

5. Para dosen pengajar dan segenap staff kantor pengajaran, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
6. Terima kasih kepada, Keluarga Besar saya yang telah memberikan doa, semangat, dorongan dan perhatian kepada penulis serta doa yang tulus kepada kedua orang tua.
7. Semua pihak yang karena keterbatasan sarana tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu tetapi telah berjasa besar dalam memberikan sumbangsih untuk penyelesaian Tesis ini.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini, isi substansi masih jauh dari sempurna. Hal ini karena keterbatasan penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan masukan dan saran yang menunjang kesempurnaan penulisan hukum ini semoga penulisan hukum ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan bagi pihak yang membutuhkan, dengan rendah hati penulis ucapkan terima kasih.

Semarang, Januari 2019

Penulis,



Fery Harjanto

## **ABSTRAK**

Pendaftaran tanah diselenggarakan untuk menjamin kepastian hukum. Tidak adanya kepastian hukum dalam hak atas kepemilikan tanah akan menimbulkan adanya akta jual beli tanah yang cacat hukum, karena dibuat tanpa melalui prosedur pembuatan akta tanah yang telah ditentukan. Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis faktor penyebab Akta Jual Beli Tanah yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan Akta Tanah serta menganalisis akibat hukum Akta Jual Beli Tanah yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis sosiologis dengan teknik analisis data deskriptif analitik. Pengumpulan datanya dilakukan dengan teknik telaah kepustakaan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa faktor penyebab adanya akta jual beli tanah yang tidak sesuai tata cara pembuatan akta tanah disebabkan oleh rasa percaya diri yang terlalu tinggi antara para pihak dengan PPAT, terlalu banyaknya pekerjaan PPAT sehingga waktu untuk meneliti menjadi terbatas, kekurangpahaman PPAT terhadap ketentuan hukum, besarnya nilai transaksi sehingga PPAT mengikuti kemauan para pihak, faktor relasi dan pertemanan.

Berdasarkan analisis data disimpulkan akibat hukum dari pembuatan akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta adalah PPAT dapat diberhentikan secara tidak hormat, akta jual beli yang diterbitkan terdegradasi kekuatan pembuktiannya menjadi akta di bawah tangan dan pihak ketiga dapat memanfaatkan hal ini untuk kepentingan pribadinya.

**Kata Kunci :** Akta, Jual Beli, Akibat Hukum