

**PROSEDUR PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG BELUM  
TERDAFTAR DAN BERSERTIPIKAT DENGAN MENGGUNAKAN  
AKTA OUTENTIK NOTARIS**



**SKRIPSI**

**Diajukan sebagai persyaratan  
Untuk menempuh ujian  
Sarjana hukum**

**OLEH:**

**SALSABILA NURUL UTAMI**

**011900155**

**SEKOLAH TINGGI ILMU HUKUM**

**SUMPAH PEMUDA**

**2023**



**TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI**

**NAMA : SALSABILA NURUL UTAMI**  
**NIM : 011900155**  
**JURUSAN : ILMU HUKUM**  
**JUDUL : PROSEDUR PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG  
BELUM TERDAFTAR DAN BERSERTIPIKAT  
DENGAN MENGGUNAKAN AKTA OUTENTIK  
NOTARIS**



**Palembang, 13 Mei 2023**

**Disetujui/Disahkan Oleh :**

**Pembimbing Pertama,**

**Pembimbing Kedua,**

**Dr. H. Firman Freddy Busroh, SH., M.Hum., C.T.L.**

**Hj. Siti Sabara, SH., M.Si.**



# **JUDUL SKRIPSI : PROSEDUR PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG BELUM TERDAFTAR DAN BERSERTIPIKAT DENGAN MENGUNAKAN AKTA OSENTIK NOTARIS**

## **Penulis**

Salsabila Nurul Utami  
011900155

## **Pembimbing Pertama,**

Dr. H. Firman Freaddy Busroh, SH., M.Hum., C.T.L

## **Pembimbing Kedua,**

Hj. Siti Sahara, SH., M.Si

## **ABSTRAK**

Tanah sebagai hak dasar setiap orang, keberadaannya dijamin di dalam Undang - Undang Dasar 1945. Tanah merupakan kurunia Tuhan Yang Maha Esa, atas dasar hak menguasai dari negara, maka menjadi kewajiban bagi pemerintah melaksanakan pendaftaran di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut Undang-Undang Pokok Agraria yang individualistik komunalistik religius, selain bertujuan melindungi tanah melalui penyerahan sertipikat sebagai tanda bukti hak atas tanah bagi pemegangnya. Yang jadi permasalahan dalam skripsi ini adalah : 1. Bagaimanakah Proses Peralihan Hak Atas Tanah Yang Belum Terdaftar dan Bersertipikat dengan Menggunakan Akta Otentik Notaris. 2. Bagaimanakah Akibat Hukum Atas Tanah Yang Belum Terdaftar Dengan Akta Otentik Notaris.

Jenis penelitian yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum empiris normatif. Adapun data yang digunakan yaitu Data Primer, Data Sekunder, dan Data Tersier, serta mengkaji Peraturan Perundang-undangan yang berlaku. Kesimpulan Prosedur Peralihan hak atas tanah antara lain : Penyusunan Akta Otentik, pembayaran pajak dan biaya lainnya, Pendaftaran Perubahan Hak Atas Tanah di kantor pertanahan, Verifikasi Dokumen, dan Pengumuman dan pemberian sertipikat. Akibat Hukum yang timbul adalah resiko terjadinya sengketa hak atas tanah, pemalsuan dan penyalahgunaan akta otentik notaris yang dapat mengakibatkan kerugian bagi pihak terlibat.

Saran Dalam proses peralihan hak atas tanah yang belum terdaftar dan bersertipikat dengan menggunakan akta otentik notaris, pihak-pihak yang terlibat diharapkan memperhatikan dengan cermat ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

**Kata Kunci : Akta Otentik, Hak atas Tanah, Notaris.**



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERNYATAAN .....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN .....	iii
TELAH DIUJI DAN LULUS PADA.....	iv
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN .....	v
ABSTRAK .....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	xi

### BAB I PENDAHULUAN

A. Latar belakang .....	1
B. Perumusan masalah .....	5
C. Tujuan dan manfaat penelitian .....	5
D. Ruang Lingkup Penelitian .....	6
E. Metode penelitian .....	6
F. Definisi operasional .....	8
G. Sistematika penulisan.....	10

### BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian Hak Atas Tanah.....	11
B. Macam-macam Akta .....	18
C. Peran dan Fungsi Notaris .....	25
D. Pengertian Sertifikat.....	28



## BAB IV

### PENUTUP



#### A. Kesimpulan

1. Prosedur peralihan hak atas tanah antara lain: Penyusunan Akta Otentik, Pembayaran Pajak dan Biaya Lainnya, Pendaftaran Perubahan Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan, Verifikasi Dokumen, dan Pengumuman dan Pemberian Sertipikat. Peran Notaris sangat penting dalam menyusun akta otentik dan mengajukan permohonan pendaftaran ke Kantor Pertanahan. Dalam hal ini, Notaris juga bertanggung jawab atas keabsahan dan keakuratan dokumen yang disampaikan ke Kantor Pertanahan.
2. Akibat hukum yang dapat timbul adalah risiko terjadinya sengketa hak atas tanah. Selain itu, terdapat pula risiko terjadinya pemalsuan atau penyalahgunaan akta otentik notaris yang dapat mengakibatkan kerugian bagi para pihak yang terlibat. Tanah yang belum terdaftar juga dapat mengalami penurunan nilai jual.

#### B. Saran

1. Dalam proses peralihan hak atas tanah yang belum terdaftar dan bersertipikat dengan menggunakan akta otentik notaris, pihak-pihak yang terlibat diharapkan memperhatikan dengan cermat ketentuan perundang-undangan yang berlaku.