



UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG
FAKULTAS HUKUM

**TINJAUAN YURIDIS PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
(PPAT) DALAM MENJAMIN KEABSAHAN JUAL BELI TANAH**

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi persyaratan menyelesaikan pendidikan
Program Studi Hukum Program Sarjana

Disusun Oleh :

Uswatun Khasanah
NPM. 211003742018518

SEMARANG

2025



UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG
FAKULTAS HUKUM

TINJAUAN YURIDIS PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM
MENJAMIN KEABSAHAN JUAL BELI TANAH

SKRIPSI

Telah dilakukan pengujian di hadapan Tim Penguji
dan memenuhi persyaratan menyelesaikan pendidikan
Program Studi Ilmu Hukum Program Sarjana

Disusun oleh :
USWATUN KHASANAH
211003742018518

Mengesahkan,
Tim Penguji
Ketua,

Heri Purnomo, S.H., M.Hum
NIDN : 0616086201

Anggota,

Dr. Rr. Widyarani Indriasti W, S.H., M.Hum
NIDN : 0613086203

Anggota,

Sumartini Dewi, S.H., M.H
NIDN : 0608036602



Mengetahui
Dekan,

Prof. Dr. Eddy Lisdiono, S.H., M.Hum.
NIDN : 0625046301

SEMARANG
2025

DAFTAR ISI

| | |
|---|------|
| HALAMAN JUDUL..... | |
| HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING | iii |
| HALAMAN PENGESAHAN..... | iii |
| PERNYATAAN KEASLIAN..... | iv |
| MOTTO DAN PERSEMBAHAN | v |
| KATA PENGANTAR | vi |
| DAFTAR ISI..... | viii |
| ABSTRAK | x |
| BAB I | 1 |
| PENDAHULUAN | 1 |
| A. Latar Belakang Masalah..... | 1 |
| B. Pembatasan Masalah | 7 |
| C. Perumusan Masalah | 7 |
| D. Tujuan Penelitian | 7 |
| E. Kegunaan Penelitian..... | 8 |
| F. Sistematika Penulisan | 8 |
| BAB II..... | 10 |
| TINJAUAN PUSTAKA | 10 |
| A. Tinjauan Umum | 10 |
| 1. Pengertian dan Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) | 10 |
| 2. Jenis-Jenis Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)..... | 13 |
| 3. Hak, Kewajiban dan Larangan PPAT | 14 |
| B. Tinjauan Tentang Akta..... | 18 |
| 1. Pengertian Akta Otentik | 18 |

| | |
|--|----|
| 2. Akta di Bawah Tangan | 20 |
| C. Tinjauan Tentang Jual Beli | 23 |
| D. Tinjauan Tentang Jual Beli Tanah | 27 |
| BAB III | 30 |
| METODE PENELITIAN..... | 30 |
| A. Tipe Penelitian | 30 |
| B. Spesifikasi Penelitian | 30 |
| C. Sumber Data..... | 30 |
| D. Metode Pengumpulan Data | 32 |
| E. Metode Penyajian Data | 32 |
| F. Metode Analisa Data..... | 33 |
| BAB IV | 34 |
| HASIL PENELITIAN..... | 34 |
| A. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Menjamin Keabsahan Akta Jual Beli Tanah | 34 |
| B. Kendala Yang Dihadapi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Melakukan Proses Jual Beli Tanah | 55 |
| BAB V..... | 58 |
| PENUTUP..... | 58 |
| A. Kesimpulan | 58 |
| B. Saran..... | 60 |
| DAFTAR PUSTAKA | 62 |

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjamin keabsahan jual beli tanah dan kendala yang dihadapi pada saat proses jual beli. Responden penelitian adalah salah satu Notaris dan PPAT di wilayah Kabupaten Pematang Jaya. Sumber data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Hasil penelitian menunjukkan bahwa transaksi jual beli tanah yang dilakukan dihadapan PPAT dengan membuat akta otentik atau Akta Jual Beli yang disusun oleh PPAT tersebut dapat didaftarkan pengalihan hak di Kantor Pertanahan setempat. Biasanya terdapat kendala yang dihadapi oleh PPAT seperti, masalah dokumen para pihak yang kurang lengkap, status tanah yang tidak jelas, peralihan hak yang rumit dan sertipikat tanah belum terpetakan. Adapun saran untuk menghadapi kendala tersebut yaitu dapat memanfaatkan teknologi untuk memperkuat koordinasi dan kerja sama antar instansi terkait, bisa juga mengadakan penyuluhan langsung kepada masyarakat mengenai biaya dan persyaratan yang perlu disiapkan dalam rangka pelestarian hak milik atas tanah. Kata kunci: Jual beli tanah, keabsahan, kendala, peran, PPAT.

ABSTRACT

This study aims to find out the role of Land Deed Making Officials (PPAT) in ensuring the validity of land buying and selling and the obstacles faced during the buying and selling process. The research respondents are one of the Notaries and PPAT in the Pematang Jaya Regency area. The data sources used are primary data and secondary data. The results of the study show that land purchase and sale transactions carried out in front of PPAT by making authentic deeds or Sale and Purchase Deed prepared by PPAT can be registered for transfer of rights at the local Land Office. There are usually obstacles faced by PPAT such as incomplete documents of the parties, unclear land status, complicated transfer of rights and land certificates that have not been mapped. The suggestion to deal with these obstacles is to be able to use technology to strengthen coordination and cooperation between related agencies, it can also hold direct counseling to the community about the costs and requirements that need to be prepared in the context of preserving land ownership.

Keywords: Land buying and selling, legality, constraints, role, PPAT.