

**PELAKSANAAN PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH DI DESA UJUNG
PADANG KABUPATEN MUKOMUKO**

SKRIPSI

*Diajukan Untuk Memenuhi Sebagai Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum*



Disusun Oleh :

Herawati

2210012111062

BAGIAN HUKUM PERDATA

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS BUNG HATTA

PADANG

2026

UNIVERSITAS BUNG HATTA

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BUNG HATTA

PERSETUJUAN SKRIPSI

No.Reg : 717/Pdt/02/HI- 2026

Nama : Herawati

Npm : 2210012111062

Bagian : Hukum Perdata

**Judul Skripsi : Pelaksanaan Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam
Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Di Desa Ujung Padang
Kabupaten Mukomuko**

Telah disetujui pada Hari **Jumat** Tanggal **Enam** Bulan **Februari** Tahun **Dua
Ribu Dua Puluh Enam** dan dipertahankan didepan Tim Penguji.

1. Dr. Suamperi,S.H.,M.H

(Pembimbing I)




Mengetahui :

**Ketua Bagian
Hukum Perdata**



(Dr. Yofiza Media,S.H.,M.H)

**Dekan FakultasHukum
Universitas Bung Hatta**



(Dr. Sanidjar Pebrihariati R,S.H.,M.H)

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BUNG HATTA

PENGESAHAN SKRIPSI

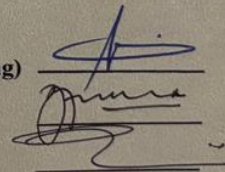
No. Reg : 717/Pdt/02/II-2026

Nama : Herawati
Npm : 2210012111062
Bagian : Hukum Perdata
Judul Skripsi : Pelaksanaan Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam
Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Di Desa Ujung Padang
Kabupaten Mukomuko

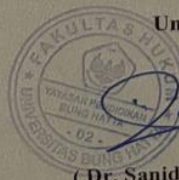
Telah Dipertahankan di depan Tim Penguji pada bagian **Hukum Perdata** pada
Hari **Kamis** Tanggal **Dua Puluh Enam** Bulan **Februari** Tahun **Dua Ribu Dua
Puluh Enam** dan dinyatakan **LULUS**.

SUSUNAN TIM PENGUJI

1. Dr. Suamperi. S.H.,M.H (Ketua/ Pembimbing)
2. Dr. Elyana Novira. S.H.,M.H (Anggota Penguji)
3. Dr. Desmal Fajri, S.Ag.,M.H (Anggota Penguji)



Dekan Fakultas Hukum
Universitas Bung Hatta



(Dr. Sanidjar Pebrihariati R,S.H.,M.H)

**PELAKSANAAN PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM
PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH DI DESA UJUNG PADANG
KABUPATEN MUKOMUKO**

Herawati¹, Suamperi¹

¹Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Bung Hatta¹

Email: hera39086@gmail.com

ABSTRAK

Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah sangat penting dalam menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi masyarakat, khususnya dalam proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli. Rumusan masalah 1) Bagaimanakah pelaksanaan peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah di Desa Ujung Padang Kabupaten Mukomuko? 2) Bagaimanakah kendala peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah di Desa Ujung Padang Kabupaten Mukomuko? 3) Bagaimanakah upaya yang dilakukan untuk mengatasi kendala peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah di dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah di Desa Ujung Padang Kabupaten Mukomuko? Jenis penelitian sosiologis; Sumber data adalah data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan studi dokumen dan wawancara. Data dianalisis dengan cara kualitatif. Hasil penelitian 1). Dalam proses pembuatan Akta Jual Beli Tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah menggunakan beberapa tahap seperti tahap konsultasi awal, tahap pemberian dan pengumpulan persyaratan, tahap pemeriksaan dan pengecekan sertifikat, tahap pengukuran kembali tanah (apabila diperlukan), tahap verifikasi data oleh Badan Pertanahan Nasional, tahap pembayaran pajak, dan tahap penandatanganan akta jual beli. 2). Kendalanya yaitu perbedaan luas tanah dalam sertifikat lama, ketidaksesuaian nama pemilik antara sertifikat dan KTP elektronik, perubahan administrasi akibat pemekaran desa, ketidaksesuaian luas tanah dengan hasil pengukuran terbaru, dan tumpang tindih kepemilikan tanah. 3) Upaya berupa permohonan perbaikan data nama pemilik tanah, penyesuaian data akibat pemekaran desa, penyelesaian tumpang tindih tanah melalui pendataan batas, dan koordinasi dengan Badan Pertanahan Nasional sebelum pembuatan akta.

Kata Kunci : Peranan PPAT, Akta Jual Beli Tanah, Kabupaten Mukomuko

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum warahmatullahi wabarakatuh,

Alhamdulillahirabbil'aalamin, dengan segala puji Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan nikmat kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan baik. Semoga tulisan yang dibuat penulis dalam bentuk skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembacanya. Sholawat serta salam yang penulis curahkan kepada Nabi Muhammad SAW, yang telah membawa perubahan terhadap umatnya dari zaman jahiliyah sampai kepada zaman yang berilmu pengetahuan seperti yang dapat kita rasakan sampai saat sekarang.

Semoga skripsi yang telah penulis buat dengan judul ” **PELAKSANAAN PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH DI DESA UJUNG PADANG KABUPATEN MUKOMUKO** “ dapat bermanfaat bagi banyak orang dan menjadi amal jariyah bagi penulis. Skripsi ini ditulis sebagai salah satu memenuhi syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Bung Hatta.

Di dalam menyelesaikan studi dan penulisan skripsi ini, penulis menyadari bahwa skripsi selesai karena memperoleh bantuan, pengajaran, arahan, serta bimbingan dari berbagai pihak, maka dari itu dengan segala kerendahan hati penulis mengucapkan terimakasih banyak kepada Bapak **Dr. Suamperi, S.H., M.H.** selaku Dosen Pembimbing yang dimana pada proses penulisan skripsi ini beliau telah banyak meluangkan waktu, membantu, memberikan nasehat, bertukar pikiran serta memberikan

nasehat maupun saran dan kritikan agar penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.

Ucapan terimakasih juga penulis ucapkan kepada pihak-pihak yang telah berkontribusi dalam pengerjaan skripsi ini, yaitu kepada:

1. Ibu **Prof. Dr.Diana Kartika** selaku Rektor Universitas Bung Hatta
2. Ibu **Dr. Sanidjar Pebrihariati R., S.H., M.H.** selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta,
3. Bapak **Dr. Suamperi., S.H., M.H.** selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta,
4. Ibu **Dr. Yofiza Media., S.H., M.H** selaku Ketua Bagian Hukum Perdata, Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta,
5. Bapak dan Ibu Dosen di Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta, yang telah mendidik dan memberikan ilmunya kepada penulis selama belajar di Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta.
6. Bapak dan Ibu Tenaga Kependidikan Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta yang telah membantu dan memberikan pelayanan yang baik selama perkuliahan.
7. Ibu Nurhasni Arif, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang telah berkenan meluangkan waktu serta membantu penulis dengan memberikan data dan informasi yang diperlukan dalam penyusunan skripsi ini. Bantuan dan kerja sama yang diberikan sangat berarti bagi penulis dalam menunjang kelancaran dan penyelesaian skripsi ini.
8. Bapak Tarmizi, selaku Kepala Desa yang telah berkenan membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini, khususnya dengan memberikan data, informasi, serta

kerja sama yang sangat dibutuhkan dalam proses penelitian. Bantuan yang diberikan tersebut sangat berarti bagi penulis dalam menunjang kelancaran penyusunan skripsi ini.

9. Kepada yang istimewa dalam hidup penulis Ibuku tercinta yang sangat penulis cintai yaitu Ibu Zainal yang telah membesarkan penulis dengan segenap hati dan penuh kasih sayang, memberikan dukungan moral, dan mental serta menjadi sosok yang memotivasi dan tujuan utama penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan. Semoga karya ini menjadi langkah awal untuk membahagiakan ibu.
10. Ayahanda Bapak Rodi Hartono penulis penulis menyampaikan terimakasih atas doa dan dukungan moral yang telah diberikan.
11. Seluruh kerabat dan keluarga besar penulis yang telah memberikan dukungan moral, doa, serta perhatian selama proses penyusunan skripsi ini.
12. Kepada rekan-rekan mahasiswa/i Fakultas Hukum angkatan 22, dan sahabat penulis yaitu Isma Pebriani, Nadila, Desyundara, dan Sherly Marcelina yang telah memberikan bantuan, motivasi, serta semangat kepada penulis selama proses penyusunan skripsi ini, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan tepat waktu. Ucapan terima kasih secara khusus penulis sampaikan kepada Desyundara yang selalu setia mendampingi, memberikan dukungan, serta menemani penulis dalam pelaksanaan penelitian hingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.
13. Untuk diri saya sendiri Herawati terima kasih sudah bertahan sejauh ini. Terimakasih sudah mampu mengatur tenaga, pikiran, dan terus percaya mesti sering merasa ragu dan lelah. Skripsi ini mungkin tidak sempurna, tetapi proses ini menjadi sebuah pengalaman yang berharga bagi penulis yang penuh makna dan

pengalaman pribadi yang mendalam serta sudah berjuang untuk menjadi baik,serta senantiasa menikmati setiap prosesnya yang bisa di bilang tidak mudah.Terima kasih sudah bertahan sejauh ini. Semoga Allah selalu meridhoi setiaplangkahmu serta menjagamu dalam lindungan -Nya. Aamiin.

Semoga amal baik dari semua pihak yang terlibat dalam penulisan skripsi ini dapat dibalas oleh Allah SWT. Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, maka dari itu penulis mengharapkan kritik dan saran dari pembaca yang bersifat membangun demi kesempurnaan skripsi ini. Semoga tulisan ini bermanfaat bagi penulis dan pembaca serta pihak-pihak berkepentingan lainnya.

Wassalamu'alaikum warahmatullahi wabarakatuh

Padang, Februari 2026

Penulis

Herawati
NPM. 2210012111062

DAFTAR ISI

ABSTRAK.....	i
DAFTAR ISI	vi
BAB 1 PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Metode Penelitian	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	Error! Bookmark not defined.
A. Tinjauan Tentang PPAT	Error! Bookmark not defined.
1. Pengertian PPAT menurut Peraturan Perundang-Undangan	Error!
Bookmark not defined.	
2. Kedudukan PPAT sebagai pejabat umum ...	Error! Bookmark not defined.
3. Tugas, Syarat dan Fungsi PPAT	Error! Bookmark not defined.
4. Peranan PPAT dalam Menjamin Kepastian Hukum..	Error! Bookmark not defined.
defined.	
5. Tanggung Jawab PPAT terhadap Akta Jual Beli	Error! Bookmark not defined.
defined.	
B. Tinjauan Tentang Jual Beli.....	Error! Bookmark not defined.

1. Pengertian dan syarat sah jual beli menurut KUHPerdara **Error!**

Bookmark not defined.

2. Asas-Asas dalam Jual Beli **Error! Bookmark not defined.**

3. Kedudukan jual beli sebagai akta otentik ... **Error! Bookmark not defined.**

4. Konsep Peralihan Hak atas Tanah melalui Jual Beli. **Error! Bookmark not defined.**

5. Tujuan dan Fungsi Jual Beli Tanah **Error! Bookmark not defined.**

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN. **Error! Bookmark not defined.**

A. Pelaksanaan Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah di Desa Ujung Padang Kabupaten Mukomuko **Error! Bookmark not defined.**

B. Kendala-Kendala Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah di Desa Ujung Padang Kabupaten Mukomuko **Error! Bookmark not defined.**

C. Upaya yang Dilakukan untuk Mengatasi Kendala Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah di Desa Ujung Padang Kabupaten Mukomuko **Error! Bookmark not defined.**

BAB IV PENUTUP **Error! Bookmark not defined.**

A. Simpulan **Error! Bookmark not defined.**

B. Saran **Error! Bookmark not defined.**

DAFTAR PUSTAKA

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menyebutkan bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”

Secara normatif, PPAT adalah Pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun, atau membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah yang akan dijadikan dasar pendaftarannya (Pasal 1 angka (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 jo. Pasal 1 angka (24) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997). Dalam peraturan tersebut dijelaskan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah.

Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menegaskan bahwa dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan di bantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu

menurut peraturan Perundang-Undangan yang bersangkutan. Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), menyebutkan “PPAT bertugas melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

Tugas pokok Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu (Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998). Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tersebut adalah sebagai berikut :

- a. Jual beli;
- b. Tukar menukar;
- c. Hibah;
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*);
- e. Pembagian hak bersama ;
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik ;
- g. Pemberian Hak Tanggungan ; dan
- h. Pemberian Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.

Dalam melaksanakan sebagian tugas pendaftaran tanah khususnya perbuatan hukum tertentu, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum tersebut di atas yang terletak di dalam daerah kerjanya. Sedangkan untuk Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya. Dengan demikian, kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat umum, maka akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diberi kedudukan sebagai akta otentik.

Sehubungan dengan tugas dan wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan Sebagian pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah dan sesuai dengan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai Pejabat Umum, maka akta yang dibuatnya diberi kedudukan sebagai akta otentik. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dibuat sebagai tanda bukti yang berfungsi untuk memastikan peristiwa hukum dengan tujuan menghindarkan sengketa. Oleh karena itu pembuatan akta harus sedemikian rupa, artinya jangan memuat hal-hal yang tidak jelas agar tidak menimbulkan sengketa dikemudian hari.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berfungsi untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah, seperti jual beli dan hibah, yang menjadi dasar pendaftaran peralihan hak di

Kantor Pertanahan. Selain itu, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berperan sebagai penghubung antara masyarakat dan pemerintah dalam pelaksanaan administrasi pertanahan agar setiap transaksi tanah tercatat secara sah dan tertib sesuai peraturan hukum yang berlaku.¹

Di sisi lain, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) lebih fokus pada aspek teknis pertanahan. Proses kerja PPAT melibatkan verifikasi dokumen tanah, pengecekan sertifikat tanah, pengukuran ulang (jika diperlukan), dan koordinasi dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk memastikan keabsahan tanah yang diperjualbelikan. Proses ini bertujuan untuk menjamin bahwa transaksi jual beli tanah tersebut sah dan tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari. Perbedaan prosedur ini mencerminkan spesialisasi masing-masing profesi. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) lebih menekankan pada aspek teknis pertanahan. Kedua pendekatan ini penting untuk memastikan keabsahan dan keotentikan akta jual beli.²

Akta Jual Beli merupakan akta otentik yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagai bukti tertulis telah terjadinya perbuatan hukum jual beli antara penjual dan pembeli. Akta ini memuat pernyataan kehendak para pihak mengenai pengalihan hak atas suatu objek tertentu, seperti tanah dan/atau bangunan, yang dilakukan secara sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Melalui pembuatan

¹ Addien Iftitah, 2014, Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya, *Jurnal Lex Privatum*, Vol. 2, No. 3. hlm. 51.

² Fadhli Nur Pratama dan Ana Silviana, 2024, Studi Komparatif Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembuatan Akta Jual Beli, *Jurnal Unes Law Review*, Vol 7. No. 1, hlm. 632.

Akta Jual Beli, pejabat pembuat akta memastikan bahwa para pihak memiliki kapasitas hukum, objek perjanjian jelas, serta proses jual beli memenuhi syarat formil dan materiil. Oleh karena itu, Akta Jual Beli tidak hanya berfungsi sebagai alat bukti tertulis yang sempurna, tetapi juga sebagai sarana untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak yang melakukan transaksi.³

Tanah merupakan hal yang esensial dalam kehidupan manusia, oleh karena menyangkut hidup dan penghidupan manusia itu sendiri. Masalah-masalah yang berkaitan dengan tanah dari hari ke hari menunjukkan kecenderungan konflik yang semakin kompleks. Hal ini dapat dimaklumi sebagai konsekuensi logis dari jumlah pertambahan penduduk yang semakin meningkat, disamping makin beragamnya berbagai kepentingan masyarakat dan berbagai sektor yang memerlukan tersedianya tanah. Benturan-benturan kepentingan tersebut menimbulkan konflik dalam masyarakat baik antar perorangan, perorangan dengan pemerintah maupun antar lintas sectoral.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki kedudukan strategis dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia, baik secara normatif maupun praktis. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak terbatas pada aspek administratif semata, tetapi meluas sebagai penjamin kepastian hukum dan pelindung hak-hak keperdataan para pihak dalam transaksi jual beli tanah. Akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menjadi alat bukti

³ R. Benny Riyanto, 2013, Akta Jual Beli sebagai Alat Bukti Peralihan Hak atas Tanah, *Jurnal Rechtsvinding*, Vol. 2, No. 1, hlm. 96.

utama dan memiliki kekuatan pembuktian sempurna dalam proses peralihan hak atas tanah, serta menjadi dasar yuridis bagi pencatatan hak di Kantor Pertanahan.⁴

Dalam praktiknya, pelaksanaan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta jual beli tidak hanya terbatas pada penyusunan dan penandatanganan akta, tetapi juga mencakup pemeriksaan keabsahan identitas para pihak, keaslian dokumen, dan kesesuaian kehendak antara penjual dan pembeli. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga bertanggung jawab memastikan bahwa seluruh proses jual beli dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku agar tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari.

Pada kenyataannya ditemukan bahwa pemahaman hukum masyarakat terkait perbedaan antara surat keterangan desa dan akta jual beli tanah masih tergolong tidak merata. Banyak masyarakat menganggap bahwa surat yang telah dikeluarkan dan disahkan oleh pemerintah desa sudah memiliki kekuatan hukum yang cukup dan sah secara penuh. Padahal, secara yuridis, keabsahan peralihan hak atas tanah hanya dapat dibuktikan dengan akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional (BPN). Kesalahpahaman ini menimbulkan anggapan keliru bahwa legalitas tanah cukup didasarkan pada pengakuan administratif desa.

Namun dalam prakteknya faktor ekonomi menjadi alasan dominan yang melatarbelakangi rendahnya penggunaan akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat

⁴ Sidik Tri Nugroho dkk, 2025, Tinjauan Yuridis Tentang Peran PPAT dalam Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Jual Beli di Indonesia, *Indonesian Journal of Islamic Jurisprudence, Economic and Legal Theory*, Vol. 3. No. 3, hlm. 2435.

Pembuat Akta Tanah (PPAT). Masyarakat beranggapan bahwa biaya pembuatan akta jual beli melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), termasuk pajak dan persentase tertentu dari nilai transaksi, dirasakan cukup memberatkan. Selain itu, kebiasaan turun-temurun dan pola pikir praktis masyarakat yang cenderung menghindari prosedur yang dianggap rumit turut memperkuat kecenderungan untuk menyelesaikan jual beli tanah di tingkat desa. Kondisi ini menyebabkan masyarakat lebih memilih berurusan dengan pemerintah desa karena dinilai lebih sederhana, cepat, dan minim biaya.

Dari sisi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), ditegaskan bahwa jual beli tanah tanpa akta autentik berpotensi menimbulkan berbagai risiko hukum, seperti tidak dapat dilakukannya balik nama sertifikat, tidak dapat diprosesnya pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN), serta tidak dapat dimanfaatkannya sertifikat sebagai jaminan kredit di lembaga perbankan. Risiko tersebut semakin besar apabila salah satu pihak meninggal dunia atau tidak diketahui keberadaannya, sehingga menyulitkan pembuktian hak di kemudian hari.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat disimpulkan bahwa praktik jual beli tanah dengan melalui surat jual beli yang dibuat oleh Kepala Desa merupakan fenomena sosiologis yang dipengaruhi oleh faktor ekonomi, kebiasaan masyarakat, dan keterbatasan pemahaman hukum. Kondisi ini menunjukkan pentingnya peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam memberikan kepastian hukum, sekaligus perlunya penguatan peran pemerintah desa dalam

mengedukasi masyarakat agar peralihan hak atas tanah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan hal tersebut penulis merasa tertarik untuk meneliti lebih lanjut dan mengangkatnya ke dalam penelitian dengan judul :
PELAKSANAAN PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH DI DESA UJUNG PADANG KABUPATEN MUKOMUKO”.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah pelaksanaan peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah di desa Ujung Padang Kabupaten Mukomuko?
2. Apakah kendala-kendala peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah di desa Ujung Padang Kabupaten Mukomuko?
3. Bagaimanakah upaya yang dilakukan untuk mengatasi kendala- kendala peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah di desa Ujung Padang Kabupaten Mukomuko?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis pelaksanaan peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah di Desa Ujung Padang Kabupaten Mukomuko.
2. Untuk menganalisis kendala-kendala peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah di Desa Ujung Padang Kabupaten Mukomuko.

3. Untuk menganalisis upaya yang dilakukan untuk mengatasi kendala-kendala peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah di Desa Ujung Padang Kabupaten Mukomuko.

D. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah Penelitian yuridis sosiologis. Penelitian yuridis sosiologis adalah penelitian hukum yang didasarkan pada data primer/data dasar, data primer/data dasar adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat melalui penelitian lapangan.⁵

2. Sumber Data

Jenis dan sumber data penulis gunakan dalam penelitian ini terdiri atas 2 (dua), yaitu:

a. Data Primer

Data primer merujuk pada informasi yang di himpun langsung oleh peneliti melalui kegiatan langsung di lapangan. Dengan demikian setiap temuan diperoleh bersumber dari pengalaman empiris peneliti sendiri, baik melalui observasi, wawancara, maupun bentuk interaksi langsung lainnya dengan pihak yang menyediakan informasi. Melalui pendekatan tersebut, data

⁵ Maiyestati, 2022, *Metode Penelitian Hukum*, LPMM Universitas Bung Hatta, Padang, hlm.24

yang terkumpul dapat menampilkan keadaan yang sebenarnya dan merefleksikan fakta yang benar-benar berlangsung di Lokasi penelitian.⁶

Dalam studi ini peneliti melakukan wawancara tatap muka dengan Ibu Nurhasni Arif selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Bapak Tarmizi selaku Kepala Desa Ujung Padang, dan Masyarakat yang tidak menggunakan jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yaitu bertujuan untuk mendeskripsikan secara sistematis Peranan PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah mencakup proses, prosedur, serta tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjamin keabsahan dan kepastian hukum atas setiap akta yang dibuat. Selain itu, penelitian ini juga bersifat eksploratif, karena menelusuri berbagai faktor hukum terhadap peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah di wilayah penelitian.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari bahan hukum dan literatur yang relevan. Bahan hukum tersebut terdiri atas bahan hukum primer, seperti Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Selain itu, digunakan juga bahan hukum sekunder, berupa

⁶ Bambang Sugono, 2016, Metodologi Penelitian Hukum, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 37.

buku-buku, jurnal, internet, dan dokumen resmi yang berkaitan dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

3. Teknik Pengumpulan Data

a. Studi Dokumen

Studi Dokumen atau studi kepustakaan, yaitu dengan mempelajari bahan yang ada di perpustakaan atau literatur-literatur yang ada berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

b. Wawancara

Wawancara dilakukan untuk memperoleh data primer dari para informan yang terlibat langsung khususnya dalam pembuatan akta jual beli seperti Ibu Nurhasni Arif selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Bapak Tarmizi selaku Kepala Desa Ujung Padang, dan Masyarakat yang tidak menggunakan Jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah. Jenis wawancara yang digunakan adalah semi terstruktur, yaitu peneliti menyiapkan daftar pertanyaan pokok namun tetap memberikan ruang bagi informan untuk memberikan penjelasan lebih luas berdasarkan pengalaman dan pandangan mereka.

c. Analisis Data

Metode analisis data yang diterapkan dalam penelitian ini adalah kualitatif. Pendekatan kualitatif menghasilkan data deskriptif-analitis, yang mencakup pernyataan tertulis atau lisan dari responden serta perilaku nyata mereka, dimana semua data tersebut dikaji dan dipahami sebagai satu kesatuan yang utuh

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

- Bambang Sugono, 2016, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Effendi Perangin, 1994, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Herlien Budiono, 2010, *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Maria S. W. Sumardjono, 2008, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta.
- Muhaimin, 2020, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram Universitas Press Mataram.
- Maiyestati, 2022, *Metode Penelitian Hukum*, LPMM Universitas Bung Hatta, Padang.
- NM. Wahyu Kuncoro, 2015, *97 Risiko Transaksi Jual Beli Properti*, Raih Asa Sukses, Jakarta.
- R. Subekti, 2001, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta.
- Sudikno Mertokusumo, 2010, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta.
- Urip Santoso, 2015, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan
Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat
Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat
Pembuat Akta Tanah.

C. Sumber Lain

Addien Iftitah, 2014, Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam
Membuat Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya, *Jurnal Lex
Privatum*, Vol. 2, No. 3.

A. Wonte, 2022, Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Kegiatan
Pendaftaran Tanah, *Jurnal Administratum*, Vol. 3, No. 2.

Fadhli Nur Pratama dan Ana Silviana, 2024, Studi Komparatif Peran Pejabat
Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembuatan Akta Jual Beli, *Jurnal
Unes Law Review*, Vol. 7, No. 1.

I Made Widnyana, 2015, Tanggung Jawab Hukum PPAT atas Akta yang
Dibuatnya, *Jurnal Hukum dan Peradilan*, Vol. 4, No. 1.

L. S. Siahaan, 2021, Analisis Peran dan Fungsi PPAT dalam Mewujudkan
Kepastian Hukum di Bidang Pertanahan, *Jurnal Notarius*, Vol. 14, No. 1.

- Muhammad Fadli, 2018, Akta Autentik sebagai Alat Bukti dalam Sengketa Perdata, *Jurnal RechtsVinding*, Vol. 7, No. 2.
- Muhammad Rafiq Utama, 2024, Kewenangan PPAT dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak atas Tanah melalui Jual Beli, *Jurnal Hukum*, Vol. 3, No. 2.
- Ni Ketut Supasti Dharmawan, 2015, Tanggung Jawab PPAT dalam Menjamin Kepastian Hukum Peralihan Hak atas Tanah, *Jurnal Yuridika*, Vol. 30, No. 3.
- Nurul Azizah, 2021, Syarat dan Mekanisme Pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Menurut Peraturan Perundang-Undangan, *Jurnal Notarius*, Vol. 13, No. 2.
- R. Benny Riyanto, 2013, Akta Jual Beli sebagai Alat Bukti Peralihan Hak atas Tanah, *Jurnal Rechtsvinding*, Vol. 2, No. 1.
- Rizal, M. dan Nurjannah, 2017, Peranan PPAT dalam Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah, *Jurnal RechtsVinding*, Vol. 6, No. 3.
- Sutedi Adrian, 2011, Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Menjamin Kepastian Hukum Peralihan Hak atas Tanah, *Jurnal Hukum & Pembangunan*, Vol. 41, No. 2.
- Sri Hajati, 2016, Kedudukan dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Peralihan Hak atas Tanah, *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 12, No. 2.
- Siti Nurhasanah, 2019, Kepastian Hukum dalam Peralihan Hak atas Tanah Melalui Jual Beli, *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 49, No. 3.

Sidik Tri Nugroho dkk, 2025, Tinjauan Yuridis Tentang Peran PPAT dalam Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Jual Beli di Indonesia, *Indonesian Journal of Islamic Jurisprudence, Economic and Legal Theory*, Vol. 3, No. 3.