

TESIS

**PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG OBJEKNYA BERADA
DI BANTARAN SUNGAI**



**Diajukan Oleh :
TINA AMALIA
NIM. 2120216320043**

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
BANJARMASIN**

Juli 2025

**PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG OBJEKNYA
BERADA DI BANTARAN SUNGAI**

TESIS

Untuk Memperoleh Gelar Magister
Dalam Program Magister Ilmu Kenotariatan
Pada Program Pascasarjana Universitas Lambung Mangkurat

Diajukan oleh

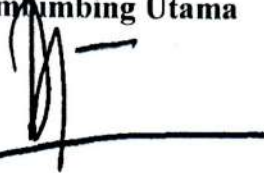
TINA AMALIA
NIM. 2120216320043

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
BANJARMASIN**

Juli 2025

**Tesis Ini
Telah diperiksa dan Disetujui untuk Diuji
Pada Tanggal**

Pembimbing Utama



Dr. Diana Haiti, S.H., M.H.
NIP 19680414 199412 2 001

Pembimbing Pendamping



Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H.
NIP 19730420 200312 2 002

Disahkan oleh
**Koordinator Program
Magister Kenotariatan**



Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H.
NIP 19730420 200312 2 002

Diketahui oleh
**Dekan Fakultas Hukum
Universitas Lambung Mangkurat**



Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H.
NIP 19750615 200312 1 001

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Tina Amalia
NIM : 2120216320043
Program Studi : Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas
Lambung Mangkurat
Judul Tesis : PERALIHAN HAK ATAS YANG OBJEKNYA DI
BANTARAN SUNGAI

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa:

1. Tesis yang saya buat ini adalah benar-benar karya saya sendiri dan bebas dari unsur plagiatisme;
2. Pada penulisan tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila di kemudian hari diketahui tesis ini terbukti meniru atau meniplak hasil karya orang lain, maka saya bersedia menerima sanksi sebagai akibat dari perbuatan tersebut.

Banjarmasin, Juli 2025

Yang membuat pernyataan,



TINA AMALIA

NIM. 2120216320043

RINGKASAN

PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG OBJEKNYA BERADA DI BANTARAN SUNGAI.

Oleh :

Tina Amalia¹, Diana Haiti², Rahmida Erliyani³

Seiring perkembangan kota dan bertambahnya penduduk, kebutuhan dalam segi tempat tinggal juga meningkat. Namun, daratan yang menjadi kebutuhan masyarakat juga tidak sebanding dengan kebutuhan tempat tinggal. Daerah tepian sungai merupakan salah satu bentuk pilihan lokasi permukiman. Konflik peralihan hak atas tanah di bantaran sungai dilatar belakangi oleh norma hukum, yang melarang kepemilikan hak atas tanah di bantaran sungai oleh individu. Di sisi lain, juga adanya klaim kepemilikan di area tersebut yang menimbulkan konflik. Pembangunan bahkan kepemilikan di bantaran sungai tidak diperbolehkan oleh Undang-Undang dikarenakan, bantaran sungai termasuk dalam wilayah sungai yang dikuasai oleh negara dan diperuntukkan bagi kepentingan umum.

Penelitian Jenis penelitian hukum adalah penelitian hukum normatif. Bahan hukum dari penelitian hukum normatif adalah bahan hukum primer, bahan hukum sekunder didapat dari penelitian kepustakaan. Pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini yaitu pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) dengan menggunakan pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*), sifat dari penelitian ini adalah preskriptif analitis.

Hasil dari penelitian ini adalah *pertama*, dalam melaksanakan peralihan hak atas tanah, PPAT wajib menggunakan prinsip kehati-hatian terutama terhadap objeknya yang berada di bantaran sungai. Prinsip kehati-hatian yang harus dilakukan oleh PPAT tentunya dilakukan secara cermat dan teliti agar tidak terjadi suatu permasalahan dikemudian hari. Prinsip ini merupakan bagian dari kode etik PPAT dan diatur dalam peraturan perundang-undangan. *Kedua*, keabsahan peralihan hak atas tanah di bantaran sungai dianggap tidak sah. Hal ini dikarenakan objek dalam perjanjian jual beli melanggar Undang-Undang, maka dengan ini perjanjian batal demi hukum dan akta peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT di bantaran sungai tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum. Hal ini disebabkan oleh status tanah tersebut sebagai milik negara dan peruntukkannya untuk kepentingan umum serta pelestarian lingkungan.

¹ NIM 2120216320043

² Pembimbing

³ Pembimbing

ABSTRAK

PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG OBJEKNYA DI BANTARAN SUNGAI

Oleh :

Tina Amalia⁴, Diana Haiti⁵, Rahmida Erliyani⁶

Magister Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin

Kata Kunci: Pejabat Pembuat Akta Tanah, Peralihan Hak, Bantaran Sungai

Konflik peralihan hak atas tanah di bantaran sungai dilatar belakangi oleh norma hukum dan norma sosial. Secara umum, norma hukum yang berlaku melarang kepemilikan hak atas tanah di bantaran sungai oleh individu dan menekankan pentingnya fungsi sungai sebagai ruang publik yang dikuasai oleh negara. Di sisi lain, norma sosial seringkali dilanggar karena adanya klaim kepemilikan. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji peran PPAT dalam peralihan hak atas tanah yang objeknya berada di bantaran sungai dan keabsahan peralihan hak atas tanah terhadap tanah dan bangunan yang objeknya berada di bantaran sungai. Metode yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif. Sehingga hasil dari penelitian ini adalah **Pertama**, dalam melaksanakan peralihan hak atas tanah, PPAT wajib menggunakan prinsip kehati-hatian terutama terhadap objeknya yang berada di bantaran sungai. Prinsip kehati-hatian yang harus dilakukan oleh PPAT tentunya dilakukan secara cermat dan teliti agar tidak terjadi suatu permasalahan dikemudian hari. Prinsip ini merupakan bagian dari kode etik PPAT dan diatur dalam peraturan perundang-undangan. **Kedua**, keabsahan peralihan hak atas tanah di bantaran sungai dianggap tidak sah. Hal ini dikarenakan objek dalam perjanjian jual beli melanggar Undang-Undang, maka dengan ini perjanjian batal demi hukum dan akta peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT di bantaran sungai tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum. Hal ini disebabkan oleh status tanah tersebut sebagai milik negara dan peruntukannya untuk kepentingan umum serta pelestarian lingkungan.

⁴ NIM 2120216320043

⁵ Pembimbing

⁶ Pembimbing

ABSTRACT

TRANSFER OF LAND RIGHTS WHOSE OBJECT IS ON THE BANKS OF THE RIVER

By:

Tina Amalia⁷, Diana Haiti⁸, Rahmida Erliyani⁹

Master of Notary at Lambung Mangkurat University Banjarmasin

Keywords: Land Deed Making Office, Transfer of Rights, Riverbank

*The conflict over the transfer of land rights on the banks of the river is based on legal and social norms. In general, the prevailing legal norms prohibit the ownership of land rights on the banks of rivers by individuals and emphasize the importance of the function of rivers as a public space controlled by the state. On the other hand, social norms are often violated due to ownership claims. This study aims to examine the role of PPAT in the transfer of land rights whose object is on the river bank and the validity of the transfer of land rights to land and buildings whose object is on the river bank. The method used in this study uses normative research methods. So that the results of this study are **First**, in carrying out the transfer of land rights, PPAT is obliged to use the principle of prudence, especially for its objects located on the banks of the river. The principle of prudence that must be carried out by PPAT is of course carried out carefully and carefully so that there are no problems in the future. This principle is part of the PPAT code of ethics and is regulated in laws and regulations. **Second**, the validity of the transfer of land rights on the banks of the river is considered invalid. This is because the object in the sale and purchase agreement violates the Law, so hereby the agreement is null and void and the deed of transfer of land rights made by PPAT on the riverbank is invalid and has no legal force. This is due to the status of the land as state property and its designation for the public interest and environmental conservation.*

⁷ NIM 2120216320043

⁸ Supervisor

⁹ Supervisor

UCAPAN TERIMAKASIH

Dengan mengucapkan syukur Alhamdulillah kehadiran Allah SWT atas berkat rahmat-Nya ini penulis dapat menyelesaikan Tesis ini yang berjudul “PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG OBJEKNYA BERADA DI BANTARAN SUNGAI” sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, Banjarmasin.

Selanjutnya dengan seluruh kerendahan hati terhatur segala penghargaan dan salam terima kasih yang sangat tulus kepada berbagai pihak yang telah memberikan bantuan, bimbingan, dorongan serta doa selama ini kepada:

1. Bapak Dr. Achmad Faisal, S.H., M.H. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat;
2. Ibu Dr. Hj. Rahmida Erlyani, S.H., M.H. Selaku Ketua Program Studi Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat sekaligus selaku Dosen Pembimbing terima kasih atas segala bimbingan, saran, ilmu, arahan, serta waktu yang Ibu sediakan untuk penulis dalam menyelesaikan tesis ini. Semoga apa yang telah ibu berikan dapat menjadi berkah dan mendapat balasan dari Allah SWT;
3. Ibu Dr. Diana Haiti, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing, terima kasih atas segala bimbingan, saran, ilmu, arahan, serta waktu yang Ibu sediakan untuk penulis dalam menyelesaikan tesis ini. Semoga apa yang telah bapak berikan dapat menjadi berkah dan mendapat balasan dari Allah SWT;

4. Bapak Dr. Achmad Faisal, S.H., M.H., Bapak Dr. Saprudin, S.H., LL.M., Dr. Anang Shophan Tornado, S.H., M.H., M.Kn. selaku Tim Penguji dari penelitian tesis ini. Terima kasih atas segala kritik dan saran yang telah diberikan dalam penelitian tesis ini;
5. Seluruh Dosen Pengajar Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat yang telah memberikan ilmu selama penulis melaksanakan perkuliahan;
6. Para staf akademik Magister Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat yang telah memberikan bantuannya kepada penulis untuk mengurus segala keperluan administrasi selama penulis kuliah;
7. kepada kedua orang tua penulis abah H. Sis Akbar dan mama Hj. Asmawati serta kedua mertua penulis papah H.M. Bayu Budjang, S.H., M.M dan mamah Hj. Erika Lismayani, S.H., M.Kn yang selalu memberikan dukungan, doa, motivasi, dan semangat dari awal sampai akhir penulis menyelesaikan kuliah di Program Studi Kenotariatan Lambung Mangkurat;
8. Kepada Suami penulis Yudistira Bayu Budjang, S.H.,M.Kn yang selalu setia menemani, membantu dalam hal materil, memberikan semangat dan motivasi, serta selalu mendoakan dan memberikan yang terbaik kepada penulis;
9. Kepada saudara-saudara penulis ka tari, ka yaya, ka cheri, ka robby, ka yadi dan ka andi yang juga selalu memberikan dukungan, doa, dan motivasi untuk penulis;

10. Kepada sahabat-sahabat penulis ka titi, okta, haqi, rio, mila, dan faisal, yang juga selalu setia menemani, memberikan masukan, bahkan memberikan semangat kepada penulis;
11. Semua pihak yang membantu penulis hingga terselesaikannya penulisan tesis ini yang tidak bisa penulis sebutkan namanya satu persatu;

Semoga segala yang telah diberikan kepada penulis mendapat berkah dari Allah SWT. Penulis sangat menyadari bahwa penelitian ini masih terdapat kekurangan, sehingga penulis sangat mengharapkan segala kritik dan saran yang membangun dalam penelitian ini. Semoga hasil penelitian yang penulis buat ini bisa bermanfaat dalam perkembangan ilmu hukum khususnya dalam ilmu Kenotariatan.

Banjarmasin, Juli 2025

Tina Amalia, S.H

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL DEPAN.....	i
HALAMAN JUDUL DALAM.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN TESIS.....	iv
RINGKASAN.....	v
ABSTRAK.....	vi
ABSTRACT.....	vii
UCAPAN TERIMAKASIH.....	viii
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah.....	11
C. Keaslian Penelitian.....	11
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	15
E. Tinjauan Pustaka.....	15
F. Metode Penelitian.....	46
G. Sistematika Penulisan.....	51
BAB II PERAN PPAT DALAM AKTA PERALIHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DI BANTARAN SUNGAI.....	52
A. Peralihan Hak Atas Tanah Oleh PPAT.....	52

B. Menggunakan Prinsip Kehati-Hatian Dalam Proses Pembuatan Akta Otentik.....	63
-------------------------------------------------------------------------------	----

BAB III KEABSAHAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH TERHADAP TANAH DAN BANGUNAN DI BANTARAN SUNGAI.....	74
-------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------

A. Keabsahan Akta Peralihan Hak Atas Tanah Di Bantaran Sungai Oleh PPAT.....	74
------------------------------------------------------------------------------	----

B. Tanggung Jawab PPAT Terhadap Keabsahan Akta Otentik Peralihan Hak Atas Tanah Oleh PPAT.....	88
------------------------------------------------------------------------------------------------	----

BAB IV PENUTUP.....	100
----------------------------	------------

A. Kesimpulan.....	100
--------------------	-----

B. Saran.....	101
---------------	-----

DAFTAR PUSTAKA

