

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

***EXECUTIVE SUMMARY***

***Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan  
Guna Meroleh Gelar Sarjana Hukum***



**Disusun Oleh :**

**Herawati**

**NPM : 2210012111062**

**BAGIAN HUKUM PERDATA  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS BUNG HATTA**

**2026**

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

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS BUNG HATTA**

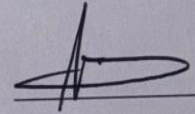
**PERSETUJUAN EXECUTIVE SUMMARY**

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

Nama : Herawati  
NPM : 2210012111062  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Judul Tesis : Pelaksanaan Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam  
Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Di Desa Ujung Padang  
Kabupaten Mukomuko

Telah dikonsultasikan dan disetujui oleh Pembimbing untuk di *upload* ke *website*.

Dr. Suamperi S.H., M.H. (Pembimbing )



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

**Herawati<sup>1</sup>, Suamperi<sup>1</sup>**

**<sup>1</sup>Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Bung Hatta**

**E-mail: [hera39086@gmail.com](mailto:hera39086@gmail.com)**

**ABSTRACT**

The role of the Land Deed Making Officer is very important in ensuring legal certainty and legal protection for the community, especially in the process of transferring land rights through buying and selling. Problem formulation 1) How is the implementation of the role of the Land Deed Making Officer in making land sale and purchase deeds in Ujung Padang village, Mukomuko Regency? 2) What are the obstacles to the role of the Land Deed Making Officer in making land sale and purchase deeds in Ujung Padang village, Mukomuko Regency? 3) What efforts are made to overcome the obstacles to the role of the Land Deed Making Officer in making land sale and purchase deeds in Ujung Padang village, Mukomuko Regency? Type of sociological research; Data sources are primary data and secondary data. Data collection techniques are carried out by document studies and interviews. Data are analyzed qualitatively. Research results 1) In the process of making land sale and purchase deeds, the Land Deed Making Officer uses several stages such as the initial consultation stage, the stage of granting and collecting requirements, the stage of examining and checking certificates, the stage of re-measuring the land (if necessary), the stage of data verification by the National Land Agency, the stage of paying taxes, the stage of signing the sale and purchase deed. 2). The obstacles are the difference in land area in the old certificate, overlapping land ownership, administrative changes due to village expansion, incompatibility of land area with the latest measurement results and incompatibility of the owner's name between the certificate and the electronic KTP. 3) Efforts in the form of a request for correction of land owner name data, adjustment of data due to village expansion, settlement of overlapping land through boundary data collection, coordination with the National Land Agency before making a deed.

***Keywords: Role of PPAT, Land Sale and Purchase Deed, Mukomuko Regency***

## **I. PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menyebutkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.<sup>1</sup>

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

Pada kenyataannya ditemukan bahwa pemahaman hukum masyarakat terkait perbedaan antara surat keterangan desa dan akta jual beli tanah masih tergolong tidak

merata. Banyak masyarakat menganggap bahwa surat yang telah dikeluarkan dan disahkan oleh pemerintah desa sudah memiliki kekuatan hukum yang cukup dan sah secara penuh. Padahal, secara yuridis keabsahan peralihan hak atas tanah hanya dapat dibuktikan dengan akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan didaftarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Kesalahpahaman ini menimbulkan anggapan keliru bahwa legalitas tanah cukup didasarkan pada pengakuan administratif desa.

### **B. Rumusan Masalah**

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

### **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk menganalisis pelaksanaan peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta jual beli tanah di desa Ujung Padang Kabupaten Mukomuko.
2. Untuk menganalisis kendala-kendala peranan Pejabat Pembuat

---

<sup>1</sup> Urip Santoso, 2016, *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Tanggung Jawab*, Kencana, Jakarta.

- Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta jual beli tanah di desa Ujung Padang Kabupaten Mukomuko.
3. Untuk menganalisis upaya yang dilakukan untuk mengatasi kendala-kendala peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta jual beli di desa Ujung Padang Kabupaten Mukomuko.

## II. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan adalah hukum sosiologis. Penelitian ini bersumber dari data primer dan data sekunder.<sup>2</sup> Data primer didapat dari hasil wawancara dengan Ibu Nurhasni Arif selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Bapak Tarmizi selaku Kepala Desa Ujung Padang, dan masyarakat yang tidak menggunakan jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah. Data sekunder didapat dari buku-buku, jurnal, internet, dan dokumen resmi yang berkaitan dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

## III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

### A. Pelaksanaan Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah di Desa Ujung Padang Kabupaten Mukomuko.

Beberapa prosedur dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah sebagai berikut :

1. Tahap Konsultasi Awal
2. Tahap Pemberian dan Pengumpulan Persyaratan

3. Tahap Pemeriksaan dan Pengecekan Sertifikat
4. Tahap Pengukuran Kembali Tanah (Apabila Diperlukan)
5. Tahap Verifikasi Data oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN)
6. Tahap Pembayaran Pajak
7. Tahap Penandatanganan Akta Jual Beli

### B. Kendala-Kendala Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah di Desa Ujung Padang Kabupaten Mukomuko.

1. Perbedaan Luas Tanah dalam Sertifikat Lama
2. Ketidaksesuaian Nama Pemilik antara Sertifikat dan KTP Elektronik
3. Perubahan Administrasi Akibat Pemekaran Desa
4. Ketidaksesuaian Luas Tanah dengan Hasil Pengukuran Terbaru
5. Tumpang Tindih Kepemilikan Tanah
6. Faktor biaya yang dianggap mahal
7. Kurangnya Pemahaman Hukum Masyarakat
8. Anggapan Prosedur PPAT Rumit dan Berbelit
9. Kebiasaan dan Budaya Turun Temurun

---

<sup>2</sup> Maiyestati, 2022, *Metode Penelitian Hukum*, LPPM Universitas Bung Hatta, Padang.

**C. Upaya yang Dilakukan untuk Mengatasi Kendala Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah di Desa Ujung Padang Kabupaten Mukomuko.**

1. Permohonan Perbaikan Data Nama Pemilik Tanah
2. Penyesuaian Data Akibat Pemekaran Desa
3. Penyelesaian Tumpang Tindih Tanah melalui Pendataan Batas
4. Koordinasi dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebelum pembuatan Akta.

**IV. PENUTUP**

**A. Simpulan**

1. Pelaksanaan peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta jual beli tanah di Desa Ujung Padang Kabupaten Mukomuko adalah pejabat umum berwenang yang diangkat untuk membuat akta autentik, seperti Akta Jual Beli (AJB), guna membuktikan sahnyanya peralihan hak atas tanah dan satuan rumah susun. PPAT membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah dengan meneliti kebenaran formal dokumen. Ditemukan bahwa Sebagian masyarakat desa Ujung Padang meminta bantuan Kepala Desa untuk membuat surat jual beli tanah, tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta jual beli.

Kondisi tersebut mencerminkan adanya kecenderungan masyarakat untuk menggunakan mekanisme administratif desa yang dianggap lebih mudah dan sederhana, meskipun secara yuridis tidak sepenuhnya memberikan kepastian hukum sebagaimana akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

2. Kendala-kendala yang dihadapi oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta jual beli tanah di Desa Ujung Padang Kabupaten Mukomuko adalah :
  - a. Perbedaan Luas Tanah dalam Sertifikat Lama
  - b. Ketidaksesuaian Nama Pemilik antara Sertifikat dan KTP Elektronik
  - c. Perubahan Administrasi Akibat Pemekaran Desa
  - d. Ketidaksesuaian Luas Tanah dengan Hasil Pengukuran Terbaru
  - e. Tumpang Tindih Kepemilikan Tanah
3. Upaya yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam mengatasi kendala yang terdapat di dalam pembuatan Akta Jual Beli di Desa Ujung Padang Kabupaten Mukomuko berupa :
  - a. Permohonan Perbaikan Data Nama Pemilik Tanah
  - b. Penyesuaian Data Akibat Pemekaran Desa
  - c. Penyelesaian Tumpang Tindih Tanah melalui Pendataan Batas

- d. Koordinasi dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebelum pembuatan Akta.

## B. Saran

1. Pelaksanaan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam membuat akta jual beli tanah diperlukan penguatan sosialisasi hukum pertanahan.

Diperlukan upaya berkelanjutan dari instansi terkait, khususnya Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Badan Pertanahan Nasional (BPN), untuk melakukan sosialisasi hukum pertanahan kepada masyarakat. Sosialisasi ini bertujuan agar masyarakat memahami prosedur peralihan hak atas tanah yang benar serta menyadari pentingnya pembuatan Akta Jual Beli melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai akta autentik yang memberikan kepastian hukum.

2. Untuk mengatasi kendala-kendala diperlukan peningkatan peran aparat desa.

Aparat desa diharapkan dapat berperan sebagai penghubung antara masyarakat dan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan memberikan informasi yang tepat terkait prosedur jual beli tanah. Aparat desa sebaiknya tidak hanya memfasilitasi administrasi, tetapi juga mengarahkan masyarakat untuk menempuh proses hukum yang sesuai dengan

peraturan perundang-undangan.

3. Upaya yang dilakukan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam mengatasi kendala perlu dilakukan pembentukan kesadaran hukum masyarakat.

Masyarakat perlu didorong untuk memahami bahwa peralihan hak atas tanah harus dilakukan melalui mekanisme hukum yang sah, yaitu dengan pembuatan Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pemahaman ini penting agar masyarakat tidak hanya mengutamakan kemudahan administratif, tetapi juga mempertimbangkan kepastian dan perlindungan hukum jangka Panjang.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku-buku

Urip Santoso, 2016, *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Tanggung Jawab*, Kencana, Jakarta.

Maiyestati, 2022, *Metode Penelitian Hukum*, LPPM Universitas Bung Hatta, Padang.

### B. Peraturan Perundang-undangan

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Akta Tanah.

## **UCAPAN TERIMAKASIH**

Ucapan terimakasih kepada Bapak Dr. Suamperi, S.H.,M.H sebagai dosen pembimbing penulis yang sudah memberikan waktu dan arahnya dalam menyelesaikan skripsi ini dengan baik, juga kepada para pihak yaitu:

1. Dekan Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta, sekaligus pembimbing akademik Ibu Dr. Sanidjar Pebrihariati R.,S.H., M.H.
2. Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta, Bapak Dr. Suamperi S.H.,M.H.