

**PERTANGGUNGJAWABAN PPAT DALAM PEMBUATAN  
AKTA PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI  
JUAL BELI  
(Studi Penelitian Pada Notaris/PPAT Nurhatini Hia, S.H., M.Kn)**

**SKRIPSI**

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

**Oleh:**

**MUHAMMAD RAFIQ UTAMA  
NPM: 71200111026**

**HUKUM/HUKUM KEPERDATAAN**



**UNIVERSITAS ISLAM SUMATERA UTARA  
FAKULTAS HUKUM  
MEDAN  
2024**

## RIWAYAT HIDUP

Nama : Muhammad Rafiq Utama  
NPM : 71200111026  
Tempat / Tanggal Lahir : Medan, 21 November 2002  
Alamat : Jl. Sei Tuan No. 23 Medan  
Pekerjaan : Mahasiswa  
Agama : Islam  
Jenis kelamin : Laki- Laki  
Nama Ayah : Alm. Tri Utama Budi, S.H.  
Nama Ibu : Fatimah Hanum Adlina Nst., S.H.  
Anak Ke : 2 (Dua) dari 3 (Tiga) Bersaudara  
Tamat SD : SD Percobaan Negeri Medan Tahun  
2014  
Tamat SMP : SMP Negeri 1 Medan Tahun 2017  
Tamat SMA : SMA Negeri 1 Medan Tahun 2020  
Tahun Masuk Di Fakultas Hukum : Tahun 2020

Penulis

(Muhammad Rafiq Utama)

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Alhamdulillah Puji dan syukur kehadirat Allah SWT, yang telah memberikan nikmat kesehatan, keselamatan dan ilmu pengetahuan yang merupakan amanah, sehingga skripsi ini dapat diselesaikan sebagai sebuah karya ilmiah yang berbentuk skripsi. Shalawat dan salam juga dipersembahkan kepada Nabi Besar Muhammad SAW.

Penulisan ini dimaksudkan untuk memenuhi persyaratan memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Islam Sumatera Utara, Medan yang diberi judul: **“PERTANGGUNGJAWABAN PPAT DALAM PEMBUATAN AKTA PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI (Studi Penelitian Pada Notaris/PPAT Nurhatini Hia, S.H., M.Kn)”**. Disadari skripsi ini tidak akan selesai tanpa adanya bantuan, perhatian dan kasih sayang dari berbagai pihak yang mendukung dalam pembuatan skripsi ini, baik moril maupun materil yang telah di berikan dalam penyelesaian skripsi ini.

Terima kasih secara khusus dan istimewa diberikan kepada orang tua dan saudara yang paling berharga dan berjasa dalam hidup saya, merekalah yang selalu menjadi panutan dan inspirasi saya selama ini yakni ayahanda Alm. Tri Utama Budi, S.H dan Ibunda Fatimah Hanum Adlina Nst.,

S.H Semoga Allah SWT senantiasa melindungi dan memberikan kesehatan serta rezeki yang berlimpah kepada mereka.

Pada kesempatan ini juga peneliti mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada Ibu Prof. Dr. Safrida, SE., M.Si selaku Rektor Universitas Islam Sumatera Utara, Bapak Dr. Danialsyah, S.H., M.H, sebagai Dekan Fakultas Hukum UISU Medan, Bapak Panca Sarjana Putra sebagai wakil dekan bidang akademik dan dakwah islamiyah, Ibu Nurasih Harahap SH., M.Hum sebagai Wakil Dekan Bidang Sumber Daya dan Tata Kelola, Bapak M. Rahendra Lubis, S.H., M.H sebagai Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan Fakultas Hukum Universitas Islam Sumatera Utara.

Bapak Syarifuddin, S.H, M.H selaku Ketua Prodi di Fakultas Hukum Universitas Islam Sumatera dan Bapak Azhari AR, S.H, M.Hum selaku Ketua Bagian Hukum Keperdataan.

Selanjutnya penulis berterimakasih kepada Bapak Dr. Tajuddin Noor, S.H., M.Hum, Sp.N selaku dosen pembimbing I yang telah memberikan bimbingan dan melaungkan waktu dalam penyelesaian skripsi ini dan Ibu Dr. Bina Era Dany, S.Sos, S.H, M.H selaku dosen pembimbing II yang telah memberikan saran, bimbingan dan nasehat sampai tahap akhir penulisan skripsi ini.

Rekan-rekan satu angkatan pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara yang telah memberikan dukungan moral maupun material kepada penulis dalam penyelesaian skripsi ini.

Dalam penyusunan Skripsi ini tentunya masih terdapat banyak kesalahan dan kekurangan, sehingga penulis mengharapkan kritik dan saran demi perbaikan Skripsi ini. Penulis berharap Skripsi ini bermanfaat bagi pembaca dan dapat menjadi bahan masukan bagi yang ingin melakukan penelitian sejenisnya.

Penulis menyadari bahwa Skripsi ini masih jauh dari sempurna. Apabila terdapat kesalahan penulis memohon maaf yang sebesar-besarnya. Akhir kata penulis memanjatkan doa dan syukur yang tak terhingga kehadiran Allah Subhana Wa Ta'ala atas segala kemudahan yang diberikan dan semoga keberkahan selalu dilimpahkan kepada semua.

*Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.*

Medan, 08 Maret 2024

Penulis

Muhammad Rafiq Utama

## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>ABSTRAK.....</b>	<b>i</b>
<b>DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....</b>	<b>ii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>iii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>vi</b>
<b>BAB I: PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian .....	8
D. Manfaat Penelitian .....	8
E. Definisi Operasional .....	9
<b>BAB II: TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>11</b>
A. Tinjauan Umum Pertanggungjawaban .....	11
1. Pengertian Pertanggungjawaban.....	11
B. Tinjauan Umum PPAT.....	12
1. Pengertian PPAT .....	12
2. Pengaturan PPAT .....	13
3. Kewenangan PPAT.....	14
C. Tinjauan Umum Peralihan Hak Atas Tanah .....	15
1. Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah.....	15
2. Pengaturan Peralihan Hak Atas Tanah.....	16
3. Macam-Macam Peralihan Hak Atas Tanah .....	16

D. Pandangan Islam Tentang Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli.....	18
<b>BAB III: METODE PENELITIAN .....</b>	<b>21</b>
A. Lokasi Penelitian .....	21
B. Sifat Penelitian .....	21
C. Metode Pendekatan.....	22
D. Teknik Pengumpulan Data.....	22
E. Analisis Data .....	26
<b>BAB IV: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>27</b>
A. Pengaturan Tentang Pertanggungjawaban PPAT Dalam Pembuatan Akta Peralihan Ha Katas Tanah Melalui Jual Beli....	27
B. Bentuk Tanggung Jawab PPAT Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli.....	37
C. Bentuk-Bentuk Upaya PPAT Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Tanah Melalui Jual Beli.....	54
<b>BAB V: KESIMPULAN DAN SARAN.....</b>	<b>61</b>
A. Kesimpulan.....	61
B. Saran.....	63
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>LAMPIRAN</b>	

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

Abdul Kadir Muhammad, ***Hukum dan Penelitian Hukum***, PT Citra Aditiya Bakti, Bandung, 2004.

-----, ***Etika Profesi Hukum, Cet. 1***, Bandung, PT Citra Aditya bakti, 2007.

Ali Ahmad Chomzah, ***Hukum Agraria (Pertanahan) Indonesia Jilid 2***, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2006.

Andi Hamzah, ***Kamus Hukum***, Ghalia Indonesia, Bogor, 2006.

Arie Sukanti Hutagalung dan Markus Gunawan, ***Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan***, PT. Raja Grafindo Persada Jakarta, 2008.

Boedi Harsono, ***Hukum Agraria Indonesia***, Djambatan, Jakarta, 2008.

Boedi Harsono, ***Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanannya)***, Djambatan, Jakarta, 2008.

Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, ***Metodologi Penelitian***, Bumi Aksara, Jakarta, 2001.

Djam'an Satori, Aan Komariah, ***Metodologi Penelitian Kualitatif***, Bandung, Alfabeta, 2013.

Hasbi Ash Shiddiegy, ***Pengantar Fiqh Muamalah***, Bulan Bintang, Jakarta, 1984.

Habib Adjie, ***Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris***, Refika Aditama, Bandung, 2015.

-----, ***Sanksi Perdata dan Administrasi terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik, Cet. ke-2***, Refika Aditama, Bandung, 2009

H. Aminuddin Salle dkk, ***Hukum Agraria***, Makassar, AS Publishing, 2010.



- Johnny Ibrahim, ***Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif***, Bayumedia Publishing, Surabaya, 2006 Sumadi Suryabrata, ***Metodologi Penelitian***, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1998.
- Lexy K. Moleong, ***Metodologi Penelitian Kualitatif***, PT. Remaja Rosda Karya, Bandung, 2002.
- Mahmud, ***Metode Penelitian Pendidikan***, Bandung, CV. Pustaka Setia, 2011.
- Peter Mahmud Marzuki, ***Pengantar Ilmu Hukum***, Kencana Pradana Media Grup, Jakarta, 2008.
- Rachmad Setiawan, ***Tinjauan Elementer Perbuatan Melanggar Hukum***, Bandung, Alumni, 2017.
- Rudi Indrajaya dkk, ***Notaris dan PPAT Suatu Pengantar***, Refika Aditama, 2020.
- Sjaifurrachman, ***Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta***, Bandung, 2011.
- Soerjono Soekanto, ***Pengantar Penelitian Hukum***, Universitas Indonesia Press, Jakarta, 1986.
- Sugiyono, ***Metodelogi Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif Dan R&D***, Alfabeta, Bandung, 2019.
- Suhendi, ***Fiqh Muamalah***, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007.
- Sutopo, ***Metodologi Penelitian Kualitatif***, Surakarta, Sebelas Maret University Press, 2002.
- Sutrisno, Hadi, ***Metodologi Research***, Yogyakarta, Gadjah Mada University Press, 1981.
- Titik Triwulan dan Shinta, ***Perlindungan Hukum Bagi Pasien***, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2010.
- Urip Santoso, ***Pejabat Pembuat Akta Tanah (Perspektif Regulasi Wewenang, dan sifat Akta)***, Prenadamedia Group, Jakarta, 2016.
- Wirjono Prodjodikoro, ***Asas-asas Hukum Pidana di Indonesia Edisi ke tiga***, PT. Refika Aditama, Bandung, 2003.

## **B. Peraturan Perundang-undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan  
Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor  
23 tahun 2009 tentang Perubahan atas Peraturan Kepala  
Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1  
Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan  
Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan  
Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor  
8 Tahun 2012 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan  
Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran  
Tanah.

## **C. Jurnal**

Andi Mamminanga, ***Pelaksanaan Kewenangan Majelis Pengawas  
Notaris Daerah dalam Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris  
berdasarkan UUJN***, Jurnal, Fakultas Hukum Universitas  
Gajah Mada, Yogyakarta, 2008.

I Gusti Bagus Yoga Prawira, ***Tanggungjawab PPAT Terhadap Akta Jual  
Beli Tanah***, Jurnal IUS, Vol.IV, No. 1, Magister Kenotariatan  
Universitas Mataram, Kota Mataram, 2016.

Nurhidayah, 2012, ***Pelaksanaan Pemenuhan Tanggung Jawab PPAT  
Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat***

**Hukumnya**, Naskah Publikasi, Universitas Muhammadiyah, Surakarta.

Suwardi & Arief Dwi Atmoko, ***Esensi Peralihan Hak Kepemilikan Melalui Jual Beli Atas Tanah Sesuai Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960***, Lex Journal: Kajian Hukum & Keadilan.

Yovita Christian Assikin, ***Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Berkaitan Dengan Dibatalkan Akta Jual Beli Ditinjau Dari Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku***, Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad, Volume 3, Nomor 1, Desember 2019.

Widodo, MuhkamArief. ***Pertanggungjawaban Perdata Notaris Akibat Penyalahgunaan Kerahasiaan Minuta Akta Oleh Pkerjanya***. Magister thesis, Universitas Brawijaya, 2015.