



**KEWENANGAN NOTARIS TERHADAP JUAL BELI HAK ATAS  
TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT**

**(Studi Kasus di Kantor Notaris dan PPAT Eko Soemarno, S.H.)**

**SKRIPSI**

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana hukum

Oleh

Milenia Ayu Habsari

NIM. 110117A007

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS EKONOMI, HUKUM DAN HUMANIORA  
UNIVERSITAS NGUDI WALUYO**

**2021**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

Skripsi berjudul :

**KEWENANGAN NOTARIS TERHADAP JUAL BELI HAK ATAS  
TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT  
(Studi Kasus Di Kantor Notaris Dan PPAT Eko Soemarno, S.H.)**

Oleh:

Milenia Ayu Habsari

NIM. 110117A007

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS EKONOMI, HUKUM DAN HUMANIORA  
UNIVERSITAS NGUDI WALUYO  
2021**

Telah diperiksa dan disetujui oleh pembimbing serta telah diperkenankan untuk  
diujikan

Ungaran, 4 Agustus 2021

**Pembimbing Skripsi,**

Adhi Budi Susilo, S.H., M.H.

NIDN. 0629088602

## HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi berjudul:  
**KEWENANGAN NOTARIS TERHADAP JUAL BELI HAK ATAS  
TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT  
(Studi Kasus Di Kantor Notaris & PPAT Eko Soemarno, S.H., M.H)**

Disusun Oleh:  
Milenia Ayu Habsari  
NIM. 110117A007

### **PROGRAM STUDI ILMU HUKUM FAKULTAS EKONOMI, HUKUM DAN HUMANIORA UNIVERSITAS NGUDI WALUYO**

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji Skripsi Program Studi Ilmu Hukum  
Fakultas Ekonomi, Hukum dan Humaniora Universitas Ngudi Waluyo

Hari : Kamis  
Tanggal : 12 Agustus 2021

**Ketua Penguji**

Adhi Budi Susilo. S.H., M.H  
NIDN. 0629088602

**Anggota/Penguji 1**

Indra Yuliawan, S.H., M.H  
NIDN. 0609077101

**Dekan Fakultas Ekonomi, Hukum  
dan Humaniora**



Budrati, S.Pd., M.Pd  
NIDN. 0607038201

**Anggota/Penguji 2**

Arista Candra Irawati, S.H., M.H  
NIDN. 0614077603

**Ketua Program Studi**

Dr. Rian Sapiroto. S.H., M.H  
NIDN. 0606128901

## PERNYATAAN ORISINILITAS

Yang bertanda tangan dibawah ini saya,

Nama : Milenia Ayu Habsari  
NIM : 110117A007  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Fakultas : Ekonomi, Hukum dan Humaniora

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Skripsi berjudul “Kewenangan Notaris Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah (Studi Kasus di Kantor Notaris dan PPAT Eko Soemarno, S.H.)” adalah karya ilmiah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik apapun di Perguruan Tinggi manapun.
2. Skripsi ini merupakan ide dan hasil karya murni saya yang di bimbing dan dibantu oleh tim pembimbing dan narasumber.
3. Skripsi ini tidak memuat karya atau pendapat orang lain yang telah dipublikasikan kecuali secara tertulis dicantumkan dalam naskah sebagai acuan dengan menyebut nama pengarang dan judul aslinya serta dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidak benaran di dalam pernyataan ini, saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah saya peroleh dan sanksi lain sesuai dengan norma yang berlaku di Universitas Ngudi Waluyo.

Semarang, 4 Agustus 2021

Yang membuat pernyataan,



Milenia Ayu Habsari

## KESEDIAAN PUBLIKASI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Milenia Ayu Habsari  
NIM : 110117A007  
Prodi : S1 Ilmu Hukum  
Fakultas : Ekonomi, Hukum dan Humaniora  
Jenis Karya Ilmiah : Skripsi  
Judul : Kewenangan Notaris Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat (Studi Kasus di Kantor Notaris dan PPAT Eko Soemarno, S.H.)

Dengan ini saya menyatakan bahwa saya setuju untuk:

1. Memberikan hak bebas atas royalti/pemberian dana kepada Universitas Ngudi Waluyo atas penulisan karya ilmiah saya, demi pengembangan disiplin ilmu pengetahuan.
2. Memberikan hak untuk menyimpan dan mempublikasikan, tanpa meminta lagi persetujuan dari saya selama mencantumkan nama saya sebagai pembuat karya tulis ilmiah ini.
3. Bersedia dan menjamin untuk menanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Ngudi Waluyo, dari semua bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran hak cipta dalam karya ilmiah ini.

Demikian surat keterangan pernyataan publikasi ini saya buat dengan sadar dan semoga dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Ungaran, 4 Agustus 2021



Milenia Ayu Habsari

## **MOTTO DAN PERSEMBAHAN**

### **MOTTO**

“Tidaklah suatu kegalauan, kesedihan, kebimbangan, kekalutan yang menimpa seorang mukmin atau bahkan tertusuk duri sekalipun, melainkan karenanya Allah SWT akan menggugurkan dosa-dosanya.”

-HR Bukhari dan Muslim-

“Jika kau tak menyukai sesuatu, ubahlah. Jika tak bisa, maka ubahlah cara pandangmu tentangnya.”

“Lakukanlah hal kecil dengan cinta yang besar agar mendapat hasil yang maksimal.”

-Penulis-

### **PERSEMBAHAN:**

Dengan mengucapkan puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa, Skripsi ini saya persembahkan untuk:

1. Universitas Ngudi Waluyo yang telah memberikan kesempatan kepada saya selama kuliah sehingga saya mendapatkan banyak ilmu hingga terselesaikannya skripsi ini.
2. Kedua orang tua saya, yang telah berbesar hati memberikan dukungan dan doa hingga dapat menyelesaikan skripsi ini.



## **ABSTRAK**

Universitas Ngudi Waluyo  
Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Ekonomi, Hukum dan Humaniora  
Skripsi, Agustus 2021  
Milenia Ayu Habsari  
110117A007

### **Kewenangan Notaris Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat (Studi Kasus di Kantor Notaris dan PPAT Eko Soemarno, S.H.)**

#### **Abstrak**

Seorang Notaris memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik dalam Pasal 15 ayat (2) huruf F yang berkaitan dengan pertanahan, salah satunya adalah jual beli tanah. Di Kota Pangkalan Bun ternyata masih ada jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat. Maka penulis mengangkat masalah pada penelitian ini adalah bagaimana kewenangan Notaris terhadap jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat dan Bagaimana akibat hukum dari jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dimana pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Kewenangan dari Notaris sesuai dengan Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris terhadap jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat adalah membuat perjanjian/akta pelepasan hak atas tanah dan pemberian ganti rugi. Sedangkan akibat hukum dari jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat adalah sah menurut hukum apabila telah memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan. Simpulan dari penelitian ini yaitu akta pelepasan hak atas tanah yang dibuat oleh Notaris dapat dijadikan sebagai alat bukti dan memiliki kekuatan hukum yang sempurna.

**Kata kunci: Kewenangan, Notaris, Jual-beli**

## **ABSTRACT**

Ngudi Waluyo University  
Law Department, Faculty of Law, Economy and Humanity  
Final Project, August 2021  
Milenia Ayu Habsari  
110117A007

### **The Notary's Authority Towards Buying and Selling Uncertified Land Rights (Case Study in Notary and Land Titles Registrar Office of Eko Soemarno, S.H.)**

#### **Abstract**

A Notary has authority to create authentic deeds in Chapter 15 verse (2) letter F related to land, one of them is buying and selling. In Pangkalan Bun City, evidently there still are buying and selling uncertified land rights. Then the author raises the problem in this study about how the Notary's authority towards buying and selling uncertified land rights and how the legal consequences of buying and selling uncertified land rights. This study uses normative legal research method where the research approach used is a statutory approach and conceptual approach.

The result of the study shows that the Notary's authority in Chapter 15 of the Law on Notary positions towards buying and selling uncertified land rights is to create an agreement/deed of relinquishing land rights and providing compensation. Meanwhile, the legal consequences of buying and selling uncertified land rights are legitimate if predetermined terms are fulfilled. The conclusion of this study is that the deed of relinquishment of land rights made by a Notary can be used as evidence and has perfect legal force.

**Keywords: Authority, Notary, Buying and Selling**



## **PRAKATA**

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat, rahmat, dan karunianya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul “Kewenangan Notaris terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah yang Belum Bersertifikat (Studi kasus di Kantor Notaris Eko Soemarno, S.H.)” sebagai syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Ekonomi, Hukum, dan Humaniora di Universitas Ngudi Waluyo.

Penyusunan skripsi ini tidak akan terselesaikan tanpa adanya bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, disamping rasa syukur yang tak terhingga atas nikmat yang telah diberikan oleh Tuhan Yang Maha Esa penulis juga ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada Bapak Adhi Budi Susilo, S.H., M.H. yang telah membimbing dari awal hingga terselesaikannya penyusunan skripsi ini serta penghargaan setulus-tulusnya kepada:

1. Prof. Dr. Subyantoro, M. Hum., sebagai Rektor Universitas Ngudi Waluyo.
2. Ibu Budiati, S.Pd., M.Pd., sebagai Dekan Fakultas Ekonomi, Hukum dan Humaniora.
3. Dr. Rian Sacipto, S.H., M.H., sebagai Ketua Program Studi S1 Ilmu Hukum.
4. Bapak Indra Yuliawan, S.H., M.H., sebagai Dosen Pembimbing Akademik.
5. Bapak dan Ibu Dosen Program Studi S1 Ilmu Hukum Fakultas Ekonomi, Hukum dan Humaniora Universitas Ngudi Waluyo.
6. Kepala UPT Perpustakaan Universitas Ngudi Waluyo.
7. Bapak Notaris dan PPAT Eko Soemarno, S.H., atas pengertiannya telah memberikan kesempatan dan kelancaran dalam pelaksanaan penelitian skripsi ini.
8. Terkhusus kepada Ibu dan Ayah tercinta yang telah mengasuh, mendidik, mendukung dan mendoakan penulis dengan tulus dan ikhlas.

9. Saudara dan saudari tercinta serta segenap keluarga yang telah memberikan doa dan bantuan berupa moril maupun materi selama penyusunan skripsi ini.
10. Untuk teman-teman saya Diny Dwi Handayani, Maya Kholida, Sixvita Arum Makfiroh, Tri Fadilah, Nailis Sa'adah, Shintia Anggi Damayanti, Yenie Budiarti yang telah membantu dan memberi dukungan selama proses penulisan skripsi ini.
11. Teman-teman Himpunan Mahasiswa Hukum Universitas Ngudi Waluyo 2018.
12. Teman-teman Perhimpunan Mahasiswa Hukum Indonesia (PERMAHI) DPC Semarang.
13. Teman-teman seperjuangan Program Studi Ilmu Hukum Universitas Ngudi Waluyo angkatan 2017 yang telah senantiasa menjaga kekompakkan hingga sampai penyelesaian skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa Skripsi ini jauh dari kata sempurna sehingga kepada pembaca diharapkan dapat memberikan kritik dan saran yang bersifat membangun agar penulis dapat memperbaiki kekurangan yang ada.

## DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN .....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN ORISINILITAS.....	iii
KESEDIAAN PUBLIKASI .....	iv
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	v
ABSTRAK .....	vi
ABSTRACT.....	vii
PRAKATA.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR LAMPIRAN.....	xi
BAB I PENDAHULUAN .....	xii
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	8
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian.....	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	10
A. Tinjauan Teoritis .....	10
A.1 Tinjauan Umum Tentang Notaris.....	10
A.2 Tinjauan Umum Tentang Akta Autentik.....	12
A.3 Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Hak Atas Tanah yang Belum bersertifikat.....	17
B. Kerangka Teoritis.....	26
C. Kerangka Konsep .....	28
D. Hipotesis.....	31
BAB III METODE PENELITIAN.....	33
A. Metode Pendekatan Masalah .....	33

B. Latar Penelitian .....	35
C. Fokus Penelitian .....	35
D. Sumber Data .....	36
E. Teknik Pengumpulan Data .....	38
F. Teknik Keabsahan Data .....	40
G. Teknik Analisis Data .....	40
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN .....	42
A. Gambaran Umum Objek Penelitian .....	42
1. Sejarah Notaris .....	42
2. Kantor Notaris dan PPAT Eko Soemarno, SH. ....	44
a. Pengangkatan Jabatan Notaris .....	44
b. Letak Kantor Notaris .....	46
c. Tugas Notaris .....	52
B. Hasil dan Pembahasan .....	56
1. Kewenangan Notaris Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat .....	56
2. Akibat Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat .....	75
C. Keterbatasan Penelitian .....	83
BAB V PENUTUP .....	84
A. Simpulan .....	84
B. Saran .....	85
DAFTAR PUSTAKA .....	86
LAMPIRAN .....	90

## **DAFTAR TABEL**

Tabel 1.....	30
Tabel 2.....	66
Table 3.....	69

## **DAFTAR LAMPIRAN**

Lampiran 1 .....	90
Lampiran 2 .....	92
Lampiran 3 .....	93
Lampiran 4 .....	94
Lampiran 5 .....	105
Lampiran 6 .....	106