



**SKRIPSI**

**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH ( PPAT ) DALAM  
MEMBUAT AKTA JUAL BELI TANAH  
(Studi PPAT Abdullah di Kabupaten Lombok Barat)**

**OLEH :**

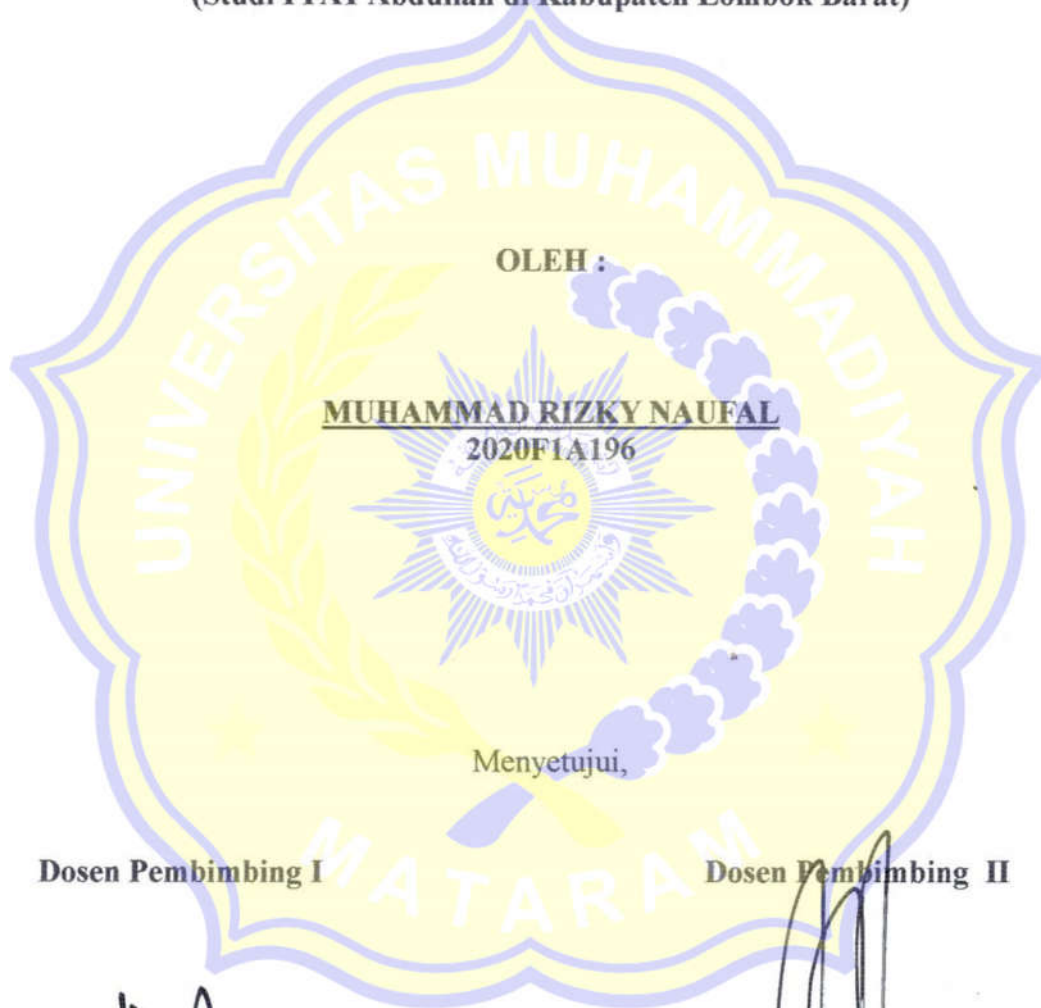
**MUHAMMAD RIZKY NAUFAL**  
**2020F1A196**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM  
TAHUN 2024**

**HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PEMBIMBING**

**SKRIPSI**

**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH ( PPAT ) DALAM  
MEMBUAT AKTA JUAL BELI TANAH  
(Studi PPAT Abdullah di Kabupaten Lombok Barat)**



**Dosen Pembimbing I**

**Dosen Pembimbing II**

**EDI YANTO SH.,MH**  
**NIDN. 0809058503**

**IMAWANTO SH., M.Sy**  
**NIDN. 0825038101**

**HALAMAN PENGESAHAN PENGUJI**

**SKRIPSI INI TELAH DISEMINARKAN DAN DIUJI OLEH  
TIM PENGUJI**

**PADA HARI JUM'AT 2 FEBRUARI 2024**

**OLEH**

**DEWAN PENGUJI**

**KETUA**  
**M. TAUFIK RACHMAN, SH., M.H**  
**NIDN. 0825078701**



(\_\_\_\_\_)

**ANGGOTA I**  
**EDI YANTO, SH., M.H**  
**NIDN. 0809058503**



(\_\_\_\_\_)

**ANGGOTA II**  
**IMAWANTO, SH., M.Sy**  
**NIDN. 0825038101**



(\_\_\_\_\_)

**Mengetahui**

**FAKULTAS HUKUM**  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM**  
**DEKAN,**



**Dr. HILMAN SYAHRIAL HAQ, S.H., L.LM**  
**NIDN. 0822098301**

## PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TULIS



Dengan ini saya menyatakan:

1. Skripsi yang berjudul “Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah (Studi PPAT Abdullah di Kabupaten Lombok Barat)”. Ini merupakan hasil karya tulis yang saya ajukan untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum pada program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Mataram.
2. Semua sumber yang saya gunakan dalam penulisan skripsi tersebut telah saya cantumkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Mataram.
3. Jika kemudian hari terbukti bahwa karya saya tersebut bukan hasil karya tulis asli saya atau hasil jiplikan dari karya orang lain, maka saya bersedia menerima sanksi yang berlaku di Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Mataram.

Mataram, Februari 2024  
Yang membuat pernyataan,



Muhammad Rizky Naufal  
2020FIA196



**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN DAN  
PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM  
UPT. PERPUSTAKAAN H. LALU MUDJITAHID UMMAT**

Jl. K.H.A. Dahlan No.1 Telp.(0370)633723 Fax. (0370) 641906 Kotak Pos No. 108 Mataram  
Website : <http://www.lib.ummat.ac.id> E-mail : [perpustakaan@ummat.ac.id](mailto:perpustakaan@ummat.ac.id)

**SURAT PERNYATAAN BEBAS  
PLAGIARISME**

Sebagai sivitas akademika Universitas Muhammadiyah Mataram, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Muhammad Rizky Naufal  
 NIM : 2020FIA196  
 Tempat/Tgl Lahir : Bima, 25 Maret 2002  
 Program Studi : Ilmu Hukum  
 Fakultas : Hukum  
 No. Hp : 0812 3652 0392  
 Email : mhmdrizkytaufal@gmail.com

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Skripsi/KTI/Tesis\* saya yang berjudul :

Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Membuat Akta  
Jual Beli Tanah (Studi PPAT Abdullah di Kabupaten  
Lombok Barat)

**Bebas dari Plagiarisme dan bukan hasil karya orang lain. 48%**

Apabila dikemudian hari ditemukan seluruh atau sebagian dari Skripsi/KTI/Tesis\* tersebut terdapat indikasi plagiarisme atau bagian dari karya ilmiah milik orang lain, kecuali yang secara tertulis disitasi dan disebutkan sumber secara lengkap dalam daftar pustaka, saya **bersedia menerima sanksi akademik dan/atau sanksi hukum** sesuai dengan peraturan yang berlaku di Universitas Muhammadiyah Mataram.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari siapapun dan untuk dipergunakan sebagai mana mestinya.

Mataram, 5 Februari 2024

Penulis



Muhammad Rizky Naufal  
NIM. 2020FIA196

Mengetahui,

Kepala UPT. Perpustakaan UMMAT

Iskandar, S.Sos., M.A.  
NIDN. 0802048904



**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN DAN  
PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM  
UPT. PERPUSTAKAAN H. LALU MUDJITAHID UMMAT**

Jl. K.H.A. Dahlan No.1 Telp.(0370)633723 Fax. (0370) 641906 Kotak Pos No. 108 Mataram

Website : <http://www.lib.ummat.ac.id> E-mail : [perpustakaan@ummat.ac.id](mailto:perpustakaan@ummat.ac.id)

**SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN  
PUBLIKASI KARYA ILMIAH**

Sebagai sivitas akademika Universitas Muhammadiyah Mataram, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Muhammad Rizky Naufal  
 NIM : 2020 FIA 196  
 Tempat/Tgl Lahir : Bima, 25 Maret 2002  
 Program Studi : Ilmu Hukum  
 Fakultas : Hukum  
 No. Hp/Email : 081236520392  
 Jenis Penelitian :  Skripsi  KTI  Tesis

Menyatakan bahwa demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada UPT Perpustakaan Universitas Muhammadiyah Mataram hak menyimpan, mengalih-media/format, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (*database*), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Repository atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama *tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta* atas karya ilmiah saya berjudul:

Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Membuat Akta  
Jual Beli Tanah (Studi PPAT Abdullah di Kabupaten  
Lombok Barat).

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah ini menjadi tanggungjawab saya pribadi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa ada unsur paksaan dari pihak manapun.

Mataram, 5 Februari 2024

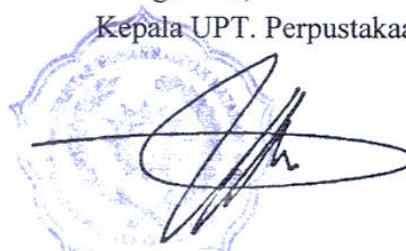
Penulis



Muhammad Rizky Naufal  
 NIM. 2020 FIA 196

Mengetahui,

Kepala UPT. Perpustakaan UMMAT



Iskandar, S.Sos.,M.A.  
 NIDN. 0802048904

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

### MOTTO

**“Hal-hal kecil yang akan membuatmu menjadi besar”**

### PERSEMBAHAN

1. Terimakasih kepada wanita surgaku (Masitah) tercinta, tersayang, dan paling terbaik atas semua doa dan dukungannya.
2. Terimakasih kepada bapak (Edi Tarunawan) tercinta atas segala dukungan dan memberikan semangat beserta bimbingan hebatnya.
3. Terimakasih kepada saudariku tersayang (Ratu dan Uyun) yang selalu memberikan dukungan serta semangat.
4. Terimakasih kepada wanitaku (Gisila Putri) yang telah memberikan dukungan serta doanya dan yang selalu mengisi hari-hariku dengan canda tawa dan kasih sayangnya.
5. Terimakasih kepada teman atau yang selalu memberi semangat dan dukungan serta canda tawa yang sangat mengesankan selama masa perkuliahan, susah senang dirasakan bersama dan sahabat-sahabat seperjuanganku yang lain yang tidak bisa disebutkan satu-persatu. Terima kasih buat kalian semua.
6. Terimakasih banyak untuk Alamater hijau tercinta.

## KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan syukur Alhamdulillah, penyusun panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, taufik, dan hidayah-Nya sehingga penyusun dapat menyelesaikan proposal skripsi dengan judul, “PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM MEMBUAT AKTA JUAL BELI TANAH (STUDI PPAT ABDULLAH S.H DI KABUPATEN LOMBOK BARAT)”. Skripsi ini disusun dalam rangka memenuhi salah satu syarat, untuk mencapai gelar Sarjana Hukum Jurusan Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram, sebagai ujian akhir program Studi di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram. Shalawat serta salam tidak lupa penyusun hanturkan kepada Nabi Muhammad SAW, yang menjadi penuntun bagi umat Islam.

Penyusun menyadari bahwa terselesaikannya proposal skripsi ini tak lepas dari peran, bantuan dan dorongan yang diberikan berbagai pihak kepada penyusun. Oleh karenanya, dalam kesempatan ini penyusun ingin mengucapkan terimakasih kepada:

1. Ayahanda Drs Abdul Wahab,. MA, selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Mataram.
2. Ayahanda Dr. Hilman Syahrial Haq, S.H., LL.M, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.
3. Ayahanda Dr. Usman Munir, SH., MH, selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.
4. Ayahanda Edi Yanto. SH., MH selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum sekaligus pembimbing utama Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.
5. Ayahanda Imawanto, SH., M.Sy, selaku Pembimbing Kedua.
6. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen serta jajaran Staf Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram, yang telah memberikan ilmu, bimbingan dan motivasi kepada penyusun.

Dengan kerendahan hati penyusun menerima kritik dan saran yang membangun, sehingga dapat memperbaiki semua kekurangan yang ada dalam penulisan hukum ini. Semoga penulisan hukum ini dapat bermanfaat bagi pembaca semua.

Mataram, Februari 2024  
Yang membuat pernyataan,

Muhammad Rizky Naufal  
2020F1A196



**ABSTRAK****PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH ( PPAT ) DALAM  
MEMBUAT AKTA JUAL BELI TANAH  
(Studi PPAT Abdullah di Kabupaten Lombok Barat)**

**MUHAMMAD RIZKY NAUFAL**  
**2020F1A196**

Akta Jual Beli merupakan suatu akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mengenai perbuatan hukum peralihan hak atas tanah akibat jual beli. Tujuan peneliti melakukan penelitian ini adalah untuk mengetahui peranan dan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta jual beli tanah. Untuk mengetahui kendala Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam membuat akta jual beli tanah. Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan Empiris. Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif kualitatif. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai peranan penting dalam memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan. Sebab, hukum dalam kehidupan bermasyarakat memerlukan alat bukti yang secara jelas menentukan hak dan kewajiban seseorang sebagai subjek hukum dalam masyarakat. Tata Cara Pelaksanaan Akta Jual Beli oleh PPAT: Ada penjual dan pembeli, ada barang yang akan diperdagangkan, klien datang ke PPAT dan menyerahkan dokumen-dokumen yang diperlukan (KTP, KK, PBB, NPWP, Obyek Sertifikat, apabila sudah lunas, lampirkan bukti pembayaran), Pemeriksaan berkas dari klien, Penandatanganan, proses penandatanganan AJB dilakukan di kantor PPAT oleh penjual dan pembeli serta dua orang saksi. PPAT dalam membuat Akta Jual Beli Tanah terdapat beberapa kendala yaitu pajak, ketidaklengkapan dokumen para pihak, dan pemahaman yang kurang dari pihak yang terlibat.

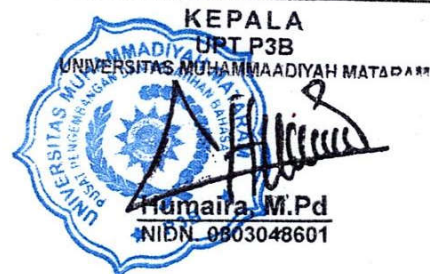
Kata Kunci : Peran, PPAT, Akta, Jual Beli.

**ABSTRACT****THE ROLE OF LAND DEED MAKER (PPAT) IN MAKING LAND SALE AND PURCHASE DEEDS***(Study of PPAT Abdullah in West Lombok Regency)***MUHAMMAD RIZKY NAUFAL****2020F1A196**

*A Sale and Purchase Deed is a legally binding document prepared by a Land Deed Official (PPAT) to facilitate the transfer of land ownership through a sale and buy transaction. The researcher aims to investigate the responsibilities and functions of the Land Deed Official (PPAT) in the process of creating a land sale and purchase deed. To identify the challenges faced by the Land Deed Official (PPAT) when creating a land sale and purchase deed. The research methodology employed is the Empirical approach. The research methodology employed in this study is descriptive qualitative. The Land Deed Official (PPAT) plays a crucial function in ensuring legal certainty and safeguarding the interests of involved parties. The law in social life requires evidence that clearly determines the rights and obligations of a person as a legal subject in society. Procedure for the Implementation of Sale and Purchase Deed by PPAT: There are sellers and buyers, there are goods to be traded, the client comes to the PPAT and submits the necessary documents (KTP, KK, PBB, NPWP, Object Certificate, if it has been paid off, attach proof of payment), Examination of files from clients, Signing, the AJB signing process is carried out at the PPAT office by the seller and buyer and two witnesses. PPAT in making a Land Sale and Purchase Deed, there are several obstacles, namely taxes, incompleteness of the parties' documents, and lack of understanding from the parties involved.*

**Keywords:** *Role, PPAT, Deed, Sale and Purchase.*

**MENGESAHKAN**  
SALINAN FOTO COPY SESUAI ASLINYA  
MATARAM \_\_\_\_\_



## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PEMBIMBING .....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN PENGUJI .....</b>	<b>iii</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TULIS .....</b>	<b>iv</b>
<b>SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI .....</b>	<b>v</b>
<b>SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI .....</b>	<b>vi</b>
<b>MOTTO DAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>vii</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>viii</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>ix</b>
<b><i>ABSTRACT</i> .....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>xi</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	6
C. Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian .....	7
D. Orisinalitas/ Penelitian Terdahulu .....	8
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>10</b>
A. Tinjauan Umum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) .....	10
1. Pengertian PPAT .....	10
2. Tugas Pokok dan Kewenangan PPAT .....	12
3. Syarat-syarat untuk Diangkat Menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) .....	14
4. Hak dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) .....	17
5. Daerah Kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) .....	20
6. Berakhirnya Jabatan PPAT .....	21
B. Tinjauan Umum Akta Jual Beli .....	24
1. Pengertian Akta Jual Beli .....	24
2. Syarat-Syarat Jual Beli Tanah .....	26
3. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli .....	28

4. Pejabat yang Berwenang untuk Membuat Akta Jual Beli .....	31
5. Berakhirnya Perjanjian Jual Beli .....	33
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>35</b>
A. Jenis Penelitian.....	35
B. Metode Pendekatan .....	35
C. Jenis dan Sumber Bahan Hukum/Data .....	36
D. Teknik dan Alat Pengumpulan Data/Bahan Hukum .....	38
E. Analisis Bahan Hukum .....	38
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>40</b>
A. Gambaran Umum Kantor PPAT.....	40
B. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Membuat Akta Jual Beli.....	43
C. Faktor Penghambat Proses Pembuatan Akta Jual Beli Tanah.....	60
<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>65</b>
A. Kesimpulan .....	65
B. Saran .....	66
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>67</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>70</b>

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Tanah merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia. Persoalan pertanahan erat kaitannya dengan persoalan manusia dalam memenuhi kebutuhan kelangsungan hidup. Tanah tidak hanya berfungsi sebagai tempat membangun rumah, namun juga membantu kita mendapatkan pangan, sandang, dan kebutuhan pokok lainnya.

Definisi lain dari tanah menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 4 Ayat (1) tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menyatakan bahwa “Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”.<sup>1</sup>

Pengertian bumi (yang disebut tanah) menurut Pasal 4 Ayat (1) UUPA adalah permukaan bumi dan tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air. Pengertian tanah meliputi permukaan bumi yang ada di daratan dan permukaan bumi yang berada di bawah air termasuk air laut.<sup>2</sup>

Mengingat begitu pentingnya tanah karena dapat menghasilkan sumber daya alam yang sangat bermanfaat bagi orang banyak, Undang-Undang Nomor

---

<sup>1</sup> Pasal 4 Ayat (1) UU Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

<sup>2</sup> Arba, H.M. *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2019, hal.2-3

5 Tahun 1960 (UUPA) Tentang Dasar Pokok-pokok Agraria mendelegasikan agar melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah.<sup>3</sup>

Pendaftaran tanah merupakan amanat dari Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Pasal 19 Ayat (1) UUPA menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia berdasarkan ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.<sup>4</sup>

Kepastian hukum tersebut dapat dicapai dengan melaksanakan pendaftaran tanah sesuai dengan ketentuan Pasal 19 Ayat (2) UUPA yang mengatur bahwa pendaftaran tanah meliputi :<sup>5</sup>

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Untuk mewujudkan atau menindaklanjuti hal tersebut, pemerintah menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang disempurnakan dengan diterbitkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

---

<sup>3</sup> Eko Lucky Mamesah, *Kegunaan Pendaftaran Tanah Bagi Pemilik Tanah*. Karya Ilmiah, Universitas Sam Ratulangi, 2012, hal. 1

<sup>4</sup> Ridho Afriandedy, *Kepastian Hukum Setelah Adanya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. Artikel, Diakses pada hari selasa tanggal 21 November 2023.

<sup>5</sup> Marthin Luther Lambonan, *Pendaftaran Tanah Dalam Sistem Hukum Indonesia Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*. Jurnal *Lex Et Societatis* Vol. VI/No.8/Okt/2018, hal.71

Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa : Pendaftaran Tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) sekarang Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR/BPN). Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah.<sup>6</sup> Hal itu diatur lebih lanjut pada Pasal 6 Ayat (1) Peraturan Pemerintah tersebut yang berbunyi bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tersebut oleh peraturan pemerintah bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain.<sup>7</sup>

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Berdasarkan ketentuan tersebut, pemerintah menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa : Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dan perusahaan dan perbuatan-perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.<sup>8</sup>

---

<sup>6</sup> Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tentang Pendaftaran Tanah

<sup>7</sup> Pasal 6 Angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tentang Pendaftaran Tanah

<sup>8</sup> Baharudin, *Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Jual Beli Tanah*, 2014, hal. 90

Dalam hal ini dipertegas lagi pada Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 2 Ayat (1) disebutkan mengenai Tugas PPAT yakni :  
Melaksanakan sebagian tugas pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukan 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.

Perbuatan hukum yang dimaksud dalam uraian di atas adalah jual beli, tukar menukar, hibah, pembagian hak bersama, pemasukan ke dalam perusahaan, pemberian hak tanggungan, pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan, pemberian hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak milik.<sup>9</sup> Untuk memperoleh hak milik atas tanah tersebut, kita dapat memperolehnya dengan berbagai cara, salah satunya dapat diperoleh melalui proses pembelian tanah.

Dalam jual beli tanah perlu adanya kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak. Untuk mendapat keamanan dan perlindungan hukum, harus ada orang yang berwenang sebagaimana ditentukan oleh undang-undang untuk mengalihkan atau memindahkan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun.<sup>10</sup>

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diberi tugas dan kewenangan yang sebesar-besarnya untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat dalam hal pembuatan akta mengenai perbuatan-perbuatan hukum dalam rangka proses

---

<sup>9</sup> Addien Ifitah, *Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya*. Jurnal *Lex Privatum*, Vol.II/No. 3/Ags-Okt/2014, hal. 51

<sup>10</sup> Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta PPAT*, PT. Raja Grafindo Persada, Depok, 2016, hal 1



pendaftaran tanah. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menghadapi masyarakat yang heterogen dengan berbagai macam persoalannya, yaitu ada yang tunduk kepada hukum Perdata, Hukum Adat, menghadapi surat-surat bukti yang tidak lengkap, nilai tanah yang tinggi serta berbagai permasalahan yang berkaitan dengan berbagai kepentingan. Sehingga diperlukan keahlian dan kehati-hatian dalam memeriksa surat-surat bukti hak, dan lain sebagainya.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pelaksanaan tugasnya dituntut lebih profesional dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya sebagai pejabat yang telah ditunjuk dalam pembuatan akta-akta otentik.<sup>11</sup>

Kabupaten Lombok Barat merupakan salah satu Kabupaten yang sedang mengalami perkembangan dan banyak terjadi proses peralihan hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah akan sangat berdampak pada volume kerja PPAT. Dengan ini makin tingginya volume kerja, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) semakin dituntut untuk lebih profesional dalam melaksanakan tugasnya.

Berdasarkan observasi di lapangan bahwa salah satu kasus terbaru di Kabupaten Lombok Barat bahwa terdapat sengketa tanah yang dimana seorang pelaku melakukan pemalsuan sertifikat tanah yang bertujuan hanya untuk mengaburkan status tanah korban. Pelaku membuat dokumen tersebut pada seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT/Notaris) untuk mengubah status tanah milik tersebut. Dan di Kabupaten Lombok Barat masih banyak sekali peralihan hak atas tanah atau jual beli tanah yang menimbulkan perselisihan

---

<sup>11</sup> Purna Noor Aditama, *Tanggung Jawab PPAT Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli*. Jurnal *Lex Renaissance*, No.I/VOL. 3/Januari/2018, hal. 190

kaitannya dengan hak-hak para pihak, dan kadang-kadang antara kedua belah pihak yang bersengketa masing-masing memiliki sertifikat. Berarti ada sertifikat ganda, dengan obyek tanah yang sama.

Dalam hal jual beli atau peralihan atas tanah bahwa peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menjadi sangat penting. Diharapkan dengan peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), persoalan-persoalan yang terkait dengan tanah objek jual beli dapat diminimalisis. Di wilayah Lombok Barat bahwa peranan dan fungsi PPAT sangatlah penting dan membantu masyarakat dalam membuat akta jual beli tanah di salah satu kantor PPAT Abdullah, SH. Setelah berdirinya kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ini di wilayah Kabupaten Lombok Barat sangat membantu dan mempermudah masyarakat yang ingin membuat akta jual beli tanah.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, untuk itu penulis tertarik untuk meneliti dan mengambil judul Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah (Studi PPAT Abdullah di Kabupaten Lombok Barat).

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang diatas, adapun yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini antara lain:

1. Bagaimana Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah PPAT Abdullah Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Di Kabupaten Lombok Barat?

2. Apa Faktor Penghambat Proses Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Di Kantor PPAT Abdullah di Kabupaten Lombok Barat?

### **C. Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian**

#### 1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan masalah diatas, adapun tujuan dari penelitian ini antara lain :

- a. Untuk mengetahui dan menganalisis peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam membuat akta jual beli tanah di Kabupaten Lombok Barat
- b. Untuk mengetahui dan menganalisis faktor penghambat proses pembuatan akta jual beli tanah di Kantor PPAT Abdullah di Kabupaten Lombok Barat

#### 2. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini antara lain:

##### a. Manfaat Akademis

Sebagai syarat untuk memenuhi persyaratan Sarjana Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.

##### b. Manfaat Teoritis

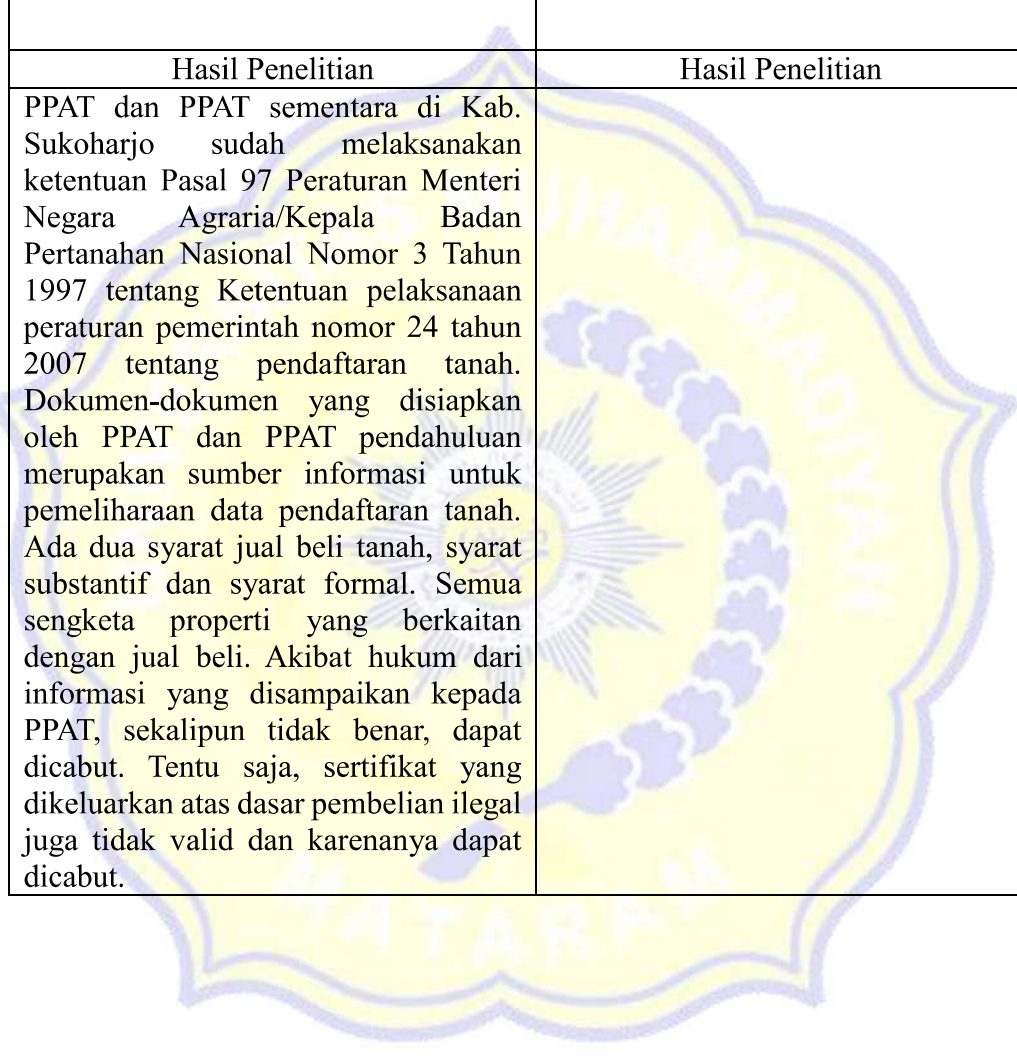
Hasil penelitian ini dapat melengkapi referensi yang ada serta menjadi bahan acuan bagi peneliti selanjutnya yang ingin mendalami tema yang diteliti.

c. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan kepada pemerintah dan masyarakat dalam membahas kebijakan dan pelaksanaan tugas dan peran PPAT.

**D. Orisinalitas/Penelitian Terdahulu**

Peneliti Terdahulu	Peneliti Sekarang
Uun Kartika Rohadi (2008)	Muhammad Rizky Naufal
Judul Skripsi	Judul Skripsi
Tanggung jawab pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dan pejabat pembuat akta tanah sementara (PPAT sementara) dalam pembuatan akta jual beli tanah berserta akibat hukumnya (studi kasus di Kabupaten Sukoharjo)	Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam membuat akta jual beli tanah (Studi PPAT Abdullah di Kabupaten Lombok Barat)
Rumusan Masalah	Rumusan Masalah
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Apakah kewajiban PPAT dan PPAT sementara dalam pemeriksaan status tanah sebagai persiapan pembuatan akta jual beli tanah sudah dilaksanakan.</li> <li>2. Apakah kewajiban PPAT dan PPAT sementara dalam meneliti persyaratan jual beli tanah di wilayah Kabupaten Sukoharjo.</li> <li>3. Bagaimana tanggung jawab PPAT dan PPAT sementara beserta akibat hukumnya apabila dalam pembuatan akta jual beli tanah di wilayah Kabupaten Sukoharjo tersebut terdapat data-data yang dipalsukan Sukoharjo.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bagaimana Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah PPAT Abdullah Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Di Kabupaten Lombok Barat?</li> <li>2. Apa Faktor Penghambat Proses Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Di Kantor PPAT Abdullah di Kabupaten Lombok Barat?</li> </ol>
Metode Penelitian	Metode Penelitian

<p>Metode dalam penelitian ini ialah menggunakan metode penelitian empiris yang berusaha mengidentifikasi hukum yang terdapat dalam masyarakat dengan maksud untuk mengetahui gejala-gejala lainnya.</p>	<p>Metode penelitian yang penyusun gunakan adalah metode penelitian yang bersifat empiris yang dimana menggunakan teori dan menghubungkan dengan kenyataan yang telah terjadi.</p>
<p>Hasil Penelitian</p>	<p>Hasil Penelitian</p>
<p>PPAT dan PPAT sementara di Kab. Sukoharjo sudah melaksanakan ketentuan Pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan pelaksanaan peraturan pemerintah nomor 24 tahun 2007 tentang pendaftaran tanah. Dokumen-dokumen yang disiapkan oleh PPAT dan PPAT pendahuluan merupakan sumber informasi untuk pemeliharaan data pendaftaran tanah. Ada dua syarat jual beli tanah, syarat substantif dan syarat formal. Semua sengketa properti yang berkaitan dengan jual beli. Akibat hukum dari informasi yang disampaikan kepada PPAT, sekalipun tidak benar, dapat dicabut. Tentu saja, sertifikat yang dikeluarkan atas dasar pembelian ilegal juga tidak valid dan karenanya dapat dicabut.</p>	

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

##### 1. Pengertian PPAT

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dalam bahasa Inggris, disebut dengan *land deed officials*. Sedangkan dalam bahasa Belanda, Pejabat Pembuat Akta Tanah disebut dengan *land titles registrar*, yang mempunyai kewenangan dan peran sangat penting di dalam kehidupan masyarakat, karena pejabat ini diberi kewenangan oleh negara, untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta-akta lainnya di negara Republik Indonesia.<sup>12</sup>

Di dalam melaksanakan tugas-tugas pertanahan yang diatur dalam UUPA yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, peran seorang PPAT sangatlah penting. Setiap sebuah perjanjian terhadap peralihan hak atas tanah, mendapatkan sebuah hak yang baru atas tanah sebagai tanggung jawab yang diharuskan dengan pembuktian terhadap sebuah akta yang telah dibuat dihadapan pejabat yang disebut sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).<sup>13</sup>

Secara hukum, pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan yang menyatakan :

- a. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang

---

<sup>12</sup> Salim HS, *Op., Cit.*, hal. 85

<sup>13</sup> Urai Irfan, *Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah di Kota Pontianak Provinsi Kalimantan Barat*. Skripsi, STPN, Yogyakarta, hal. 4

tercantum dalam Pasal 1 Angka (1) 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<sup>14</sup>.

- b. Berdasarkan Pasal 1 Angka (24) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.<sup>15</sup>
- c. Berdasarkan Pasal 1 Angka (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.<sup>16</sup>

Jika kita memperhatikan dari ketiga pengertian PPAT yang tercantum dalam Peraturan Perundang-Undangan di atas, maka kedudukan PPAT mempunyai 2 unsur pokok, yaitu :<sup>17</sup>

1. Kedudukan PPAT
2. Ruang lingkup kewenangannya

Kedudukan PPAT dalam berbagai peraturan perundang-undangan di atas adalah sebagai pejabat umum. PPAT merupakan Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta pengalihan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka peralihan hak atas tanah, dimana bentuk aktanya telah

---

<sup>14</sup> Pasal 1 Angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT

<sup>15</sup> Pasal 1 Angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

<sup>16</sup> Pasal 1 Angka 1 peraturan kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

<sup>17</sup> Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta PPAT*, PT. Raja Grafindo Persada, Depok, 2016, hal. 87

ditetapkan dan berfungsi sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum mengenai tanah.<sup>18</sup>

Definisi lain tentang Pejabat Umum yang dikemukakan oleh Boedi Harsono bahwa Pejabat Umum adalah : “Seseorang yang diangkat oleh pemerintah dengan tugas dan kewenangan memberikan pelayanan kepada umum di bidang tertentu”<sup>19</sup>

Dari kedua definisi di atas, Pejabat Umum dikonstruksikan sebagai seseorang yang diangkat oleh pemerintah dan adanya tugas beserta kewenangannya dalam memberikan pelayanan kepada umum di bidang-bidang tertentu dan khusus.

Dari berbagai pengertian PPAT di atas, dapat disajikan definisi PPAT. Pejabat pembuat akta tanah (PPAT) adalah seseorang yang dilantik dan diberi wewenang oleh Undang-Undang untuk membuat suatu akta, dimana di dalam akta yang dibuatnya memuat ketentuan-ketentuan atau aturan-aturan yang mengatur hubungan hukum antara para pihak mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun.<sup>20</sup>

## 2. Tugas Pokok dan Kewenangan PPAT

Tugas pokok PPAT menurut Pasal 2 Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah tertentu dengan menetapkan akta-akta yang

---

<sup>18</sup> *Ibid*, hal. 86

<sup>19</sup> Boedi Harsono, “*PPAT Sejarah Tugas dan Kewenangannya*”, Majalah Renvoi, Jakarta, 2007

<sup>20</sup> Salim HS, *Op., Cit.*, hal. 90



membuktikan telah dibuatnya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undang.<sup>21</sup>

Akta yang dibuat oleh PPAT akan menjadi dasar bagi perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum. Perbuatan hukum yang dimaksud adalah sebagai berikut :<sup>22</sup>

- 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,
- h. Pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan

Sedangkan kewenangan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta autentik tertentu, yang membedakannya dengan Notaris. Wewenang dan tanggung jawab PPAT diatur oleh pemerintah Indonesia. Berikut beberapa poin penting mengenai kewenangan PPAT:

- a. PPAT bertanggung jawab dalam melaksanakan tugas pokoknya, antara lain membuat akta otentik yang berkaitan dengan tanah.
- b. PPAT ditunjuk untuk wilayah kerja tertentu, biasanya provinsi Apabila daerah kekurangan PPAT, dapat ditunjuk PPAT Sementara (PPAT

<sup>21</sup> Pasal 2 Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

<sup>22</sup>Salim HS, *Op., Cit.*, hal. 94

Sementara), seperti Camat atau Kepala Desa, untuk melayani masyarakat setempat.

- c. PPAT berwenang membuat berbagai jenis akta otentik, antara lain akta jual beli, akta waris, akta pemberian hak, dan akta hipotek.

Akibat hukum bagi PPAT dalam kewenangannya membuat akta jual beli tanah yang tidak sesuai prosedur diatur dalam Kode Etik PPAT. Apabila seorang PPAT melanggar prosedur, maka dapat dikenakan sanksi sesuai ketentuan berlaku yang mengatur kedudukan PPAT. Pihak yang terkena dampak harus mendapat ganti rugi dari PPAT, baik berdasarkan nilai tanah maupun melalui kesepakatan.<sup>23</sup>

### 3. Syarat-syarat untuk Diangkat Menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pada dasarnya tidak semua orang bisa diangkat atau dilantik sebagai PPAT. Namun yang dapat diangkat atau dilantik menjadi PPAT adalah mereka yang memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Persyaratan untuk diangkat atau dilantik menjadi PPAT telah tertuang dalam Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Adapun syarat-syarat tersebut yaitu sebagai berikut:

- a. Berkewarganegaraan Indonesia;
- b. berusia sekurang-kurangnya 30 (tiga puluh) tahun;
- c. berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh Instansi Kepolisian setempat;

---

<sup>23</sup> Addien Ifitah, *Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya*. Jurnal *Lex Privatum*, Vol.II/No. 3/Ags-Okt/2014, hal. 52

- d. belum pernah dihukum penjara karena melakukan kejahatan berdasarkan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
- e. sehat jasmani dan rohani;
- f. lulusan program pendidikan spesialis notariat atau program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi;
- g. lulus ujian yang diselenggarakan oleh Kantor Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional

Dengan adanya persyaratan dari Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 ini, maka syarat-syarat dalam pengangkatan PPAT sudah sangat jelas, yaitu telah mendapatkan pendidikan khusus spesialis notariat, atau program pendidikan khusus PPAT yang diadakan oleh lembaga pendidikan tinggi di samping harus pula lulus dari ujian yang diadakan oleh Kantor Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional.<sup>24</sup>

Ketentuan pada Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ini telah diuraikan lebih lanjut dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Adapun syarat-syarat diangkat menjadi PPAT berdasarkan ketentuan tersebut yaitu :

- a. syarat-syarat yang berkaitan dengan pendidikan dan pelatihan; dan
- b. syarat-syarat yang berkaitan dengan pengangkatannya sebagai PPAT.

---

<sup>24</sup> Devi Rahmi, *Fungsi Dan Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pendaftaran Tanah Di Kota Teluk Kuantan Kabupaten Kuantan Singingi Riau*. Tesis, Universitas Diponegoro, 2006, hal. 9

Adapun syarat-syarat yang berkaitan dengan pendidikan dan pelatihan yaitu sebagai berikut:<sup>25</sup>

- a. Wajib mengikuti pendidikan dan pelatihan PPAT. Pelatihan ini, diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dapat bekerja sama dengan organisasi profesi PPAT. Tujuan pendidikan dan pelatihan itu, yaitu:
  - 1) untuk mendapatkan calon PPAT yang profesional; dan
  - 2) memiliki kemampuan dalam melaksanakan tugas jabatannya;
- b. Lulus ujian PPAT.

Sementara itu dalam Pasal 15 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah telah tertuang atau ditetapkan syarat-syarat dan tata cara pengangkatan PPAT. Syarat utama untuk pengangkatan PPAT harus atau wajib telah lulus ujian PPAT. Apabila telah lulus, maka calon PPAT harus mengajukan permohonan pengangkatan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.<sup>26</sup>

Adapun permohonan yang harus dilengkapi dengan persyaratan pengangkatan PPAT yaitu sebagai berikut:

---

<sup>25</sup> Pasal 12 Ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

<sup>26</sup> Pasal 15 Ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

- a. Melengkapi Surat Keterangan Catatan Kepolisian (SKCK) dan/atau surat keterangan yang pada intinya menerangkan tidak pernah melakukan tindak pidana kejahatan yang dikeluarkan oleh Instansi Kepolisian;
- b. Melengkapi Surat keterangan kesehatan dari dokter umum atau dokter spesialis yang menyatakan bahwa yang bersangkutan sehat jasmani dan rohani;
- c. Melengkapi Surat pernyataan bermaterai cukup dari yang bersangkutan yang menyatakan kesediaannya untuk ditunjuk sebagai penerima protokol PPAT lain;
- d. Melengkapi Surat pernyataan bermeterai cukup dari yang bersangkutan yang menyatakan tidak rangkap jabatan;
- e. Melengkapi fotocopy sertifikat Pendidikan dan Pelatihan Pertama PPAT yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang;
- f. daftar riwayat hidup; dan
- g. melengkapi fotocopy ijazah Program Pendidikan Spesialis Notariat atau Magister Kenotariatan yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang; atau
- h. melengkapi fotocopy ijazah S1 dan Program Pendidikan Khusus PPAT yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang.<sup>27</sup>

Berdasarkan uraian diatas merupakan syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh calon PPAT. Namun apabila syarat-syarat tersebut belum lengkap, maka permohonan pengangkatan PPAT dapat ditunda untuk sementara waktu dan sampai dipenuhi oleh yang bersangkutan dan dikirimkan kepada BPN RI.<sup>28</sup>

#### 4. Hak dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Hak dan kewajiban dalam bahasa inggris disebut *right and duty*, sedangkan hak dan kewajiban dalam bahasa Belanda disebut dengan *de rechten en verplichtingen*. Hak dan kewajiban adalah suatu hal yang harus

---

<sup>27</sup> Pasal 15 Ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

dinikmati atau diterima dan suatu hal yang wajib dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.<sup>29</sup>

Berdasarkan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa PPAT berhak untuk memperoleh dan mendapatkan uang jasa dari pelaksanaan pembuatan akta. Adapun besarnya uang jasa PPAT termasuk saksi adalah 1% dari harga transaksi yang tercantum dalam akta. PPAT wajib memberikan jasa tanpa memungut kepada seseorang yang tidak mampu dan PPAT dilarang melakukan pungutan di luar ketentuan yang berlaku bagi PPAT.<sup>30</sup>

Hak PPAT juga diatur dalam ketentuan Pasal 36 Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Adapun hak-hak dari PPAT :

- a. Cuti;
- b. Memperoleh uang jasa (honorarium) dari pembuatan akta sesuai Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998;
- c. Memperoleh informasi serta perkembangan peraturan perundang-undangan pertanahan;

---

<sup>29</sup> Salim HS, *Op., Cit.*, hal. 100

<sup>30</sup> Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT

- d. memperoleh kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri sebelum ditetapkan keputusan pemberhentian sebagai PPAT.<sup>31</sup>

Sedangkan kewajiban PPAT telah termaktub di dalam Pasal 45 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang meliputi yaitu sebagai berikut:

- a. menjunjung tinggi Pancasila, Undang-Undang Dasar 1945, dan Negara Kesatuan Republik Indonesia;
- b. mengikuti pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT;
- c. menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan setempat paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya;
- d. menyerahkan protokol PPAT;
- e. membebaskan uang jasa kepada orang yang tidak mampu, yang dibuktikan secara sah;
- f. membuka kantornya setiap hari kerja kecuali sedang melaksanakan cuti atau hari libur resmi dengan jam kerja paling kurang sama dengan jam kerja Kantor Pertanahan setempat;
- g. berkantor hanya di 1 (satu) kantor dalam daerah kerja sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pengangkatan PPAT;
- h. menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf dan teraan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah, Bupati/Walikota, Ketua Pengadilan Negeri dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatan;
- i. melaksanakan jabatan secara nyata setelah pengambilan sumpah jabatan;
- j. memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan;
- k. lain-lain sesuai peraturan perundang-undangan.<sup>32</sup>

---

<sup>31</sup> Pasal 36 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

<sup>32</sup> Pasal 45 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

## 5. Daerah Kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Berdasarkan Pasal 5 Ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menyatakan bahwa daerah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu satu wilayah kerja dengan Kantor Pertanahan.<sup>33</sup> Dan dalam Pasal 6 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menjelaskan apabila terdapat pemekaran daerah, seperti kabupaten atau kota yang dipecah menjadi 2 (dua) atau lebih suatu wilayah atau kabupaten atau kota, maka dalam 1 (satu) tahun sejak diundangkannya suatu Undang-Undang tentang pembentukan kabupaten atau kota yang baru, PPAT yang daerah kerjanya yang berada di kabupaten atau kota awal harus memilih salah satu daerah kabupaten atau kota sebagai daerah tempat wilayah kerjanya, dengan ketentuan bahwa apabila pemilihan tersebut tidak dilakukan pada waktunya, maka mulai 1 (satu) tahun sejak diundangkannya Undang-Undang Pembentukan kabupaten atau kota baru tersebut daerah kerja PPAT yang bersangkutan hanya meliputi sebuah daerah yang kabupaten atau kota yang terletak di kantor PPAT yang bersangkutan.<sup>34</sup>

---

<sup>33</sup> Pasal 5 Ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

<sup>34</sup> Pasal 6 Ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah



## 6. Berakhirnya Jabatan PPAT

Jabatan PPAT bukanlah suatu jabatan yang dijabat oleh PPAT seumur hidup tetapi juga dibatasi oleh waktu dan peristiwa lainnya. Pemberhentian jabatan sebagai PPAT diatur lebih lanjut dalam Pasal 8 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pasal 25 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam pasal tersebut dikemukakan empat alasan pemberhentian dari jabatan PPAT, yaitu karena:<sup>35</sup>

1. Meninggal dunia
2. Telah mencapai usia 65 (enam puluh lima) tahun
3. Mengangkat dan mengangkat sumpah jabatan, melaksanakan tugas sebagai notaris dengan tempat kedudukan di kabupaten/kota yang lain daripada daerah jabatannya sebagai PPAT
4. Diberhentikan oleh Kepala Badan

Sedangkan jabatan PPAT sementara dan PPAT khusus yang menjalankan fungsi PPAT akan berakhir apabila tidak lagi menjabat sebagai camat atau kepala desa.

Di antara keempat cara pemberhentian jabatan PPAT, yang dianalisis hanya menyangkut pemberhentian jabatan PPAT oleh kepala Badan. Pemberhentian dari jabatan PPAT oleh Kepala Badan dapat dibedakan menjadi dua jenis, antara lain:<sup>36</sup>

---

<sup>35</sup> Pasal 25 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

<sup>36</sup> Salim HS, *Op., Cit.*, hal. 104

1. Dihentikan dengan hormat; dan
2. Dihentikan dengan tidak hormat.

Diberhentikan dengan hormat merupakan pemberhentian PPAT yang dilakukan oleh Kepala Badan, dengan cara sopan atau masih memberikan penghargaan yang tinggi terhadap PPAT yang bersangkutan. Ada empat alasan PPAT diberhentikan dengan hormat oleh Kepala Badan, yang meliputi:<sup>37</sup>

1. Permintaan sendiri;
2. Tidak lagi mampu menjalankan tugas karena keadaan kesehatan badan atau kesehatan jiwanya, setelah dinyatakan oleh tim pemeriksa kesehatan berwenang atas permintaan Kepala Badan atau pejabat yang ditunjuk;
3. Melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT; dan
4. Diangkat sebagai PNS atau anggota TNI/POLRI.

Diberhentikan dengan tidak hormat merupakan cara berakhirnya atau selesainya jabatan dari PPAT, dengan cara tidak sopan atau dengan tidak memberikan penghargaan yang tinggi terhadap PPAT yang bersangkutan. Ada tiga alasan PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan, yang meliputi:

---

<sup>37</sup> Pasal 28 Ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

1. Melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;
2. Dijatuhi hukuman kurungan/penjara karena melakukan kejahatan perbuatan pidana yang diancam hukuman kurungan atau penjara paling lama 5 (lima) tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap; atau
3. Melanggar kode etik profesi. Pelanggaran berat yang dilakukan oleh PPAT, antara lain:<sup>38</sup>
  - a. Membantu melakukan permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
  - b. Melakukan pembuatan akta sebagai permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
  - c. Melakukan pembuatan akta di luar daerah kerjanya;
  - d. Memberikan keterangan yang tidak benar di dalam akta yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
  - e. Membuka kantor cabang atau perwakilan atau bentuk lainnya yang terletak di luar dan atau di dalam daerah kerjanya;
  - f. Melanggar sumpah jabatan sebagai PPAT;
  - g. Pembuatan akta PPAT yang dilakukan, sedangkan diketahui oleh PPAT yang bersangkutan bahwa para pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum atau kuasanya sesuai peraturan perundang-undangan tidak hadir dihadapannya;
  - h. Pembuatan akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang oleh PPAT yang bersangkutan diketahui masih dalam sengketa yang mengakibatkan penghadap yang bersangkutan tidak berhak melakukan untuk perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta;
  - i. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak membacakan aktanya di hadapan para pihak maupun pihak yang belum atau tidak berwenang melakukan perbuatan sesuai akta yang dibuatnya;
  - j. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat akta di hadapan para pihak yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum sesuai akta yang dibuatnya;
  - k. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat akta dalam masa dikenakan sanksi pemberhentian sementara atau dalam keadaan cuti;

---

<sup>38</sup> Pasal 28 Ayat (4) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

1. Lain-lain yang ditetapkan oleh Kepala Badan.

## **B. Tinjauan Umum Akta Jual Beli**

### **1. Pengertian Akta Jual Beli**

Jual beli merupakan suatu transaksi yang sangat lumrah dalam masyarakat, baik pada masyarakat tradisional maupun modern. Dalam masyarakat tradisional, transaksi selalu dilakukan secara tunai dan fisik. Sementara itu, dalam masyarakat modern tentunya hal ini didasarkan pada kondisi yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Transaksi yang dilakukan dalam masyarakat modern dapat dilakukan oleh para pihak, baik berupa akta di bawah tangan maupun akta otentik. Apabila transaksi itu dilakukan dalam bentuk akta otentik, maka nama akta itu disebut akta jual beli. Ada dua suku kata yang terkandung dalam akta jual beli, yang meliputi:<sup>39</sup>

1. Akta; dan
2. Jual beli.

Jual beli adalah suatu perjanjian tukar-menukar suatu barang dan benda berharga secara sukarela antara dua pihak, pihak yang satu menerima barang, pihak yang lain membayar harga yang dijanjikan.<sup>40</sup> Dalam Islam, jual beli disebut dengan *al-bai'u* yang berarti peralihan kepemilikan suatu barang melalui suatu akad saling tukar menukar.<sup>41</sup>

---

<sup>39</sup> Salim HS, *Op., Cit.*, hal. 113

<sup>40</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Pt. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014, hal. 68-69

<sup>41</sup> Wahbah az-Zuahaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, Gema Insani, Jakarta, 2011, hal. 25

Definisi lain dari jual beli berdasarkan Pasal 1457 KUH Perdata yang berbunyi: "Suatu persetujuan, dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan".<sup>42</sup>

Unsur-unsur yang tercantum dalam definisi jual beli berdasarkan Pasal 1457 KUH Perdata ini, meliputi:

- a. Adanya suatu persetujuan;
- b. Adanya suatu subjek hukum;
- c. Objek hukum;
- d. Adanya pengungkit.

Adapun definisi lain menurut Salim HS. Tentang pengertian dari Jual beli yang menyatakan bahwa: "Suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pembeli, dimana pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga, dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut".<sup>43</sup>

Akta autentik merupakan salah satu alat bukti yang paling pasti dan lengkap, yang mempunyai peranan penting dalam segala hubungan hukum dalam kehidupan manusia. Melalui akta autentik ditentukan kewajiban dan hak para pihak, menjamin kepastian hukum, sekaligus berharap dapat

---

<sup>42</sup> Pasal 1457 KUH Perdata.

<sup>43</sup> Salim HS, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hal. 49

terhindar dari perselisihan di kemudian hari. Meskipun perselisihan yang berkaitan dengan peralihan hak guna tanah tidak dapat dihindari, namun dalam proses penyelesaian perselisihan, dokumen otentik, bukti tertulis yang paling lengkap dan pasti, dapat memberikan kontribusi nyata dalam penyelesaian perkara tersebut.<sup>44</sup>

Berdasarkan pertimbangan di atas tentang akta jual beli adalah akta yang ditandatangani para pihak di hadapan PPAT, yang memuat hak dan kewajiban para pihak, yang mana penjual mengalihkan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun serta menerima uang, dan pembeli mempunyai kewajiban untuk menyerahkan uang dan berhak menerima hak guna atau hak milik atas tanah dan kepemilikan atas satuan rumah susun.<sup>45</sup>

## 2. Syarat-Syarat Jual Beli Tanah

Dalam proses jual beli tanah di Indonesia, ada beberapa persyaratan yang perlu dipenuhi. Persyaratan ini adalah sebagai berikut:

### 1. Syarat Materiil

Syarat-syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut :<sup>46</sup>

a. Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya.

---

<sup>44</sup> Ratih Megah Puspa Sari, *Peranan PPAT Dalam Pensertifikatan Tanah Akibat Jual Beli*. Jurnal Akta, Vol.V/NO.1/Maret/2018, hal.245

<sup>45</sup> Salim HS, *Op., Cit.*, hal. 115

<sup>46</sup> Herliyanti, *Tanggung Jawab PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli*. Skripsi, Universitas Indonesia, Depok, 2008, hal. 83

1) Calon penjual harus menjelaskan bahwa ia harus mempunyai hak untuk menjual tanah yang ingin dijualnya, tentu saja dalam hal ini yang memegang hak sah atas tanah disebut pemilik.

2) Jual beli tanah yang dilakukan oleh seseorang tanpa memiliki hak terhadap tanah mengakibatkan batalnya jual beli tanah, artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli. Dalam hal demikian, kepentingan pembeli telah membayar harga atas tanah sedangkan hak atas tanah yang dibeli tidak pernah beralih kepada pembeli, walaupun penjual masih memiliki hak atas tanah itu, namun pemilik hak atas tanah dapat menggugat ke pengadilan sewaktu-waktu.

b. Pembeli adalah orang yang memiliki tanah yang dibelinya. Tergantung subjek hukum dan objek hukumnya. Subjek hukum adalah status hukum orang yang membelinya, sedangkan objek hukum adalah hak orang tersebut atas tanah. Misalnya berdasarkan UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah. Apabila peraturan ini dilanggar, maka jual beli batal demi hukum dan tanah jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

c. Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa.

## 2. Syarat Formil

Setelah semua persyaratan materiil terpenuhi, PPAT akan membuat akta sebagai berikut:<sup>47</sup>

a. Pembuatan akta harus dihadiri oleh kedua pihak yang melakukan transaksi jual beli atau kuasa dari penjual, pembeli dan disaksikan oleh 2 orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi.

b. Akta yang dibuat dalam bentuk asli dalam 2 lembar yaitu lembar pertama sebanyak 1 rangkap disimpan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan dan lembar kedua disampaikan kepada kantor pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.

## 3. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli

Hak adalah kewenangan atau keistimewaan yang diberikan kepada seseorang atau kelompok untuk melakukan sesuatu atau mencapai sesuatu. Dalam konteks hukum, hak dapat diartikan sebagai klaim atau tuntutan yang diakui secara hukum untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu, atau untuk mencapai sesuatu.

---

<sup>47</sup> Purna Noor Aditama, *Tanggung Jawab PPAT Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli*. Jurnal *Lex Renaissance*, No.I/VOL. 3/Januari/2018, hal. 194



Kewajiban adalah tanggung jawab atau tugas yang harus dilaksanakan oleh individu atau kelompok. Dalam konteks hukum, kewajiban adalah suatu tindakan atau kewenangan yang diamanatkan oleh hukum dan diharapkan untuk dilakukan atau dihindari oleh individu atau pihak tertentu.

Secara umum, perjanjian jual beli adalah kesepakatan antara penjual dan pembeli untuk menukar suatu barang dengan harga tertentu.

Adapun hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian jual beli berdasarkan KUHPerdato antara lain:<sup>48</sup>

a. Hak Penjual menurut KUHPerdato:

1. Hak untuk Menerima Pembayaran (Pasal 1457 KUHPerdato): Penjual berhak menerima pembayaran sesuai dengan kesepakatan harga yang telah disepakati.
2. Hak atas Barang yang Dijual (Pasal 1458 KUHPerdato): Penjual memiliki hak atas barang yang dijual sampai pembeli membayar secara penuh, yang dikenal sebagai hak retensi atau hak pemegangan.

b. Kewajiban Penjual menurut KUHPerdato:

1. Kewajiban Menyerahkan Barang (Pasal 1459 KUHPerdato): Penjual wajib menyampaikan barang kepada pembeli sesuai dengan perjanjian.

---

<sup>48</sup> Johanis F. Mondoringin, *Tinjauan Hukum Tentang Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Menurut KUH-Perdata*. Jurnal Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi *Lex Privatum* Vol.XII/No.3/November/2023, hal. 4-5

2. Kewajiban Jaminan (Pasal 1467 KUHPerdara): Penjual berkewajiban memberikan jaminan atau kepastian atas kualitas barang yang dijual.
3. Kewajiban Memberikan Bukti (Pasal 1467 KUHPerdara): Penjual wajib memberikan bukti atau tanda terima kepada pembeli sebagai bukti transaksi.

c. Hak Pembeli menurut KUHPerdara:

1. Hak untuk Menerima Barang (Pasal 1473 KUHPerdara): Pembeli memiliki hak untuk menerima barang yang sesuai dengan perjanjian.
2. Hak untuk Menuntut Ganti Rugi (Pasal 1484 KUHPerdara): Jika barang tidak sesuai dengan kualitas atau spesifikasi yang disepakati, pembeli memiliki hak untuk menuntut ganti rugi.
3. Hak untuk Menunda Pembayaran (Pasal 1503 KUHPerdara): Jika barang tidak sesuai, pembeli dapat menunda pembayaran atau menegosiasikan kembali harga tertentu.

d. Kewajiban pembeli menurut KUHPerdara:

1. Kewajiban Pembeli menurut KUHPerdara: Kewajiban Pembayaran (Pasal 1493 KUHPerdara): Pembeli memiliki kewajiban untuk membayar harga jual sesuai dengan perjanjian.
2. Kewajiban Menerima Barang (Pasal 1474 KUHPerdara): Pembeli wajib menerima dan membayar barang sesuai dengan perjanjian.
3. Kewajiban Memberikan Bukti (Pasal 1493 KUHPerdara): Pembeli wajib memberikan bukti atau tanda terima pembayaran.

#### 4. Pejabat yang Berwenang untuk Membuat Akta Jual Beli

Pejabat yang berwenang untuk membuat akta jual beli hak atas tanah adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Selain itu, pejabat yang berwenang untuk membuat akta jual beli tanah adalah :<sup>49</sup>

##### a. PPAT Pengganti

PPAT Pengganti adalah seorang pejabat pembuat akta tanah yang menggantikan PPAT yang sedang mangkir atau tidak dapat menjalankan tugasnya. PPAT Pengganti memiliki tanggung jawab yang sama dengan PPAT yang menggantikannya, termasuk dalam membuat akta-akta tanah. Mereka bertanggung jawab secara pribadi dan moral terhadap akta-akta yang dibuatnya, serta harus mengangkat sumpah di hadapan Kepala Kantor Pertanahan setempat. Pengganti PPAT diusulkan oleh PPAT yang berkepentingan dan diangkat oleh pejabat yang berwenang menetapkan penghentian sementara atau persetujuan pemotongan. PPAT Pengganti juga tetap bertanggung jawab secara moral terkait dengan nama baik dari PPAT yang digantikannya.<sup>50</sup>

Berdasarkan Pasal 31 Angka (3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menyatakan bahwa persyaratan untuk menjadi PPAT pengganti adalah telah lulus program pendidikan strata satu jurusan hukum dan telah

---

<sup>49</sup> Salim HS, *Op., Cit.*, hal. 116

<sup>50</sup> Pasal 31 Angka 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

menjadi pegawai kantor PPAT yang bersangkutan sekurang-kurangnya selama 2 (dua) tahun.

b. PPAT Sementara

PPAT Sementara adalah pejabat pembuat akta tanah sementara yang diangkat di daerah yang tidak mempunyai cukup petugas pembuat akta tanah (PPAT) yang bertugas tetap untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta tanah. Penunjukan petugas pembuat akta tanah sementara, seperti camat atau kepala desa, dilakukan untuk melayani masyarakat di daerah yang kekurangan petugas pembuat akta tanah tetap. Sifat sementara penunjukan ini berkaitan dengan keadaan khusus daerah dan kebutuhan akan jasa pembuatan akta tanah.<sup>51</sup>

Peran Camat sebagai PPAT Sementara adalah membuat akta tanah pada daerah yang tidak mempunyai cukup petugas pembuat akta tanah tetap. Namun terdapat pembahasan mengenai kepastian hukum dan perlunya penunjukan Camat sebagai PPAT Sementara, terutama pada daerah yang kebutuhan petugas pembuat akta tanah tetap telah terpenuhi.<sup>52</sup>

c. PPAT Khusus

PPAT Khusus adalah seorang pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan

---

<sup>51</sup> Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

<sup>52</sup> Jamani.E.S, *Makna Kata "Sementara" Bagi Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS)*. Tesis, Universitas Jember, Jember, 2019, hal. 25

program atau tugas Pemerintah tertentu.<sup>53</sup> PPAT Khusus mempunyai kewenangan khusus dalam membuat akta tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah atau dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu. Ini membedakannya dari PPAT umum dan PPAT sementara, yang memiliki kewenangan yang lebih umum atau sementara sesuai dengan peraturan yang berlaku.

#### 5. Berakhirnya Perjanjian Jual Beli

Berakhirnya perjanjian jual beli dapat terjadi ketika tujuan perjanjian telah tercapai, para pihak menentukan berakhirnya perjanjian, atau ada putusan hakim yang mengakhiri perjanjian. Selain itu, berakhirnya perjanjian juga dapat disebabkan oleh adanya perbuatan ingkar janji, terlambat dalam melaksanakan perjanjian, atau melanggar ketentuan-ketentuan yang telah disepakati.

Menurut Abdulkadir Muhammad, berakhirnya jual beli secara normal adalah setelah penjual dan pembeli memenuhi kewajiban masing-masing sesuai dengan kesepakatan mereka. Ada beberapa hal yang dapat mengakibatkan perjanjian jual beli berakhir:<sup>54</sup>

- a. Segala kewajiban dari masing-masing pihak terpenuhi sesuai dengan perjanjian.
- b. Kedua belah pihak sepakat untuk memutuskan perjanjian.
- c. Pemutusan perjanjian secara sepihak dapat dikenakan sanksi sesuai dengan kesepakatan.
- d. Adanya pemenuhin hak para-pihak.
- e. Ketidakmungkinan dari fisik.

---

<sup>53</sup> Pasal 1 Angka 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

<sup>54</sup> Abdulkadir Muhammad Oleh Rizki Sukma Hapsari, *Perjanjian Baku dalam Praktik Perusahaan Perdagangan*, 2015, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 28

f. Karena pembatalan dari salah satu pihak.

Dalam konteks hukum perdata, berakhirnya perjanjian jual beli dapat terjadi setelah tujuan perjanjian tercapai, para pihak menentukan berakhirnya perjanjian, atau adanya putusan hakim yang mengakhiri perjanjian. Selain itu, berakhirnya perjanjian juga dapat disebabkan oleh adanya perbuatan ingkar janji, terlambat dalam melaksanakan perjanjian, atau melanggar ketentuan-ketentuan yang telah disepakati.



## BAB III

### METODE PENELITIAN

#### A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian Hukum Empiris. Penelitian hukum empiris adalah penelitian hukum yang menganalisis tentang penerapan hukum dalam kenyataannya terhadap individu, kelompok, masyarakat, lembaga hukum dalam masyarakat dengan menitikberatkan pada perilaku individu atau masyarakat, organisasi atau lembaga hukum dalam kaitannya dengan penerapan atau berlakunya hukum.<sup>55</sup>

#### B. Metode Pendekatan

##### 1. Pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan perundang-undangan merupakan pendekatan yang dilakukan peneliti untuk menelaah peraturan perundang-undangan, terutama yang berkaitan dengan peran PPAT dalam membuat akta jual beli yang berasal dari undang-undang, buku-buku, dokumen-dokumen, dan sumber-sumber lainnya.

##### 2. Pendekatan Sosiologis (*Sosio Legal Approach*)

Pendekatan ini bertujuan untuk memahami peristiwa-peristiwa yang terjadi di lapangan atau di lokasi penelitian dengan mengumpulkan informasi mengenai peristiwa-peristiwa yang berkaitan dengan permasalahan yang akan dibahas.

---

<sup>55</sup> Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram University Press, Mataram, 2020, hal. 83

### C. Jenis dan Sumber Bahan Hukum/Data

Dalam penelitian ini data-data dan bahan hukum yang digunakan adalah.<sup>56</sup>

#### 1. Jenis bahan hukum

Jenis bahan hukum dapat dibedakan menjadi 3, yaitu bahan hukum primer, bahan hukum skunder, dan bahan hukum tersier. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan sumber bahan hukum yaitu:

##### a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mempunyai otoritas yang terdiri dari peraturan perundang-undangan. Dalam penelitian ini bahan hukum primer yang digunakan adalah sebagai berikut:

1. Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria.
2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer).
3. Peraturan Pemerintah RI Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
4. Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
5. Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT.
6. Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

##### b. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer, yang dapat berupa

---

<sup>56</sup> Amiruddin dan Zainal Asikin., *Pengantar Metode Penelitian*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2013. hal. 67.



rancangan perundang-undangan, pendapat pakar hukum atau doktrin-doktrin hukum, serta hasil-hasil penelitian, buku-buku teks, atau jurnal ilmiah.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang dapat menjelaskan baik bahan hukum primer maupun hukum sekunder, yang berupa Kamus Hukum dan Kamus Besar Bahasa Indonesia, *Ensiklopedi*. Sesuai dengan tipe dan pendekatan penyusun gunakan, maka jenis data yang penyusun gunakan adalah data primer dan data sekunder, sumber datanya adalah data kepustakaan.<sup>57</sup>

2. Jenis dan Sumber Data

Adapun jenis dan sumber data yang digunakan peneliti, antara lain:

- a. Data primer adalah informasi yang diperoleh dari lapangan atau hasil studi lapangan serta observasi dan wawancara dengan responden atau informan. Responden adalah orang yang menjawab atau menanggapi pertanyaan penelitian baik tertulis maupun tidak tertulis. Wawancara adalah orang atau aktor yang benar-benar tahu dan menguasai kasus serta terlibat langsung dalam kasus yang sedang diselidiki.
- b. Data Sekunder, yaitu data yang diperoleh dari beberapa macam literatur atau data dari buku-buku, dokumen resmi, bahkan hasil penelitian yang telah diperoleh bersifat laporan.

---

<sup>57</sup>Amiruddin dan Zainal Asikin., *Pengantar Metode Penelitian*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2013. hal. 67.

#### **D. Teknik dan Alat Pengumpulan Data/Bahan Hukum**

Teknik pengumpulan data yang digunakan peneliti dalam melakukan penelitian ini yaitu penelitian Hukum Empiris. Dalam penelitian hukum empiris, teknik pengumpulan data terdapat yang dapat digunakan adalah:

a. Observasi

Observasi adalah metode pengumpulan data primer melalui pengamatan langsung di lokasi penelitian.<sup>58</sup>

b. Wawancara

Wawancara adalah melakukan tanya jawab secara langsung antara peneliti dengan responden atau narasumber untuk mendapat informasi yang valid.<sup>59</sup> Wawancara merupakan salah satu teknik yang sering dan paling lazim digunakan dalam penelitian hukum empiris.

c. Dokumentasi

Metode dokumenter adalah metode yang digunakan untuk mengumpulkan informasi yang diperlukan seperti dokumen, file, internet dan literatur lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini.

#### **E. Analisis Bahan Hukum**

Analisis data dilakukan dalam penelitian ini adalah dengan mengkaji serta menelaah berdasarkan hasil yang diperoleh serta mengolah data yang sesuai dengan teori-teori berdasarkan penelitian. Setelah penulis mengolah data, langkah selanjutnya melakukan analisis data, analisis data suatu cara yang

---

<sup>58</sup> Yuyun Wahyuni, *Metode Penelitian Bisnis Bidang Kesehatan*, Yogyakarta, Fitramaya, 2009, hal.95

<sup>59</sup> *Ibid*, hal. 161

dilakukan penulis untuk mengkaji dan menelaah suatu persoalan yang diteliti yang tujuannya untuk mendapatkan hasil yang semaksimal mungkin, baik itu mengkritik, menentang, serta menambahkan apabila terdapat kekurangan, dan juga memberikan komentar yang bersifat membangun dan mendukung dan melengkapi kekurangan yang belum tercover, berdasarkan teori-teori hukum yang sesuai dengan penelitian ini.

Penelitian dilakukan dengan menggunakan analisis deskriptif kualitatif, yaitu data yang diperoleh dari suatu penelitian yang akan diselidiki. Dalam data kualitatif terdapat beberapa teknik pengumpulan data antara lain melalui wawancara, kuesioner, atau pengamatan secara langsung dilokasi penelitian. Teknik analisis data deskriptif pada penelitian kualitatif ini berupa proses menganalisis, menggambarkan dan meringkas suatu kejadian atau fenomena dari data yang diperoleh melalui proses wawancara maupun pengamatan langsung dilokasi penelitian. Analisis deskriptif kualitatif bertujuan untuk menggambarkan secara utuh dan mendalam mengenai kejadian berbagai fenomena yang teliti.