

**PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS PPAT DALAM  
MEMBUAT AKTA PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DI KOTA  
MEDAN**

**(STUDI PENELITIAN KANTOR NOTARIS PPAT ADE JULIANTY S.H.MK.n)**

**SKRIPSI**

UNTUK MEMENUHI PERSYARATAN MEMPEROLEH GELAR SARJANA HUKUM (S.H)  
DALAM PROGRAM STUDI S1 HUKUM PADA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS  
ISLAM SUMATERA UTARA

**OLEH :**

**WIDY ASTRI KINTAN PUTRI  
NPM:71200111030**

**HUKUM/HUKUM KEPERDATAAN**



**UNIVERSITAS ISLAM SUMATERA UTARA**

**FAKULTAS HUKUM**

**MEDAN**

**2024**

**PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS PPAT DALAM  
MEMBUAT AKTA PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DI KOTA  
MEDAN**

**(STUDI PENELITIAN KANTOR NOTARIS PPAT ADE JULIANTY S.H.MK.n)**

**SKRIPSI**

UNTUK MEMENUHI PERSYARATAN MEMPEROLEH GELAR SARJANA HUKUM (S.H)  
DALAM PROGRAM STUDI S1 HUKUM PADA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS  
ISLAM SUMATERA UTARA

**OLEH :**

**WIDY ASTRI KINTAN PUTRI  
NPM:71200111030**

**HUKUM/HUKUM KEPERDATAAN**

**UNIVERSITAS ISLAM SUMATERA UTARA**

**FAKULTAS HUKUM**

**MEDAN**

**2024**

## RIWAYAT HIDUP

Nama : Widy Astri Kintan Putri  
Tempat/Tinggal Lahir : Medan/ 15 September 2002  
NPM : 71200111030  
Alamat : Jalan Sumber Bangun No. 92 LK XI  
Medan  
Pekerjaan : Mahasiswa  
Agama : Islam  
Tamat SD : 2014 (MI Islamiyah Guppi)  
Tamat SMP : 2017 (Mts Islamiyah Guppi)  
Tamat SMA : 2020 (SMA Negeri 13 Medan)  
Nama Orang Tua Laki-laki : Dr.Drs. Helmi S.Putra,M.Ikom  
Nama Orang Tua Perempuan : Hj. Marsini,SKM,S.Kep,Ners  
Anak Ke- Dari : Ke- 3 (Tiga dari 3 (Tiga)) Bersaudara  
Tahun Masuk Fakultas Hukum : 2020

Penulis

(Widy Astri Kintan Putri)

## **KATA PENGANTAR**

*Bismillahirrahmanirahim*

Puji dan syukur kehadirat Allah SWT atas segala rahmat dan karunia-Nya telah memberikan kesehatan, dan kesempatan serta kekuatan kepada penulis sehingga mampu untuk menulis skripsi ini, dengan judul : **“Pertanggung Jawaban Notaris/PPAT dalam membuat akta pengikatan jual beli tanah di kota Medan ( Studi penelitian dikantor Notaris Ade Julianty SH.MK.n)”**. Dengan petunjuk-Nya,berbagai pihak berkenan memberikan bantuan, bimbingan, dan kemudahan bagi penulis selama penulisan skripsi ini.

Kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada semua pihak , khususnya, Kepada;

1. Prof.Dr. Safrida,SE.,M.Si, selaku Rektor Universitas Islam Sumatera Utara,
2. Dr.H. Danialsyah,SH.,MH, sebagai Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sumatera Utara
3. Dr.Panca Sarjana Putra, SH.,MH, selaku Wakil Dekan Bidang Akademik dan Dakwah Islamiah Fakultas Hukum UISU Medan
4. Nurasiah Harahap, SH., M.Hum, selaku Wakil Dekan Bidang Sumber Daya dan Tata Kelola Fakultas Hukum UISU Medan
5. M.Faisal Rahendra Lubis,SH.,MH, sebagai Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan,Alumni dan Kewirausahaan Fakultas Hukum UISU Medan
6. Syarifuddin,SH.,MH, selaku Ketua Prodi Studi S1 Fakultas Hukum UISU, serta Azhari AR, SH.,M.Hum.

Selanjutnya penulis mengucapkan terimakasih kepada dosen pembimbing, Bapak Dr. Tajuddin Noor, SH.M.Hum. Sp.N selaku dosen pembimbing I, dan Bapak Zulkifli Ar, SH.M.Hum selaku dosen pembimbing II yang telah membimbing saya dalam penulisan skripsi ini dan telah memberikan semangat dan dukungan kepada penulis.

Terima kasih juga kepada Kantor Notaris PPAT Ade Julianty S.H.M.KN selaku tempat wawancara saya yang sudah memberi pemahaman dan membantu saya dalam penyusunan skripsi ini.

Rasa terima kasih yang tak terhingga kepada kedua orang tua tercinta saya yaitu Dr. Drs. Helmi S. Putra M.Ikom dan Hj.Marsini, SKM,S.Kep,Ners, dan kepada kedua abang saya yaitu Teguh Erlangga Putra S.H dan Raka Dwi Putra S.H serta kakak ipar saya Reni Nainggolan.

Penulis juga mengucapkan kepada teman-teman di kampus UISU Fakultas Hukum kelas A angkatan 20 terkhususnya Iqbal, Ricky, Ica, Nasyah, yang banyak membantu saya dalam penulisan skripsi ini, Juga yang paling saya sayangi teman saya Ghea zabrina Salim yang selalu menemani saya dari awal sampai akhir dalam penulisan skripsi ini dan saya mohon maaf tidak bisa menyebutkan satu persatu nama teman teman.

Penulis juga mengucapkan terimakasih kepada teman SMP saya yaitu Icut, Pia, Rara, Hadana dan Aisha yang selalu menemani saya dan mengajak saya refreshing ketika bingung untuk menulis skripsi ini, saya ucapkan juga terimakasih kepada Nabilah Afifah dan Nindy Lubis yang selalu memberi support kepada saya ketika saya merasa pesimis terhadap penulisan ini.

Akhir kata saya ucapkan terimakasih kepada diri sendiri, Widy Astri Kintan Putri, yang telah berjuang dan bertahan dari banyaknya ketidakpercayaan, ketakutan, ketidak-beranian, hingga sampai titik ini. Terima kasih sudah berhasil membuktikan bahwa anak terakhir dari bapak Dr. Drs.Helmi S.Putra,M.Ikom dan Ibu Hj. Marsini,S.K.M sudah menjadi sarjana sesuai dengan apa yang kedua beliau inginkan, Berbahagialah dan Berbanggalah.

**Medan, 27 Mei 2024**

**Widy Astri Kintan Putri**

**NPM: 71200111030**

## DAFTAR ISI

<b>RIWAYAT HIDUP .....</b>	<b>i</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>ii</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>iii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>v</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	7
C. Tujuan Penelitian .....	7
D. Manfaat Penelitian .....	7
E. Definisi Operasional .....	8
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>10</b>
A. Tinjauan umum tentang Notaris .....	10
1. Pengertian Notaris dan PPAT .....	10
2. Tugas dan Kewenangan Notaris dan PPAT .....	11
3. Tanggung jawab Notaris dan PPATdalam pembuatan akta .....	13
B. Tinjauan Umum Tentang Akta Pengikatan Jual Beli .....	16
1. Pengertian akta pengikatanjual beli.....	16
2. Kedudukan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) Dalam Proses Jual Beli Tanah .....	17
3. Dasar Hukum Akta Pengikatan Jual Beli .....	19
<b>BAB III METODE PENELITIAN.....</b>	<b>23</b>
A. Objek dan Lokasi Penelitian.....	23

B. Sifat Penelitian .....	23
C. Metode Penelitian .....	23
D. Teknik Pengumpulan Data .....	24
E. Analisis Data .....	25
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>27</b>
A. Bagaimana pengaturan pertanggung jawaban Notaris dan PPAT dalam proses pembuatan akta pengikatan jual beli tanah dikantor NOTARIS PPAT ADE JULIANTY SH.MK.n .....	<b>27</b>
B. Apa pertanggung jawaban yang dihadapi Notaris dan PPAT dalam pembuatan akta pengikatan jual beli tanah dikantor NOTARIS PPAT ADE JULIANTY SH.MK.n .....	40
C. Bagaimana hambatan dan upaya pertanggung jawaban Notaris dan PPAT dalam mengatasi hambatan dalam proses pembuatan akta pengikatan jual beli tanah di kantor NOTARIS PPAT ADE JULIANTY SH, MK.n.....	56
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>61</b>
A. Kesimpulan .....	61
B. Saran.....	63
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>66</b>



## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

A.A. Andi Prajitno, ***Apa dan Siapa Notaris di Indonesia***, CV. Perwira Media Nusantara (PMN), Surabaya, 2015

Abdul Ghofur Anshori, ***Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum Dan Etika***, UII Press, Yogyakarta, 2009

Subekti R dan Tjitrosudibio R, ***Kitab Undang-Undang HukumPerdata***, Paradnyan Paramith, Jakarta, 1990

Early Suandy, ***Hukum Pajak***, PT. Salemba Empat, Jakarta, 2008

Gunawan widjaja dan Kartini Muljadi, ***Jual Beli***, Grafindo Persada, Jakarta, 2003

R.subekti, ***Aneka Perjanjian***, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995

Asri Diamitri Lestari, ***Kekuatan Alat Bukti Akta Otentik Yang Dibuat Oleh Notaris Dalam Pembuktian Perkara Perdata Di Pengadilan Negeri Sleman***”, Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya, Yogyakarta, 2014

Andri Cahayadi, ***Peran Notaris Dalam Membantu Menyelesaikan Masalah Waris Melalui Pembuatan Keterangan Waris***, Universitas Indonesia, Jakarta, 2011

- Pitlo, ***Pembuktian dan Daluwarsa***, Internusa, Jakarta, 1986
- Sudikno Mertokusumo, ***Penemuan Hukum Sebuah Pengantar***, Liberty, Yogyakarta, 1979
- R. Subekti, ***Pokok-Pokok Hukum Perdata***, Intermedia, Jakarta, 2003
- Ishaq, ***Metode Penelitian Hukum Dan Penelitian Skripsi, Tesis, Serta Disertasi***, Alfabeta, Bandung, 2017
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, ***Dualisme Penelitian Hukum Empiris & Normatif***, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010
- Sumadi Suryabrata, ***Metodologi Penelitian***, Raja Grafindo Perkasa, Jakarta, 1998
- Iqbal Hasan, ***Analisis Data Penelitian Dengan Statistik***, Bumi Aksara, Jakarta, 2008
- Muhammad Ridwan, ***Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Telah Bersertipikat***, Pustaka Ilmu, Jakarta, 2010
- Marihot Paha Siahaan, ***Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, Teori dan Praktik***, Edisi Revisi, Rajawali Pers, Jakarta, 2003
- Sudarsono, ***Kamus Hukum*** Cet.V, Rineka Cipta, Jakarta, 2007
- Sudikno Mertokusumo, ***Hukum Acara Perdata Indonesia*** Cet XIV, Liberty, Yogyakarta, 1998

Subekti, ***Hukum Perjanjian*** Cet.19, Pt Intermedia, Jakarta, 2022

Ismantoro Dwi Yuwono, ***Memahami Berbagai Etika Profesi dan Pekerjaan***, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2013

Salim HS, ***Teknik Pembuatan Akta Tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah***, Rajawali Pers, Jakarta, 2016

Salim H.S, ***Hukum Kontrak***, Sinar Grafika, Jakarta, 2004

Budi Harsono, ***Hukum Agraria Indonesia***, PT. Djambatan, Jakarta, 2003  
Andi Hamizah, ***Kamus Hukum***, Ghalia Indonesia, Bogor, 2006

## **B. Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 2016 Tentang Tata Cara Pendaftaran Tanah Oleh Notaris.

Pasal 15 ayat 2 Undang-Undang No. 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

### C. Jurnal

I Komang Edy Susanto, Ida Ayu Putu Widia dan Ni Gusti Ketut Sri Astiti, ***Kedudukan Notaris & Ppat Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Dan Jaminan Perlindungan Bagi Para Pihak***, Jurnal konstruksi Hukum, vol.1, no.2, Oktober 2020

Rifky Anggatiastara Cipta, Ngadino dan Adya Paramita Prabandari, ***Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah***, Jurnal Notarius, Vol 13, Nomor 2, 2020

Rahmad Hendra, ***“TanggungJawab Notaris Terhadap Akta Otentik Yang Penghadapnya Mempergunakan Identitas Palsu Di Kota Pekanbaru”***, Jurnal Ilmu Hukum, Vol.3, No.1, 2012

Rifky Anggatiastara Cipta, Ngadino dan Adya Paramita Prabandari, ***Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Membuat Akta Tanah***, Jurnal Notarius Vol 13 Nomor 2, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2020

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

Ni Kadek Septiarianti, I Nyoman Sumardika dan Ni Gusti Ketut Sri Astiti, ***Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli***, Jurnal Interpretasi Hukum, Vol 1 ,No 1, Agustus 2020

Sundari Tambunan, ***Analisi Yuridis Terhadap Perbedaan Harga Transaksi Dengan Harga Yang Tercantum Didalam Akta Pengikatan Jual Beli Notaris***, Jurnal Fakultas Hukum USU, 2019

Tajuddin Noor, Suhaila Zulkifli, ***Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan Bangunan***, Jurnal Hukum Kaidah, Vol. 22, No. 3, 2023

#### **D. Tesis**

Mammaing, Andi, ***Pelaksanaan Kewenangan Majelis Pengawas Notaris Daerah Dalam Pelaksanaan Jabatan Notaris Berdasarkan UUJN***, Tesis Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, Yogyakarta, 2008

#### **E. Internet**

<https://id.linkedin.com/>