

## **ABSTRAK**

Dalam menjalankan kewenangannya, PPAT harus menghindari hal-hal yang dapat menimbulkan terjadinya sengketa, jangan sampai akta memuat rumusan-rumusan yang dapat menimbulkan sengketa karena tidak lengkap dan tidak jelas. Karena akta PPAT merupakan akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian mutlak mengenai hal-hal atau peristiwa yang disebut dalam akta, maka yang dibuktikan adalah peristiwanya. Permasalahan masih jarangnya Pejabat PPAT di pedesaan dan belum ditunjuk atau kurang cakapnya PPAT. Sementara mengakibatkan banyak akta jual beli tanah yang dibuat tanpa melalui prosedur yang benar, sehingga akan menimbulkan akibat hukum karena tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta tanah.

Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis: 1) Bentuk-bentuk akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan tata cara Pembuatan Akta Tanah di Kabupaten Magelang. 2) Faktor penyebab Akta Jual Beli Tanah tidak sesuai dengan tata cara Pembuatan Akta Tanah di Kabupaten Magelang. 3) Akibat hukum bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan tata acara pembuatan akta tanah di Kabupaten Magelang.

Penelitian ini adalah dengan pendekatan yuridis normatif, dengan pendekatan yuridis sosiologis. Pengumpulan data primer dan sekunder diperoleh dengan teknik wawancara dan studi pustaka, kemudian dianalisis dengan metode analisis kualitatif.

Adapun hasil penelitian adalah: 1) Bentuk-bentuk akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan tata cara Pembuatan Akta Tanah di Kabupaten Magelang diantaranya yaitu penandatanganan akta jual beli oleh para pihak dilakukan tidak dihadapan PPAT yang menandatangani akta jual beli (titipan akta), penandatanganan akta jual beli oleh penjual dan pembeli tidak dilakukan dalam waktu yang bersamaan di hadapan PPAT, Akta jual beli telah ditandatangani tapi sertifikat belum diperiksa kesesuaianya dengan buku tanah di kantor pertanahan, akta ditandatangani di luar kantor PPAT dan tanpa dihadiri oleh saksi-saksi, dan nilai harga transaksi yang dimuat dalam akta jual beli berbeda dengan nilai transaksi yang sebenarnya. 2) Faktor penyebab Akta Jual Beli Tanah tidak sesuai dengan tata cara Pembuatan Akta Tanah di Kabupaten Magelang yaitu yaitu adanya suatu situasi yang mengharuskan PPAT untuk membuat akta jual beli yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT, adanya kepercayaan yang tinggi antara para pihak dengan PPAT, faktor kesibukan dari para pihak sehingga mengakibatkan penandatanganan akta jual beli tidak dilakukan dihadapan PPAT, lamanya pengecekan sertifikat di Kantor Pertanahan, dan faktor relasi atau pertemanan antara PPAT dengan para pihak sehingga para pihak merasa mendapat perlakuan khusus atau istimewa. 3) Akibat hukum bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan tata acara pembuatan akta tanah di Kabupaten Magelang adalah PPAT dapat diberhentikan secara tidak hormat dari jabatannya, dapat pula dikenakan sanksi administratif dan denda sesuai dengan peraturan yang berlaku.

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

## **ABSTRACT**

*In carrying out its authority, the PPAT must avoid things that can lead to disputes, do not let the deed contain formulations that can cause disputes because it is incomplete and unclear. Because the PPAT deed is an authentic deed which has the absolute proof power of the matters or events mentioned in the deed, the event is proved. Problems with PPAT Officials are still rare in rural areas and have not been appointed or are less capable PPAT While resulting in many land sale and purchase deeds made without going through the right procedures, so that it will cause legal consequences because it is not in accordance with the procedures for making land certificates*

*The purpose of this study is to analyze: 1) The forms of land sale and purchase deeds that are not in accordance with the procedures for Making Land Deed in Magelang Regency. 2) Factors that cause Land Purchase Deed is not in accordance with the procedures for Making Land Deed in Magelang Regency. 3) Legal consequences for Land Deed Making Officials (PPAT) in making land sale and purchase deeds that are not in accordance with the procedures for making land certificates in Magelang Regency.*

*This research is a normative juridical approach, with a sociological juridical approach. Primary and secondary data collection was obtained by interview techniques and literature study, then analyzed by qualitative analysis methods.*

*The results of the study are: 1) The forms of land sale and purchase deeds that are not in accordance with the procedures for Making Land Deed in Magelang Regency, including signing of the sale and purchase agreement by the parties, is not done before the PPAT who signs the sale and purchase deed (entrusted deed), signing deed of sale and purchase by the seller and buyer is not carried out at the same time in the presence of PPAT, the deed of sale has been signed but the certificate has not been checked for compliance with the land book at the land office, the deed is signed outside the PPAT office and without the presence of witnesses, and the value the transaction price contained in the sale and purchase certificate differs from the actual transaction value. 2) Factors that cause Land Purchase Deed is not in accordance with the procedures for Making Land Deed in Magelang Regency, namely that there is a situation that requires PPAT to make a sale and purchase deed that is not in accordance with the procedures for making the PPAT deed, there is high trust between the parties with PPAT, the preoccupation of the parties that resulted in the signing of the deed of sale was not carried out before the PPAT, the length of the certificate checking at the Land Office, and the relationship or friendship between the PPAT and the parties so that the parties felt that they received special or special treatment. 3) Legal consequences for Land Deed Making Officials (PPAT) in making land sale and purchase deeds that are not in accordance with the procedures for making land certificates in Magelang Regency are that PPAT may be dishonorably dismissed from their positions, may also be subject to administrative sanctions and fines in accordance with regulations applicable.*

**Keywords:** *Deed of Sale and Purchase, PPAT, Legal Effects*