

**PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM TERHADAP TIDAK  
DISERAHKANNYA SALINAN AKTA JUAL BELI TANAH  
DAN BANGUNAN KEPADA PARA PIHAK  
(Studi Penelitian Kantor Notaris/PPAT Emas Deliana di Deli Serdang)**

**SKRIPSI**

Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H) Dalam  
Program Studi S1 Ilmu Hukum Pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sumatera Utara

Oleh :

**HESTY ISNORA BR. RITONGA  
NPM : 71170111008**

**HUKUM/HUKUM KEPERDATAAN**



**UNIVERSITAS ISLAM SUMATERA UTARA  
FAKULTAS HUKUM  
MEDAN  
2022**

Judul Skripsi : **PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM TERHADAP TIDAK DISERAHKANNYA SALINAN AKTA JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN KEPADA PARA PIHAK (Studi Penelitian Kantor Notaris/PPAT Emas Deliana di Deli Serdang)**

Nama : **Hesty Isnora Br. Ritonga**

Nomor Pokok Mahasiswa : **71170111008**

Program Studi/Bagian : **Ilmu Hukum/ Hukum Keperdataan**

Tanggal Ujian Skripsi :

Menyetujui

Dosen Pembimbing I

Dosen Pembimbing II

Anggota Penguji

(H.Tajuddin Noor, SH.M.Hum. Sp.N) (Dr.Muhammad Faisal,SH.,MH) (M.Faisal Rahendra Lubis, SH.,M.H)

Ketua Prodi S 1 Hukum

Ketua Bagian Hukum Keperdataan

(Maria Rosalina, SH.MHum)

(H. Tajuddin Noor, SH.M.Hum, Sp.N)

Dekan

(Dr. Marzuki, SH.M.Hum)

**UNIVERSITAS ISLAM SUMATERA UTARA  
FAKULTAS HUKUM**

---

**BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI**

Nama : Hesty Isnora Br. Ritonga  
NPM : 71170111008  
Program Studi : Hukum/Hukum Keperdataan  
Dosen Pemimbing I : H.Tajuddin Noor, SH.M.Hum. Sp.N.  
Judul skripsi : Pertanggungjawaban Hukum Terhadap Tidak Diserahkannya Salinan Akta Jual Beli Tanah Dan Bangunan Kepada Para Pihak (Studi Penelitian Kantor Notaris/PPAT Emas Deliana di Deli Serdang).

NO	MATERI BIMBINGAN	PEMBIMBING I	
		TANGGAL	PARAF
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			

Mengetahui  
Ketua Bagian Hukum Keperdataan

**(H.Tajuddin Noor, SH.M.Hum. Sp.N)**

**UNIVERSITAS ISLAM SUMATERA UTARA  
FAKULTAS HUKUM**

---

**BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI**

Nama : Hesty Isnora Br. Ritonga  
NPM : 71170111008  
Program Studi : Hukum/Hukum Keperdataan  
Dosen Pemimbing II : Dr. Muhammad Faisal, SH., M.H.  
Judul skripsi : Pertanggungjawaban Hukum Terhadap Tidak Diserahkannya Salinan Akta Jual Beli Tanah Dan Bangunan Kepada Para Pihak (Studi Penelitian Kantor Notaris/PPAT Emas Deliana di Deli Serdang).

NO	MATERI BIMBINGAN	PEMBIMBING I	
		TANGGAL	PARAF
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			

Mengetahui  
Ketua Bagian Hukum Keperdataan

(H.Tajuddin Noor, SH.M.Hum. Sp.N)

## **KATA PENGANTAR**

### ***Bismillahirrahamanirrahim***

Puji dan syukur kehadiran Allah SWT atas segala rahmat dan karunia-Nya telah memberikan kesehatan, kekuatan kepada penulis sehingga mampu untuk menyelesaikan skripsi ini, judul : “Pertanggungjawaban Hukum Terhadap Tidak Diserhkannya Salinan Akta Jual Beli Tanah Dan Bangunan Kepada Para Pihak (Studi Penelitian Kantor Notaris/PPAT Emas Deliana di Deli Serdang)”. Dengan petunjuk-Nya, berbagai pihak berkenan memberikan bantuan, bimbingan, dan kemudahan bagi penulis selama mengikuti studi, demikian juga dalam proses bimbingan dan penyelesaian skripsi ini.

Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada Bapak Dr. Yanhar Jamaluddin, M.AP selaku Rektor Universitas Islam Sumatera Utara, Bapak Dr. Marzuki, SH.M.Hum sebagai Dekan Fakultas Hukum UISU Medan, Bapak Dr. Mustamam, M.Ag, sebagai Wakil Dekan Bidang Akademik dan Dakwah Islamiah Fakultas Hukum UISU Medan. Ibu Nurasih Harahap SH.M.Hum sebagai Wakil Dekan Bidang Sumber Daya dan Tata Kelola Fakultas Hukum UISU Medan, Bapak Drs. Sutarni, M.Hum sebagai Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan, Alumni dan Kewirausahaan Fakultas Hukum UISU Medan, Ibu Maria Rosalina, SH.M.Hum., selaku Ketua Program Studi S1 Hukum Fakultas Hukum UISU, Bapak H. Tajuddin Noor, SH.,M.Hum, Sp.N sebagai Ketua Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum UISU sekaligus sebagai

Pembimbing I yang memberikan bimbingan dalam penyelesaian skripsi ini, Bapak Dr. Muhammad Faisal, SH., MH sebagai Pembimbing II yang memberikan bimbingan dalam penyelesaian skripsi ini serta seluruh staf pengajar Fakultas Hukum UISU yang dengan penuh dedikasi menuntun dan membimbing penulis selama mengikuti perkuliahan sampai dengan menyelesaikannya.

Renungan khidmat yang sedalam-dalamnya beserta doa penulis kehadirat Allah SWT kepada Ayahanda dan Ibunda semoga senantiasa dalam keridhoan Allah SWT. Kepada semua pihak yang telah berkenan memberikan jasa baiknya, penulis haturkan terima kasih dan penghargaan, semoga Allah SWT membalas amal kebajikan tersebut.

Medan, November 2022  
Penulis

**Hesty Isnora Br. Ritonga**

## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>i</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>ii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>iv</b>
<b>DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....</b>	<b>vi</b>
<b>BAB I : PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah.....	4
C. Tujuan Penelitian .....	4
D. Manfaat Penelitian .....	5
E. Definisi Operasional.....	5
<b>BAB II : TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>8</b>
A. Tinjauan Tentang Jual Beli Tanah.....	8
1. Pengertian Jual Beli Tanah dan Bangunan .....	8
2. Syarat Jual Beli Hak Atas Tanah dan Bangunan ...	15
B. Tinjauan Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah .....	17
1. Dasar Hukum dan Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah .....	17
2. Tugas dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah .....	22
3. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah .....	25

<b>BAB III : METODE PENELITIAN .....</b>	<b>30</b>
A. Objek dan Lokasi Penelitian.....	30
B. Sifat Penelitian .....	30
C. Metode Pendekatan.....	30
D. Teknik Pengumpulan Data .....	31
1. Sumber Data .....	31
2. Alat Pengumpulan Data .....	32
E. Analisis Data .....	32
<b>BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>33</b>
A. Pengaturan Hukum Mengenai Penyerahan Salinan Akta Jual Beli Tanah dan Bangunan Kepada Para Pihak Oleh PPAT.....	33
B. Tanggung Jawab Hukum Tidak Diserhkannya Salinan Akta Jual Beli Tanah Dan Bangunan Kepada Para Pihak.....	48
C. Penyelesaian Hukum Yang Dilakukan Jika PPAT Tidak Menyerahkan Salinan Akta Jual Beli Tanah Dan Bangunan Kepada Para Pihak .....	56
<b>BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>66</b>
A. Kesimpulan .....	66
B. Saran.....	67

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN.**



## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika Offset, Jakarta, 2017.
- Bachsan Mustafa, *Hukum Agraria dalam Perspektif*, Remadja Karya, Bandung, 2015.
- Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2018.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaanya*, Djambatan, Jakarta, 2017.
- Effendi Perangin-Angin, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Raja Grafindo, Jakarta, 2014.
- Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Jual Beli*, Raja Grafindo Persada, Jakarta 2013.
- H.B. Sutopo. *Metodologi Penelitian Hukum Kualitatif Bagian II*, UNS Press, Surakarta, 2018.
- Ismantoro Dwi Yuwono, *Memahami Berbagai Etika Profesi dan Pekerjaan*. Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2013.
- Maria Rosalina, *Diktat Kuliah : Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Islam Sumatera Utara, Medan, 2020-2021
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2014.
- Salim H.S, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014.
- Soerjono Soekanto, *Hukum Adat di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013.
- Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2019.

## B. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1950 Tentang Undang-undang Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah

## C. Kamus

Andi Hamzah, ***Kamus Hukum***, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2015.

Sudarsono, ***Kamus Hukum***, Rineka Cipta, Jakarta, 2015.

## D. Jurnal

Baharudin, ***Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Jual Beli Tanah***, Jurnal Keadilan Progresif Volume 5 Nomor 1 Maret 2019.

Criwtin Sasauw, ***Tinjauan Yuridis Tentang Kekuatan Mengikat Suatu Akta Notaris***, Jurnal Lex Privatum III, No. 1 Thn 2018.

Fadhila Restyana Larasati dan Mochammad Bakri, ***Implementasi Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Pada Putusan Hakim Dalam Pemberian Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik***, Jurnal Konstitusi, Volume 15 Nomor 4 Desember 2018.

Fredrik Mayore Saranaung, ***Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997***, Jurnal Lex Crimen Vol.6 Nomor 1 Thn 2018.

Hendry Dwicahyo Wanda dan Rusdianto Sesung, ***Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pengurusan Peralihan Tanah***, Jurnal Konstitusi, Vol.1 Nomor 1 Tahun 2018.

Kunii Afifah, ***Tanggung Jawab Dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris Secara Perdata Terhadap Akta Yang Dibuatnya***, Jurnal Lex Renaissance No. 1 Vol. 2 (2018).

Purna Noor Aditama, ***Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli***, Jurnal Lex Renaissance No. 1 Vol. 3 Januari 2018.