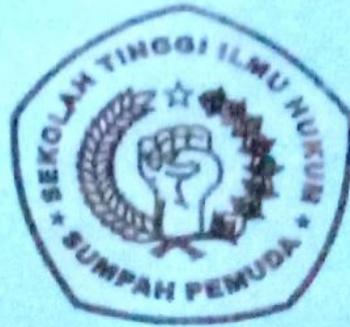


**TUGAS DAN TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH  
(PPAT) DALAM PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH**



## **SKRIPSI**

**Diajukan Sebagai Persyaratan  
Untuk Menempuh Ujian  
Sarjana Hukum**

**Oleh**

**TENNY SEPTIANI  
011500305**

**SEKOLAH TINGGI ILMU HUKUM  
SUMPAH PEMUDA  
2019**

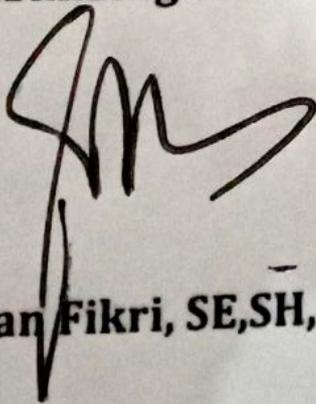
**TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI**

**Nama** : **TENNY SEPTIANI**  
**NIM** : **011500305**  
**Program Studi** : **ILMU HUKUM**  
**Jurusan** : **ILMU HUKUM**  
**Judul Skripsi** : **TUGAS DAN TANGGUNG JAWAB PEJABAT  
PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM  
PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH**

**Palembang, Maret 2018**

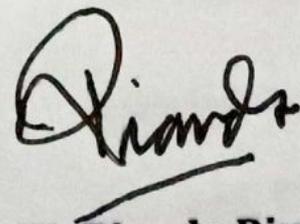
**DISETUJUI/DISAHKAN OLEH**

**Pembimbing Pertama,**



**Dr. H. Herman Fikri, SE,SH,M.Hum,MM**

**Pembimbing Kedua,**



**Dr. Hj. Rianda Riviyusnita, SH,M.K**

**TUGAS DAN TANGGUNG JAWAB  
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)  
DALAM PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH**

**PENULIS**  
**TENNY SEPTIANI**  
011500305

**PEMBIMBING PERTAMA**  
**Dr.H.HERMAN FIKRI, SE.,SH. MM. M.HUM**  
**PEMBIMBING KEDUA**  
**Dr.HJ.RIANDA RIVYUSNITA.SH.M.Kn**

**ABSTRAK**

Perumusan masalah yang dibahas dalam penelitian ini adalah Bagaimana tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses pembuatan akta dan pendaftaran peralihan hak atas tanah dan Bagaimana tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam peralihan hak atas tanah. Berdasarkan perumusan masalah tersebut tujuan dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui tugas dan tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses pembuatan akta dan pendaftaran peralihan hak atas tanah.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian Normatif dan metode penelitian Diskriptif. Data yang digunakan adalah data sekunder, yaitu pengumpulan data yang diperoleh dengan mempelajari buku-buku pedoman, Peraturan Perundang-undangan, teori hukum.

Kesimpulan yang diperoleh penulis dari penelitian ini adalah Sesuai Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengenai tugas pokok dan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (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 diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

**Kata Kunci : *Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Hukum Agraria, Peralihan Hak Atas Tanah***

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iv
ABSTRAK.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	ix

### BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang.....	1
B. Permasalahan.....	6
C. Ruang Lingkup.....	7
1. Pengertian dan Ruang Lingkup Etika dan Tanggungjawab-Profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	7
D. Metodologi Penelitian.....	8
E. Sistematika Penulisan.....	9

### BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) .....	11
a. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	11
B. Tinjauan Tentang Sejarah Perkembangan Politik Hukum Agraria Di Indonesia	
a. Pengertian Hukum Agraria.....	14
b. Sumber Hukum Agraria.....	16
c. Politik Hukum Agraria Kolonial.....	17

d. Dualisme Hukum Kolonial.....	19
1. Hukum Agraria Adat.....	19
2. Hukum Agraria Barat.....	20
e. Hukum Agraria Sebelum Kemerdekaan.....	24
f. Hukum Agraria Masa Kemerdekaan.....	28
g. Hukum Agraria Masa Orde Baru.....	30
h. Hukum Agraria Masa Reformasi.....	31
C. Tinjauan Tentang Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah	
a. Pengertian Tanah.....	32
b. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	38
c. Objek Peralihan Hak.....	44

### **BAB III TUGAS DAN TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH**

A. Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Proses Pembuatan Akta Dan Pendaftaran Peralihan Hak.....	46
a. Syarat Materiil.....	51
b. Syarat Formil.....	53
c. Proses Pendaftaran Balik Nama.....	59
B. Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Peralihan Hak Atas Tanah.....	60

### **BAB IV PENUTUP**

A. Kesimpulan.....	66
B. Saran-saran.....	67

### **DAFTAR PUSTAKA**

### **LAMPIRAN**

## BAB IV

### PENUTUP

#### A. KESIMPULAN

Berdasarkan uraian yang telah diuraikan diatas, maka penulis menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Sesuai Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengenai tugas pokok dan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (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 diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
2. Setiap terjadi sengketa tanah, kemungkinan besar Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dipanggil untuk menjadi saksi di Pengadilan. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak bertanggung jawab atas data-data palsu yang disampaikan para pihak. Apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tahu kalau para pihak menyampaikan data-data yang palsu kepadanya. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat dikenakan sanksi pidana, sanksi administratif, bahkan tidak tertutup kemungkinan dituntut ganti rugi oleh pihak yang dirugikan secara perdata. Namun

## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU

- Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, sejarah pembentukan undang-undang pokok agraria, isi dan pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003
- Kuswati, Suprayitno Marlan, *Cara Gampang Membeli Rumah Tanpa Modal*, Publishing Langit, 2015
- Murya, Adnan dan Urip Sucipto, *Etika dan Tanggungjawab Profesi*, Deepublish, Yogyakarta, 2016
- Pramukti, Angger Sigit dan Erda Widayanto, *Awas Jangan Membeli Tanah Sengketa*, Medpress Digital, Yogyakarta, 2015
- Parlindungan, A.P, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999
- Saija, Ronald dan Roger F.X.V Letsoin, *Buku Ajar Hukum Perdata*, Deepublish, Yogyakarta, 2016
- Santoso, Urip, *Hak atas tanah, Hak Pengelolaan Dan Hak Atas Satuan Rumah Susun*, Kencana, Depok, 2017
- Urip santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2015
- Sugiyono, *Metodologi Penelitian Administrasi*, Penerbit Alfabeta, Bandung, 2005
- Sutedi, Adrian, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010
- Sembiring, Jimmy Joses, *Panduan Mengurus Sertipikat Tanah*, Transmedia Pusaka, Jakarta Selatan, 2010
- Tehupelory, Aartje, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Raih Asa Sukses, Jakarta, 2012
- Yuwono, Ismantoro Dwi, *Etika Profesi Pekerjaan*, penerbit Medpress Digital, 2013

### PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1996, tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)