



UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG
FAKULTAS HUKUM

**PERAN NOTARIS PPAAT DALAM PEMBUATAN AKTA
JUAL BELI TANAH**

Skripsi

Diajukan untuk memenuhi persyaratan menyelesaikan pendidikan
Program Studi Ilmu Hukum Program Sarjana

Disusun oleh :

IDHO ZEANYA

NPM : 231003742010139

Semarang

2026



UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG
FAKULTAS HUKUM

PERANAN NOTARIS PPAT DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH

SKRIPSI

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

Disusun oleh :
IDHO ZEFANYA
NPM : 231003742010139

Mengesahkan,
Tim Penguji
Ketua,

BAMBANG TEGUH H,SH.MHUM
NUPTK : 2638743644130072

Anggota,

SRI HARTATI, SH.MHUM
NUPTK : 7040743644230093

Anggota,

DR. RR.WIDYARINI INDRIASTI, SH.MHUM
NUPTK :4145740641230073

Mengetahui
Dekan,



PROF. DR. EDY LISDIYONO, S.H., M.HUM.
NUPTK : 2757741642130072

SEMARANG
2026

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	I
HALAMAN PERSETUJUAN.....	II
HALAMAN PENGESAHAN.....	III
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN.....	IV
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	V
KATA PENGANTAR.....	VI
DAFTAR ISI.....	VIII
ABSTRAK.....	X
BAB I : PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Pembatasan Masalah.....	3
C. Rumusan Masalah.....	5
D. Tujuan Penelitian.....	5
E. Manfaat Penelitian.....	5
F. Metode Penelitian.....	6
G. Sistematika Penulisan.....	7
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA.....	8
A. Pengertian Notaris.....	8
B. Pengertian Pejabat Pembuat Akata Tanah (PPAT).....	10
C. Akta Otentik dan Kekuatan Pembuktiannya.....	12
D. Pengertian Jual Beli Tanah dan Prespektif Hukum.....	14
E. Dasar Hukum Akta Jual Beli Tanah.....	15

	F. Syarat Sah Jual Beli Tana dan Peran Notaris PPAT.....	18
	G. Prosedur Pembautan Akta Jual Beli Tanah.....	20
	H. Tanggung Jawab Hukum Notaris PPAT dalam Pembutan Akta Jual Beli Tanah.....	22
	I. Akibat Hukum Cacat Formil dan Cacat Materiil dalam Akta Jual Beli Tanah.....	23
	J. Kududukan Akta Jual Beli dalam Sengketa Pertanahan.....	24
	K. Peranan Prevensif Notaris PPAT dalam Mencegah Sengketa Tanah.....	25
	L. Kerangka Pemikiran Penelitian.....	27
BAB III	: METODOLOGI PENELITIAN.....	28
	A. Jenis Penelitian.....	28
	B. Pendekatan Penelitian.....	28
	C. Lokasi Penelitian.....	28
	D. Jenis dan Sumber Data.....	29
	E. Teknik Pengumpulan Data.....	29
	F. Teknik Analisis Data.....	30
	G. Populasi dan Sampel.....	30
	H. Instrumen Penelitian.....	30
BAB IV	: HASIL PENELITIAN DAN ANALISI DATA.....	31
	A. Gambaran Umum Kantor Notaris PPAT H. AGUS WAHYU NUGROHO, S.H., M.Kn.....	31
	B. Pelaksanaan Kewenangan Notaris PPAT dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah.....	32

C. Prosedur Pembuatan Akta Jual Beli Tanah dalam Praktik....	35
D. Contoh Praktik Pembuatan Akta Jual Beli Tanah.....	40
E. Tabel Tahapan Pembuatan Akta Jual Beli Tanah.....	43
F. Analisis Akibat Hukum Apabila Prosedur Tidak Dipenuhi..	44
G. Peranan Preventif Notaris PPAT dalam Mencegah Sengketa Pertanahan.....	48
H. Pembahasan Hasil Penelitian Dikaitkan dengan Teori dan Peraturan Perundang-undangan.....	51
I. Analisis Pelaksanaan Kewenangan Notaris PPAT dalam Perspektif Teori Kewenangan.....	55
BAB V : PENUTUP.....	61
A. Kesimpulan.....	61
B. Saran	62
DAFTAR PUSTAKA.....	63
LAMPIRAN.....	65

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis peranan Notaris yang merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan Akta Jual Beli (AJB) tanah, meliputi kewenangan yang dimiliki, prosedur pelaksanaan pembuatan akta, serta akibat hukum apabila AJB tidak dibuat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Akta Jual Beli tanah merupakan akta otentik yang berfungsi sebagai alat bukti sah terjadinya peralihan hak atas tanah dan menjadi dasar pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan, sehingga keberadaannya memiliki peran penting dalam mewujudkan kepastian hukum di bidang pertanahan.

Metode penelitian yang digunakan adalah metode yuridis normatif yang didukung dengan pendekatan empiris, melalui analisis terhadap peraturan perundang-undangan di bidang kenotariatan dan pertanahan, antara lain Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan PPAT, yang kemudian dikaitkan dengan praktik pembuatan AJB di Kantor Notaris PPAT H. Agus Wahyu Nugroho, S.H., M.Kn.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa peranan Notaris PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli tanah tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga substantif dalam menjamin terpenuhinya syarat formil dan syarat materiil pembuatan hukum jual beli tanah. Pelaksanaan prosedur pembuatan AJB yang sesuai dengan ketentuan hukum berperan penting dalam menjamin keabsahan akta serta memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak. Sebaliknya, ketidakpatuhan terhadap prosedur yang berlaku dapat menimbulkan cacat hukum yang berakibat pada tidak sahnya akta dan berpotensi menimbulkan sengketa pertanahan.