



**PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
DALAM PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH
PADA KANTOR PERTANAHAN TELUK WONDAMA
KABUPATEN TELUK WONDAMA**

SKRIPSI

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

Oleh:

HERMINA AGUSTINA NUSOWI

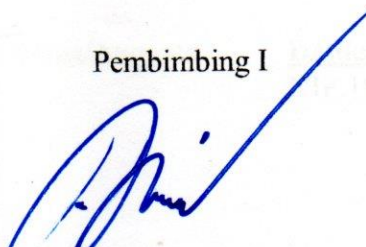
NIM. 2019021014441

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS CENDERAWASIH
JAYAPURA
2024**

PERSETUJUAN

Skripsi ini telah disetujui
Pada tanggal 22 februari 2024

Pembimbing I


Daniel Tanati, S.H., M.H
NIP. 19730429 200212 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 29 februari 2024

TIM PENGUJI

Ketua/Anggota

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

(.....)

Sekretaris/Anggota

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

(.....)

Anggota

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

(.....)

Anggota

Dr. Karel V. B. Baransano, S.H., M.H.
NIP. 19791220 200812 1 002

(.....)

Anggota

Dahlia Ketaren, S.H., M.H.
NIP. 19780527 200112 2 003

(.....)

ABSTRAK

Penelitian ini dengan judul “Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Pada Kantor Pertanahan Teluk Wondama Kabupaten Teluk Wondama”. Tujuannya untuk mengetahui peranan PPAT dalam pendaftaran hak milik atas tanah pada Kantor Pertanahan Teluk Wondama Kabupaten Teluk Wondama dan untuk mengetahui faktor-faktor yang di alami oleh PPAT sehingga mengalami keterlambatan dalam pendaftaran hak milik atas tanah pada Kantor Pertanahan Teluk Wondama Kabupaten Teluk Wondama.

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 pada Kantor Pertanahan Teluk Wondama Kabupaten Teluk Wondama 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 dan faktor-faktor yang di alami oleh PPAT sehingga mengalami keterlambatan dalam pendaftaran hak milik atas tanah yaitu terdapat persyaratan-persyaratan di dalam 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, selain itu juga 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, Kabupaten Teluk Wondama.

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO :

“Apapun yang saya miliki, di mana pun saya berada, saya dapat melewati apa pun di dalam Dia yang menjadikan saya siapa saya”

(Alkitab Filipi 4:13)

PERSEMBAHAN :

Karya tulis ini Kupersembahkan kepada :

1. Kedua Orang tuaKu yang Tercinta Bapak Eddyson Nusowi dan Ibu almh. Esterlina Sodefa yang telah membesarkan dan mendidik penulis hingga saat ini.
2. Saudara-saudaraKu yang Tersayang Megawaty Vony Piatawa, Herick Nusowi, Papuanus Nusowi, Ronal Nusowi, Anyke Nusowi, Allexandro Nusowi dan Isak Riky Rumbrapuk yang selalu mendampingi, memberi semangat dan dorongan kepada penulis.
3. 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 “Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Pada Kantor Pertanahan Teluk Wondama Kabupaten Teluk Wondama” 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. Wambrau, 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 di ambil oleh penulis dalam penulisan skripsi ini dan juga selaku Dosen Pembimbing I yang tak pernah bosan, penuh keseriusan, dan ketelitian membimbing dalam penulisan skripsi ini.
4. 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.

5. 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.
6. 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, 29 februari 2024

HERMINA A. NUSOWI
NIM. 2019021014441

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	22
A. Hak Milik Atas Tanah.....	22
B. Tinjauan Umum Tentang Sertifikat.....	29
C. Pendaftaran Tanah.....	32
D. Tinjauan Umum Tentang PPAT.....	44

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	49
A. Peranan PPAT dalam pendaftaran hak milik atas tanah pada Kantor Pertanahan Teluk Wondama Kabupaten Teluk Wondama	49
B. Faktor-faktor yang dialami oleh PPAT sehingga mengalami keterlambatan dalam pendaftaran hak milik atas tanah pada Kantor Pertanahan Teluk Wondama Kabupaten Teluk Wondama	60
BAB IV PENUTUP	63
A. Kesimpulan.....	63
B. Saran.....	64
DAFTAR PUSTAKA	65