

**PROSES PERALIHAN HAK ATAS TANAH DENGAN AKTA  
PELEPASAN HAK GANTI RUGI (PHGR)  
DI HADAPAN NOTARIS  
(Studi Pada Kantor Notaris Cut Dian Satriani, SH., 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 :

**PETRUS VERIANUS ATOK  
NPM : 71200111025**

**HUKUM/HUKUM KEPERDATAAN**



**UNIVERSITAS ISLAM SUMATERA UTARA  
FAKULTAS HUKUM  
MEDAN  
2025**

**PROCESS OF TRANSFER OF LAND RIGHTS WITH A DEED  
OF RELEASE OF COMPENSATION RIGHTS (PHGR)  
BEFORE A NOTARY  
(Study at the Notary Office of Cut Dian Satriani, SH., M.Kn)**

**THESIS**

To Fulfill the Requirements for Obtaining a Bachelor of Laws Degree (S.H) in  
Bachelor of Law Study Program at the Faculty of Law, Islamic University of North Sumatra

**By :**

**PETRUS VERIANUS ATOK  
NPM : 71200111025**

**CIVIL LAW/LAWS**



**ISLAMIC UNIVERSITY OF NORTH SUMATRA  
FACULTY OF LAW  
MEDAN  
2025**

**PROSES PERALIHAN HAK ATAS TANAH DENGAN AKTA  
PELEPASAN HAK GANTI RUGI (PHGR)  
DI HADAPAN NOTARIS  
(Studi Pada Kantor Notaris Cut Dian Satriani, SH., 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 :**

**PETRUS VERIANUS ATOK  
NPM : 71200111025**

**HUKUM/HUKUM KEPERDATAAN**

**UNIVERSITAS ISLAM SUMATERA UTARA  
FAKULTAS HUKUM  
MEDAN  
2025**

## HALAMAN PENGESAHAN

Judul Skripsi : **PROSES PERALIHAN HAK ATAS TANAH  
DENGAN AKTA PELEPASAN HAK GANTI  
RUGI (PHGR) DI HADAPAN NOTARIS  
(Studi Pada Kantor Notaris Cut Dian  
Satriani, SH., M.Kn)**

Nama Mahasiswa : **PETRUS VERIANUS ATOK**

Nomor Pokok Mahasiswa : **71200111025**

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

Tanggal Ujian Skripsi :

MENYETUJUI

Dosen Pembimbing I

Dosen Pembimbing II

Anggota Penguji

**(Dr.Tajuddin Noor,SH.,M.Hum.,Sp.N.) (Dr.Bina Era Dany,S.Sos.,SH.,M.H) (Maria Rosalina,SH.,M.Hum.)**

Ketua Program Studi S1 Hukum

Ketua Bagian Hukum Keperdataan

**(Syarifuddin,SH.,M.H.)**

**(Azhari AR.,SH.,M.H)**

Dekan

**(Dr.Danial Syah,S.H.,M.H.)**

## PERMOHONAN UJIAN SKRIPSI

Judul Skripsi : **PROSES PERALIHAN HAK ATAS TANAH  
DENGAN AKTA PELEPASAN HAK GANTI  
RUGI (PHGR) DI HADAPAN NOTARIS  
(Studi Pada Kantor Notaris Cut Dian  
Satriani, SH., M.Kn)**

Nama Mahasiswa : **PETRUS VERIANUS ATOK**

Nomor Pokok Mahasiswa : **71200111025**

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

Tanggal Ujian Skripsi :

MENYETUJUI

Dosen Pembimbing I

Dosen Pembimbing II

Anggota Penguji

**(Dr.Tajuddin Noor,SH.,M.Hum.,Sp.N.) (Dr.Bina Era Dany,S.Sos.,SH.,M.H) (Maria Rosalina,SH.,M.Hum.)**

Ketua Program Studi S1 Hukum

Ketua Bagian Hukum Keperdataan

**(Syarifuddin,SH.,M.H.)**

**(Azhari AR.,SH.,M.H)**

Dekan

**(Dr.Danial Syah,S.H.,M.H.)**

**UNIVERSITAS ISLAM SUMATERA UTARA  
FAKULTAS HUKUM**

---

---

**BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI**

Nama : Petrus Verianus Atok  
NPM : 71200111025  
Program Studi / Bagian : Hukum/Hukum Keperdataan  
Dosen Pembimbing I : Dr.Tajuddin Noor,SH.,M.Hum.,Sp.N.  
Judul Skripsi : **Proses Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Akta Pelepasan Hak Ganti Rugi (PHGR) Di Hadapan Notaris (Studi Pada Kantor Notaris Cut Dian Satriani, SH., M.Kn)**

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

Mengetahui  
**Ketua Bagian  
Hukum Keperdataan**

**(Azhari AR.,SH.,M.H)**

**UNIVERSITAS ISLAM SUMATERA UTARA  
FAKULTAS HUKUM**

---

---

**BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI**

Nama : Petrus Verianus Atok  
NPM : 71200111025  
Program Studi / Bagian : Hukum/Hukum Keperdataan  
Dosen Pembimbing II : Dr.Bina Era Dany,S.Sos.,SH.,M.H  
Judul Skripsi : **Proses Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Akta Pelepasan Hak Ganti Rugi (PHGR) Di Hadapan Notaris (Studi Pada Kantor Notaris Cut Dian Satriani, SH., M.Kn)**

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

Mengetahui  
**Ketua Bagian  
Hukum Keperdataan**

**(Azhari AR.,SH.,M.H)**

## RIWAYAT HIDUP

Nama : Petrus Verianus Atok

Tempat / Tanggal Lahir : Biris / 20 Februari 2000

Nomor Pokok Mahasiswa : 71200111025

Alamat : Jl. Air Bersih Ujung

Pekerjaan : Mahasiswa

Agama : Katolik

Tamat SD : SDN Halitroman T.A. 2007-2013

Tamat SMP : SMP Masari Weulun T.A. 2013-2016

Tamat SMU/Sederajat : SMA Ratu Rosari Mota Ulun T.A. 2016-2019

Nama Orangtua Laki-Laki : Ariyanto Nahak

Nama Orangtua Perempuan : Rosalinda Luruk Nahak

Anak Ke- Dari : 1 Dari 3 Bersaudara

Tahun Masuk di Fakultas Hukum : 2020

Keterangan Lain – Lain : -

Penulis

(Petrus Verianus Atok)

## KATA PENGANTAR

*Bismillahirrahmanirrahim*

Puji syukur kehadiran Tuhan YME atas segala rahmat dan karunia-Nya yang telah memberikan kesehatan, kekuatan kepada penulis sehingga mampu untuk menyelesaikan skripsi yang berjudul : **“Proses Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Akta Pelepasan Hak Ganti Rugi (PHGR) Di Hadapan Notaris (Studi Pada Kantor Notaris Cut Dian Satriani, SH., M.Kn)”** Dengan petunjuk-Nya, berbagai pihak berkenan memberikan bantuan, bimbingan dan kemudahan kepada penulis selama mengikuti studi, demikian juga dalam proses bimbingan dan penyelesaian skripsi ini.

Kesempatan ini ingin penulis gunakan untuk menyatakan terima kasih dan penghargaan kepada semua pihak, khususnya, Rektor, Ketua dan Sekertaris Program Studi S1 Hukum, Ketua dan Sekertaris Bagian Hukum Keperdataan yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk mengikuti studi dan menyelesaikan studi pada Program Studi S1 Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sumatera Utara.

Selanjutnya penulis sangat berhutang budi kepada Bapak Dr.Tajuddin Noor,SH.,M.Hum.,Sp.N. (Dosen Pembimbing I) dan Ibu Dr.Bina Era Dany,S.Sos.,SH.,M.H (Ketua Program Kekhususan Keperdataan sekaligus sebagai Dosen Pembimbing II) yang telah memberikan bimbingan, dorongan, motivasi dan meluangkan waktu, sejak penyusunan proposal penelitian dan penulisan skripsi sampai tahap akhir penulisan skripsi ini.

Demikian juga terima kasih dan penghargaan penulis ucapkan kepada Bapak/Ibu dosen yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan dan wawasan berfikir sehingga penulis dapat menyelesaikan studi.

Terima kasih dan penghargaan juga penulis sampaikan kepada pihak-pihak yang telah membantu penulis dalam penulisan skripsi ini dari awal hingga selesai.

Renungan khidmat yang sedalam-dalamnya beserta doa penulis kehadirat Tuhan Yang Maha Esa kepada Ayahanda Ariyanto Nahak dan Ibunda Rosalinda Luruk Nahak dan seluruh keluarga yang telah mendukung baik moril maupun materil sepenuhnya bagi penulis selama kuliah hingga selesainya penulisan skripsi ini, serta tidak lupa juga kepada seluruh teman-teman seangkatan yang telah banyak membantu penulis, semoga semuanya senantiasa dalam Lindungan Tuhan Yang Maha Esa.

Kepada semua pihak yang telah berkenan memberikan jasa baiknya, penulis haturkan terima kasih dan penghargaan, semoga Tuhan Yang Maha Esa membalas amal kebajikan tersebut.

Akhir kata, penulis berharap kiranya skripsi ini akan bermanfaat bagi penulis dan pembaca.

Medan, Mei 2025  
Penulis

**Petrus Verianus Atok**

# DAFTAR ISI

Halaman

## DAFTAR RIWAYAT HIDUP

<b>ABSTRAK .....</b>	<b>i</b>
<b>PENGANTAR .....</b>	<b>ii</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>iv</b>
<b>BAB I : PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Perumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Kegunaan Penelitian .....	8
E. Definisi Operasional .....	8
<b>BAB II : TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>9</b>
A. Tinjauan Umum Akta Ganti Rugi.....	10
1. Pengertian Akta .....	10
2. Macam-Macam Akta.....	12
3. Akta di bawah Tangan .....	15
B. Tinjauan Umum Hak Atas Suatu Tanah.....	18
1. Pengertian Tanah .....	18
2. Hak Atas Tanah .....	19
C. Tinjauan Umum Tentang Notaris.....	20
1. Pengertian Notaris.....	20

2. Kewenangan Notaris.....	25
3. Larangan Notaris .....	27
<b>BAB III : METODE PENELITIAN .....</b>	<b>28</b>
A. Objek dan Lokasi Penelitian .....	28
B. Sifat Penelitian.....	28
C. Metode Pendekatan.....	29
D. Teknik Pengumpulan Data.....	29
E. Analisis Data.....	31
<b>BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>32</b>
A. Pengaturan Akta Pelepasan Hak Ganti Rugi Suatu Tanah.....	32
B. Prosedur Pembuatan Akta Hak Ganti Rugi Atas Suatu Tanah Dihadapan Notaris.....	45
C. Peran Notaris Yang Menjamin Kepastian Hukum Bagi Para Pihak Yang Melakukan Peralihan Hak Atas Tanah.	59
<b>BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>68</b>
A. Kesimpulan.....	68
B. Saran.....	69

## DAFTAR PUSTAKA

## LAMPIRAN

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- A.P Parlindungan, ***Komentor Atas Undang-Undang Pokok Agraria***, Mandar Maju, Bandung, 2008
- Abdulkadir Muhammad, ***Hukum Acara Perdata Indonesia***, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000
- Adjie, ***Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris***, Refika Aditama, Bandung, 2013
- Ali Achrnad Chomzah, ***Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan Pemberi Hak Atas Tanah Negara Seri Hukum Pertanahan 11 Sertifikat dan Permasalahannya***, Pretasi Pustaka, Jakarta, 2002
- Anke Dwi Saputro, ***Jati Diri Notaris Indonesia Dulu, Sekarang dan Di Masa Datang: 100 Tahun Ikatan Notaris Indonesia***. Gramedia Pustaka, Jakarta, 2008
- Bambang Sunggono, ***Metodologi Penelitian Hukum***, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012
- Bernhard Limbong, ***Hukum Agraria Nasional***, Margareta Pustaka, Jakarta, 2011
- Boedi Harsono, ***Hukum Agraria Indonesia***, Djarnbatan, Jakarta, 2005
- Daeng Naja, ***Teknik Pembuatan Akta***, Pustaka yustisia, Yogyakarta, 2012
- GHS. Lumban Tobing, ***Pengaturan Jabatan Notaris***, Eriangga, Jakarta, 1983
- Guna Negara, ***Rakyat dan Negara Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan***, Tatanusa Jakarta, 2008
- Herlien Budiono, ***Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris***, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014
- Komar Andasasmita, ***Notaris Selayang Pandang***, Alumni, Bandung, 1993
- Lilian Tedjosaputro, ***Etika Profesi Notaris Dalam Penegakan Hukum Pidana***. Bigrاف Publishing, Yogyakarta, 1995

- Mariam Darus Badruzaman, ***Aneka Hukum Bisnis***, Edisi Pertama, Alumni. Bandung 1994
- Martiman Prodjohamidjojo, ***Hukum Pembuktian Dalam Sengketa Tata Usaha Negara***, Pradnya Paramita, Jakarta, 1997
- Mustafa Bachsan, ***Hukum Agraria Dalam prespektif***, Rernaja Karya, Bandung, 1984
- R. Soegondo Notadisoerjo, ***Hukum Notaris di Indonesia***, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1993
- R. Subekti dan Tjitrosudibio, ***Kamus Hukum***, Pradnya Paramita, Jakarta, 1990.
- Retnowulan Sutantio dan Oerip Kartawinata, ***Hukum Acara Perdata Dalam Tear! Dan Praktek***, Mandar Maju, Bandung, 1990
- Rudyat, Charlie. ***Kamus Hukum***, Pustaka Mahardika
- Salim HS & Erlines Septiana Nurbani, ***Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Desertasi***, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013
- Sembiring, Jimmy Joses, ***Cara Menyelesaikan Sengketa Diluar Pengadilan (Negosiasi, Mediasi, Konsiliasi, dan Arbitrase)***, Cetakan I, Visi Media, Jakarta. 2011
- Sjaifurrahman, H.A, ***Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta***, Mandar Maju, Bandung, 2011
- Soedjono dan H.Abdurrahman, ***Prosedur Pendaftaran Tanah***, Rineka Cipta, Jakarta, 2008
- Soerjono Soekanto & Sri Mamuji, ***Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat***, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010
- Soimim Soedharyo, ***Status Hak Dan Pembebasan Tanah***, Edisi Kedua Sinar Grafika Jakarta
- Sudikno Mertokusumo, ***Hukum Acara Perdata Indonesia***, Liberty, Yogyakarta, 1992
- Supriadi, ***Hukum Agraria***, Sinar Raka, Jakarta, 2007
- Vikior M. Siturnorang dan Cormentya Sitanggang, ***Grosse Akta Dalam Pembuktian Dan Eksekusi***, Rineka Cipta, Jakarta, 1992

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

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Pokok Agraria

Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

Peraturan Presiden Tentang Pengadaan Atas Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan, Perpres No. 36 Tahun 2005

## **C. Jurnal, Karya Ilmiah**

Fikri Ariesta Rahman, ***Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Notaris Dalam Mengenal Para Penghadap***, Jurnal Lex Renaissance, Volume 3 Nomor 2 Bulan Juli, Tahun 2018

Ida Bagus Paramaningrat Manuab, I Wayan Parsa, dan I Gusti Ketut Ariawan, ***Prinsip Kehati-Hatian Notaris Dalam Membuat Akta Autentik***, Jurnal Acta Comitatus, Volume 3 Nomor 1 Bulan April, Tahun 2018

Zahra, A., Charisma, C. A. T., Azaby, M. A. R., & Fadilah, S. N. (2022). ***Teori Pemisahan Kekuasaan Trias Politica Dalam Pemikiran Filsafat Hukum Montesquieu***. Praxis: Jurnal Filsafat Terapan, 1(01).

## **D. Internet**

[http:// Pritasitorus.blogspot](http://Pritasitorus.blogspot) diakses pada 10 Desember 2024 Pukul 12.00

[http:// Pritasitorus.blogspot](http://Pritasitorus.blogspot)

## **E. Wawancara**

Wawancara Langsung Dengan Cut Dian Satriani,SH.,M.Kn. Notaris di Jl. Kenangan Baru Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Sumatera Utara pada tanggal 13 Mei 2025

## **SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Petrus Verianus Atok  
Tempat / Tanggal Lahir : Biris / 20 Februari 2000  
Alamat : Jl. Air Bersih Ujung  
Nomor Pokok Mahasiswa : 71200111025  
Program Studi / Bagian : Hukum / Hukum Keperdataan

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya dengan judul :

**Proses Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Akta Pelepasan Hak Ganti Rugi (PHGR) Di Hadapan Notaris (Studi Pada Kantor Notaris Cut Dian Satriani, SH., M.Kn)**

Benar dibuat sendiri, dan bukan menjiplak karya tulis orang lain yang dikategorikan plagiat. Jika dikemudian hari ternyata pernyataan saya ini tidak benar, maka saya bersedia diberi sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya untuk dimaklumi.

Medan, Mei 2025  
Yang Membuat Pernyataan

(Petrus Verianus Atok)

**SURAT PERNYATAAN**  
**PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Petrus Verianus Atok  
Tempat / Tanggal Lahir : Biris / 20 Februari 2000  
Alamat : Jl. Air Bersih Ujung  
Nomor Pokok Mahasiswa : 71200111025  
Program Studi / Bagian : Hukum / Hukum Keperdataan

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya dengan judul :

**Proses Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Akta Pelepasan Hak Ganti Rugi (PHGR) Di Hadapan Notaris (Studi Pada Kantor Notaris Cut Dian Satriani, SH., M.Kn)**

Menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Islam Sumatera Utara / Fakultas Hukum Universitas Islam Sumatera Utara hak bebas royalti non eksklusif atas karya saya tersebut di atas.

Demikian pernyataan persetujuan ini saya buat untuk dipergunakan seperlunya.

Medan, Mei 2025  
Yang Membuat Pernyataan

(Petrus Verianus Atok)