

## ABSTRAK

Sengketa pertanahan dewasa ini sering kali terjadi, seperti di Kabupaten Magetan. PPAT memiliki peran yang penting dalam peralihan hak atas tanah. Dalam menjalankan kewenangannya, PPAT harus menghindari hal-hal yang dapat menimbulkan terjadinya sengketa, arena akta PPAT merupakan akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian mutlak mengenai hal-hal atau peristiwa yang disebut dalam akta, maka yang dibuktikan adalah peristiwanya.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisa: 1). Tanggungjawab PPAT dalam peralihan hak atas tanah. 2). Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah dengan Jual Beli di Kabupaten Magetan. 3). Akibat hukum terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang melakukan pembuatan akta tanah sengketa di Kabupaten Magetan

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.

Hasil hasil penelitian diperoleh kesimpulan: 1) Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam peralihan hak atas tanah yaitu diatur dalam Pasal 55 Peraturan Kepala BPN No. 1 tahun 2006, PPAT bertanggungjawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta. Secara perdata PPAT bertanggung jawab secara individu atau pribadi atas pemuatannya dalam pelaksanaannya jabatan baik terhadap akta yang dibuatnya. 2). Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah dengan Jual Beli di Kabupaten Magetan dimulai dengan tahap pelaksanaan transaksi jual beli antara penjual dengan pembeli. Setelah itu transaksi jual beli harus dibuatkan Akta jual beli oleh PPAT. PPAT akan memeriksa Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) PBB, selanjutnya oleh PPAT berkas-berkas tersebut dibawa ke Kantor Pertanahan untuk didaftarkan menjadi sertipikat hak milik bagi pemegang hak atas tanah yang baru. Setelah proses pendaftaran selanjutnya menunggu verifikasi data dari Kantor Pertanahan untuk penerbitan sertipikat. 3). Akibat hukum terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang melakukan pembuatan akta tanah sengketa di Kabupaten Magetan yaitu terhadap pendaftaran peralihan hak atas tanah yang menjadi objek sengketa terkait adanya pencatatan dalam buku tanah adalah adanya penolakan pendaftaran hak atas tanah oleh kantor pertanahan setempat sehingga tidak dapat dilakukan pendaftaran atau perubahan data pertanahan selama pemblokiran. Berdasarkan Pasal 45 PP No. 24 tahun 1997, kantor pertanahan menolak melakukan pendaftaran dengan mengembalikan berkas berupa akta, sertipikat dan dokumen - dokumen terkait kepada PPAT yang bersangkutan sebagai pelaksana pendaftaran peralihan hak atas tanah. Akibat hukum terhadap akta jual beli yang dikembalikan tetap menjadi akta otentik dan dapat kembali digunakan sebagai dasar pendaftaran apabila pemblokiran telah dicabut oleh pemohonnya.

**Kata Kunci:** Sengketa Tanah, Peralihan Tanah, PPAT

## **ABSTRACT**

*Currently, land disputes often occur, such as in the Magetan District. PPAT has an important role in the transfer of land rights. In carrying out its authority, PPAT must avoid things that can lead to disputes, because the PPAT deed is an authentic deed that has absolute proving power regarding the things or events mentioned in the deed, then what is proven is the event.*

*The purpose of this research is to find out and analyze: 1). PPAT's responsibility in the transfer of land rights. 2). Implementation of the Registration of Transfer of Land Rights by Sale and Purchase in Magetan Regency. 3). Legal consequences for Land Deed Making Officials (PPAT) who make disputed land deeds in Magetan Regency*

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

*The results of the research concluded: 1) The responsibility of the Land Deed Making Official (PPAT) in the transfer of land rights is regulated in Article 55 of the Regulation of the Head of BPN No. 1 of 2006, PPAT is personally responsible for the implementation of his duties and positions in every deed making. Civilly, PPAT is responsible individually or personally for his actions in the implementation of his position, both for the deed he made.*

*2). The implementation of the registration of the transfer of land rights by sale and purchase in Magetan Regency begins with the stage of implementing a sale and purchase transaction between the seller and the buyer. After that the sale and purchase transaction must be made a deed of sale and purchase by the PPAT. PPAT will check the Deposit Receipt (STTS) and PBB Tax Return (SPPT), then by PPAT the files will be brought to the Land Office to be registered as a certificate of ownership for the new land title holder. After the registration process, the next step is to wait for data verification from the Land Office for the issuance of certificates. 3). The legal consequences of Land Deed Making Officials (PPAT) who make disputed land deeds in Magetan Regency, namely the registration of the transfer of land rights which is the object of dispute related to the recording in the land book is a rejection of the registration of land rights by the local land office so that it cannot registration or amendment of land data is carried out during the blocking. Based on Article 45 PP No. 24 of 1997, the land office refused to register by returning files in the form of deeds, certificates and related documents to the PPAT concerned as the executor of the registration of the transfer of land rights. The legal consequence of the returned sale and purchase deed remains an authentic deed and can be used again as a basis for registration if the blocking has been lifted by the applicant.*

*Keywords: Land Dispute, Land Transfer, PPAT*