



**TANGGUNG JAWAB DAN AKIBAT HUKUM  
KETERLAMBATAN PENDAFTARAN AKTA PERALIHAN  
HAK ATAS TANAH YANG DIDAFTARKAN PADA KANTOR  
PERTANAHAN KABUPATEN BATANG**

**TESIS**

**Disusun**

**Dalam Rangka Menyusun Tesis S2  
Program Studi Magister Kenotariatan**

**Oleh :**

**SUKRON MAKMUN, S.H**

**NPM. 211003741020614**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG**

**2024**



**TANGGUNG JAWAB DAN AKIBAT HUKUM  
KETERLAMBATAN PENDAFTARAN AKTA PERALIHAN  
HAK ATAS TANAH YANG DIDAFTARKAN PADA KANTOR  
PERTANAHAN KABUPATEN BATANG**

**TESIS**

**Disusun**

**Dalam Rangka Menyusun Tesis S2  
Program Studi Magister Kenotariatan**

**Pembimbing,**

**Dr. Rr. Widvarini Indriasti W, SH.,M.Hum**

**NIDN. 0613086203**

**Peneliti,**

**Sukron Makmun, S.H**

**NPM. 211003741020614**

**Mengetahui,**

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan**

**Universitas 17 Agustus 1945 Semarang**



**Prof. Dr. Retiyowati, S.H., M.H.**

**NIDN. 0609096301**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG**

**2024**

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

**Nama** : **Sukron Makmun, S.H**

**NPM** : **211003741020614**

**Program Studi** : **Magister Kenotariatan**

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan didalamnya tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan untuk memperoleh kesarjanaan baik strata satu, strata dua, dan atau strata tiga di suatu perguruan tinggi dan atau Pendidikan lain. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penenrbitan yang belum atau tidak diterbitkan, sumber dijelaskan di dalam tulisan dan daftar Pustaka. Apabila saya melanggar pernyataan tersebut, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku

Semarang, 26 September 2024

Penulis,



**Sukron Makmun, S.H**

## KATA PENGANTAR

Segala puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT, karena hanya dengan nikmat dan karunia-Nya sehingga penulis bisa menyelesaikan penulisan Tesis dengan judul **“TANGGUNG JAWAB DAN AKIBAT HUKUM KETERLAMBATAN PENDAFTARAN AKTA PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG DIDAFTARKAN PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BATANG”**. Dan tak lupa pula Shalawat serta salam semoga tetap terlimpahkan kepada junjungan kita Nabi besar Muhammad SAW, sang pembawa kabar gembira dan sebaik-baiknya tauladan bagi yang mengharap Rahmat dan Hidayah-Nya.

Tujuan dari penulisan Tesis ini adalah untuk memenuhi syarat dalam mencapai derajat Magister Kenotariatan pada Program Studi Pasca Sarjana Universitas 17 Agustus 1945 Semarang.

Selama proses penulisan Tesis ini, begitu banyak bantuan dan dukungan yang diterima penulis dari berbagai pihak, untuk itu dalam kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapa terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. Drs. H. Suparno, M.Si., selaku Rektor Universitas 17 Agustus 1945 Semarang.
2. Prof. Dr. Edy Lisdiyono, S.H., M.Hum., selaku Dekan Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 Semarang.
3. Prof. Dr. Setiyowati, S.H., M.H. selaku Kepala Program Studi Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 Semarang.
4. Dr. Rr. Widyarini IW, SH.,M.Hum. selaku dosen pembimbing yang telah meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, masukan, juga tambahan referensi serta ilmunya dan dengan penuh sabar dan penuh perhatian dalam penulisan Tesis ini.
5. Seluruh Bapak / Ibu dosen Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 Semarang yang telah memberikan pengetahuan, ilmu yang bermanfaat selama masa perkuliahan.
6. Seluruh staff dan karyawan Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 Semarang yang telah memberikan bantuan kepada Penulis.
7. Kedua Orang Tua saya Alm. Imron Abdurrohman dan Siti Murdiyati beserta kedua kakak saya Ulfiatus Solichah dan Imam Mudin terima kasih atas doa dan dukungannya, baik moril maupun materiil. Kalian adalah malaikat yang dikirim oleh ALLAH SWT serta anugrah terindah bagiku. Terima kasih atas kasih sayang yang selama ini telah dicurahkan untukku. Semoga anakmu & adikmu ini bisa menjadi anak & adik yang kelak akan membanggakan dan membahagiakanmu.

8. Terakhir, terima kasih untuk diri sendiri, karena telah mampu berusaha keras & berjuang sejauh ini. Mampu mengendalikan diri dari berbagai macam tekanan diluar keadaan & tidak pernah memutuskan menyerah sesulit apapun proses penyusunan Tesis ini dengan menyelesaikan sebaik dan semaksimal mungkin, ini merupakan pencapaian yang patut dibanggakan untuk diri sendiri.

Akhir kata penulis mohon maaf yang sebesar-besarnya atas segala kesalahan yang penulis buat baik sengaja maupun tidak disengaja selama berkuliah di Fakultas Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 Semarang maupun selama penulisan Tesis ini. Semoga Allah SWT mengampuni segala kesalahan dan menunjukkan jalan yang lurus dan benar kepada kita semua. Amin

Semarang, September 2024

Penulis,

**SUKRON MAKMUN, S.H.**

## ABSTRAK

Keterlambatan pendaftaran akta peralihan hak atas tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Batang dapat terjadi karena berbagai alasan. Faktor-faktor ini meliputi keterbatasan sumber daya manusia, prosedur administratif yang berbelit, hingga kesalahan dalam pengisian formulir atau persyaratan dokumen. Rumusan masalah yang diangkat meliputi: (1) Mengapa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Kantor Pertanahan Kabupaten Batang mengalami keterlambatan dalam Pendaftaran akta peralihan hak? (2) Bagaimana Tanggung Jawab dan Akibat Hukum keterlambatan akta peralihan hak yang didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Batang?, serta (3) Bagaimana implikasi hukum dan konsekuensi keterlambatan pendaftaran akta peralihan hak di Kabupaten Batang bagi pihak-pihak yang terlibat? Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris dengan pendekatan kualitatif, melalui studi kepustakaan dan wawancara dengan pihak terkait. Hasil penelitian menunjukkan bahwa PPAT dan Kantor Pertanahan Kabupaten Batang bertanggung jawab secara hukum atas keterlambatan pendaftaran akta, yang dapat menimbulkan sanksi administratif hingga pidana. Faktor utama penyebab keterlambatan adalah ketidaksesuaian administrasi, keterbatasan sumber daya manusia di Kantor Pertanahan, serta rendahnya tingkat kepatuhan hukum di kalangan PPAT. Solusi yang diusulkan meliputi peningkatan kapasitas PPAT melalui pelatihan, optimalisasi sistem pendaftaran elektronik, dan peningkatan koordinasi antara PPAT dan Kantor Pertanahan. Keterlambatan ini berdampak signifikan terhadap para pihak, termasuk kerugian finansial dan ketidakpastian hukum atas kepemilikan hak. Oleh karena itu, peningkatan kepatuhan dan efisiensi proses pendaftaran akta sangat diperlukan untuk mengurangi dampak negatif yang timbul.

**Kata kunci : Peralihan Hak Atas Tanah, Keterlambatan Pendaftaran, Tanggung Jawab dan Akibat Hukum, PPAT, Kantor Pertanahan**

## ABSTRACT

*Delays in registering land transfer deeds at the Land Office of Batang Regency can occur for various reasons. These factors include limitations in human resources, complex administrative procedures, and errors in form filling or document requirements. The research questions addressed are: (1) Why do Land Deed Officials (PPAT) and the Land Office of Batang Regency experience delays in registering land transfer deeds? (2) What is the legal responsibility for delays in the registration of land transfer deeds at the Land Office of Batang Regency? and (3) What are the legal implications and consequences of the delay in registering the deed of transfer of rights in Batang Regency for the parties involved? The research method used is a juridical-empirical approach with a qualitative approach, through literature studies and interviews with relevant parties. The research findings indicate that PPAT and the Land Office of Batang Regency are legally responsible for delays in registration, which can lead to administrative and even criminal sanctions. The main factors causing delays include administrative inconsistencies, limited human resources at the Land Office, and low legal compliance among PPATs. Proposed solutions include improving PPAT capacity through training, optimizing the electronic registration system, and enhancing coordination between PPATs and the Land Office. These delays have significant impacts on the parties involved, including financial losses and legal uncertainties regarding ownership rights. Therefore, enhancing compliance and efficiency in the deed registration process is crucial to mitigate the negative impacts.*

*Keywords: Land Title Transfer, Delayed Registration, Legal Responsibility, PPAT (Land Deed Official), Land Office*

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
ABSTRAK .....	vii
ABSTRACT .....	viii
DAFTAR ISI .....	ix
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Perumusan Masalah .....	10
C. Tujuan Penelitian .....	10
D. Manfaat Penelitian.....	11
1. Manfaat Secara Teoritis.....	11
2. Manfaat Secara Praktis.....	12
E. Kerangka Pemikiran.....	13
F. Metode Penelitian .....	14
1. Metode Pendekatan .....	14
2. Spesifikasi Penelitian .....	14
3. Sumber dan Jenis Data .....	15
4. Metode Pengumpulan Data .....	17
5. Metode Analisis Data .....	18

<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>21</b>
1. Tinjauan Umum tentang Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat..... Akta Tanah (PPAT) .....	21
2. Tinjauan Umum tentang Tanggung Jawab Hukum Kantor Pertanahan..... Kabupaten Batang .....	26
3. Tinjauan Umum tentang Keterlambatan Pendaftaran Akta .....	34
4. Tinjauan Umum tentang Peralihan Hak atas Tanah.....	34
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>55</b>
1. Penyebab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Kantor Pertanahan..... Kabupaten Batang mengalami keterlambatan dalam Pendaftaran akta..... peralihan hak .....	55
2. Tanggung Jawab Hukum Keterlambatan Akta Peralihan Hak Yang..... Didaftarkan Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Batang.. .....	86
3. Implikasi Hukum dan Konsekuensi keterlambatan pendaftaran akta..... peralihan hak di Kabupaten Batang bagi pihak-pihak yang terlibat.....	97
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>109</b>
A. Kesimpulan .....	109
B. Saran.....	111

**DAFTAR PUSTAKA**