

FUNGSI AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH

Arba*, Widodo Dwi Putro, dan Diangsa Wagian

*Fakultas FHSIP Universitas Mataram
Jalan Majapahit No 62, Mataram*

Alamat korespondensi: arba@unram.ac.id

ABSTRAK

Hubungan antara manusia dengan tanah tidak bisa dipisahkan satu dengan lainnya. Tanah mempunyai peranan yang penting sekali bagi manusia dalam kehidupannya baik dari aspek ekonomis, sosial, maupun religius. Dari aspek ekonomis, tanah di samping tempat orang atau badan hukum membangun rumah dan fasilitas lainnya, juga dijadikan sebagai obyek bisnis (jual beli) tanah yang sangat memberikan keuntungan yang besar bagi pemilik tanah. Sedangkan dari aspek magis religious, bahwa hubungan antara manusia dengan tanah tidak bisa dipisahkan satu dengan lainnya, sebab dari tanah manusia diciptakan, di atas tanah manusia tumbuh dan berkembang, dan setelah manusia meninggal dunia akan dikembalikan ke tanah. Oleh karena itu terdapat beberapa kepentingan yang berbeda yang berobyek tanah, sehingga seringkali terjadi sengketa/konflik antara anggota masyarakat berkaitan dengan peralihan hak atas tanah, baik melalui perbuatan hukum maupun melalui peristiwa hukum. Fungsi Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Peralihan Hak Atas Tanah sesungguhnya adalah untuk mengurangi bahkan meniadakan terjadinya sengketa hak karena peralihan hak atas tanah, namun karena masyarakat sering mengabaikan kewajiban membuat akta dalam peralihan hak atas tanah maka sering kali menimbulkan sengketa. Dengan demikian, permasalahan yang dibahas dalam tulisan ini adalah: 1. Masih kurangnya pemahaman hukum masyarakat tentang peraturan pertanahan pada umumnya, khususnya tentang pembuatan akta PPAT dalam perolehan dan peralihan hak atas tanah bagi para ahli waris maupun masyarakat pemegang hak atas tanah; 2. Masih sering terjadi sengketa hak atas tanah di kalangan ahli waris dan anggota masyarakat pada umumnya yang proses penyelesaiannya melibatkan lembaga pengadilan; dan 3. Masih kurangnya kesadaran anggota masyarakat tentang hak-hak dan kewajibannya yang berkaitan dengan perolehan dan peralihan hak atas tanah. Hasil kajian berdasarkan kenyataan di masyarakat desa menunjukkan bahwa 1. tingkat pemahaman hukum masyarakat tentang peraturan pertanahan pada umumnya, khususnya tentang pembuatan akta PPAT dalam perolehan dan peralihan hak atas tanah bagi para ahli waris maupun masyarakat pemegang hak atas tanah masih rendah; 2. Masih sering terjadi sengketa hak atas tanah di kalangan ahli waris dan anggota masyarakat pada umumnya yang proses penyelesaiannya dilakukan secara non litigasi (musyawarah dan mediasi) dan secara litigasi dengan melibatkan lembaga pengadilan; 3. Tingkat kesadaran masyarakat untuk membuat akta PPAT dalam peralihan hak-hak atas tanah masih rendah, hal ini tercermin dari pernyataan masyarakat ketika melakukan perbuatan hukum berkaitan dengan peralihan dan perolehan hak atas tanah masih banyak yang melakukan dengan akta dibawah tangan.

Kata Kunci: Akta PPAT, Peralihan Hak Milik Atas Tanah.

PENDAHULUAN

Manusia dalam kehidupannya selalu mengantungkan diri dengan tanah, baik dari aspek ekonomis, aspek sosial, maupun dari aspek religius. Oleh karenanya setiap manusia dan badan hukum ingin memiliki dan menguasai tanah. Dari aspek ekonomis, tanah tanah sebagai sumber produksi pertanian dan perkebunan, dan juga dijadikan sebagai obyek bisnis (jual beli) tanah yang sangat memberikan keuntungan yang besar bagi pelaku bisnis. Dari aspek sosial, bagi orang yang memiliki dan menguasai tanah dalam jumlah banyak, maka status sosialnya dalam masyarakat tinggi. Sedangkan dari aspek magis religious, bahwa hubungan antara manusia dengan tanah tidak bisa dipisahkan, sebab dari

tanah manusia diciptakan, di atas tanah manusia tumbuh dan berkembang, dan setelah manusia meninggal dunia akan dikembalikan ke tanah.

Mengingat pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, maka semua orang mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh hak atas tanah, baik laki-laki maupun perempuan. Untuk itu, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Pasal 9 ayat (2) Tiap-tiap warganegara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya. Atas dasar ketentuan ini maka secara hukum nasional semua orang mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh hak atas tanah.

Perolehan hak atas tanah dapat dilakukan melalui perbuatan hukum dan dapat pula melalui peristiwa hukum, seperti melalui warisan. Semua ahli waris mempunyai hak yang sama, namun besar bagian masing-masing ditentukan berdasarkan hukum agama atau hukum adat masing-masing. Menurut hukum adat Sasak (Asli), yang bersifat Patrilineal bahwa anak laki-laki saja yang mempunyai hak untuk memperoleh harta benda berupa tanah dan rumah, sedangkan anak perempuan hanya berhak memperoleh bagian harta benda berupa barang pecah belah dan barang lain seperti Emas yang dapat dibawa pergi. Akan tetapi karena di masyarakat adat Sasak juga berlaku Hukum Agama Islam, maka anak laki-laki dan perempuan mendapat hak warisan yang sama atas semua harta benda pewarisnya. Anak laki-laki mendapat bagian yang lebih banyak dari bagian anak perempuan, yaitu 2:1 (2 bagian untuk anak laki-laki dan 1 bagian untuk anak perempuan) sesuai dengan Hukum Islam. Akan tetapi kalau laki-laki tunggal atau anak perempuan tunggal maka anak itulah yang menjadi pewaris tunggal. Namun pada akhir-akhir ini berdasarkan hasil penelitian kami menunjukkan bahwa sering terjadi sengketa/konflik tentang warisan dan sengketa tentang peralihan hak yang tidak disertai tanda bukti surat dibawah tangan atau akta outentik (Akta PPAT). Hal menunjukkan bahwa pemahaman dan kesadaran hukum masyarakat untuk membuat alat bukti tertulis yang berupa akta outentik masih kurang, sedangkan pembuatan akta di bawah tangan selalu dilakukan oleh masyarakat.

METODE KEGIATAN

Pelaksanaan penyuluhan dilaksanakan sesuai dengan kesepakatan tim penyuluh dengan kepala Desa. Pada pelaksanaan penyuluhan tersebut melibatkan sejumlah anggota masyarakat setempat, tokoh agama, ibu-ibu, pemuda-pemuda dan tokoh masyarakat lainnya. Khalayak yang menjadi sasaran penyuluhan hukum adalah para pemilik/pemegang hak atas tanah dengan tujuan agar masyarakat pemegang hak dapat melakukan pembagian hak atas tanahnya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, terutama hukum pertanahan dan hukum warisan Islam. Metode yang digunakan dalam penyuluhan hukum ini adalah metode ceramah, kemudian dilanjutkan dengan tanya jawab, diskusi dengan peserta tentang hal-hal yang berkaitan dengan persamaan hak antara laki-laki dengan perempuan dalam memperoleh hak atas tanah. Selanjutnya dilakukan dengan metode klinik hukum, yaitu dengan cara anggota penyuluh membuka kesempatan untuk melakukan konsultasi khusus dengan anggota masyarakat yang mempunyai masalah tentang upaya penyelesaian suatu masalah yang dihadapi oleh mereka.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pemahaman hukum masyarakat desa terhadap peraturan perundang-undangan Agraria/pertanahan, khususnya pembuatan akta PPAT dalam perolehan dan peralihan hak atas tanah.

Perolehan dan peralihan hak atas tanah adalah suatu perbuatan hukum dan peristiwa hukum yang menyebabkan hak atas tanah itu beralih ke pihak lain. Perolehan dan peralihan hak atas tanah adalah dua hal yang sangat penting difahami oleh setiap orang karena semua manusia pasti mengalami perbuatan hukum yang demikian itu. Perolehan dan peralihan hak atas tanah adalah suatu perbuatan hukum atau peristiwa hukum yang mengakibatkan tanah itu beralih dari pihak pertama (pemilik tanah) ke pihak kedua, ketiga, dan seterusnya.

Peralihan hak atas tanah yang dilakukan melalui perbuatan hukum didasarkan pada persetujuan para pihak atau persetujuan salah satu pihak tertentu yang tidak membutuhkan persetujuan pihak lain. Sedangkan perolehan dan peralihan hak atas tanah melalui peristiwa hukum tidak membutuhkan

persetujuan pihak lain (pihak ahli waris) sama sekali, demi hukum hak waris atas tanah akan beralih jika pewaris meninggal dunia.

Pemahaman hukum masyarakat pedesaan akan pentingnya pembuatan akta peralihan dalam perolehan dan peralihan hak atas tanah masih rendah, demikian pula persepsi masyarakat terhadap pentingnya Pejabat Pembuat Akta Tanah masih kurang. Masyarakat pedesaan menganggap bahwa peralihan dan perolehan hak atas tanah yang memerlukan akta PPAT hanya melalui perbuatan hukum, sedangkan perolehan dan peralihan hak atas tanah melalui warisan (prinstiwa hukum) tidak penting. Selain itu perolehan dan peralihan hak atas tanah yang belum bersertifikat atau tanah hak milik adat tidak memerlukan akta PPAT. Pejabat PPAT adalah pejabat Negara yang diangkat dan diberhentikan oleh Kementerian Agraria dan Pertanahan. Eksistensi atau legalitas PPAT sebagai pejabat Umum adalah sebagai berikut:

- a) PPAT Sebagai Pejabat Umum yang ditunjuk untuk membuat akta autentik yang berkaitan dengan Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah.

Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tertuang dalam beberapa beberapa Peraturan Perundang-Undangan sebagai berikut yaitu (santoso, 2016) :

1. Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.
2. Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.
3. Pasal 1 angka 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2006. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun

Dalam Peraturan Perundang-undangan ditegaskan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum. Pengertian pejabat umum dikemukakan oleh *Boedi Harsono*, yaitu orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu. Pejabat umum mempunyai karakter yuridis, yaitu selalu dalam kerangka hukum publik. Sifatnya dapat dilihat dari pengangkatan, pemberhentian, dan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat umum diangkat untuk menduduki jabatan tertentu berjangka waktu tertentu, tidak mendapatkan gaji dari pemerintah, dan diberikan kewenangan yang bersifat publik yaitu memberikan pelayanan kepada masyarakat.

Dari berbagai definisi tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah di atas, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah: Seseorang yang diangkat dan diberi kekuasaan oleh Undang-undang untuk membuat akta, di mana di dalam akta yang dibuatnya itu, memuat klausula atau aturan yang mengatur hubungan hukum antara para pihak, yang berkaitan dengan hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun (salim, 2016).

Adapun perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 adalah sebagai berikut:

- a. Jual beli; tanah-tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.
- b. Tukar-menukar Hak atas tanah.
- c. Hibah Hak atas Tanah.
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan (imbreg).
- e. Pembagian Hak Bersama.
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas Hak Milik
- g. Pemberian Hak Tanggungan
- h. Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pendaftaran tanah ditetapkan dalam Pasal 6 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu:

1. Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5, tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Peraturan Pemerintah.

2. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam kegiatan pendaftaran tanah adalah membuat akta pemindahan hak, pembebanan hak tanggungan, dan pemberian hak atas tanah. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kemandirian dalam melaksanakan tugas, jabatan, dan kewenangannya.

Faktor-faktor penyebab sering terjadi sengketa hak atas tanah di kalangan anggota masyarakat pada umumnya dan proses penyelesaiannya.

a) Tanah Sumber Sengketa

Sejak dahulu tanah sudah menjadi sumber sengketa atau konflik dan tidak jarang menimbulkan korban jiwa. Sebagai suatu gejala sosial, sengketa atau konflik agraria (tanah) adalah suatu proses interaksi antara dua (atau lebih) orang atau kelompok yang masing-masing memperjuangkan kepentingannya atas objek yang sama, yaitu tanah dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah. Namun sengketa atau konflik tanah yang terjadi sangat tergantung kepada kondisi hubungan agraris yang ada, serta sistem dan kebijakan yang berlaku pada kurun waktu tersebut.

Dari berbagai sengketa atau konflik agraria (tanah) yang terjadi dapatlah dipahami sebagai suatu proses akumulasi faktor produksi, yang dalam hal ini dapat dilihat sebagai berikut:

Pertama, sengketa atau konflik terjadi dalam konteks perebutan sumber daya agraria, dalam sengketa atau konflik agraria ini yang terjadi sebenarnya bukanlah masalah kelangkaan sumber daya tanah, melainkan perebutan sumber daya agraria berupa ekspansi besar-besaran oleh pemodal untuk menguasai sumber agraria yang sebelumnya dikuasai oleh rakyat.

Kedua, sengketa atau konflik terjadi dalam konteks pemaksaan terhadap komoditas tertentu. Pemaksaan untuk menanam komoditas yang telah ditentukan melahirkan konflik-konflik tanah, di sektor pertanian, khususnya sub sektor perkebunan, konflik tanah muncul akibat penentuan komoditas yang dimaksudkan untuk mendorong kebutuhan ekspor.

Ketiga, sengketa atau konflik terjadi dalam konteks masa mengambang. Sengketa atau konflik tanah muncul ketika petani tidak mempunyai kaitan dengan elemen kekuatan di atasnya. Pada saat petani tidak mempunyai aliansi kemanapun, posisinya menjadi lemah. Sengketa-sengketa atau konflik-konflik yang dimunculkan hampir selalu bisa diredam, dan dihambat oleh kekuasaan sehingga tidak menjadi meluas. Keadaan ini tentu saja sangat tidak menguntungkan petani karena kepentingan pada aspirasi yang selama ini melindungi petani telah hilang pelarangan petani untuk mengorganisir diri secara kolektif memperjuangkan kepentingan-kepentingan mereka dan memperkuat posisi tawar mereka.

Berbagai macam sengketa tersebut, dapat dilakukan penyelesaiannya melalui dua jalur, yaitu jalur non litigasi dan jalur litigasi. Jalur non litigasi yaitu penyelesaian sengketa hak atas tanah yang dilakukan di luar Pengadilan melalui musyawarah dan mediasi. Sedangkan alur litigasi yaitu penyelesaian sengketa yang dilakukan melalui lembaga peradilan.

b) Peralihan dan perolehan hak atas tanah yang berpotensi terjadinya sengketa hak atas tanah.

Penguasaan atas tanah dapat dipakai dalam arti fisik, dan yuridis. Penguasaan secara yuridis dilindungi oleh hak, yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki. Namun ada juga penguasaan yuridis yang biarpun memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, pada kenyataannya penguasaan fisik dilakukan oleh pihak lain. Misalnya tanah yang dimiliki disewakan kepada pihak lain dan penyewa yang menguasai secara fisik atau tanah tersebut dikuasai oleh pihak lain tanpa hak.

Salah satu sebab berakhirnya kepemilikan seseorang atas tanah adalah karena kematian. Karena dengan adanya peristiwa hukum ini mengakibatkan adanya peralihan harta kekayaan dari orang yang meninggal, baik harta kekayaan material maupun immaterial kepada ahli waris orang

yeng meninggal tersebut. Dengan meninggalnya seseorang ini maka akan ada pewaris, ahli waris dan harta kekayaan. Pewaris adalah orang yang meninggal dunia dan meninggalkan harta kekayaan, sedangkan ahli waris adalah orang yang berhak atas harta kekayaan dari orang meninggal. Dan harta kekayaan yang ditinggalkan bisa immaterial maupun material, harta kekayaan material antara lain tanah, rumah ataupun benda lainnya. Hukum Waris yang berlaku di Indonesia ada tiga yakni: Hukum Waris Adat, Hukum Waris Islam dan Hukum Waris Perdata. Setiap daerah memiliki hukum yang berbeda-beda sesuai dengan sistem kekerabatan yang mereka anut. Peralihan hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat 2 UUPA yaitu hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Pengertian tentang kata “beralih” adalah suatu peralihan hak yang dikarenakan pemilik hak telah meninggal dunia maka haknya dengan sendiri menjadi beralih kepada ahli warisnya. Pasal 20 ayat (2) UUPA menyatakan bahwa hak milik atas tanah dapat beralih dan dapat dialihkan. Peralihan hak milik atas tanah dapat terjadi karena perbuatan hukum dan peristiwa hukum.

Peralihan hak milik atas tanah karena perbuatan hukum dapat terjadi apabila pemegang hak milik atas tanah dengan sengaja mengalihkan hak yang dipegangnya kepada pihak lain. Sedangkan peralihan hak milik atas tanah karena peristiwa hukum, terjadi apabila pemegang hak milik atas tanah meninggal dunia, maka dengan sendirinya atau tanpa adanya suatu perbuatan hukum disengaja dari pemegang hak, hak milik beralih kepada ahli waris pemegang hak.

Dasarnya proses beralihnya harta kekayaan seseorang kepada ahli warisnya yang dinamakan pewarisan terjadi hanya karena kematian, oleh karena itu pewarisan baru akan terjadi jika terpenuhi tiga persyaratan yaitu:

1. Ada seseorang yang meninggal dunia
2. Ada orang yang masih hidup sebagai ahli waris yang akan memperoleh warisan pada saat pewaris meninggal dunia;
3. Ada sejumlah harta kekayaan yang ditinggalkan pewaris.

Jika di antara harta peninggalan itu terdapat tanah hak milik maka hak atas tanah itu pun beralih kepada ahli waris tersebut. Peralihan hak tidak lagi diuatn di hadapan Kepala Desa atau secara di bawah tangan, tetapi harus dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diangkat oleh Menteri Dalam Negeri cq. Direktorat Jenderal Agraris, satu orang untuk tiap satu atau lebih daerah Kecamatan. Sedangkan untuk suatu daerah Kecamatan ang belum diangkat seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka Camat yang mengepalai Kecamatan tersebut untuk sementara ditunjuk karena jabatannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Untuk setiap perjanjian yang bermaksud mengalihkan hak atas tanah harus dibuatkan suatu akta yang dibuat oleh Pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pebuat Akta Tanah. Menurut Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa:

“Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan”.

c) **Kekuatan Hukum Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Peralihan Hak**

Kriteria atau indikator untuk menentukan apakah akta PPAT merupakan akta otentik atau bukan adalah ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata. Dalam Pasal 1868 KUH Perdata ditentukan syarat agar suatu akta dapat dikualifikasi sebagai akta otentik, yaitu:

- a. akta tersebut harus dibuat dalam bentuk tertentu yang ditentukan oleh Undang-Undang.
- b. akta tersebut harus dibuat dalam oleh (door) atau dihadapan (teen overstaan) seorang Pejabat Umum.
- c. akta dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu di dalam lingkup wilayah kerjanya.

Dari 3 (tiga) syarat akta otentik yang diatur dalam Pasal 1868 KUH Perdata tersebut, 2 (dua) syarat terpenuhi dan dipenuhi, hanya 1 (satu) syarat saja yang tidak dipenuhi, yaitu syarat akta tersebut harus dibuat dalam bentuk tertentu yang ditentukan oleh Undang-Undang (wet). Pengertian Undang-Undang (wet) dalam sistem hukum Indonesia dibedakan dengan pengertian peraturan perundang-undangan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 (Hari, 2005; Peter, 2013).

Berbicara kekuatan mengikat suatu alat bukti dalam perkara perdata ada beberapa kualifikasi yang akan ditemui, yaitu bukti lemah, bukti sempurna, bukti pasti/menentukan (*Besslissend Bewijs*), bukti yang mengikat (*Verplicht Bewijs*), dan bukti sangkalan (*Tengen Bewijs*) (Hari, 2005). Suatu akta otentik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 KUH Perdata memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1870 (2) KUH Perdata.

Berdasarkan Pasal 1870 KUH Perdata tersebut, suatu akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat bagi dan terhadap ahli waris pihak-pihak dalam akta otentik tersebut. Suatu akta otentik memiliki kekuatan pembuktian mengikat dan sempurna atau memiliki kekuatan pembuktiannya yang lengkap (Setiawan, 1992). Selain itu suatu akta otentik, menurut Habib Adjie, mempunyai 3 (tiga) macam kekuatan pembuktian yaitu kekuatan pembuktian luar (*uitwendige bewijskracht*) dan kekuatan pembuktian formal (*formale bewijskracht*) serta kekuatan Pembuktian materiil (*materiele bewijskracht*) (Habib, 2007).

Akta PPAT sebagai akta otentik dalam konteks hukum tanah nasional harus dikaitkan dengan sistem pendaftaran tanah. Akta PPAT merupakan dasar untuk melakukan pencatatan peralihan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dan berdasarkan Pasal 37 Ayat (1)105 PP 24/1997. Kekuatan pembuktian atau daya ikat bukti akta PPAT adalah tidak sama dengan Kekuatan Pembuktian/daya ikat bukti akta otentik yang diatur dalam Pasal 1870 KUH Perdata. Akta PPAT termasuk akta otentik yang dimaksud dalam Pasal 1868 KUH Perdata, akan tetapi Kekuatan Pembuktian/daya ikatnya tidak sama dengan bukti akta otentik yang diatur dalam Pasal 1870 KUH Perdata, karena terhadap Akta PPAT berlaku asas khusus yang diatur dalam Hukum Tanah Nasional, khususnya Sistem Pendaftaran Tanah. Sehingga berdasarkan asas *lex specialis derogat legi generali*, untuk menilai daya ikat atau kekuatan pembuktian akta PPAT sebagai akta otentik harus dinilai dalam rangkain konteks sistem pendaftaran tanah dalam hukum tanah nasional Indonesia. Kekuatan Pembuktian Sertipikat.

KESIMPULAN

Pemahaman hukum masyarakat tentang peraturan pertanahan pada umumnya, khususnya tentang pembuatan akta PPAT dalam perolehan dan peralihan hak atas tanah bagi para ahli waris maupun masyarakat pemegang hak atas tanah di wilayah pedesaan masih kurang. Hak ini karena masih banyak anggota masyarakat di pedesaan melakukan perolehan dan peralihan hak atas tanah dengan tidak membuat akta peralihan, baik berupa akta otentik maupun akta dibawah tangan.

Faktor-faktor penyebab masih sering terjadinya sengketa hak atas tanah di kalangan ahli waris dan anggota masyarakat pada umumnya yang proses penyelesaiannya melibatkan lembaga pengadilan adalah antara lain: faktor hak atas tanah itu sendiri; faktor peralihan dan perolehan hak atas tanah yang sering tidak dilakukan dengan akta (tertulis); pemahaman masyarakat akan pentingnya pembuatan akta masih kurang; dan pengabaian hak dan kewajiban para pihak dalam perolehan dan peralihan hak atas tanah.

DAFTAR PUSTAKA

- Arba, Hukum Agraria Indonesia, Jakarta, Sinar Grafika, Edisi 4, 2017.
- Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya, Jakarta, Djambatan, Edisi Revisi, 2009, hlm. 327.
- Habib Adjie, Sanksi Perdata dan Administrasi Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik, Bandung: Refika Aditama, 2007
- Maria S.W. Soemardjono, Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya, Jakarta Penerbit Buku Kompas, 2008.
- Philipus M Hadjon, Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia, Suatu Studi tentang Prinsip-prinsipnya, penanganan oleh Pengadilan dalam lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara, PT. Bina Ilmu Surabaya, 1987
- Adnan Buyung Nasution, , Hukum dan Keadilan, Majalah, No. 1 Tahun 1996.
- Satjipto Rahardjo, Penyelenggaraan Keadilan Dalam Masyarakat yang sedang Berubah Masalah-Masalah Hukum, No. 1-6 Tahun X/10/2007.

-----, Penyelenggaraan Keadilan Dalam Masyarakat yang sedang Berubah Masalah-Masalah Hukum, No. 1-6 Tahun X/10/2007.

Salim HS, Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2016
Setiawan, Aneka Masalah Hukum dan Hukum Acara Perdata, Bandung: Alumni, 1992

Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya, Jakarta, Djambatan, Edisi Revisi, 2009, hlm. 327.

Eli Wuria Dewi, Mudahnya Mengurus Sertifikat Tanah dan Segala Perizinannya, Yogyakarta: Buku Pintar, 2014

Sahnan, Hukum Agraria Indonesia, Malang: Setara Press, 2016

Urip Santoso, Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah, Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2009

-----, Hukum Agraria, Kajian Komprehensif, Jakarta, Kencana, 2012.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA)

Undang-Undang tentang Hak Asasi Manusia