



SKRIPSI

**PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI
DENGAN AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)**

*TRANSITION OF LAND RIGHTS THROUGH BUYING AND
SELLING BY USING DEED OF FUNCTIONARY
LAND DEED BUILDERS*

**RISKA SASOKA
NIM. 080710101038**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2013**

SKRIPSI

**PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI
DENGAN AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)**

*TRANSITION OF LAND RIGHTS THROUGH BUYING AND
SELLING BY USING DEED OF FUNCTIONARY
LAND DEED BUILDERS*

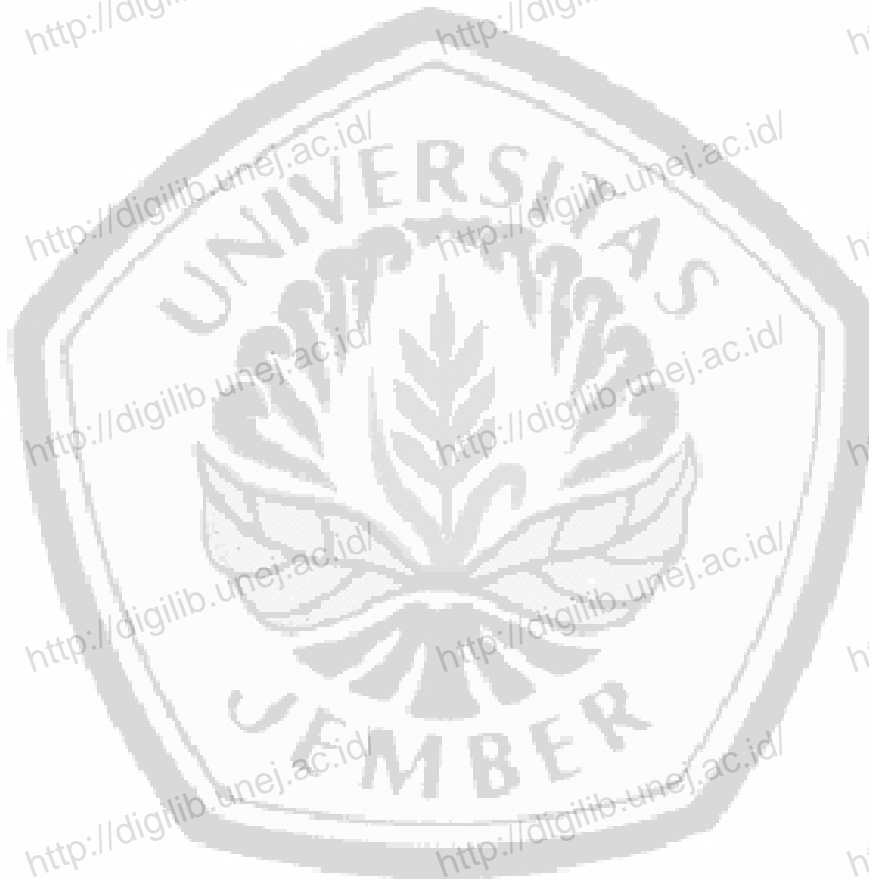
**RISKA SASOKA
NIM. 080710101038**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

2013

MOTTO

“Maka berlaku luruslah kamu sebagaimana yang diperintahkan kepadamu dan kepada orang-orang yang telah bertaubat bersamamu dan janganlah kamu melampaui batas. Sesungguhnya Dia Maha Melihat apa yang kamu kerjakan”¹



¹ Al-Qur'an Surat 11 : 12

PERSEMBAHAN

Kupersembahkan dengan cinta dan ketulusan hati karya ilmiah berupa skripsi ini kepada :

1. Papaku H. Ir. Budi Kaloka dan Mamaku Hj. Sasriah yang selalu memberikan semangat dan doa kepada penulis dalam penyelesaian skripsi ini.
2. Para guru penulis sejak Taman Kanak-Kanak hingga Perguruan Tinggi yang penulis sayangi dan hormati.
3. Almamater Tercinta Fakultas Hukum Universitas Jember yang penulis banggakan.



**PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI
DENGAN AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)**

*TRANSITION OF LAND RIGHTS THROUGH BUYING AND
SELLING BY USING DEED OF FUNCTIONARY
LAND DEED BUILDERS*

SKRIPSI

Untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum dalam Program Studi Ilmu Hukum pada
Fakultas Hukum Universitas Jember

**RISKA SASOKA
NIM. 080710101038**

KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

Jember, 16 Januari 2013

PERSETUJUAN

**SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI
TANGGAL 16 JANUARI 2013**

Oleh :
Pembimbing,

KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.
NIP. 194809031980021001

Pembantu Pembimbing,

EMI ZULAIKA, S.H.,M.H.
NIP. 197703022000122001

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul :

PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI DENGAN AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

Oleh :

RISKA SASOKA
NIM. 080710101038

Pembimbing,

Pembantu Pembimbing,

KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.
NIP. 194809031980021001

EMI ZULAIKA, S.H., M.H.
NIP. 197703022000122001

Mengesahkan :

Kementerian Pendidikan Nasional Republik Indonesia

Universitas Jember

Fakultas Hukum

Dekan,

Dr. WIDODO EKATJAHJANA, S.H., M.Hum.
NIP. 197105011993031001

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada :

hari : Rabu

tanggal : 30

bulan : Januari

tahun : 2013

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia Penguji

Ketua

Sekretaris

MARDI HANDONO, S.H.,M.H. **Dr. DYAH OCHTORINA S, S.H.,M.Hum.**
NIP: 196312011989021001 **NIP: 198010262008122001**

Anggota Penguji

KOPONG PARON PIUS, S.H.,S.U.
NIP. 194809131980021001

EMI ZULAIKA, S.H.,M.H
NIP. 197703022000122001

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

NAMA : RISKA SASOKA

NIM : 080710101038

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah dengan judul ***Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Dengan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*** adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya, dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Dengan pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata di kemudian hari pernyataan itu tidak benar.

Jember, 16 Januari 2013

Yang Menyatakan,

RISKA SASOKA
NIM. 080710101038

UCAPAN TERIMA KASIH

Segala puji bagi Allah Subhanahu wa Ta'ala yang telah memberikan rahmat, petunjuk, dan hidayah-Nya kepada penulis, sehingga penulis dapat mengerjakan skripsi ini dengan baik dan sesuai harapan. Shalawat serta salam semoga tetap tercurahkan kepada Nabi Muhammad Shallallahu'alaihi wa Sallam, keluarga, dan para sahabat.

Skripsi ini diajukan untuk memenuhi salah satu persyaratan menyelesaikan program studi ilmu hukum untuk memperoleh gelar sarjana hukum. Skripsi ini tercipta berkat usaha, semangat, dan doa yang diwujudkan dalam suatu kajian, analisis, dan pemikiran dalam koridor disiplin ilmu hukum yang dipelajari penulis yang kemudian diimplementasikan dalam bentuk tulisan berwujud skripsi berjudul *Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Dengan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*. Penulis juga menyadari bahwa skripsi ini tidak akan terwujud tanpa bantuan, koreksi, dorongan, semangat, dan doa dari semua pihak, sehingga pada kesempatan ini penulis menyampaikan rasa hormat dan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Kopong Paron Pius S.H., S.U. selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah memberikan bimbingan dan arahan kepada penulis;
2. Ibu Emi Zulaika, S.H.,M.H., selaku Dosen Pembantu Pembimbing Skripsi yang telah memberikan bimbingan dan arahan kepada penulis;
3. Dr. Widodo Ekatjahjana, S.H.,M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
4. Bapak Echwan Iriyanto, S.H., M.H., selaku Pembantu Dekan I , Bapak Mardi Handono, S.H., M.H., selaku Pembantu Dekan II, dan Bapak Eddy Mulyono, S.H., M.Hum., selaku Pembantu Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;
5. Bapak Iwan Rachmad Soetijono, S.H.,M.H., selaku Dosen Pembimbing Akademik penulis.
6. Bapak Mardi Handono, S.H.,M.H., selaku Ketua Dosen Penguji penulis;

7. Ibu Dr. Dyah Ochtorina Susanti, S.H.,M.Hum., selaku Sekretaris Dosen Penguji penulis;
8. Adik-adikku tercinta Dwika Sari Sasoka dan Mirza Nuring Tyas yang selalu mengganggu tetapi selalu memberikan semangat kepada penulis;
9. Kekasihku Ichsan Tri Anggoro yang selalu memberi dukungan dan semangat kepada penulis;
10. Keluarga besar penulis di Kediri dan Pati yang telah membantu penulis dalam menyiapkan segala keperluan seminar proposal skripsi penulis, kepada Mbah, Eyang uti, eyang kakung, adik-adik sepupu, pakde, budhe, om, dan tante yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu dalam skripsi ini;
11. Seluruh karyawan Fakultas Hukum Universitas Jember yang selalu membantu dan mempermudah penulis dalam menyelesaikan urusan administrasi di Fakultas Hukum Universitas Jember;
12. Utari Nindy ken Pahlevi, Devie Chandra Septyani, Rivatul Husnah, Nadya Anggraeny, Rifka Alfisah, Maria Ulfa, Anggi Rizki, dan Faiqatul sahabat-sahabatku yang selalu mengingatkan penulis untuk tetap semangat dan tidak mudah putus asa dalam menyelesaikan skripsi ini;
13. Sahabat-sahabat penulis di Fakultas Hukum Universitas Jember angkatan 2008 semuanya yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu dalam skripsi ini;
14. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Semoga doa, bantuan, bimbingan, semangat, dan perhatian yang telah diberikan kepada penulis mendapat balasan yang baik dari Allah Subhanahu wa Ta'ala. Sebagai penutup, penulis berharap skripsi ini dapat berguna dan bermanfaat bagi semuanya khususnya bagi penulis.

Jember, 16 Januari 2013

Penulis

RINGKASAN

Tanah adalah permukaan bumi, yang dalam penggunaannya meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan sebagian dari ruang yang ada di atasnya, dengan pembatasan dalam Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yaitu : *“sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi”*. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang pokok-pokok Agraria (UUPA) mengatur tentang peralihan hak atas tanah. Pasal yang mengatur tentang peralihan hak tersebut adalah Pasal 20 ayat (2) yang berbunyi : *“Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”*. Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum yang sengaja dilakukan untuk mengalihkan hak atas tanah kepada orang lain yang menerima pengalihan. Berdasarkan uraian tersebut, penulis tertarik untuk menulis skripsi yang berjudul **“PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI DENGAN AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)”**. Dari Latar Belakang tersebut terdapat 3 permasalahan : Pertama, apakah syarat yuridis jual beli hak atas tanah. Kedua, bagaimana pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli dikantor pertanahan. Ketiga, bagaimana bentuk kekuatan hukum akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Metode Penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah yuridis normatif dengan pendekatan masalah berupa pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), dan pendekatan konsep (*conceptual approach*), sumber bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

Terdapat dua syarat yang harus dipenuhi dalam perjanjian jual beli, yaitu syarat materiil dan syarat formil. Syarat materiil terdiri dari : (1) penjual adalah orang yang berhak menjual tanah miliknya sendiri maupun tanah milik orang lain yang dikuasakan kepadanya. (2) pembeli adalah orang yang berhak untuk membeli tanah yang dibelinya. (3) tanah yang menjadi obyek jual beli tidak sedang dalam sengketa. Sedangkan syarat formil merupakan pelaksanaan dari syarat materiil dalam mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT. Dijelaskan pula dalam Pasal 2 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998, bahwa PPAT bertugas melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Pendaftaran hak atas tanah melalui jual beli di Kantor Pertanahan hanya dapat dilakukan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT (Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah). Setelah penyerahan Akta PPAT, Kantor Pertanahan segera melakukan pengukuran dan pencatatan data-data tanah ke dalam buku tanah. Apabila proses pengukuran dan pencatatan telah selesai

Kantor Pertanahan kemudian menerbitkan sertipikat yang telah dibalik nama atas nama pihak pembeli. Sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat dan bahwa tujuan pendaftaran tanah yang diselenggarakan adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.

Kekuatan pembuktian akta jual beli sebagai akta autentik dapat dibedakan menjadi 3, yaitu : (1) kekuatan pembuktian lahir ialah sebagai asas berlaku asas *acta publica probant sese ipsa*, yang berarti bahwa suatu akta yang lahirnya tampak sebagai akta autentik serta memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan, maka akta itu berlaku atau dapat dianggap sebagai akta autentik, sampai terbukti sebaliknya. (2) kekuatan pembuktian formil ialah kekuatan pembuktian antara para pihak atau pihak dalam akta tersebut, telah benar menyatakan apa yang tertulis dalam akta yang dibuat dan ditandatangani oleh pejabat umum. (3) kekuatan pembuktian materiil ialah kekuatan pembuktian bahwa apa yang diterangkan atau apa yang ditulis dalam akta tersebut benar-benar telah terjadi. Jika secara materiil artinya isi dalam akta tersebut adalah benar.

Sebagai akhir dari pembahasan ini penulis mencoba memberikan saran yang sekiranya dapat memberikan manfaat bagi semua pihak yang terkait yaitu : (1) Bagi pihak penjual dan pembeli yang akan melaksanakan jual beli tanah haruslah dilakukan dihadapan PPAT, karena Akta yang dibuat tersebut mempunyai kekuatan hukum, sehingga jika suatu waktu ada pihak yang memperkarakan jual beli tersebut maka akta PPAT dapat digunakan sebagai alat bukti yang kuat. Peralihan hak atas tanah dari pihak penjual kepada pihak pembeli terjadi pada saat penandatanganan akta dihadapan PPAT. (2) Perlu diadakannya penyuluhan oleh Badan Pertanahan kepada masyarakat mengenai pentingnya pendaftaran tanah bagi pemegang hak atas tanah tersebut, yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Dengan alat bukti yang dihasilkan pada akhir proses pendaftaran tersebut berupa buku tanah dan sertipikat tanah yang terdiri salinan buku tanah dan surat ukur. (3) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat yang berwenang membuat akta tanah, juga dapat menjadi tempat berkonsultasi mengenai permasalahan hukum khususnya dalam bidang pertanahan kepada masyarakat yang menginginkan adanya suatu pemecahan terhadap permasalahan yang dihadapi oleh masyarakat yang memiliki kepentingan untuk melakukan perbuatan hukum dibidang pertanahan sehingga tidak akan terjadi konflik di kemudian hari.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL DEPAN	i
HALAMAN SAMPUL DALAM	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN PRASYARAT GELAR	v
HALAMAN PERSETUJUAN	vi
HALAMAN PENGESAHAN	vii
HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI	viii
HALAMAN PERNYATAAN	ix
HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH	x
HALAMAN RINGKASAN	xii
HALAMAN DAFTAR ISI	xiv
HALAMAN DAFTAR LAMPIRAN	xvi
BAB 1. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Rumusan Masalah	4
1.3 Tujuan Penulisan	5
1.4 Metode Penelitian	5
1.4.1 Tipe Penelitian	6
1.4.2 Pendekatan Masalah	6
1.4.3 Bahan Hukum	7
1.4.4 Analisis Bahan Hukum	9
BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA	11
2.1 Peralihan Hak Atas Tanah	11
2.1.1 Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah	11
2.1.2 Bentuk-bentuk Peralihan Hak Atas Tanah	12
2.2 Jual Beli	15
2.2.1 Pengertian Jual Beli menurut KUHPerdata	15
2.2.2 Pengertian Jual Beli menurut UUPA	17

2.2.3 Kewajiban Penjual dan Pembeli	20
2.3 Akta.....	21
2.3.1 Pengertian Akta.....	21
2.3.2 Jenis-jenis Akta.....	22
2.3.3 Fungsi Akta.....	25
2.4 Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	26
2.4.1 Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah	26
2.4.2 Tugas dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	27
BAB 3. PEMBAHASAN	32
3.1 Syarat Yuridis Jual Beli Hak Atas Tanah.....	32
3.1.1 Syarat Materiil.....	33
3.1.2 Syarat Formil.....	43
3.2 Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli diKantor Pertanahan	46
3.2.1 Asas dan Tujuan Pendaftara Hak Atas Tanah.....	47
3.2.2 Pendaftaran pemindahan Hak Atas Tanah karena Jual Beli	51
3.3 Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Hak Atas Tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	55
3.3.1 Fungsi Akta Jual Beli PPAT dalam Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah.....	56
3.3.2 Kekuatan Pembuktian Akta Jual beli PPAT	58
BAB 4. PENUTUP.....	62
4.1 Kesimpulan.....	62
4.2 Saran	64

DAFTAR BACAAN

LAMPIRAN

DAFTAR LAMPIRAN

1. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
2. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah;
3. Akta Jual Beli.

