



**PENOLAKAN DARI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
TERHADAP AKTA JUAL BELI TANAH BAGI MASYARAKAT
DI KABUPATEN JAYAPURA**

SKRIPSI

*Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Menyelesaikan Studi
Pada Fakultas Hukum Universitas Cenderawasih*

Oleh:

MANDOMAS OASE WIHYAWARI
NIM. 2019021014127

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS CENDERAWASIH
JAYAPURA
2023**

PERSETUJUAN

Skripsi ini telah disetujui
Pada tanggal.....2023

Pembimbing I



Victor Th. Manengkey, S.H., M.H
NIP. 19590618 198902 1 001

Pembimbing II



James Yoseph Palenewen, S.H., M.H
NIP. 19820420 200812 1 004

Mengetahui :

Ketua Bagian Hukum Perdata




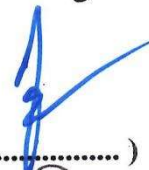

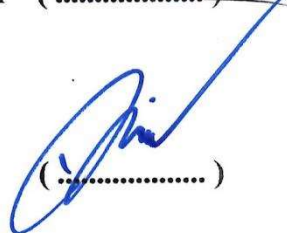
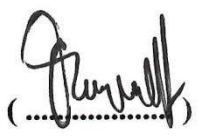
Daniel Tanati, S.H., M.H
NIP. 19730429 200212 1 001

PELAKSANAAN UJIAN

Skripsi ini telah diuji

Pada tanggal.....2023

TIM PENGUJI

Ketua/Anggota	<u>Victor Th. Manengkey, S.H., M.H</u> NIP. 19590618 198902 1 001	 (.....)
Sekretaris/Anggota	<u>James Yoseph Palenewen, S.H., M.H.</u> NIP. 19820420 2008812 1 004	 (.....)
Anggota	<u>Dr. Onesimus Sahuleka, S.H., M.Hum</u> NIP. 19600127 198902 1 001	 (.....)
Anggota	<u>Daniel Tanati, S.H., M.H</u> NIP. 19730429 200212 1 001	 (.....)
Anggota	<u>Dahlia Ketaren, S.H., M.H</u> NIP.19780527 200112 2 003	 (.....)

ABSTRAK

Penelitian ini dengan judul “Penolakan Dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Akta Jual Beli Tanah Bagi Masyarakat Di Kabupaten Jayapura”. Tujuannya untuk mengetahui pengaturan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah berkaitan dengan penolakan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap akta jual beli tanah dan untuk mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan penolakan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap akta jual beli tanah bagi masyarakat di Kabupaten Jayapura.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif dan empiris, yaitu suatu pendekatan yang mengacu pada undang-undang, bahan kepustakaan, peraturan-peraturan tertulis atau bahan-bahan hukum lainnya yang bersifat sekunder dan mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dalam sistem kehidupan yang nyata.

Hasil penelitian ini mengungkapkan bahwa pengaturan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah berkaitan dengan penolakan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap akta jual beli tanah dapat dilihat dalam Pasal 39 ayat (1), dimana dalam pasal tersebut sudah dijalankan sesuai dengan semestinya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, karena tidak semua calon yang mau membuat akta jual beli di terima oleh PPAT, karena PPAT sebelum membuat akta jual beli terlebih dahulu dicek kebenarannya baik fisik maupun yuridis benar atau tidaknya berkas yang dibawa oleh para pihak agar tidak melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk mencegah terjadinya sengketa dikemudian hari. Sedangkan faktor-faktor yang menyebabkan penolakan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap akta jual beli tanah bagi masyarakat di Kabupaten Jayapura yaitu tetap berlandaskan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya pada Pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah yaitu antara lain para pihak yang hendak melakukan transaksi jual beli dihadapan PPAT tidak menyerahkan sertifikat yang asli hak atas tanah tersebut atau sertifikat yang diserahkan juga tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan, adapun juga mengenai bidang tanah yang belum terdaftar tetapi pihak yang bersangkutan tidak memberikan surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) PP 24/1997 atau surat keterangan dari Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut.

Kata Kunci : Penolakan, PPAT, Akta Jual Beli Tanah.

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO :

“Janganlah hendaknya kamu khawatir tentang apa pun juga, tetapi nyatakanlah dalam segala hal keinginanmu kepada Allah dalam doa dan permohonan dengan ucapan syukur”

(Filipi 4:6)

PERSEMBAHAN :

Karya tulis ini Kupersembahkan kepada :

1. Kedua Orang tuaKu yang Tercinta, Bapak Elias Wihyawari dan Ibu Irene Rekke yang telah membesarkan dan mendidik penulis hingga saat ini.
2. Saudara-saudaraKu yang Tersayang, Adai Rabi Yahudi Wihyawari, Tito Adolof Bistori Wihyawari, Yustitia Hera Eladora Wihyawari dan Golda Meir Wihyawari yang selalu mendampingi, memberi semangat dan dorongan kepada penulis.
3. Almamater Fakultas Hukum Universitas Cenderawasih.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yesus Kristus karena atas hikmat, berkat serta pertolongannya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan judul: “Penolakan Dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Akta Jual Beli Tanah Bagi Masyarakat Di Kabupaten Jayapura” adalah tugas akhir yang penulis lakukan dalam rangka menyelesaikan studi dan meraih gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Cenderawasih.

Penulis yakin bahwa skripsi sederhana ini tidak akan selesai jika bukan karena bantuan dari pihak-pihak yang selama ini selalu mendorong penulis untuk selalu berusaha dengan giat, oleh sebab itu pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Dr. Oscar Oswald O. Wambrauw, S.E., M.Sc.Agr. selaku Rektor Universitas Cenderawasih.
2. Bapak Prof. Dr. Frans Reumi, S.H., M.A., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Cenderawasih.
3. Bapak Daniel Tanati, S.H., M.H. selaku Ketua Bagian Hukum Perdata yang telah menyetujui judul yang diambil oleh penulis dalam penulisan skripsi ini.
4. Bapak Victor Th. Manengkey, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing I yang tak pernah bosan, penuh keseriusan, dan ketelitian membimbing dalam penulisan skripsi ini.

5. Bapak James Yoseph Palenewen, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing II yang meski dalam keadaan apapun selalu dengan sabar, kecermatan dan ketelitian memberi arahan bagi penulis dalam membuat skripsi ini sampai selesai.
6. Semua Bapak-bapak dan Ibu-ibu dosen yang telah memberikan ilmu pengetahuan hukum kepada penulis, serta seluruh staf administrasi Fakultas Hukum Universitas Cenderawasih yang telah banyak membantu penulis dalam menyelesaikan pendidikan.
7. Teman-teman Mahasiswa/i angkatan 2019 Fakultas Hukum Universitas Cenderawasih dan semua pihak yang tak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang kesemuanya telah memberikan bantuan moril kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini

Semoga bantuan moril dan materil dari Bapak-bapak, Ibu-ibu, rekan-rekan, segenap pihak dan keluarga, mendapat balasan dari Tuhan Yesus Kristus. Akhir kata penulis menyampaikan banyak terima kasih.

Jayapura,2023

MANDOMAS O. WIHYAWARI
NIM. 2019021014127

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
PERSETUJUAN	ii
PELAKSANAAN UJIAN.....	iii
ABSTRAK	iv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian	9
D. Manfaat Penelitian	9
E. Tinjauan Pustaka.....	10
F. Metode Penelitian	13
BAB II KAJIAN PUSTAKA	17
A. Pendaftaran Tanah	17
B. Hak-Hak Atas Tanah	27
C. Tinjauan tentang Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.....	31
D. Tinjauan Umum Tentang Sertifikat	33
E. Tinjauan Umum Tentang PPAT	41

F. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli.....	45
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	53
A. Pengaturan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah berkaitan dengan penolakan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap akta jual beli tanah	53
B. Faktor-faktor yang menyebabkan penolakan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap akta jual beli tanah bagi masyarakat di Kabupaten Jayapura.....	58
BAB IV PENUTUP.....	60
A. Kesimpulan	60
B. Saran	61
DAFTAR PUSTAKA	63