

**PERAN NOTARIS DAN PPAT DALAM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH
DAN BALIK NAMA TANAH YANG HARGANYA TIDAK SESUAI PASAR DI
KABUPATEN BOYOLALI**

TUGAS AKHIR SKRIPSI

Dosen Pembimbing : Bapak M. Junaidi, S.H., S.Ag., M.Ag.



SKRIPSI

Disusun dan Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Syarat-syarat Guna
Mencapai Gelar Sarjana Hukum Dalam Ilmu Hukum Pada Fakultas Hukum Dan Ilmu
Politik Universitas Muhammadiyah Surakarta

Oleh:

ADITYA PUTRA PRATAMA

NIM : C.100.210.120

FAKULTAS HUKUM DAN ILMU POLITIK

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA

2026

HALAMAN PERSETUJUAN

Skripsi dengan judul:

"Peran Notaris dan PPAT Dalam Transaksi Jual Beli Tanah dan Balik Nama Tanah yang Harganya Tidak Sesuai Pasar Di Kabupaten Boyolali"

yang disusun oleh:

Aditya Putra Pratama (NIM. C100210120)

telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan serta dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Skripsi Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum dan Ilmu Politik, Universitas Muhammadiyah Surakarta.

Surakarta, 11 Juni 2026

Menyetujui,

Dosen Pembimbing,



M. Jungidi, S.H., S.Ag., M.Ag

NIDN. 0623027604

HALAMAN PENGESAHAN

"Peran Notaris dan PPAT Dalam Transaksi Jual Beli Tanah dan Balik Nama

Tanah yang Harganya Tidak Sesuai Pasar Di Kabupaten Boyolali"

Oleh: Aditya Putra Pratama (NIM. C100210120)

telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Skripsi dan disahkan pada:

Hari, tanggal: Senin, 29 Juni 2026

Dewan Penguji :

1. M. Junaidi, S.H., S.Ag., M.Ag
(Ketua / Penguji 1)

()

2. Dr. Tashya Panji Nugraha, S.H., M.H.
(Penguji 2)

()

3. Dr. Syaifuddin Zuhdi, S.H., M.HI.
(Penguji 3)

()

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum dan Ilmu Politik,
Universitas Muhammadiyah Surakarta



Prof. Dr. Kelik Wardiono, S.H., M.H., NIP.
196812261993031002/ NIDN. 0026126801

PERNYATAAN

Yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Aditya Putra Pratama
NIM : C100210120
Prodi/Fakultas : Ilmu Hukum/Fakultas Hukum
Alamat : Dampit RT.001/RW.003, Sudimoro, Teras, Boyolali, Jawa Tengah

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Karya tulis saya ini adalah murni belum pernah diajukan guna memperoleh gelar akademik di Universitas Muhammadiyah Surakarta maupun Perguruan Tinggi lain.
2. Karya tulis saya ini murni gagasan, rumusan dan pembahasan saya sendiri dan Dosen Pembimbing Skripsi.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau argumen yang telah ditulis atau dipublikasi oleh orang lain, kecuali secara jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah ini dengan disebutkan nama pengarang dan judul asli serta dicantumkan di dalam daftar pustaka.

Surakarta, 11 Juni 2026

Penulis



Aditya Putra Pratama

C.100.210.120

MOTTO

”Bilas muka, gosok gigi, evaluasi, meskipun anda sedang merasa lelah, hancur, atau terluka, anda tetap harus bangkit, melanjutkan hari, merenungkan (mengevaluasi) apa yang terjadi, dan terus melangkah maju.”

(Hindia – Evaluasi)

PERSEMBAHAN

Alhamdulillah, Puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas limpahan berkat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini tepat waktu. Dengan seluruh kerendahan hati dan rasa syukur yang mendalam telah diselesaikannya skripsi ini, penulis mempersembahkan karya kecil ini kepada:

1. Allah Subhanahu wa ta'ala yang Maha Pengasih serta Maha Penyayang yang telah melimpahkan rahmat, hidayah serta karunia-Nya sehingga penulis mampu menyelesaikan penulisan skripsi ini hingga tahap akhir dengan baik.
2. Nabi Muhammad SAW sebagai panutan umat Muslim yang telah menuntun dari zaman kegelapan menuju zaman yang terang benderang akan iman dan ilmu seperti sekarang ini
3. Kedua orang tua penulis Ayah Sugiyono dan Ibu Sunarti yang telah mendidik, melimpahkan kasih sayang, dan doa yang selalu mengiringi langkah penulis. Demikian juga dukungan yang tiada henti sehingga penulis mampu menyelesaikan skripsi ini. Semoga kelak penulis dapat menjadi orang yang sukses dunia akhirat serta dapat membanggakan kedua orang tua.
4. Kakek & Nenek penulis Almarhum Kakek Kardi Wiyono, Almarhumah Nenek Jiyem, Kakek Suranto, Nenek Sri Murni yang telah mengajarkan hal-hal baik kepada penulis sejak kecil, kasih sayang yang tiada habisnya, serta nasihat-nasihat terkait kehidupan yang diberikan kepada penulis.
5. Adik Edith Regan Putra Sugiyono, Om dan Tante, Pakde dan Bude, serta keponakan-keponakan saya yang lucu & menggemaskan yang namanya tidak dapat disebutkan satu persatu. Terimakasih atas segala kepedulian, doa dukungan, dan candaan yang menghibur penulis sehingga penulis dapat termotivasi untuk menyelesaikan tugas akhir ini.

6. Persembahan terakhir untuk diri saya sendiri. Terimakasih sudah bekerja keras untuk mencapai titik ini. Kerja sambil mengerjakan skripsi untuk mencari pengalaman dan relasi demi menyelesaikan judul skripsi ini. Semoga gelar yang akan penulis bawa setelah berhasil menyelesaikan tugas akhir ini menjadi bermanfaat untuk masyarakat, serta membanggakan kedua orang tua dan keluarga besar penulis.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Alhamdulillahirabbil ‘alamin, segala puji bagi Allah Subhanahu wa Ta’ala atas segala rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum Strata I (S1). Shalawat serta salam semoga selalu senantiasa tercurah kepada Nabi Muhammad Shallallahu ‘alaihi wasallam yang telah membawa kita zaman kegelapan menuju zaman yang terang benderang.

Penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan, do’a, dan dukungan berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis ingin memberikan penghargaan dan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada para pihak yang turut mendoakan dan membantu penulis dalam penyusunan skripsi ini. Oleh karena itu penulis mengucapkan rasa terima kasih ini kepada:

1. Prof. Dr. Kelik Wardiono, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
2. Andria Luhur Prakoso, S.H., M.Kn., selaku Ketua Prodi Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
3. Bapak M. Junaidi, S.H., S.Ag., M.Ag. selaku Dosen Pembimbing yang telah bersedia meluangkan untuk memberikan arahan, ilmu pengetahuan, saran, serta motivasi kepada penulis dalam penyelesaian skripsi ini.
4. Seluruh Staff/Karyawan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta atas informasi, bantuan, serta pelayanannya yang telah penulis peroleh selama ini.
5. Terimakasih kepada Ayah dan Ibu tercinta atas segala do’a, kasih sayang, dukungan, dan kekuatan yang selalu diberikan sehingga penulis mampu menyelesaikan skripsi ini.
6. Kepada seseorang yang tak kalah penting kehadirannya, Anindya Cahyaningrum terimakasih telah menjadi bagian dari perjalanan hidup si penulis. Berkontribusi

banyak dalam karya tulis ini baik tenaga, waktu, pikiran dan materi kepada penulis. Terimakasih atas kesabaran dan dukungan yang tiada hentinya diberikan kepada penulis. Semoga segala ketulusan dan kebaikanmu kembali padamu dalam bentuk kebahagiaan yang tiada hentinya.

7. Terimakasih kepada Aldin, Satria, Arda, Nilam, Naura, Nasywa, Desvita, Pras, Daffa CY, Irfan, Nashrullah, Andi, Vanza, Ahsan, Foda yang telah membantu dan mengajarkan banyak hal baru. Lelucon dan candaan kalian selalu berhasil membuat penulis kembali bersemangat.
8. Terimakasih kepada Ibu Ratna Dyah Purwaningsih, S.H., M.Kn., dan seluruh staf nya atas ilmu dan pengalaman yang telah diajarkan kepada penulis sehingga penulis memiliki gambaran untuk menyelesaikan karya ini.
9. Kepada Unit Kegiatan Novum Fakultas Hukum dan Ilmu Politik Universitas Muhammadiyah Surakarta dan orang-orang baik didalamnya yang tidak dapat penulis sebut satu persatu, terimakasih telah memberikan pengalaman berorganisasi kepada penulis semasa menempuh pendidikan di universitas ini.

Dari lubuk hati yang paling dalam penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada seluruh pihak yang terlibat dalam proses penyusut Tugas Akhir ini. Saya mengharapkan kritik dan saran yang membangun untuk perbaikan di masa mendatang, meskipun skripsi ini masih memiliki banyak kekurangan. Saya berharap karya ini dapat memberikan kontribusi yang berarti bagi komunitas akademis dan menjadi referensi berharga untuk penelitian di masa mendatang.

Wassalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Surakarta, 29 Juni 2026

Penulis



Aditya Putra Pratama

C.100.210.120

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui peran Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam transaksi jual beli tanah dan proses balik nama sertifikat tanah yang harga transaksinya tidak sesuai dengan harga pasar di Kabupaten Boyolali. Penelitian ini dilatarbelakangi oleh praktik pencantuman harga jual beli tanah di bawah harga sebenarnya untuk mengurangi pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), yang berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum dan pelanggaran administrasi. Penelitian ini didasarkan pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Jabatan PPAT, serta Al-Qur'an Surah An-Nisa ayat 29 dan ayat 59 mengenai kejujuran, keadilan, dan kepatuhan terhadap aturan dalam muamalah. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum empiris dengan pendekatan deskriptif. Data diperoleh melalui wawancara dengan Notaris/PPAT serta studi dokumen dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan jual beli tanah dan balik nama sertifikat. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Notaris dan PPAT memiliki peran penting dalam memeriksa keabsahan dokumen, memastikan legalitas transaksi, serta membantu proses balik nama sertifikat tanah agar sesuai dengan ketentuan hukum. Namun, masih ditemukan praktik pencantuman harga transaksi di bawah harga pasar yang dilakukan untuk mengurangi beban pajak. Dalam perspektif hukum Islam, praktik tersebut bertentangan dengan prinsip kejujuran dan keadilan karena mengandung unsur ketidaktransparanan. Oleh karena itu, diperlukan pengawasan dan edukasi hukum kepada masyarakat agar transaksi jual beli tanah dilakukan secara jujur, adil, dan sesuai dengan hukum yang berlaku.

Kata kunci : Notaris, PPAT, jual beli tanah, balik nama sertifikat, kepastian hukum, hukum Islam.

ABSTRACT

This study aims to determine the role of Notaries and Land Deed Officials (PPAT) in land sale and purchase transactions and the transfer of land certificate ownership where the transaction value does not correspond to the market price in Boyolali Regency. This research is motivated by the practice of reporting land transaction prices below the actual value in order to reduce the payment of the Duty on the Acquisition of Land and Building Rights (BPHTB), which may lead to legal uncertainty and administrative violations. This study is based on Law Number 2 of 2014 concerning the Position of Notary, Government Regulation Number 24 of 2016 concerning the Position of Land Deed Officials (PPAT), as well as Qur'anic Surah An-Nisa verses 29 and 59 regarding honesty, justice, and obedience to rules in muamalah (Islamic transactions). The research method used is empirical legal research with a descriptive approach. The data were obtained through interviews with Notaries/PPAT and through the study of documents and laws and regulations related to land sale and purchase transactions and the transfer of land certificate ownership. The results of the study indicate that Notaries and PPAT have an important role in examining the validity of documents, ensuring the legality of transactions, and assisting the process of transferring land certificate ownership in accordance with applicable laws and regulations. However, there are still practices of reporting transaction values below market prices in order to reduce tax burdens. From the perspective of Islamic law, such practices contradict the principles of honesty and justice because they involve elements of non-transparency. Therefore, stricter supervision and legal education for the public are necessary so that land sale and purchase transactions can be conducted honestly, fairly, and in accordance with applicable laws and regulations.

Keywords: *Notary, Land Deed Official (PPAT), land sale and purchase, transfer of land certificate ownership, legal certainty, Islamic law.*

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN.....	ii
MOTTO.....	iv
PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vii
ABSTRAK.....	ix
<i>ABSTRACT</i>	x
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Manfaat Penelitian.....	6
1. Manfaat Secara Teoritis.....	6
2. Manfaat Secara Praktis.....	7
E. Kerangka Pemikiran.....	8
F. Metode Penelitian.....	9
1. Jenis Penelitian.....	9
2. Metode Pendekatan.....	11
3. Jenis Data.....	12
G. Sistematika Penulisan.....	16
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	19
A. Pengertian Notaris dan PPAT.....	19
1. Pengertian Notaris Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014....	19
2. Definisi PPAT menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016.	21
3. Perbedaan Peran dan Kewenangan Notaris dan PPAT.....	22
4. Kewenangan dan Tugas Notaris dalam Transaksi Jual Beli Tanah.....	24
5. Kewenangan dan Tugas PPAT dalam Pengalihan Hak Tanah.....	27
6. Teori Kepastian Hukum dan Prinsip Kehati-hatian Notaris dan PPAT.	31
7. Tugas Pokok Notaris dan PPAT.....	34

8. Kode Etik Notaris dan PPAT	38
B. Prosedur Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Tanah	40
1. Proses Balik Nama Sertifikat Secara Analog	41
2. Proses Jual Beli Tanah dan Balik Nama Sertifikat Secara Digital	44
C. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Islam	47
D. Aspek Hukum Islam Dalam Jual Beli Tanah	50
E. Hak Milik Dalam Perspektif Hukum Islam	54
F. Konsep Kepatuhan Terhadap Pemimpin	55
BAB III PEMBAHASAN	59
A. Peran Notaris dan PPAT Dalam Proses Jual Beli Tanah dan Balik Nama Akta Tanah yang Harganya Tidak Sesuai Dengan Harga Pasar di Kabupaten Boyolali.	59
B. Bagaimana peran Notaris dan PPAT dalam proses jual beli tanah dan balik nama akta tanah yang harganya tidak sesuai dengan harga pasar menurut pandangan hukum islam?	66
BAB IV PENUTUP	73
A. Kesimpulan	73
B. Saran.....	74
DAFTAR PUSTAKA	76
LAMPIRAN.....	81
A. Instrumen	81
B. Dokumentasi	83