

KEKUATAN HUKUM AKTA OTENTIK NOTARIS DAN PPAT DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH

OLEH:

AISYAH BADRIYAH

100111100134

ABSTRAK

Akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT adalah dua profesi yang berbeda dan kewenangannya juga berbeda, namun ditemui Notaris juga berprofesi sebagai PPAT. PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Sedangkan Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang. Hal ini menjadi menarik diteliti karena kedua profesi tersebut mempunyai kewenangan untuk membuat akta otentik. Oleh karena itu penelitian ini dilakukan untuk mengetahui kekuatan hukum akta otentik Notaris dan akta PPAT dalam peralihan hak atas tanah. Metode yang digunakan adalah Normatif. Adapun pendekatan masalah menggunakan pendekatan perundang-undangan. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa akta otentik Notaris lebih berkekuatan hukum karena akta Notaris memenuhi unsur keotentikan suatu akta karena bentuk akta Notaris ditentukan oleh undang-undang, sedangkan akta PPAT ditentukan oleh peraturan pemerintah dan peraturan menteri yang jika dilihat dengan hierarki peraturan perundang-undangan kedudukan undang-undang lebih tinggi daripada peraturan pemerintah. Kemudian dalam peralihan hak atas tanah harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh PPAT karena akta tersebut merupakan persyaratan untuk dapat didaftarkan kepada Badan Pertanahan Nasional sebagaimana yang diatur dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Namun bukan berarti akta yang dibuat oleh pejabat umum lainnya yaitu Notaris tidak sah, karena Notaris juga berwenang dalam pembuatan akta yang berkaitan dengan pertanahan.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN TIM PENGUJI.....	iii
SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIAT.....	iv
MOTTO.....	v
PERSEMBAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
ABSTRAK.....	ix
DAFTAR ISI.....	x

BAB I KEKUATAN AKTA OTENTIK NOTARIS DAN AKTA OTENTIK PPAT DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH

1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	6
1.3. Tujuan Penulisan.....	7
1.4. Manfaat Penelitian.....	7
1.5. Metode Penelitian.....	7
1.5.1. Jenis Penelitian	7
1.5.2. Pendekatan Masalah	8
1.5.3. Bahan Hukum	8
1.6. Pertanggungjawaban sistematika.....	10

BAB II TINJAUAN TENTANG PERALIHAN HAK DAN KEKUATAN AKTA OTENTIK

2.1. Peralihan Hak	12
2.1.1. Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah	13
2.1.2. Jenis-jenis Cara Peralihan Hak Atas Tanah	15
2.1.3. Hapusnya Peralihan Hak Atas Tanah.....	17
2.2. Hak-hak atas Tanah yang Dapat Beralih/Dialihkan	17
2.3. Kekuatan Hukum Akta Otentik	27
2.4. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sebagai Pejabat Umum.....	30
2.4.1. Pejabat	30
2.4.2. Pejabat Umum	31

BAB III KEDUDUKAN AKTA NOTARIS DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

3.1. Kekuatan Hukum Antara Akta Notaris Dan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Peralihan Hak Atas Tanah	33
3.1.1. Akta Notaris	33
3.1.2. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	43
3.1.3. Kedudukan Peraturan Akta Notaris dan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Dilihat Dari Hierarki Peraturan Perundang undangan.....	47

3.1.4. Kedudukan Akta Notaris dan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dilihat dari Asas-asas Peraturan Perundangan.....	49
3.2. Peralihan Hak Atas Tanah yang harus dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	52
3.2.1. Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Hukum Pertanahan.....	52
3.2.2. Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah.....	57
BAB IV PENUTUP	
4.1 Simpulan	63
4.2 Saran	64
DAFTAR PUSTAKA.....	65