

# **AKIBAT HUKUM TERHADAP PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH YANG DILAKUKAN PPAT TIDAK SESUAI DENGAN TATA CARA PEMBUATAN AKTA PPAT**

**Syafira Audyna**  
**03051170052**  
**ABSTRAK**

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui pelaksanaan hukum dalam pembuatan akta PPAT yang sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PERKABAN No. 8 Tahun 2012) dan untuk mengetahui akibat hukum yang terjadi terhadap pembuatan akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT.

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif, dengan meneliti bahan pustaka dan data-data primer dan sekunder. Data primer diperoleh secara langsung melalui wawancara dengan sumber yang berkaitan dengan topik permasalahan dan data sekunder diperoleh berdasarkan studi kepustakaan peraturan perundang-undangan dan tulisan ilmiah. Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan dan konseptual dengan memberikan analisa berdasarkan pandangan hukum yang berkembang dan menelaah peraturan perundangan yang terkait.

Hasil penelitian yang diperoleh pada penulisan ini adalah bahwa pelaksanaan dalam pembuatan akta PPAT berdasarkan PERKABAN No. 8 Tahun 2012, yaitu harus dihadiri oleh para pihak dan saksi sekurangnyanya dua orang yang memenuhi syarat, serta PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan mengenai isi dan maksud akta tersebut. Dilakukan pemeriksaan terhadap sertifikat yang akan diperjualbelikan dan setelah diperiksa dan tidak diperoleh kekeliruan, maka masuk kedalam tahap pembuatan akta. PERKABAN No. 8 Tahun 2012 melimpahkan kewenangan pembuatan blanko terhadap PPAT dan tata cara pembuatan akta PPAT harus dibuat dengan mengisi blanko akta yang telah tersedia, dan diisi berdasarkan pertunjuk yang telah ditetapkan. Akibat hukum terhadap pembuatan akta yang tidak sesuai dengan peraturan adalah berupa Sanksi Perdata/Hukum, akta PPAT terdegradasi menjadi akta dibawah tangan atau dinyatakan batal demi hukum, Sanksi Administratif dikenakan sanksi berupa pemberhentian dari jabatannya dengan tidak hormat serta denda dan Sanksi Pidana, penjatuhan hukuman sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Akibat-akibat hukum ini ditujukan terhadap PPAT sebagai tanggungjawab dalam pembuatan akta jual beli untuk memberikan perlindungan hukum terhadap para pihak.

**Kata Kunci: Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Akta Otentik, Akta Jual Beli, Tata Cara Pembuatan Akta, Akibat Hukum.**

**THE LEGAL CONSEQUENCE PF MAKING A LAND SALE AND  
PURCHASE DEED BY A LAND DEED OFFICIAL ISN'T IN  
ACCORDANCE WITH THE PROCEDURE FOR MAKING A DEED OF  
LAND DEED OFFICIAL**

**Syafira Audyna  
03051170052  
ABSTRACT**

Purpose of this research is to determine the implementation of the law in making deed of a Land deed official in accordance with the Regulation of the Head of the National Land Agency of the Republic of Indonesia Number 8 of 2012 concerning Amendments to the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs / Head of the National Land Agency Number 3 of 1997 concerning Provisions for the Implementation of Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration (hereinafter referred to as PERKABAN Number 8 of 2012) and to find out the legal consequences that occur on the making of land sale and purchase deeds not in accordance with the procedure for making a deed of a land deed official.

The research method used is normative legal research, by examining library materials and primary and secondary data. Primary data is obtained directly through interviews with sources related to the topic of the problem and secondary data is obtained based on a literature study of statutory regulations and scientific writing. This study uses a statutory and conceptual approach by providing an analysis based on a developing legal perspective and examining the relevant laws and regulations.

The research results obtained at this writing are that the implementation of the deed of a land deed official is based on PERKABAN Number 8 of 2012, which must be attended by the parties and witnesses of at least two people who meet the requirements, and Land deed official is obliged to read the deed to the parties concerned regarding the content and purpose of the deed. Examination of certificates to be traded is carried out and after checking and if no errors are obtained, they are entered into the deed-making stage. PERKABAN Number 8 of 2012 delegates the authority to make Land Deed Official forms and the procedures for making deed of a Land Deed Official must be made by filling in the available forms of deeds, and filled in based on the predetermined instructions. The legal consequences of making deeds that are not in accordance with the regulations are in the form of Civil / Legal Sanctions, deed of a Land deed official are degraded into underhand deeds or declared null and void, Administrative Sanctions are subject to sanctions in the form of disrespectful dismissal from their positions as well as fines and Criminal Sanctions, the imposition of appropriate penalties with the prevailing laws and regulations. These legal consequences are aimed at the Land Deed Official as the responsibility for drawing up the sale and purchase deed to provide legal protection for the parties.

**Keywords: Land Deed Official (PPAT), Authentic deed, Deed of sale & Purchase, Procedures for Making a PPAT Deed, Consequence of Law.**