

**AKIBAT HUKUM AKTA JUAL BELI HAK MILIK  
YANG DIBUAT DIHADAPAN PPAT TANPA  
MENCANTUMKAN HARGA  
(Analisis Putusan Nomor. 22/PDT.G/2016/PN.SBG)**

**SKRIPSI**

**Diajukan Guna Memenuhi Salah Satu Syarat  
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum  
Program Studi Ilmu Hukum**

**Oleh:**

**MHD. FACHRI ALAMSYAH  
NPM. 1506200019**



**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
MEDAN  
2019**



**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI**  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6624-567 Medan 20238 Fax. (061) 662  
Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id)  
Bankir. Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut



**BERITA ACARA**  
**UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA**  
**BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I**

Panitia Ujian Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Kamis, Tanggal 21 Maret 2019 Jam 13.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan menimbang:

**MENETAPKAN**

**NAMA** : NADIAH RATNA SARI NST  
**NPM** : 1506200156  
**PRODI/BAGIAN** : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA  
**JUDUL SKRIPSI** : PENGALIHAN TANGGUNG JAWAB PEKERJAAN DOKTER KEPADA PERAWAT DALAM RUMAH SAKIT (Studi di Rumah Sakit Umum Permata Bunda)  
**Dinyatakan** : (B/A) Lulus Yudisium dengan Predikat Sangat Baik  
( ) Lulus Bersyarat, Memperbaiki/Ujian Ulang  
( ) Tidak Lulus

Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam Bagian Perdata

**PANITIA UJIAN**

Ketua

Dr. IDA HANIFAH, SH., M.H  
NIP: 196003031986012001

Sekretaris

FAISAL, SH., M.Hum  
NIDN: 0122087502

**ANGGOTA PENGUJI:**

1. Dr. SURYA PERDANA, S.H., M.Hum.
2. AL UMRY, S.H., M.Hum.
3. IRFAN, S.H., M.Hum.

- 1.
- 2.
- 3.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata 1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, bagi:

NAMA : NADIAH RATNA SARI NST  
NPM : 1506200156  
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA  
JUDUL SKRIPSI : PENGALIHAN TANGGUNG JAWAB PEKERJAAN DOKTER KEPADA PERAWAT DALAM RUMAH SAKIT (Studi di Rumah Sakit Umum Permata Bunda)

PENDAFTARAN : 14 Maret 2019

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah Lulus dari Ujian Skripsi Penulis berhak memakai gelar:

**SARJANA HUKUM (S.H)**

Diketahui  
DEKAN FAKULTAS HUKUM

  
Dr. IDA HANIFAH, SH., M.H  
NIP: 196003031986012001

PEMBIMBING

  
IRFAN, S.H., M.Hum  
NIDN: 0116036701



**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI**  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**

# FAKULTAS HUKUM

Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6624-567 Medan 20238 Fax. (061) 662  
Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id)  
Bankir. Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

**NAMA** : NADIAH RATNA SARI NST  
**NPM** : 1506200156  
**PRODI/BAGIAN** : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA  
**JUDUL SKRIPSI** : PENGALIHAN TANGGUNG JAWAB PEKERJAAN  
DOKTER KEPADA PERAWAT DALAM RUMAH  
SAKIT (Studi di Rumah Sakit Umum Permata  
Bunda)

Disetujui Untuk Disampaikan Kepada  
Panitia Ujian

Medan, 13 Maret 2019

DOSEN PEMBIMBING

IRFAN, S.H., M.Hum  
NIDN: 0116036701

Unggul | Cerdas | Terpercaya



**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI MUHAMMADIYAH**  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6624-567 Medan 20238 Fax. (061) 662  
Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id)  
Bankir. Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

**PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI**

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : **NADIAH RATNA SARI NST**  
NPM : 1506200156  
Program : Strata – I  
Fakultas : Hukum  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Bagian : Hukum Perdata  
Judul Skripsi : Pengalihan Tanggung Jawab Pekerjaan Dokter  
Kepada Perawat Dalam Rumah Sakit (Studi di  
Rumah Sakit Umum Permata Bunda)

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian / karya saya sendiri. Kecuali bagian – bagian yang dirujuk sumbernya.

Dan apabila ternyata dikemudian hari skripsi ini merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Medan, Maret 2019

Saya yang menyatakan



**NADIAH RATNA SARI NST**



**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini, agar disebutkan nomor dan tanggalnya

**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI, PENELITIAN & PENGEMBANGAN  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
FAKULTAS HUKUM**

Jalan Kapten Mochtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474  
Website : <http://www.umsuac.id>, <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id), [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA**

**NAMA** : NADIAH RATNA SARI NST  
**NPM** : 1506200156  
**PRODI/BAGIAN** : Ilmu Hukum/Hukum Perdata  
**JUDUL SKRIPSI** : Pengalihan Tanggung Jawab Pekerjaan Dokter Kepada Perawat Dalam Rumah Sakit (Studi di Rumah Sakit Umum Permata Bunda)  
**Pembimbing** : Irfan, S.H., M.Hum

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
21/02/2019	Teori Skripsi	
01/03/2019	subteori Skripsi	
04/03/2019	subteori Skripsi	
05/03/2019	subteori Skripsi	
07/03/2019	subteori Skripsi	
08/03/2019	subteori Skripsi	
11/03/2019	subteori Skripsi	
13/03/2019	ACE untuk skripsi	

Diketahui,  
**DEKAN FAKULTAS HUKUM**

(Dr. Ida Hanifah, SH., MH)

**DOSEN PEMBIMBING**  
  
(Irfan, S.H., M.Hum)

## **ABSTRAK**

### **AKIBAT HUKUM TERHADAP AKTA JUAL BELI HAK MILIK YANG DIBUAT DIHADAPAN PPAT TANPA MENCANTUMKAN HARGA (ANALISIS PUTUSAN NO.22/PDT.G/2016/PN.SBG)**

**Mhd. Fachri Alamsyah  
NPM. 1506200019**

Hukum Agraria sebelum berlakunya UUPA tidak memberikan jaminan kepastian hukum dan hak bagi Bangsa Indonesia yang berdasarkan hukum Adat atas tanah. Oleh karena itu, dengan lahirnya Hukum Agraria Nasional memberikan jaminan kepastian hukum dan hak bagi Bangsa Indonesia. Jaminan kepastian hukum ini dilakukan dengan adanya kewajiban pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia bagi pemerintah, dan kewajiban pendaftaran tanah bagi setiap pemegang hak atas tanah (Pasal 19, 23, 32, dan 38). Pendaftaran tanah dimaksudkan guna memberikan kepastian hukum dan kepastian hak. Hak Milik bersifat turun temurun, terkuat dan terpenuh bukan berarti bahwa Hak Milik merupakan hak yang mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat. Dengan kata lain, Hak Milik merupakan hak yang paling kuat dan paling penuh diantara hak-hak atas tanah lainnya.

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 hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. PPAT merupakan pejabat yang diberi kewenangan untuk membuat akta yang berkaitan dengan peralihan, pemindahan dan pembebanan terhadap hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun.

Apabila suatu Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT tanpa mencantumkan harga sangatlah melanggar asas terang dan juga tidak dapat dilanjutkan untuk pendaftaran tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional. Karena dengan tidak di cantumkannya harga pada Akta Jual Beli tersebut maka Pajak Pertambahan Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan tidak dapat dihitung jumlahnya, dikarenakan biaya tersebut dihitung 5% dari harga objek yang menjadi jual beli tersebut. Bahwa di dalam pembuatan Akta Jual Beli yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah haruslah mencantumkan harga, agar tidak mengakibatkan akta tersebut menjadi cacat atau batal demi hukum. Karena melanggar ketentuan syarat formil dalam pembuatan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sebagai contoh Putusan No.22/Pdt.G/2016/PN.Sbg.

**Kata Kunci: Hukum Perdata, Akibat Hukum, Akta Jual Beli, Harga, PPAT**

## KATA PENGANTAR



*Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Pertama-tama disampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang maha pengasih lagi penyayang atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga sripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studi nyadi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi yang berjudul **“Akibat Hukum Akta Jual Beli Hak Milik Yang Dibuat Dihadapan PPAT Tanpa Mencantumkan Harga (Analisis Putusan Nomor. 22/Pdt.G/2016/PN.SBG)”**.

Dengan selesainya skripsi ini, perkenankanlah diucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Secara khusus dengan rasa hormat dan penghargaan yang setinggi-tingginya di ucapkan Terima Kasih kepada Ayahanda saya Noviandi dan Ibunda saya Mardiah Lubis, S.pd yang telah mengasuh dan mendidik dengan curahan kasih sayang.
2. Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Agusani., M.A.P atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program sarjana ini.
3. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Ibu Dr. Ida Hanifah, S.H., M.H Atas Kesempatan Menjadi Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

4. Demikian juga halnya kepada Wakil Dekan I Bapak Faisal, S.H., M.Hum dan Wakil Dekan III Bapak Zainuddin, S.H., M.H.
5. Terimakasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya diucapkan kepada Bapak M. Syukran Yamin Lubis, SH.,CN M.Kn selaku pembimbing, dan Bapak Nurul Hakim, S.Ag., M.A selaku pembimbing yang dengan penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan arahan sehingga skripsi ini selesai.
6. Disampaikan juga penghargaan kepada seluruh staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara terutama kepada Bapak Faisal Riza, SH., MH dan Bapak Nurul Hakim, S,Ag., M.A selaku dosen terbaik bagi penulis yang senantiasa membantu serta memberi masukan, membimbing penulis selama penulis menjadi Mahasiswa di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
7. Tak terlupa disampaikan terimakasih kepada seluruh teman berpikir yang telah memberikan pemikirannya selama penelitian berlangsung. Penghargaan dan terimakasih disampaikan kepada Abangda Alansyah Putra Pulungan, SH selaku Senior Di Sanggar Hukum'82 dan juga senior di Biro Bantuan Hukum UMSU, Abangda Fauzi Anshari Sibarani, SH selaku senior di Fakultas Hukum dan juga Sekertaris Biro Bantuan Hukum UMSU atas bantuannya sebagai teman berpikir dan dorongan semangat hingga Skripsi ini dapat diselesaikan.
8. Begitu juga kepada Zainal Arifin Sikumbang sebagai tempat curahan pemikiran bagi penulis selama ini dan memberikan solusi serta selalu menemani Penulis dalam keadaan susah ataupun senang. Tiada gedung yang

paling indah kecuali persahabatan, untuk itu dalam kesempatan diucapkan terimakasih sahabat-sahabat yang telah banyak bereperan, terutama kepada Azri Amin Hidayah, Aswad Akbar Siregar, Popy Roza, Indah Widyastuti, Wulan Dewi Sawitri, Intan Suharyati, Guruh Lazuardi Rambe, Budi Syahputra, terima kasih sebesar-besarnya semoga Allah SWT membalas semua kebaikan kalian.

9. Kepada semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu-satu, tiada maksud mengecilkan arti pentingnya bantuan dan peran mereka, dan untuk itu disampaikan ucapan terimakasih setulus-tulusnya.

Akhirnya tiada gading yang tak retak, retaknya gading karena alami, tiada orang yang tak bersalah, kecuali Illahirabbi. Mohon maaf atas segala kesalahan selama ini, begitupun disadari skripsi ini jauh dari kata sempurna. Untuk itu, diharapkan ada masukan yang menbeangun untuk keseempurnaannya. Terimakasih semua, tiada lain yang diucapkan selain kata semoga kiranya mendapat balasan dari Allah SWT dan mudah-mudahan semuanya selalu dalam lindungan Allah SWT, Amin. Sesungguhnya Allah maha mengetahui niat baik hamba-hambanya.

*Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Medan, 18 Maret 2019  
Hormat Saya

**MHD. FACHRI ALAMSYAH**  
**NPM. 1506200019**

## DAFTAR ISI

Pendaftaran Ujian	
Berita Acara Ujian	
Persetujuan Pembimbing	
Pernyataan Keaslian	
Abstrak .....	i
Kata Pengantar .....	ii
Daftar Isi	

### **BAB I PENDAHULUAN**

<b>A. Latar Belakang .....</b>	<b>1</b>
1. Rumusan Masalah .....	13
2. Faedah Penelitian .....	13
<b>B. Tujuan Penelitian .....</b>	<b>14</b>
<b>C. Defenisi Operasional .....</b>	<b>14</b>
<b>D. Keaslian Penelitian .....</b>	<b>15</b>
<b>E. Metode Penelitian .....</b>	<b>17</b>
1. Jenis dan Pendekatan Penelitian .....	18
2. Sifat Penelitian .....	18
3. Sumber Data .....	19
4. Alat Pengumpulan Data .....	19
5. Analisis Data .....	20

## **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

A. Jual Beli .....	21
B. Akta Jual Beli .....	26
C. Pejabat Pembuat Akta Tanah .....	28
D. Hak Milik .....	32

## **BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

A. Jual Beli Hak Milik yang dibuat dalam bentuk Akta PPAT .....	34
B. Akibat Hukum terhadap Akta Jual Beli Hak Milik yang dibuat dihadapan PPAT tanpa menantumkan harga .....	54
C. Analisis Putusan No. 22/Pdt.G/2016/PN.Sbg .....	68

## **BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN**

A. Kesimpulan .....	76
B. Saran .....	79

## **DAFTAR PUSTAKA**

## **LAMPIRAN**

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Hukum Agraria sebelum berlakunya UUPA tidak memberikan jaminan kepastian hukum dan hak bagi Bangsa Indonesia yang berdasarkan hukum Adat atas tanah. Oleh karena itu, dengan lahirnya Hukum Agraria Nasional memberikan jaminan kepastian hukum dan hak bagi Bangsa Indonesia. Jaminan kepastian hukum ini dilakukan dengan adanya kewajiban pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia bagi pemerintah, dan kewajiban pendaftaran tanah bagi setiap pemegang hak atas tanah (Pasal 19, 23, 32, dan 38). Pendaftaran tanah dimaksudkan guna memberikan kepastian hukum dan kepastian hak.

Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat pada kepentingan serta keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas dan ekonomi, dan kemungkinan-kemungkinan dalam bidang personil dan peralatannya. Dengan demikian penyelenggaranya akan didahulukan di kota-kota kemudian merambat keseluruh wilayah Negara Indonesia.

Ketentuan lebih lanjut tentang pendaftaran hak atas tanah ini diatur dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang selanjutnya diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah dimaksud adalah pendaftaran tanah berupa

“*rechts cadaster*” yaitu pendaftaran tanah untuk kepastian hukum, bukan “*fiscal cadaste*” atau pendaftaran tanah untuk penetapan pajak bumi dan bangunan.<sup>1</sup>

Tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah adalah salah satu objek yang diatur Hukum Agraria. Tanah yang diatur oleh hukum agraria itu bukanlah tanah dalam berbagai aspeknya, akan tetapi tanah dan aspek yuridisnya yaitu yang berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian dari permukaan bumi sebagai mana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yang menentukan: “atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dapat dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.<sup>2</sup>

Hak Milik yang merupakan salah satu macam hak atas tanah yang dikenal dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Pengertian Hak Milik berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA menentukan bahwa :“Hak milik adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6”. Hak Milik bersifat turun-menurun maksudnya bahwa Hak Milik atas tanah tersebut tidak hanya berlangsung selama hidup pemegang Hak milik atas tanah, tetapi dapat juga dilanjutkan oleh ahli warisnya apabila pewaris meninggal dunia, oleh karena itu Hak Milik jangka waktunya tidak terbatas. Hak Milik menunjuk luas wewenang

---

<sup>1</sup> H.M.Arba. 2017. *HUKUM AGRARIA INDONESIA*. Jakarta: Sinar Grafika. Halaman 61-61.

<sup>2</sup>*Ibid.*, Halaman 7.

yang diberikan kepada pemegang Hak Milik dalam menggunakan tanahnya baik untuk usaha pertanian maupun untuk mendirikan bangunan.

Hak Milik bersifat turun temurun, terkuat dan terpenuh bukan berarti bahwa Hak Milik merupakan hak yang mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat. Hal ini dimaksudkan untuk membedakan Hak Milik dengan hak-hak atas tanah lainnya yang dimiliki oleh individu. Dengan kata lain, Hak Milik merupakan hak yang paling kuat dan paling penuh diantara hak-hak atas tanah lainnya.

Subyek Hak Milik berdasarkan ketentuan Pasal 21 UUPA, adalah:1) Hanya warga Negara Indonesia dapat mempunyai Hak Milik. 2)Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik dan syarat-syaratnya.3) Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-Undang ini memperoleh Hak Milik karena Pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai Hak Milik setelah berlakunya Undang-Undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan tersebut. Jika sesudah jangka waktu itu lampau Hak Milik tidak dilepaskan, maka hak itu hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.4) Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesia juga memperoleh kewarganegaran asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) Pasal ini.

Berdasarkan ketentuan tersebut maka hanya warga negara Indonesia tunggal yang dapat mempunyai Hak Milik, orang asing tidak diperbolehkan untuk mempunyai Hak Milik. Orang asing dapat mempunyai tanah dengan Hak Pakai yang luasnya terbatas. Mengenai terjadinya Hak Milik diatur dalam Pasal 22 UUPA menentukan bahwa: 1) Terjadinya Hak Milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 3 UUPA yang menyatakan: “Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1 dan 2 pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan Nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi. ”Ketentuan tersebut berpangkal pada pengakuan adanya hak ulayat dalam hukum agraria sehingga dengan disebutnya hak ulayat dalam UUPA, yang pada hakekatnya berarti pula pengakuan hak itu, maka pada dasarnya hak ulayat itu akan diperhatikan, sepanjang hak tersebut menurut kenyataannya memang masih ada pada masyarakat hukum yang bersangkutan. Kepentingan sesuatu masyarakat hukum harus tunduk pada kepentingan nasional dan Negara sehingga pelaksanaan hak ulayat harus sesuai dengan kepentingan nasional dan Negara.

Terjadinya Hak Milik menurut Penetapan Pemerintah maksudnya dengan mengajukan permohonan Hak Milik. Mengenai syarat-syarat permohonan Hak Milik diatur dalam Pasal 8 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian

dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan yang menyatakan bahwa Hak Milik dapat diberikan kepada:

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Badan-badan hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu:
  - 1) Bank Pemerintah
  - 2) Badan Keagamaan dan Badan Sosial yang ditunjuk oleh Pemerintah.

Permohonan Hak Milik atas tanah Negara pada Pasal 9 ayat (2) diajukan secara tertulis yang memuat:

1. Keterangan mengenai permohonan
  - a. Apabila perorangan: nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya serta keterangan mengenai isteri/suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya;b. Apabila badan hukum: nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya, tanggal dan nomor surat keputusan pengesahannya oleh pejabat yang berwenang tentang penunjukannya sebagai badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik:
  - a. Dasar penguasaan atau alas haknya dapat berupa sertipikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari Pemerintah, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak, dan surat-surat bukti

perolehan tanah lainnya;b. Letak, batas-batas dan luasnya (jika ada Surat Ukur atau Gambar Situasi sebutkan tanggal dan nomornya);c. Jenis tanah (pertanian/non pertanian)d. Rencana penggunaan tanah;e. Status tanahnya (tanah hak atau tanah negara);

3. Lain-lain:

a. Ketentuan Undang-Undang;

Pasal 1 ketentuan-ketentuan konversi UUPA menentukan:

“Hak eigendom atas tanah yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini sejak saat tersebut menjadi Hak Milik, kecuali jika yang mempunyainya tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam Pasal 21”.

Berdasarkan ketentuan tersebut maka hak eigendom dapat dikonversi menjadi Hak Milik dengan syarat berdasarkan ketentuan Pasal 21 UUPA yaitu hanya warga Negara Indonesia tunggal yang dapat mempunyai Hak Milik.

b. Keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon, ternasuk bidang tanah yang dimohon;b. Keterangan lain yang dianggap perlu.

4. Peralihan Hak Milik

Beralihnya Hak Milik diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA yang menyatakan bahwa:

“Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”.Hak Milik dapat beralih maksudnya bahwa Hak Milik dapat berpindah haknya dari subjek

hak kepada subjek hak lain karena adanya peristiwa hukum, misalnya karena pewarisan, sedangkan hak Milik dapat dialihkan maksudnya Hak Milik dapat berpindah kepada subjek hak lain karena adanya perbuatan hukum, misalnya karena jual-beli, tukar-menukar, hibah. Ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengatur bahwa:

“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 hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Peralihan hak atas tanah yang terjadi karena perbuatan hukum hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT.<sup>3</sup>

#### Hak Milik Atas Tanah

Hak – hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA dijabarkan dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, yaitu :

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan;
- d. Hak Pakai;
- e. Hak Sewa untuk Bangunan;
- f. Hak Mebuka Tanah;
- g. Hak Memungut Hasil Hutan

---

<sup>3</sup> Wibowo T. Tunardy. ” Hak Milik ” melalui <http://www.jurnalhukum.com/hak-milik/>. Diakses Senin, 21 Januari 2019, Pukul 22.00 wib.

- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang, serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 33.<sup>4</sup>

PPAT merupakan pejabat yang diberi kewenangan untuk membuat akta yang berkaitan dengan peralihan, pemindahan dan pembebanan terhadap hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun. Apabila disintesis hal di atas, maka Teknik Pembuatan Akta PPAT dikonstruksikan sebagai :

“Metode didalam merancang maupun menyusun struktur, anatomi, dan substansi terhadap akta-akta PPAT, yang berkaitan dengan peralihan, pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun”.

Unsur-unsurnya meliputi:

1. Metode;
2. Merancang;
3. Tujuannya; dan
4. Hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun.

Metode adalah suatu cara yang teratur dan terpicir dengan baik untuk mencapai maksud. Merancang akta adalah mengatur dan merencanakan:

1. Struktur;
2. Anatomi; dan
3. Substansi akta, khususnya akta PPAT.

---

<sup>4</sup> Urip Santoso. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. cetakan ke-1. Jakarta; Kharisma Putra Utama. Halaman 49-50.

Struktur akta adalah susunan dari akta yang akan dibuat atau dirancang oleh PPAT. Akta PPAT telah ditentukan strukturnya oleh Pemerintah. Anatomi akta adalah berkaitan dengan letak dan hubungan antara bagian-bagian yang satu dengan bagian yang lainnya. Substansi akta merupakan isi yang akan dituangkan dalam akta PPAT. Substansi akta, ada yang dinegosiasi oleh para pihak, dan ada substansi akta yang telah ditentukan secara sepihak oleh salah satu pihak.<sup>5</sup>

Pemberian jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia, yang menjadi salah satu tujuan diundangkan UUPA dapat terwujud melalui 2 upaya, yaitu :

1. Tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan ketentuan-ketentuannya.
2. Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya, dan bagi pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditor, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahan.<sup>6</sup>

Akta Jual Beli adalah akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan. Pembuatan Akta Jual Beli sudah diatur sedemikian rupa melalui Peraturan Kepala Badan Pertanahan

---

<sup>5</sup>H. Salim HS. 2016. *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Jakarta; PT Raja Grafindo Persada, halaman 8-9.

<sup>6</sup>*Ibid.*, Halaman 2.

Nasional (PERKABAN) No. 08 Tahun 2012 Tentang Pendaftaran Tanah, sehingga Pejabat Pembuat Akta Tanah tinggal mengikuti format-format baku yang sudah disediakan. Pembuatan Akta Jual Beli dilakukan setelah seluruh pajak-pajak yang timbul karena jual beli sudah dibayarkan oleh para pihak sesuai dengan kewajibannya masing-masing.<sup>7</sup>

Akta Jual Beli merupakan Akta yang dibuat oleh para pihak dimuka dan/atau dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang memuat tentang hak dan kewajiban para pihak, dimana pihak penjual menyerahkan hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun dan menerima uang, sedangkan pihak pembeli berkewajiban untuk menyerahkan uang dan berhak untuk menerima hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun.

Landasan hukum Akta Jual Beli terdapat dalam beberapa peraturan perundang undangan.

1. Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 KUHPerduta. Hal – hal yang diatur dalam Pasal ini meliputi
  - a. Ketentuan – ketentuan umum
  - b. Kewajiban – kewajiban penjual
  - c. Kewajiban pembeli
  - d. Hak membeli kembali
  - e. Ketentuan – ketentuan khusus mengenai jual beli piutang dan hak – hak tak terwujud yang lain ( Pasal 1533 s.d. Pasal 1540 )
2. Pasal 26 UUPA, Pasal ini mengatur tentang :

---

<sup>7</sup>Cermati.com “Akta Jual Beli” melalui <https://www.cermati.com/artikel/pahami-arti-ppjb-pjb-dan-ajb-agar-anda-terhindar-dari-penipuan>. diakses sabtu, tanggal 8 Desember 2018, Pukul 20.00 wib.

- a. Penjabaran lebih lanjut tentang pemindahan hak milik melalui jual beli, penukaran dan lainnya yang di tuangkan dalam peraturan Pemerintah; dan.
- b. Konsekuensi pemindahan hak milik kepada orang asing, melalui jual beli, penukaran, dan lainnya adalah batal demi hukum.

Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, berkaitan dengan 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.<sup>8</sup>

Menurut Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), jual beli adalah proses yang dapat menjadi bukti adanya peralihan hak dari penjual kepada pembeli. Prinsip dasarnya adalah terang dan tunai, yaitu transaksi dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang dan dibayarkan secara tunai. Ini artinya jika harga yang dibayarkan tidak lunas maka proses jual beli belum dapat dilakukan. Sebelum melakukan proses jual beli, penjual maupun pembeli harus memastikan bahwa tanah tersebut tidak sedang dalam sengketa atau tanggungan di Bank. Jika tanah tersebut sedang dalam permasalahan maka PPAT dapat menolak pembuatan Akta Jual Beli yang diajukan.<sup>9</sup>

Pada prinsipnya, jual beli tanah bersifat terang dan tunai, yaitu dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan harganya telah dibayar lunas. Jika harga jual beli tanah belum dibayar lunas, maka pembuatan Akta Jual Beli (AJB) belum dapat dilakukan. Dengan demikian, langkah pertama sebelum

---

<sup>8</sup>*Ibid.*, halaman 117.

<sup>9</sup>*Ibid.*, Halaman 14.

membeli atau menjual tanah dan bangunan adalah dengan mendatangi Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Jual beli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun adalah suatu perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun untuk selama-lamanya oleh pemegang haknya sebagai penjual kepada pihak lain sebagai pembeli, dan secara bersamaan pihak pembeli menyerahkan sejumlah uang yang disepakati oleh kedua belah pihak sebagai harga kepada penjual.<sup>10</sup>

Namun di Kota Sibolga ada kasus dimana terjadi Jual Beli dengan objek jual beli adalah sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Diponegoro No. 60, Kelurahan Pasar Belakang, Kecamatan Sibolga Kota, Kota Sibolga oleh para ahli waris sebagai Pihak Penjual kepada Pihak Pembeli yang akan membuat Akta Jual Beli dihadapan Notaris PPAT Veronika YAP, S.H untuk dapat didaftarkan di Kantor Badan Pertanahan Nasional dan guna mendapatkan Sertifikat Hak Milik, namun didalam Akta Jual Beli No: 31/2009 yang dibuat dihadapan Notaris PPAT Veronika YAP, S.H dalam pasal 3 Akta Jual Beli tersebut tidak mencantumkan harga. Dalam Akta Jual Beli No: 31/2009 yang dibuat dihadapan Notaris PPAT Veronika YAP, S.H yang di gugat pada tahun 2016 di Pengadilan Negeri Kota Sibolga. Hakim memutuskan Akta Jual Beli tersebut dianggap SAH dengan alasan penjual beritikad baik.

---

<sup>10</sup>*Ibid.*, Halaman 363.

## 1. Rumusan Masalah

Masalah dapat dirumuskan sebagai suatu pernyataan tetapi lebih baik dengan suatu pertanyaan. Keunggulan menggunakan rumusan masalah dalam bentuk pertanyaan ini adalah untuk mengontrol hasil penelitian.<sup>11</sup>Berdasarkan latar belakang, maka permasalahan yang akan dikaji dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana Jual Beli Hak Milik yang dibuat dalam bentuk Akta PPAT ?
- b. Bagaimana akibat hukum Akta Jual Beli Hak Milik yang dibuat dihadapan PPAT tanpa mencantumkan harga ?
- c. Bagaimana analisis putusan No. 22/Pdt.G/2016/PN.Sbg ?

## 2. Faedah Penelitian

Adapun yang diharapkan menjadi faedah dari penelitian ini sebagai berikut:

- a. Secara Teoritis

Penelitian ini berfaedah untuk menambah ilmu pengetahuan dibidang hukum khususnya hukum perdata mengenai akibat hukum terhadap Akta Jual Beli Hak Milik yang dibuat dihadapan PPAT tanpa mencantumkan harga ( Analisis Putusan No. 22/Pdt.G/2016/PN.Sbg ).

- b. Secara Praktis

Penelitian ini berfaedah bagi kepentingan Negara bangsa dan masyarakat dalam prinsip ilmu hukum perdata sebagai bahan bacaan dan/atau rujukan terkait akibat hukum terhadap Akta Jual Beli Hak Milik yang

---

<sup>11</sup> Fakultas Hukum. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*, Medan: CV. Pustaka Prima, halaman 4.

dibuatdihadapan PPAT tanpa mencantumkan harga ( Analisis Putusan No. 22/Pdt.G/2016/PN.Sbg )

## **B. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penelitian ini dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui Jual Beli Hak Milik yang dibuat dalam bentuk Akta PPAT ?
2. Untuk mengetahui akibat hukum Akta Jual Beli Hak Milik yang dibuat dihadapan PPAT tanpa mencantumkan harga ?
3. Untuk menganalisis putusan No. 22/Pdt.G/2016/PN.Sbg ?

## **C. Defenisi Operasional**

Sering dikatakan orang bahwa menyusun suatu definisi sangat sukar dan harus dikerjakan dengan teliti sekali. Oleh karena definisi merupakan suatu penelitian yang relatif lengkap, mengenai suatu istilah, dan biasanya definisi itu bertitik tolak pada referensi. Dengan demikian, maka suatu definisi harus mempunyai suatu ruang lingkup yang tegas, sehingga tidak boleh ada kekurangan-kekurangan atau kelebihan-kelebihan. Definisi yang digunakan dalam penelitian ini adalah definisi sintetis atau definisi deskriptif, yang tujuannya hanya memberikan suatu gambaran belaka dari istilah yang ingin di definisikan.<sup>12</sup>

1. Akibat Hukum adalah akibat yang ditimbulkan oleh peristiwa hukum karena suatu peristiwa hukum disebabkan oleh perbuatan hukum.
2. Akta Jual Beli adalah Akta yang dibuat oleh para pihak dimuka dan/atau dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang memuat tentang hak dan

---

<sup>12</sup>Soerjono Soekanto. 2014. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, halaman 133-135.

kewajiban para pihak, dimana pihak penjual menyerahkan hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun dan menerima uang, sedangkan pihak pembeli berkewajiban untuk menyerahkan uang dan berhak untuk menerima hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun.<sup>13</sup>

3. Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6, Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada Pihak lain.<sup>14</sup>
4. Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Pejabat Umum yang diangkat dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang diberi kewenangan untuk membuat akta perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.<sup>15</sup>
5. Harga adalah suatu nilai tukar yang bisa disamakan dengan uang atau barang lain untuk manfaat yang diperoleh dari suatu barang atau jasa bagi seseorang atau kelompok pada waktu tertentu dan tempat tertentu. Istilah harga digunakan untuk memberikan nilai finansial pada suatu produk barang atau jasa.<sup>16</sup>

#### **D. Keaslian Penelitian**

Persoalan mengenai Akta Jual Beli yang cacat dalam pembuatan Akta yang dibuat dihadapan PPAT bukanlah merupakan hal baru. Oleh karenanya, penulis

---

<sup>13</sup>*Ibid.*, Halaman 115.

<sup>14</sup>UUPA. Pasal 20.

<sup>15</sup>Urip santoso SH. 2016. *Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Jakarta: Prenadamedia Group, halaman 61.

<sup>16</sup>Wikipedia "Harga" melalui <https://id.wikipedia.org/wiki/Harga> diakses Senin, 10 Desember 2018 pukul 20.00 wib.

meyakini telah banyak peneliti-peneliti sebelumnya yang mengangkat tentang **“Akibat Hukum Terhadap Akta Jual Beli Hak Milik Yang Dibuat Dihadapan PPAT Tanpa Mencantumkan Harga (Analisis Putusan No. 22/Pdt.G/2016/PN.Sbg)”** ini sebagai tajuk dalam berbagai penelitian. Namun berdasarkan bahan kepustakaan yang ditemukan baik melalui searching via internet maupun penelusuran kepustakaan dari lingkungan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dan perguruan tinggi lainnya, penulis tidak menemukan penelitian yang sama dengan tema dan pokok pembahasan yang penulis teliti terkait **“Akibat Hukum Terhadap Akta Jual Beli Hak Milik Yang Dibuat Dihadapan PPAT Tanpa Mencantumkan Harga (Analisis Putusan No. 22/Pdt.G/2016/PN.Sbg)”**.

Dari beberapa judul penelitian yang pernah diangkat oleh peneliti sebelumnya, ada dua judul yang hampir mendekati sama dengan penelitian dalam penulisan skripsi ini, antara lain;

1. Herliyanti, NMP0502230915, Mahasiswi Fakultas Hukum Universitas Indonesia Tahun 2008, yang berjudul “Tanggung Jawab PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli”. Skripsi ini menggunakan analisis data kualitatif yang pada dasarnya analisis data yang bersifat kualitatif menghasilkan laporan penelitian yang bersifat deskriptif yang menguraikan secara jelas studi kasus yang akan diteliti, yang dilanjutkan dengan analisis mendasar dan menyeluruh dari studi kasus tersebut.
2. Eviana Putri Anggraini, NPM C100130096, Mahasiswi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta Tahun 2017, yang berjudul “Sengketa

Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Dengan Akta Jual Beli Fiktif(Studi Putusan Pengadilan Negeri Klaten No.50/PDT.G/2012/PN.Klt)”.Skripsi ini menggunakan pendekatan normatif yakni dengan cara studi kepustakaan, kemudian dianalisis dengan analisis data kualitatif, yang menganalisis putusan pengadilan yang berkaitan dengan jual beli tanah yang dilakukan dengan Akta Jual Beli fiktif.

#### **E. Metode Penelitian**

Secara umum, metode adalah prosedur, urutan, langkah-langkah dan cara yang digunakan dalam upaya pencapaian suatu tujuan.<sup>17</sup> Penelitian pada dasarnya merupakan, “suatu upaya pencarian” dan bukannya sekedar mengamati dengan teliti terhadap sesuatu obyek yang mudah terpegang ditangan. Penelitian merupakan terjemahan dari bahasa Inggris yaitu *research*, yang berasal dari kata *re* (kembali) dan *to search* (mencari).<sup>18</sup> Metode penelitian adalah semua metode/teknik yang digunakan untuk menghasilkan penelitian. Metode penelitian merujuk pada cara yang digunakan seseorang dalam melakukan kegiatan penelitian. Adapun metode penelitian yang akan digunakan penulis dalam menyusun dan mengimplementasikan data yang berkaitan dan diselidiki yaitu : metode penelitian yuridis normatif, dimana penulis melakukan dengan cara mengkaji sumber kepustakaan. Dalam penelitian normatif bertujuan untuk memberikan makna atau penjelasan yang sesuai dengan teori tentang Akibat

---

<sup>17</sup> Pantas Simanjuntak. 2016. Tata Tulis Laporan (*an introduction to Academic Writing*). Medan: USU Press, Halaman 87.

<sup>18</sup> Bambang Sugono. 1997. Metodologi Penelitian Hukum. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, Halaman 27-28.

Hukum Akta Jual Beli Hak Milik Yang Dibuat Dihadapan PPAT Tanpa Mencantumkan Harga. Metode yang dipergunakan dalam penelitian ini meliputi:

### **1. Jenis dan pendekatan penelitian**

Jenis dan pendekatan penelitian yang di gunakan adalah dengan jenis pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan kasus yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara menganalisis kasus yang berkaitan dengan isu hukum yang dihadapi. Kasus-kasus yang dianalisis merupakan kasus yang telah memperoleh putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap. Hal pokok yang dikaji pada putusan tersebut adalah pertimbangan hakim untuk sampai pada suatu keputusan sehingga dapat digunakan sebagai argumentasi dalam memecahkan permasalahan yang dihadapi. Dengan cara memadukan bahan-bahan hukum yang merupakan bahan hukum sekunder dengan data primer yang di peroleh dengan cara kepustakaan, dengan tujuan penelitian ini dapat mendeskripsikan atau menggambarkan bagaimana bentuk akibat hukum terhadap Akta Jual Beli Hak Milik yang dibuat dihadapan PPAT tanpa mencantumkan harga (analisis Putusan No.22/Pdt.G/2016/PN.Sbg).

### **2. Sifat Penelitian**

Sifat penelitian yang digunakan adalah analisis deskriptif melalui pendekatan yuridis normatif. Penelitian hukum normatif yang dilakukan dengan cara mengkaji sumber kepustakaan. Dalam penelitian normatif bertujuan untuk memberikan makna atau penjelasan yang sesuai dengan teori tentang Akibat Hukum Terhadap Akta Jual Beli Hak Milik Yang Dibuat Dihadapan PPAT Tanpa Mencantumkan Harga.

### 3. Sumber Data

Bahan data yang digunakan dalam penelitian ini hanya menggunakan sumber data skunder yang terdiri dari:

- a. Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat. Dalam penelitian ini digunakan: Undang-Undang Pokok Agraria, Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 08 Tahun 2012 Tentang Pendaftaran Tanah, Kitab Undang Hukum Perdata, dan peraturan-peraturan lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini.
- b. Bahan hukum skunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer berupa buku-buku dan karya ilmiah.
- c. Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum skunder berupa kamus, ensiklopedia, bahan dari internet, dan sebagainya.

### 4. Alat Pengumpulan Data

Alat pengumpul data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi dokumen atau melakukan penelusuran kepustakaan (*library research*) perpustakaan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara :

- a. *Offline*; yaitu menghimpun data studi kepustakaan (*library research*) secara langsung dengan mengunjungi toko-toko buku, perpustakaan (baik di dalam

maupun di luar kampus Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara) guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian dimaksud.

- b. *Online*; yaitu studi kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan cara *searching* melalui media internet guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian dimaksud.

### **5. Analisis Data**

Untuk memberikan penilaian terhadap penelitian ini, maka dimanfaatkan data yang terkumpul. Kemudian data tersebut ditelaah dan dijadikan sebagai acuan pokok dalam pemecahan masalah akan diuraikan dengan mempergunakan analisis kualitatif.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Jual Beli

Jual Beli Menurut Hukum Agraria Didalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Dalam pasal-pasal lainnya, tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebut sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar-menukar dan hibah wasiat. Jadi, meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli.<sup>19</sup>

Syarat-syarat proses jual beli ada 3 syarat yang harus dipenuhi oleh para pihak dalam pelaksanaan jual beli hak atas tanah dan atau hak milik atas satuan rumah susun yang meliputi:

1. Data data yang mengenai tanah.,

Data-data tentang tanah yang harus dilengkapi oleh para pihak, yang meliputi:

- a. Asli PBB 5 tahun terakhir, berikut surat tanda terima setoran ( bukti bayarnya)
- b. Asli sertifikat tanah

---

<sup>19</sup> Rosa Agustina "jual beli dan wanprestasi" melalui <http://repository.unpas.ac.id/34500/3/BAB%202.pdf>. Diakses Senin, 10 Desember 2018 pukul 21.00 wib.

- c. Asli IMB ( bila ada, dan untuk diserahkan pada pembeli setelah selesai proses AJB )
  - d. Bukti pembayaran rekening listrik, telepon, air .
  - e. Jika masih dibebani hak tanggungan ( hipotik ) harus ada surat roya dari bank yang bersangkutan.
2. Data data tentang calon penjual dan pembeli.

Data penjual dan pembeli merupakan data yang menyangkut kedudukan para pihak, kewenangan hukum, dan sebagainya. Data para pihak dapat dibedakan menjadi tiga macam, yaitu:

- a. Perorangan
  - b. Perusahaan dan
  - c. Ahli waris
3. Data mengenai pengecekan fisik terhadap objek jual beli.

Data pengecek fisik tanah dilakukan sebelum dilaksanakan jual beli, meliputi:

- a. Pengecekan keaslian dan keabsahan sertifikat tanah pada Kantor Pertanahan yang berwenang
- b. Para pihak harus melunasi pajak jual beli atas tanah dan bangunan.<sup>20</sup>

Jual beli menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, harus dibuat dengan akta PPAT, sedangkan jual beli tanah yang dilakukan tanpa dihadapan PPAT tetap sah karena UUPA berlandaskan pada Hukum Adat yang sistemnya adalah konkret/kontan/nyata.

---

<sup>20</sup>*Ibid.*, halaman 123 – 124.

Namun jual beli tanah yang dilakukan tanpa dihadapan PPAT masih diragukan kekuatan hukumnya.

Atas dasar pertimbangan itulah, maka jual beli tanah harus dibuat dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. Adapun fungsinya adalah sebagai bukti telah diadakan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun, sebagaimana dikatakan oleh Prof. Boedi Harsono, akta Pejabat Pembuat Akta Tanah berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai benar sudah dilakukannya jual beli.

Menurut hukum adat, Jual Beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan Hak Atas Tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan dihadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin berarti harga tanah dibayar secara kontan, atau baru dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar hukum utang piutang.

Dalam hukum adat, jual beli dimasukkan dalam hukum benda, khususnya hukum benda tetap atau hukum tanah, tidak dalam hukum perikatan khususnya hukum perjanjian, hal ini karena:

1. Jual beli tanah menurut hukum adat bukan merupakan suatu perjanjian sehingga tidak mewajibkan para pihak untuk melaksanakan jual beli tersebut.
2. Jual beli tanah menurut hukum adat tidak menimbulkan hak dan kewajiban, yang ada hanya pemindahan hak dan kewajiban atas tanah. Jadi, apabila pembeli baru membayar harga tanah sebagian dan tidak membayar sisanya maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah tersebut.<sup>21</sup>

Jual beli menurut Hukum Islam dalam bahasa Arab sering disebut dengan kata *al-bai'*, *al-tijarah*, atau *al-mubadalah*. Sebagaimana firman Allah SWT QS Fathir/35:29 yang artinya:

...“Mereka itu mengharapkan perniagaan yang tidak akan merugi”.<sup>22</sup>

Secara bahasa, jual beli atau *al-bai'u* berarti *muqabalatu syai'im bi syai'im*. Artinya menukar sesuatu dengan sesuatu. Al-Imam An-Nawawi didalam Al-Majmu' Syarah Al-Muhadzddzab jual beli adalah tukar menukar harta dengan harta secara kepemilikan. Ibnu Qudamah didalam Al-Mughni menyebutkan bahwa jual beli sebagai pertukaran harta dengan kepemilikan dan penguasaan.<sup>23</sup>

Sehingga bisa disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan jual beli adalah: “menukar barang dengan barang atau menukar barang dengan uang, yaitu dengan jalan melepaskan hak kepemilikan dari yang satu kepada yang lain atas dasar saling merelakan”. Jual beli sebagai sarana tolong menolong antara sesama

---

<sup>21</sup> Adrian sutedi. *Hak Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarananya*. Halaman 72.

<sup>22</sup> Kementrian Agama RI, *Al-Qur'an Terjemah dan Tajwid* (Jawa Barat: Sygma Creative Media Corp, 2015). Halaman 437.

<sup>23</sup> Irfan 2014. *Hukum Transaksi dalam Lintas Mazhab*. Makasar: Alauddin University Press. Halaman 1.

manusia mempunyai landasan yang kuat dalam syariat Islam. Dasar disyariatkan jual beli berdasarkan Al-Qur'an, Sunnah dan Ijma' yakni:

1. Al-Qur'an, di antaranya:

Artinya:

"...Padahal ALLAH telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba..."(QS Al-Baqarah/2;275)<sup>24</sup>

Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah juga dijadikan dasar bagi pendaftaran atau perubahan data pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Orang yang melakukan jual beli tanpa dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak akan dapat memperoleh sertipikat, biarpun jual belinya sah menurut hukum.<sup>25</sup> Jual Beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah batal demi hukum. Artinya, sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli. Dalam hal demikian kepentingan pembeli sangat dirugikan. Sebab ia sudah membayar harga tanah itu kepada penjual, sedangkan haknya atas tanah yang dibelinya tidak pernah beralih kepadanya, walaupun mungkin ia telah menguasai tanah itu. Sewaktu – waktu orang yang berhak atas tanah itu dapat menuntut melalui pengadilan supaya tanah itu diserahkan kepadanya. Tuntutan itu sangat beralasan, sehingga pembeli tanah yang membeli dari yang berhak akan dipaksa mengosongkan tanah yang mungkin di atasnya sudah ada rumah yang dibangun dan ditempati.<sup>26</sup>

---

<sup>24</sup>Kementrian Agama RI. 2015. *Al-Qur'an Terjemah dan Tajwid* (Jawa Barat:Sygma Creative Media Corp. Halaman 47 .

<sup>25</sup> Delon Sujiwo "fungsi akta jual beli tanah" <http://tanahlaw.blogspot.com/2015/12/tinjauan-tentang-akta-jual-beli-tanah.html>. diakses Selasa, 11 Desember 2018 pukul 17.00 wib.

<sup>26</sup> Effendi Perangin. 1990. *praktek jual beli tanah*. Jakarta: Rajawali. Halaman 2-3.

## **B. Akta Jual Beli**

Akta Jual Beli merupakan dokumen autentik yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan. Pejabat Pembuat Akta Tanah ini diangkat oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Jual beli properti sendiri merupakan proses peralihan hak dari penjual kepada pembeli yang dilengkapi dengan bukti-bukti autentik. Akta Jual Beli menjadi salah satu dokumen autentik yang menjadi bukti sah peralihan hak tersebut. Dalam pembuatan Akta Jual Beli, Pejabat Pembuat Akta Tanah tinggal mengikuti format pembuatan yang sudah ada. Pembuatannya sudah diatur melalui Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Akta ini dibuat setelah seluruh pajak yang muncul akibat jual beli ini sudah dinayarkan oleh penjual dan pembeli. Biasanya dalam transaksi jual beli, ada pajak yang harus dibayarkan yaitu Pajak Penghasilan (PPh), Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dan Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kenak Pajak (NJOPTKP). Penjual dan pembeli menandatangani Akta Jual Beli di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan juga para saksi. Biaya pembuatan Akta Jual Beli biasanya 1% dari transaksi yang tertera di akta. Biasanya, penjual dan pembeli menanggung biaya pembuatan akta ini. Akta Jual Beli ini bukan merupakan dokumen kepemilikan tanah dan atau bangunan. Setelah pembuatan Akta Jual Beli, pembeli akan melakukan proses balik nama atas sertifikat atau membuat Sertifikat Hak Milik (SHM).

Dokumen Akta Jual Beli ini menjadi salah satu persyaratan untuk membuat Sertifikat Hak Milik (SHM). Ada sejumlah dokumen penting yang lainnya yang dibutuhkan.<sup>27</sup>

#### 1. Subjek dan Objek Akta Jual Beli

Yang menjadi subjek hukum dalam Akta Jual Beli yaitu :

##### a. Penjual hak atas tanah dan satuan rumah susun

Penjual merupakan orang atau badan hukum yang menjual atau menyerahkan atau mengalihkan hak atas tanah dan atau hak milik atas satuan rumah susun kepada pihak pembeli.

##### b. Pembeli hak atas tanah dan atau hak milik atas satuan rumah susun

Pembeli merupakan orang atau badan hukum yang akan memperoleh hak atas tanah dan atau hak milik atas satuan rumah susun atas dasar rumah susun.

Objek hukum dalam Akta Jual Beli yaitu :

##### a. Hak atas tanah, meliputi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai.

#### 2. Hak milik atas satuan rumah susun<sup>28</sup>

---

<sup>27</sup> Redaksi Rumah123.com “Akta Jual Beli”. Melalui <https://artikel.rumah123.com/apa-sih-yang-dimaksud-dengan-akta-jual-beli-ajb-47504>. Diakses minggu, tanggal 24 Februari 2019, Pukul 22.20 Wib.

<sup>28</sup> *Ibid.*, halaman 118.

### C. Pejabat Pembuat Akta Tanah

Menurut Effendi perangin PPAT adalah pejabat yang berwenang membuat akta daripada perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjamkan uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan.<sup>29</sup>

Pejabat Pembuat Akta Tanah, pertama kali semenjak diterbitkannya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) diterbitkan suatu Peraturan Pemerintah tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) dengan Peraturan Pemerintah nomor 37 Tahun 1998 (selanjutnya disebut PP No. 37/1998), sebagai pelengkap dari Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah dan telah dijanjikan pada Pasal 7 PP 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 24/1997). Dalam kurun waktu 1961 hingga diterbitkannya PP No.37/1998 ini telah banyak sekali kekacauan dan kesalahan-kesalahan dalam pelaksanaan pembuatan akta PPAT, karena pelaksanaan tugas dari PPAT tidak tertuang dalam PMA No.18 Tahun 1961. PMA No.10 Tahun 1961 yang terdiri atas 10 Pasal hanya mengatur tentang daerah kerja PPAT, tentang kewenangan membuat akta tanah dalam daerah kerjanya dan keharusan meminta izin jika melakukan pembuatan akta tanah di lain daerah kerjanya dan berkantor di daerah kerjanya, kemudian siapa yang dapat diangkat sebagai PPAT.

Setelah dikeluarkannya PP No.37/1998, tugas dan ruang lingkup jabatan PPAT lebih jelas dan rinci meskipun dikalangan akademisi masih

---

<sup>29</sup> Effendi Perangin, 1994, *Hukum Agraria di Indonesia*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, halaman 3.

mempertanyakan keabsahan atau keotentikan dari akta yang dibuat PPAT. Dalam pengelolaan bidang pertanahan di Indonesia, terutama dalam kegiatan pendaftaran tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), merupakan pejabat umum yang menjadi mitra instansi BPN guna membantu menguatkan/mengukuhkan setiap perbuatan hukum atas bidang tanah yang dilakukan oleh subyek hak yang bersangkutan yang dituangkan dalam suatu akta otentik. “Segala Warga Negara bersama kedudukannya di dalam hukum dan pemerintahan dan wajib menjunjung hukum dan pemerintahan itu dengan tidak ada kecualinya” Ungkapan kalimat tersebut mengandung pengertian bahwa semua Warga Negara Indonesia mempunyai kedudukan yang sama di muka hukum, dan berkewajiban tunduk pada hukum yang berlaku.

Dalam ketentuan Hukum Tanah Nasional yaitu Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960 mengatur bahwa semua Peralihan Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan 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. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang kemudian disingkat PPAT sebagai Warga Negara sekaligus Pejabat yang berwenang membuat akta otentik mengenai segala sesuatu perbuatan hukum berkaitan dengan peralihan Hak Atas Tanah, tunduk pada hukum dan peraturan perundangan yang berlaku.

## 1. Macam – Macam PPAT

Macam-macam PPAT menurut ketentuan dari Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 adalah terdiri dari :

- a. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun.
- b. PPAT sementara adalah Pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
- c. PPAT khusus adalah Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu.

Sedangkan menurut Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan tanah. Yang disebut dengan PPAT adalah pejabat umum yang diberikan wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberi kuasa pembebanan hak Tanggungan menurut Peraturan Perundang-undangan yang berlaku. Dalam pelaksanaan administrasi pensertipikatan tanah, data pendaftaran tanah yang tercatat di Kantor Pertanahan harus selalu sesuai dengan keadaan atau status sebenarnya mengenai bidang tanah yang bersangkutan, baik yang menyangkut data fisik bidang tanah tersebut

maupun hubungan hukum yang menyangkut bidang tanah itu atau data yuridisnya.

Dalam hubungan dengan tindak lanjut terhadap pencatatan data yuridis ini, diperlukan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT yang akan menerbitkan akta tanah. Dengan demikian, peran PPAT sangat penting dalam hubungannya dengan maksud memudahkan pendataan, pendaftaran, memberikan hak baru, dan/atau membebaskan hak atas tanah. Dari pengertian PPAT di atas, maka dapat dilihat betapa pentingnya fungsi dan peranan PPAT dalam melayani kebutuhan masyarakat dalam hal pertanahan baik pemindahan hak atas tanah, pemberian hak baru atau hak lainnya yang berhubungan dengan hak atas tanah.

Jadi di wilayah Republik Indonesia ada 3 macam PPAT yaitu :

- a. PPAT Umum/diangkat;
- b. PPAT Sementara/ditunjuk;
- c. PPAT Khusus/ditunjuk.

## 2. Dasar Hukum PPAT

- a. UUPA No.5 Tahun 1960

Ketentuan hukum tentang PPAT yang diatur dalam UUPA yaitu Pasal 19

UUPA yang menyatakan bahwa :

- 1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- 2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 Pasal ini meliputi :
  - a) Pengukuran, perpetaan dan pembukaan tanah;

- b) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
  - c) Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- 3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan Masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
  - 4) Dalam Peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Dalam Peraturan tersebut PPAT berfungsi sebagai pembuat akta yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan hak baru atau membebaskan hak atas tanah, dalam rangka pendaftarannya.<sup>30</sup>

#### **D. Hak Milik**

Hak Milik, yang dalam bahasa Inggris, disebut dengan *right of ownership*, sedangkan dalam bahasa Belanda, disebut dengan *eigendomsrecht* merupakan hak untuk memiliki tanah. Pengertian hak milik, tercantum dalam berbagai peraturan perundang-undangan berikut ini.

1. Pasal 570 KUHPerduta. Hak Milik adalah :

“Hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban

---

<sup>30</sup> Meilala Sembiring “Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah“ <http://probopribadisembiringmeliala.blogspot.com/2013/10/jurnal-hukum-peran-pejabat-pembuat-akta.html> diakses Jumat, 14 Desember 2018 pukul 17.00 wib.

umum, dan tidak mengganggu hak orang lain”. Pengertian hak milik dalam Pasal 570 itu dalam arti luas. Karena benda yang dapat menjadi objek hak milik, terdiri atas:

- a) Benda tidak bergerak; dan
  - b) Benda bergerak.
2. Pasal 20 UUPA. Hak Milik adalah: “Hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan yang tercantum dalam Pasal 6 UUPA”.<sup>31</sup>

Dasar hukum Hak Milik diatur dalam: a. Buku II KUHPerdata; b. UUPA dan berbagai peraturan pelaksanaannya; dan c. Buku 5 *Burgerlijk Wetboek* Belanda. Prosedur dan syarat-syarat pemberian Hak Milik, yang dalam bahasa Inggris, disebut dengan *procedures and requirements*, sedangkan dalam bahasa Belanda, disebut dengan *de procedures en vereisten* adalah berkaitan dengan tata cara dan hal-hal yang harus dipenuhi oleh pemohon untuk memperoleh tanah hak milik. Prosedur dan syarat-syarat itu, diatur dalam Pasal 9 sampai dengan Pasal 16 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1996 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Permohonan hak milik atas tanah negara diajukan secara tertulis.<sup>32</sup>

---

<sup>31</sup>Salim HS, *Op., Cit.* halaman 30-31.

<sup>32</sup>*Ibid*; Halaman 34-35.

### **BAB III**

#### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

##### **A. Jual Beli Hak Milik yang dibuat dalam bentuk Akta PPAT**

Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, Jual Beli dilakukan oleh para pihak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan dengan secara sembunyi-sembunyi) Akta Jual Beli yang ditandatangani oleh para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya dan pembayaran harganya. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang haknya yang baru.

Akan tetapi, hal itu baru diketahui oleh para pihak dan ahli warisnya, karenanya juga baru mengikat para pihak dan ahli warisnya karena administrasi Pejabat Pembuat Akta Tanah sifatnya tertutup bagi umum. Syarat Jual Beli tanah ada dua, yaitu syarat materiil dan formil.

## 1. Syarat Materiil

Syarat materiil sangat menentukan sahnya jual beli tanah tersebut antara lain sebagai berikut.

- a. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan maksudnya pembeli sebagai penerima hak untuk memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang akan dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut, apakah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai. Menurut Undang-Undang Pokok Agraria yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah (Pasal 21 UUPA). Jika pembeli mempunyai kewarganegaraan asing disamping kewarganegaraan Indonesianya atau kepada suatu badan hukum yang tidak dikecualikan oleh pemerintah, maka jual beli tersebut batal karena hukum dan tanah jatuh pada Negara (Pasal 26 ayat (2) UUPA).
- b. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan maksudnya yang berhak menjual suatu bidang tanah tentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Kalau pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu. Akan tetapi, bila pemilik tanah adalah dua orang maka yang berhak menjual tanah itu ialah kedua orang itu bersama-sama. Tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual.

c. Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan dan tidak sedang dalam sengketa. Mengenai tanah-tanah hak apa yang boleh diperjual belikan sudah ditentukan dalam Undang-Undang Pokok Agraria yaitu Hak Milik (Pasal 20), Hak Guna Usaha (Pasal 28), Hak Guna Bangunan (Pasal 35), Hak Pakai (Pasal 41). Jika salah satu syarat materiil ini tidak dipenuhi, dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah atau tanah, yang diperjual belikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjual belikan, maka jual beli tanah tersebut adalah tidak sah. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadinya jual beli.

## 2. Syarat Formal

Setelah semua syarat materiil dipenuhi maka Pejabat Pembuat Akta Tanah akan membuat Akta Jual Belinya. Akta Jual Beli menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 harus dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Jual beli yang dilakukan tanpa dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah tetap sah karena Undang-Undang Pokok Agraria berlandaskan pada hukum adat (Pasal 5 UUPA), sedangkan dalam hukum adat sistem yang dipakai adalah sistem yang kongkrit/kontan/nyata/riil. Kendatipun demikian, untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24

Tahun 1997 sebagai peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang Pokok Agraria sudah menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu Akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Sebelum akta jual beli dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka disyaratkan bagi para pihak untuk menyerahkan surat-surat yang diperlukan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu:

- a. Jika tanah yang sudah bersertifikat: sertifikat tanahnya yang asli dan tanda bukti pembayaran biaya pendaftarannya.
- b. Jika tanahnya belum bersertifikat: surat keterangan bahwa tanah tersebut belum bersertifikat, surat-surat yang ada memerlukan penguatan oleh Kepala Desa dan Camat, dilengkapi dengan surat-surat yang membuktikan identitas penjual dan pembelinya yang diperlukan untuk persertifikatan tanahnya setelah selesai dilakukan jual beli.

Setelah akta dibuat, selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak akta tersebut ditandatangani, Pejabat Pembuat Akta Tanah menyerahkan akta tersebut kepada Kantor Pendaftaran Tanah untuk pendaftaran pemindahan haknya (Pasal 40 PP No 24 Tahun 1997). Tata Cara Pembuatan Akta Jual Beli Hak Milik dalam bentuk Akta PPAT. Untuk menetapkan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai Akta autentik atau bukan digunakan 3 (tiga) unsur dalam Pasal 1868 BW, yaitu:

- a. Bentuk Akta. Bentuk Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur dalam:

- 1) Pasal 38 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menetapkan bahwa bentuk, isi, dan cara pembuatan akta-akta Pejabat Pembuat Akta Tanah diatur dengan Peraturan Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional (sekarang Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia);
- 2) Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menetapkan bahwa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional (sekarang Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia);
- 3) Pasal 95 dan Pasal 96 Peraturan Menteri Negara/Kepala Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 menetapkan macam dan bentuk akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Berdasarkan ketiga Peraturan Perundang-undangan tersebut diatas, bentuk akta Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak ditetapkan oleh Undang-undang, melainkan oleh Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional (sekarang Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia)

b. Akta dibuat oleh Pejabat Umum.

Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai Pejabat Umum disebutkan dalam:

- 1) Pasal 1 angka 4 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996.

Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Pejabat Umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta

pembebanan hak tanggungan menurut Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

- 2) Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.

Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta tanah.

- 3) Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.

- 4) Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.

Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

- 5) Pasal 1 angka 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006.

Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Pejabat Umum yang diberi Kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Berdasarkan Peraturan Perundang-undangan diatas menunjukkan bahwa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, adalah akta yang dibuat oleh Pejabat Umum yang diberi kewenangan oleh Peraturan Perundang-undangan untuk membuat akta mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.<sup>33</sup>

---

<sup>33</sup>*Ibid.* Halaman 143-144.

Apabila perolehan hak atas tanahnya ditempuh melalui jual beli atau tukar-menukar, maka berdasar ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 harus dibuktikan dengan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Secara lengkap dikutipkan isi Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu “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 hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku”.

Prosedur jual beli atau tukar-menukar hak atas tanah melalui empat tahapan, yaitu:

1. Adanya kesepakatan mengenai harga dan tanah yang menjadi objek jual beli antara penjual (pemegang hak atas tanah) dengan pembeli (penyelenggara pembangunan rumah susun), atau adanya kesepakatan mengenai tanah dengan tanah yang menjadi objek tukar-menukar oleh kedua belah pihak.
2. Pembuatan Akta Jual Beli atau Akta tukar-menukar oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.
3. Pendaftaran pemindahan hak karena jual beli atau tukar-menukar kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.

4. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota melakukan perubahan nama pemegang hak atas tanah dalam sertifikat dari atas nama pemegang hak atas tanah menjadi atas nama penyelenggara pembangunan rumah susun.<sup>34</sup>

Proses pembuatan Akta Jual Beli dikantor Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sebagai berikut:

- a. Sebelum membuat Akta Jual Beli, PPAT melakukan pemeriksaan keaslian sertifikat ke kantor pertanahan.
- b. Pembuatan Akta Jual Beli: Dihadiri oleh penjual dan calon pembeli atau orang yang diberi kuasa (secara tertulis), dihadiri oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi, PPAT membacakan Akta yang menjelaskan isi dan maksud perbuatannya, bila isi akta telah disetujui oleh penjual dan calon pembeli, saksi-saksi dan PPAT. Akta dibuat dua lembar asli, satu lembar disimpan di kantor PPAT dan satu lembar lainnya disampaikan ke kantor pertanahan untuk balik nama, kepada penjual dan pembeli masing-masing diberikan salinannya.

Setelah pembuatan Akta Jual Beli, PPAT menyerahkan berkas Akta Jual Beli ke kantor pertanahan untuk balik nama, penyerahan dilaksanakan selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak ditandatanganinya akta tersebut dan berkas yang diserahkan:

- a. Surat permohonan balik nama yang ditandatangani oleh pembeli.
- b. Akta Jual Beli PPAT
- c. Sertifikat Hak Atas Tanah

---

<sup>34</sup>*Ibid.* Halaman 86-87.

- d. KTP pembeli dan penjual
- e. Bukti pelunasan pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

Adapun proses yang dilakukan dikantor pertanahan setelah PPAT menyerahkan semua berkas Akta Jual Beli yang telah sesuai dengan prosedur adalah sebagai berikut:

- a. Setelah berkas disampaikan, kantor pertanahan memberikan tanda bukti penerimaan permohonan balik nama kepada PPAT, selanjutnya PPAT menyerahkan kepada pembeli.
- b. Nama pemegang hak lama (penjual) di dalam buku tanah dan sertifikat dicoret tinta hitam dan diparaf oleh kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk.
- c. Nama pemegang hak yang baru atau pembeli ditulis pada halaman dan kolom yang ada pada buku tanah dan sertifikat dengan dibubuhi tanggal pencatat dan ditandatangani oleh kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk.
- d. Dalam 14 (empat belas) hari pembeli sudah dapat mengambil sertifikat yang sudah atas nama pembeli di kantor pertanahan.<sup>35</sup>

Ketentuan-ketentuan yang mengatur pendaftaran tanah secara sistematis dimuat dalam:

- a. Pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- b. Pasal 8 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

---

<sup>35</sup>Dyara Radhite Oryza Fea. 2016. *Buku Pintar Mengurus Sertifikat tanah dan perizinan*. Yogyakarta. Cetakan 1. Halaman 207-209.

- c. Pasal 13 sampai dengan Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
- d. Pasal 46 sampai dengan Pasal 72 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen Agraria/Kepala BPN) Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaa Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.<sup>36</sup>

Pendaftaran tanah menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditetapkan dua macam kegiatan pendaftaran tanah, yaitu pertama kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, dan kedua kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali, adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 atau Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama

---

<sup>36</sup>*Ibid.* Halaman 135

kali dilakukan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.

Pendaftaran tanah secara sistematis dilakukan melalui Ajudikasi. Yang dimaksud Ajudikasi menurut Pasal 1 angka 8 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.<sup>37</sup>

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh Panitia Ajudikasi. Berdasarkan inisiatifnya, pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis dibagi menjadi dua, yaitu:

- a. Pendaftaran tanah secara sistematis dalam rangka program Pemerintah.

Pendaftaran tanah secara sistematis ini dilaksanakan oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional.

- b. Pendaftaran tanah secara sistematis dengan swadaya masyarakat.

Pendaftaran tanah secara sistematis ini dilaksanakan oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi.<sup>38</sup>

Ketentuan-ketentuan yang mengatur pendaftaran tanah secara sporadis dimuat dalam:

- a. Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

---

<sup>37</sup>*Ibid.* Halaman 136

<sup>38</sup>*Ibid.* Halaman 138.

- b. Pasal 13 sampai dengan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
- c. Pasal 73 sampai dengan Pasal 93 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

Pendaftaran tanah menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.<sup>39</sup>

Menurut Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang dimaksud dengan pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu Desa/Kelurahan secara individual atau massal. Pada pendaftaran tanah secara sporadik, pemohon pendaftaran tanah baik yang bersifat individual (perseorangan) maupun massal (kolektif) menyiapkan dokumen-dokumen yang dibutuhkan, datang ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk mengajukan permohonan agar

---

<sup>39</sup>*Ibid.* Halaman 171-172.

tanahnya didaftar (disertifikatkan), dan menanggung seluruh biaya yang dibebankan kepada pemohon.<sup>40</sup>

Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah, tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 atau Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain. Dalam pendaftaran tanah secara sporadik, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh Pejabat lain, yaitu:

a. Panitia A.

Peran Panitia A dalam pendaftaran tanah secara sporadik adalah membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota melaksanakan penelitian data yuridis dan penetapan batas-batas tanah yang dimohon untuk didaftar (disertifikatkan).

b. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pendaftaran tanah secara sporadik adalah membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam membuat Akta Jual Beli tanah yang belum terdaftar apabila perolehan tanahnya dilakukan melalui Jual Beli. Akta Jual Beli ini menjadi salah satu dokumen yang harus dilengkapi oleh pemohon dalam pendaftaran tanah secara sporadik.

c. Kepala Desa/Kepala Kelurahan.

---

<sup>40</sup>*Ibid.* Halaman 172.

Peran Kepala Desa/Kepala Kelurahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik adalah membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, berupa pembuatan Surat Kutipan Letter C (pengganti petuk), riwayat tanah, menandatangani penguasaan fisik sporadik, menandatangani berita acara pengukuran tanah, sebagai anggota Panitia A meneliti kebenaran data yuridis, menandatangani telah berakhirnya masa pengumuman data fisik dan data yuridis, membuat surat keterangan sebagai ahli waris dan menandatangani apabila pemohon pendaftaran tanah secara sporadik adalah warga Negara Indonesia dari golongan Bumi Putera.

d. Kepala Kecamatan.

Peran Kepala Kecamatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dalam pendaftaran tanah secara sporadik adalah membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam membuat Akta Jual Beli tanah yang belum terdaftar apabila perolehan tanahnya dilakukan melalui Jual Beli. Peran lain dari Kepala Kecamatan adalah ikut menandatangani Surat Keterangan sebagai ahli waris apabila pemohon pendaftaran tanah secara sporadik adalah warga Negara Indonesia dari golongan Bumi Putera.<sup>41</sup>

Sifat pembuktian sertifikat sebagai surat tanda bukti hak dibagi menjadi 2 (dua), yaitu:

a. Sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang bersifat kuat.

Dalam sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang bersifat kuat, data fisik dan data yuridis yang dimuat dalam sertifikat dinyatakan benar sepanjang

---

<sup>41</sup>*Ibid.* Halaman 173-174.

tidak dibuktikan sebaliknya dengan alat bukti yang lain. Negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang dimuat dalam sertifikat. Sertifikat yang diterbitkan masih dapat diganggu gugat oleh pihak lain yang merasa dirugikan atas diterbitkan sertifikat.

b. Sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak.

Dalam sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak, data fisik dan data yuridis yang dimuat dalam sertifikat adalah benar dan bersifat mutlak. Negara menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang dimuat dalam sertifikat. Sertifikat yang diterbitkan tidak dapat diganggu gugat oleh pihak lain yang merasa dirugikan atas diterbitkan sertifikat.

Sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang bersifat kuat disebutkan dalam:

1) Pasal 19 ayat (2) UUPA.

Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 Pasal ini meliputi:

- a) Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;
- b) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c) Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat

2) Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengarah sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang mutlak, apabila terpenuhi unsur-unsur secara kumulatif, yaitu:

- a) Sertifikat hak atas tanah diterbitkan atas nama orang atau badan hukum yang diterbitkan secara sah;
- b) Hak atas tanah diperoleh dengan iktikad baik;
- c) Hak atas tanah dikuasai secara nyata;
- d) Dalam waktu lima (5) tahun sejak diterbitkan sertifikat hak atas tanah tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemilik sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat atau tidak ada yang mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat.<sup>42</sup>

Jual beli dianggap sah apabila dipenuhinya syarat materiil dari jual beli tersebut, hal ini sesuai dengan ketentuan dari pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

- a. Kecakapan dan wewenang para pihak untuk melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan;
- b. Dipenuhi syarat oleh pembeli untuk menjadi pemegang hak atas tanah yang dibeli;
- c. Persetujuan bersama untuk melaksanakan jual beli tersebut;

---

<sup>42</sup>*Ibid.* Halaman 35-36.

d. Dipenuhinya syarat tunai, terang dan rill;<sup>43</sup>

Pembuatan Akta Jual Beli tanah, dalam pembuatan akta harus dihadiri oleh penjual dan calon pembeli atau orang yang diberi kuasa dengan surat kuasa tertulis. Dalam pembuatan akta harus dihadiri oleh sekurang-kurangnya dua (2) orang saksi. Pejabat Pembuat Akta Tanah akan membacakan serta menjelaskan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan bila isi akta disetujui maka oleh penjual dan calon pembeli akta tersebut akan ditandatangani oleh para pihak, sekaligus saksi dan Pejabat Pembuat Akta Tanah sendiri. Akta dibuat dua (2) lembar asli, satu (1) disimpan oleh dikantor Pejabat Pembuat Akta Tanah dan lembar lainnya akan disampaikan kepada Kantor Pertanahan setempat untuk keperluan balik nama atas tanah, sedangkan salinannya akan diberikan kepada masing-masing pihak.

Proses setelah Akta Jual Beli dibuat, setelah Akta Jual Beli selesai dibuat, Pejabat Pembuat Akta Tanah menyerahkan berkas tersebut ke Kantor Pertanahan untuk balik nama sertifikat dan penyerahan akta harus dilakukan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatangani, dengan berkas-berkas yang harus diserahkan antara lain:

- a. Surat permohonan balik nama yang telah ditandatangani pembeli;
- b. Akta Jual Beli dari Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- c. Sertifikat hak atas tanah;
- d. Kartu tanda penduduk kedua belah pihak;
- e. Bukti lunas pembayaran Pajak Penghasilan (PPh);

---

<sup>43</sup>*Ibid* Halaman 202 .

- f. Bukti lunas pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);

Proses di Kantor Pertanahan, saat berkas diserahkan kepada kantor pertanahan, maka Kantor pertanahan akan memberikan tanda bukti penerimaan permohonan balik nama kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya akan diberikan kepada pembeli. Nama penjual dalam buku tanah dan sertifikat akan di coret dengan tinta hitam dan diberi paraf oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk; Nama pembeli selaku pemegang hak atas tanah yang baru akan ditulis pada halaman dan kolom yang terdapat pada buku tanah dan sertifikat dengan dibubuhi tanggal pencatatan serta tanda tangan Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk dan dalam 14 (empat belas) hari pembeli berhak mengambil sertifikat yang sudah dibalik atas nama pembeli di Kantor Pertanahan setempat.<sup>44</sup>

Pengaturan secara khusus tentang bentuk Akta Jual Beli hak atas tanah dan/atau Hak Milik atas satuan rumah susun telah dimuat dalam lampiran Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 8 Tahun 2012. Didalam lampiran itu, disebutkan hal-hal yang tercantum dalam Akta Jual Beli tanah. Ada empat hal yang dimuat dalam Akta Jual Beli itu, yang meliputi:

- a. Bagian Sampul;
- b. Judul Akta;
- c. Komparasi; dan
- d. Bagian Bawah;

---

<sup>44</sup> Rumahku.com “Syarat Sah Jual Beli Tanah” melalui <https://www.rumahku.com/artikel/read/prosedur-dan-syarat-sah-jual-beli-tanah-18223>. diakses sabtu, tanggal 24 Februari 2019, Pada pukul 23.05 Wib.

Untuk mempermudah menganalisis Akta Jual Beli tanah, maka Struktur Akta Jual Beli tanah, yang tercantum dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 8 Tahun 2012 dan struktur yang dikenal didalam ilmu pengetahuan Hukum dapat digunakan kombinasi dari ketiganya. Struktur Akta Jual Beli Hak Atas Tanah dan/atau Hak Milik Atas Satuan dimaksud, meliputi:

- a. Bagian Sampul;
- b. Judul dan Nomor Akta Jual Beli;
- c. Pembukaan atau *opening* Akta Jual Beli;
- d. Komparisi;
- e. Substansi
- f. Syarat-syarat Jual Beli;
- g. Bagian Penutup; dan
- h. Tanda tangan;<sup>45</sup>

Substansi Akta Jual Beli, yang dalam bahasa Inggris, disebut *the substance of the deed of sale*, sedangkan dalam bahasa Belanda, disebut dengan *de inhoud van de akte van verkoop*, yaitu memuat hal-hal yang berkaitan dengan keinginan dari pihak penjual dan pihak pembeli, keinginan dari para pihak, yaitu menjual dan membeli tanah. Contoh, bunyi komparisi dalam Akta Jual Beli.

“Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari Pihak Pertama: -----

---

<sup>45</sup> Salim HS, *Op.Cit.*,halaman 126.

Hak Milik Nomor 2874, Kelurahan Samapuin, atas sebidang tanah sebagai mana diuraikan dalam Surat Ukur, tanggal 16 Juli 2013, Nomor: 290/Samapuin/2013, seluas 411 m<sup>2</sup> (empat ratus sebelas meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 23.04.05.08.03235, dengan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhitung Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB): 52.04.080.004.040-0004.0; ----- terletak di:

Provinsi : Nusa Tenggara Barat

Kabupaten : Sumbawa

Kecamatan : Sumbawa

Kelurahan : Samapuin

Jual beli meliputi pula:

Segala sesuatu yang berdiri diatasnya; -----

Selanjutnya semua yang diuraikan diatas dalam Akta ini disebut “Objek Jual Beli”

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa:

Jual Beli ini dilakukan dengan harga Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah). Pihak Pertama mengakui telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut Akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi)”. Apabila diperhatikan substansi tersebut, maka ada tiga hal yang tercantum di dalam nya yang meliputi:

- a. Subjeknya;
- b. Objeknya; dan
- c. Harganya;<sup>46</sup>

---

<sup>46</sup> Ibid Halaman 136-137

**B. Akibat Hukum terhadap Akta Jual Beli Hak Milik yang dibuat dihadapan PPAT tanpa menantumkan harga.**

Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli tanah dilakukan oleh para pihak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya jual beli dihadapan PPAT, dipenuhi syarat terang dan mengikuti prosedur dengan melakukan cek bersih di Kantor Pertanahan, membayar Pajak Pertambahan Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dibuat akta dan ditandatangani. Akta Jual Beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan-perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya dan pembayaran harganya. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang haknya yang baru.<sup>47</sup>

Dengan demikian apabila suatu Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT tanpa mencantumkan harga sangatlah melanggar asas terang dan juga tidak dapat dilanjutkan untuk pendaftaran tanah di Kantor Balai Pertanahan Nasional.

---

<sup>47</sup>Boedi Harsono. 1997. *Hukum Agraria: Sejarah Pembentukan Isi dan Pelaksanaannya*. Djambatan. Jakarta. Halaman 296.

Karena dengan tidak di cantumkannya harga pada Akta Jual Beli tersebut maka Pajak Pertambahan Penghasilan (PPH) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan tidak dapat dihitung jumlahnya, dikarenakan biaya tersebut dihitung 5% dari harga objek yang menjadi jual beli tersebut.

Pengertian pendaftaran tanah menurut ketentuan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.<sup>48</sup>

Yang menjadi dasar hukum pendaftaran tanah di Indonesia adalah:

1. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA), Pasal 19, 23, 32, dan 38.
2. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.<sup>49</sup>

Adapun asas-asas penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah sebagai berikut.

---

<sup>48</sup>*Ibid.* Halaman 148

<sup>49</sup>*Ibid.* Halaman 149.

1. Asas Sederhana, bahwa dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedurnya mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan terutama para pemegang hak atas tanah.
2. Asas Aman, bahwa dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar diselenggarakan secara teliti dan cermat, sehingga hasilnya dapat memberikan kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
3. Asas Terjangkau, bahwa dalam pendaftaran tanah agar terjangkau bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.
4. Asas Mutakhir; bahwa dalam pelaksanaan pendaftaran tanah adanya kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari. Asas ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di kantor Badan Pertanahan Nasional selalu sesuai dengan keadaan nyata dilapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.
5. Asas Terbuka; bahwa dalam pendaftaran tanah hendaknya selalu bersifat terbuka bagi semua pihak, sehingga bagi yang membutuhkan informasi

tentang suatu tanah akan mudah untuk memperoleh keterangan-keterangan yang diperlukan.<sup>50</sup>

Tujuan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah sebagai berikut.

1. Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas sebidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan, untuk itu kepada pemegang hak diberikan sertifikat.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Untuk melaksanakan informasi tersebut, data fisik dan yuridis dan sebidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar terbuka untuk umum.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Dengan demikian, maka tujuan pendaftaran tanah adalah menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah. Jaminan kepastian hukum hak-hak atas tanah tersebut meliputi:

- a. Kepastian hukum atas objek bidang tanahnya, yaitu letak bidang tanah, letak batas-batas dan luasnya (objek hak);
- b. Kepastian hukum atas subjek haknya, yaitu siapa yang menjadi pemiliknya (subjek hak) dan;

---

<sup>50</sup>*Ibid.* Halaman 151-152

c. Kepastian hukum atas jenis hak atas tanahnya.

Kepastian objek dan subjek hak sangat diperlukan dalam lalu lintas hukum mengenai hak-hak atas tanah, sehingga oleh pemerintah dikebanyakan negara diselenggarakan suatu sistem keterbukaan/pengumuman mengenai hak atas tanah atau sistem publisitas. Publisitas berarti prinsip dimana setiap orang dapat mengetahui semua hak-hak atas tanah dan semua perbuatan hukum mengenai tanah. Sistem publisitas bahwa dalam pengumumannya menganut asas specialitas yaitu suatu cara penetapan batas, sehingga identitas sebidang tanah menjadi jelas lokasi batas serta luasnya. Dengan sistem publisitas itu diselenggarakan suatu daftar umum berupa peta dan daftar tanah, daftar surat ukur, daftar nama, dan daftar buku tanah. Guna menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah, maka pendaftaran tanah harus meliputi dua kegiatan:

- a. Kadaster hak, yaitu kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah hak dan pendaftaran bidang-bidang tanah tersebut dalam daftar-daftar tanah. Bidang-bidang tanah hak adalah bidang-bidang tanah yang dimiliki orang atau badan hukum dengan sesuatu hak;
- b. Pendaftaran hak, yaitu kegiatan pendaftaran hak-hak dalam daftar-daftar buku tanah atas pemegang haknya.<sup>51</sup>

Pasal 19 UUPA menentukan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Pemerintah. Selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, penyelenggaraan Pendaftaran Tanah dilaksanakan oleh Jawatan Pendaftaran Tanah (Pasal 1). Sedangkan dengan berlakunya

---

<sup>51</sup>*Ibid.* Halaman 153-154

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 5 menentukan bahwa Pendaftaran Tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional. Kemudian dengan terbentuknya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional, maka tugas penyelenggaraan Pendaftaran Tanah dilakukan oleh Deputi Bidang Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah.

Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah secara garis besar meliputi kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data Pendaftaran Tanah. Kedua hal tersebut sama-sama pentingnya, karena jika salah satunya kurang diperhatikan maka menimbulkan hal-hal yang tidak diharapkan dikemudian hari. Berdasarkan ketentuan Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah dengan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu.<sup>52</sup>

Setiap subjek hukum termasuk dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai tanggung jawab dan apabila tanggung jawab tersebut tidak dilaksanakan dan bertentangan dengan hukum maka subjek hukum tersebut harus memikul akibat dari tidak dilaksanakannya tanggungjawab tersebut. Dalam pemeriksaan sertifikat, pastikan bahwa tanah dan bangunan tersebut tidak sedang berada di bawah hak tanggungan atau sedang dalam sita jaminan, atau sedang diblokir karena terlibat sengketa hukum.

Tanah dan bangunan adalah benda tidak bergerak (benda tetap) sehingga proses jual belinya berbeda dengan jual beli benda bergerak seperti kendaraan,

---

<sup>52</sup>*Ibid.* Halaman 159-160.

televisi, dan lain-lain. Secara hukum, jual beli benda bergerak terjadi secara tunai dan seketika, yaitu selesai ketika pembeli membayar harganya dan penjual menyerahkan barangnya. Hal tersebut berbeda dengan jual beli tanah dan bangunan yang memerlukan akta otentik. Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang.

Dalam proses jual beli tanah dan bangunan, akta tersebut dibuat oleh Notaris/PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan dengan perjanjian di bawah tangan tidaklah sah, dan tidak menyebabkan beralihnya tanah dan bangunan dari penjual kepada pembeli (meskipun pembeli telah membayar lunas harganya). Jual beli tanah dan bangunan memang harus dilakukan dengan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Notaris/PPAT. Berikut langkah-langkah yang perlu dilakukan dalam melakukan jual beli tanah dan bangunan:

Periksa dulu obyek tanah dan bangunan yang akan dibeli. Pemeriksaan bisa meliputi pemeriksaan fisik dan pemeriksaan sertifikat.

Setelah pemeriksaan fisik, pembeli dapat melakukan pemeriksaan pajak (PBB) di kantor pajak dan pemeriksaan sertifikat tanah dan bangunan di kantor pertanahan setempat. Pemeriksaan PBB di kantor pajak dilakukan untuk memastikan bahwa pemilik tanah telah melunasi seluruh PBB yang menjadi kewajibannya.

Dalam pemeriksaan sertifikat, pastikan bahwa tanah dan bangunan tersebut tidak sedang berada di bawah hak tanggungan atau sedang dalam sita jaminan, atau sedang diblokir karena terlibat sengketa hukum. Jika diperlukan, calon pembeli juga dapat memastikan tanah dan bangunan tersebut tidak sedang

berada dalam sengketa, yaitu dengan memeriksanya ke Pengadilan Negeri di mana tanah dan bangunan tersebut terletak. Selanjutnya, jika berdasarkan pemeriksaan tanah dan bangunan tersebut tidak bermasalah, proses jual beli dilakukan dengan pembuatan AJB di kantor Notaris/PPAT. Jika penjual dan pembeli tidak sempat atau tidak mengerti proses dan tata cara pemeriksaan tanah sebagaimana dimaksud di atas, penjual dan pembeli dapat meminta Notaris/PPAT untuk melakukan pemeriksaan tersebut sebelum dibuatnya AJB.

Akta Jual Beli merupakan syarat untuk pencatatan balik nama sertifikat tanah dari penjual kepada pembeli. Dalam pembuatan Akta Jual Beli, masing-masing pihak penjual dan pembeli berkewajiban membayar pajak transaksi. Penjual wajib membayar Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sebesar 5% dan pembeli wajib membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar 5%. Setelah pembuatan AJB dan pembayaran pajak, maka Notaris/PPAT akan melakukan balik nama sertifikat di kantor pertanahan dan setelah itu tanah dan bangunan telah sah menjadi milik pembeli.<sup>53</sup>

Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah melaksanakan sebagian tugas negara di bidang pertanahan, sebagai Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta autentik, dan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan formulasi atau kehendak para pihak dan sebagai bukti tertulis mengenai keadaan, peristiwa atau perbuatan hukum yang telah terjadi. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam membuat aktanya jika melakukan kesalahan dan menimbulkan kerugian terhadap para pihak, maka PPAT dapat dimintakan

---

<sup>53</sup> Lahan industri.com “penyebab jual beli dianggap tidak sah” melalui <https://lahanindustri.wordpress.com/2017/01/13/penyebab-jual-beli-tanah-dianggap-tidak-sah/>. Diakses jum'at, tanggal 22 Februari 2019, Pukul 17.15 Wib.

pertanggungjawaban atas kesalahan tersebut dan bentuk tanggung jawab itu ditujukan kepada masing-masing Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) secara pribadi yang bersangkutan yang membuat akta. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai jabatan kepercayaan dalam melaksanakan tugas dan jabatannya harus menjunjung tinggi harkat dan martabatnya serta menjalankan tugas dan jabatannya dengan tepat dan jujur, dan secara normatif harus berpedoman pada Undang-undang PP RI Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Akta Tanah dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 23 Tahun 2009 tentang Pelaksanaan PP Nomor 37 Tahun 1998 beserta Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) timbul karena adanya kewenangan yang diberikan kepadanya oleh Undang-undang dalam hal membuat akta, dengan tanggung jawab yang dimiliki oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan keadaan yang wajib dilakukan PPAT, menanggung segala risikonya apabila terjadi sesuatu misal dituntut, dipersalahkan atau diperkarakan oleh pihak yang dirugikan. Dalam hal pembuatan Akta Jual Beli, tanggung jawab dalam hal pembuatan aktanya terletak pada masing-masing Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Menurut teori tanggungjawab menurut Hans Kelsen jika dikorelasikan dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka Pejabat Pembuat Akta Tanah bertanggung jawab secara hukum atas semua perbuatan dimana perbuatan yang dilakukan itu merupakan perbuatan yang bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan, dan bentuk pertanggungjawaban PPAT dalam bentuk

persekutuan perdata terhadap pembuatan aktanya menurut analisis teori Hans Kelsen merupakan pertanggungjawaban individu dimana masing-masing Notaris secara individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya sendiri atas dibuatnya Akta Jual Beli, dan bukan pertanggungjawaban kolektif karena seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak bertanggungjawab atas pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT selain terhadap pembuatan aktanya.<sup>54</sup>

Pejabat Pembuat Akta Tanah acapkali menghadapi dilema, disatu pihak mereka harus tunduk kepada ketentuan dengan sifatnya yang normatif, sementara dipihak lain, kenyataan lapangan yang begitu kompleks sering tidak bisa ditangani dan ditampung oleh peraturan yang begitu kaku. Oleh karena itu dalam konteks situasi tersebut, Pejabat Pembuat Akta Tanah melakukan penafsiran terhadap peraturan yang ada untuk melayani kliennya. Penafsiran dalam konteks situasi antara Pejabat Pembuat Akta Tanah dan klien tidak dapat dihindari, disatu sisi Pejabat Pembuat Akta Tanah karena fungsinya harus melayani klien, sedangkan dilain sisi, klien membutuhkan pelayanan tanpa terlalu peduli dengan peraturan yang mengikat Pejabat Pembuat Akta Tanah. dengan demikian yang terjadi adalah rasionalisasi antara kebutuhan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan klien, artinya dalam usaha menjaga kelangsungan pekerjaannya, Pejabat Pembuat Akta Tanah membutuhkan klien sementara klien sering tidak mau direpotkan oleh persyaratan-persyaratan teknis yang diisyaratkan secara hukum.<sup>55</sup>

Konsekuensi hukum dari tidak dipenuhi bentuk dan isian Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pada dasarnya, Pejabat Pembuat Akta Tanah

---

<sup>54</sup> *Ibid.* Halaman 52.

<sup>55</sup> J. Kartini Soedjendro. 2001. *Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah Yang Berpotensi Konflik*. Yogyakarta. Halaman 26.

diberikan kewenangan oleh Pemerintah untuk menyiapkan blanko Pejabat Pembuat Akta Tanah, namun Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak dapat secara bebas mengembangkan substansi yang tercantum dalam blanko sesuai dengan kemampuan dan wawasan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah. hal ini, disebabkan substansi yang tercantum dalam blanko Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah sudah distandardisasi oleh Pemerintah, dalam hal ini Kementerian Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN). Apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah membuat Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diminta oleh para pihak, tidak sesuai dengan bentuk dan tata cara pengisian yang di atur dalam PERKABAN 8/2012, maka kantor pertanahan setempat akan menolak pendaftaran terhadap Akta yang dibuatnya.<sup>56</sup>

Menurut Pasal 6 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan jo Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Pasal 4 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2008 tentang Perubahan ketiga atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, perhitungan pajak yang harus dibayar oleh para pihak dalam hal pengalihan hak atas tanah adalah dihitung berdasarkan nilai transaksi atas pengalihan hak atas tanah tersebut, apabila nilai transaksi tersebut diketahui.

---

<sup>56</sup>*Ibid.* Halaman 83.

Pembuatan Akta Jual Beli yang nilai transaksi peralihan haknya lebih kecil dari nilai transaksi riil digunakan untuk mengurangi jumlah kewajiban pembayaran pajak BPHTB dan PPH. Biasanya nilai transaksi yang dibuat dalam Akta Jual Beli adalah nilai dari nilai jual objek pajak (NJOP) dibulatkan keatas, sehingga pajak-pajak yang harus dibayar adalah berdasarkan nilai NJOP yang dibulatkan keatas. Jadi tujuan dilakukannya pengecilan nilai transaksi dalam akta jual beli adalah untuk mengecilkan jumlah pajak-pajak yang harus dibayar.

Biasanya sebelum transaksi dilakukan oleh para pihak terlebih dahulu dibuat PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam jabatannya selaku Notaris. Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah perjanjian bantuan (perjanjian yang alasan dilakukannya bergantung pada adanya perjanjian lain yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan dan bentuknya bebas). Pada umumnya suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) mengandung janji-janji yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau para pihak sebelum dapat dilakukan perjanjian pokok yang merupakan tujuan akhir para pihak persyaratan tersebut tentunya dapat bersifat macam-macam. Sebagaimana kita ketahui, untuk terjadinya jual beli tanah hak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah harus sudah tertera harga jual belinya. Mungkin pula adanya keadaan dimana penjual yang sertifikat tanah haknya sedang dalam penyelesaian balik namanya dalam Kantor Balai Pertanahan Nasional, tetapi penjual bermaksud untuk menjual tanah tersebut. Guna mengatasi hal tersebut maka dibuatlah suatu PPJB sebagai suatu perjanjian pendahuluan untuk sementara menantikan

dipenuhinya syarat untuk perjanjian pokoknya, yaitu perjanjian jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang membuatnya.<sup>57</sup>

Unsur perjanjian pada dasarnya dalam suatu perjanjian dapat terbagi menjadi tiga unsur, *essensialia*, *naturalia* dan *accidentalia*. Unsur *essensialia* merupakan unsur yang harus ada dalam suatu perjanjian. Merupakan sifat yang menentukan atau menyebabkan perjanjian itu tercipta (*constructieve oordel*) karena unsur *essensialia* berkaitan dengan isi dari perjanjian merupakan salah satu dari syarat sah perjanjian yaitu hal tertentu. Tanpa adanya unsur ini maka suatu perjanjian menjadi batal demi hukum.<sup>58</sup>

Akibat hukum dari Akta Jual Beli Tanah yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam hal ini tidak mencantumkan harga. Akta Jual Beli tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan akta autentik (Pasal 3 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah), sehingga ketentuan-ketentuan mengenai akta autentik berlaku terhadap akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. untuk dapat disebut sebagai akta autentik suatu akta haruslah memenuhi persyaratan-persyaratan tertentu yang ditetapkan oleh Undang-undang atau Peraturan-peraturan lainnya.

---

<sup>57</sup> Herlien Budiono. 2007. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Dibidang Kenotariatan*. Bandung. PT: Citra Aditya Bakti. Halaman 270.

<sup>58</sup> Widhi Handoko. "Syarat Sahnya Jual Beli". Melalui <https://widhihandoko.com/?tag=syarat-sahnya-jual-beli>. Diakses jum'at , tanggal 22 Februari 2019, Pukul 16.20 wib.

Larangan dan Sanksi bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah. Larangan dalam bahasa Inggris, disebut dengan *prohibition*, sedangkan dalam bahasa Belanda, disebut dengan *verbod* merupakan perbuatan yang tidak membolehkan Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. larangan-larangan itu, berupa

1. Membuat Akta untuk
  - a. Dirinya sendiri;
  - b. Suami atau istrinya;
  - c. Keluarga sedarah dalam garis lurus vertikal tanpa pembatasan derajat dan dalam garis kesamping derajat kedua;
2. Menjadi para pihak;
3. Menjadi kuasa;
4. Menjadi kuasa orang lain;<sup>59</sup>

Suatu akta pada dasarnya memiliki ragam fungsi berkenaan dengan tindakan hukum, antara lain, fungsi menentukan keabsahan (Menurut Mochammad Dja'is dan RJM Koosmargono, akta dilihat dari fungsinya untuk menentukan lengkap atau sempurnanya (bukan sahnyanya) suatu perbuatan hukum), atau syarat pembentukan dan fungsi sebagai alat bukti.<sup>60</sup>

---

<sup>59</sup>*Ibid.* Halaman 109.

<sup>60</sup>*Ibid.* Halaman 256.

**C. Analisis Putusan No. 22/Pdt.G/2016/PN.Sbg Tentang Akta Jual Beli Hak Milik Yang Dibuat Dihadapan PPAT Tanpa Mencantumkan Harga**

**1. Duduk Perkara**

Pengadilan Negeri Sibolga setelah membaca berkas perkara berserta surat-surat yang bersangkutan dan juga setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara tentang duduk perkara. Penggugat (ic. Hj. Wariah Br. Hutabarat), dan Tuty Nirmala Hutabarat, M. Iqbal Hutabarat, Nurizma Fitri Agustina Pangaribuan, Raja Mustafa Pangaribuan, Indriyani Mariza, Vimayulia Mariza, Gadis Oktora Handayani Pangaribuan, Miftahul Chair Pangaribuan, Rahman Mahruzar Pangaribuan, Irda Meitika Mariza, adalah Para Ahli Waris dari Alm. H. KAMALUDDIN HUTABARAT yang merupakan Ahli Waris dari Almh. Hj. BADARIAH TANJUNG, sebagaimana adanya Penetapan Pengadilan Agama Sibolga No.0002/Pdt.G/2015/PA.Sbga tanggal 23 September 2015 tentang Ahli Waris Alm. KAMALUDDIN HUTABARAT Bin TEMBAL HUTABARAT;sebelumnya perlu dijelaskan bahwa Alm. H. Kamaluddin Hutabarat adalah merupakan anak/ahli waris dari Almh. Hj. Badariah Tanjung dengan Alm. Tembal Hutabarat yang mana Almh. Hj. Badariah Tanjung telah meninggal dunia pada 27 Maret 1999 sedangkan Alm. Tembal Hutabarat meninggal dunia pada tanggal 13 Februari 1977.

Bahwa antara Almh. Hj. Badariah Tanjung dengan Alm. Tembal Hutabarat telah bercerai dan kemudian Almh. Hj. Badariah Tanjung menikah kembali dengan Jamahul Kahar dan memiliki anak yang terdiri dari Hj. Tifhul Chair selaku Tergugat II, Dipla Koto Als. Diflahul Chair Koto selaku Tergugat III

dan Misbahul Chair selaku Tergugat VI. Bahwa sesama dalam perkawinan Almh. Hj. Badariah Tanjung dengan Almh. Tembal Hutabarat ada mendapat dan memiliki harta bersama berupa bangunan rumah diatas sebidang tanah seluas kurang lebih 210 M<sup>2</sup> (dua ratus sepuluh meter) yang terletak di Jl. Diponegoro No. 60, Kelurahan Pasar Belakang, Kecamatan Sibolga Kota, Kota Sibolga sebagaimana adanya Sertifikat Hak Milik No. 163 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kota Sibolga tertanggal 30 Maret 1987 atas nama Almh. Hj. Badariah Tanjung.

Bahwa terhadap bangunan rumah diatas sebidang tanah kurang lebih 210 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Diponegoro No. 60, Kelurahan Pasar Belakang, Kecamatan Sibolga Kota, Kota Sibolga berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 163 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kota Sibolga tertanggal 30 Maret 1987 atas nama Almh. Hj. Badariah Tanjung adalah merupakan harta warisan dari Almh. Badariah Tanjung yang telah dialihkan/dijual oleh Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, dan Tergugat VI kepada Tergugat I sebagaimana adanya Akta Jual Beli No. 31 Tahun 2009 tertanggal 28 Juli 2009 yang dibuat dihadapan Veronika Yap, SH selaku Notaris/PPAT Kota Sibolga Ic. Tergugat VII;

Pengadilan Negeri Sibolga yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama. Telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

a. Subjek

Wariah Br. Hutabarat. Jenis kelamin perempuan. Umur 57 Tahun. Pekerjaan Wiraswasta. Beralamat di Jl. Bulu Tangkis No. 26. Kel. Pasar Merah Barat, Kec. Medan Kota, Kota Medan, Sumatera Utara, sebagai

Penggugatmelawan.Kang Joe Min. Umur 58 Tahun. Agama Budha. Pekerjaan Wiraswasta. Beralamat di Jl. Sisingamangaraja No. 54 Sibolga. Selanjutnya disebut Tergugat I.Hj. Tifhul Chair. Umur 66 Tahun. Agama Islam. Pekerjaan Ibu Rumah Tangga. Beralamat di Jl. Taman Pinang Indah I/29. Kel. Neroktob. Kec. Pinang. Kota Tangerang. Provinsi Banten. Selanjutnya disebut Tergugat II.Dibla Koto Als. Diftahul Chair Koto. Umur 79 Tahun. Agama Islam. Pekerjaan Ibu Rumah Tangga. Beralamat di Jl. Sudirman No. 62. Lorong IV. Sibuluan I. Kec. Pandan. Kab. Tapanuli Tengah. Provinsi Sumatera. Selanjutnya disebut sebagai Tergugat III.Tonny Sahat Hamonangan Hutabarat. Umur 55 Tahun. Agama Islam. Pekerjaan Wiraswasta. Beralamat di Desa Hutanabolon. Kec. Tukka. Kab. Tapanuli Tengah. Provinsi Sumatera Utara. Selanjutnya disebut Tergugat IV.Teddy Parulian Hutabarat. Umur 51 Tahun. Agama Islam. Pekerjaan Wiraswasta. Beralamat di Jl. SM. Raja No. 110. Kel. Pancuran Gerobak. Kec. Sibolga Kota. Kota Sibolga. Provinsi Sumatera Utara. Selanjutnya disebut Tergugat V.Misbahul Chair. Umur 79 Tahun. Agama Islam. Pekerjaan Ibu Rumah Tangga. Beralamat di Amara Pura Blok B No. 7. RT 004. RW 005. Kel. Kademangan. Kec. Setu. Kab Tangerang. Selanjutnya disebut Tergugat VI.Notaris Veronika Yap. SH. Beralamat di Jl. Imam Bonjol No. 5A Kota Sibolga. Provinsi Sumatera Utara. Selanjutnya disebut Tergugat VII.Lurah Kelurahan Pasar Belakang Kec. Sibolga Kota. Kota Sibolga. Beralamat di Jl. Jend. Ahmad Yani. Kota Sibolga. Provinsi Sumatera Utara. Selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat I.

Camat Kecamatan Sibolga Kota. Kota Sibolga. Beralamat di Jl. Jend. Ahmad Yani No. 28. Kota Sibolga. Provinsi Sumatera Utara. Selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat II. Pemerintah Republik Indonesia cq Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia cq Kantor Wilayah Pertanahan Provinsi Sumatera Utara cq Kantor Pertanahan Kota Sibolga. Berkedudukan di Jl. Letjend. S. Parman Kota Sibolga. Provinsi Sumatera Utara. Dalam hal ini diwakili oleh Adek Samudra, SH. Dan Edison, SH. Masing-masing pegawai Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kota Sibolga. Selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat III.

b. Objek

Bangunan rumah diatas sebidang tanah seluas kurang lebih 210 M<sup>2</sup> (dua ratus sepuluh meter) yang terletak di Jl. Diponegoro No. 60, Kelurahan Pasar Belakang, Kecamatan Sibolga Kota, Kota Sibolga sebagaimana adanya Sertifikat Hak Milik No. 163 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kota Sibolga tertanggal 30 Maret 1987 atas nama Almh. Hj. Badariah Tanjung. Akta Jual Beli No 31 Tahun 2009 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Veronika Yap, SH tertanggal 28 Juli 2009.

**2. Petitum**

Penggugat dengan surat gugatan tanggal 9 juni 2016 yang diterima dan diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sibolga pada tanggal 10 juni 2016 dalam Register Nomor 22/Pdt.G/2016/PN.Sbg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut: Penggugat meminta kepada hakim agar Akta Jual Beli dianggap tidak sah sebagai alat bukti dan akibat hukum lainnya dikarenakan jual

beli harta warisan dimaksud dilakukan tanpa persetujuan dan izin dari Penggugat / dan atau ahli waris lainnya dari Alm. H. Kamaluddin Hutabarat yang merupakan ahli waris dari Almh. Hj. Badariah Tanjung, dan tidak tercantumnya harga pada Akta Jual Beli, maka jelas secara hukum perbuatan melawan hukum tersebut menimbulkan akibat hukum terhadap akta peralihan hak atau pun Akta Jual Beli terhadap bangunan rumah diatas sebidang tanah seluas kurang lebih 210 M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Diponegoro No. 60, Kelurahan Pasar Belakang, Kecamatan Sibolga Kota, Kota Sibolga berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 163 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kota Sibolga tertanggal 30 Maret 1987 atas nama Almh. Hj. Badariah Tanjung yang diperbuat oleh Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dengan Tergugat I dihadapan Veronica Yap, SH selaku Notaris/PPAT Kota Sibolga ic.

Tergugat VII sebagaimana adanya Akta Jual Beli No. 31 Tahun 2009 tertanggal 28 Juli 2009 menjadi Akta yang cacat hukum, tidak sah, dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya. Mengacu kepada Pasal 1332-1334 KUHPerduta yang menentukan bahwa suatu perjanjian yang harus mempunyai pokok suatu benda (*zaak*) yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. Suatu perjanjian harus memiliki objek tertentu dan suatu perjanjian haruslah mengenai suatu hal tertentu (*certainty of terms*), berarti bahwa apa yang diperjanjikan, yakni hak dan kewajiban kedua belah pihak. Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit dapat ditentukan jenisnya (*determinable*). Bagaimana mungkin Para Pihak dapat menjalankan kewajibannya dengan membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan

Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPH) apabila didalam Akta Jual Beli tersebut tidak dicantumkan harganya. Di dalam gugatan, Penggugat juga menerangkan, bahwa perbuatan Para Tergugat melakukan peralihan hak atas objek perkara tanpa persetujuan Penggugat adalah perbuatan yang melawan hukum (*onrechmatige daad*), sehingga peralihan hak tersebut beserta akibat hukumnya adalah batal demi hukum. Penggugat membantah bahwa Tergugat I dan Turut Tergugat III menilai proses pembelian objek Perkara oleh Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

Akta Jual Beli No. 31 Tahun 2009 yang dibuat dihadapan PPAT Veronika Yap, SH menjadi cacat hukum atas penjelasan dari Tergugat IV, menurut Tergugat IV bahwa pembuatan surat-surat peralihan hak atas tanah objek perkara dilakukan terburu-buru karena diupayakan dilakukan saat Penggugat sedang berada di jakarta. Bahwa pembuatan surat peralihan hak atas objek perkara tidak diketahui Penggugat sebagai ahli waris.

Akta Jual Beli No. 31 Tahun 2009 yang dibuat dihadapan PPAT Veronika Yap, SH menjadi cacat hukum atas penjelasan dari Tergugat IV, menurut Tergugat IV bahwa pembuatan surat-surat peralihan hak atas tanah objek perkara dilakukan terburu-buru karena diupayakan dilakukan saat Penggugat sedang berada di jakarta. Bahwa pembuatan surat peralihan hak atas objek perkara tidak diketahui Penggugat sebagai ahli waris.

### **3. Pertimbangan Hakim**

Yang ada didalam Putusan No. 22/Pdt.G/2016/PN.Sbg. Menimbang , bahwa oleh karena syarat yang diatur Pasal 1320 KUHPerdara telah dipenuhi oleh

bukti TT3-4B dan Tergugat I telah memenuhi Prestasinya kepada pihak penjual, maka tidak dimuatnya klausul harga objek perkara tidak dapat menjadi alasan cacat dan tidak sah bukti TT3-4B. Majelis hakim menilai Tergugat I adalah pembeli yang beritikad baik dan tidak ditemukan alasan-alasan yang menyebabkan tidak sah peralihan hak sebagaimana dimaksud bukti TT3-4B, sehingga balik nama objek perkara atas nama Tergugat I sebagaimana bukti TT3-5 juga sah dan berdasarkan hukum padahal dalam hal tersebut Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak memberikan penjelasan apa akibat hukum yang terjadi apabila Akta Jual Beli tersebut cacat, karena tidak mencantumkan harga.<sup>61</sup>

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 mengatur kriteria pembeli yang beritikad baik perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata adalah sebagai berikut: Melakukan Jual Beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:

1. Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
2. Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;
3. Pembelian terhadap tanah milik/adat yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu: Dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/diketahui Kepala Desa/lurah setempat);

---

<sup>61</sup> Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2016/PN Sbg.

4. Didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek Jual Beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek Jual Beli adalah milik penjual;
5. Pembelian dilakukan dengan harga yang layak;<sup>62</sup>

#### **4. Analisis Terhadap Akta Jual Beli No. 31 Tahun 2009**

Mengacu kepada Pasal 1332-1334 KUHPerdara yang menentukan bahwa suatu perjanjian yang harus mempunyai pokok suatu benda (*zaak*) yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. Suatu perjanjian harus memiliki objek tertentu dan suatu perjanjian haruslah mengenai suatu hal tertentu (*certainty of terms*), berarti bahwa apa yang diperjanjikan, yakni hak dan kewajiban kedua belah pihak. Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit dapat ditentukan jenisnya (*determinable*).

Dalam Jual Beli terdapat dua Asas yaitu, pertama Asas Terang (ada objek yang diperjual belikan). Kedua Asas Tunai (ada harga yang disepakati dalam jual beli). Para Pihak tidak dapat menjalankan kewajibannya untuk membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPh) apabila didalam Akta Jual Beli tersebut tidak dicantumkan harganya. Pembeli tidak dapat mendaftarkan tanah tersebut guna mendapatkan kepastian hukum atas hak atas tanah tersebut, yaitu dengan mendapatkan Sertifikat Hak Milik yang dikeluarkan Kepala Badan Pertanahan Nasional karena tidak memenuhi syarat administrasi yang sudah tertuang pada PERKABAN No. 8 Tahun 2012 Tentang Pendaftaran Tanah.

---

<sup>62</sup> Boris Tampubolon. "Pembeli Yang Beritikad Baik " <https://konsultanhukum.web.id/pe-mbeli-yang-beritikad-baik-dilindungi-hukum-ini-kriterianya/>. Diakses Sabtu, tanggal 23 Februari 2019, Pukul 20.00 Wib.

## **5. Akibat Hukum Putusan No. 22/Pdt.G/2016/PN.Sbg**

Akta Jual Beli yang dianggap sah sebagai alat bukti dan berlaku seterusnya sebagai bukti autentik peralihan Hak Atas Tanah akan memberikan kerugian yang besar kepada para pihak. Pihak pembeli tidak mendapatkan kepastian hukum atas Hak Atas Tanah tersebut dikarenakan akan ditolak oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional selaku yang mengeluarkan Sertifikat Hak Atas Tanah tersebut dalam hal ini Sertifikat Hak Milik, karena tidak memenuhi syarat administrasi dalam pendaftaran tanah sesuai dengan PERKABAN Nomor 08 Tahun 2012 Tentang Pendaftaran Tanah. Para Pihak tidak dapat menjalankan kewajiban untuk membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPH) masing-masing 5% dihitung dari harga objek yang diperjual belikan.

## **BAB IV**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

1. Bahwa dalam pembuatan akta jual beli hak milik yang dibuat di hadapan PPAT, ada beberapa syarat Jual Beli tanah ada dua, yaitu syarat materiil dan formil.

Prosedur jual beli atau tukar-menukar hak atas tanah melalui empat tahapan, yaitu:

- a. Adanya kesepakatan mengenai harga dan tanah yang menjadi objek jual beli antara penjual (pemegang hak atas tanah) dengan pembeli (penyelenggara pembangunan rumah susun), atau adanya kesepakatan mengenai tanah dengan tanah yang menjadi objek tukar-menukar oleh kedua belah pihak.
  - b. Pembuatan Akta Jual Beli atau Akta tukar-menukar oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.
  - c. Pendaftaran pemindahan hak karena jual beli atau tukar-menukar kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.
2. Apabila suatu Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT tanpa mencantumkan harga sangatlah melanggar asas terang dan juga tidak dapat dilanjutkan untuk pendaftaran tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional. Karena dengan tidak di cantumkannya harga pada Akta Jual Beli tersebut maka Pajak Pertambahan Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan tidak dapat dihitung jumlahnya,

dikarenakan biaya tersebut dihitung 5% dari harga objek yang menjadi jual beli tersebut.

3. Bahwa di dalam pembuatan Akta Jual Beli yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah haruslah mencantumkan harga, agar tidak mengakibatkan akta tersebut menjadi cacat atau batal demi hukum. Karena melanggar ketentuan syarat formil dalam pembuatan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sebagai contoh Putusan No.22/Pdt.G/2016/PN.Sbg. Bahwa Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 mengatur kriteria pembeli yang beritikad baik perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara adalah sebagai berikut:

- a. Melakukan Jual Beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
  - 1) Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
  - 2) Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;
  - 3) Pembelian terhadap tanah milik/adat yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu: Dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat);

- 4) Didahulukan dengan penelitian mengenai status tanah objek Jual Beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek Jual Beli adalah milik penjual;
4. Pembelian dilakukan dengan harga yang layak;

## **B. Saran**

1. Diharapkan untuk masyarakat agar dapat memahami bagaimana syarat-syarat dalam melakukan jual beli tanah yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan teliti dalam memenuhi syarat-syarat formil maupun materiil yang berlaku dan diatur dalam Undang-Undang maupun Peraturan-Peraturan lainnya.
2. Masyarakat juga diharapkan dapat membantu dan menjaga Kode Etik Profesi Notaris/PPAT agar Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat menjadi alat bukti yang sah dalam melakukan Pendaftaran Tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN).
3. Diharapkan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat memenuhi syarat-syarat formil dan materiil dan tidak melanggar etika dalam menjalankan profesi yang dapat menimbulkan akibat-akibat hukum dan juga dapat merugikan para pihak yang terkait di dalam pembuatan Akta Jual Beli tersebut, dan diharapkan kepada Notaris/PPAT dapat menjaga etika dalam berprofesi dan menjaga jabatan sesama Notaris/PPAT.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Adrian sutedi. *Hak Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*.
- Bambang Sugono. 1997. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Boedi Harsono. 1997. *Hukum Agraria: Sejarah Pembentukan Isi dan Pelaksanaannya*. Djambatan. Jakarta
- Dyara Radhite Oryza Fea. 2016. *Buku Pintar Mengurus Sertifikat tanag dan perizinan*. Yogyakarta. Cetakan 1.
- Effendi Perangin, 1994, *Hukum Agraria di Indonesia*, Jakarta, Raja Grafindo Persada,
- Fakultas Hukum, 2014. *Pedoman Penulisan Skripsi*, Medan:Fakultas Hukum.
- Herlien Budiono. 2007. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Dibidang Kenotariatan*. Bandung. PT: Citra Aditya Bakti
- Irfan 2014. *Hukum Transaksi dalam Lintas Mazhab*. Makasar: Alauddin University Press.
- J. Kartini Soedjendro. 2001. *Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah Yang Berpotensi Konflik*. Yogyakarta
- Kementrian Agama RI, *Al-Qur'an Terjemah dan Tajwid* (Jawa Barat: Sygma Creative Media Corp, 2015)
- M.Arba. 2017. *HUKUM AGRARIA INDONESIA*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Pantas Simanjuntak. 2016. *Tata Tulis Laporan (an introduction to Academic Writing)*. Medan: USU Press,
- Salim HS,2016. *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Jakarta; PT Raja Grafindo Persada.
- Soerjono Soekanto. 2014. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia
- Urip Santoso,S.H.,M.H. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. cetakan ke-1. Jakarta; Kharisma Putra Utama.

## **B. Peraturan Perundang-undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan

PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Undang-Undang Pokok Agraria

## **C. Internet**

Lahan industri.com “penyebab jual beli dianggap tidak sah” melalui <https://lahanindustri.wordpress.com/2017/01/13/penyebab-jual-beli-tanah-dianggap-tidak-sah/>. Diakses jum'at, tanggal 22 Februari 2019, Pukul 17.15 Wib.

Redaksi Rumah123.com “Akta Jual Beli”. Melalui <https://artikel.rumah123.com/pa-sih-yang-dimaksud-dengan-akta-jual-beli-ajb-47504>. Diakses minggu, tanggal 24 Februari 2019, Pukul 22.20 Wib.

4. Apakah perawat bisa dimintai pertanggung jawaban, jika terjadi kesalahan atas tugasnya dari pengalihan dokter ?

**Jawab :** Bisa apabila perawat menerima perintah dokter, tetapi perawat itu tidak mampu sebenarnya dalam menjalankan tugas itu. Biasanya pimpinan rumah sakit memberi surat peringatan kepada perawat agar tidak mengulanginya lagi. Jika sampai permasalahan fatal itu kembali lagi kesidokter karena dokter yang memperintahkannya.

5. Bagaimana bentuk ganti kerugian kepada pasien apabila terjadi hal yang tidak diinginkan akibat pengalihan pekerjaan dokter kepada perawat ?

**Jawab :** Buat saat ini ganti rugi soal uang belum ada, tetapi apabila ada pasien yang mengeluh atas sakit yang dideritanya dan itu ditangani oleh siperawat yang diperintahkan dokter, dokter bertanggung jawab memeriksa ulang pasien tersebut. Jika dokter kedatangan meminta uang kepada pasien. Rumah sakit dirugikan oleh sidokter jadi rumah sakit juga harus ganti rugi uang yang dimintai sidokter itu kepada pasien.

Medan , 20 Februari 2019

Mahasiswa Responden



( NADIAH RATNA SARI NST )

( DONNY AMBARA, S.Kep.Ns )



RSU PERMATA BUNDA  
Member of Bunda Indonesia Hospital Group

Medan, 13 Februari 2019

Nomor : 206/RSPB/Kabid/SK/II/2019  
Lamp : -  
Hal : Permohonan Izin Penelitian Riset

Kepada Yth

Dr. Ida Hanifah, S.H, M.H

Dekan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara (UMSU)

Di

Tempat

Dengan Hormat

Menindak lanjuti surat dari Dekan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara (UMSU)

Nomor: **694/II.3-AU/UMSU-06/F/2019** pada tanggal 07 Februari 2019 Perihal permohonan Izin Riset untuk penulisan Skripsi di RSU Permata Bunda atas nama :

Nama : Nadiyah Ratna Sari Nasution

Nim : 1506200156

Fakultas : Hukum

Program Studi : Ilmu Hukum/Hukum Perdata

Judul : **Pengalihan Tanggung Jawab Pekerjaan Dokter Kepada Perawat dalam Rumah sakit (Studi di Rumah sakit Permata Bunda)**

Melalui surat ini kami sampaikan bahwa nama yang tersebut diatas diberikan izin untuk melakukan Penelitian di RSU Permata Bunda.

Demikian surat ini kami perbuat, atas perhatian dan kerja samanya diucapkan terima kasih.

RS. PERMATA BUNDA



Donny Ambara  
Kabid Keperawatan.