

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH
BERDASARKAN AKTA PPAT YANG TERLAMBAT DIDAFTARKAN DI
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KUDUS**

TESIS



Oleh :

RIYADI SANTOSA

NIM : M.Kn.03.V.15.0193

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG
2016**

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH
BERDASARKAN AKTA PPAT YANG TERLAMBAT DIDAFTARKAN DI
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KUDUS**

TESIS

**Diajukan untuk memenuhi persyaratan guna
mencapai derajat S2 dalam Kenotariatan**

Oleh :

RIYADI SANTOSA

NIM : M.Kn.03.V.15.0193

Program Studi : Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG

SEMARANG

2016

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH
BERDASARKAN AKTA PPAT YANG TERLAMBAT DIDAFTRAKAN DI
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KUDUS**

TESIS

Oleh :

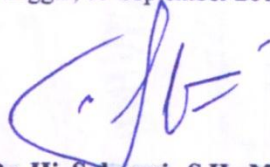
RIYADI SANTOSA

NIM : M.Kn.03.V.15.0193

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh;

Pembimbing I
Tanggal, 05 September 2016



Dr. Hj. Sukarmi., S.H., M.Hum.
NIDN. 0001075201

Pembimbing II
Tanggal, 13 September 2016



Dr. H. Umar Ma'ruf., S.H., Sp.N., M.Hum.
NIDN. 0617026801

Mengetahui
Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan



Dr. Lathifah Hanim., S.H., M.Hum., M.Kn.
NIDN. 210301038

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH
BERDASARKAN AKTA PPAT YANG TERLAMBAT DIDAFTRAKAN DI
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KUDUS**

TESIS

Oleh :

RIYADI SANTOSA

NIM : M.Kn.03.V.15.0193

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal, 16 September 2016
Dan dinyatakan, LULUS.

Tim Penguji
Ketua

Dr. H. Jawade Hafidz, SH., M.H

NIDN. 0620046701

Anggota

Dr. Hj. Sukarmi, S.H., M.Hum

NIDN. 0001075201

Anggota

Dr. H. Umar Maruf, S.H., Sp.N., M.Hum

NIDN. 0617026801

Mengetahui
Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan

Dr. Lathifah Hanim., S.H., M.Hum., M.Kn.

NIDN. 210301038

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : **RIYADI SANTOSA**
NIM : M.Kn.03.V.15.0193
Program Studi : Magister Kenotarian
Fakultas Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis ini benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan terhadap karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, September 2016

Yang membuat pernyataan



RIYADI SANTOSA

NIM. M.Kn.03.V.15.0193

PERSEMBAHAN

Tulisan ini sepenuhnya dipersembahkan kepada yang terbaik (orangtua), yang terus menerus mendo'a kan dengan tulus, Karena dengan do'a-Nya sesuatu yang sulit bisa menjadi mudah. Karena do'a-Nya sesuatu yang tidak mungkin bisa menjadi mungkin. Dan dengan do'a-Nya dunia inipun bisa berubah. *“Alloohummaghfirlii waliwaalidayya war hamhumaa kama rabbayaanii shagiiraa”*.

Kepada seluruh saudara laki-laki dan saudara perempuan.

Kepada orang-orang terdekat penulis yang sangat baik hati dan tidak sombong.

Kepada Negara Republik Indonesia, Almamater Fakultas Hukum Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang, rekan-rekan Praktisi dan Akademisi, dan semua pembaca karya tulis ini.

MOTTO

Apabila engkau melihat seorang hamba yang senantiasa menyebut nama allah dalam ketetapan waktu yang telah direncanakan secara tetap (dalam zikir dan wirid), sedangkan ia lama tidak menerima pemberian allah, maka (dalam hal ini) jangan engkau pandang enteng akan pemberian allah kepadanya. Karena engkau tidak memahami karunia allah yang sebenarnya telah diterimanya sebab ia tidak menunjukkan tanda-tanda orang-orang arif pada dirinya dan kecintaannya kepada allah ta'ala. Sebab, andaikata tidak ada karunia allah yang besar (warid) kepadanya, maka tidak mungkin ada wirid (kontinuitas dalam beberapa ibadah tertentu).

Hamba allah yang istimewa.

(kitab Al Hikam).

Syekh Ahmad Atailah.

"Surodiro Joyoningrat, Lebur Dening Pangastuti" (segala sifat keras hati, picik, angkara murka, hanya bisa dikalahkan degan sikap bijak, lembut hati dan sabar).

Orang bijak mampu mengalah untuk orang lain sampai orang lain itu tidak mampu mengalahkannya. Orang bijak selalu rendahhati sampai orang lain itu tidak mampu merendahkannya. Dan lidah orang bijak berada di belakang hatinya.

- Riyadi Santosa

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah segenap puji syukur penulis persembahkan ke hadirat Allah SWT, atas curahan rahmat, taufik, hidayah dan inayah-Nya penulisan Tesis berjudul *'Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah berdasarkan Akta PPAT yang terlambat didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus'* dapat di selesaikan. Selawat dan salam semoga tetap tercurahkan buat junjungan umat, Nabi Muhammad SAW yang telah membawa Islam sebagai ajaran hidup yang paripurna.

Semula timbul kegamangan penulis ketika ingin mengambil judul tesis ini tentang peralihan hak atas tanah berdasarkan Akta PPAT yang terlambat didaftarkan di Kantor Pertanahan, mengingat latar belakang penulis sebagai praktisi hukum di Peradilan Agama yang tentu saja lebih akrab dengan permasalahan hukum keluarga khususnya Hukum Islam. Penelitian dalam tesis ini menjadi tantangan dan motivasi penulis untuk ikut berperan serta menelusuri akar masalah dari kondisi tersebut. Salah satunya melakukan penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus untuk dipersembahkan kepada masyarakat Indonesia khususnya pembaca tesis ini, agar mengetahui bagaimana pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah berdasarkan akta PPAT yang terlambat didaftarkan dan akibat hukumnya. Sebab-sebab para pihak terlambat mendaftarkan peralihan hak atas tanah dan solusinya. Dampak yuridis terhadap peralihan hak atas tanah berdasarkan Akta PPAT yang terlambat didaftarkan di kantor Pertanahan Kabupaten Kudus.

Penulis berkeyakinan, dengan ikhtiar yang sungguh-sungguh dan kontribusi dari berbagai pihak serta senantiasa memohon petunjuk dan keridhaannya, penulisan tesis ini dapat diselesaikan. Harapan penulis semoga tesis ini dapat memberikan secercah sumbangan pemikiran bagi masyarakat Indonesia khususnya pembaca tesis ini.

Bahwa penulisan Tesis ini di maksudkan sebagai salah satu persyaratan dalam rangka menyelesaikan studi pada program studi Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Penulisan tesis ini tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak Praktisi maupun Akademisi Universitas Islam Sultan Agung Semarang, baik materiel maupun spiritual. Oleh karenanya, pada kesempatan ini perkenankan penulis menghaturkan limpahan rasa terima kasih yang tak terhingga disertai penghargaan yang setinggi-tingginya kepada yang terhormat ;

1. **H. Anis Malik Toha, Lc., MA., PH.D.** selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. **Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.** selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. **Dr. Lathifah Hanim., S.H., M.Hum., M.Kn.** selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. **Dr. H. A. Khisni, S. H., M.H.** selaku Skretaris Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

5. **Dr. Hj. Sukarmi., S.H., M.Hum.** selaku pembimbing I (satu) yang telah menuntun serta mengarahkan penulis dalam menyelesaikan penulisan Tesis ini.
6. **Dr. H. Umar Ma'ruf., S.H., Sp.N., M.Hum.** selaku Pembimbing II (dua) yang telah menuntun dan mengarahkan penulis dalam menyelesaikan penulisan Tesis ini.
7. Dosen di Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah mengajar selama dalam perkuliahan berlangsung.
8. Segenap Staf Sekretariat Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang (**Bapak. Ikrom, Bapak Thohar, Bapak Alam, dan Ibu Laela, Ibu Laili, Ibu Riftya**) yang tak sedikit bantuannya.

Izinkan pula penulis sampaikan terima kasih kepada semua kolega Mahasiswa Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah memberikan bantuan banyak bahan dan percikan pemikiran serta ucapan do'a-Nya dalam menyelesaikan penulisan ini. Khususnya Mahasiswa Angkatan V (lima) Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Penulis tidak dapat membalas semua bantuan dan pertolongan tersebut. Tiada kata yang tepat selain ungkapan terima kasih, dan *jazakumullah khairal jaza wa farhan alaikum*. Untuk itu, tegur sapa yang konstruktif dari semua pihak sangat diharapkan demi perbaikan yang lebih baik di masa yang akan datang.

Akhirnya, kepada sang pemilik kehidupan kita semua berserah diri dan dengan segala kerendahan hati penulis persembahkan karya ilmiah ini ke hadapan para pembaca dengan harapan kiranya dapat bermanfaat dan menambah wawasan serta pengetahuan kita semua. Amin....

Semarang, September 2016

Penulis,

Riyadi Santosa