E-ISSN: 3031-0458

Indonesian Journal of Islamic Jurisprudence, Economic and Legal Theory

TINJAUAN YURIDIS TENTANG PERAN PPAT DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN AKTA JUAL BELI DI INDONESIA

Sidik Tri Nugroho[1], Susilowardani[2], Febri Atikawati Wiseno Putri[3]
[1,2,3]*Fakultas Hukum, Universitas Surakarta, Indonesia*
E-mail: sidiktri892@gmail.com[1], susilowardani99@gmail.com[2], febriatikawati@gmail.com[3]

Received 18-05-2025| Revised form 20-06-2025 | Accepted 21-07-2025

Abstract
Transfer of land rights through sale and purchase must be carried out in accordance with legal provisions to ensure legal certainty and protection. The Land Deed Official (PPAT) holds a central role in this process as the authority responsible for drafting authentic deeds as a legal requirement for the transfer of rights. This study aims to analyze the role of PPAT in land rights transfer and its effectiveness in ensuring legality and preventing disputes. The research method used is normative juridical with a statutory approach and secondary data analysis. The findings show that PPAT is not merely an administrative actor but also bears substantive responsibilities, including verifying documents, the identities of the parties, and tax obligations. The land transfer process through PPAT includes certificate examination, deed of sale and purchase drafting, rights registration, tax payment, and issuance of a new certificate. These stages demonstrate the significant role of PPAT in providing legal protection and achieving orderly land administration.
Keywords: *PPAT, Transfer of Rights, Deed of Sale and Purchase.*

Abstrak
Peralihan hak atas tanah melalui jual beli harus dilakukan sesuai ketentuan hukum guna menjamin kepastian dan perlindungan hukum. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memegang peran sentral dalam proses ini karena memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik sebagai syarat sah peralihan hak. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis peran PPAT dalam peralihan hak atas tanah serta efektivitasnya dalam menjamin legalitas dan mencegah konflik. Metode yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan analisis data sekunder. Hasil penelitian menunjukkan bahwa PPAT tidak hanya berfungsi administratif, tetapi juga memiliki tanggung jawab substantif, termasuk verifikasi dokumen, identitas para pihak, serta kewajiban perpajakan. Proses peralihan hak melalui PPAT mencakup pemeriksaan sertifikat, pembuatan akta jual beli, pendaftaran hak, pelunasan pajak, dan penyerahan sertifikat baru. Seluruh tahapan ini membuktikan bahwa PPAT memiliki peran penting dalam mewujudkan perlindungan hukum dan tertib administrasi pertanahan.
Kata Kunci: PPAT, Peralihan Hak, Akta Jual Beli.

This is an open access article under the CC BY-NC-SA license.

PENDAHULUAN

Tanah merupakan aspek fundamental dalam kehidupan manusia karena berperan penting sebagai sumber kesejahteraan, kemakmuran, dan kelangsungan hidup. Maka negara memiliki tanggung jawab konstitusional untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum atas tanah sebagaimana telah diamanatkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945. Oleh karena itu, pengaturan hukum atas tanah di Indonesia sangat penting untuk menjamin kepastian, perlindungan, dan keadilan hukum, khususnya dalam peralihan ha katas tanah. Peralihan ha katas tanah sendiri dapat dilakukan melalui beberapa cara seperti jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam Perusahaan, dan pembagian hak bersama. Agar peralihan tersebut sah dan memiliki kekuatan hukum, maka harus dilakukan Sesuai Prosedur hukum, yaitu dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.[1]

Praktiknya peralihan hak atas tanah tidak selalu berlangsung sesuai ketentuan hukum, karena masih ditemukan berbagai kendala, baik dari sisi PPAT, para pihak yang bertransaksi, maupun sistem administrasi pertanahan. Permasalahan umum yang sering terjadi meliputi kelalaian PPAT dalam verifikasi dokumen atau identitas, ketidaksesuaian data antara sertifikat dan dokumen pendukung, rendahnya pemahaman masyarakat tentang peran PPAT, serta masih adanya praktik peralihan secara bawah tangan tanpa akta, yang melemahkan kekuatan hukum transaksi tersebut.

Berdasarkan data Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR)/Badan Pertanahan Nasional (BPN) mencatat bahwa sampai tahun 2023 tercatat sekitar 107,4 juta bidang tanah telah terdaftar dari target 126 juta bidang tanah diseluruh Indonesi. Artinya, masih terdapat 18,6 juta bidang tanah yang belum terdaftar secara resmi.[2] Sedangkan data terbaru dari awal 2025 menyebutkan bahwa pendaftaran tanah melalui Pendaftaran Tanah Sistem Lengkap (PTSL) telah mencapai 95,9% dari target 126 juta bidang tanah, sehingga masih ada sekitar 5,1 juta bidang tanah (sekitar 4,1%) yang belum terdaftar.[3]

Masih adanya permasalahan dalam proses peralihan hak atas tanah, seperti transaksi bawah tangan, kelalaian PPAT, dan belum optimalnya administrasi pertanahan, menunjukkan pentingnya peran PPAT dalam menjamin kepastian hukum. Meskipun PTSL telah mencapai 95,9% dari target 126 juta bidang tanah pada awal 2025, masih ada sekitar 5,1 juta bidang yang belum terdaftar. Oleh karena itu, perlu dilakukan penelitian mengenai

[1] Arivan Amir, Pengalihan Hak Penguasaan Tanah Menurut UUPA Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Pertama Kali, *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan* 8, no. 1 (2019): 1–5.

[2] Abdullah Fikri Ashri, "Kejar Target Pendataan, Kementerian ATR/BPN Bangun Kolaborasi," Kompas.id, 2023, https://www.kompas.id/baca/nusantara/2023/10/05/186-juta-bidang-tanah-belum-terdaftar-kementerian-atrbpn-tingkatkan-kolaborasi.

[3] Wandi, "ATR/BPN Catat 95,9 Persen Tanah Terdaftar Lewat PTSL, Target Tuntaskan 5,1 Juta Bidang Di 2025," Portal Berita Info Publik, 2025, https://www.infopublik.id/kategori/nasional-ekonomi-bisnis/897147/atr-bpn-catat-95-9-persen-tanah-terdaftar-lewat-ptsl-target-tuntaskan-5-1-juta-bidang-di-2025.

peran PPAT dalam peralihan hak atas tanah melalui akta jual beli di Indonesia untuk menilai efektivitasnya dalam mewujudkan legalitas dan perlindungan hukum.

Penelitian ini akan menggunakan metode penelitian hukum normatif yang bersifat preskriptif, yaitu dengan memberikan argumentasi dan penilaian terhadap suatu permasalahan hukum berdasarkan ketentuan yang berlaku. Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (statute approach) dengan menelaah regulasi terkait peralihan hak atas tanah dan peran PPAT. Sumber data yang digunakan adalah data sekunder berupa bahan hukum primer (peraturan perundang-undangan), bahan hukum sekunder (literatur, jurnal, dan pendapat ahli), serta bahan hukum tersier (kamus hukum dan ensiklopedia). Analisis data dilakukan secara kualitatif melalui penafsiran terhadap bahan hukum untuk menemukan norma yang relevan, termasuk jika terdapat kekosongan, pertentangan, atau ketidakjelasan norma hukum, sebagaimana dijelaskan oleh Peter Mahmud Marzuki melalui berbagai metode interpretasi.[4]

PERAN PPAT DALAM PROSES PERALIHAN HAK ATAS TANAH DI INDONESIA

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran sentral dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia karena bertindak sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik mengenai peralihan hak atas tanah, seperti jual beli, hibah, tukar-menukar, pelepasan hak, pemberian hak tanggungan, dan pemberian kuasa membebankan hak tanggungan.[5] PPAT sendiri menjadi penghubung antara masyarakat dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam legalilasi peralihan ha katas tanah, karena akta yang dibuat oleh PPAT memiliki memiliki kekuatan pembuktian sempurna di pengadilan dan menjadi dasar Yuridis untuk proses nama ha katas tanah di kantor pertanahan sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Kedudukan Yuridis yang kuat dan tanggung jawab professional menjadikan PPAT bukan sekedar pelaksana asministrasi Pertanahan, tetapi juga berperan strategis dalam menjamin kepastian dan perlindungan hukum atas setiap peralihan ha katas tanah yang sekaligus mewujudkan tertib administrasi Pertanahan nasional yang dapat mencegah terjadinya konflik pertanahan.

Tingginya peran strategis PPAT dalam menjamin kepastian hukum dan mencegah konflik pertanahan semakin relevan Apabila melihat data konflik agraria yang terus meningkat. Berdasarkan laporan dari Konsorsium Pembaruan Agraria (KPA), tercatat sebanyak 295 kasus konflik agraria yang terjadi di berbagai wilayah Indonesia sepanjang tahun 2024. Angka ini mengalami kenaikan sebesar 21% dibandingkan tahun 2023 yang mencatat 241 kasus konflik Pertanahan. Data tersebut menunjukkan adanya tren eskalsi

[4] Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum* (Mataram: Mataram University Press, 2020), 71.

[5] Kholidah et al., *Notaris Dan PPAT Di Indonesia Aplikasi Teori Dan Praktik Dalam Pembuatan Akta*, *Sustainability (Switzerland)*, vol. 11 (Yogyakarta: Semesta Aksara, 2023), 13.

sengketa Pertanahan yang terus meningkat setiap tahunnya.[6] Sebagian besar konflik Pertanahan disebabkan oleh tumpang tindih kepemilikan tanah yang umumnya muncul akibat lemahnya administrasi pertnahan, Transaksi tanpa akta autentik PPAT, serta kurangnya koordinasi antar Lembaga terkait.

Konteks ini menunjukkan bahwa PPATmemiliki peran preventif yang strategis untuk mencegah sengketa Pertanahan Melalui pembuatan akta autentik yang sah dan teliti, sesuai dengan syarat formil dan materil yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Sehingga akta tersebut dapat memberikan perlindungan hukum bagi semua pihak dan memperkuat posisi hukum pemegang hak karena memiliki kekuatan pembuktian sempurna di pengadilan. Sementara itu, peran represif PPAT terlihat saat terjadi sengketa, di mana akta yang dibuat menjadi alat bukti utama untuk membuktikan legalitas peralihan hak, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1868 KUH Perdata, yang hanya dapat dibantah melalui pembuktian ketat di pengadilan.[7]

Peran preventif dan represif PPAT dalam ranah hukum pertanahan memperlihatkan bahwa PPAT tidak hanya berperan dalam tahap pembuatan akta, tetapi juga dalam mengantisipasi potensi sengketa di masa mendatang dan menyediakan alat bukti yang sah bila sengketa terjadi. Oleh sebab itu, peran PPAT sangat fundamental dalam menciptakan sistem pertanahan yang adil, tertib, dan menjunjung tinggi kepastian hukum, sebagaimana menjadi cita-cita dari sistem hukum agraria nasional berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

PROSES PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT PPAT

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli merupakan bentuk perbuatan hukum perdata yang umum terjadi dalam praktik pertanahan di Indonesia. Berdasarkan Pasal 1457 KUH Perdata, jual beli adalah suatu perjanjian di mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah disepakati. Namun, dalam konteks hukum agraria, jual beli tanah tidak cukup hanya dilakukan melalui kesepakatan para pihak, melainkan harus dituangkan dalam akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.[8]

Akta jual beli yang dibuat oleh PPAT memenuhi syarat sebagai akta otentik sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUH Perdata. Artinya, akta tersebut memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan menjadi alat bukti utama dalam proses peralihan hak atas tanah, termasuk sebagai dasar hukum untuk proses balik nama di Kantor Pertanahan.

[6] Admin, "Konflik Tanah Tahun 2024 Naik 21 Persen, Perkebunan Sawit Mendominasi," Konsorsium Pembaruan Agraria (KPA), 2025, https://www.kpa.or.id/2025/03/25/konflik-tanah-tahun-2024-naik-21-persen-perkebunan-sawit-mendominasi/.

[7] Muhammad Rafiq Utama, "Kewenangan Ppat Dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli," *Grondwet* 3, no. 2 (2024): 72–83.

[8] Fajar Rachman, *Hakikat Pembeli Beritikad Baik: Perspektif Hukum* (Surabaya: Jakad Media Publishing, 2024), 65.

Dengan demikian, PPAT memegang peran yang sangat strategis dan krusial bukan hanya sebagai pelaksana administratif, tetapi juga sebagai penjaga kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak dalam transaksi jual beli tanah.[9] Pelaksanaan proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli dilakukan melalui beberapa tahap, antara lain:

1. Pemeriksaan sertifikat.

   Tahap ini dilakukan untuk memastikan keabsahan pemilik tanah dan legalitas sertifikat yang diajukan. PPAT bertugas memverifikasi bahwa tanah tidak dalam status sengketa, blokir, atau hak tanggungan. Pemeriksaan ini mencerminkan prinsip kehati-hatian sekaligus bentuk perlindungan hukum preventif terhadap pembeli yang beritikad baik.

2. Pembuatan Akta Jual Beli (AJB).

   Pembuatan AJB hanya dapat dilakukan setelah para pihak melengkapi dokumen seperti KTP, KK, bukti pembayaran PBB, dan sertifikat tanah. PPAT akan melakukan validasi data fisik dan yuridis melalui sistem elektronik di BPN. Setelah seluruh persyaratan, termasuk kewajiban perpajakan (BPHTB dan PPh), dipenuhi, AJB disusun dan ditandatangani oleh para pihak dan PPAT. [10]

3. Pendaftaran peralihan hak.

   PPAT wajib menyampaikan AJB beserta dokumen pendukung ke Kantor Pertanahan paling lambat tujuh hari setelah akta ditandatangani. Pendaftaran ini memberikan legitimasi hukum terhadap peralihan hak dan menjamin perlindungan hukum terhadap pihak ketiga. Hal ini sejalan dengan sistem pendaftaran tanah Indonesia yang menganut sistem negatif beraspek positif. [11]

4. Pembayaran pajak dan biaya.

   Proses perpajakan merupakan prasyarat administratif. PPh ditanggung penjual, sedangkan BPHTB menjadi kewajiban pembeli. Pembayaran pajak ini wajib dilunasi sebelum pendaftaran, dan menjadi bukti bahwa transaksi telah memenuhi ketentuan fiskal sesuai UU Nomor 20 Tahun 2000 dan PP Nomor 34 Tahun 2016.

5. Penyerahan sertifikat baru

   Setelah proses balik nama selesai, sertifikat baru atas nama pembeli diterbitkan oleh Kantor Pertanahan. Sertifikat ini menjadi bukti kepemilikan yang sah dan kuat

[9] Anindya Zahra Srisena and Kholis Roisah, "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dan Pejabat Pembuat Akta Sementara (Ppat Sementara) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya," *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora, Dan Politik* 5, no. 1 (2024): 373–82.

[10] Biyan Marco Christian Solukh, Darius Maurisius, and Yossie M.Y. *Jacib, Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Dalam Jual Beli Tanah Pada Kantor Pertanahan Kota Kupang*, Artemis LawJournal 1, no. 1 (2023): 212–29.

[11] Ronald Saija and Roger F.X.V. Letsoin, *Buku Ajar Hukum Perdata* (Yogyakarta: Deepublish Publisher, 2016), 67.

secara hukum, serta memberikan jaminan perlindungan hukum bagi pemegang hak baru.

Keberhasilan proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli sangat bergantung pada profesionalitas dan ketelitian PPAT dalam memastikan seluruh aspek formil dan materiil telah dipenuhi sesuai peraturan perundang-undangan. Kegagalan dalam menjalankan tanggung jawab ini tidak hanya dapat membatalkan transaksi, tetapi juga berpotensi menimbulkan sengketa hukum di kemudian hari. Oleh karena itu, peran PPAT tidak dapat direduksi sekadar sebagai pejabat administratif, melainkan sebagai garda depan dalam mewujudkan asas kepastian hukum, perlindungan hukum, dan tertib administrasi pertanahan nasional.

KESIMPULAN

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki kedudukan strategis dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia, baik secara normatif maupun praktis. Peran 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 PPAT menjadi alat bukti utama dan memiliki kekuatan pembuktian sempurna dalam proses peralihan hak atas tanah, serta menjadi dasar yuridis bagi pencatatan hak di Kantor Pertanahan.

Proses peralihan hak atas tanah melalui akta jual beli yang dibuat oleh PPAT harus melalui tahapan yang cermat dan sesuai prosedur, mulai dari pemeriksaan sertifikat, pembuatan akta, pelunasan pajak, pendaftaran, hingga penyerahan sertifikat baru. Ketelitian dan profesionalisme PPAT dalam menjalankan tugasnya menjadi faktor kunci dalam mencegah terjadinya konflik agraria serta menjaga tertib administrasi pertanahan nasional. Dengan demikian, PPAT memiliki fungsi preventif sekaligus represif dalam mewujudkan sistem pertanahan yang adil, tertib, dan menjamin kepastian hukum sebagaimana diamanatkan dalam UUPA dan peraturan perundang-undangan terkait.

REFERENSI

Admin. "Konflik Tanah Tahun 2024 Naik 21 Persen, Perkebunan Sawit Mendominasi." Konsorsium Pembaruan Agraria (KPA), 2025. https://www.kpa.or.id/2025/03/25/konflik-tanah-tahun-2024-naik-21-persen-perkebunan-sawit-mendominasi/.

Amir, Arivan. "Pengalihan Hak Penguasaan Tanah Menurut UUPA Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Pertama Kali." *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan* 8, no. 1 (2019): 1–5.

Ashri, Abdullah Fikri. "Kejar Target Pendataan, Kementerian ATR/BPN Bangun Kolaborasi." Kompas.id, 2023. https://www.kompas.id/baca/nusantara/2023/10/05/186-juta-

bidang-tanah-belum-terdaftar-kementerian-atrbpn-tingkatkan-kolaborasi.

Kholidah, Pytra Halomoan Hasibuan, Muhammad raza Alamsyah, Ade Fitri Ramadani, and Amil Keramat. *Notaris Dan PPAT Di Indonesia Aplikasi Teori Dan Praktik Dalam Pembuatan Akta*. *Sustainability (Switzerland)*. Vol. 11. Yogyakarta: Semesta Aksara, 2023.

Muhaimin. *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: Mataram University Press, 2020.

Muhammad Rafiq Utama. "Kewenangan Ppat Dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli." *Grondwet* 3, no. 2 (2024): 72–83. https://doi.org/10.61863/gr.v3i2.43.

Rachman, Fajar. *Hakikat Pembeli Beritikad Baik: Perspektif Hukum*. Surabaya: Jakad Media Publishing, 2024.

Saija, Ronald, and Roger F.X.V. Letsoin. *Buku Ajar Hukum Perdata*. Yogyakarta: Deepublish Publisher, 2016.

Solukh, Biyan Marco Christian, Darius Maurisius, and Yossie M.Y. Jacib. "Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Dalam Jual Beli Tanah Pada Kantor Pertanahan Kota Kupang." *Artemis LawJournal* 1, no. 1 (2023): 212–29.

Srisena, Anindya Zahra, and Kholis Roisah. "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dan Pejabat Pembuat Akta Sementara (Ppat Sementara) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya." *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora, Dan Politik* 5, no. 1 (2024): 373–82.

Wandi. "ATR/BPN Catat 95,9 Persen Tanah Terdaftar Lewat PTSL, Target Tuntaskan 5,1 Juta Bidang Di 2025." Portal Berita Info Publik, 2025. https://www.infopublik.id/kategori/nasional-ekonomi-bisnis/897147/atr-bpn-catat-95-9-persen-tanah-terdaftar-lewat-ptsl-target-tuntaskan-5-1-juta-bidang-di-2025.