

**PERANAN NOTARIS/PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH  
DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH  
DI KABUPATEN DELI SERDANG  
(STUDI KASUS PADA KANTOR NOTARIS / PPAT NURHAYANI SE  
DAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL DELI SERDANG)**

**SKRIPSI**

**Di Ajukan Untuk Memperoleh  
Gelar Sarjana Hukum**

**OLEH:  
SAOUL FATA  
NPM: 02.840.0011  
Bidang Hukum Perdataan**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MEDAN AREA  
MEDAN  
2006**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MEDAN AREA**

**Lampiran Bimbingan Skripsi**

**I. 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

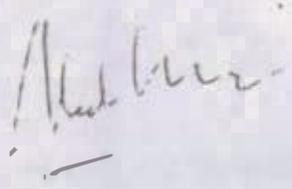
**II. Dosen Pembimbing Skripsi**

1. **Nama** : H. Abdul Muja, SH, MS.

**Jabatan** : Pembimbing I

**Tgl. Persetujuan** :

**Tanda Tangan** :

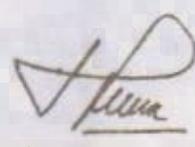


2. **Nama** : H. Ghulam Mubamad, SH, MH.

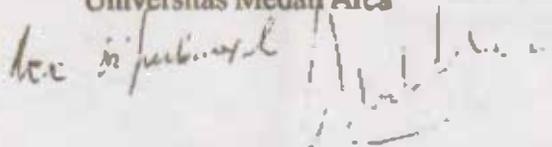
**Jabatan** : Pembimbing II

**Tgl. Persetujuan** : 24 Juli 2016

**Tanda Tangan** :



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



(H. ABDUL MUJA, SH, MS.)

FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MEDAN AREA

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

I. PENYAJI

NAMA : SAIP L 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 Nurhayati, 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. GULA MUHAMMAD, SH. M.Hum  
JABATAN : DOSEN PEMBIMBING II  
TANGGAL PERSETUJUAN :  
TANDA TANGAN :

III. PANITIA WILAJ MEJA HIAU

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



(SYAFARUDDIN, SH. M.Hum)

DISETUJUI OLEH

KETUA BIDANG  
HUKUM KEPERDATAAN

(H. ABDUL MUIS, SH. MS)

## KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanurrahim

Puji syukur kita panjatkan kepada Allah SWT pemelihara semesta alam, yang kepadanya kita meminta pertolongan atas urusan duniawi dan agama. Karena atas rahmat-Nya penulis dapat merampungkan penulisan skripsi ini sebagai kewajiban akhir bagi setiap mahasiswa/i yang akan menyelesaikan pendidikannya 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 Nurhayuni 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 sebarusnya penulis mengucapkan terima kasih kepada :

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

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 Nurhayati, SH dan seluruh stafnya yang telah bersedia memberikan datanya untuk melengkapi penulisan skripsi ini.
5. Bapak Pimpinan BPN Deli Serdang serta seluruh stafnya yang bersedia memberikan data-data untuk melengkapi penulisan skripsi ini.
6. Seluruh Dosen, karyawan dan mahasiswa/i di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
7. Terutama Ayahanda dan Ibunda yang tercinta yang telah banyak memberikan bantuan moral dan materi, 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 disebutkan namanya satu persatu yang banyak membantu penulis dalam penulisan skripsi ini.

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

Billahitaufiq Walhidayah

Medan, Juli 2006  
Penulis

(SAIPUL FATA)

## 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.

Schagaimana 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 dan yang mengalihkan kepada yang menerima pengalihan.

Untuk pemindahan hak atas tanah harus di lakukan dengan akta otentik yaitu dilakukan dihadapan para Pejabat yang berwenang, diantaranya adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah, dengan maksud adalah agar tanah-tanah tersebut dapat di buatkan sertifikatnya dengan tujuan supaya hak-hak dari pemilik tanah yang sudah bersertifikat tersebut dapat di penanggung jawabkan oleh hukum dengan menjadikan sebagai batang 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 admimstrasi pertanahan.

Mengingat besarnya peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam hak-hak atas tanah dengan semakin meningkatnya harga tanah, maka dengan berjakunya Undang-undang Pokok Agraria beserta peraturan-peraturan pelaksanaannya, 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 Menteri Agraria (Menteri Dalam Negeri).

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

<b>BAB</b>	<b>III</b>	<b>JUAL BELI SALAH SATU PERALIHAN HAK ATAS TANAH</b> .....	<b>28</b>
	<b>A.</b>	<b>Jual Beli Hak Atas Tanah</b> .....	<b>30</b>
	<b>B.</b>	<b>Jual Beli Yang Tidak Dilakukan Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)</b> .....	<b>38</b>
	<b>C.</b>	<b>Beberapa Permasalahan Hukum</b> .....	<b>44</b>
<b>BAB</b>	<b>IV</b>	<b>PERANAN NOTARIS/PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH DI KABUPATEN DELI SERDANG</b> .....	<b>47</b>
	<b>A.</b>	<b>Pengertian</b> .....	<b>47</b>
	<b>B.</b>	<b>Peralihan Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)</b> .....	<b>48</b>
	<b>C.</b>	<b>Izin Pemindahan Hak Yang Dilakukan</b> .....	<b>53</b>
	<b>D.</b>	<b>Pendaftaran Hak Atas Tanah Yang Beralih</b> .....	<b>54</b>
	<b>E.</b>	<b>Peran Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah</b> .....	<b>55</b>
<b>BAB</b>	<b>V</b>	<b>PENUTUP</b> .....	<b>58</b>
	<b>A.</b>	<b>Kesimpulan</b> .....	<b>58</b>
	<b>B.</b>	<b>Saran-saran</b> .....	<b>59</b>
		<b>DAFTAR KEPUSTAKAAN</b> .....	<b>60</b>
		<b>LAMPIRAN</b> .....	

## BAB I

### PENDAHULUAN

Dalam melaksanakan pembangunan yang merata di segala bidang, hak-hak atas tanah tetap memegang peranan penting dalam kehidupan manusia. Hal tersebut disebabkan karena kedudukan hak atas tanah serta perannya 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 difandasi oleh hukum. Melalui akta otentik yang menentukan secara jelas hak dan

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

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 menurut 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

**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/Pelanggi Perdata. Fakultas Hukum Usu. Medan, 1980.
3. Boedi Harsono, SH. Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Perhimpunan-Peraturan Hukum Tanah, Penerbit Djembatan, Jakarta, 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 Gautania, SH., Tafsiran Undang-undang Pokok Agraria, Alumni, Bandung, 1981.
9. Prof. DR. A.P. Partindungan, SH., Komentor Atas Undang-Undang Pokok Agraria, Cv Mandar Maju. Bandung, 1991.

10. Prof. DR. R. Subekti, SH., *Aneka Hukum Perjanjian*, Penerbit Alumni, Bandung, 1985.
11. Prof. DR. Maryam Darus Badrulaman, SH, *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*, Penerbit Alumni, Bandung, 1983.
12. Harianto, T SH., *Cara Mendapatkan 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.