

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERAN DAN TANGGUNG JAWAB
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PENDAFTARAN
TANAH BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NO 24 TAHUN
1997**

SKRIPSI

Diajukan Kepada

Universitas Pendidikan Ganesha

Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Dalam Menyelesaikan

Program Sarjana Ilmu Hukum

OLEH:

LUH PUTU MARCHIELLA ANDIA RISTY

NIM. 1714101119

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

JURUSAN HUKUM DAN KEWARGANEGARAAN

FAKULTAS HUKUM DAN ILMU SOSIAL

UNIVERSITAS PENDIDIKAN GANESHA

SINGARAJA

2023

SKRIPSI

**DIAJUKAN UNTUK MELENGKAPI TUGAS
DAN MEMENUHI SYARAT-SYARAT UNTUK
MENCAPAI GELAR SARJANA HUKUM**

Menyetujui

Pembimbing I



Pembimbing II



Komang Febrinayanti Dantes, S.H.,M.Kn. Muhamad Jodi Setianto, S.H.,M.H

NIP. 198402092005012002

NIP. 199005272019031015



Skripsi Oleh Luh Putu Marchiella Andia Risty

Telah Dipertahankan Di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal 25 Oktober 2022

Dewan Penguji



Komang Febrinayanti Dantes, S.H.,M.Kn.

(Ketua)

NIP. 198402092005012002



Muhammad Jodi Setianto, S.H.,M.H

(Anggota)

NIP. 199005272019031015



Dr. Dewa Gede Sudika Mangku, S.H., LL.M.

(Anggota)

NIP.198412272009121007

Diterima oleh Panitia Ujian Fakultas Hukum dan Ilmu Sosial

Universitas Pendidikan Ganesha

Guna memenuhi syarat-syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum


Pada:

Hari : Selasa

Tanggal : 25 Oktober 2022

Ketua Ujian,

Sekretaris Ujian,



Dr. I Nengah Suastika, S.Pd., M.Pd.
NIP. 198007202006041001

Ni Putu Rai Yuliantini, S.H., M.H
NIP. 198307162008122003

Mengesahkan

Dekan Fakultas Hukum dan Ilmu Sosial



Prof. Dr. Sukadi, M.Pd., M.Ed.
NIP. 196303101988031003

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Nama : Luh Putu Marchiella Andia Risty
Tempat, Tanggal Lahir : Lemukih, 09 Maret 1999
NIM : 1714101119
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum dan Ilmu Sosial

Dengan ini saya menyatakan bahwa karya tulis yang berjudul **“Tinjauan Yuridis Terhadap Peran Dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Pendaftaran Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997”** beserta seluruh isinya adalah benar-benar karya sendiri dan saya tidak melakukan penjiplakan dan pengutipan dengan cara-cara yang tidak sesuai dengan etika yang berlaku dalam masyarakat keilmuan. Atas pernyataan saya ini, saya siap menanggung resiko/sanksi yang dijatuhkan kepada saya, apabila di kemudian ditemukan adanya pelanggaran atas etika keilmuan dalam karya saya ini atau ada klaim terhadap keaslian karya saya ini.

Singaraja, 25 Oktober 2022

Yang menyatakan,



Luh Putu Marchiella Andia Risty

NIM. 1714101119

PRAKATA

Puji syukur penuli panjatkan kepada Ida Sang Hyang Widi Wasa/Tuhan Yang Maha Esa. Karena atas Berkat dan Rahmat Karunia-Nya, penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Tinjauan Yuridis terhadap Peran dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pendaftaran Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997”**

Skripsi ini disusun dalam rangka memenuhi salah satu syarat dalam menyelesaikan studi untuk memperoleh gelar sarjana dalam bidang Ilmu Hukum di Universitas Pendidikan Ganesha. Dalam menyelesaikan skripsi ini, penulis banyak mendapat bantuan baik secara moral maupun material dari berbagai pihak. Untuk itu, dalam kesempatan kali ini, penulis mengucapkan terimakasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. I Nyoman Jampel, M.Pd, selaku Rektor Universitas Pendidikan Ganesha beserta stafnya yang telah memberikan motivasi dan fasilitas sehingga penulis dapat menyelesaikan studi dan melakukan penelitian ini sesuai dengan rencana penulis.
2. Bapak Prof. Dr. Sukadi, M.Pd., M.Ed, selaku Dekan Fakultas Hukum dan Ilmu Sosial Universitas Pendidikan Ganesha atas fasilitas yang diberikan sehingga penulis bisa menyelesaikan studi sesuai dengan rencana penulis
3. Bapak Dr. Dewa Gede Sudika Mangku, S.H., LL.M, selaku Ketua Jurusan Hukum dan Kewarganegaraan Universitas Pendidikan Ganesha sekaligus selaku Pembimbing Akademik penulis yang selalu memberikan bimbingan serta semangat dan motivasi kepada penulis sehingga penulis bisa menyelesaikan skripsi ini sesuai rencana.
4. Ibu Rai Yuliantini, S.H., M.H, selaku koorprodi Ilmu Hukum Universitas Pendidikan Ganesha yang telah memberikan bimbingan dan motivasi kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini tepat pada waktunya.
5. Bapak Dr. Made Sugi Hartono, S.H., M.H, selaku Sekretaris Jurusan Hukum dan Kewarganegaraan atas bimbingan dan dukungan kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini tepat pada waktunya.

6. Ibu Komang Febrinayanti Dantes, S.H.,M.Kn. dosen lingkup Ilmu Hukum sekaligus Dosen Pembimbing I penulis, yang selalu memberikan bimbingan dengan penuh kesabaran kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini tepat pada waktunya.
7. Bapak Muhamad Jodi Setianto, S.H.,M.H selaku Pembimbing II penulis yang selalu memberikan bimbingan dan masukan dalam pembuatan skripsi ini sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi sesuai rencana.
8. Bapak I Dewa Gede Herman Yudiawan selaku Dosen Penguji yang selalu memberikan masukan dalam pembuatan skripsi ini sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi sesuai rencana.
9. Bapak Si Ngurah Ardhya, S.H.,M.H, Ibu Gusti Ayu Apsari Hadi, S.H.,M.H selaku dosen lingkup Prodi Ilmu Hukum serta staf pengajar dan tata usaha program studi ilmu hukum yang telah memberikan banyak Ilmu Pengetahuan selama berkuliah di Universitas Pendidikan Ganesha.
10. Kedua orang tua penulis yakni I Gede Widiawan dan Luh Andriyani yang telah banyak berkorban dalam mengasuh, mendidik dan senantiasa selalu memberikan dukungan penuh, bimbingan, motivasi, doa serta cinta kasih secara tulus kepada penulis, skripsi ini hanya bentuk kecil dari usaha dan tanggung jawab penulis dalam memenuhi cita-cita dan harapan kalian dan tidak pernah sebanding dengan pengorbanan dan kerelaan kalian dalam mendidik serta membesarkan penulis.
11. Saudara-saudari tercinta penulis Kadek Septia Andia Risty, Komang Maha Vinayaka Andia Kasunu dan Ketut Bayu Vighneswara Andia Kasunu yang selalu memberikan semangat serta doa selama penulis menulis skripsi ini sampai terselesaikan sesuai rencana.
12. Sahabat-sahabat Themis, Ni Putu Ari Swandewi, S.H, Ni Putu Era Daniati, S.H, dan Putri Aliffia Risqi yang senantiasa selalui memotivasi penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
13. Teman-Teman *Cours De Droit* yang selalu memberikan semangat dan motivasi dalam penyelesaian skripsi ini.
14. Seluruh rekan-rekan mahasiswa Program Studi Ilmu Hukum angkatan 2017, terimakasih atas bantuan, keceriaan dan pertemanan yang terjalin.

15. Ni Luh Dinda Ajeng Wahyuni, S.Pd yang selalu memberikan motivasi dan dukungan kepada penulis dalam penyusunan skripsi ini.
16. Komang Vivin Silviana yang selalu memberikan semangat serta mendorong saya untuk menyelesaikan skripsi ini.
17. Ulwiyah Bariroh sahabat seperjuangan saya dalam penyelesaian skripsi ini.
18. Yeni Anitasari, sahabat di dunia maya yang selalu memberikan hiburan, dukungan serta selalu mengingatkan penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.
19. Kepada sahabat-sahabat penulis di dunia maya, Siren, Keshi, Varko, atas semua dukungan dan semangat yang diberikan selama masa pembuatan skripsi.
20. Serta semua pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Semoga Tuhan senantiasa memberikan karunia atas budi baik dari semua pihak yang telah membantu penulis dalam penyelesaian skripsi ini. Penulis menyadari bahwa tulisan ini jauh dari kata sempurna, oleh karena itu, penulis membutuhkan kritik maupun saran yang konstruktif dari pembaca guna penyempurnaan skripsi ini. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua dalam perkembangan dunia Pendidikan.

Singaraja, 25 Oktober 2022

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN AWAL	
DAFTAR ISI.....	vi
BAB I.....	1
PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Identifikasi Masalah	10
1.3 Pembatasan Masalah	11
1.4 Rumusan Masalah	11
1.5 Tujuan.....	11
1.6 Manfaat Penelitian.....	12
BAB II.....	14
TINJAUAN PUSTAKA	14
2.1 Peran dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	14
2.1.1 Dasar Hukum	14
2.1.2 Jenis-Jenis Akta Yang dibuat.....	15
2.1.3 Hak dan Kewajiban PPAT	16
2.1.4 Larangan PPAT	21
2.2 Pendaftaran Tanah	22
2.2.1 Sejarah Pendaftaran Tanah di Indonesia.....	26
2.2.2 Kegiatan Pendaftaran Tanah	38
2.2.3 Sistem Pendaftaran Tanah.....	40
2.2.4 Pendaftaran yang wajib dilakukan oleh PPAT.....	41
2.3 Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	43
2.3.1 Pengangkatan dan Pemberhentian PPAT.....	46
2.3.2 Wilayah Kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	48
2.3.3 Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah	50
2.4 Lembaga Pendaftaran Tanah	51
2.4.1 Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia	52
2.4.2 Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng	53
BAB III	56
METODE PENELITIAN.....	56
3.1 Jenis Penelitian	56

3.2	Jenis Pendekatan.....	57
3.3	Bahan Hukum.....	59
3.4	Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	60
3.5	Teknik Analisa Bahan Hukum	61
BAB IV		63
PEMBAHASAN		63
4.1	Peran dan Tanggung Jawab PPAT dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997	63
4.2	Kendala umum yang dihadapi Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah	93
BAB V.....		99
PENUTUP.....		99
5.1	KESIMPULAN	99
5.2	SARAN	100
DAFTAR RUJUKAN		

