

**PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH  
BERDASARKAN AKTA JUAL BELI YANG SUDAH LEWAT  
WAKTU DI KOTA PADANG**

**TESIS**

*Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Guna Memperoleh Gelar Magister  
Kenotariatan*



**OLEH**

**M. ZAKI**

**NIM. 2120123030**

**Komisi Pembimbing:**

**Prof. Dr. Kurnia Warman, S.H.,M.Hum. (Ketua Pembimbing)**

**Dr. Syofiarti, S.H.,M.Hum. (Anggota Pembimbing)**

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ANDALAS**

**PADANG**

**2023**

# **PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH BERDASARKAN AKTA JUAL BELI YANG SUDAH LEWAT WAKTU DI KOTA PADANG**

*(M. Zaki, 2120123030, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas, Tahun 2023)*

## **ABSTRAK**

Penelitian ini mengkaji dampak hukum dari keterlambatan pendaftaran Akta Jual Beli Tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Padang, yang menjadi pusat pertumbuhan ekonomi pesat. PPAT memiliki tanggung jawab membuat Akta Jual Beli (AJB) sebagai bukti peralihan hak tanah dan mendaftarkannya ke Badan Pertanahan Nasional. Namun, seringkali dari BPN tidak memenuhi batas waktu yang ditentukan, berpotensi merugikan pemilik tanah dan menciptakan potensi sengketa hukum. Ini menekankan perlunya mempertimbangkan implikasi hukum dari keterlambatan ini untuk memastikan keabsahan kepemilikan hak atas tanah dan menghindari masalah hukum di masa depan, terutama dengan pertumbuhan ekonomi yang pesat di Kota Padang. Penelitian ini merumuskan masalah yaitu : 1. Mengapa terjadi keterlambatan Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) mengurus pendaftaran peralihan hak milik berdasarkan akta jual beli di kota Padang? 2. Bagaimana proses balik nama Sertipikat hak milik atas tanah berdasarkan akta jual beli yang sudah lewat waktu waktu di kota Padang? 3. Bagaimana akibat hukum dari keterlambatan didaftarkannya akta jual beli tanah ke kantor Badan pertanahan Nasional (BPN) terhadap proses balik nama Sertipikat hak milik atas tanah di kota Padang, dan bagaimana tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas keterlambatan tersebut? Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis-empiris. Hasil penelitian didapatkan bahwa: 1. Penyebab terjadinya Keterlambatan PPAT mengurus pendaftaran peralihan hak milik berdasarkan akta jual beli di kota Padang yaitu Aplikasi BPN sering mengalami masalah, kurang terintegrasinya antar aplikasi BPN dengan aplikasi instansi pemerintah lainnya, 2. Proses balik nama Sertipikat hak milik jual beli tanah Setelah berkas disampaikan ke Kantor Pertanahan, pihak BPN melakukan pemeriksaan terhadap berkas yang akan didaftarkan, jika ada kesalahan dan kekurangan terhadap berkas yang akan didaftarkan maka pihak BPN akan melakukan koordinasi dengan PPAT bersangkutan, jika permasalahan timbul dari sistem BPN itu sendiri maka pihak BPN akan segera memperbaikinya. 3. Dampak pembinaan dan pengawasan terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wilayah kerja Kota Padang oleh pejabat Kantor Pertanahan Kota Padang adalah terciptanya tertib administrasi. Pembinaan dan pengawasan belum berjalan dengan maksimal sehingga masih ada PPAT yang melakukan pelanggaran dan terkesan mengabaikan sanksi yang telah diberikan. Terhadap PPAT yang melakukan pelanggaran atau kelalaian, Kepala Kantor Pertanahan memberikan sanksi berupa teguran tertulis dan teguran tidak tertulis atau lisan sebagaimana yang telah diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan pejabat Pembuat Akta Tanah. Hambatan dalam pelaksanaan pembinaan dan pengawasan PPAT oleh pejabat Kantor Pertanahan Kota Padang adalah waktu dan anggaran. Upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Padang khususnya Subseksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT adalah selalu melakukan sosialisasi ketika pelaksanaan pelantikan PPAT, melakukan pengawasan dan pembinaan secara maksimal, menjalin komunikasi baik formal maupun informal dengan PPAT guna tercapainya maksud dan tujuan dari pengawasan dan pembinaan.

**Kata Kunci : *Tanggung Jawab PPAT, BPN, Akta Jual Beli, Pendaftaran Peralihan Hak Milik***

**REGISTRATION OF OWNERSHIP TRANSFER OF LAND BASED ON  
OVERDUE LAND SALE DEEDS IN THE CITY OF PADANG**  
(M. Zaki, 2120123030, Master of Notary Law, Faculty of Law, Andalas University,  
2023)

**ABSTRACT**

*This research examines the legal impact of delays in registering Land Sale and Purchase Deeds by Land Deed Drafting Officials (PPAT) in Padang City, which is the center of rapid economic growth. PPAT has the responsibility to make a Deed of Sale and Purchase (AJB) as proof of the transfer of land rights and register it with the National Land Agency. However, BPN often does not meet the specified time limits, potentially harming land owners and creating potential legal disputes. This emphasizes the need to consider the legal implications of this delay to ensure the validity of land ownership rights and avoid future legal problems, especially with the rapid economic growth in Padang City. This research formulates the problem, namely: 1. Why is there a delay in the Land Deed Making Officer (PPAT) processing the registration of the transfer of ownership rights based on the sale and purchase deed in the city of Padang? 2. What is the process for changing the name of a certificate of ownership of land based on a deed of sale and purchase which has already expired in the city of Padang? 3. What are the legal consequences of the delay in registering the deed of sale and purchase of land at the office of the National Land Agency (BPN) on the process of changing the name of the Certificate of ownership of land? land in the city of Padang, and what is the responsibility of the Land Deed Drafting Officer (PPAT) for this delay? This research uses a juridical-empirical approach. The research results showed that: 1. The reason for delays in PPAT processing the registration of transfer of ownership rights based on the sale and purchase deed in Padang City is that the BPN application often experiences problems, there is a lack of integration between the BPN application and other government agency applications, 2. Process of changing the name of the land sale and purchase title certificate after the file has been submitted to the office. In Land Affairs, the BPN will inspect the files to be registered. If there are errors or deficiencies in the files to be registered, the BPN will coordinate with the PPAT concerned. If problems arise from the BPN system itself, the BPN will immediately correct them. 3. The impact of guidance and supervision of Land Deed Drafting Officials (PPAT) in the Padang City working area by Padang City Land Office officials is to create administrative order. Guidance and supervision have not been running optimally so that there are still PPATs who commit violations and appear to ignore the sanctions that have been given. For PPATs who commit violations or negligence, the Head of the Land Office will give sanctions in the form of written warnings and unwritten or verbal warnings as regulated in the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency Number 2 of 2018 concerning the Development and Supervision of Officials Making Land Deeds. . The obstacles in implementing PPAT guidance and supervision by Padang City Land Office officials are time and budget. The efforts made by the Padang City Land Office, especially the Land Rights Data Maintenance and PPAT Development Subsection, are to always carry out socialization during the PPAT inauguration, carry out maximum supervision and guidance, establish formal and informal communication with PPAT in order to achieve the aim sand objectives of supervision and guidance.*

**Keywords:** *Responsibilities of PPAT, BPN, Deed of Sale and Purchase, Registration of Ownership Transfer*