

HUKUM PERDATA

**KEPASTIAN HUKUM AKTA PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG
DITERBITKAN OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA
YANG DIWILAYAHNYA TERDAPAT PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH**

SKRIPSI

Program Sarjana

Program Studi : Hukum



Diajukan Oleh :

DANU PRANTAS

NPM : 1974201001325

UNIVERSITAS MERDEKA PASURUAN

FAKULTAS HUKUM

2023

**KEPASTIAN HUKUM AKTA PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG
DITERBITKAN OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA
YANG DIWILAYAHNYA TERDAPAT PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH**

SKRIPSI

Untuk Memenuhi Sebagai Persyaratan
Guna Untuk Mencapai Drajat Sarjana S-1

Program Sarjana

Program Studi : Hukum



Diajukan Oleh :

DANU PRANTAS

NPM : 1974201001325

UNIVERSITAS MERDEKA PASURUAN

FAKULTAS HUKUM

2023

Lembar Pengesahan

Skripsi ini telah disetujui

Tanggal :20 Juli 2023



Pembimbing I

Dr. Muhammad Mashuri S.H., M.H.

Pembimbing II

Dwi Budiarti S.H., M.Hum.

**KEPASTIAN HUKUM AKTA PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG
DITERBITKAN OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA
YANG DIWILAYAHNYA TERDAPAT PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH**

Di persiapkan dan disusun oleh :

**DANU PRANTAS
NPM : 1974201001325**

Telah dipertahankan di depan Dewan penguji
Tanggal: 20 Juli 2023

Susunan Dewan Penguji

Ketua Penguji,


Dr. Muhammad Mashuri, S.H., M.H.

Anggota Dewan Penguji,


Istijab, S.H., M.Hum., M.Pd.

Sekretaris Penguji,


Dwi Budiarti, S.H, M.Hum .

Skripsi ini telah diterima sebagai salah satu persyaratan
Untuk memperoleh gelar sarjana

Tanggal : 20 Juli 2023

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Merdeka Pasuruan



Yudha Ismail, S.H., M.Hum

PERNYATAAN

ORISINALITAS SKRIPSI

Bersama ini saya menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa :

1. Di dalam naskah skripsi ini baik sebagian maupun seluruhnya tidak terdapat karya ilmiah yang pernah disusun orang lain untuk memperoleh gelar akademik dari suatu perguruan tinggi.
2. Di dalam naskah skripsi ini tidak terdapat karya/pendapat yang pernah ditulis/dikutip orang lain kecuali disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.
3. Apabila dalam naskah skripsi ini ternyata terdapat unsur-unsur plagiat, saya bersedia untuk bertanggung jawab secara pribadi serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasuruan, 20 Juli 2023

Penulis



DANU PRANTAS

NPM. 19.7420100.1325

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat ALLAH SWT. Yang telah memberikan curahan kasih sayang-Nya kepada penulis, sehingga penulis senantiasa diberikan kemudahan dan kesabaran dalam menyelesaikan skripsi yang berjudul : “Kepastian Hukum Akta Peralihan Hak Atas Tanah Yang Diterbitkan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara yang diwilayahnya terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah”.

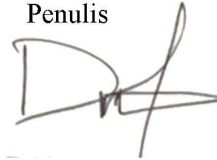
Dalam proses penulisan skripsi ini penulis telah berusaha semaksimal mungkin, namun dengan ketidaksempurnaan penulis, maka penulis menyadari masih adanya kekurangan-kekurangan, baik dari segi materi maupun pembahasannya. Hal ini bukanlah kesengajaan, melainkan keterbatasan penulis sebagai manusia biasa. Untuk itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun demi kesempurnaan Skripsi ini.

Melalui kesempatan ini pula, penulis menyampaikan rasa hormat dan terima kasih kepada :

1. Rektor Universitas Merdeka. Dr. Ir. Sulistyawati, MP.
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Merdeka Pasuruan. Yudhia Ismail, S.H.,MHum.
3. Dosen Pembimbing I, Dr. Muhammad Mashuri S.H.,MH.
4. Dosen Pembimbing II, Dwi Budiarti, S.H.,MHum.
5. Dosen Penguji, Istijab, S.H, MHum, Mpd.
6. Dosen wali saat berkuliah di Fakultas Hukum Universitas Merdeka Pasuruan, Kristina Sulatri, S.H.,MHum.
7. Segenap Dosen dan Staff Fakultas Hukum Universitas Merdeka Pasuruan
8. Kedua Orang Tua yang senantiasa mendoakan, melimpahkan kasih sayang serta memberi semangat kepada penulis
9. Sahabat PMII selaku teman diskusi dalam menyelesaikan dan mengsucceskan skripsi ini
10. Seluruh pihak yang turut serta memberikan dukungan kepada penulis baik secara moril maupun materil

Akhirnya tidak ada yang dapat penulis ucapkan selain memohon maaf atas segala kekhilafan dan keterbatasan yang ada. Semoga Allah Subhana Wata'ala membalas segala budi baik yang telah diberikan kepada kami selaku mahasiswa Universitas Merdeka Pasuruan.

Pasuruan, 20 Juli 2023
Penulis



DANU PRANTAS
NIM : 1974201001325



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	Halaman
LEMBAR PENGESAHAN	
LEMBAR PERSETUJUAN	
ABSTRAK.....	I
PERNYATAAN	II
ORISINALITAS SKRIPSI	II
KATA PENGANTAR	III
DAFTAR ISI	V
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Kegunaan Penelitian.....	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	10
A. Tinjauan Umum Kepastian Hukum.....	10
1. Prinsip – Prinsip dan Azas – Azas Hukum.....	10
2. Azas – Azas Hukum Pendaftaran Tanah	17
B. Tinjauan Umum Hak Atas Tanah.....	20
1. Pengertian dan Ruang Lingkup Hak Atas Tanah	20
2. Jenis – jenis Hak Atas Tanah.....	21
3. Peralihan Hak Atas Tanah	26
4. Proses Peralihan Hak Atas Tanah.....	29
C. Tinjauan Umum Akta Autentik	32
1. Pengertian Akta Autentik	32
2. Jenis – jenis Akta Autentik dalam Pendaftaran Tanah	34
3. Pejabat yang berwenang membuat Akta Autentik dalam Pendaftaran Tanah.....	36

4. Syarat Formil dan Materil dalam pembuatan Akta Autentik.....	42
D. Tinjauan Umum Pejabat Pembuat Akta Tanah	44
1. Pengertian dan Perbedaan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara	44
1.1 Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	44
1.2 Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS)	45
2. Wewenang perbedaan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara	47
3. Peran Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dalam Pendaftaran Tanah	48
4. Syarat Menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara	50
BAB III METODE PENELITIAN.....	53
A. Prespektif Pendekatan Penelitian.....	53
B. Ruang Lingkup Penelitian	54
C. Jenis dan Sumber Data	54
D. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	57
E. Teknik Analisis Bahan Hukum	57
BAB IV.KEPASTIAN HUKUM PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG DI DITERBITKAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA YANG DI WILAYAHNYA TERDAPAT PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH	59
A. Kedudukan Hukum Akta Peralihan Hak Atas Tanah Yang Diterbitkan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Yang di Wilayahnya Terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	59
B. Akibat Hukum Terhadap Akta Peralihan Hak Atas Tanah Yang Diterbitkan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Yang di Wilayahnya Terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	72
BAB V PENUTUP	86

A.Kesimpulan 87

B.Saran 88

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN



ABSTRAK

Peralihan hak atas tanah untuk diterbitkan akta para pemohon dapat menerbitkan akta kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah bahwa penunjukan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional yang diatur dalam Pasal 1 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Camat dan/atau Kepala Desa selaku pejabat umum yang ditunjuk pemerintah karena jabatannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara memiliki wewenang sama dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah, akta tersebut terdegradasi dan dikenakan sanksi administrasi, sehubungan dengan penelitian ini penulis merumuskan prolem permasalahan, antara lain;

1. Bagaimana Kedudukan Hukum Peralihan Hak Atas Tanah yang diterbitkan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara yang di wilayahnya terdapat pejabat pembuat akta tanah
2. Apakah akibat hukum Peralihan Hak Atas Tanah yang diterbitkan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara yang di wilayahnya terdapat pejabat pembuat akta tanah

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif adalah jenis penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai bangunan sistem norma. Sistem norma yang dimaksud adalah asas-asas, norma, kaidah-kaidah dari perundang-undangan, putusan pengadilan, perjanjian serta doktrin (ajaran). Yang dapat diartikan sebagai pendekatan yang dilakukan dengan menggunakan data sekunder sebagai bahan utama.

Berdasarkan hasil peneliti maka dapat disimpulkan, antara lain;

1. Kedudukan hukum akta tanah yang memiliki kepastian hukum sesuai dengan peraturan – peraturan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang dilakukan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara tidak memiliki kepastian hukum.
2. Akta yang diterbitkan terdegradasi, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dikenakan sanksi administrasi, karena perbuatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dalam menerbitkan akta merupakan perbuatan melawan hukum.

Adapun demikian penulis menyarankan Penunjukan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, dapat dilakukan apabila wilayah tersebut belum terdapat formasi Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Kata Kunci : Akta Peralihan Hak Atas Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara.