



**UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG
FAKULTAS HUKUM**

**KEWENANGAN NOTARIS DALAM JUAL BELI HAK ATAS TANAH
YANG BELUM BERSERTIFIKAT
(Studi Kasus di Kantor Notaris Erni Kusmiati, SH. MKn)**

SKRIPSI

**Diajukan Ungtuh Memenuhi Persyaratan Menyelesaikan Pendidikan
Program Sarjana Program Studi Ilmu Hukum**

Disusun Oleh :

**IWAN NURSIJAMTO
211003742018921**

**SEMARANG
2025**



**UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG
FAKULTAS HUKUM**

**KEWENANGAN NOTARIS DALAM JUAL BELI HAK ATAS TANAH
YANG BELUM BERSERTIFIKAT
(Studi Kasus di Kantor Notaris Erni Kusmiati, SH. MKn)**

SKRIPSI

**Telah Dilakukan Pengujian di Hadapan Tim Penguji
Dan Memenuhi Persyaratan Menyelesaikan Pendidikan
Prigram Sarjana Program Studi Ilmu Hukum**

Disusun Oleh :

IWAN NURSIJAMTO
2110037420181921

**Mengesahkan.
Tim Penguji
Ketua,**


WIDAYANTI, S.E., S.H., M.H
NIDN. 0627077002

Anggota,


Dr. TOTOK TUMANGKAR, S.H., M.Hum.
NIDN. 0601015901

Anggota,


Dr. PURWANTO, S.H., M.Si.
NIDN. 0603046201

**Mengetahui
Dekan,**


Prof. Dr. EDY LISDIYONO, S.H., M.Hum.
NIDN. 0625046301

**SEMARANG
2025**

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN.....	iv
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	viii
ABSTRAK	xi
BAB II : Pendahuluan	1
A. Latar Belakang	1
B. Pembatasan Masalah	6
C. Perumusan Masalah	7
D. Tujuan Penelitian	7
E. Kegunaan Penelitian	7
F. Sistematika Penulisan Skripsi	8
BAB II : Tinjauan Pustaka	10
A. Pengertian Notaris.....	10
1. Syarat untuk dapat diangkat Notaris.....	10
2. Tugas dan wewenang Notaris.....	12

B.	Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	14
1.	Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	14
C.	Tinjauan Umum Jual Beli.....	17
1.	Jual beli secara umum.....	17
2.	Pengertian Jual Beli Tanah.....	18
3.	Syarat-syarat Jual Beli Tanah.....	20
4.	Tata Cara Jual Beli Tanah.....	23
D.	Tinjauan Umum Tentang Peralihan Hak Atas Tanah.....	28
E.	Tinjauan Umum Tentang Tanah Yang Belum Bersertifikat.....	29
BAB III	: Metode Penelitian	31
A.	Tipe Penelitian	31
B.	Spesifikasi Penelitian	32
C.	Sumber Data	32
D.	Metode Pengumpulan Data	33
E.	Metode Penyajian Data	34
F.	Metode Analisis Data	34
BAB IV	: Pembahasan dan Analisis Data.....	36
A.	Kewenangan Notaris Dalam Jual Beli Hak atas tanah Yang Belum bersertifikat.....	36
B.	Akibat Hukum Yang ditimbulkan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Belum bersertifikat.....	47
BAB V	: Penutup	64
A.	Kesimpulan	64

B. Saran 64

DAFTAR PUSTAKA

ABSTRAK

Kewenangan Notaris dalam Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Belum bersertifikat. (Studi Kasus di Kantor Notaris Erni Kusmiati, SH. MKn). Terkait dengan peralihan hak atas tanah karena jual beli terhadap tanah yang belum bersertifikat atau dengan kata lain tanah yang belum terdaftar, dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah tidak ditemukan pasal yang mengatur secara khusus mengenai peralihan hak atas tanah dari pasal 37 sampai pasal 40. Pembuatan Akta yang berkaitan dengan 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 Daerah derah 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 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. Simbulan dan 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, Tanah, Belum Bersertifikat