

MASALAH PERTANAHAN

LAPORAN PENGABDIAN PADA MASYARAKAT

Disusun Oleh :

Dr. Zainab Ompu Jainah, S.H, M.H.
NIDN : 0212077702

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BANDAR LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2014

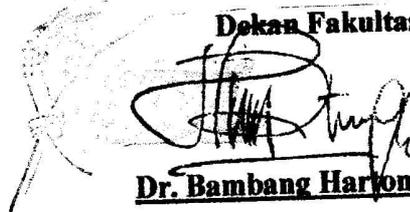
Yang bertanda tangan di bawah ini Dekan Fakultas Hukum Universitas Bandar Lampung, dengan ini menugaskan kepada dosen Fakultas Hukum Universitas Lampung Nama :

1. Tami Rusli SH., MHum.
2. Dr. Zainab Ompu Zainah. SH., MH
3. Dr. Zulfi Diane Zaini, SH., MH
4. Meita Djohan OE, SH, MH
5. Drs. Baharudin, MH.

Untuk melaksanakan Penyuluhan Hukum di Kelurahan Segala Mider Kecamatan Tanjung Karang Barat Kota Bandar Lampung pada hari, Sabtu tanggal 11 Oktober 2014 dan di Kelurahan Gedung Air Kecamatan Tanjung Karang Barat Kota Bandar Lampung hari Sabtu, tanggal 18 Oktober 2014 dengan tema "Pentingnya Sertikat Hak Atas Tanah"

Demikian surat tugas ini diberikan untuk dapat di laksanakan.

Bandar Lampung, 8 Oktober 2014
Dekan Fakultas Hukum,



Dr. Bambang Hartono, S.H, M.Hum

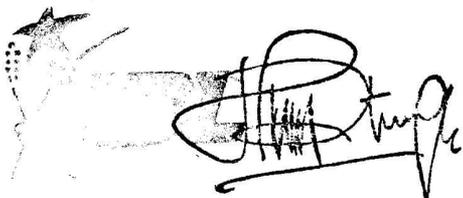
HALAMAN PENGESAHAN

1. Judul Kegiatan : Kegiatan Pengabdian Masyarakat
2. Pelaksana :
- g. Nama : Dr. Zainab Ompu Jainah, S.H, MH .
- h. NIDN : 02112077702
- i. Pangkat / Golongan : III C
- j. Jabatan : Lektor
- k. Program Studi : Ilmu Hukum
- l. Fakultas : HUKUM
3. Pelaksanaan : Sabtu, 11 Oktober 2014
4. Bentuk Kegiatan : Penyuluhan Hukum

Bandar Lampung, 17 Oktober 2014

Mengetahui :
Dekan Fakultas Hukum,

Pelaksana,



Dr. Bambang Hartono, S.H, M.Hum



Dr. Zainab Ompu Jainah, S.H, MH

Menyetujui
Lembaga Penelitian dan Pengabdian Pada Masyarakat
Universitas Bandar Lampung (LPPM-UBL)
Ketua,



LPPM

Ir. Lilis Widojoko.MT



**PEMERINTAH KOTA BANDAR LAMPUNG
KANTOR KELURAHAN SEGALA MIDER
KECAMATAN TANJUNG KARANG BARAT**

Jl. Pagar Alam (Gg. PU) No. Segala Mider

SURAT KETERANGAN

Nomor : 180/14.b/V.49.VI.128/2014.

Yang bertanda tangan di bawah ini Lurah Segala Mider Kecamatan Tanjaungkarang Barat Kota Bandar Lampung menerangkan dengan sebenar-benarnya bahwa :

1. **Tamli Rusli SH., M.Hum.**
2. **Drs. Zainab Ompu Zainah, SH., MH.**
3. **Dr. Zulfi Diane Zaini, SH., MH.**
4. **Meita Djohan OE, SH., MH.**
5. **Drs. Baharudin., MH.**

Kelimitya, merupakan para dosen/staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Bandar Lampung yang telah melaksanakan Penyuluhan Hukum dengan Materi Hukum Pertanahan pada tanggal 11 Oktober 2014 di Kelurahan Segala Mider, yang merupakan Wilayah Kecamatan Tanjung Karang Barat Kota Bandar Lampung Propinsi Lampung.

Demikian surat keterangan ini kami buat dengan sebenar-benarnya untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Bandar Lampung, 11 Oktober 2014
Lurah Segala Mider

Yuliar, S.Sos

NIP. 19671201 199101 1 001



PEMERINTAH KOTA BANDAR LAMPUNG
KANTOR KELURAHAN SEGALA MIDER
KECAMATAN TANJUNG KARANG BARAT

Jl. Pagar Alam (Gg. PU) No. Segala Mider

DAFTAR HADIR PENYULUHAN HUKUM
TENTANG PERTAWAHAN

No	NAMA	TANDA TANGAN
1.	Jusmidal	① Jusmidal
2.	REZA KHMIMUL	② Rezi
3.	Syahrin Ali	③ Alif
4.	Sulaiman	④ Sulaiman
5.	Gunawan	⑤ Gunawan
6.	Rudiansah	⑥ Rudiansah
7.	Agung	⑦ Agung
8.	MARTO DINATA	⑧ Marto
9.	Sugianto	⑨ Sugianto
10.	Amman. I.	⑩ Amman
11.	Yulian	⑪ Yulian
12.	KARMAN	⑫ Karmen
13.	HANTONTO	⑬ Hanton
14.	Mulyadi	⑭ Mulyadi
15.	Kudus	⑮ Kudus
16.	Ridwan	⑯ Ridwan
17.	ANTONI HASAN	⑰ Anton
18.	ADITYA	⑱ Aditya
19.	Mulyono	⑲ Mulyono
20.	Boharudin	⑳ Boharudin
21.	Sihningrat	㉑ Sihningrat

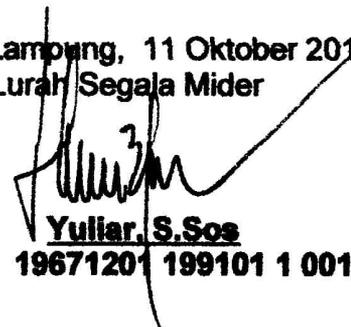


PEMERINTAH KOTA BANDAR LAMPUNG
KANTOR KELURAHAN SEGALA MIDER
KECAMATAN TANJUNG KARANG BARAT

Jl. Pagar Alam (Gg. PU) No. Segala Mider

22	Dioin Supri	(22) Dioin	
23	Tammi'zi		(23) Tammi'zi
24	Setiarto	(24) Setiarto	
25	Fauzan		(25) Fauzan
26	Mulkaan	(26) Mulkaan	
27	Ma'idi Sukemi		(27) Ma'idi
28	Anton Zp	(28) Anton	
29	Spadi - H		(29) Spadi
30	Iwan Darmasud	(30) Iwan	
31	Nepri Zam Sudri		(31) Nepri
32	Anton Subagio	(32) Anton	
33	Am Pu Uat		(33) Am Pu Uat
34	Kasman	(34) Kasman	
35	Mursoni		(35) Mursoni

Bandar Lampung, 11 Oktober 2014
Lurah Segala Mider


Yuliar, S. Sos
NIP. 19671201 199101 1 001

BAHAN PENYULUHAN HUKUM PERTANAHAN
OLEH TEAM
PENYULUH FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BANDAR LAMPUNG
2014

- **Pengertian Perjanjian Jual Beli Tanah**
- Dalam UUPA istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Pada Pasal lainnya tidak menyebutkan jual beli tetapi disebutkan sebagai dialihkan, pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain tanah 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.

- Sejak berlakunya PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli atas tanah dilakukan oleh para pihak dihadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya. Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan bahwa telah terjadinya pemindahan hak atas suatu tanah dari penjual kepada pihak pembeli dengan disertai pembayaran harga dan penyerahan bukti kepemilikan yang telah disepakati para pihak.

- Akta jual beli yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak atas suatu tanah dan disertai dengan pembayaran harga, serta membuktikan bahwa penerima hak atau pembeli sudah menjadi pemegang hak yang baru dengan memiliki bukti dari kepemilikan atas tanah tersebut

- Syarat jual beli tanah ada dua, yaitu syarat materiil dan syarat formil, yaitu:
- Syarat materiil
- Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut antara lain:
 - Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan.
- Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang

- Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan.
- 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 adalah kedua orang itu bersama-sama. Tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual

- Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa.

Mengenai tanah-tanah apa saja yang dapat diperjualbelikan telah ditentukan dalam UUPA, yaitu:
Hak Milik (Pasal 20)
Hak Guna Usaha (Pasal 28)
Hak Guna Bangunan (Pasal 35)
Hak Pakai (Pasal 41)

- Syarat formal
- Setelah semua persyaratan materil terpenuhi, maka syarat formal yaitu pembuatan akta jual beli atas suatu tanah yang dibuat oleh PPAT dan ditandatangani para pihak dihadapan PPAT

- **Subyek dan Obyek Jual Beli Tanah**
- Subyek hukum perjanjian terdiri dari manusia pribadi dan badan hukum yang dapat berupa badan hukum publik dan badan hukum privat, yang harus mampu dan berwenang dalam melakukan perbuatan hukum seperti yang telah ditetapkan oleh Undang-Undang

- Subyek jual beli adalah pihak-pihak yang melakukan hubungan hukum yaitu suatu kesepakatan mengadakan perjanjian jual beli, pihak-pihak tersebut ialah pihak penjual dan pihak pembeli dan dapat juga disebut kreditur dan debitur, hal ini dikarenakan apabila yang menjadi obyek perjanjian jual beli diperjualbelikan secara berangsur atau pembeli melakukan pembayaran secara berkala kepada pihak penjual

- obyek jual beli adalah barang bergerak dan barang tidak bergerak, salah satu contoh obyek jual beli barang tidak bergerak adalah tanah

- Dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Agraria No. 10 Tahun 1961 tentang Penunjukan Pejabat yang dimaksud dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah No 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan sebagai berikut:
- Yang dapat diangkat sebagai pejabat adalah:
- Notaris
- Pegawai-pegawai dan bekas pegawai dalam lingkungan Departemen Agraria yang dianggap mempunyai pengetahuan lain cukup tentang peraturan-peraturan pendaftaran tanah dan peraturan-peraturan lainnya yang bersangkutan dengan persoalan peralihan hak atas tanah.
- Para pegawai pamongpraja yang telah melakukan tugas seorang pejabat.
- Orang-orang lain yang telah lulus dalam ujian yang ditetapkan oleh Menteri Agraria.

- Pasal 1 PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menyebutkan:
- 1. Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
- 2. PPAT Sementara adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
- 3. 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.

- Berdasarkan Pasal 5 ayat (3) PP No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu, Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat di bawah ini sebagai PPAT Sementara atau PPAT Khusus:
- Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT sebagai PPAT Sementara;
- Kepala Kantor Pertanahan untuk melayani pembuatan akta PPAT yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi negara sahabat berdasarkan asas repositasi sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri, sebagai PPAT Khusus.

- Pengertian Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kewenangan Notaris diatur dalam Pasal 15 Undang-Undang No.40 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris :
- Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan Perundang-Undangan dan atau yang diperbolehkan oleh berkaperampilan untuk dinyatakan dalam akta otentik , menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan, dan kutipan akta.
- Semuanya itu sepanjang akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dipercayakan kepada pejabat lain atau orang yang ditetapkan oleh Undang-Undang.
- Notaris berwenang pula:
 - Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - Menyubstitusikan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - Membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
 - Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
 - Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan;
 - Membuat akta risalah lelang.

- Tugas pokok dan kewenangan PPAT berdasarkan Pasal 2 PP No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagai berikut :
- (1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang disebabkan oleh perbuatan hukum itu.
- (2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
 - a. jual beli;
 - b. tukar-menukar;
 - c. hibah;
 - d. pemasukan dalam perusahaan (hibung);
 - e. pembagian harta bersama;
 - f. pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
 - g. pemberian Hak Tanggungan;
 - h. pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan.

- Pasal 4 PP No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT):
- PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.
- Akta tukar-menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan, dan akta pembagian hak bersama mengenai beberapa hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang tidak semuanya terletak di dalam daerah kerja seorang PPAT dapat dibuat oleh PPAT yang daerah kerjanya meliputi salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang haknya menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta.

• TERIMA KASIH ATAS PERHATIANNYA
• SAMPAI JUMPA