

**PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI
DI HADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTETANAH
(PPAT) (Di Kecamatan Lubuk Pakam)**

(Studi kasus . Di kantor Camat Kecamatan Lubuk Pakam)

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Tugas Akhir
Perkuliahian Untuk Mendapatkan
Gelara Sarjana Hukum**

OLEH

**SITI ZUWAIIRIAH AMNI
NPM : 08 840 0076
BIDANG KEPERDATAAN**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2012**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
LEMBAR PENGESAHAN**

I. PENYAJI

NAMA : SITI ZUWAIIRIAH AMNI
NPM : 08 840 0076
BIDANG : HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI DI
HADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTE TANAH (PPAT)
(DiKecamatan Lubuk Pakam)

II. DOSEN PEMBIMBING SKRIPSI

1. NAMA : ELVI ZAHARA LUBIS, SH,M.Hum.
JABATAN : DOSEN PEMBIMBING I
TANGGAL PERSETUJUAN :

TANDA TANGAN :

2. NAMA : ISNAINI, SH,M.Hum.
JABATAN : DOSEN PEMBIMBING II
TANGGAL PERSETUJUAN :

TANDA TANGAN :

III. PANITIA UJIAN MEJA HIJAU

1. KETUA : SUHATRIZAL, SH.MH.
2. SEKRETARIS : ZAINI MUNAWIR, SH.MHum.
3. PENGUJI I : ELVI ZAHARA LUBIS, SH,M.Hum.
4. PENGUJI II : ISNAINI, SH,M.Hum.

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Medan Area



PROF. SYAMSUL ARIFIN, SH.MH.

Ketua Bidang
Hukum Keperdataan

ZAINI MUNAWIR, SH.MHum.

**UNIVERSITAS MEDAN AREA
FAKULTAS HUKUM**

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

**JUDUL SKRIPSI : PERALIHAN HAK ATAS MELALUI JUAL BELI DI
HADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTE TANAH (PPAT)
(DiKecamatan Lubuk Pakam)**

PENULIS :

**NAMA : SITI ZUWAIRIAH AMNI
NIM : 08 840 0076**

DIPERIKSA OLEH :

DOSEN PEMBIMBING I

DOSEN PEMBIMBING II


ELVI ZAHARA LUBIS, SH,M.Hum.


ISNAINI, SH,M.Hum.

DISETUJUI OLEH :

KETUA BIDANG HKM KEPERDATAAN

FAK. HUKUM – UMA


(ZAINI MUNAWIR, SH.MHum.)

ABSTRAKSI

PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI DI HADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTETANAH (PPAT)

(Studi Kasus Di Kantor Camat Kecamatan Lubuk Pakam)

OLEH

SITI ZUWAIRIAH AMNI

NPM : 088400076

BIDANG HUKUM KEPERDATAAN

Penelitian ini mengkaji tentang bagaimana sesungguhnya jaminan dan perlindungan masyarakat yang melakukan Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Di Hadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) dan bagaimana pula keabsahan perjanjian jual beli yang dilakukan dibawah tangan.

Untuk membahas latar belakang maka diajukan permasalahan yaitu Bagaimanakah Peralihan Hak Atas Tanah Di Hadapan PPAT.

Untuk membahas Permasalahan tersebut maka dilakukan penelitian secara kepustakaan dan penelitian lapangan pada Kantor Camat Lubuk Pakam Kecamatan Deli Serdang. Dengan cara menganalisis bagaimana Tinjauan Tentang Peralihan Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Di Hadapan Kantor Camat tersebut.

Hasil penelitian menyimpulkan bahwa masyarakat merasa bahwa melakukan peralihan hak atas tanah melalui jual beli di Hadapan PPAT sangatlah berbelit-belit urusannya dan memerlukan biaya yang besar, hal ini karena masyarakat pemikirannya masih kolot dan kurangnya informasi tentang kegunaan dan manfaat dari pendaftaran tanah.

Jual beli diatur dalam pasal 26 Undang-Undang Pokok Agraria, jual beli dilakukan di hadapan PPAT ataupun hanya dibawah tangan tetap diakui kepemilikan atas tanah tersebut hal ini diakui sebelum dan sesudah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960. Pendaftaran tanah diatur dalam PP 24 Tahun 1997 yaitu tentang Pendaftaran Tanah, Pemerintah mencanangkan pendaftaran tanah yaitu agar seluruh kepemilikan tanah di Indonesia tercatat dan terdaftar di Kantor Pertanahan, sehingga tidak ada lagi sertifikat ganda yang dapat menimbulkan permasalahan di dalam masyarakat.

KATA PENGANTAR

Bismillahirrohmaanirrohim

Pertama kali penulis memanjatkan puji syukur kehadiran Allah SWT, yang telah memberikan dan melimpahi karunianya kepada penulis sehingga penulis dalam mengerjakan penulisan karya ilmiah ini tetap sehat waalfiat serta diberikannya petunjuk yang pada akhirnya skripsi ini dapat diselesaikan.

Adapun skripsi penulis pilih dalam penulisan ilmiah ini adalah :

“PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI DI HADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTE TANAH (PPAT) / KECAMATAN LUBUK PAKAM”, dengan satu harapan dapat memberikan subangsih pikiran dalam perkembangan hukum selanjutnya.

Disamping itu penulis skripsi ini dimaksudkan untuk persyaratan terakhir perkuliahan baik moril spirit dan dorongan moralmaupun material dari berbagai pihak tentunya penulisan kerendahan mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang membantu merangkumkan penulisan ilmiah ini, terutama sekali kepada :

- Bapak Prof. H. Syamsul Arifin, SH, MH, selaku Dekan pada fakultas Hukum Universitas Medan Area
- Bapak Zaini Munawir, SH, MHum, selaku Ketua Bidang Hukum Keperdataan di Fakultas Hukum Universitas Medan Area sekaligus sebagai Seketaris yang telah memberikan motivasi menyelesaikan skripsi ini.

- Elvi Zahara, SH, MH, selaku Dosen Pembimbing I yang telah memberikan pengarahan penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
- Isnaini SH, MHum, selaku Dosen Pembimbing II yang telah memberikan masukan dan memotivasi penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
- Bapak dan Ibu Dosen serta seluruh Staf Administrasi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
- Yang tercinta tersayang buat Ayahanda dan Ibunda serta kakak-kakaku yang telah member semangat kepada penulis.
- Teman-teman angkatan 2008 : Asri, Lia, Rida, Tina , Yeni , Wulan dan rekan-rekan lainnya yang selama ini memberikan banyak dukungan dan motivasi

Akhir kata penulis berharap semoga tulisan ini bermanfaat bagi kita semua.

Medan , September 2012

Hormat Penulis

SITI ZUWAIRIAH AMNI

NPM : 08 840 0076



DAFTAR ISI

ABSTRAKSI	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	iv
BAB I. PENDAHULUAN	1
I. 1. Pengertian dan Penegasan Judul	7
I. 2. Alasan Pemilihan Judul	9
I. 3. Permasalahan	10
I. 4. Hipotesa	11
I. 5. Tujuan Penelitian	12
I. 6. Metode Pengumpulan Data	13
BAB II. HAK ATAS TANAH	14
II. 1. Pengertian Hak Atas Tanah	14
II. 2. Macam-macam Hak Atas Tanah	21
II. 3. Peraturan Yang Mengatur Tentang Hak Atas Tanah	29
BAB III. PERALIHAN HAK ATAS TANAH	34
III. 1. Jual Beli	34
III. 2. Waris	41
III. 3. Hibah	45
III. 4. Wasiat	47
III. 5. Wakaf	49

BAB IV. PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTE TANAH (PPAT)	53
IV. 1. Peranan PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah	56
IV. 2. Peralihan Hak Atas Tanah Di Bawah Tangan	60
IV. 3. Perbedaan Antara Akte PPAT Dengan Akte Di Bawah Tangan	64
BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN	71
V. 1. Kesimpulan	71
IV. 2. Saran	72

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN



BAB I

PENDAHULUAN

Dalam dinamika kehidupan sehari-hari, adalah merupakan suatu realita bahwa anggota masyarakat dalam memenuhi kebutuhan dan kepentingan hidupnya tidak terlepas dari melakukan perbuatan-perbuatan hukum antar sesamanya baik itu dalam lapangan hukum perjanjian maupun dalam perkembangan dunia perdagangan pada umumnya.

Salah satu contoh dari perbuatan hukum tersebut adalah jual beli suatu perjanjian dengan dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.¹ setelah perjanjian tersebut telah selesai dan sah dinyatakan oleh Pejabat yang berwenang atas perbuatan tersebut, perjanjian jual beli tersebut dilakukan dan dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selaku Pejabat yang berwenang dalam hal ini yang kewenangannya diberikan oleh Badan Pertanahan Nasional.

Pembuktian bahwa hak atas tanah tersebut dialihkan, maka harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT yaitu akta jual beli yang kemudian akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.² Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT tersebut bertujuan memberikan kepastian hukum .

¹R.Subekti, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal*, Diterbitkan Oleh Pradnya Paramita, Bandung 1992, halaman 366

²Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Nomor 3 ayat 1 huruf a, tahun 1997

Oleh karena itu, perjanjian sejarah hukum selalu kalah berpacu dengan perkembangan zaman yang kadangkala menjadi sangat dilematis dalam proses menentukan nilai-nilai keadilan dan kepastian hukum, paling tidak pemerintah akan mengalami kesulitan pada tataran pengawasan bahkan kadangkala suatu perbuatan hukum ditengah masyarakat dapat mengenyampingkan sendi-sendi hukum yang positif yang kadangkala penegakan hukum kehilangan kewibawaan.

Ketika ekonomi mengalami multi krisis yang sangat mengguncang kehidupan ketatanegaraan Indonesia dan paling dirasakan oleh masyarakat Indonesia, sehingga langsung atau tidak langsung sangat mempengaruhi dinamika perbuatan-perbuatan hukum sebagaimana penulis sebutkan diatas.

Bedasarkan hasil studi penulis dilapangan, akhir-akhir ini semakin banyak masyarakat melakukan perjanjian dengan maksud memindahkan hak atas tanah acap kali dilakukan dengan cara-cara dalam bentuk akte di bawah tangan, artinya perjanjian peralihan hak atas tanah tersebut dilakukan oleh anggota masyarakat melalui perantara Pejabat yang berwenang untuk itu, yakni Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT)

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.³

³ PP. 24, Pasal 3 ayat (1), Tahun 1997

DAFTAR PUSTAKA

1. BUKU

- Abdul Muis, *Pedoman Penulisan Skripsi dan Metode Penelitian Hukum*, diterbitkan Oleh Fak. Hukum USU, Medan 1990
- Adrian Sutendi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta 2010
- Adjani Al-Albij, *Perwakafan Tanah Di Indonesia Dalam Teori dan Prakti*, Penerbit Raja Grafindo Persada, Jakarta 2002,
- A. Parlindungan. *Komentor Atas Undang-Undang Pokok Agrarian*, Alumni, Bandung 1998
- Boedi Harsono, *Himpunan-Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, CV Teruna Grafica, Jakarta 2006
- _____, *PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akte Tanah*, CV Teruna Grafika, Jakarta 2006
- Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Penerbit Sinar Grafik, Jakarta 1996
- Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia*, Penerbit Balai Pustaka, Jakarta 1989
- Makamah Agung RI, *Pedoman Pelaksana Tugas dan Administrasi Pengadilan*, Buku II, Jakarta 1998,
- Muhammad Ali, *Kamus Hukum Lengkap Bahasa Indonesia Modern*. Pustaka Amani, Jakarta
- Perangin, Effendi, *Praktek Jual Beli Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta 2009,

Purnadi Halim Purbacaraka, *Sendi-Sendi Hukum Agraria*, Penerbit Ghalia Indonesia, Jakarta 1984,

Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Penerbit Alumni, Bandung 1992

R. Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Penerbit Pradya Paramita, Bandung 1992

Sihaan, *Pahala mariohot, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*, Pt. Raja Grafindo persada, Jakarta 2003

Taufik Hamami, *Perwakafan Tanah dalam Politik Hukum Agraria*, cetakan pertama Penerbit Tatanusa, Jakarta 2003

_____, *Perwakafan Tanah Dalam Politik Hukum Agraria*, cetakan pertama Penerbit Tatanusa, Jakarta 2003,

TER Haar Bzn, *Asas-Asas dan Susunan Hukum Adat*, Cetakan Ke-13 Penerbit Penebar Swadaya, Jakarta 2001

Utrecht, *Pengantar dalam Hukum Indonesia*, Jakarta, 1962

Wantjik saleh, *Hak Atas Tanah*, Penerbit Ghalia Indonesia, Jakarta 1990

B. PERATURAN PERUNDANAG-UNDANGAN

KEPRES No. 55 Tahun 1993 Tentang Pemegang Hak Atas Tanah

Permenagraria No.3 pasal 3 tahun 1993

Peraturan Menteri Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional No.5 tahun 1999

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang PPAT

Undang-unang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960 Tentang Agraria

Undang-Undang Republik Indonesia No. 20 Tahun 1961 Tentang Pencabutan Hak Atas Tanah

C. WEBSITE

www.bantuanhukum.com

www.gogle.com

