, dimana tanah yang masih berselisih, meskipun pemiliknya berhak dan berwenang menjual tanah tersebut.

Pasal 9 ayat (1) UU No. 56 Tahun 1960 pemindahan hak atas tanah pertanian, kecuali pembagian warisan, dilarang pemindahan hak itu mengakibatkan timbulnya /berlangsungnya pemilikan tanah yang luasnya kurang dari 2 hektar. Larangan termaksud tidak berlaku kalau si penjual hanya memiliki bidang tanah yang luasnya kurang 2 hektar dan tanah itu dijual sekaligus.

Disamping itu seseorang yang mempunyai tanah bekas hak Barat atau bekas hak milik adat atau hak milik menurut UUUPA yang pernah terdaftar, tetapi belum mempunyai sertifikat atau sertifikatnya hilang, maka ia tidak boleh menjual tanahnya, ia harus mengurus sertifikatnya terlebih dahulu.

2. Mengenai Pembeli Tanah

Menurut ketentuan Pasal 21 ayat 1 UUPA, hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik atas tanah, dengan demikian warga negara Indonesia saja yang dapat membeli hak milik atas tanah. Selanjutnya Pasal 21 ayat 2 UUPA menentukan bahwa badan hukum tidak bisa menjadi subjek hak milik atas tanah dengan berarti badan hukum tidak boleh menjadi pemilik hak milik atas tanah.

3. Pemeriksaan Surat-surat Tanah

Pertama-tama calon pembeli berhubungan dahulu dengan penjual, untuk itu dilakukan pemeriksaan yang diteliti untuk surat-surat, kalau tanah tersebut adalah tanah adat yaitu tanah yang belum bersertifikat, maka diperlukan alas hak berupa PBB (Pajak Bumi dan Bangunan)

PBB ini sebenarnya adalah Surat Ketetapan Pajak dan bukan hak atas

tanah tetapi (PBB) ini dapat dipakai tanda bukti pengganti. Yang dilihat adalah nama yang tercantum dalam PBB, apakah nama itu adalah nama orang yang mengatakan mempunyai hak atas tanah tersebut kalau benar- benar penjual ialah pemilik baru diadakan tawar-menawar harga.

Surat-surat yang diperlukan (terhadap tanah yang belum terdaftar) :

- a. Surat Keterangan Lurah/ Kepala Desa yang mengatakan bahwa tanah tersebut memang milik penjual dan yang menyatakan tentang letak tanah, tanah pertanian ataupun perumahan.
- b. Surat dari keterangan dari seksi pendafran yaitu surat keterangan tanah (SKPT) ,Surat keterangan ini untuk menegaskan bahwa tanah tersebut belum dibekukukan ,jadi belum ada sertifikatnya tanah / sertifikat sementara.

Kalau surat keterangan Kepala desa sudah ditandatangani camat dan sudah ada surat keterangan pendaftaran tanah maka pembeli tanah kembali ke Kantor pendaftaran tanah.

Dengan membawa kwitansi pembayaran tersebut, pembeli bersama penjual kembali kepada Pejabat pembuat Akte tanah / camat. Dihadiri dua orang saksi, dihadapan pembuat Pejabat pembuat akte tanah, penjual, pembeli menandatangani Akta jual beli tanah dan disaksikan oleh Pejabat pembuat Akta tanah. Harga tanah dilunasi sesuai dengan harga disebut dalam akta jual beli. Kalau sudah dibayar lebih dahulu maka PPAT, harus menanyakan harga tanah harus sesuai dengan akta tanah yang diserahkan oleh pembeli dan diserahkan kepada penjual apakah telah menerima harga tersebut.

Pertanyaan tersebut perlu Akta tanah karena dalam Akta tanah bahwa uang pemberian sudah dibayar lunas/diterima oleh penjual, sehingga akta itu juga berlaku sebagai tanah yang sah.

Akta tanah itu dibuat:

- a. Dua helai yang bermaterai helai untuk arsip pejabat , helai untuk dikirim warkah-warkah lainnya ke Sub Direktorat Agraria
- b. Tiga helai kutipan.

Dua helai untuk masing-masing pembeli dan penjual, satu helai untuk keperluan permohonan izin balik nama.

4. Biaya-Biaya Akta Jual Beli dan Peralihan Hak Atas Tanah

Biaya biaya pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No SK 41 /DDA/1969 Dan Peraturan Mentri Agraria no 6/1965.

- A. Biaya untuk sebidang tanah belum terdaftar (bekas hak milik yang diatur dalam hukum adat)
 1. Penjualannya seluruh bidang tanah.
 - a. Di kantor Pejabat (PPAT) :
 - 1) Setengah persen dari harga umum objeknya sebagai honarium pejabat.
 - 2) Satu persen uang saksi.
 - b. Di kantor untuk Pendaftaran Tanah (untuk Negara)
 - 1) Satu persen harga taksiran objeknya untuk konversi.
 - 2) Setengah persen dari harga taksiran untuk pencatatan peralihan hak.

2. Penjualan sebagian dari bidang tanah milik adat, milik yang diatur dengan hukum adat.
 - a. Di kantor pejabat jumlahnya satu setengah persen untuk pejabat dan saksi-saksi tersebut diatas.
 - b. Untuk negara :
 - 1) Satu setengah persen diatas dari harga taksiran umum bagian tanah yang dialihkan.
 - 2) Satu persen dari harga taksiran dari sisa tanah yang bersangkutan.
 - 3) Biaya pengukuran sama dengan diatas.
- B. Biaya untuk sebidang tanah yang ada sertifikat.
 1. Penjualan penuh seluruh tanah.
 - a. Setengah persen dari harga taksiran umum dari objeknya untuk pejabat PPAT.
 - b. Setengah persen harga taksiran umum dari objek yang dialihkan untuk negara yang harus dibayar di sub Direktorat Agraria.
 2. Penjualan untuk sebagian dari tanah
 - a. Setengah persen dari harga taksiran umum banyaknya dialihkan untuk pejabat PPAT.
 - b. Biaya yang diserahkan kepada negara mengingat baik yang dialihkan maupun sisanya perlu dibuat sertifikat maka biaya sebagai berikut :
 3. Untuk yang dialihkan satu persen langsung atas nama penerimaan.
 4. Untuk sisanya satu persen atas nama pemilik lama.

5. Biaya pengukuran sama di atas, baik yang dialihkan maupun sisanya perlu diukur.

F. Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pasal 2 ayat 1 Peraturan Pemerintah Tahun 1998, PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran, perubahan data yang diakibatkan oleh perbuatan hukum.

Perbuatan hukum yang terdapat dalam Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 adalah : jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah, hak milik, pemberian hak tanggungan, pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang PPAT dan disebutkan yang dapat diangkat sebagai PPAT dari Pasal 3 :

Ayat (1) Yang dapat diangkat sebagai pejabat ialah :

- a. Notaris
- b. Pegawai-pegawai dan bekas pegawai dalam lingkungan Direktorat Jenderal Agraria yang dianggap mempunyai pengetahuan cukup tentang Peraturan Pendaftaran Tanah dan Peraturan-Peraturan lainnya yang bersangkutan dengan peralihan hak atas tanah.
- c. Para pegawai pamong praja yang pernah melakukan tugas seorang PPAT.
- d. Orang-orang lain yang telah lulus ujian yang diadakan oleh Direktorat Jenderal

Agraria.

Ayat (2) Permohonan untuk diangkat menjadi pejabat disampaikan kepada Menteri Agraria dengan perantaraan kepala jawatan pendaftaran tanah.

Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah:

- 1) Membuat akta mengenai perbuatan-perbuatan hukum disebutkan dalam pasal 19 No. 10 / 1961.
- 2) Membantu pihak yang melakukan perbuatan hukum permohonan izin pemindahan hak serta pendftaran hak sebagai yang disebutkan dalam Peraturan Menteri Agraria No. 2 Tahun 1962.

Sekarang ini, semua yang diangkat menjadi PPAT (kecuali Camat yang menjadi PPAT karena jabatannya) harus lulus terlebih dahulu ujian yang diadakan oleh Direktorat Jenderal Agraria.

G. Camat Sebagai PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)

1. Fungsi Camat Sebagai PPAT

Camat sebagai PPAT harus menyadari bahwa tugas dan wewenangnya bersifat sementara, karena sebagai Kepala Wilayah atau Camat. Resiko dan tanggungjawab camat sebagai PPAT lebih besar dibanding seorang notaris dalam mempertanggungjawabkan keputusan atau tindakan hukum dilakukan didalam penetapan akta karena selain dapat dituntut di PTUN juga dikenakan hukuman jabatan.

Camat dalam menjalankan tugas sebagai PPAT maupun didalam pelaksanaan tugas seorang Kepala Wilayah. Kepala Wilayah adalah Pembina Wilayah yang bertanggung jawab dibidang pemerintahan umum supaya proses

pemberian legalisasi surat-surat keterangan mengenai tanah harus tetap berpijak kepada landasan hukum dan Peraturan Perundangan yang berlaku dan diteliti dalam mempelajari keabsahan kemilikan tanah maupun surat keterangan lainnya yang dimiliki oleh seorang atau penguasa tanah, baik pengajuan yang untuk memperoleh hak, pengalihan hak dan lainnya.

Hal ini perlu dipedomani karena konsekuensi terjadinya perbuatan hukum dilakukan oleh Camat sebagai PPAT mengandung resiko yang berat didalam kaitannya dengan jabatan structural maupun kedudukan tanggungjawab sebagai pegawai negeri sipil, terhadap atasan, masyarakat dihadapan pengadilan, manakala terjadi permasalahan yang menimbulkan gugatan pihak lain atas perbuatan hukum dilakukan oleh Camat sebagai PPAT.¹⁴

2. Peran Camat Sebagai PPAT

Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 mengharuskan setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah dapat dibuktikan dengan akta pejabat pembuat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria. Pejabat itu pejabat pembuat akta tanah.

PPAT adalah pejabat yang berwenang membuat akta tanah daripada perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

¹⁴ Departemen Dalam Negeri Direktorat Jenderal Agraria, Tuntutan Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah, Yayasan Budaya Bina Sejahtera, Cetakan Ketiga Puluh Tigas, Jakarta, 2001, Halaman Tiga.

Hal-hal mengenai penunjukan PPAT serta hak dan kewajiban diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961, sebagai yang telah ditambah dengan Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 4 Tahun 1963.

Untuk suatu kecamatan sebelum diangkat seseorang PPAT, maka Asisten Wedana/ Kepala Kecamatan diangkat menjadi penjabat PPAT sementara. Hal itu berlaku juga jika PPAT yang diangkat mempunyai daerah kerja yang meliputi lebih dari satu kecamatan.

Jika untuk kecamatan itu telah diangkat seorang PPAT, Camat yang bersangkutan tetap menjadi PPAT sementara, sampai ia berhenti menjadi Camat dari kecamatan tersebut.

Dalam hubungan ini, berdasarkan surat edaran Menteri Pertanian dan Agraria tanggal 21 April 1992 No 1 dan 2 dijelaskan sebab Camat itu menjadi PPAT karena jabatan tidak memerlukan surat keputusan pengangkatan jika ia karena sesuatu sebab (sakit atau cuti) tidak dapat menjalankan tugas, maka yang bertindak selaku PPAT ialah pegawai yang sah mewakilinya sebagai Camat. Iapun tidak memerlukan surat keputusan pengangkatan.

Jadi, dengan demikian maka PPAT adalah merupakan jabatan rangkap sebagai Camat yang telah diangkat sebagai PPAT seperti halnya dengan Camat sebagai Kepala Pemerintahan di kecamatan juga bertindak sebagai PPAT. Untuk itu PPAT mempunyai perlengkapan :

- a. PPAT harus mempunyai stempel khusus yang satu dan yang lainnya berbeda dengan notaris. Stempel tersebut lingkaran garis tengahnya tiga centimeter, lingkaran pinggir tersebut dua sebelah luar tebal kemudian ditengahnya ada

lingkaran terdapat dua garis sejajar berantara sebelas koma dua centimeter pada sisi antara lingkaran luar dan lingkaran dalam terdapat kata-kata pejabat pembuat akta tanah dimulai dan diakhiri dengan lintang lima dan dibawah tercantum leter capital besar. A untuk notaris dan untuk Camat C.

- b. Suatu daftar akta-akta yang dibuat : nomor urut, tanggal, jenis akta, nama penghadap, nomor akta, menurut daftar akta aslinya.
- c. Formulir terhadap PPAT ini dapat dibeli di Kantor Pos.

Perintah dari Pasal 19 PMA No. 10 Tahun 1961 :

1. Untuk setiap kecamatan, diangkat sekurang-kurangnya seorang pejabat yang bekerja di kecamatan. Dalam hal ini PPAT ini diangkat di kecamatan tersebut ia berwenang dalam kecamatannya dan tidak diperkenankan untuk membuat akta-akta diluar kecamatannya dan apabila ia melaksanakan tindakannya diluar kecamatannya harus mendapat persetujuan dari pendaftaran tanah.
2. Untuk selama satu kecamatan sebelum diangkat seorang pejabat maka asisten wedana karena jabatan menjadi pejabat sementara dan ia tetap memangu jabatannya biarpun telah diangkat pejabat (Pasal 3 PMA No. 10 Tahun 1961)
3. PPAT secara jabatan berkewajiban untuk menyerahkan berkas-berkas yang diperlukan untuk perpindahan itu ke kantor seksi pendaftaran tanah.
4. Dalam Pasal 43 bahwa seseorang tanpa ditunjuk sebagai PPAT membuat akta pejabat dapat dipidana tiga bulan atau denda Rp 10.000.000,- dan dengan demikian Kepala Desa dilarang untuk menguatkan perjanjian dimaksud yang merupakan daerah kerja PPAT.

Pada azasnya untuk setiap kecamatan diangkat seorang PPAT tetapi dalam hal-

hal tertentu seorang PPAT dapat diberi daerah kerja lebih dari satu kecamatan dan dapat diangkat lebih dari satu PPAT.

H. Kedudukan Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah

Kepastian hukum adalah merupakan salah satu tujuan utama di dalam konsep negara hukum selain adanya tujuan lain yaitu untuk terciptanya ketertiban hukum maupun ketertiban masyarakat. Negara Indonesia adalah negara hukum sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 1 Ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 artinya dalam kehidupan berbangsa dan bernegara di Indonesia harus didasarkan kepada hukum, bukan kepada kekuasaan. Kepastian hukum dimaksudkan untuk memberikan perlindungan kepada masyarakat dalam mempertahankan hak-haknya. Hak-hak dimaksud adalah hak-hak yang sempurna yaitu hak-hak yang cakupannya jelas, tetap dan tertentu, yang ditandai dengan pemenuhan kewajiban yang sempurna (Darusman YM, 2016).

Ketentuan-ketentuan umum yang mengatur tentang bagaimana pentingnya akta otentik dapat dilihat dalam ketentuan-ketentuan diantaranya sebagai berikut :

1. Pasal 147 KUH Perdata yang berbunyi “Atas ancaman kebatalan, setiap perjanjian perkawinan harus dibuat dengan akta notaries sebelum perkawinan berlangsung. Dan selanjutnya”.
2. Pasal 613 KUH Perdata yang berbunyi “Penyerahan akan hutang piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau di bawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang

lain. Dan seterusnya”.

3. Pasal 1171 KUH Perdata yang berbunyi “Hipotik hanya dapat diberikan dengan suatu akta otentik, kecuali dalam hal-hal yang dengan tegas ditunjuk oleh undang-undang. Begitu pula kuasa untuk memberikan hipotik harus dibuat dengan suatu akta otentik. Dan seterusnya”.
4. Pasal 1869 KUH Perdata yang berbunyi “Suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli waris - ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya.
5. Pasal 1871 KUH Perdata yang berbunyi “Suatu akta otentik namunlah tidak memberikan bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya sebagai suatu penuturan belaka selain sekadar apa yang dituturkan itu hubungan langsung dengan pokok isi akta.
6. Pasal 1682 KUH Perdata yang berbunyi “Tiada suatu hibah, kecuali yang disebutkan dalam pasal 1687 KUH Perdata, dapat, atas ancaman batal, dilakukan selain dengan suatu akta notaries, yang aslinya disimpan oleh notaris itu.

Jabatan seorang Notaris memiliki tugas untuk memberikan pelayanan kepastian hukum dalam bentuk pembuatan akta otentik maupun pembuatan akta tanah di dalam tugasnya 2 (dua) fungsi pokok yaitu yang pertama notaries memiliki tanggung kepastian hukum kepada masyarakat atas setiap pengesahan atas pengikatan-pengikatan hukum, dan yang kedua notaries memiki kewenangan yang diberikan oleh undang-undang sebagai pejabat

negara untuk memberikan penguatan hukum atas pengikatan-pengikatan hukum. Yang pada akhirnya memberikan ketentraman dan rasa aman kepada masyarakat (Darusman YM, 2016).

Menurut Darusman, YM (2016), membagi peran dan kedudukan notaris sebagai berikut:

a. Notaris Sebagai Pejabat Negara.

Notaris adalah masyarakat/perseorangan yang diangkat oleh pemerintah selaku pejabat umum yang memiliki tugas melakukan tugas pengesahan/legalisasi atas pengikatan-pengikatan yang dilakukan oleh masyarakat. Notaris juga terikat oleh ketentuan perundang-undangan yang mengatur tentang tatalaksana kenotariatan. Ketentuan yang mengatur tentang pejabat negara dapat dikemukakan dalam penjelasan ketantuan Pasal 11 UU No. 8 Tahun 1974 tentang Pokok-Pokok Kepegawaian yang berbunyi bahwa yang dimaksud sebagai pejabat negara ialah :

(a) Presiden, Anggota Badan Permusyawaratan/Perwakilan Rakyat, (b) Anggota Badan Pemeriksa Keuangan, (c) Ketua, Wakil Ketua, Ketua Muda dan Hakim Mahkamah Agung, (d) Anggota Dewan Pertimbangan Agung, (e) Menteri, (d) Kepala Perwakilan Republik Indonesia di luar negeri yang berkedudukan sebagai duta besar luar biasa dan berkuasa penuh, (e) Gubernur kepala daerah, (f) Bupati kepala daerah/walikota kepala daerah, (g) Pejabat lain yang ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan.

b. Notaris Sebagai Pembuat Akta Otentik.

Notaris sebagai pejabat negara yang menjalankan profesi pelayanan hukum kepada masyarakat, yang dalam melaksanakan tugasnya perlu

mendapatkan perlindungan dan jaminan demi tercapainya kepastian hukum, selain itu notaris sebagai pejabat negara mampu memberi jaminan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum dibutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan, peristiwa, atau perbuatan hukum yang diselenggarakan melalui jabatan tertentu.

Notaris mempunyai tempat kedudukan di daerah kabupaten atau kota, yaitu kedudukan yang berkenaan dengan pengangkatan sebagai notaries oleh Kantor kementerian Hukum dan HAM RI, Namun demikian dalam cakupan wilayah kerja, notaris mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya. Notaris wajib mempunyai hanya satu kantor, yaitu di tempat kedudukannya. Notaris tidak berwenang secara teratur menjalankan jabatan di luar tempat kedudukannya.

Kedudukan notaris sebagai pejabat pembuat akte otentik disebutkan dalam Pasal 2 Ayat 1 Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang menyebutkan : “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akte otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya”. Selanjutnya notaris sebagai pejabat pembuat akta otentik memiliki wilayah kerja diatur dalam Pasal 18 ayat 1 dan Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang menyebutkan :

(a) Notaris mempunyai tempat kedudukan di daerah kabupaten atau kota; (b) Notaris mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya. Notaris juga wajib memiliki kedudukan kantor yang

diatur dalam Pasal 19 ayat 1 dan 2 menyebutkan : (a)Notaris wajib mempunyai hanya satu kantor, yaitu tempat kedudukannya, (b)Notaris tidak berwenang secara teratur menjalankan jabatannya di luar tempat kedudukannya.

Tugas-tugas yang dilakukan oleh notaries diantaranya membuat akta otentik. Akta dimaksud, Adalah akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaries menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang ini. Selain itu bentuk-bentuk akta yang bersifat administrative diatur dalam Peraturan Pemerintah dan Peraturan Menteri Hukum dan HAM RI yang menjelaskan tata laksana teknis di lapangan.

Berkenaan dengan bentuk-bentuk akta otentik yang dibuat dan merupakan kewenangan notaries dapat dilihat dalam Pasal 15 Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menjelaskan bahwa: (a) Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semua itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang, (b) Notaris juga berwenang mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus serta membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.

Notaris sebagai seorang pejabat umum, memiliki syarat-syarat yang dapat dijadikan dasar untuk dapat diangkat sebagai notaries, yaitu diatur dalam Pasal 3 UU No. 2 Tahun 2014, yaitu :

- a. warga negara Indonesia;
- b. bertaqwa kepada Tuhan Yang Maha Esa;
- c. berumur paling sedikit 27 (dua puluh tujuh) tahun;
- d. sehat jasmani dan rohani yang dinyatakan dengan surat keterangan sehat dari dokter dan psikiater;
- e. berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan;
- f. telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan Notaris dalam waktu paling singkat 24 (dua puluh empat) bulan berturut-turut pada kantor Notaris atas prakarsa sendiri atau atas rekomendasi Organisasi Notaris setelah lulus strata dua kenotariatan;
- g. tidak berstatus sebagai pegawai negeri, pejabat negara, advocate, atau tidak sedang memegang jabatan lain yang oleh undang-undang dilarang untuk dirangkap dengan jabatan notaris; dan
- h. tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih.

Berkenaan dengan kewenangan notaries secara khusus diatur

dalam Pasal 15 UU No. 2 Tahun 2014 :

Ayat 1 “Notaris berwenang membuat Akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang”.

Ayat 2 “Notaris berwenang : (a) mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus; (b) membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus; (c) membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan; (d) melakukan pengesahan kecocokan photo copi dengan surat aslinya; (e) memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta; (f) membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau (g) membuat Akta risalah lelang.

Ayat 3 “Notaris mempunyai wewenang lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Kewajiban notaries dalam melakukan tugasnya diatur dalam

Pasal 16 ayat 1 UU No. 2 Tahun 2014, yang berbunyi :

Dalam menjalankan jabatannya Notaris wajib :

- a. bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
- b. membuat Akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris;
- c. melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada Minuta Akta;
- d. mengeluarkan grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;
- e. memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang- Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
- f. merahasiakan segala sesuatu mengenai Akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan Akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain;
- g. menjilid Akta yang dibuatnya dalam 1(satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima) puluh Akta dan jika jumlah Akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, Akta tersebut dapat dijilid lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah Minuta Akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;\
- h. membuat daftar Akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;

- i. membuat daftar Akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan Akta setiap bulan
- j. mengirimkan daftar Akta sebagaimana dimaksud dalam huruf I atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke pusat daftar wasiat kepada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dalam waktu 5(lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;
- k. mencatat dalam reportorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
- l. mempunyai cap atau stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan dan kedudukan yang bersangkutan;
- m. membacakan Akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2(dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan Akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi dan Notaris; dan
- n. menerima magang calon Notaris.

Sedangkan larangan-larangan bagi notaries dalam melakukan tugasnya diatur Pasal 17 Ayat 1 UU No. 2 Tahun 2014, yang berbunyi :

“Notaris dilarang :

- a. menjalankan jabatannya di luar wilayah jabatannya;
- b. meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 (tujuh) hari

kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah;

- c. merangkap sebagai pegawai negeri;
- d. merangkap jabatan sebagai pejabat negara;
- e. merangkap jabatan sebagai advocate;
- f. merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah atau badan usaha swasta;
- g. merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dan/atau Pejabat Lelang Kelas II di luar tempat kedudukan Notaris;
- h. menjadi Notaris Pengganti; atau melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan Notaris
- i. tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih.

c. Notaris Sebagai Pembuat Akta Tanah.

Notaris sebagai pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk melakukan tugas-tugas sebagai pejabat pembuat akta tanah adalah merupakan tambahan kewenangan yang diberikan oleh undang-undang untuk melakukan pengesahan/legalisasi atas pengikatan-pengikatan hukum yang dilakukan oleh masyarakat, khususnya di bidang pertanahan. Kedudukan notaries sebagai pejabat pembuat akte tanah disebutkan dalam Pasal 1 Ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah

Republik Indonesia, yang menyebutkan : *“Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”*.

Prasyarat yang ditetapkan oleh Peraturan Perundang-undangan diatur dalam ketentuan Pasal PP No. 37 Tahun 1998, yang berbunyi :

Bahwa syarat untuk dapat diangkat menjadi PPAT adalah :

- a. berkewarganegaraan Indonesia;
- b. berusia sekurang-kurangnya 30 (tiga puluh) tahun;
- c. berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh Instansi Kepolisian setempat;
- d. belum pernah dihukum penjara karena melakukan kejahatan berdasarkan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
- e. sehat jasmani dan rohani;
- f. lulusan program pendidikan spesialis notariat atau program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi;

lulus ujian yang diselenggarakan oleh Kantor Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional.

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

A. Populasi dan Sampel

Populasi adalah seluruh masyarakat Kecamatan Namorambe yang memiliki tanah dan telah pernah melakukan transaksi jual beli tanah. Penentuan sampel (masyarakat dan camat) dilakukan sebagai berikut: Kecamatan Namorambe sebagai lokasi penelitian diambil secara *purposive sampling*.

Alasan pengambilan sampel tersebut adalah karena keterbatasan waktu dan luas wilayah yang akan dijelajahi atau dieksplorasi dari Kecamatan Namorambe. Penentuan responden dilakukan secara random atau acak dengan metode sampling acak sederhana yang dilengkapi dengan daftar kerangka sampling dan hasilnya diproyeksikan kedalam tabel.

B. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang diterapkan pada penelitian ini adalah Penelitian Deskriptif. Penelitian deskriptif adalah sebuah metode penelitian yang dimaksudkan untuk mendeskripsikan peristiwa-peristiwa yang ada dan masih terjadi sampai saat sekarang.

Untuk mengumpulkan data yang konkrit dilakukan dengan wawancara secara langsung kepada responden dengan berpedoman kepada daftar pertanyaan terlebih dahulu sudah dipersiapkan.

C. Sifat Penelitian

Dinilai dari segi sifatnya penelitian ini adalah penelitian deskriptif, dimana merupakan penelitian yang menggambarkan objek tertentu dan menjelaskan hal yang terkait dengan atau melukiskan secara sistematis fakta-fakta atau karakteristik populasi tertentu dalam bidang tertentu secara faktual dan cermat.

Berdasarkan daftar pertanyaan tersebut dibuat dalam bentuk terbuka dan tertutup yang isinya menyangkut identitas responden dan pertanyaan-pertanyaan mengenai fungsi akta tanah dalam praktek jual-beli tanah di Kecamatan Namorambe Identitas responden meliputi : nama, umur, jenis kelamin, pendidikan, pekerjaan, alamat. Sedangkan menyangkut pertanyaan adalah hal berikut ini : bagaimana dalam kenyataan apakah pelaksanaan jual-beli tanah sudah dibuat dengan akta PPAT, bagaimana peran Camat sebagai PPAT dalam praktek jual beli tanah.

D. Teknik Pengumpulan Data

Dalam melaksanakan penelitian ini penulis mempergunakan langkah-langkah sebagai berikut :

1. Membuat surat permohonan riset ke Fakultas Hukum Universitas Medan Area, yang menerangkan maksud dan tujuan riset di Kecamatan Namorambe setelah suratnya ditanggapi pihak Fakultas atau Pimpinan/ Dekan, yang memberikan Surat Pengantar Riset yang ditujukan ke Kantor Camat Namorambe.
2. Surat pengantar yang ditujukan Fakultas kepada Kepala Wilayah Namorambe ke Kantor Camat dan selanjutnya pihak Kantor Camat Namorambe menerima penulis riset di wilayah kerja Camat Namorambe, selanjutnya penulis

mengadakan eksplorasi ke masyarakat Kecamatan Namorambe.

3. Penulis mempersiapkan daftar kuesioner yang akan disebarakan kepada masyarakat di Kecamatan Namorambe
4. Selanjutnya penulis menemui masyarakat untuk menyerahkan daftar kuesioner untuk diisi responden dan dari setiap responden dimintakan keterangan-keterangan dan penjelasan tambahan yang berkaitan dengan topik penugasan. Daftar kuesioner diisi oleh responden dan selanjutnya penulis mengumpulkan jawaban dari masing-masing responden yang akan dipergunakan sebagai landasan pemecahan permasalahan yang dijumpai dalam penulisan ini.
5. Penulis menjumpai masyarakat untuk diwawancarai dan selanjutnya menemui Camat Namorambe untuk memberikan daftar kuesioner.
6. Riset di Kantor Camat Namorambe, untuk mendapatkan dokumen-dokumen yang ada relevansinya dengan studi ini.

Setelah data dari lapangan dikumpulkan, selanjutnya diolah dan dianalisis dengan cara memeriksa kembali kelengkapan isian jawaban dan melakukan tabulasi data.

Tabel yang dipakai untuk tabulasi adalah tabel frekuensi dan bentuk uraian selanjutnya dilakukan interpretasi penjelasan secara logis untuk dapat menjawab permasalahan dalam penelitian ini.

E. Analisis Data

Data yang diperoleh dari lapangan akan diolah dan dianalisis secara deskriptif, normatif, logis dan sistematis dengan menggunakan metode deduktif, dan induktif yang berpedoman kepada teori-teori hukum perdata khususnya hukum perikatan atau perjanjian jual beli hak atas tanah sesuai dengan permasalahan yang sedang dibahas.

Deskriptif artinya, memaparkan seluruh data yang diperoleh dari lapangan sesuai dengan kenyataan yang sebenarnya. Normatif artinya untuk menganalisa data dipakai landasan atau pedoman UUPA dan Peraturan Hukum yang menyangkut tentang perjanjian.

Logis artinya setiap bagian analisis harus sesuai dengan akal dan tidak bertentangan dengan ilmu pengetahuan. Sistematis artinya setiap bagian analisis saling berkaitan satu sama lainnya.

Metode deduktif artinya data yang umum yang ditarik kesimpulan khusus, sedangkan metode induktif artinya dari data yang khusus ditarik kesimpulan umum.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Setelah penulis mengadakan penelitian dan menguraikan tentang Fungsi Akta Tanah PPAT Dalam Praktek Jual-Beli Tanah Di Kecamatan Namorambe, Kabupaten Deli Serdang, maka dapat ditarik beberapa kesimpulan, yaitu :

1. Kedudukan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam jual- beli tanah di Kecamatan Namorambe Kabupaten Deli Serdang yaitu membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai ha katas tanah yang pada akhirnya memberikan ketentraman dan rasa aman kepada masyarakat, sebagai jaminan (argument) saat pinjam-meminjam, mengalihkan ha katas tanah pada saat jual-beli tanah kepada orang lain, memberikan suatu hak baru atas tanah, keperluan pendaftaran tanah yang dimiliki Badan Pertanahan Nasional.
2. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam praktek jual- beli tanah di Kecamatan Namorambe kabupaten Deli Serdang adalah memberikan perlindungan hukum kepada para pihak yang terkait dalam perjanjian jual-beli tanah di Namorambe. Sebagai pihak tengah yang menghubungkan pihak satu dengan pihak lainnya yang terikat dalam suatu perjanjian. Fungsi Akta Tanah Pejabat (PPAT) dalam praktek jual-beli tanah di Kecamatan Namorambe Kabupaten Deli Serdang supaya ada kepastian hukum dalam kepemilikan tanah, meningkatkan harga jual tanah yang melakukan jual-beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, menghindarkan sengketa tanah, memberikan perlindungan hukum kepada pemegang ha katas tanah dengan

alat bukti yang dihasilkan pada akhir proses pendaftaran tanah tersebut berupa Buku Tanah dan Sertifikat Tanah.

B. Saran

1. Masyarakat sebaiknya melaksanakan jual-beli tanah di hadapan Notaris.
2. Camat seharusnya memberikan sosialisasi bahwa Akta yang dibuat dalam jual-beli seharusnya dengan Akta Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.
3. Camat sebaiknya menolak untuk menandatangani akta jual beli dan Camat mengarahkan jual-beli tanah melalui Notaris yang di wilayah hukumnya.
4. Bagi masyarakat yang belum melaksanakan peralihan hak atas tanah dihadapan Camat supaya diberikan penyuluhan hukum agar mereka mengetahui dan menyadari pentingnya akta tanah .
5. Bagi masyarakat yang belum mempunyai sertifikat agar mengurusnya ke BPN mendapatkan sertifikat tanahnya .

DAFTAR PUSTAKA

- Darusman, Y.M. 2016. Kedudukan Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Otentik dan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah. *Jurnal Hukum: Adil* (Vol 7. No.1) : 36-56.
- Effendi, Bachtiar. 2015. *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*. Cetakan Pertama, Penerbit Alumni Bandung, Bandung.
- Harun Al Rashid, SH. 2016. *Sekilas Tentang Jual-Beli Tanah Berikut Peraturan-peraturannya*. Ghalia Indonesia, Cetakan Pertama, Jakarta.
- Harsono, Budi. 2012. *Undang-Undang Pokok Agraria*. Bagian Pertama, Cetakan Kedua, Penerbit Djambatan, Jakarta.
- Mariam Darus Badruzaman, SH. 2016, *Bab-Bab Tentang Pokok Hipotik*. Alumni Bandung, Cetakan Pertama, Bandung.
- Perangin-angin, Effendi. 2012, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Cetakan Keempat, Penerbit Rajawali Pers, Jakarta.
- Rismayanthi I. A. 2016. *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah yang Menjadi Objek Sengketa*. *Acta Comitas* : Vol 1 Hal 77-79.
- Saleh, K. W. Saleh, SH. 2018. *Hak Anda Atas Tanah*. Ghalia Indonesia. Cetakan Keenam, Jakarta.
- Santoso, U. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Prenadamedia Group. Jakarta.
- Sri Sudewi Masychun Sofwan, SH. 2014. *Hak Jaminan Atas Tanah*. Liberty, Cetakan Pertama, Jakarta.
- Subekti, R., SH. 2011. *Hukum Perjanjian*. Pembimbing Masa, Cetakan Pertama, Jakarta.