

**PERAN PPAT DALAM MEMBUAT AKTA JUAL BELI TANAH MENGGUNAKAN  
CEK SEBAGAI ALAT PEMBAYARAN**

**“Diajukan sebagai salah satu syarat akhir guna memperoleh gelar  
Sarjana Hukum”**

**JURNAL**



**Oleh:**

Nama : Muhammad Ikhsan Alfajri  
NPM : 21150116  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Program Kekhususan : Hukum Perdata

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA BARAT**

**BUKITTINGGI**

**2025**

**PERAN PPAT DALAM MEMBUAT AKTA JUAL BELI TANAH MENGGUNAKAN  
CEK SEBAGAI ALAT PEMBAYARAN**

**“Diajukan sebagai salah satu syarat akhir guna memperoleh gelar  
Sarjana Hukum”**

**JURNAL**



**Oleh:**

Nama	:	Muhammad Ikhsan Alfajri
NPM	:	21150116
Program Studi	:	Ilmu Hukum
Program Kekhususan	:	Hukum Perdata

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA BARAT**

**BUKITTINGGI**

**2025**

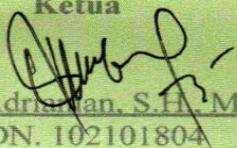
**LEMBAR PENGESAHAN JURNAL**  
**PERAN PPAT DALAM MEMBUAT AKTA JUAL BELI TANAH MENGGUNAKAN**  
**CEK SEBAGAI ALAT PEMBAYARAN**

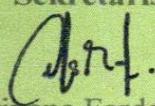
Oleh

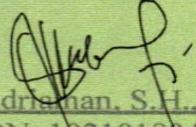
**Nama** : Muhammad Ikhsan Alfajri  
**NIM** : 21150116  
**Program Studi** : Ilmu Hukum  
**Program Kekhususan** : Hukum Perdata

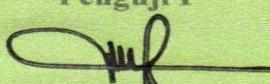
Jurnal ini telah dipertahankan dihadapan Tim Penguji *Ujian Komprehensif* Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Barat Pada Tanggal 16 Februari 2025 dan dinyatakan **LULUS**

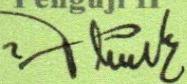
Tim Penguji

**Ketua**  
  
Mahlil Adriaman, S.H., M.H.  
NIDN. 102101804

**Sekretaris**  
  
Nessa Fajriyana Farda, S.H., M.H.  
NIDN. 1006018801

**Pembimbing I**  
  
Mahlil Adriaman, S.H., M.H.  
NIDN. 102101804

**Penguji I**  
  
Dr. Nuzul Rahmayani, S.H., M.H.  
NIDN. 1015058702

**Penguji II**  
  
Edi Haskar, S.H., M.H.  
NIDN. 1025086101



**LEMBAR PERSETUJUAN JURNAL**  
**PERAN PPAT DALAM MEMBUAT AKTA JUAL BELI TANAH MENGGUNAKAN**  
**CEK SEBAGAI ALAT PEMBAYARAN**

**Oleh**

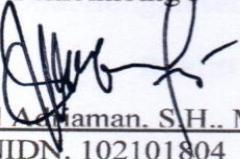
<b>Nama</b>	<b>: Muhammad Ikhsan Alfajri</b>
<b>NIM</b>	<b>: 21150116</b>
<b>Program Studi</b>	<b>: Ilmu Hukum</b>
<b>Program Kekhususan</b>	<b>: Hukum Perdata</b>

Telah disetujui Dosen Pembimbing

Di Bukittinggi

23 Februari 2025

Pembimbing



Mahlil Achman, S.H., M.H.  
NIDN. 102101804

## **HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN JURNAL**

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Muhammad Ikhsan Alfajri  
NIM : 21150116  
Judul Jurnal : Peran Ppat Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Menggunakan Cek Sebagai Alat Pembayaran

Menyatakan bahwa Jurnal ini merupakan hasil karya penulis sendiri, dan bukan merupakan duplikasi ataupun *plagiasi* (jiplakan) dari hasil penelitian orang lain, sepengetahuan penulis, topik atau judul skripsi ini belum pernah ditulis orang lain.

Apabila Jurnal ini terbukti merupakan hasil duplikasi atau *plagiasi* (jiplakan) dari hasil penelitian orang lain, maka saya bersedia menerima sanksi yang diberikan sesuai aturan yang berlaku.

Demikian Surat Pernyataan ini Penulis buat dengan sebenar-benarnya.

Bukittinggi, 16 Sya'ban 1446 H  
15 Februari 2025 M

Yang Menyatakan



Muhammad Ikhsan Alfajri

**NIM. 21150116**



## Peran PPAT Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Menggunakan Cek Sebagai Alat Pembayaran

Muhammad Ikhsan Alfajri, Mahlil Adriaman

Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Barat

Email: [ikhsanalalfajri66@gmail.com](mailto:ikhsanalalfajri66@gmail.com), [mahliladriaman@gmail.com](mailto:mahliladriaman@gmail.com)

### Abstract

*Research on "The Role of Official Deed Officer (PPAT) In Creating a Deed of Sale and Purchase of Land Using Check as Payment Instrument" aims to analyze the role of PPAT in making the deed of buying and selling land using check as a means of payment, obstacles and how to cope. The role of PPAT in making the deed of buying and selling land using check as a means of payment is to pursue the process of land purchase agreement can run smoothly from the agreement of binding of sale and purchase until the handover of goods in the form of land through the handover of the deed of buying and selling binding. This is because buying and selling using check as payment instrument is not made at the time of the sale and purchase agreement, but there is a grace period of payment in accordance with the active period and payment due check. The obstacles faced by PPAT in making the deed of buying and selling of land using check as a means of payment is check as a means of payment has effective time and maturity in payment so that the price of land can not be done instantly when making the deed of sale and purchase.*

**Keywords:** PPAT, Sale and Purchase, Check

### Abstrak

*Penelitian tentang "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Menggunakan Cek Sebagai Alat Pembayaran" bertujuan untuk menganalisis peran PPAT dalam membuat akta jual beli tanah menggunakan cek sebagai alat pembayaran, hambatan serta cara mengatasinya. Peran PPAT dalam membuat akta jual beli tanah menggunakan cek sebagai alat pembayaran yaitu mengupayakan proses perjanjian jual beli tanah dapat berjalan lancar dari terjadinya kesepakatan pengikatan jual beli hingga terjadinya serah terima barang berupa tanah melalui serah terima akta pengikatan jual beli. Hal ini mengingat jual beli menggunakan cek sebagai alat pembayaran tidak dilakukan pembayaran pada waktu dilakukannya perjanjian pengikatan jual beli, namun terdapat tenggang waktu pembayaran sesuai dengan masa aktif dan jatuh tempo pembayaran cek. Hambatan yang dihadapi PPAT dalam membuat akta jual beli tanah menggunakan cek sebagai alat pembayaran yaitu cek sebagai alat pembayaran mempunyai waktu efektif dan jatuh tempo dalam pembayarannya sehingga pembayaran harga tanah tidak dapat dilakukan seketika saat dilakukannya pembuatan akta jual beli.*

**Kata Kunci:** PPAT, Jual Beli, Cek

## A. PENDAHULUAN

Tanah memiliki arti dan makna yang sangat penting bagi keberlanjutan kehidupan masyarakat Indonesia. Penyebabnya adalah karena Indonesia adalah negara yang agraris atau berbasis pertanian, sehingga setiap aktivitas yang dilakukan oleh sebagian besar penduduk Indonesia selalu membutuhkan dan melibatkan masalah tanah. Bahkan dalam beberapa kelompok masyarakat, tanah dianggap sebagai objek yang sakral, karena di dalamnya terdapat simbol status sosial yang dimiliki individu.<sup>1</sup>

Peralihan hak atas tanah merupakan salah satu peristiwa dan perbuatan hukum yang mengakibatkan terjadinya pemindahan hak atas tanah dari pemilik kepada pihak lainnya. Peralihan tersebut bisa disengaja oleh karena adanya perbuatan hukum seperti jual beli, sewa-menyeja dan sebagainya, dan juga tidak disengaja karena adanya peristiwa hukum seperti peralihan hak karena warisan.

Sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 19 ayat 2 sub b diatur bahwa sebagian tugas dan wewenang Pemerintah dalam hal Pendaftaran tanah dapat dibedakan menjadi 2 tugas, yaitu:

- a. Pendaftaran Hak atas Tanah, adalah pendaftaran hak untuk pertama kalinya atau pembukuan suatu hak atas tanah dalam daftar buku tanah;
- b. Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah.

Fungsi pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum dimana PPAT mempunyai peranan penting. PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta-akta mengenai pertanahan tentunya harus memiliki kemampuan dan kecakapan khusus di bidang pertanahan tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. (selanjutnya disebut UUPA), merupakan sebagian dari tugas dan wewenang Pemerintah di bidang pendaftaran tanah.<sup>2</sup>

Ketentuan tersebut menjelaskan bahwa peralihan hak atas tanah adalah suatu peristiwa/perbuatan hukum yang mengakibatkan berpindahnya hak dari subyek hukum yang satu ke subyek hukum lainnya, sehingga menyebabkan kehilangan

---

<sup>1</sup> Sandhy Aditya Nugraha & Aryani Witasari, (2019), *Tanggungjawab dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Di Kota Semarang*, Vol 3 No 1, hlm. 723.

<sup>2</sup> Slamet Khudhor, Umar Ma'ruf, (2018), *Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Menggunakan Cek/Bilyet Giro Sebagai Alat Pembayaran*, Vol 5 No 1 hlm 17

kewenangannya terhadap tanah tersebut. Salah satu cara untuk menguasai atau memiliki hak atas tanah adalah melalui proses jual beli. Pengertian jual beli menurut ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu berjanji mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu benda dan pihak yang lainnya berjanji untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Disamping itu, lembaga hukum jual beli juga diatur dalam hukum adat. Dalam hukum adat, hak milik dapat beralih maupun dialihkan. Jual beli tanah yang mengakibatkan berlihnya hak milik tanah kepada penjual disebut dengan istilah jual lepas. Jual beli ada dua subjek yaitu penjual dan pembeli, yang masing-masing mempunyai kewajiban dan berbagai hak, maka mereka masing-masing dalam beberapa hal merupakan pihak yang berwajib dan dalam halhal lain merupakan pihak yang berhak. Ini berhubungan dengan sifat timbal balik dari persetujuan jual beli (Werdering overenkomst).<sup>3</sup>

Objek dari jual beli disini adalah hak atas tanah yang akan dijual. Dalam praktek disebut jual beli tanah. Hak atas tanah yang dijual, bukan tanahnya. Memang benar dengan tujuan membeli hak atas tanah ialah supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan mempergunakan tanah tersebut, tetapi yang dibeli (dijual) bukan tanahnya, tetapi hak atas tanahnya.<sup>4</sup> Sistem jual beli tanah dalam hukum adat menganut sistem tunai/konkrit/terang/nyata artinya setiap hubungan harus terlihat nyata. Hal ini karena masyarakat adat masih sangat sederhana, sehingga dalam transaksi jual tanah tersebut baru mengikat apabila transaksi tersebut terlihat secara konkret dan nyata telah terjadi yaitu dibuktikan dengan adanya pertukaran, berupa penyerahan tanah sebagai objek dengan sekaligus penyerahan uang secara tunai sebagai pembayaran.

"Ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan setiap peralihan hak atas tanah melalui jual-beli, hibah, pemasukan modal dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, hanya dapat didaftarkan jika dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat

<sup>3</sup> Idris Zainal. (1983), *Ketentuan Jual Beli Menurut Hukum Perdata*. Fakultas Hukum USU. Medan hlm 9

<sup>4</sup> Effendi Perangin-angin. (1994). *Praktek Jual Beli Tanah*. Jakarta Raja Grafindo Persada, hlm 8

Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) kecuali lelang. "Dalam UUPA juga menentukan bahwa setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA yang merupakan pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak konsumen dari masyarakat".<sup>5</sup>

Jual beli tanah pada umumnya dilakukan dengan pembayaran tunai menggunakan uang tunai. Jual beli tanah dapat pula dilakukan menggunakan alat pembayaran lain yang sah seperti cek. Namun hal ini jarang dilakukan oleh masyarakat. Cek merupakan surat berharga yang dapat dipergunakan untuk melakukan pembayaran tunai secara giral. Artinya pembayaran tidak dilakukan dengan uang tunai namun menggunakan sebuah surat berharga dengan nilai uang tertentu kepada pihak tertentu. Pembayaran menggunakan cek merupakan pengganti uang chartal. Pihak-pihak yang terlibat dalam penggunaan cek yaitu penerbit merupakan orang yang menerbitkan atau menarik sejumlah dana dari rekeningnya ke dalam cek; tersangkut yaitu pihak Bank yang memberikan fasilitas cek pembawa yaitu orang yang ditunjuk untuk mencairkan cek pemegang yaitu orang yang diberi hak atau yang membawa cek untuk mencairkan cek pengganti, merupakan orang yang mengantikan pemegang atau kepada endosemen.

## B. METODE PENELITIAN

Pada dasarnya penelitian jenis ini merupakan suatu kegiatan yang akan mengkaji aspek-aspek internal dalam hukum positif. Hal ini berpandangan bahwa hukum merupakan lembaga yang otonom dan tidak mempunyai hubungan dengan lembaga sosial lainnya. Oleh karena itu, hukum sebagai suatu sistem mempunyai kemampuan untuk hidup, tumbuh dan berkembang dalam sistemnya sendiri. Sehingga, apabila memang suatu penelitian, diakui sebagai salah satu cara untuk menyelesaikan masalah-masalah yang ada, maka yang dipandang sebagai masalah dalam penelitian dengan pendekatan ini, hanya terbatas pada masalah-masalah yang ada di sistem hukum itu

---

<sup>5</sup> Budi Harsono. (1982). *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan. Jakarta. hlm. 117

sendiri. Metode penelitian hukum normatif diartikan sebagai "metode penelitian atas aturan-aturan perundangan baik dari sudut pandang hirarki peraturan hukum (vertikal), maupun hubungan harmoni antar peraturan hukum (horizontal).<sup>6</sup> Jenis penelitian yang berfokus pada norma dan asas-asas hukum serta bersumber pada bahan pustaka dan perundangan yang berlaku sehingga kajiannya berdasarkan kaidah hukum yang berlaku. Dengan metode penelitian normatif ini diharapkan mampu untuk menemukan, merumuskan, menganalisis, maupun memecah suatu masalah dalam penelitian. Data yang diperoleh dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan.

### C. HASIL DAN PEMBAHASAN

#### 1. Tanggung jawab PPAT Dalam Akta Jual Beli Tanah

Dalam peraturan perundang-undangan yang terkait dengan PPAT diatur bahwa ketika seorang PPAT dalam menjalankan tugas dan jabatannya terbukti melakukan pelanggaran, PPAT dapat dikenai atau dijatuhi sanksi berupa sanksi administratif, tetapi tidak mengatur adanya sanksi perdata dan pidana terhadap PPAT, maka apabila terjadi pelanggaran yang memenuhi delik perdata dan pidana terhadap PPAT tersebut dapat dikenakan sanksi perdata yang termuat dalam KUHP Perdata dan sanksi pidana yang terdapat dalam KUHP.

PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya 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 itu yaitu di antaranya jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan, dan pemberian Kuasa membebankan Hak Tanggungan

---

<sup>6</sup> Mahlil Adriaman, (2023), *Metode Penulisan Artikel Hukum*, Cet 1, Agam Sumatera Barat, Yayasan Tri Edukasi Ilmiah, hlm 89

Dengan mempertimbangkan kewenangan yang dimiliki oleh PPAT dalam proses pembuatan akta otentik, seorang PPAT diharapkan untuk selalu mengambil sikap yang cermat dan hati-hati dalam menangani setiap kasus. Hal ini disebabkan oleh kemampuan profesional yang dimiliki oleh seorang PPAT, baik secara teoritis maupun praktis. Oleh karena itu, jika seorang PPAT melakukan kelalaian dalam pembuatan akta yang mengakibatkan cacat hukum, dapat dianggap sebagai penyalahgunaan wewenang.

PPAT, sebagai pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh undang-undang, diharapkan untuk menangani setiap kasus yang terkait dengan wewenangnya dengan penuh tanggung jawab. Kesadaran akan tanggung jawab ini menjadi sangat penting, terutama ketika akta yang dibuat oleh PPAT harus dibatalkan sebagai konsekuensi akibat cacat hukum. Situasi penyalahgunaan wewenang ini akan semakin nyata jika ada pihak yang menderita kerugian sebagai akibat dari pembatalan akta PPAT yang cacat hukum tersebut.<sup>7</sup>

Dalam konteks pertanggungjawaban PPAT terkait dengan kesengajaan, kealpaan, dan/ atau kelalaianya dalam membuat akta jual beli yang melanggar syarat formil dan materil tata cara pembuatan akta PPAT, PPAT dapat dikenakan sanksi administratif. Menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1/2006, penyimpangan dari syarat formil dan materil tersebut dianggap sebagai pelanggaran berat oleh PPAT, yang dapat mengakibatkan sanksi berupa pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia Pertanggung jawaban di tentukan pada pasal 62 PP No. 24 Tahun 1997, yaitu PPAT yang dalam melakukan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 38, pasal 39 dan pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dikenakan sanksi administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT (Pasal 10 PJPPAT), juga di

<sup>7</sup> Viona Ansila Domini, Mohamad Fajri Mekka Putra, Widodo Suryandono, (2019), *Tanggung Jawab Notaris/PPAT Terhadap Keabsahan Tanda Tangan Dan Identitas Penghadap Dalam Akta Jual Beli*, Vol 2 No 1 hlm 2

tetapkan dalam pasal 6 ayat (1) Kode Etik IPPAT, yakni bagi anggota yang melakukan pelanggaran kode etik dapat dikenai sanksi berupa:

- a. Teguran;
- b. peringatan;
- c. schorsing (pemberhentiaan sementara) dari keanggotaan IPPAT;
- d. Onzetting (pemberhentian) dari kenanggotaan IPPAT;
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT.

Penjatuhan sanksi-sanksi tersebut disesuaikan dengan kuantitas dan kualitas pelanggaran yang dilakukan anggota tersebut (pasal 6 ayat (2) kode etik IPPAT). Pembinaan dan pengawasan pelaksanaan tugas PPAT dilakukan oleh kepala badan pertanahan Nasional (Pasal 65 dan Pasal 1 angka 10 Perka BPN 1/2006).

Tanggung jawab PPAT juga mencakup tanggung jawab perpajakan, yang merupakan tambahan kewenangan yang diberikan oleh undang-undang perpajakan. Terkait dengan hal ini, PPAT dapat dikenai sanksi administratif, seperti denda, atas pelanggaran Pasal 91 ayat UU No. 28 Tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah. Pasal tersebut dengan tegas menyatakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.

Sebagai konsekuensi dari pelanggaran tersebut, PPAT dapat dikenakan sanksi sesuai dengan Pasal 93, yang mengatur bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan kepala kantor yang membidangi Pelayanan Lelang Negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 ayat dan ayat , akan dikenai sanksi administratif berupa denda sebesar Rp.7.500.000,00 untuk setiap pelanggaran

Berdasarkan diuraikan di atas, penulis berpendapat bahwa PPAT bertanggung jawab atas pembuatan akta jual beli yang mengandung cacat hukum, sebagaimana telah dijelaskan pada sub bab sebelumnya. Terhadap PPAT yang membuat akta jual beli tanah yang memiliki cacat hukum, tindakan tersebut dianggap sebagai penyalahgunaan wewenang. Penyalahgunaan wewenang

terjadi karena wewenang yang dimiliki oleh PPAT, sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, telah disalahgunakan. Penggunaan wewenang tersebut tidak sesuai dengan tujuan pemberian wewenang itu sendiri. Dalam hal ini, terlihat bahwa PPAT telah menyalahgunakan wewenangnya karena tidak menjalankan wewenang sebagaimana mestinya.

Kesalahan yang dilakukan oleh PPAT dalam hal ini dapat dikategorikan sebagai kealpaan atau kelalaian. Kategorisasi ini mengacu pada penyalahgunaan wewenang yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998. Perlu diperhatikan bahwa penyalahgunaan wewenang cenderung mengindikasikan adanya unsur kesengajaan dalam tindakan tersebut.

## **2. Peran PPAT Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Menggunakan Cek**

Pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP 24 Tahun 1997) pendaftaran jual beli itu hanya dapat dilakukan dengan akta PPAT sebagai buktinya. Pasal 37 menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan Perundang undangan. Hal tersebut menjelaskan bahwa akta PPAT di samping berfungsi sebagai alat bukti tentang telah terjadinya suatu perbuatan hukum, tanah, seperti jual-beli, tukar menukar, hibah, juga berfungsi sebagai alat bukti untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanahnya. Lebih lanjut mengandung konsekuensi bahwa bila terjadi sesuatu perbuatan hukum atas tanah berupa jual-beli, tanpa dibuktikan dengan akta 12 Wawancara dengan Bapak Nofriandi, SH, MH, Mkn di Kantor Notaris/PPAT Kota Payakambuh, Pada tanggal 02 Agustus 2023, Pukul 10.14 Wib. PPAT, maka peralihan hak dari penjual kepada pembeli tidak dapat dilangsungkan atau tidak dapat terjadi, demikian juga dengan pembuktian formal bahwa telah terjadi jual-beli tidak dapat dibuktikan, sekalipun sesuguhnya jual beli atas tanah menurut asas hukum agraria adalah sah asalkan terpenuhi unsur terang dan tunai. Oleh karena itu fungsi akta jual beli yang dibuat oleh PPAT adalah sebagai bukti bahwa benar

telah dilakukan perbuatan hukum, yang bersangkutan dan karena perbuatan itu sifatnya tunai sekaligus membuktikan berpindahnya hak atas tanah yang bersangkutan kepada penerima hak.<sup>8</sup>

Pada perjanjian pengikatan jual beli tanah menggunakan cek sebagai alat pembayaran maka pembayarannya tunduk pada ketentuan proses pembayaran cek. Pembayaran menggunakan cek dilakukan melalui pihak bank. Penjual dan pembeli dapat secara bersama-sama datang ke bank untuk mencairkan cek atau pihak pembeli memberikan cek kepada pihak penjual untuk dicairkan pada bank sesuai dengan waktu yang telah ditentukan dalam cek tersebut. Dalam hal ini pihak pembeli harus memiliki dana yang cukup dalam rekening giro yang bersangkutan sesuai dengan harga tanah yang diperjanjikan. Klausula akta pengikatan jual beli tanah menggunakan cek sebagai pembayaran berbeda dengan klausula akta pengikatan jual beli tanah menggunakan uang tunai sebagai alat pembayaran. Perbedaan mendasar klausula akta pengikatan jual beli tanah menggunakan cek sebagai alat pembayaran dengan klausula akta pengikatan jual beli tanah menggunakan uang tunai sebagai alat pembayaran terletak pada klausula yang mengatur tentang alat dan teknis pembayaran tanah.

Berdasarkan klausula-klausula perjanjian pengikatan jual beli menggunakan cek maka dapat diketahui bahwa sebelum dibayar lunas tanah yang diperjual belikan maka sertifikat tanah berada di notaris di mana akta pengikatan jual beli tanah di buat. Hal ini untuk menjaga berbagai kemungkinan apabila cek tidak ada dananya sehingga harga tanah yang telah disepakati tidak terbayar lunas.

Hambatan yang dihadapi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam membuat akta pengikatan jual beli tanah menggunakan Cek sebagai alat pembayaran yaitu transaksi menggunakan cek tidak sama dengan transaksi menggunakan uang tunai. Pada transaksi jual beli tanah menggunakan uang tunai, proses transaksi bisa langsung selesai. Demikian pula dalam pembuatan akta jual beli tanah bisa dilaksanakan dalam satu hari. Artinya transaksi dan

---

<sup>8</sup> Aisyah Rahma Putri, Anggun Lestari Suryamizon, Mahlil Adriaman, (2023), *Akibat Hukum Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Anak Di Bawah Umur Melalui Akta PPAT Di Kota Payakumbuh*, Vol 4 No 2 hlm 258

terjadinya serah terima dapat dilakukan sekali waktu tuntas tanpa ada tenggang waktu. Berbeda dengan jual beli tanah menggunakan cek, tidak dapat dilakukan secara tuntas dalam satu waktu. Hal ini mengingat cek sebagai alat pembayaran mempunyai aturan-aturan tertentu, seperti adanya tanggal efektif dan tanggal jatuh tempo, serta waktu efektif Bilyet Giro yaitu 70 hari. Hal ini sebagaimana ditentukan dalam Pasal 10 ayat (1) Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/41/Pbi/2016 Tentang Cek yang menyatakan bahwa Tenggang Waktu Pengunjukan Bilyet Giro yaitu 70 (tujuh puluh) hari terhitung sejak Tanggal Penarikan Jual beli tanah menggunakan cek terkendala pada proses pembayarannya yang berakibat pada penyerahan sertifikat tanah objek jual beli.pada praktiknya jika pembayaran harga tanah belum dilaksanakan secara tunai maka sertifikat belum bisa diserahkan kepada pihak pembeli.

Namun demikian tentunya pembeli tidak mau menyerahkan cek sebelum sertifikat tanah diserahkan kepadanya. Jual beli hak milik atas tanah adalah perbuatan hukum untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain. Pemindahan hak dilakukan apabila status hukum pihak yang akan menguasai tanah tersebut memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak atas tanah tersebut bersedia untuk memindahkan haknya. Dalam hal ini, penjual dan pembeli datang ke kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membuat akta mengenai tanah yang dijual.

Dengan dibuatnya akta jual beli tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maka pada saat itu juga hak beralih dari penjual kepada pembeli dan tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) jual beli tersebut tidak dapat didaftarkan ke Kantor Pertanahan dengan memenuhi syarat-syarat yang dibutuhkan, seperti pembayaran lunas atas tanah yang dibeli dan apakah harga tanah sesuai dengan akta yang telah diserahkan oleh pembeli kepada penjual, dan apakah penjual telah menerima harga tanah tersebut dari pembeli. Pertanyaan tersebut perlu ditanyakan karena dalam akta ditulis bahwa uang pembelian sudah dibayar lunas dan diterima oleh penjual, sehingga akta itu juga berlaku sebagai tanda terima yang sah.

Menurut penulis, Perbedaan akta pengikatan jual beli tanah menggunakan uang tunai dan akta pengikatan jual beli tanah menggunakan cek terletak pada pelaksanaan pembayarannya. Pada dasarnya, perbedaan antara akta pengikatan jual beli tanah menggunakan uang tunai dan menggunakan cek terletak pada metode pelaksanaan pembayaran. Dalam kasus penggunaan uang tunai, pembayaran dapat diselesaikan langsung dengan transaksi tunai. Sementara itu, dalam penggunaan cek, proses pembayarannya mengikuti ketentuan yang berlaku untuk instrumen keuangan tersebut.

#### D. PENUTUP

Peran PPAT dalam membuat akta jual beli tanah dengan menggunakan cek sebagai alat pembayarannya adalah untuk memastikan bahwa proses pembuatan akad jual beli tanah dapat berjalan lancar, mulai dari akad jual beli hingga penyerahan barang. bentuk tanah melalui penyerahan dan penerimaan akad jual beli. Padahal, jual beli dengan menggunakan cek sebagai alat pembayarannya tidak melakukan pembayaran pada saat penandatanganan akad jual beli, namun mempunyai masa tenggang pembayaran tergantung waktu operasional dan tanggal jatuh tempo. untuk membayar cek. Kendala yang dihadapi PPAT ketika membuat akta jual beli tanah dengan menggunakan cek sebagai alat pembayaran adalah cek sebagai alat pembayaran mempunyai tanggal efektif dan tanggal jatuh tempo sehingga pembayaran harga tanah tidak dapat dilakukan. dapat ditentukan segera pada saat penandatanganan akta jual beli. Sekalipun telah tercapai kesepakatan mengenai harga dan keadaan tanah yang akan dijual, yang membuktikan telah terjadi penjualan, maka penyerahan tanah tersebut bersifat real estat melalui penerbitan sertifikat dan surat-surat penjualan. dan penjualan tidak dapat dilakukan segera sebelum harga tanah dibayar lunas. Untuk mengatasi keadaan tersebut maka sertifikat dan dokumen penjualan ditahan sementara sampai harga tanah yang disepakati telah lunas.

**DAFTAR PUSTAKA / DAFTAR REFERENSI****Buku:**

- Budi Harsono. (1982). *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan. Jakarta
- Effendi Perangin-angin. (1994). *Praktek Jual Beli Tanah*, Cet 1 Jakarta Raja Grafindo Persada
- Idris Zainal. (1983), *Ketentuan Jual Beli Menurut Hukum Perdata*, Fakultas Hukum USU. Medan
- Mahlil Adriaman, (2023), *Metode Penulisan Artikel Hukum*, Cet 1, Agam Sumatera Barat, Yayasan Tri Edukasi Ilmiah

**Jurnal:**

- Aisyah Rahma Putri, Anggun Lestari Suryamizon, Mahlil Adriaman, (2023), *Akibat Hukum Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Anak Di Bawah Umur Melalui Akta PPAT Di Kota Payakumbuh*, Vol 4 No 2
- Sandhy Aditya Nugraha & Aryani Witasari, (2019), *Tanggungjawab dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Di Kota Semarang*, Vol 3 No 1
- Slamet Khudhor, Umar Ma'ruf, (2018), *Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Menggunakan Cek/Bilyet Giro Sebagai Alat Pembayaran*, Vol 5 No 1
- Viona Ansila Domini, Mohamad Fajri Mekka Putra, Widodo Suryandono, (2019), *Tanggung Jawab Notaris/PPAT Terhadap Keabsahan Tanda Tangan Dan Identitas Penghadap Dalam Akta Jual Beli*, Vol 2 No 1



## **Jurnal Hukum Perdata**

Kampus: Jalan Bypass Aur Kuning Bukittinggi.Telp.085374071512

Bukittinggi, 22 juni 2024

Nomor : 09 /SLJ/Juni/2024  
Perihal : **Penerimaan Naskah untuk Sakato Law Journal**  
Lampiran : -

Kepada  
Yth.  
**Muhammad Ihsan Alfajri**  
Di Tempat

Sehubungan dengan tulisan ilmiah yang Anda kirim kepada Redaksi Sakato Law Journal pada tanggal 10 April 2024, yang berjudul "**Peran PPAT Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Menggunakan Cek Sebagai Alat Pembayaran**" kami telah menilai susunan format penulisan dan substansi tulisan, maka kami menyatakan bahwa tulisan tersebut layak untuk diterbitkan pada Sakato Law Journal Volume 3 Nomor 1.

Demikian surat pemberitahuan ini dan atas perhatiannya kami sampaikan terimakasih.

Redaksi Sakato Law Journal  
Fakultas Hukum UMSumbar

**Dr. Nuzul Rahmayani, SH, MH**  
(*Editor in Chief*)

**SURAT KEPUTUSAN**  
NOMOR:081/KEP/II.3.AU/F/2024

**Tentang**

**PENUNJUKKAN DOSEN PEMBIMBING TUGAS AKHIR PENULISAN HUKUM (LEGAL MEMORANDUM, STUDI KASUS, DAN SKRIPSI) SEMESTER GENAP T.A. 2023/2024**

**Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Barat, setelah;**

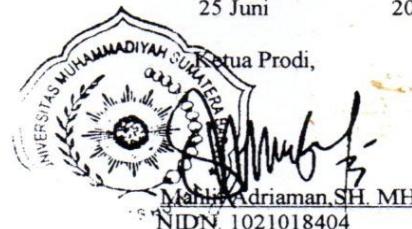
- Membaca : Permohonan pengusulan penulisan Hukum Mahasiswa atas nama : **MUHAMMAD IKHSAN ALFAJRI NIM : 21150116**
- Menimbang : a. Bahwa Mahasiswa yang akan menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum UM-Sumbar diharuskan untuk melakukan tugas akhir berupa penulisan hukum (Legal Memorandum, Studi Kasus, dan skripsi);  
b. Bahwa mahasiswa yang tersebut diatas telah memenuhi syarat untuk melaksanakan penulisan Hukum sesuai dengan bidang yang diinginkan;  
c. Bahwa untuk tercapainya penulisan hukum dimaksud, dirasa perlu untuk menunjuk dosen pembimbing dengan surat Keputusan Dekan;
- Mengingat : 1. Undang-undang No.12 Tahun 2012 tentang Pendidikan Tinggi  
2. Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi.  
3. Peraturan Presiden No. 8 Tahun 2012 tentang kerangka Kualifikasi Nasional Indonesia (KKNI).  
4. Peraturan Menteri Riset, Teknologi, dan pendidikan Tinggi RI No.44 Tahun 2015 tentang standar Nasional Pendidikan Tinggi.  
5. Peraturan Menteri Riset, Teknologi, dan pendidikan Tinggi RI No.32 Tahun 2016 tentang Akreditasi Program Studi dan Perguruan Tinggi.  
6. Peraturan Menteri Riset, Teknologi, dan pendidikan Tinggi RI No.62 Tahun 2016 tentang sistem Penjamin Mutu Pendidikan Tinggi.  
7. Peraturan Menteri Riset, Teknologi, dan pendidikan Tinggi RI No.100 Tahun 2016 tentang pendirian perubahan, pembubaran perguruan tinggi negeri, dan pendirian, perubahan, pencabutan, pencabutan izin perguruan tinggi swasta.  
8. Peraturan Pimpinan Pusat Muhammadiyah No. 01/PRN/I.0/B/2012 tentang Majelis Pendidikan Tinggi.  
9. Pedoman Pimpinan Pusat Muhammadiyah No. 02/PED/I.0/B/2012 tanggal 16 April 2012 tentang Perguruan Tinggi Muhammadiyah.  
10. Ketentuan Majelis Pendidikan Tinggi Pimpinan Pusat Muhammadiyah No 178/KET/I.3/D/2012 tentang penjabaran pedoman Pimpinan Pusat Muhammadiyah No. 02.PED/I.0/B/ 2012 tentang Perguruan Tinggi Muhammadiyah.  
11. Statuta Universitas Muhammadiyah Sumatera Barat Tahun 2020  
12. SK Dekan No. 0059/KEP/II.3.AU/D/2015 tanggal 13 Februari 2015 tentang Kurikulum Fakultas Hukum UM-Sumbar  
13. SK Rektor No. 970/II.3.AU/2021 tanggal 20 April 2021 tentang penetapan berlakunya Kurikulum Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum UM Sumbar TA. 2020.  
14. SK Rektor No. 1436/KEP/II.3.AU/F/2021 tanggal, 15 September 2021 tentang Penetapan berlakunya Kurikulum Program Studi Ilmu Hukum UM Sumbar Tahun 2021.  
15. Kalender Akademik Universitas Muhammadiyah Sumatera Barat Tahun Akademik 2023/2024

**MEMUTUSKAN**

**MENETAPKAN**

- Pertama : Menunjuk Saudari **MAHLIL ADRIAMAN,SH,MH** sebagai Dosen Pembimbing dalam Penulisan Hukum Mahasiswa :  
Nama/NIM : **MUHAMMAD IKHSAN ALFAJRI/ 21150116**
- Judul Skripsi : **PERAN PPAT DALAM MEMBUAT AKTA JUAL BELI TANAH MENGGUNAKAN CEK SEBAGAI ALAT PEMBAYARAN**
- Kedua : Segala biaya yang ditimbulkan akibat daripelaksanaan bimbingan penulisan hukum ini dibebankan kepada anggaran Fakultas Hukum UM-Sumbar
- Ketiga : Surat Keputusan ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dan akan ditinjau kembali, apabila dikemudian hari terdapat kekeliruan dan kesalahan dalam penetapan ini.

DITETAPKAN DI : **Bukittinggi**  
PADA TANGGAL : **18 Dzulhijjah 1445 H**  
25 Juni 2024 M



Tembusan:

1. Dekan Fakultas Hukum sebagai laporan
2. Kasubag Keuangan Fakultas Hukum
3. Mahasiswa Yang bersangkutan
4. Pertinggal

**JADWAL KEHADIRAN  
SEMINAR PROPOSAL DAN UJIAN SKRIPSI**

NO	Hari/ Tanggal	Nama Peserta/NIM	Judul Skripsi	Paraf Ketua Penyelenggara
1	Rabu/ 24 April 2024	Cindy Ibu. Rinkra (20150115)	Pembajakan hak Cipta Video Pada Situs YouTube. Ditinjau dari UU No 23 Tahun 2014	
2	Rabu/ 24 April 2024	Dedi Afriad (20150105)	Tindakan yang dilakukan. Dalam rangka Perlindungan konsumen terhadap wanita dan konsumen sehat dan bugar. Penumpang yang tilang	
3	Rabu/ 24 April 2024	Rani Dwi Putri (20150126)	Kencip Lukas terhadap Sinemato grafis dalam film berdasarkan UU No. 20 Tahun 2014 tentang Hak cipta	
4	Sabtu/ 25 Mei 2024	Elfemi Bahayu (17160274201052)	Perjanjian Yuridis terhadap Perjunginan Kerjasama antara PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) dengan agen Banting di Situsweb lima negara kabupaten lima puluh lima	
5	Sabtu/ 25 Mei 2024	Muhammad Wachid Al Fauzan Ginting (20150197)	Perlindungan Hukum terhadap Perilaku yang tidak di-diketahui oleh PT Wira Sebagai Penerima BPJS Ketenagakerjaan	
6	Rabu/ 15 Januari 2025	Kurnia Azumi Putri (21150021)	Penyelepasan Pembinaan Padu Pidana Situs web Nusapictur di Lembaga Penanam Kewirausahaan Binaan Pengkukuhkan	
7	Rabu/ 15 Januari 2025	Deb. Risti Aulia 21150122	Pengaruh Pembinaan Serti rugi Terhadap kordinasi Otor. Pakta Koordinasi dan Tuntutan dimurah UU No 22 Tahun 2019 UAr	
8	Rabu/ 15 Januari 2025	Kordil Adhoyu 201500179	Pelaksanaan Prinsipnetra Burong bukti Munkabu di kerukunan di Nagan turun dulu	
9	Rabu/ 15 Januari 2025	Sophie Hunnu Putri 20150100	cara kerja drg dm huk Perlindungan Huk miflath Anak Akibat Perceraian	
10	Rabu/ 15 Februari 2025	Adinalu Pratulul Ruthim 20150113	Studi Kasus kritis Esms: Hibah Nikah di Pengadilan Agama ditinjau dari Hukum Pakarwinaan	

Catatan : 5 menghadiri Seminar Proposal dan 5 menghadiri Ujian Komprehensif terbuka

Bukittinggi, .....  
Mahasiswa