PERANAN NOTARIS/PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH DI KABUPATEN DELI SERDANG

(STUDI KASUS PADA KANTOR NOTARIS / PPAT NURHAYANI SH DAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL DELI SERDANG)

SKRIPSI

Di Ajukan Untuk Memperoleh
Gelar Sarjana Hukum

OLEH:
SAIPUL FATA
NPM: 02-840-0011
Bidang Hukum Keperdataan

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2006

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 10/7/24

Access From (repository.uma.ac.id)10/7/24

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA

Lembaran Bimbingan Skripsi

1. Penyaji :
   - Nama : SAIPUL FATA
   - NPM : 02-840-0011
   - Bidang : Keperdataan
   - Judul Skripsi : Peranan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Peralihan Hak Atas Tanah di Kabupaten Deli Serdang.

II. Dosen Pembimbing Skripsi

1. Nama : H. Abdul Muis, SH, MS.
   Jabatan : Pembimbing I
   Tgl. Persetujuan :
   Tanda Tangan :

2. Nama : H. Ghulam Muhamad, SH, MH.
   Jabatan : Pembimbing II
   Tgl. Persetujuan : 24 / Juli 2006
   Tanda Tangan :

Disetujui Oleh :
Ketua Jurusan Hukum Keperdataan
Fakultas Hukum
Universitas Medan Area

(H. ABDUL MUIS, SH, MS.)

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 10/7/24
Access From (repository.uma.ac.id)10/7/24

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

I. PENYAJI
NAMA : SAIPUL PATA
NPM : 02-840-0011
BIDANG : KEPERDATAAN
JUDUL SKRIPSI : PERANAN NOTARIS/PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH DI KABUPATEN DELI SERDANG
(Studi Kasus Pada Kantor Notaris/PPAT Nurhayani, SH. dan Badan Pertanahan Nasional Deli Serdang)

II. DOSEN PEMBIMBING SKRIPSI
1. NAMA : H. ABDUL MUIS, SH. MS
JABATAN : DOSEN PEMBIMBING I
TANGGAL PERSETUJUAN :
TANDA TANGAN :

2. NAMA : H. GULAM MUHAMMAD, SH. M.Hum
JABATAN : DOSEN PEMBIMBING II
TANGGAL PERSETUJUAN :
TANDA TANGAN :

III. PANITIA UJIAN MEJA HIJAU

	JABATAN	NAMA	TANDA TANGAN
1.	KETUA	SYAFARUDDIN, SH. M.Hum	.....
2.	SEKRETARIS	MUAZZUL, SH. M.Hum	.....
3.	PENGUJI I	H. ABDUL MUIS, SH. MS	.....
4.	PENGUJI II	H. GULAM MUHAMMAD, SH. M.Hum	.....

DISETUJUI OLEH

DEKAN

(SYAFARUDDIN, SH. M.Hum)

KETUA BIDANG
HUKUM KEPERDATAAN

(H. ABDUL MUIS, SH. MS)

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 10/7/24
Access From (repository.uma.ac.id)10/7/24

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Puji syukur kita panjatkan kepada Allah SWT pemelihara semesta alam, yang kepadanyalah kita meminta pertolongan atas urusan dunia dan agama, karena atas rahmat-nya penulis dapat merampungkan penulisan skripsi ini sebagai kewajiban akhir bagi setiap mahasiswa/I yang akan meyelesaikan pendidikanya pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area. Selanjutnya shalawat serta salam kita sampaikan kepada Nabi Muhammad SAW yang telah membawa kita dari jalan yang gelap menuju kejalan yang terang benderang.

Skripsi penulis ini berjudul *"PERANAN NOTARIS PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH DI KABUPATEN DELI SERDANG" (Studi kasus pada kantor Notaris Nurhayani SH dan BPN Deli Serdang).*

Skripsi ini merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana hukum pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area. Dalam penyusunan skripsi ini penulis banyak menerima bantuan dan dorongan dari berbagai pihak, sehingga sudah seharusnya penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Syafaruddin, SH. M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 10/7/24

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

Access From (repository.uma.ac.id)10/7/24

2. Bapak H. Abdul Muis, SH. MS. selaku ketua jurusan Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Medan Area, sekaligus sebagai Dosen Pembimbing I penulisan skripsi ini.
3. Bapak H. Gulam Muhammad, SH. MH. selaku dosen pembimbing II penulisan skripsi ini.
4. Notaris/PPAT Ibu Nurhayani, SH dan seluruh setafnya yang telah bersedia memberikan datanya untuk melengkapi penulisan skripsi ini.
5. Bapak Pimpinan BPN Deli Serdang serta seluruh setafnya yang bersedia memberikan data-data untuk melengkapi penulisan skripsi ini.
6. Seluruh Dosen, karyawan dan mahasiswa/I dilingkungan Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
7. Terutama Ayahanda dan Ibunda yang tercinta yang telah banyak memberikan bantuan moril dan materil, juga untuk kakanda dan adinda yang sangat berarti dalam kehidupan ini dan telah banyak memberikan dukungan dan inspirasi yang sangat besar juga makna akan kebersamaan dan kekeluargaan.
8. Teman-teman yang tidak tersebutkan namanya satu persatu yang banyak membantu penulis dalam penulisan skripsi ini.

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 10/7/24

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

Access From (repository.uma.ac.id)10/7/24

Penulis berharap skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis dan bagi masyarakat yang membutuhkan atau yang berminat pada masalah Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Billahittaufiq Walhidayah.

Medan, Juli 2006
Penulis

(SAIPUL FATA)

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 10/7/24
Access From (repository.uma.ac.id)10/7/24

ABSTRAK

Peranan Notaris/pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Di Kabupaten Deli Serdang

Oleh : Saipul Fata

Baru pertama kali semenjak diundangkannya Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, diterbitkan suatu Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang mana merupakan sebagai pelengkap dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Tentang pertanahan.

Sebagaimana kita ketahui bahwa hak-hak atas tanah mempunyai peranan penting dalam kehidupan manusia, makin maju masyarakat makin padat penduduk, akan menambah lagi pentingnya kedudukan hak atas tanah.

Pemindahan hak atas tanah menyebabkan hak atas tanah beralih dari seseorang kepada orang lain. Jadi pemindahan adalah perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah berpindah dari yang mengalihkan kepada yang menerima pengalihan.

Untuk pemindahan hak atas tanah harus di lakukan dengan akta otentik yaitu dilakukan dihdapan para Pejabat yang berwenang, diantaranya adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah, dengan maksud adalah agar tanah-tanah tersebut dapat di buatkan sertifikatnya degan tujuan supaya hak-hak dari pemilik tanah yang sudah bersertifikat tersebut dapat di pertanggung jawabkan oleh hukum dengan menjadikan sebagai barang bukti di pengadilan apabila terjadi sengketa.

Tujuan dari pendaftaran tanah tersebut adalah untuk kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan, serta untuk terselenggaranya tertib administrsi pertanahan.

Mengingat besarnya peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam hak-hak atas tanah dengan semakin meningkatnya harga tanah, maka dengan berlakunya Undang-undang Pokok Agraria beserta peraturan-peraturan pelaksananya, peralihan hak atas tanah atau mendaftarkan tanah itu dipandang perlu ditingkatkan terutama bagi masyarakat pedalaman yang jauh dari Pejabat pembuat Akta Tanah.

Memang pada dasarnya Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai wewenang untuk membuat akta bagi tanah yang berada dalam wilayah kerjanya, kecuali ditentukan lain oleh Mentri Agraria (Mentri Dalam Negeri).

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 10/7/24

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

Access From (repository.uma.ac.id)10/7/24

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR i

ABSTRAKSI iv

DAFTAR ISI v

BAB I PENDAHULUAN 1

A. Pengertian dan Penegasan Judul 3

B. Alasan Pemilihan Judul 5

A. Permasalahan 7

B. Hipotesa 7

C. Tujuan Pembahasan 8

D. Metode Pengumpulan Data 9

E. Sistematika Penulisan 10

BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH 13

A. Pengertian 13

B. Dasar Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah 15

C. Yang Dapat Diangkat Menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) 19

D. Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) 21

E. Daerah Kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah 25

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 10/7/24

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

Access From (repository.uma.ac.id)10/7/24

BAB III JUAL BELI SALAH SATU PERALIHAN HAK ATAS TANAH 28

A. Jual Beli Hak Atas Tanah 30

B. Jual Beli Yang Tidak Dilakukan Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) 38

C. Beberapa Persoalan Hukum 44

BAB IV PERANAN NOTARIS/PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH DI KABUPATEN DELI SERDANG 47

A. Pengertian 47

B. Peralihan Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) 48

C. Izin Pemindahan Hak Yang Dilakukan 53

D. Pendaftaran Hak Atas Tanah Yang Beralih 54

E. Peran Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah 55

BAB V PENUTUP 58

A. Kesimpulan 58

B. Saran-saran 59

DAFTAR KEPUSTAKAAN 60

LAMPIRAN .....

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 10/7/24

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

Access From (repository.uma.ac.id)10/7/24

BAB I

PENDAHULUAN

Dalam melaksanakan pembangunan yang merata di segala bidang, hak-hak atas tanah tetap memegang peranan penting dalam kehidupan manusia. Hal tersebut di sebabkan karena kedudukan hak atas tanah serta peranannya dalam kehidupan manusia selalu berkembang sesuai dengan perkembangan manusia itu sendiri.

Dalam arti semakin maju masyarakat dan semakin padat penduduk, akan bertambah pentingnya kedudukan hak atas tanah. Sehubungan dengan itu kita tidak dapat mengabaikan ketentuan hukum yang ada dan berlaku (hukum positif) pada saat sekarang ini, Negara Kesatuan Republik Indonesia adalah negara yang berdasarkan atas hukum. Prinsip negara hukum menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan.

Kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum menuntut antara lain, bahwa lalu lintas hukum dalam kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subjek hukum dalam masyarakat.

Dalam arti segala tindakan, perbuatan yang dilakukan baik oleh pemerintah dan lembaga-lembaga negara lain, maupun oleh perorangan harus dilandasi oleh hukum. Melalui akta otentik yang menentukan secara jelas hak dan

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 10/7/24

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

Access From (repository.uma.ac.id)10/7/24

kewajiban, menjamin kepastian hukum, dan sekaligus diharapkan pula dapat di hindari terjadinya sengketa, walaupun sengketa tersebut tidak dapat di hindari.

Mengingat akta Notaris/PPAT sebagai akta otentik merupakan alat bukti tertulis yang dapat memberi sumbangan nyata bagi penyelesaiannya, terutama dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah, oleh karena itu dalam Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998, Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang mana merupakan pelengkap dari Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, sehingga diharapkan bahwa akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris/PPAT mampu menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum.

Untuk menjamin perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah, maka oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Adapun hak atas tanah yang dapat beralih dan di alihkan adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan. Sedangkan untuk pengalihan hak-hak tersebut harus di daftarkan manurut ketentuan pasal 3 PP No.24 tahun 1997. sebagaimana bunyinya adalah sebagai berikut :

a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 10/7/24

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

Access From (repository.uma.ac.id)10/7/24

hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.[1]

Dari uraian diatas jelas bahwa PPAT diberi wewenang oleh peraturan perundang-undangan untuk membuat akta terhadap hak atas tanah yang beralih, wewenang ini tidak lain tujuannya adalah untuk menjamin kepastian hukum, baik yang menyangkut status hak, maupun kepentingan para pihak yang bersangkutan terhadap hak atas tanah itu sendiri, dengan demikian hal tersebut sejalan dengan arah pembangunan nasional dalam bidang hukum yang mengarah pada terciptanya suatu kepastian hukum di Indonesia.

A. Pengertian dan Penegasan Judul

Dalam suatu karya tulis ilmiah yang berbentuk skripsi diperlukan adanya suatu penegasan dan pengertian judul, dengan maksud memberikan batasan pengertian dan ruang lingkup pembahasannya sehingga tidak timbul pengertian dan penafsiran yang berbeda-beda terhadap judul skripsi ini, dengan demikian apa yang dimaksud penulis tertuju pada sasaran dan dapat dimengerti oleh pembaca.

Penulis memilih judul dalam skripsi ini *PERANAN NOTARIS / PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH (Studi*

---

[1]Prof. A.P. Parlindungan, SH. Pendaftaran Tanah Di Indonesia, Mandar Maju, Bandung, 1999, Hal. 2

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 10/7/24

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

Access From (repository.uma.ac.id)10/7/24

Kasus Pada Kantor Notaris/PPAT Nurhayani SH dan Badan Pertanahan Nasional Deli Serdang).

Untuk menghindari agar jangan terlalu luasnya pembahasan dalam penulisan ini, maka penulis membatasi pembahasan pada:

- Hak atas tanah yang dialihkan yaitu hak atas tanah yang berupa hak milik (hak milik atas tanah)
- Peralihan hak atas tanah yang terjadi adalah karena jual-beli (akta jual-beli)

Sesuai dengan judul skripsi ini maka sebelum sampai kepembahasan, penulis perlu memberi pengertiannya agar tidak menimbulkan penafsiran yang keliru dalam penguraian lebih lanjut pada bab-bab seterusnya.

Untuk itu penulis perlu menegaskan dan mengartikan secara etimologi (arti kata) dari pada judul tersebut yaitu:

- Notaris adalah merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang ini (UU No. 30 Tahun 2004. Tentang Jabatan Notaris).[2]
- Pejabat Pembuat Akta Tanah maksudnya adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.[3]

---

[2] Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004, Tentang Jabatan Notaris

[3] Peraturan Pemerintah No 37 Tahun 1998, Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 10/7/24

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

Access From (repository.uma.ac.id)10/7/24

- Peralihan hak atas tanah maksudnya adalah suatu Perpindahan hak atas kepemilikan tanah sesuai dengan kesepakatan yang dibuat oleh kedua belah pihak sesuai dengan perjanjian yang telah dibuatnya.
- Kabupaten Deli Serdang maksudnya adalah merupakan salah satu daerah otonomi yang mempunyai ruanglingkup wilayah pemerintahan daerah tingkat II yang terdapat di Propinsi Sumatera Utara.

Jadi peran notaris sebagai pejabat pembuat akta tanah dalam peralihan hak atas tanah di Kabupaten Deli Serdang. Pada pokoknya membahas tentang peranan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dalam setiap perbuatan-perbuatan hukum yang sifatnya mengalihkan hak dihubungkan dengan undang-undang pokok agraria (UUPA).

B. ALASAN PEMILIHAN JUDUL

Baru pertama kali semenjak diundangkannya Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960. Diterbitkan suatu Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagai pelengkap dari Peratruran Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah dan telah dijanjikan pada pasal 7 ayat (3).

Sebagaimana kita ketahui bahwa hak-hak atas tanah mempunyai peranan penting dalam kehidupan manusia, makin maju masyarakat makin padat penduduk, akan menambah lagi pentingnya kedudukan hak atas tanah, mengingat

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Document Accepted 10/7/24
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
Access From (repository.uma.ac.id)10/7/24

besarnya peranan hak-hak atas tanah dengan semakin meningkatnya harga tanah, maka dengan berlakunya Undang-undang Pokok Agraria beserrta peraturan-peraturan pelaksananya, peralihan hak atas tanah atau mendaftarkan tanah itu di pandang penting dan perlu ditingkatkan dalam kehidupan masyarakat, khususnya masyarakat pedalaman yang jauh dari Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Dalam melaksanakan tugas-tugas keagrariaan yang diatur dalam UUPA yakni Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka peranan Pejabat Pembauat Akata **Tanah** sangat penting, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, baik menggadaikan tanah ataupun meminjamkan uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungannya, maka harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Untuk menjamin perlindungan hukum terhadap pemegag hak atas tanah, maka oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur oleh dengan Peraturan Pemerintah. Dengan tujuan supaya adanya kepastian hukum baik mengenai tanah maupun hak-hak dari pemegangnya serta tertib administrasi. Kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum menuntut antara lain bahwa lalu lintas hukum dalam kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagi subyek hukum dalam masyarakat.

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 10/7/24

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

Access From (repository.uma.ac.id)10/7/24

C. PERMASALAHAN

Dari uraian pendahuluan di atas, maka permasalahan yang dapat penulis kemukakan adalah:

1. Apakah Pejabat Pembuat Akta Tanah sudah menjalankan prinsip-prinsip dari Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, dalam peralihan hak atas tanah di Kabupaten Deli Serdang
2. Bagaimanakah peran Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap peraktek peralihan hak-hak atas tanah di Kabupaten Deli Serdang.

D. HIPOTESA

Hipotesa dapat diartikan sebagai dugaan-dugaan atau perkiraan-perkiraan yang masih harus dibuktikan kebenarannya atau kesalahannya atau berupa pemecahan masalah untuk sementara, selain apa yang penulis kemukakan diatas, Bapak Abdul Muis juga menjelaskan dalam bukunya sebagai berikut :

> Hipotesa adalah merupakan jawaban sementara dari penelitian, maka harus diuji kebenarannya dengan jalan penelitian. Hipitesa tidak perlu selalu merupakan jawaban yang dianggap mutlak benar atau harus dapat di benarkan oleh penulisnya, walaupun selalu diharapkan terjadi demikian, oleh sebab itu bisa saja terjadi dalam pembahasannya apa yang sudah di hipotesakan itu ternyata terjadi tidak demikian setelah diadakan penelitian-penelitian, bahkan mungkin saja terjadi kebalikannya. Oleh sebab itu hipotesa tersebut bisa di kukuhkan dan di gugurkan.[4]

---

[4] Abdul Muis, Metode Penulisan Skripsi dan Metode Penelitian Hukum, Fakultas Hukum USU Medan, 1990, Hal 3.

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 10/7/24

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

Access From (repository.uma.ac.id)10/7/24

Adapun hipotesa yang dikemukakan atas permasalahan yang timbul adalah :

1. Bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah semakin memegang peranan penting terhadap peralihan hak atas tanah yang terjadi di Kabupaten Deli Serdang.
2. Bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah telah berfungsi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku terhadap peralihan hak atas tanah di Kabupaten Deli Serdang.

E. TUJUAN PEMBAHASAN

Adapun yang menjadi tujuan pembahasan dalam penulisan skripsi ini adalah:

1. Secera teoritis adanya penelitian ini diharapkan merupakan suatu sumbangsih hasil penelitian dan pemikiran penulis bagi perkembangan ilmu pengetahuan di bidang keagrariaan khususnya mengenai peralihan hak atas tanah.
2. Secara praktis adanya penelitian ini dan masyarakat secara jelas akan mengetahui prosedur tentang pengalihan hak atas tanah di Kabupaten Deli Serdang.

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 10/7/24
Access From (repository.uma.ac.id)10/7/24

3. Manfaat lainnya yang diharapkan dari pelaksanaan penelitian ini adalah penulis dan masyarakat secara jelas akan mengetahui peran Pejabat Pembuat Akta Tanah.

F. METODE PENGUMPULAN DATA

Setiap penulisan skripsi harus didukung oleh data-data dan fakta-fakta yang benar dan diyakini kebenarannya agar tercapai hasil penulisan yang baik yaitu hasil yang mendekati sempurna.

Dalam penulisan skripsi ini penulis mempergunakan metode sebagai berikut:

1. Library Reseach (studi kepustakaan) yaitu penelitian yang berkenan dengan bacaan yang berisi materi tentang keagrariaan dan subjek-subjek dalam peralihan hak atas tanah yang dapat dijadikan landasan bagi penulisan skripsi, yang dilakukan di perpustakaan dengan cara mengumpulkan literatur yang berhubungan dengan materi yang akan di bahas.
2. Field Research (studi kelapangan) yaitu suatu cara untuk memperoleh data dengan jalan penelitian kelapangan dan berkomunikasi langsung dengan Notaris Nurhayani,SH dan BPN Kabupaten Deli Serdang guna mengetahui lebih lanjut bagaimana sebenarnya pelaksanaan teori-teori

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Document Accepted 10/7/24
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
Access From (repository.uma.ac.id)10/7/24

dan peraktek dalam jabatan sebagai Notaris/PPAT di dalam kenyataannya yang hidup di tengah-tengah masyarakat.

Dengan perpaduan dua metode di atas diharapkan dapat mendekati kesempurnaan bagi penulisan skripsi ini.

G. SISTEMATIKA PENULISAN

Skripsi ini di bagi dalam lima bab, dimana tiap-tiap bab di bagi lagi dalam beberapa sub bab. Untuk memberikan gambaran ringkas mengenai skripsi ini penulis akan mengemukakan kerangka singkat bab demi bab, kelima bab tersebut adalah sebagi berikut:

Bab. I. Pendahuluan

Pada bab ini penulis membahas hal-hal yang akan penulis uraikan pada berikutnya, secara garis besarnya meliputi:

1. penegasan dan pengertian judul, pada bagian ini di kemukakan secara ringkas tentang rumusan pengertian judul diatas, agar pembaca dapat mengetahui dengan jelas sejauh mana hal-hal yang di uraikan
2. alasan pemilihan judul, disini dikemukakan beberapa faktor yang mendorong hati penulis untuk memilih masalah tersebut menjadi topik, dari sekian banyak permasalahan yang ada dalam ruang lingkup keperdataan.

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Document Accepted 10/7/24
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
Access From (repository.uma.ac.id)10/7/24

3. Permasalahan. Pada bagian ini dikemukakan beberapa permasalahan yang menjadi pokok pembahasan pada bab-bab selanjutnya.
4. Hipotesa. Pada bagian ini dikemukakan beberapa kesimpulan sementara terhadap masalah-masalah diatas, dimana kesimpulan sementara itu akan diuji lagi kebenarannya melalui uraian selanjutnya.
5. Tujuan Pembahasan Pada bagian ini dikemukakan sekitar sasaran apa saja yang ingin dicapai sebagai realisasi dari cita-cita yang tersimpul pada bagaian alasan pemilihan judul.
6. Metode pengumpulan data. Pada bagain ini dikemukakan metode/sistem yang ditempuh untuk mengumpulkan data-data yang dibutuhkan dalam penulisan skripsi ini.

Bab. II. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah

1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pada bagian ini dikemukakan pengertian pejabat pembuat Akta Tanah menurut kamus umum bahasa Indonesia dan menurut kamus hukum
2. Dasar hukum pejabat pembuat Akta Tanah. Pada bagian ini akan dijelaskan dasar hukum adanya PPAT.
3. Yang dapat diangkat menjadi PPAT. Pada bagian ini akan dikemukakan siapa-siapa saja yang dapat diangkat menjadi PPAT.
4. Kewajiban-kewajiban PPAT.
5. Daerah kerja PPAT.

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Document Accepted 10/7/24
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
Access From (repository.uma.ac.id)10/7/24

Bab.III. Jual Beli Sebagai salah satu peralihan hak atas tanah.

1. Jual beli hak atas tanah.
2. Jual beli yang tidak dilakukan dihadapan PPAT.
3. Beberapa persoalan hukum

Bab. IV. Peranan Notarais / PPAT dalam peralihan hak atas tanah di Kabupaten Deli Serdang.

1. Peralihan hak atas tanah yang dilakukan dihadapan PPAT.
2. Izin pemindahan hak yang dilakukan.
3. Pendaftaran hak atas tanah yang beralih.
4. Peran Notaris sebagai PPAT.

Bab. V. Penutup

Bab penutup ini berisikan :

1. Kesimpulan. Pada bagian ini dikemukakan beberapa kesimpulan akhir dari seluruh uraian-uraian.
2. Saran-saran. Akhirnya pada bagian ini dikemukakan bebrapa saran-saran penulis dalam pelaksanaan peran Notaris sebagai Pejabat Pembuata Akta Tanah dalam peralihan hak atas tanah di Kabupaten Deli Serdang, yang merupakan harapan yang perlu diperhatikan oleh pihak yang berkompeten.

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 10/7/24

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

Access From (repository.uma.ac.id)10/7/24

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

A. Pengertian

1. Pejabat

Sebelum kita sampai pada uraian-uraian selanjutnya perlu kita ketahui tentang apa itu pejabat. Untuk menjelaskan pengertian pejabat, penulis mengutip pendapat W.J.S. Poerwardaminta sebagaimana yang dimuatnya dalam kamus umum bahasa Indonesia sebagai berikut:

Pejabat : 1. Pegawai Pemerintah

2. Pemegang Jabatan

3. Orang yang melakukan jabatan orang lain untuk sementara.[5]

Dari uraian diatas dapat kita ambil pengertian tentang apa yang dimaksud dengan Pejabat adalah orang yang berwenang untuk melakukan pekerjaan dalam bidang pemerintahan sesuai dengan fungsinya. Maka yang dimaksud dengan pajabat dalam penulisan ini sesuai dengan pekerjaannya adalah orang yang berwenang dalam hal pembuatan akta bagi setiap perjanjian yang bermaksud

---

[5] W.J.S. Poerwardaminta, Kamus Umum Bahasa Indonesia, Balai Pustaka, Jakarta, 1986, Hal 391.

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Document Accepted 10/7/24
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
Access From (repository.uma.ac.id)10/7/24

memindahkan, memberikan sesuatu hak baru, menggadaikan atau meminjam uang yang menyangkut hak atas tanah sebagai tanggungannya.

2. Akta Tanah

Di dalam kamus umum Bahasa Indonesia yang disusun oleh W.J.S. Poerwadarminta memberi pengertian akta sebagai berikut :

Akta :1. Surat Ijazah, minsalnya akta guru,

2. Surat keterangan (pengakuan dan sebagainya) yang disaksikan oleh salah satu badan pemerintah (notaris dsb)misal akta notaris.[6]

Selain itu pengertian akta dapat juga kita lihat sebagaimana yang dikemukakan oleh Yan Pramadya Puspa sebagai berikut :

Acte/akte (Bld) - surat tanda bukti kebenaran

Deed (Ing) - surat tanda bukti kebenaran

- surat tanda bukti kebenaran, sesuatu yang ditanda tangani oleh yang berkepentingan, itu merupakan tanda bukti yang dapat dijadikan saksi tulisan.[7]

Setelah kita mengetahui tentang pengertian akta sebagaimana diuraikan diatas, maka dengan pengertian itu dapat memberi gambaran tentang pengertian

---

[6] Ibid, Hal 26.

[7] Yan Pramadaya Puspa. Kamus Hukum Edisi Legkap Bahasa Belanda, Indonesia, CV Aneka Semarang, Hal 31

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Document Accepted 10/7/24
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
Access From (repository.uma.ac.id)10/7/24

akta tanah. Akta tanah dibuat oleh para pejabat yang berwenang dalam hal ini disebut Pejabat Pembuat Akta Tanah, dalam hal pembuatan akta tanah maka pejabat dapat dibedakan dalam 2 bagian antara pejabat sementara dengan pejabat khusus yaitu sebagai berikut :

1. Pejabat sementara.
   (Para Camat, Kepala Kecamatan atau Kepala Wilayah yang setingkat dengan Kecamatan).
2. Pejabat Khusus.
   a. Diangkat dengan surat keputusan Mentri Dalam Negeri dengan ditentukan wilayah kerjanya.
   b. Pejabat yang dirangkap oleh pegawai tinggi Direktorat Jenderal Agraria (Badan Pertanahan Nasional), khusus untuk peralihan hak-hak tanah, hak guna usaha.[8]

Jadi penulis mengartikan akta tanah adalah surat tanda bukti kebenaran atau keterangan yang dapat dijadikan sebagai saksi tulisan tentang tanah yang disahkan oleh badan pemerintah yang berwenang,

B. Dasar Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah

Setelah kita mengetahui tentang pengertian-pengertian sebagaimana diuraikan pada pembahasan terdahulu, juga tidak kalah pentingnya kita mengetahui apa dasar hukum pejabat pembuat akta tanah. Karena Negara Republik Indonesia adalah Negara yang berdasarkan atas hukum, sehingga keberadaan pejabat pembuat akta tanah itu dapat dipertanggung jawabkan secara hukum.

---

[8] Daryono, Buku Tuntunan Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah, Yayasan Bina Sejahtera, Jakarta, 1983, Hal, 15.

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Document Accepted 10/7/24
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
Access From (repository.uma.ac.id)10/7/24

Baru pertama kali semenjak diundangkannya UUPA tahun 1960, diterbitkan suatu Peraturan Pemerintah tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998, sebagai pelengkap dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, yang mana telah dijanjikan pada pasal 7 ayat 3, dengan berbunyi sebagai berikut :

> (1) PPAT sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 ayat 2 diangkat dan diberhentikan oleh Menteri.
> (2) Untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil Menteri dapat menunjuk PPAT sementara.
> (3) Peraturan Jabatan PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat 1 diatur dengan Peraturan Pemerinah (PP No. 37 tahun 1998).[9]

Sebelum Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 diterbitkan, maka yang menjadi dasar hukum pejabat pembuat akta tanah adalah Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961, tentang pendaftaran tanah. Hal ini dapat kita lihat dalam salah satu pasalnya yaitu pasal 19 yang menentukan tentang keharusan membuktikan setiap perjanjian yang menyangkut hak atas tanah yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria, pejabat yang dimaksud itu adalah pejabat pembuat akta tanah.

Sebagaimana dijelaskan di dalam buku tuntunan bagi pejabat pembuat akta tanah sebagai berikut :

> Dalam melaksanakan tugas-tugas keagrariaan yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria yakni UU No 5 tahun 1960 serta Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 (Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997), peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah sangat penting. Setiap

[9] Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah.

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 10/7/24

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

Access From (repository.uma.ac.id)10/7/24

perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Dalam Negeri, dan pejabat inilah yang disebut : Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT.[10]

Jadi jelaslah bahwa dasar hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 yaitu tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Yangmana merupakan pelengkap dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, L.N.1997 No 59, tanggal 8 Juli 1997 dan berlaku 8 Okteber 1997, yang mana merupakan sebagai perintah dari pasal 19 UUPA, yang berbunyi sebagai berikut :

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi :
   a. pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah
   b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
   c. pemberian surat-surat tanda bukti-hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan Masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaranya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.[11]

---

[10] Daryono, Op. Cit, Hal 5.

[11] Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, Tentang Pookok-pokok Keagrariaan

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 10/7/24

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

Access From (repository.uma.ac.id)10/7/24

Atas ayat (1) tersebut oleh PP No.24 tahun 1997 telah diatur lebih lanjut sebagai penegasan tentang hak atas tanah tesebut, dimana kita bisa lihat dalam pasal 3 mengenai tujuan dari pendaftran tanah tersebut :

a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.[12]

Tujuan Pendaftaran tanah sebagaimana tercantum pada huruf a merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang diperintahkan oleh pasal 19 UUPA. Disamping itu dengan terselenggaranya pendaftaran tanah juga dimaksudkan terciptanya suatu pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar. Juga bahwa pendaftaran tersebut bukan hanya untuk kepastian hukum tetapi juga untuk perlindungan hukum bagi para pemiliknya, serta tertib administrasi berarti juga bahwa seluruh berkas-berkas dari kantor pertanahan tersebut harus sudah disimpan dengan baik dan teratur sehingga sangat mudah sekali jika akan mencari suatu data yang diperlukan.

[12] Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Tentang Pendaftaran Tanah.

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Document Accepted 10/7/24
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
Access From (repository.uma.ac.id)10/7/24

Jelaslah sebagaimana kita ketahui bahwa Peraturan Pemerintah tersebut merupakan peraturan pelaksanaan daripada Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 khususnya yang menyangkut pasal 19 yang mengatur tentang pendaftaran tanah.

C. Yang Dapat Diangkat Menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Siapakah yang dapat diangkat menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah....?

Secara umum dan mendasar dapat kita kemukakan bahwa setiap Warga Negara Indonesia berhak atas pekerjaan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, akan tetapi mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah ada ketentuan-ketentuan yang mengaturnya.

Sebagaimana yang dikemukakan oleh Prof. A. P. Parlindungan, SH bahwa syarat-syarat untuk menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah itu sudah ada ditentukan dalam Undang-undang Nomor 37 Tahun 1998, Tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dalam pasal 6 yang berbunyi sebagai berikut :

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 keputusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap
e. sehat jasmani dan rohani
f. lulus program pendidikan spesialis notariat atau program pendidikan khusus Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Document Accepted 10/7/24
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
Access From (repository.uma.ac.id)10/7/24

g. lulus ujian yang diselenggarakan oleh Kantor Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional.[13]

Penulis dapat menyimpulkan Dengan adanya persyaratan dari pasal 6 ini, maka sudah jelas siapa yang dapat diangkat sebagi PPAT, yaitu telah mendapat pendidikan khusus spesialis notariat atau program pendidikan khusus PPAT yang diadakan oleh lembaga pendidikan tinggi disamping harus pula lulus dari ujian yang diadakan oleh Kantor Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional.

Dengan demikian kemungkinan diangkat sebagai PPAT tanpa ujian ataupun yang belum pernah mendapatkan pendidikan khusus tentang PPAT tidak akan mungkin, kalaupun ada PPAT sementara Camat atau Kepala Desa maka tentunya pemerintah perlu mengatur dengan suatu Peraturan Menteri atas dispensasi tersebut.

Selain yang telah diuraikan di atas, sebagaimana yang dikemukakan oleh Eddy Ruchiyat, SH sebagai berikut :

> Selama dalam suatu kecamatan belum diangkat seorang PPAT, maka camat (Kepala Kecamatan atau Asisten wedana setempat "sekda") menjadi PPAT sementara, karena jabatannya. ketentuan ini berlaku juga bagi PPAT yang diangkat yang mempunyai daerah kerja lebih dari satu kecamatan.[14]

---

[13] Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

[14] Eddy Ruchiyat, Sistem Pendaftaran Tanah Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA, CV Armiko, Bandung, 1984, Hal.53

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Document Accepted 10/7/24
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
Access From (repository.uma.ac.id)10/7/24

Selain dari apa yang telah disebutkan di atas mengenai siapa yang dapat diangkat menjadi PPAT berikut ini penulis kemukakan menurut pendapat Eddy Ruchiyat, SH, kembali mengemukakan sebagai berikut :

> Dengan Surat Keputusan Mentri Agraria tanggal 20 maret 1966 No. SK/13/Depag/66 telah diangkat karena jabatannya beberapa pejabat tertentu dari Departemen Agraria sebagai PPAT dengan wewenang khusus dan daerah kerja yang meliputi seluruh wilayah Indonesia, wewenang mereka terbatas pada pembuat akta mengenai :
> 1. jual beli tanah hak milik, hak guna usaha atau hak pakai bersangkutan dengan peraturan presidium kabinet No.2/Prk/1965 dan No.5/Prk/1965.
> 2. pemindahan hak guna usaha atas tanah-tanah perkebunan
> 3. pemindahan hak atas tanah-tanah laiannya yang secara khusus ditentukan oleh Mentri Dalam Negeri/Direktur Jendral Agraria.[15]

Dari uaraian diatas, jelaslah bagi kita bahwa yang dapat diangkat menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah itu secara umumnya adalah setiap Warga Negara Indonesai berhak untuk mendapatkannya, akan tetapi dalam hal Pejabat Pembuat Akta Tanah ada ketentuan yang mengaturnya,

D. Kewajiban-kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Sebagaimana telah diketahui bahwa keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah diatur dan diakui oleh peraturan perundang-undangan, tentunya Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut mempunyai kewajiban-kewajiban disamping haknya.

---

[15] Ibid. Hal. 54.

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Document Accepted 10/7/24
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
Access From (repository.uma.ac.id)10/7/24

Adapun kewajiban-kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah diatur tersendiri di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 yaitu tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana yang tercantum dalam pasal 16 adalah berbunyi sebagai berikut :

1. Untuk keperluan pengangkatan sumpah sebagaimana dimaksud dalam pasal 15 PPAT wajib melapor kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai pengangkatannya sebagai PPAT.
2. Apabila laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dilakukan dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal ditetapkannya surat keputusan pengangkatan tersebut batal demi hukum.
3. Kepala Kantor Pertanahan melaksanakan pengambilan sumpah jabatan sebagaimana dimaksud dalam pasal 15 dalam waktu 1 (satu) bulan setelah diterimanya laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
4. Ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1),(2), dan (3) juga berlaku untuk Camat yang karena jabatannya ditunjuk sebagai PPAT-Sementara.
5. Pengambilan sumpah jabatan sebagai PPAT-Sementara bagi Kepala Desa dilakukan oleh dan atas prakarsa Kepala Kantor Pertanahan di Kantor Kepala Desa yang bersangkutan setelah Kepala Kantor Pertanahan menerima tebusan penunjukan Kepala Desa tersebut sebagai PPAT-Sementara.[16]

Dari uraian diatas maka penulis menyimpulkan bahwa PPAT yang telah diangkat, harus melaporkan pengangkatanya kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk segera dilaksanakan pengambilan sumpah. Dan apabila PPAT yang diangkat dan tidak melapor dalam tenggang waktu 3 bulan terhitung sejak tanggal ditetapkannya surat keputusannya maka pengangkatannya itu batal demi hukum.

---

[16] Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Document Accepted 10/7/24
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
Access From (repository.uma.ac.id)10/7/24

Sedangkan tugas pokok dari Pejabat Pembuat Akta Tanah itu diatur dalam pasal 2. Yang berbunyi adalah sebagai berikut :

1. PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagai 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 tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
2. Perbuatan hukum sebagimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :
    a. jual beli
    b. tukar-menukar
    c. hibah
    d. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng)
    e. pembagian hak bersama
    f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik
    g. pemberian Hak Tanggungan
    h. Pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan.

Sedangkan dalam pasal 101 Peraturan Menagria/KBPN No. 3 Tahun 1997 menyebutkan sebagai berikut :

1. pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku
2. pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang memuat ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.
3. PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.[17]

---

[17] Prof. DR. A. P. Parlindungan, SH. Pendaftaran Tanah di Indonesia, CV Mandar Maju, Bandung, 1999, Hal. 181

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Document Accepted 10/7/24
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
Access From (repository.uma.ac.id)10/7/24

Sedangkan sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah, mengenai kewajiban-kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat kita lihat pendapat Prof. DR. A.P. Parlindugan, SH, sebagi berikut :

a. pasal 38 PP No.10 tahun 1961 menegaskan tugas-tugas dari PPAT antara lain untuk menyelenggarakan suatu daftar dari akta-akta yang dibuatnya antara lain reportorium (daftar dari akta-akta yang dibuatnyan, yang berisikan nama dari penghadap, sifat aktanya, jual beli, hibah dan sebagainya tanggal akta dibuat dan nomornya, identitas dari tanahnya/surat ukur dan luas tanahnya beserta bangunan yang termasuk (permanen, semi permanen, darurat) dan tanam-tanaman yang ada dan lain-lain keterangan).
b. Kumpulan dari akta PPAT yang setiap tahun dijilid (sungguhpun instruksi untuk a dan b ini tidak jelas, namun konsekwensi dari pengelolaan akta-akta PPAT ini jelaslah harus dilakukan dan model dari reportorium dan caranya susunannya yang dibuat oleh notaris dapat sebagai contoh.
c. Pasal 5 PMDN No. S.K. 59/DDA/1970 menetapkan PPAT harus mengirimkan daftar laporan akta-akta PPAT setiap awal bulan dari bulan yang sudah berjalan kepada Direktorat Pendaftaran Tanah, Kantor Seksi Pendaftaran Tanah, dan Kepala Kantor Agraria Propinsi/daerah.
Ketentuan pasal 22 ayat 1 (mengenai ketelitian dalam pembuatan akta PPAT dan pasal 25 ayat 1 (tatacara bagaimana memperoleh SKPT dengan sanksi dapat ditunut ganti rugi karena keteledorannya itu (pasal 39).
d. melaksanakan segala petunjuk-petunjuk yang diberikan oleh Dirjen Agraria (BPN) dan hak pengawasan yang akan dilakukan oleh Dirjen Agraria (BPN) termasuk untuk mencabut penunjukan sebagai PPAT jika dia merugikan kepentingan orang-orang sebagaimana dimasksud dalam pasal 19 dan 23.
e. Surat edaran Keputusan Pertanian dan Agraria No. U.P.A. 28-1/16 tanggal 10 Januari 1964, agar PPAT memperkenalkan diri kepada Kantor Pos setempat.[18]

---

[18] Prof. DR. A.P. Parlindungan, SH, Pedoman Pelaksanaan U.U.P.A dan Tata Cata Pejabat Pembuat Akta Tanah, Penerbit Alumni, Bandung, 1985, Hal.42.

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 10/7/24

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

Access From (repository.uma.ac.id)10/7/24

E. Daerah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah

Untuk mengetahui daerah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah terlebih dahulu perlu kita ketahui peraturan-peraturan yang mengatur tentang daerah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam hal ini dapat kita temukan didalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Adapun ketentuan mengenai daerah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah diatur dalam pasal 12 sampai dengan pasal 14, lengkapnya bunyi pasal tersebut adalah sebagai berikut :

Pasal 12 (1) Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/kotamadya (kota)

(2) Daerah kerja PPAT-Sementara dan PPAT-Khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai pejabat Pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya.

Pasal 13 (1) Apabila suatu wilayah Kabupaten/Kotamadya (kota) dipecah menjadi 2 (dua) atau lebih wilayah Kabupaten/Kotamadya, maka dalam waktu 1(satu) tahun sejak diundangkannya Undang-undang tentang pembentukan Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II yang baru PPAT yang daerah kerjanya adalah Kabupaten/Kotamadya sebagai daerah kerjanya, dengan ketentuan bahwa apabila pemilihan tersebut tidak dilakukan pada waktunya, maka mulai 1 (satu) tahun sejak diundangkannya Undang-undang Pembentukan Kabupeten/ Kotamadya Daerah tingkat II baru tersebut daerah kerja PPAT yang bersangkutan hanya meliputi wilayah Kabupaten/Kotamadya letak kantor PPAT yang bersangkutan.

(2) Pemilihan daerah kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku dengan sendirinya mulai 1 (satu) tahun sejak diundangkannya Undang-undang pembentukan Kabupaten/ Kotamadya (kota) Daerah Tingkkat II yang baru.

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Document Accepted 10/7/24
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
Access From (repository.uma.ac.id)10/7/24

Pasal 14 (1) Formasi PPAT ditetapkan oleh Menteri
(2) Apabila formasi PPAT untuk suatu daerah kerja PPAT sudah terpenuhi, maka Menteri menetapkan wilayah tersebut tertutup untuk pengangkatan PPAT. [19]

Dari bunyi pasal 12 tersebut diatas maka penulis mengartikan bahwa jika PPAT-sementara diangkat Camat atau Kepala Desa, maka daerah kerjanya adalah kecamatan atau desanya.

sedangkan kalau bunyi pasal 13 penulis menyimpulkan bahwa memberikan suatu kemudahan kepada PPAT untuk memilih salah satu wilayah kerjanya, dan jika dia tidak memilih maka ditempat mana bertugas dan ada kantor pertanahannya di situlah dianggap sebagai tempat kedudukannya dan di samping itu diberi dia tenggang waktu satu tahun untuk memilih, dan jika dia tidak memilih salah satu dari daerah kerja tersebut, maka dianggap dia telah memilih kantor pertanahan di daerah kerjanya dan atas daerah kerja lainnya setelah satu tahun tidak lagi berwenang.

sedangkan kalau bunyi pasal 14 penulis menyimpulkan bahwa formasi untuk sesuatu penempatan PPAT penting sekali untuk tidak terjadi persaingan tidak sehat dan dapat ditempatkan seseorang PPAT di suatu wilayah berdasarkan kepadatan penduduk dan kesempatan bagi PPAT bekerja dengan tenang

[19] Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Document Accepted 10/7/24
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
Access From (repository.uma.ac.id)10/7/24

Sejalan dengan bunyi pasal tersebut Effendi Perangin, SH juga berpendapat :

> Pada azasnya daerah kerja PPAT ialah wilayah kecamatan, tetapi dalam hal-hal tertentu seorang PPAT dapat diberi daerah kerja lebih dari satu kecamatan. Demikian juga dapat diangkat lebih dari satu PPAT untuk satu kecamatan. Seorang PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai tanah-tanah yang terletak dalam daerah kerjanya. Dalam hal-hal tertentu dengan izin Direktur Jendral Agraria seorang PPAT dapat membuat akta mengenai tanah yang tidak terletak dalam daerah kerjanya, misalnya dalam hal pembebanan hipotik atas beberapa bidang tanah yang letaknya diberbagai kecamatan.[20]

Dari uraian diatas dapatlah disimpulkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai wewenang untuk membuat akta bagi tanah yang berada dalam wilayah kerjanya, kecuali ditentukan lain oleh Mentri. Wilayah kerjanya itu adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dan kecamatan serta dalam hal-hal tertentu dapat membuat akta diluar wilayah kerjanya apabila mendapat izin dari Mentri atau petugas yang ditunjuk, juga dalam satu wilayah kecamatan bisa terdapat lebih dari satu Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Jika dalam suatu kecamatan belum dingkat seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka Kepala Kecamatan/Camat karena jabatannya menjadi Pajabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sementara. Hal itu berlaku juga jika Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diangkat mempunyai daerah kerja yang meliputi lebih dari satu kecamatan.

---

[20] Effendi Perangin, Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, CV, Rajawali, Jakarta, Hal, 4.

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Document Accepted 10/7/24
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
Access From (repository.uma.ac.id)10/7/24

BAB III

JUAL BELI SALAH SATU PERALIHAN HAK ATAS TANAH

Sebelum penulis menguraikan isi penulisan ini selanjutnya, perlu kiranya dikemukakan bahwa peralihan hak atas tanah yang dimaksudkan dalam penulisan ini mengandung pengertian yang sama dengan apa yang dimaksudkan dengan pemindahan hak atas tanah. Hal ini perlu dikemukakan untuk menghindari terjadinya salah pengertian. Akan tetapi apabila kita tinjau dari segi terjadinya, baik pemindahan maupun peralihan mempunyai pengertian yang sama.

Hal ini dapat kita lihat dari beberapa uraian, berikut ini Sebagaimana Effendi Perangin, SH. Mengemukakan sebagai berikut :

> Pemindahan hak atas tanah menyebabkan hak atas tanah beralih dari seseorang kepada orang lain. Jadi pemindahan adalah perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah berpindah dari yang mengalihkan kepada yang menerima pengalihan. Perbuatan hukum itu mungkin jual beli, tukar menukar, hibah ataupun pemberian dengan wasiat (legaat).[21]

Selain pendapat diatas berikut ini penulis mengutip pendapat Bapak H. Abdul Muis, SH. adalah sebagai berikut :

> Mengenai pemindahan milik ini yang selalu terjadi dalam lalu lintas hukum disebut *levering*, yang dimaksud di *sini* adalah "juridische levering", pemindahan juridis ke tangan lain atau pemindahan hak ke tangan lain, sehingga berakibat bahwa kekuasaan (hak) itu, yang dalam istilah belanda disebut "rechebbende egennar". Di samping juridische

[21] Ibid, Hal. 1.

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Document Accepted 10/7/24
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
Access From (repository.uma.ac.id)10/7/24

levering kita kenal pula "feitolijke levering" yaitu bila yang memperoleh hak telah pula menguasai secara nyata barangnya beralasan atas titel/causa lain. Pasal 584 KUH Perdata menyebutkan beberapa cara memindahkan hak milik, antara lain dengan cara penunjukan atau penyerahan berdasarkan suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik.[22]

Sedangkan pengertian peralihan hak atas tanah dapat kita kutip pernyataan Haryanto T. sebagai berikut :

Dalam U.U.P.A pasal 20 ayat 2 disebutkan bahwa hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada orang lain. Yang dimaksud dalam pasal ini yaitu hak milik dapat dijual, ditukarkan dengan benda lain, dihibahkan dan diberi dengan wasiat. Pengertian dialihkan menunjukan bahwa hak milik dapat berpindah kepada pihak lain karena adanya perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain itu memperoleh hak itu.[23]

Lebih lanjut dapat pula kita lihat dalam buku tuntunan bagi Pejabat Pembuat Akata Tanah yaitu :

Pemindahan hak atas tanah, harus dibuktikan dengan dengan suatu akta pejabat pembauat akta tanah (disingkat akta pejabat), kecuali peralihan hak guna usaha oleh pejabat khusus, yaitu Kepala Direktorat Pendaftaran Tanah.

Contoh pemindahan hak :

1. Jual-beli
2. Hibah
3. Hibah wasiat (sepanjang mengenai penyerahannya)
4. tukar-menukar
5. Pemasukan pokok (inbreng)
6. Pemisahan dan pembagian harta bersama/harta warisan.[24]

---

[22] Abdul Muis, SH. Pembeli Yang Beritikad Baik Selalu Dilindungi Hukum/Pelangi Perdata, Fakultas Hukum Usu Medan, 1980, Hal, 67.

[23] Haryanto T, Cara Mendaftarkan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah, Usaha Nasional, Surabaya Indonesia, 1981, Hal, 3.

[24] Daryono, Op.Cit, Hal, 14.

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Document Accepted 10/7/24
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
Access From (repository.uma.ac.id)10/7/24

Dari uraian tersebut diatas maka penulis menyimpulkan bahwa dengan dilakukan jual-beli tanah, hak milik atas tanah itu beralih kepada pembeli, sejak itu menurut hukum, pembeli telah menjadi pemilik yang baru. Jelas bagi kita, bahwa baik pemindahan hak atas tanah maupun peralihan hak atas tanah, terjadi dari perbuatan hukum yang sama.

Sesuai dengan ruang lingkup dalam penulisan ini bahwa peralihan hak yang menjadi pembahasan adalah peralihan hak yang ditimbulkan dari perbuatan hukum jual beli, maka berikut ini yang penulis uraikan yaitu hal-hal yang berkaitan dengan jual beli itu sendiri.

A. Jual Beli Hak Atas Tanah

1. Pengertian

Untuk menjelaskan apa yang dimaksud dengan jual beli atas tanah, Effendi Perangin, SH. Mengemukakan pendapatnya sebagai berikut :

> Menurut hukum barat yang pengaturannya terdapat dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu (penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan (hak milik atas) suatu benda dan pihak yang lain (pembeli) untuk membayar harga yang telah diperjanjikan (pasal 1457).[25]

Selain apa yang telah dikemukakan diatas Prof. R. Subekti SH, juga berpendapat mengenai jual beli adalah sebagai berikut :

> Jual beli (menurut B.W.) adalah suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik

[25] Effendi Perangin, Op Cit, Hal. 13

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Document Accepted 10/7/24
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
Access From (repository.uma.ac.id)10/7/24

> atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.[26]

Selain pengertian menurut hukum barat tersebut, Effendi Perangin, SH. Juga memberi pengertian jual beli menurut hukum adat sebagai berikut :

> Menurut hukum adat jual beli tanah bukan merupakan perjanjian seperti yang dimaksudkan dalam pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tersebut diatas melainkan suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah yang bersangkutan oleh penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya pada saat mana pihak pembeli menyerahkan harganya kepada penjual.[27]

Adapun pengertian yang dikemukakan oleh Effendi Perangin, SH. tersebut hanya dapat kita jadikan sebagai pengetahuan dan sebagai perbandingan dalam mempelajari pengertian jual beli ini.

Dari uraian-uraian yang dikemukakan diatas maka penulis mengutip sedikit tentang jenis-jenis jual beli dalam hukum perdata. Adapaun jenis-jenisnya adalah sebagai berikut :

A. jual-beli dengan hak membeli kembali

Kekuasaan untuk membeli kembali barang yang telah dijual diterbitkan dari suatu janji dimana si pejual diberikan hak untuk mengambil kembali barangnya yang telah dijual, dengan mengembalikan harga pembelian yang telah diterimanya, disertai semua biaya yang telah dikeluarkan oleh si pembeli untuk

---

[26] Prof. R. Subekti, SH, Aneka Perjanjian, Alumni, Bandung, 1982, Hal, 13

[27] Effendi Perangin, Op.Cit, Hal, 15.

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Document Accepted 10/7/24
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
Access From (repository.uma.ac.id)10/7/24

menyelenggarakan pembelian serta penyerahannya, begitu pula biaya-biaya yang perlu untuk pembetulan-pembetulan dan pengeluaran-pengeluaran yang menyebabkan barang yang dijual bertambah harganya. Lebih jelasnya kita lihat dalam pasal 1519 BW, yang bunyinya adalah sebagai berikut :

> Kekuasaan untuk membeli kembali barang yang telah dijual diterbitkan dari suatu janji, dimana si penjual diberikan hak untuk mengambil kembali barangnya yang dijual, dengan mengembalikan harga pembelian asal, dengan disertai penggantian yang disebutkan dalam pasal 1532.

Sedangkan bunyi pasal 1532 BW, tersebut adalah sebagai berikut :

> Si penjual yang menggunakan janji membeli kembali tidak saja diwajibkan mengembalikan seluruh harga pembelian asal, tetapi juga di wajibkan mengganti semua biaya menurut hukum yang telah dikeluarkan untuk menyelenggarakan pembelian serta penyerahannya, begitu pula biaya yang perlu untuk pembetulan-pembetulan dan biaya yang menyebabkan barangnya yang dijual bertambah harganya, sejumlah tambahnya ini.
> Ia tidak dapat memperoleh penguasaan atas barang yang dibeli kembali, selain setelah memenuhi segala kewajiban ini.
> Apabila si penjual, sebagai akibat janji beli kembali, memperoleh kembali barangnya, maka barang itu harus diserahkan kepadanya bebas dari semua beban dan hipotik yang diletakkan oleh si pembeli diatasnya; ia namun itu diwajibkan menetapi persetujuan-persetujuan sewa yang dengan itikad baik telah dibuat oleh si pembeli.[28]

Hak untuk membeli kembali tersebut diatas tidak boleh diperjanjikan untuk suatu waktu yang lebih lama dari 5 (lima) tahun. Jika hak tersebut diperjanjikan untuk suatu waktu yang lebih lama, maka waktu itu diperpendek sampai lima tahun. Apabila si penjual lalai memajukan tuntutannya untuk membeli kembali dalam tenggang waktu yang telah ditetapkan, maka tetaplah si

[28] Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), Buku Ketiga, Tentang Perikatan.

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Document Accepted 10/7/24
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
Access From (repository.uma.ac.id)10/7/24

pembeli sebagai pemilik barang yang telah dibelinya itu. Sebagaimana yang telah ditentukan oleh pasal 1520 dan pasal 1521 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tersebut adalah sebagai berikut :

Pasal 1520 : Hak membeli kembali tidak boleh diperjanjikan untuk suatu waktu yang lebih lama dari lima tahun.
Jika hak tersebut diperjanjikan untuk suatu waktu yang lebih lama, maka waktu itu diperpendek sampai lima tahun itu.

Pasal 1521 : Jangka waktu yang ditentukan harus diartikan secara mutlak, ia tak boleh diperpanjang oleh Hakim, dan apabila si penjual lalai memajukan tuntutannya untuk membeli kembali di dalam tenggang yang telah ditetapkan, maka tetaplah si pembeli sebagai pemilik barang yang telah dibeli.[29]

B. jual-beli piutang dan lain-lain hak takbertubuh

Penjualan suatu piutang meliputi segala sesuatu yang melekat padanya, seperti penanggungan-penanggungan, hak-hak istimewa dan hipotik (hak tanggungan) sebagaimana yang diterangkan dalam pasal 1533 BW. Dengan perkataan lain segala sangkut paut dari piutang itu ikut serta.

Barang siapa yang menjual suatu piutang atau suatu hak takbertubuh lainnya, harus menanggung bahwa hak itu benar ada pada waktu diserahkannya, biarpun penjualan dilakukan tanpa janji penanggungan sebagaimana yang telah ditentukan dalam pasal 1534 BW.

Sedangkan maksud dari lain-lain hak takbertubuh bisa kita lihat menurut pendapat Prof. R. Subekti, SH. yang dikemukan dibawah ini :

[29] Loc. Cit

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 10/7/24
Access From (repository.uma.ac.id)10/7/24

> Apa yang dimaksud dengan "lain-lain hak takbertubuh" adalah kurang jelas. Ada satu pasal yang menyebutkan tentang penjualan warisan (pasal 1537), tetapi untuk selainnya tidak terdapat lain-lain hak yang jual-belinya diatur disini selainnya piutang-piutang (penagihan) atau dengan perkataan lain hak-hak yang berdasarkan suatu perikatan, yang dalam sistematik BW. juga dinamakan hak-hak perseorangan sebagai lawan dari hak-hak kebendaan. Perkataan "hak takbertubuh" juga tidak tepat karena dengan sendirinya suatu hak adalah tidak bertubuh. Artinya tidak dapat dilihat atau diraba. Perkataan "benda takbertubuh" adalah lebih baik, meskipun sebenarnya juga tidak perlu untuk memakai istilah tersebut, cukuplah dipakai perkataan piutang, penagihan (claim) atau hak saja.[30]

C. Jual-beli tunai/cicilan

Jual-beli tunai yang dilakukan sebagimana yang telah diuraikan diatas bahwa Menurut hukum barat yang pengaturannya terdapat dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu (penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan (hak milik atas) suatu benda dan pihak yang lain (pembeli) untuk membayar harga yang telah diperjanjikan

Dari uraian diatas dapat kita lihat pendat menurut Prof. R. Subekti sebagai berikut :

> Jika jual-beli diadakan tanpa sesuatu janji bahwa harga barang boleh diangsur atau dicicil/keridit (jual-beli yang demikian dinamakan jual-beli "tunai") dan pembeli tidak membayar harga itu, maka selama barangnya masih berada ditangannya si pembeli, penjual dapat menuntut kembali barangnya, asal penuntutan kembali itu dilakukan dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari.[31]

---

[30] Prof. R. Subekti, SH. Op.Cit, Hal, 43.

[31] Ibid, Hal 44.

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Document Accepted 10/7/24
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
Access From (repository.uma.ac.id)10/7/24

Dari uraian yang dikemukakan oleh Prof. R. Subekti tersebut diatas penulis dapat memberi arti bahwa hak seorang penjual atas barang yang dijualnya kepada pembeli, apabila si pembeli tidak melunasi angsurannya, maka si penjual dapat menuntut kembali dalam jangka waktu tigapuluh hari, hal seperti ini desebut dengan "hak reklame", yang mana telah diatur dalam pasal 1145 BW. yang berbunyi adalah sebagai berikut :

> Jika penjualan telah dilakukan tunai, maka si penjual bahkan mempunyai kekuasaan menuntut kembali barang-barangnya selama barang-barang ini masih berada ditangannya si pembeli, sedangkan ia dapat menghalang-halangi di jualnya terus barang-barang itu, asal saja penuntutan kembali itu dilakukan didalam jangka waktu tigapuluh hari setelahnya penyerahan itu.[32]

2. Jual-beli Tanah Menurut U.U.P.A.

Secara tegas Undang-undang Pokok Agraria memang tidak memberikan pengertian yang jelas tentang apa yang dimaksudkan jual beli tanah, akan tetapi pengertian ini dapat diartikan sebagaimana dimaksud dengan pengertian yang ada dalam hukum adat. Hal ini sejalan dengan apa yang dikemukakan oleh Effendi Perangin, SH. Sebagai berikut :

> Apa yang dimaksud jual beli tanah dalam hukum yang berlaku setelah Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) ?
> UUPA tidak memberikan penjelasan mengenai apa yang dimaksudkan dengan jual beli tanah. Tetapi biarpun demikian mengingat bahwa hukum

[32] Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), Buku Ketiga, Tentang Perikatan.

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Document Accepted 10/7/24
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
Access From (repository.uma.ac.id)10/7/24

> agraria kita sekarang ini memakai sistem dan azas-azas hukum adat, maka pengertian jual beli tanah sekarang harus pula diartikan sebagai perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual. Yaitu menurut pengertian hukum adat.[33]

Dari uraian diatas, sekarang jelaslah bahwa pengertian jual beli tanah dalam hukum agraria sama dengan pengertian jual beli tanah yang diartikan hukum adat.

3. Penolakan Pembuatan Akta

penolakan untuk membuat akta PPAT, jika kepadanya tidak diserahkan asli sertifikat tanahnya dan jika belum ada sertifikat, surat keterangan kepala desa/kelurahan dan surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah tersebut belum bersertifikat dari kantor Pertanahan, atau salah satu yang akan melakukan perbuatan hukum tertentu tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian. Sebagai mana disebutkan dalam pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. yang berbunyi adalah sebagai berikut :

Ayat (1) PPAT menolak untuk membuat akta, jika :

> a. mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di kantor Pertanahan; atau

[33] Effendi Perangin, SH. Peraktek Jual Beli Tanah, Rajawali Pers, Jakarta, 1990, Hal, 13.

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 10/7/24
Access From (repository.uma.ac.id)10/7/24

b. mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan :
   1). surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam pasal 24 ayat (2); dan
   2). surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau
c. salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau
d. salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau
e. untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;
f. obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya, atau
g. tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Ayat (2) Penolakan untuk membuat akta tersebut diberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan disertai alasannya.[34]

Apa yang diuraikan diatas merupakan perpaduan antara pasal 22 dan 25 Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961, yang mana dalam hal ini Peraturan Pemerintah tersebut bahwa harus menyerahkan sertifikat asli, tidak ada sengketa dan membayar biaya balik nama.

[34] Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Document Accepted 10/7/24
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
Access From (repository.uma.ac.id)10/7/24

Sehingga dari pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ini, dijelaskan bahwa harus diserahkan sertifikat asli atau keterangan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan dan juga dari Kepala Desa/Kelurahan, membayar pajak balik nama sebagaimana ditentukan dalam UU No. 21 Tahun 1997.

B. Jual beli yang tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Pejabat yang berwenang untuk membuat akta bagi hak atas tanah yang beralih/berpindah sebagaimana yang diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, yang mana merupakan pelengkap dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu tentang Pendaftaran Tanah.

Adapun tujuan daripada pendaftaran tanah tersebut adalah untuk menjamin "kepastian hukum" baik yang menyangkut status tanahnya maupun hal-hal yang berkaitan dengan tanah (hak-hak atas tanah) itu sendiri.

Untuk memenuhi itulah UUPA dalam pasal 19 memerintahkan kepada pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia. Dengan adanya ketentuan dari pasal 19 UUPA tersebut, adapun yang menjadi fungsi pendaftaran tanah tersebut adalah untuk memperoleh alat pembuktian yang kuat tentang sahnya perbuatan hukum mengenai tanah.

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Document Accepted 10/7/24
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
Access From (repository.uma.ac.id)10/7/24

Berdasarkan uraian tersebut tentu timbul pertanyaan bagi kita, meliputi apa sajakah pendaftaran tanah tersebut.

Pendaftaran tanah yang dimaksud meliputi :

A. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah yang menghasilkan peta-peta pendaftaran dan surat-surat ukur. Dari peta pendaftaran dan surat ukur dapat diperoleh kepastian mengenai letak, batas dan luas tanah yang bersangkutan.
B. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak tersebut.
C. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang menurut pasal 19 ayat 2 berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.[35]

jadi dengan adanya uraian tersebut maka sudah jelaslah bagi kita mengenai fungsi dan tujuan dari pendaftaran tanah tersebut.

Dalam kegiatan pendaftaran tanah tersebut ada beberapa jenis stelsel pendaftaran yang kita kenal yaitu :

1. Stelsel Positif dan
2. Stelsel Negatif.[36]

Ad.1. Sitem Positif.

Pada stelsel ini apa yang tercantum dalam buku pendaftaran tanah dan surat tanda bukti hak yang dikeluarkan merupakan alat pembuktian yang mutlak. Jadi maksud dari pada stelsel positif adalah pembukuan sesuatu hak dalam daftar

---

[35] Prof. DR. A. P. Parlindungan, SH. Op.Cit Hal, 13.

[36] Maryam Darus Badrulzaman, Mencari Hukum Benda Nasional, Alumni, Bandung, 1983, Hal, 58.

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Document Accepted 10/7/24
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
Access From (repository.uma.ac.id)10/7/24

buku tanah atas nama seseorang tidak mengakibatkan bahwa orang yang sebenarnya berhak atas tanah itu akan kehilangan haknya.

Ciri pokok stelsel ini adalah bahwa pendaftaran menjamin dengan sempurna bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah. Stelsel ini memberikan kepercayaan yang mutlak. Pejabat balik nama di sini memainkan peranan yang sangat aktif, mereka meyelidiki apakah hak yang dipindahkan itu dapat didaftarkan, meyelidiki identitas pihak-pihak yang berwenang, dan apakah pormalitas-pormalitas telah dipenuhi atau tidak.

Kelemahan dari stelsel positif adalah :

- peranan aktif pejabat-pejabat balik nama ini memakan waktu yang lama
- pemilik yang berhak dapat kehilangan haknya diluar kesalahannya dan diluar perbuatannya
- apa yang menjadi wewenang pengadilan di letakkan di bawah kekuasaan administratip.[37]

Jadi dalam stelsel positif ini dapat kita ketahui bahwa sistem ini memberikan perlindungan kepada nama yang terdaftar dalam buku tanah tersebut, walaupun nama tersebut belum tentu pemegang hak atau pemilik yang berhak.

Ad.2. Stelsel Negatif.

Sebagai prinsip dipergunakan stelsel negatif yang maksudnya adalah pembukuan sesuatu hak dalam daftar buku tanah atas nama seseorang tidak

[37] Ibid, Hal. 60.

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Document Accepted 10/7/24
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
Access From (repository.uma.ac.id)10/7/24

mengakibatkan bahwa orang yang sebenarnya berhak atas tanah itu akan kehilangan haknya.

Pada stelsel negatif ini bahwa surat tanda bukti hak itu berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Berarti keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai ketentuan hukum dan harus diterima sebagi keterangan yang benar apabila suatu saat terjadi sengketa yang sampai kepengadilan.

Ciri pokok stelsel ini adalah sikap pasip dari pejabat balik nama bahwa pejabat tersebut tidak berkewajiban untuk menyelidiki kebenaran dari dokumen-dokumen yang diserahkan pihak-pihak kepadanya.

Keberatan-keberatan pokok yang diajukan pada stelsel negatif ini ialah bahwa :

- buku tanah tidak memberikan jaminan yang mutlak
- peranan yang pasip dari pejabat balik nama
- mekanisme yang sulit dan sukar dimengerti oleh orang-orang biasa.[38]

Dengan adanya uraian tersebut diatas tentu timbul pertanyaan bagi kita, sistem nama yang dipakai UUPA.

Menurut Prof. Dr. Mariam Darus Badrulzaman, SH. Bahwa UUPA lebih tepat dinamakan stelsel campuran antara negati dan positif.

Selanjutnya beliau mengatakan bahwa mempergunakan sebagai prinsip kedua stelsel yaitu stesel negatif dan menyempurnakannya dengan

[38] Ibid, Hal, 59

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Document Accepted 10/7/24
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
Access From (repository.uma.ac.id)10/7/24

mempergunakan unsur-unsur stelsel positif (Torrens). Stelsel positif dituangkan di dalam hal-hal sebagi berikut :

- PPAT diberikan tugas untuk meneliti secara materil dokumen-dokumen yang diserahkan dan berhak untuk menolak pembuatan akta (Pasal 22 PP No.10 Tahun 1961 telah dirubah Pasal 39 PP No.24 Tahun 1997).
- Sub Direktorat Agraria Kota/Kabupaten seksi pendaftaran tanah berhak menolak melakukan pendaftaran jika pemilik tidak wenang mengalihkan haknya.
- Kepada yang berhak diberikan sertifikat sebagai tanda bukti hak dan alat bukti yang kuat.
- Pemerintah menyediakan model-model akta untuk memperlancar mekanisme tugas-tugas PPAT.[39]

Sedangkan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu memakai stelsel negatif. Sejarah pemilikan tanah secara individual jika hanya mengandalkan kepada ingatan atau keterangan saksi pasti tidak teliti, karena ingatan bisa saja kabur dan saksi-saksi hidup satu masa akan meninggal dunia apabila seperti di Indonesia tanah sudah ada sejak dahulu dalam artian hubungan manusia dengan tanah tersebut, namun karena tidak tertulis apalagi tidak terdaftar hanya secara lisan diketahui tanah itu milik siapa dan batas-batasnya, atau setidak-tidaknya satu bidang tanah itu umum mengetahui adalah milik seseorang ataupun warisan dari seseorang pada ahliwarisnya.

> Justru hal yang demikian menimbulkan masalah dalam pendaftaran hak atas tanah tersebut, karena tidak akurat atau tidak jelasnya hak-hak seseorang itu dan pendaftaran tersebut terjadi karena ada bukti-bukti yang disodorkan oleh seseorang.

[39] Ibid, Hal, 61

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Document Accepted 10/7/24
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
Access From (repository.uma.ac.id)10/7/24

> Sungguhpun oleh Torrens System hal ini juga diinsyafi dengan adanya lembaga examiner of title (di Indonesia Panitia Tanah) sehingga memberi kesempatan kepada orang atau pihak yang merasa haknya lebih benar/kuat dari yang terdapat dalam sesuatu sertifikat dapat mengklaim hal ini dengan mengajukan hal ini kepada Pengadilan Negeri setempat, siapa yang merasa berhak harus mengajukan bukti-buktinya. Jika hal ini meyakinkan, maka Hakim Pengadilan Negeri dapat menyatakan bahwa sertifikat itu batal, dan menyatakan orang yang mengajukan perkara tersebut lebih berhak dan meyakinkan.[40]

Sehubungan dengan uraian tersebut diatas maka, akibat dari jual-beli hak atas tanah yang tidak dilakukan dihadapan para Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka akan mengalami kesulitan-kesulitan dalam pembuktian atau tidak dapat dipertanggung jawabkan secara hukum dikemudian hari apabila ada seseorang yang menyodorkan tuntutan atas tanah tersebut, dan oleh karenanya hal tersebut belum menjamin adanya kepastian hukum, sebagaimana yang diinginkan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tersebut.

Apa kesulitan pembeli jika jual beli itu tidak dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)... ?

Kesulitan bagi pembeli adalah :

1. Pembeli *mungkin* akan mengalami kesukaran untuk membuktikan haknya atas tanah yang telah dibelinya itu.
2. Tanpa adanya akta PPAT, tidaklah mungkin untuk memperoleh izin pemindahan hak dari instansi agraria yang berwenang.
3. Kepala Kantor Pendaftaran Tanah pun akan menolak untuk melakukan pencatatan peralihan haknya.[41]

---

[40] Prof DR A.P. Parlindungan, SH. Op.Cit, Hal. 36

[41] Effendi Perangin, Op Cit, Hal. 29

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Document Accepted 10/7/24
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
Access From (repository.uma.ac.id)10/7/24

Setelah diketahui tentang persoalan hukum mengenai jual beli tanah tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagaimana diuraikan diatas, maka dalam hal ini sesuai dengan maksud daripada pembuatan akta itu adalah untuk menjamin kepastian hukum. Sebaiknya bagi para pihak yang melakukan perbuatan jual beli tanah hendaknya harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Untuk menghindari kesulitan itu maka sebaiknya para pihak yang melakukan jual-beli hak atas tanah harus dilakukan dihadapan para pejabat yang berwenang untuk itu, sebagaimana yang telah diatur oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku (hukum positif).

Dari uaraian diatas, berarti jual beli yang tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tidak dapat dipertanggung jawabkan secara hukum dan oleh karenanya, hal tersebut belum menjamin adanya kepastian hukum sebagaimana yang diinginkan oleh Undang-undang Pokok Agraria.

C. Beberapa Persoalan Hukum

1. Saat beralihnya hak yang dijual.

Pada uraian terdahulu telah dijelaskan jual beli hak atas tanah, akan tetapi uraian tersebut belum menerangkan kapan hak atas tanah itu beralih pada perbuatan jual beli. Untuk itu dapat kita lihat penjelasan yang diberikan oleh Effendi Perangin sebagai berikut :

> **Persoalan adalah, pada saat manakah hak atas tanah yang dijual itu beralih dari penjual kepada pembeli ?**

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Document Accepted 10/7/24
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
Access From (repository.uma.ac.id)10/7/24

> Kita ketahui, bahwa saat beralihnya hak pada peristiwa jual beli, terhadap perbedaan antara hukum adat dan hukum barat. Mengenai soal saat beralihnya hak itu tidak ada ketentuan yang tegas dalam peraturan perundang-undangan. Sesuai dengan pasal 5 UUPA yang menyatakan bahwa Hukum Agraria berdasarkan Hukum Adat maka kita harus menjawab pertanyaan itu berdasrkan Hukum Adat. Menurut Hukum Adat hak itu beralih pada saat jual beli dilakukan. Jadi pada saat itulah hak itu beralih pada pembeli. Hal ini sesuai dengan kesadaran hukum rakyat, dimana kalau sudah dijual tanahnya , diterima uangnya, ia tidak merasa (mempunyainya) lagi. Dapatlah kita katakan, bahwa saat beralihnya hak milik dari penjual kepada pembeli, ialah ketika dilakukan jual beli dihdapan PPAT.[42]

Jadi, jelas bahwa saat beralihnya hak atas tanah dari penjual kepda pemeli adalah sejak saat dilakukannya jual beli dihdapan PPAT, yang mana jual beli itu sendiri sebagaimana dikemukakan terdahulu adalah saat mana pemeli menyerahkan harganya dan penjual menyerahkan haknya untuk selama-lamanya.

2. Ingkar janji dalam jual beli.

Ingkar janji dalam jual beli dapat terjadi apabila ditinjau dari segi hukum barat, karena pada hukum barat mengenal apa yang dimaksud dengan perjanjian jual beli yaitu para pihak telah mencapai kata sepakat untuk melakukan/melaksanakan jual beli, walaupun jual beli belum dilakukan.

Berhubungan objek daripada jual beli yang dimaksud dalam penulisan ini adalah tanah, maka mengenai ingkar janji jual beli tersebut kita tinjau dari Hukum

[42] Ibid. Hal. 23.

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Document Accepted 10/7/24
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
Access From (repository.uma.ac.id)10/7/24

Adat. Sebab UUPA didasarkan kepada Hukum Adat. Sehubungan dengan itu dapat dikemukakan penjelasan dari Effendi Perangin sebagai berikut :

> Menurut sistem Hukum Adat, antara perjanjian akan jual beli dan perbutan jual beli tanahnya tidaklah ada suatu hubungan hukum, sehingga atas dasar adanya perjanjian akan jual beli tidaklah dapat dituntut pelaksanaan jual belinya. Perjanjian akan jual beli berakhir dengan penyelesaian panjar yang telah diberikan oleh calon pembeli kepada pemilik tanahnya. Kalau jual belinya jadi dilaksanakan, maka panjar itu kembali kepada pembeli. Tetapi kalau tidak jadi karena calon pembeli mengurangkan maksud pembeli, maka hilanglah panjar tersebut artinya tidak dikembalikan kepadanya. Sebaliknya jika pemilik yang tidak jadi bersedia menjual tanahnya kepada calon pembeli, maka panjar wajib dikembalikan, biasanya berlipat dua.[43]

Dari uraian diatas maka dapatlah diambil suatu kesimpulan bahwa ingkar janji dalam jual beli tanah dapat terjadi apabila penjual mengurungkan niatnya untuk melaksanakan jual beli, sedangkan pihak pembeli telah membayar panjar.

Sebaiknya dalam hal jual beli dibuat kesepakatan secara tertulis sebagaimana yang dikemukan dalam buku Bapak H. Abdul Muis, SH. Yang berjudul Pembeli Yang Beritikad Baik Selalu Dilindungi Hukum, yang isinya adalah sebagai berikut :

> Kesepakatan berarti persesuaian kehendak, namun kehendak atau keinginan ini harus dinyatakan. Kehendak atau keinginan yang disimpan dalam hati tidak mungkin diketahui pihak lain dan karenanya tidak mungkin melahirkan sepakat yang diperlukan, untuk melahirkan suatu perjanjian. Menyatakan kehendak ini tidak terbatas pada mengucapkan perkataan-perkataan, ia dapat pula dengan memberikan tanda-tanda apa saja yang dapat menterjemahkan kehendak itu.[44]

---

[43] Ibid, Hal, 25.

[44] Abdul Muis, SH. Pembeli Yang Beritikad Baik Selalu Dilindungi Hukum/Pelangi Perdata, Fakultas Hukum Usu Medan, 1980, Hal, 71.

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Document Accepted 10/7/24
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
Access From (repository.uma.ac.id)10/7/24

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) semakin hari semakin memegang peranan penting terhadap peralihan hak atas tanah di Kabupaten Deli Serdang, karena semakin hari masyarakat semakin menyadari pentingnya akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bagi hak atas tanah yang beralih terutama bagi pihak penerima hak. Sebab akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut menyangkut kepentingan pemegang hak itu sendiri. Sehingga kebiasaan yang dilakukan peralihan hak atas tanah dibawah tangan nantinya semakin berkurang. Hal ini sesuai dengan prinsip Negara Indonesia berdasarkan atas hukum bahwa setiap sesuatu perbuatan harus dapat dipertanggung jawabkan secara hukum.
2. Dalam hal perbuatan akta peralihan hak atas tanah (akta jual beli hak atas tanah) dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Apabila peralihan itu sudah memenuhi persyaratan dan didaftarkan ke Kantor Pertanahan yang telah diatur menurut ketentuan peraturan Perundang-undangan baik yang menyangkut status hak atas tanah itu sendiri maupun aparat pihak serta kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Document Accepted 10/7/24
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
Access From (repository.uma.ac.id)10/7/24

(PPAT) yang bersangkutan. Karena tidak lain Tujuan dari pendaftaran tanah tersebut adalah untuk kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan, serta untuk terselenggaranya tertib administrsi pertanahan.

B. Saran-saran

6. Dalam kesempatan ini penulis menyarankan kepada para yang bermaksud memindahkan/mengalihkan hak atas tanahnya, hendaknya dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), hal ini menyangkut kepentingan para pihak itu sendiri dan sekaligus melaksanakan ketentuan hukum yang berlaku.
7. kepada para Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ada di Kabupaten Deli Serdang, hendaknya selalu berpedoman pada ketentuan hukum yang berlaku dalam melaksanakan tugasnya, dalam hal ini pembuatan akta peralihan hak atas tanah yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Document Accepted 10/7/24
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
Access From (repository.uma.ac.id)10/7/24

DAFTAR PUSTAKA

1. Abdul Muis, Metode Penulisan Skripsi dan Metode Penelitian Hukum, Fakultas Hukum USU, Medan, 1990.
2. Abdul Muis, SH. Pembeli Yang Beritikad Baik Selalu Dilindungi Hukum/Pelangi Perdata, Fakultas Hukum Usu, Medan, 1980.
3. Boedi Harsono, SH. Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Penerbit Djembatan, Jakrta, 1987.
4. Daryono. Buku Tuntunan Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah, Yayasan Bina Sejahtera, Jakarta, 1983.
5. Eddy Ruchiyat, SH., Sistem Pendaftaran Tanah Sebelum Dan Sesudah berlakunya UUPA, Cv Armico, Bandung, 1984.
6. Effendi Perangin, SH., Peraktek Jual Beli Tanah, Rajawali Pers, Jakarta, 1990.
7. Effendi perangin, SH., Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Peraktisi Hukum, Cv Rajawali, Jakarta, 1986.
8. Prof. DR. Sudargo Gautama, SH., Tafsiran Undang-undang Pokok Agraria, Alumni, Bandung, 1981.
9. Prof. DR.A.P.Parlindungan, SH., Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria, Cv Mandar Maju, Bandung, 1991.

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Document Accepted 10/7/24
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
Access From (repository.uma.ac.id)10/7/24

10. Prof. DR. R. Subekti, SH., Aneka Hukum Perjanjian, Penerbit Alumni, Bandung, 1985.
11. Prof. DR. Maryam Darus Badrulzaman, SH, Mencari Sistem Hukum Benda Nasional, Penerbit Alumni, Bandung, 1983.
12. Hartanto, T SH., Cara Mendaftarkan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah, Usaha Nasional, Surabaya, 1981.
13. W.J.S. Poerwadarminta, Kamus Umum Bahasa Indonesia, Balai Pustaka, Jakarta, 1986.

Perundang-undangan

14. Undang-undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960, Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
15. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Pendaftaran Tanah.
16. Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998, Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
17. Undang-undang Republik Indonesia No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

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 10/7/24
Access From (repository.uma.ac.id)10/7/24