PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PELAKSANAAN PEMBUATAN AKTA HIBAH TANAH DI KOTA PADANG

SKRIPSI

Diajukan guna memenuhi sebagian persyaratan
Untuk meraih gelar Sarjana Hukum

Oleh:

WIDYA LESTARI
02.940.004

Program Kekhususan

Hukum Tentang Kegiatan Ekonomi (PK II)

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS ANDALAS
UPT PERPUSTAKAAN

FAKULTAS HUKUM PROGRAM EKSTENSI

UNIVERSITAS ANDALAS

PADANG

2007

No. Reg: 66/ PK II/ IV/ 2007

PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PELAKSANAAN PEMBUATAN AKTA HIBAH TANAH DI KOTA PADANG

(WIDYA LESTARI,02940004,FAKULTAS HUKUM UNAND,51 HAL,2007)

ABSTRAK

Tanah adalah aset yang sangat berharga dalam kehidupan manusia karena tanah merupakan salah satu alat ukur kekayaan dalam masyarakat yang dapat dijadikan sebagai alat pembayaran, jaminan utang, hipotik, dll. Maka pemerintah merasa perlu untuk mengatur segala sesuatunya tentang tanah yang dibuat dalam suatu peraturan perundang-undangan. Salah satu hal yang diatur dalam peraturan perundang-undangan tersebut adalah mengenai peralihan hak atas tanah yang termasuk mengenai hibah tanah. Untuk pelaksanaan peralihan hak atas tanah berupa hibah tanah tersebut harus dibuatkan dalam suatu akta, dimana yang berwenang untuk membuat akta tersebut adalah seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang merupakan seorang pejabat yang ditunjuk oleh pemerintah untuk membuat akta-akta tanah. Oleh karena itu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai peranan yang sangat penting dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah mengenai hibah tanah.

Permasalahan mendasar yang diangkat adalah bagaimana pelaksanaan pembuatan akta hibah tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Padang, peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pelaksanaan pembuatan akta hibah tanah di Kota Padang, kendala-kendala apa yang ditemui oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pelaksanaan pembuatan akta hibah tanah di Kota Padang.

Metode yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah yuridis sosiologis, artinya melihat pelaksanaan ketentuan yang ada dan menggunakan teknik analisa kualitatif yaitu dengan cara mengumpulkan semua data yang dibutuhkan kemudian menghubungkan dengan permasalahan yang ada, dianalisa dan didasarkan pada teori ilmu hukum yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.

Dari hasil penelitian dan pembahasan yang dilakukan dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan pembuatan akta hibah tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Padang telah sesuai dengan prosedur yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku saat ini. Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pelaksanaan pembuatan akta hibah tanah adalah membuat akta hibah, dimana akta yang bersifat otentik tersebut melindungi para pihak dari permasalahan yang mungkin timbul. Dalam pelaksanaan pembuatan akta hibah tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) belum ada ditemuinya kendala-kendala yang berarti, karena Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam melaksanakan proses pembuatan akta hibah tersebut secara teliti.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan faktor produksi yang penting bagi pemerintah untuk mewujudkan tujuan negara seperti apa yang tercantum dalam pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 Alinea ke empat yaitu memajukan kesejahteraan umum. Dimana pemerintah mengadakan pembangunan yang adil dan merata di segala bidang dan merata di seluruh pelosok nusantara tercinta untuk mewujudkan tujuan negara tersebut tanpa mengabaikan apa yang menjadi hak masyarakat dalam pelaksanaannya. Dalam hak-hak yang dimiliki oleh masyarakat tersebut terdapatlah hak masyarakat atas tanah yang tentu saja tidak dapat diabaikan begitu saja seperti hak-hak lain yang dimiliki oleh masyarakat.

Untuk melindungi hak-hak masyarakat atas tanah maka Indonesia sebagai negara hukum memandang perlu untuk membuat peraturan tentang tanah yang dituangkan dalam suatu Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 yaitu Undang Undang Pokok Agraria (UUPA). Salah satu hal yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria ini adalah mengenai peralihan hak atas tanah, dimana dapat terjadi karena :

a. Jual beli,

b. Penukaran,

c. Penghibahan,

d. Pemberian dengan wasiat,

e. Pemberian menurut adat,

f. Perbuatan-perbuatan lain.

Dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang Undang Pokok Agraria (UUPA) juga disebutkan bahwa hak atas tanah yang dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain yaitu:

a. Hak Milik (Pasal 20 ayat 2 UUPA)
b. Hak Guna Usaha (Pasal 28 ayat 3 UUPA)
c. Hak Guna Bangunan (Pasal 35 ayat 3 UUPA)

Pelaksanaan hak-hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang ada dalam UUPA, demikian juga setiap peralihan hak atas tanah, hapusnya hak atas tanah dan pembebanan hak atas tanah.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang merupakan peraturan pelaksana peralihan hak atas tanah tersebut dapat diketahui bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai peranan yang sangat penting, dimana dinyatakan dalam Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi : "peralihan hak atas tanah dan hak atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam 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". Berdasarkan ketentuan tersebut dapat diketahui bahwa untuk melakukan suatu peralihan hak atas tanah, terlebih dahulu hak atas tanah tersebut harus dibuatkan suatu akta yang merupakan suatu tanda

bukti dari seseorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang merupakan wewenangnya menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berkaitan dengan hal-hal tersebut, maka peralihan hak atas tanah tidak lagi dibuat dihadapan Kepala Desa ataupun Kepala Suku atau juga dibawah tangan, tetapi harus dibuat dihadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diangkat oleh Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, satu orang untuk setiap satu atau lebih daerah kecamatan. Dimana untuk suatu daerah kecamatan yang belum ada diangkat seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka Camat yang mengepalai daerah kecamatan tersebut untuk sementara ditunjuk karena jabatannya berfungsi sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).[1]

Demikian halnya dengan peralihan hak atas tanah dengan cara hibah, dimana hanya dapat dilakukan apabila sebelumnya dibuatkan suatu akta sebagai tanda bukti dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang merupakan wewenangnya, dan dalam pelaksanaan hibah tersebut juga dapat dilaksanakan dengan melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Berdasarkan uraian diatas, maka perlu dibahas dan diteliti lebih mendalam segala hal yang berkaitan dengan permasalahan tersebut yang dirumuskan dalam sebuah judul **"PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PELAKSANAAN PEMBUATAN AKTA HIBAH TANAH di KOTA PADANG".**

---

[1] Departemen Dalam Negeri, Direktorat Jenderal Agraria, *Buku Tuntunan Bagi PPAT*, Yayasan Budaya Bina Sejahtera, Jakarta, 1982

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pelaksanaan pembuatan akta hibah tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan tata cara pembuatan akta hibah tanah yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pelaksanaan pembuatan akta hibah tanah tersebut terbagi atas dua yaitu hibah tanah bagi pihak-pihak yang mempunyai hubungan keluarga sedarah dan hibah tanah bagi pihak-pihak yang tidak mempunyai hubungan keluarga sedarah. Perbedaannya hanyalah dalam penghitungan pajak apabila tanah tersebut kena pajak yang ditentukan dari SPPT PBB Penghitungan pajak untuk hibah tanah bagi pihak-pihak yang mempunyai hubungan keluarga sedarah terdapat pemotongan pajak sebesar 50 % dari pajak yang dikenakan kepada para pihak, sedangkan untuk hibah tanah bagi pihak-pihak yang tidak mempunyai hubungan keluarga sedarah tidak adanya pemotongan pajak dari pajak yang dikenakan kepada para pihak.
2. Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pelaksanaan pembuatan akta hibah tanah hanya dalam pembuatan akta hibah saja, adanya bukti akta hibah yang bersifat otentik tersebut yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat memberikan kepastian hukum dan melindungi para pihak dari permasalahan yang mungkin timbul dikemudian hari, serta dari bukti akta hibah tersebut dapat didaftarkan peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan.

DAFTAR KEPUSTAKAAN

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Jilid I*, Sejarah *Pembentukan UUPA,Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 2006

Departemen Dalam Negeri, Direktorat Jenderal Agraria, *Buku Tuntunan Bagi PPAT*, Yayasan Hudaya Bima Sejahtera, Jakarta, 1983

Effendi Perangin, *Kumpulan Kuliah Pembuatan Akta*, Esa Studi Club, Jakarta, 1981

Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Pandang Praktisi Hukum*, CV. Rajawali, 1994

Majloes, *Beberapa Petunjuk Bagi Camat Selaku PPAT*, CV. Pincuran Tujuh, 1978

Marihot Pahala Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Teori dan Praktek*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003

Soerjono Soekanto, *Pengetahuan Penelitian Hukum*, Grafia, Bandung, 1998

Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty Yogyakarta, 2002

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria