

## **SKRIPSI**

### **PERANAN DAN TANGGUNGJAWAB NOTARIS/PPAT DALAM PEMBUATAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH (STUDI PADA KANTOR NOTARIS/PPAT HJ. YUSNELITA, SH., M.KN. PASIR PENGARAIAN)**

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas dan Memenuhi Syarat  
Untuk Mencapai Gelar Sarjana Hukum**



**OLEH :**

**HERWIN DAULAY**

**NIM : 2035703**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,  
RISET DAN TEKNOLOGI  
UNIVERSITAS PASIR PENGARAIAN  
FAKULTAS HUKUM  
2021**

## PERNYATAAN ORISINILITAS SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : HERWIN DAULAY

Nim : 2035703

Program Studi : ILMU HUKUM

Fakultas : HUKUM

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi yang saya susun dengan judul :

**PERANAN DAN TANGGUNGJAWAB NOTARIS/PPAT DALAM  
PEMBUATAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH (STUDI PADA  
KANTOR NOTARIS/PPAT HJ. YUSNELITA, SH., M.KN.  
PASIR PENGARAIAN**

Merupakan hasil karya, gagasan, rumusan dan penilaian saya sendiri dengan arahan dosen pembimbing, bukan merupakan Plagiat dari skripsi orang lain. Kutipan yang diambil berasal dari buku dengan jelas disertai nama pengarang dan dicantumkan daftar pustaka. Apabila dikemudian hari ditemukan unsur Plagiat, maka saya bersedia menerima sanksi akademik serta sanksi lainnya sesuai norma yang berlaku di perguruan tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa ada paksaan dari pihak manapun dan dapat dipergunakan semestinya.

Pasir pengaraian, Juni 2021  
ng membuat pernyataan,



**HERWIN DAULAY**  
**NIM : 2035703**

**LEMBAR UJIAN PENGESAHAN SKRIPSI**

**PERANAN DAN TANGGUNGJAWAB NOTARIS/PPAT DALAM  
PEMBUATAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH (STUDI PADA  
KANTOR NOTARIS/PPAT HJ. YUSNELITA, SH., M.KN.  
PASIR PENGARAIAN)**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas dan Memenuhi Syarat  
Untuk Mencapai Gelar Sarjana Hukum**

**PENYUSUN**



**HERWIN DAULAY**  
**NIM : 2035703**

**Telah Disetujui**

**Pembimbing I**



**Abdul Latif S.H., M.H**  
**NIDN. 1011078606**

**Pembimbing II**



**H. Nofrizal, Lc., M.H**  
**NIDN. 1005117701**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,  
RISET DAN TEKNOLOGI  
UNIVERSITAS PASIR PENGARAIAN  
FAKULTAS HUKUM  
2021**

**LEMBAR PENGESAHAN**

**PERANAN DAN TANGGUNGJAWAB NOTARIS/PPAT DALAM  
PEMBUATAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH (STUDI PADA  
KANTOR NOTARIS/PPAT HJ. YUSNELITA, SH., M.KN.  
PASIR PENGARAIAN)**

**Yang diajukan dan disusun oleh :**

**HERWIN DAULAY**  
**NIM : 2035703**

**Telah Dipertahankan Didepan Dewan Penguji  
Pada tanggal 26 Bulan Juli Tahun 2021  
Dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat**

**Susunan Dewan Penguji**

**Pembimbing I**



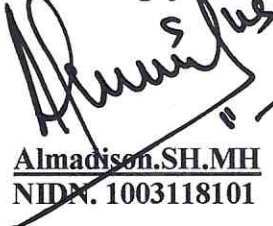
**Abdul Latif, SH.,MH**  
**NIDN. 1011078606**

**Pembimbing II**



**H. Nofrizal, Lc.,MH**  
**NIDN. 1005117701**

**Penguji I**



**Almadison, SH.,MH**  
**NIDN. 1003118101**

**Penguji II**



**Rise Karmilia, SH.M.Hum**  
**NIDN. 1003118101**

**Penguji III**



**Zulkifli, SH.,MH.,C.L.A**  
**NIDN.1023048701**

**Pasir Pengaraian, Juli 2021**

**Mengetahui  
Plt. Dekan Fakultas Hukum**



**H. Nofrizal, Lc.,MH**  
**NIDN. 1005117701**

## **KATA PENGANTAR**

Alhamdulillah penulis ucapkan kehadirat Allah SWT, karena memberikan rahmat dan petunjuk-Nya kepada penulis, sehingga dapat menyelesaikan penulisan Proposal Penelitian ini dengan Judul “Peranan dan Tanggungjawab Notaris/PPAT Dalam Pembuatan Perjanjian Jual Beli Tanah (Studi Pada Kantor Notaris/PPAT Hj. Yusnelita, SH., M.Kn. Pasir Pengaraian)”

Penulis sangat menyadari bahwa masih banyak kekurangan-kekurangan dan kelemahan-kelemahan serta masih jauh dari kesempurnaan, oleh sebab itu penulis sangat mengharapkan masukan yang bersifat membangun maupun kritikan yang dapat membantu tercapainya perbaikan proposal penelitian ini

Dengan penuh ketulusan, penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan saran dan bantuan kepada penulis.

1. Bapak Dr. Hardianto, M.Pd selaku Rektor Universitas Pasir Pengaraian yang telah memberikan kesempatan pada penulis untuk menuntut Ilmu di Universitas Pasir Pengaraian.
2. Bapak H. Nofrizal, Lc.,MH, selaku Plt. Dekan Fakultas Hukum Universitas Pasir Pengaraian sekaligus sebagai Pembimbing II Penulis yang telah memberikan arahan dan bimbingannya dalam menyelesaikan Pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Pasir Pengaraian.
3. Ibu Rise Karmilia, S.H.,M.Hum selaku Ketua Program Studi Hukum yang telah memberikan motivasi dan semangat dalam rangka penyelesaian studi di Fakultas Hukum Universitas Pasir Pengaraian.

4. Bapak Abdul Latif, SH.,M.H, yang menjadi Dosen Pembimbing I yang telah memberikan pengarahan, masukan dan saran-saran dalam penulisan skripsi ini.
5. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Pasir Pengaraian yang telah memcurahkan Ilmu yang dimiliki kepada penulis selama mengikuti pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Pasir Pengaraian
6. Seluruh Pegawai Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Pasir Pengaraian yang telah memberikan bantuannya secara administrasi kepada selama masa pendidikan.
7. Kepada Keluarga besar saya ayah, ibu, istri dan anak yang telah memberikan dukungan kepada penulis dalam menyelesaikan pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Pasir Pengaraian.
8. Kepada rekan-rekan seperjuangan di fakultas hukum yang sama-sama memberikan semangat guna menyelesaikan pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Pasir Pengaraian

Semoga dukungan dan doa yang diberikan semua pihak dibalas Allah SWT dengan pahala Demikian yang dapat penulis sampaikan semoga bantuan yang telah diberikan oleh semua pihak mendapat imbalan yang setimpal dari Allah SWT Amiin.

Pasir Pengaraian, Juni 2021  
Penulis

Herwin Daulay

## ABSTRAK

Bila terdapat dua pihak atau lebih yang ingin melakukan perjanjian dalam bentuk jual beli, maka para pihak yang ingin melakukan suatu hubungan hukum tersebut pada awalnya akan mencari seorang Notaris/PPAT, dimana dalam hal ini Notaris/PPAT berfungsi sebagai suatu penengah yang akan membuat suatu perjanjian untuk ditandatangani oleh para pihak kemudian apabila perjanjian tersebut sudah disetujui oleh para pihak, maka perjanjian tersebut akan menjadi suatu akta yang menjadi alas hak untuk membuat sertifikat tanah.

Penelitian ini bertujuan Untuk mengetahui Peranan dan Tanggung Jawab Notaris/PPAT Dalam Pembuatan Perjanjian Jual Beli Tanah, untuk mengetahui Pertanggungjawaban Notaris/PPAT apabila terjadi kesalahan Dalam Pembuatan Perjanjian Jual Beli Tanah, Untuk mengetahui apa saja yang menjadi hambatan Hambatan Notaris/PPAT dalam menjalankan Peranan dan Tanggung Jawabnya Dalam Pembuatan Perjanjian Jual Beli Tanah.

Dilihat dari jenisnya penelitian ini termasuk dalam golongan penelitian *observational Research* (survei) atau juga disebut dengan istilah penelitian empiris atau yang sering disebut dengan penelitian hukum sosiologis, Lokasi penelitian ini adalah Kantor Notaris/PPAT Hj. Yusnelita, SH., M.Kn. yang Beralamat di Pasir Pengaraian, adapun data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder.

Peranan Notaris/PPAT adalah Notaris/PPAT Berperan Sebagai Pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dan berperan sebagai mediator apabila terjadi sengketa antara para pihak dalam pembuatan akta jual beli tanah. Sementara itu Notaris mempunyai tanggungjawab untuk memastikan akta yang telah dibuat tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan tidak merugikan para pihak.

**Kata Kunci : Perjanjian Jual Beli Tanah**

## **ABSTRACT**

If there are two or more parties who wish to enter into an agreement in the form of a sale and purchase, then the parties who wish to enter into a legal relationship will initially seek a Notary/PPAT, in which case the Notary/PPAT serves as an intermediary who will make an agreement. to be signed by the parties then if the agreement has been approved by the parties, then the agreement will become a deed that becomes the basis for the right to make a land certificate.

This study aims to determine the roles and responsibilities of a Notary/PPAT in making a land sale and purchase agreement, to find out the responsibilities of a notary/PPAT in the event of an error in making a land sale and purchase agreement, to find out what are the obstacles to a Notary/PPAT in carrying out the role and Responsibilities in Making Land Purchase Agreements.

Judging from the type of research, this research belongs to the group of observational research (surveys) or also referred to as empirical research or what is often referred to as sociological legal research. The location of this research is the Notary Office/PPAT Hj. Yusnelita, SH., M.Kn. whose address is Pasir Pengaraian, while the data used in this study are primary data and secondary data.

The role of a Notary/PPAT is that a Notary/PPAT has a role as a public official who is authorized to make an authentic deed and acts as a mediator in the event of a dispute between the parties in the making of a deed of sale and purchase of land. Meanwhile, the Notary has the responsibility to ensure that the deed that has been made does not conflict with the laws and regulations and does not harm the parties.

**Keywords: Land Sale and Purchase Agreement**



## DAFTAR ISI

<b>COVER</b> .....	<b>i</b>
<b>PERNYATAAN ORISINILITAS SKRIPSI</b> .....	<b>ii</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN</b> .....	<b>iii</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>iv</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>vii</b>
<b>ABSTRAC</b> .....	<b>vii</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>viii</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>x</b>
<b>BAB I : PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang Masalah .....	1 1.2
Rumusan Masalah .....	12 1.3
Tujuan Penelitian .....	12 1.4
Manfaat Penelitian .....	13
1.5 Sistematika Penulisan .....	13
<b>BAB II : Kajian Pustaka.....</b>	<b>15</b>
2.1 Konsep Peranan .....	15
2.1.1 Pengertian Peranan .....	15
2.1.2 Teori Peranan/Peran.....	19
2.2. Konsep Tanggung Jawab .....	20 2.3.
Konsep Notaris/PPAT .....	21 2.4.
Konsep Perjanjian .....	25

2.5. Konsep Jual Beli Tanah .....	25
<b>BAB III : METODOLOGI PENELITIAN .....</b>	<b>28</b>
3.1 Pendekatan Penelitian .....	28
3.1.1 Jenis dan Pendekatan Penelitian .....	28
3.1.2 Alasan menggunakan Penelitian Kualitatif .....	29
3.2 Alasan Pemilihan Lokasi Penelitian .....	29
3.2.1 Lokasi Penelitian .....	29
3.2.2 Alasan Memilih Lokasi Penelitian .....	30
3.3 Jenis dan Sumber Data .....	30
3.4 Teknik Memperoleh Data .....	31
3.5 Populasi, Sampel dan Teknik Sampling .....	32
3.6 Teknik Analisa Data .....	32
3.7 Defenisi Operasional .....	33
<b>BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHSAN.....</b>	<b>35</b>
4.1 Tinjauan Umum Lokasi Penelitia .....	35
4.1.1 Wilayah Kabupaten Rokan Hulu .....	35
4.1.2 Kantor Notaris/PPAT Hj. Yusnlita .....	38
4.2 Pembahasan .....	41
4.2.1 Peranan dan Tanggung Jawab Notaris/PPAT Dalam Pembuatan Perjanjian Jual Beli Tanah .....	41
4.2.2 Pertanggungjawaban Notarir/PPAT apabila terjadi kesalahan Dalam Pembuatan Perjanjian Jual Beli Tanah ..	61

4.2.3 Kendala Notaris/PPAT dalam menjalankan Peranan dan Tanggung Jawabnya Dalam Pembuatan Perjanjian jual Beli Tanah .....	67
<b>BAB V : PENUTUP</b> .....	74
5.1 Kesimpulan .....	74
5.2 Saran .....	75

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN-LAMPIRAN**

## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1. Jumlah Masyarakat yang MelakukanPengurusan Akta Jual Beli Tanah di Kantor Notaris/PPAT Hj. YUSNELITA, SH., M.Kn. Pasir Pengaraian.....	7
Tabel 1.2 Jumlah Kecamatan Di Kabupaten Rokan Hulu.....	37