

**PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH  
DALAM PELAKSANAAN PEMBUATAN  
AKTA JUAL BELI TANAH  
(Studi di Kota Bukittinggi )**

*Skripsi*

*Diajukan Guna Memenuhi Sebagian Persyaratan  
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum*

Oleh .

***F U A D R I***

NO. BP. 96 140 128



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ANDALAS  
PADANG  
2001**

No. Register : 1116/PK.E.III-2001

**PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM  
PELAKSANAAN PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH  
(Studi di Kota Bukittinggi)**

Nama : FUADRI , No Bp. 96140128, Jumlah halaman 64, Tahun 2001

**ABSTRAK**

Tanah menjadi pusat perhatian pemerintah dikarenakan besarnya peranan yang dimilikinya, dan negara Indonesia sebagai negara hukum maka pemerintah Republik Indonesia mengatur permasalahan mengenai tanah secara cermat dengan berbagai peraturan perundang-undangan. Salah satu hal yang diatur dalam undang-undang itu adalah mengenai peralihan hak atas tanah, termasuk dengan jalan jual beli hak atas tanah.

Dalam penulisan skripsi ini penulis mengemukakan permasalahan mengenai prosedur dan pelaksanaan pembuatan akta jual beli tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Bukittinggi, serta kendala-kendala yang ditemui oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pelaksanaan pembuatan akta jual beli tanah.

Untuk membahas permasalahan di atas maka penulis dalam melakukan penelitian memakai metode pendekatan yuridis sosiologis yaitu menekankan permasalahan di atas pada aspek hukum dan dikaitkan dengan praktek dilapangan dengan mewawancarai pihak-pihak terkait atau responden. Kemudian jenis data yang digunakan ada 2 jenis yaitu data primer dan data sekunder, setelah data terkumpul lalu dianalisa secara kualitatif.

Sehubungan dengan peralihan hak atas tanah tersebut, maka bila dilihat dalam peraturan pelaksanaannya yakni dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24/ 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dapat diketahui bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai peranan yang sangat penting, dimana dikatakan untuk melakukan suatu peralihan hak atas tanah, terlebih dahulu hak atas tanah tersebut harus dibuatkan suatu tanda bukti yang berupa akta dari seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Setelah penulis melakukan penelitian, maka ditemui dalam pelaksanaan pembuatan akta jual beli tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Bukittinggi masih ada yang belum sesuai dengan prosedur yang diatur oleh ketentuan perundang-undangan yang berlaku, serta banyaknya kendala yang dihadapi oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang ditemui dilapangan.

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Salah satu tujuan negara Indonesia adalah memajukan kesejahteraan umum, seperti yang tercantum dalam Pembukaan Undang Undang Dasar 1945 Alinea IV. Untuk dapat mewujudkan tujuan negara yang tercantum dalam Pembukaan Undang Undang Dasar 1945 tersebut maka pemerintah berusaha mengadakan pembangunan yang adil dan merata di segala bidang. Pembangunan tersebut dilaksanakan secara merata diseluruh wilayah tanah air, tanpa mengabaikan hak-hak masyarakat yang tersangkut didalamnya. Dalam pelaksanaan pembangunan, hak atas tanah akan tetap memegang peranan penting dalam kehidupan manusia.

Tanah sebagai faktor produksi selamanya menjadi pusat perhatian pemerintah sejak zaman penjajahan sampai sekarang, karena masalah agraria menyangkut segi hidup dan kehidupan suatu bangsa, hak-hak individu, hak-hak kelompok masyarakat dan merupakan hak bangsa untuk dapat tetap hidup dan berkembang. Oleh sebab itu masalah tanah tak dapat diabaikan begitu saja.

Sebagaimana telah dijelaskan dalam Penjelasan Undang Undang Dasar 1945 dimana dikatakan bahwa Indonesia merupakan negara hukum (Rechtstaat), maka bila di hubungkan dengan fungsi tanah yang sedemikian penting dibuatlah suatu peraturan mengenai tanah tersebut yang dituangkan dalam suatu Undang Undang Pokok Agraria yakni Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, dimana salah

satunya mengatur tentang masalah peralihan hak atas tanah, yang dapat terjadi karena :

- Jual Beli
- Lelang dimuka umum
- Tukar menukar
- Pewarisan
- Pemberian Menurut Adat
- Dan Lain Sebagainya

Sedangkan dalam Undang Undang Nomor 5/1960, hak atas tanah yang dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain yaitu :

1. Hak Milik ( pasal 20 ayat 2 UUPA )
2. Hak Guna Usaha ( pasal 28 ayat 3 UUPA )
3. Hak Guna Bangunan ( pasal 35 ayat 3 UUPA )

Dalam pelaksanaannya hak-hak tersebut haruslah didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang ada dalam UUPA, demikian pula dengan setiap peralihan hak tanah, hapusnya hak atas tanah dan pembebanannya.

Sehubungan dengan peralihan hak atas tanah tersebut, maka bila kita lihat dalam peraturan pelaksanaannya yakni dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 / 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dapat kita ketahui bahwasanya Pejabat Pembuat ~~akta~~ Tanah ( PPAT ) mempunyai peranan yang sangat penting, dimana dikatakan pada Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 / 1997 "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan

## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

1. Akta yang dapat dibuat oleh PPAT adalah akta autentik sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Perbuatan hukum tersebut antara lain :
  - a. Jual beli.
  - b. Tukar menukar.
  - c. Hibah.
  - d. Pemasukan dalam perusahaan.
  - e. Pembagian hak bersama.
  - f. Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas hak milik.
  - g. Pemberian hak tanggungan.
  - h. Pemberian kuasa memberikan hak tanggungan.
2. Prosedur pembuatan akta jual beli terdiri dari dua tahap yaitu :
  - a. Persiapan pembuatan akta.  
Pemeriksaan kesesuaian sertifikat ke Kantor Pertanahan oleh PPAT.
  - b. Pelaksanaan pembuatan akta.
    - Dihadiri oleh para pihak atau kuasanya.
    - Pembuatan akta harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi.

## DAFTAR PUSTAKA

- A.Kohar. 1983. Notaris Dalam Praktek Hukum, Penerbit Alumni Bandung
- Bahri, Syamsul; 1983; Hukum Agraria Indonesia Selayang Pandang; Penerbit Bursa Hukum FHUK
- Efendi, Bachtiar; 1982; Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah; Penerbit Alumni Bandung
- Harsono, Budi; 1995; Hukum Agrari Indonesia Jilid I; Penerbit Djambatan Jakarta
- Majloes. 1978; Beberapa Petunjuk Bagi Camat Selaku PPAT; Penerbit CV.Pincuran Tudjuh
- Mertokusumo, Sudikno; 1993; Hukum Acara Perdata Indonesia; Penerbit Liberty Yogyakarta
- Parlindungan.AP; 1985; Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah; Penerbit Alumni Bandung
- Perangin, Efendi; 1994; Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Pandang Praktisi Hukum; CV.Rajawali
- \_\_\_\_\_ ; 1981; Kumpulan Kuliah Pembuatan Akta; Esa Studi Club Jakarta
- \_\_\_\_\_ ; 1994; Praktek Jual Beli Tanah; Raja Grafindo Jakarta
- Pramadya, Yan Puspa; Kamus Hukum Lengkap Bahasa Belanda-Indonesia-Inggris
- Purwadarminta, WJS; Kamus Umum Bahasa Indonesia
- Soepomo; 1958; Pedoman Jual Beli Tanah, Peralihan Hak Atas Tanah dan Sertifikat;
- T. Haryanto. 1981; Cara Mendapatkan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah; Penerbit Usaha Nasional Surabaya
- Direktorat Jenderal Agraria; 1982; Buku Tuntunan Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah; Yayasan Budaya Bina Sejahtera Jakarta
- Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah