

PENULISAN SKRIPSI

**PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM
PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH KARENA JUAL BELI DI
KOTA AMBON**



Diajukan oleh :

Pravita Angelie Sucelaw

NPM : 190513535
Program Studi : Hukum
**Program Kekhususan : Hukum Pertanahan, Lingkungan
Hidup dan Hukum Adat.**

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

2023

PENULISAN SKRIPSI

PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM

PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH KARENA JUAL BELI DI

KOTA AMBON



Diajukan oleh :

Pravita Angelie Sucelaw

NPM : 190513535

Program Studi : Hukum

**Program Kekhususan : Hukum Pertanahan, Lingkungan
Hidup dan Hukum Adat.**

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

2023

HALAMAN PERSETUJUAN

PENULISAN SKRIPSI

**PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PERALIHAN
HAK MILIK ATAS TANAH KARENA JUAL BELI DI KOTA AMBON**



Diajukan Oleh:

Pravita Angelie Sucelaw

NPM : 190513535
Program Studi : Hukum
**Program Kekhususan : Hukum Pertanahan, Lingkungan
Hidup, dan Hukum Adat**

Telah Disetujui

Dosen Pembimbing

Dr. V. Hari Supriyanto, S.H.,M.Hum.

Tanggal : 26/4 2023

Tanda tangan:



HALAMAN PENGESAHAN

**PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM
PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH KARENA JUAL BELI DI
KOTA AMBON**



Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji

Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Dalam Sidang Akademik yang diselenggarakan pada:

Hari : Jumat
Tanggal : 14 April 2023
Tempat : Ruang SAF Lt. II

Susunan Tim Penguji:

Ketua : Dr. D. Krisnantoro, S.H., M.Hum.

Sekretaris : Maria Hutapea, S.H., M.Hum.

**Anggota : Dr. V. Hari Supriyanto, S.H.,
M.Hum.**

Tanda Tangan

Mengesahkan

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Atma Jaya Yogyakarta



Dr. Murti Widiyastuti, S.H., M.Hum.
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

MOTTO

“Waktu aku takut, aku ini percaya kepada-MU”

Mazmur 56 : 4



KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa telah mencurahkan berkat dan kasih karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi dengan judul **“PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH KARENA JUAL BELI DI KOTA AMBON”** dengan baik dan lancar karena sebagai salah satu syarat yang harus dipenuhi untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, namun penulis tetap berusaha untuk melakukan yang terbaik dalam penulisan skripsi ini. Pada kesempatan ini, penulis mengucapkan terima kasih kepada para pihak yang membantu dalam penyusunan penulisan skripsi ini, yaitu:

1. Tuhan Yesus yang selalu membantu, menyertai, dan memberi berkat kepada penulis sebagai hamba-Nya dalam keadaan senang maupun sedih sampai saat ini.
2. Bapak Dr. G. Sri Nurhartanto, S.H., LL.M, selaku Rektor Universitas Atma Jaya Yogyakarta periode 2023-2027
3. Bapak Prof. Ir. Yoyong Arfiadi, M. Eng., Ph.D, selaku Rektor Universitas Atma Jaya Yogyakarta periode 2019-2023.
4. Ibu Dr. Y. Sari Murti Widiyastuti, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

5. Bapak Dr. J. Widiantoro, S.H.,M.H., selaku dosen pembimbing akademik yang telah membimbing penulis dalam proses akademik
6. Bapak Dr. V. Hari Supriyanto, S.H.,M.Hum., selaku dosen pembimbing skripsi yang telah membimbing serta memberikan masukan, arahan, dan nasihat sehingga penulisan skripsi ini dapat selesai dengan baik.
7. Bapak Dr. D. Krismantoro, S.H., M.Hum., dan Ibu Maria Hutapea,S.H., M.Hum., sebagai dosen penguji yang telah meluangkan waktu untuk memberikan ujian pendadaran dan masukkan sehingga penulisan skripsi ini dapat lebih baik.
8. Seluruh dosen, staff, dan keluarga besar Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
9. Bapak Resa Maelissa, S, ST selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran di Kantor Pertanahan Kota Ambon yang telah bersedia menjadi narasumber pada penulisan skripsi ini.
10. Ibu Vertjie J Mantayborbir, S.H.,M.Kn, bapak Eddy Sucelaw, S.H., bapak Abraham Y. Nendissa, S.H.,M.Kn. sebagai responden-responden PPAT yang telah bersedia membantu penulis dalam penulisan skripsi ini.
11. Untuk papa, mama dan kedua adik yang selalu memberikan doa, semangat, pujian, dan cinta kasih yang tiada hentinya kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini agar dapat membanggakan papa dan mama.
12. Untuk sahabat-sahabat penulis semasa sekolah Verencia Sipasulta, Leonie Pelupessy, Aleel Parera, Stanley Lekal, Jessa Latukolan, Imelda Urath,

Kezya Muskita, dan Daniella Polnaya yang sampai saat ini setia menemani memberikan dukungan, semangat, hiburan, dan tempat penulis berkeluh kesah.

13. Untuk teman – teman di Fakultas Hukum Atmajaya yaitu Ruth Pricillia Panggabean, Ayu Putu Tunjung Sari, Meirysia, Dianing Puspita, Felicia Gretchen, Valenta Audrey Sibuea yang selalu memberikan dukungan, membantu penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini, dan terimakasih atas dinamikanya.

14. Dan seluruh pihak yang penulis tidak sebutkan satu persatu, yang telah membantu proses penulisan skripsi ini.

Akhir dari kata penulis mengucapkan terimakasih serta memberikan doa dan harapan agar penulisan hukum atau skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis dan pembacanya.

Yogyakarta, 9 Maret 2023

Penulis,

Pravita Angelie Sucelaw

ABSTRACT

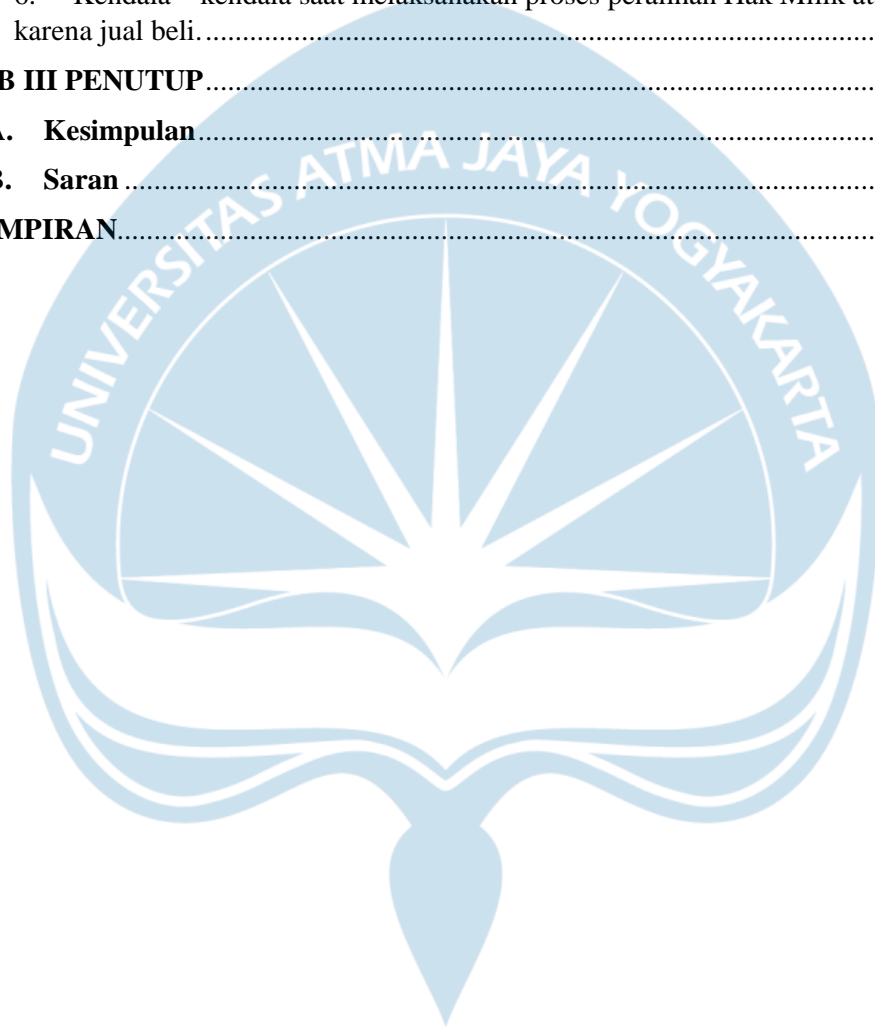
*In this research entitled **The Role of Land Deed Officials in the Transfer of Land Ownership Rights Due to Sale and Purchase in Ambon City**, it aims to find out the role of land deed officials in the transfer of rights due to sale and purchase and also help provide knowledge to the community in Ambon City. The research method in this legal writing with the type of empirical legal research using a descriptive qualitative analysis method. The result of this legal writing research is that the implementation of the role of PPAT in the transfer of land rights due to sale and purchase in Ambon City is in accordance with the provisions in Government Regulation Number 37 of 1998 concerning the Regulation of the Position of Land Deed Official Government Regulation Number 37 of 1998 Jo Government Regulation Number 24 of 2016, namely carrying out land registration activities by making deeds as a means of proving that certain legal acts have been carried out regarding land rights or ownership rights to apartment units which will be used as the basis for registering changes in land registration data caused by legal acts. Not only making authentic deeds, PPAT also helps assist the land office by checking the completeness of the documents that are a requirement for making a deed of sale and purchase. In making payments of Fees on Acquisition of Land and Building Rights (BPHTB) and Income Tax (PPh) regarding the calculation, procedures and payment processes in a transfer of land rights will not be separated from the assistance of PPAT.*

Keywords: *Land Deed Officials, Transfer of Ownership Rights to Land Due to Sale and Purchase, the land office.*

DAFTAR ISI

PENULISAN SKRIPSI	i
MOTTO	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xi
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Tujuan Penelitian	4
D. Manfaat Penelitian	5
E. Keaslian Penelitian	5
F. Batasan Konsep	11
G. Metode Penelitian	12
H. Sistematika Penulisan Hukum/ Skripsi	16
BAB II PEMBAHASAN	17
A. Tinjauan tentang Hak Milik Atas Tanah	17
1. Pengertian Hak Milik.....	17
2. Subjek dari Hak Milik.....	18
3. Proses terjadinya Hak Milik.....	20
4. Hapusnya Hak Milik Atas Tanah.....	22
5. Peralihan Hak Milik Atas Tanah.....	24
B. Tinjauan tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	26
1. Pengertian PPAT.....	26
2. Macam-macam PPAT.....	27
3. Tugas, Kewenangan, dan Kewajiban PPAT	29
4. Pengangkatan PPAT	34
5. Pemberhentian PPAT.....	35
C. Hasil Penelitian	36
1. Gambaran Umum Mengenai Kota Ambon	36

2. Data Responden	39
3. Perbedaan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Notaris.....	42
4. Peran dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli.	44
5. Proses Peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli.	48
6. Kendala – kendala saat melaksanakan proses peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli.	60
BAB III PENUTUP	62
A. Kesimpulan	62
B. Saran	63
LAMPIRAN	67



DAFTAR TABEL

Tabel 1 . Wilayah Administrasi Kota Ambon.....	37
Tabel 2 . Daftar Kecamatan di Kota Ambon.....	38
Tabel 3. Nama dan Pendidikan Terakhir Responden.....	39
Tabel 4. Masa Jabatan Responden	40
Tabel 5. Jumlah Akta yang dibuat responden	41



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 . Peta Kota Ambon	38
Gambar 2. Contoh Pengecekan Sertifikat secara online.	53
Gambar 3. Pendaftaran BPHTB secara online.....	54



SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini penulis menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya asli penulis, bukan merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain. Jika skripsi / legal memoraandum ini terbukti merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain maka penulis bersedia menerima sanksi akademik dan/atau sanksi hukum yang berlaku.

Yogyakarta, 9 Maret 2023

Yang menyatakan,

Pravita Angelie Sucelaw