

**PELAKSANAAN TANGGUNG JAWAB PPAT DALAM KAITANNYA  
DENGAN PERALIHAN DAN PENDAFTARAN JUAL BELI TANAH DI  
KANTOR NOTARIS/PPAT**

*Skripsi untuk memenuhi sebagian persyaratan untuk mencapai  
gelar Sarjana Hukum*

Oleh :

**Irwan Efendi**  
**BP 00 141 120**

**Jurusan Perdata Ekonomi**



**PROGRAM EKSTESI  
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ANDALAS  
PADANG  
2007**

**Reg. No. 117 / PK II / VIII / 2007**

## ABSTRAK

### **PELAKSANAAN TANGGUNG JAWAB PPAT DALAM KAITANNYA DENGAN PERALIHAN DAN PENDAFTARAN JUAL BELI TANAH DI KANTOR NOTARIS/PPAT**

Skripsi SI oleh Irwan Efendi

Pembimbing : Prof. DR. Yulia Mirwati ,SH. Cn. MH dan M.Hasbi,SH. MH

Tanah tidak hanya dibutuhkan sebagai sarana kehidupan, namun juga berfungsi sebagai basis dan modal dasar dari segala kegiatan manusia. Maka dapat disadari kebutuhan akan tanah semakin lama semakin meningkat. Agar catur tertib dalam bidang pertanahan dapat tercipta maka perlukan suatu kondisi yang dapat menjamin kepastian akan status dan kepemilikan tanah untuk itu dilakukan pendaftaran tanah. Kepastian hukum akan kepemilikan tanah ditentukan dengan adanya akta yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT dan sertifikat kepemilikan atas tanah. Permasalahan yang penulis bahas dalam skripsi ini adalah bagaimana pelaksanaan peralihan dan pendaftaran jual beli tanah oleh Notaris/PPAT, bagaimana tanggung jawab Notaris/PPAT dalam peralihan dan pendaftaran jual beli tanah dan hambatan yang ditemui dalam pelaksanaan peralihan dan pendaftaran jual beli tanah oleh Notaris/PPAT. Metode penelitian yang penulis gunakan dalam penulisan ini bersifat yuridis sosiologis yaitu pendekatan masalah melalui penelitian hukum dengan melihat peraturan perundang-undangan yang ada dan dihubungkan dengan prakteknya di lapangan. Sumber data penulis didapat dari hasil penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan, teknik pengumpulan data yang penulis lakukan dengan wawancara yang terstruktur dan keterangan dari kantor Notaris/PPAT H. Hendri Final, SH di Padang. Sedangkan pengolahan data melalui proses editing kemudian data yang diperoleh dianalisis dengan analisis kualitatif yaitu uraian yang dilakukan bukan berupa angka-angka tetapi dengan kalimat dan pengelompokkan data-data yang didapat sesuai dengan permasalahan diatas. Berdasarkan hasil penelitian penulis lakukan dapat diperoleh kesimpulan bahwa pelaksanaan peralihan dan pendaftaran jual beli tanah oleh PPAT berkewajiban dan bertanggung jawab untuk mengecek kebenaran baik subjek maupun objek serta dokumen penting lainnya yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah. Notaris/PPAT dalam pendaftaran tanah bertanggung jawab untuk mengurus atau mengeluarkan sertifikat baru serta proses balik nama.

## BAB I PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Pembangunan di segala sektor diperlukan suatu sarana dan prasarana yang dapat meningkatkan perekonomian atau taraf hidup masyarakat dengan pemerataan hasil pembangunan di segala bidang, yang dapat dinikmati oleh seluruh rakyat. Dalam rangka pembangunan tersebut diperlukan suatu tempat dalam hal ini berupa tanah untuk melakukan berbagai kegiatan. Bentuk kegiatan tersebut, tanah dijadikan objek untuk dimiliki serta dimanfaatkan untuk meningkatkan ekonomi sebagian masyarakat.

Undang-Undang Dasar 1945 dalam Pasal 33 ayat (3) menjadi dasar tentang pemanfaatan dan pendayagunaan tanah, dimana dalam Pasal ini menyatakan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan sebesar-sebesarannya untuk kemakmuran rakyat. Pasal tersebut merupakan landasan konstitusional bagi Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yaitu Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 pada Pasal 2 ayat (1) UUPA dinyatakan, bahwa kekuasaan mengatur pengelolaan bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Dalam hal ini diketahui bahwa negara hanya sebagai penguasa yang bertujuan untuk mengurus, mengatur dan melindungi.

Di negara berkembang, dengan jumlah penduduk yang kian hari semakin bertambah, semakin dituntut kejelasan status tanah. Hal ini akan memastikan hak yang melekat pada tanah tersebut. Maka dari itulah guna menjamin kepastian hukum

terhadap hak-hak atas tanah khususnya hak milik atas tanah dilaksanakanlah pendaftaran tanah.

Negara bertugas menyelenggarakan pendaftaran tanah yang dilaksanakan oleh pemerintah bagi kepentingan rakyat, dalam upaya memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Sebagian kegiatannya yang berupa pengumpulan data fisik tanah yang haknya didaftar, hasilnya memerlukan pengesahan pejabat pendaftaran yang berwenang, karena akan digunakan sebagai alat bukti.

Dengan berkembangnya kehidupan dalam masyarakat dan yang membutuhkan tanah semakin hari semakin bertambah, sedangkan tanah untuk memenuhi kebutuhan masyarakat tersebut sangat terbatas arealnya, maka masyarakat cenderung melakukan suatu perbuatan hukum untuk mendapatkan hak milik atas tanah. Salah satu cara untuk mendapatkan hak milik atas tanah itu adalah dengan cara jual beli.

Pelaksanaan jual beli tanah yang terjadi di masyarakat, masih ditemui pelaksanaan yang kurang sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Pelaksanaan jual beli tanah itu dilakukan dengan hanya membuat suatu perjanjian di atas selembar kertas segel saja, atau dengan akta di bawah tangan tanpa melakukan prosedur lainnya, seperti melakukan peralihan hak sesuai menurut peraturan perundang-undangan. Jika hal ini dibiarkan terus-menerus akan menimbulkan kesulitan dikemudian hari, karena belum adanya suatu kepastian hukum atas tanah tersebut.

Jual beli menurut Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 atau Undang-Undang Pokok Agraria, adalah salah satu bentuk cara peralihan hak atas tanah. Berdasarkan Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, setiap peralihan hak atas tanah haruslah didaftarkan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah.

## BAB IV PENUTUP

### A. Kesimpulan

1. Pelaksanaan Peralihan hak atas tanah yang dilakukan di hadapan Notaris / PPAT dengan cara jual beli, di mana sebelum pembuatan kepemilikan hak yang baru terlebih dahulu para pihak yang bersangkutan harus memenuhi kelengkapan-kelengkapan surat terhadap tanah yang bersangkutan seperti kejelasan subjek kepemilikan tanah berupa identitas sipenjual dan sipembeli, juga kejelasan objek berupa tanah yang akan di perjual belikan. Sebelum dilaksanakan jual beli, Notaris / PPAT berkewajiban untuk memeriksa kelengkapan surat – surat tersebut berupa:
  - a. Status tanah
  - b. Peristiwa hukum yang terjadi atas tanah yang bersangkutan
  - c. Tanggal – tanggal penting yang berkaitan dengan tanah atau peristiwa hukum yang terjadi pada tanah.
  - d. Orang - orang yang bersangkutan dalam peristiwa hukum yang berkaitan atas tanah.

Apabila semua surat telah di periksa secara teliti Notaris / PPAT dapat melakukan jual beli tanah dengan mengelompokkan berbentuk dokumen sesuai dengan status kepemilikan tanah.ada beberapa bentuk pelaksanaan jual beli tanah

## DAFTAR PUSTAKA

- AP Parlindungan. *Beberapa Pelaksanaan Kegiatan dari UUPA*. Bandung: CV Mandar maju. 1992.
- AP Parlindungan. *Pendaftaran Tanah di Indonesia* Bandung: CV Mandar maju. 1999.
- Bahtiar Effendi. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanannya*. Alumni Bandung. 1983.
- Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia Kumpulan peraturan Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta. Djambatan. 2002.
- Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia. Jilid 1. Hukum Tanah Nasional*, Jakarta: Djambatan., 2003.
- Effendi Perangin. *Praktek dan Penggunaan Tanah sebagai Jaminan Kredit*. Jakarta: Radjawali Press. 1987.
- G.H.S. Lumban Tobing. *Peraturan jabatan Notaris*. Erlangga, Jakarta: 1996
- Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja. *Hak-Hak atas Tanah* Bandung Kencana. 2004
- Komar Andasasmita, *Notaris*, Sunur Bandung, Bandung: 1981
- Maria S.W. dan Sumardjono *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Buku Kompas, 2005.
- Peraturan Pemerintah RI No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah RI No. 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Menteri Agraria/ Badan Pertanahan Nasional No. 4 tahun 1994 tentang Peraturan Pelaksana Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Soedharyo Soimin. *Status Hak dan Pembebasan Tanah*. Jakarta: SinarGrafika. 2004.
- Sri Soedewi Mosjhoen. *Hak Jaminan Atas Tanah*. Jogyakarta: Liberti. 1981.
- Subekti, R dan Tjitrosudibio R. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita: Jakarta 1985.
- Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria.