



**KAJIAN HUKUM TERHADAP PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH DALAM PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH
DI KOTA JAYAPURA**

SKRIPSI

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

Oleh:

YULIANA BULI
NIM 2019022014067

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS CENDERAWASIH
JAYAPURA
2023**

PERSETUJUAN

Skripsi ini telah disetujui
Pada tanggal, 21 Juni 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






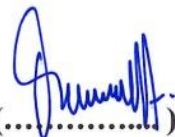

Daniel Tanati, S.H., M.H
NIP. 19730429 200212 1 001

PELAKSANAAN UJIAN

Skripsi ini telah diuji

Pada tanggal, 21 Juni 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 200812 1 004 |  (.....) |
| 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 |  (.....) |
| Anggota | <u>Margaretha G.M.I Mamoribo, S.H., LL.M</u> NIP. 19830216 200812 2 002 |  (.....) |

ABSTRAK

Penelitian ini dengan judul “Kajian Hukum Terhadap Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Di Kota Jayapura”. Tujuannya untuk mengetahui peranan PPAT dalam pendaftaran hak milik atas tanah untuk menjamin kepastian hukum bagi masyarakat di Kota Jayapura dan untuk mengetahui faktor-faktor yang di alami oleh PPAT sehingga mengalami keterlambatan dalam pendaftaran hak milik atas tanah untuk menjamin kepastian hukum bagi masyarakat di Kota Jayapura.

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

Hasil penelitian ini mengungkapkan bahwa peranan PPAT dalam pendaftaran hak milik atas tanah untuk menjamin kepastian hukum bagi masyarakat di Kota Jayapura sangatlah penting dimana PPAT sebagai pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta dalam peralihan hak atas tanah, akta pembebanan serta surat kuasa pembebanan hak tanggungan, juga bertugas membantu Kepala Kantor Pertanahan Nasional dalam melaksanakan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta tertentu sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan atau bangunan yang akan dijadikan dasar bagi bukti pendaftaran tanah. Sedangkan faktor-faktor yang dialami oleh PPAT sehingga mengalami keterlambatan dalam pendaftaran hak milik atas tanah yaitu terdapat persyaratan didalam PERKABAN 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan yang belum dapat dipenuhi oleh para pihak dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari sejak ditandatanganinya akta peralihan hak atas tanah tersebut, sehingga PPAT terlambat mendaftarkan aktanya, para pihak yang membuat akta menganggap bahwa akta peralihan hak atas tanah yang telah dibuat dihadapan PPAT sudah cukup sebagai alat bukti peralihan hak atas tanah, sehingga tidak perlu untuk melakukan proses balik nama pada kantor pertanahan, para pihak yang membuat akta memilih untuk mendaftarkan sendiri peralihan hak atas tanahnya pada kantor pertanahan, sehingga tidak memberikan kuasa kepada PPAT untuk melakukan pendaftaran peralihan haknya dan faktor waktu dan kesibukan para pihak sehingga menyebabkan PPAT sulit untuk meminta kelengkapan persyaratan pendaftaran peralihan hak atas tanah, apabila ada kelengkapan dokumen yang dianggap kurang lengkap oleh Kantor Pertanahan.

Kata Kunci: Peranan, PPAT, Pendaftaran, Hak Milik Atas Tanah, Kota Jayapura.

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO :

“Apapun juga yang kamu perbuat, perbuatlah dengan segenap hatimu seperti untuk Tuhan dan bukan untuk manusia”

(Kolose 3 :23)

PERSEMBAHAN :

Karya tulis ini Kupersembahkan kepada :

1. Kedua Orang tuaKu yang Tercinta Bapak (alm) Simon Sapu dan Ibu Christina Ida yang telah membesarkan dan mendidik penulis hingga saat ini.
2. Anak-anak-Ku yang Tersayang Arya, Iren, Viji dan Argandi yang selalu menemani, memberi semangat dan dorongan kepada penulis.
3. Sahabat-sahabatKu yang Terkasih, Ibu Kellen Maria, S.H., Ibu Supiyatmi, S.H., dan Ibu Mulia, S.H. yang selalu mendampingi dan memberikan motivasi kepada penulis.
4. Almamater Fakultas Hukum Universitas Cenderawasih.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yesus Kristus, karena atas hikmat, berkat serta pertolongannya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul “Kajian Hukum Terhadap Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Di Kota 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 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 di ambil 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 terima kasih dan berharap semoga skripsi ini bermanfaat bagi pembaca dan juga bagi penulis.

Jayapura, 21 Juni 2023

YULIANA BULI
NIM 2019022014067

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 | 17 |
| BAB II KAJIAN PUSTAKA | 21 |
| A. Hak Milik Atas Tanah..... | 21 |
| B. Tinjauan Umum Tentang Sertifikat | 28 |
| C. Pendaftaran Tanah | 31 |
| D. Tinjauan Umum Tentang PPAT | 43 |

| | |
|---|-----------|
| BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN | 48 |
| A. Peranan PPAT dalam Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah untuk menjamin kepastian hukum bagi masyarakat di Kota Jayapura | 48 |
| B. Faktor-Faktor yang dialami oleh PPAT sehingga mengalami keterlambatan dalam pendaftaran hak milik atas tanah untuk menjamin kepastian hukum bagi masyarakat di Kota Jayapura | 59 |
| BAB IV PENUTUP | 62 |
| A. Kesimpulan | 62 |
| B. Saran | 63 |
| DAFTAR PUSTAKA | 64 |