

KEDUDUKAN DAN KEKUATAN AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM SISTEM PEMBUKTIAN BERDASARKAN HUKUM TANAH NASIONAL

Oleh :

Selamat Lumban Gaol

Dosen Tetap Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma Jakarta,
aktif di LKBH FH - Unsuraya
Email : (selamatlumbangaol@gmail.com)

Abstrak :

Kecenderung umum kekuatan pembuktian akta Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai akta otentik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1870 KUH Perdata, konsekuensinya sering disamakan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 KUH Perdata. Sering diabaikan bahwa rezim pengaturan akta PPAT itu sebagai akta otentik harus diselaraskan dengan hukum tanah nasional. Permasalahan yang timbul apakah akta PPAT berdasarkan hukum tanah nasional berkedudukan sebagai akta otentik? dan bagaimanakah kekuatan mengikat akta PPAT berdasarkan hukum tanah nasional? Untuk menjawab persoalan tersebut dalam penelitian ini digunakan metode penelitian hukum normatif (yuridis normatif) dengan menggunakan data sekunder, dengan pendekatan Undang-Undang (statute approach). Akta PPAT berdasarkan hukum tanah nasional berkedudukan sebagai akta otentik dan kekuatan mengikat akta PPAT berdasarkan hukum tanah nasional memiliki kekuatan mengikat sebagai bukti yang kuat, bukan bukti yang sempurna sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1870 KUH Perdata.

Kata kunci: Akta Otentik, Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, Kekuatan Pembuktian.

I. Pendahuluan

A. Latar Belakang Permasalahan

Pejabat Pembuat Akta Tanah¹ memiliki peran dan kedudukan sentral dalam pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah yang diamanatkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960² Tentang Peraturan

Dasar Pokok-Pokok Agraria dan diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997³ yang mencabut

Republik Indonesia Nomor 2043, untuk selanjutnya dalam penulisan ini disebut / ditulis “UU Nomor 5 Tahun 1960,” atau “UU No. 5 Tahun 1960,” atau “UU 5/1960,” atau “UU Pokok Agraria,” atau “UU PA.” UU No. 5 Tahun 1960 ini mulai berlaku sejak tanggal 24 September 1960. (*vide* KELIMA)

³Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP Nomor 24 Tahun 1997, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696, untuk selanjutnya dalam penulisan ini akan ditulis/disebut “PP No. 24 Tahun 1997,” atau “PP 24/1997.” PP No. 24 Tahun 1997 ini mulai berlaku 3 (tiga) bulan sejak tanggal diundangkan,

¹Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk selanjutnya dalam penulisan ini akan ditulis/disebut “PPAT.”

²Indonesia, *Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU Nomor 5 Tahun 1960, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara

dan menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961⁴ dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum tertentu itu.

Kecenderung umum kekuatan pembuktian akta Pejabat Pembuat Akta Tanah⁵ sebagai akta otentik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata⁶ konsekuensinya sering disamakan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 KUH Perdata.

Sering diabaikan pengaturan Peraturan Jabatan PPAT dan pengaturan tentang akta PPAT itu sebagai akta otentik harus diselaraskan dengan hukum tanah nasional⁷ yang diatur dan bersumber

utama pada UU 5/1960 terutama sistem pendaftaran tanah.

Pengaturan Peraturan Jabatan PPAT diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah⁸ sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016⁹ tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah serta peraturan pelaksanaannya lebih lanjut diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun

*peraturan yang bukan pelaksanaan UU 5/1960, yang sudah dikeluarkan sesudah tanggal 24 September 1960 karena sesuatu masa perlu diatur (misalnya Undang-Undang Nomor 51/Prp/1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak atau Kuasanya; e. Peraturan-peraturan lama yang untuk sementara masih berlaku, berdasarkan ketentuan Pasal-pasal peralihan (ini merupakan bagian hukum tanah positif, bukan bagian hukum tanah nasional), maupun norma-norma hukum tidak tertulis berupa hukum adat yang sudah disaneer berdasarkan ketentuan Pasal 5, Pasal 56, Pasal 58 UU 5/1960 dan hukum kebiasaan baru yang bukan hukum adat termasuk yurisprudensi dan praktik administrasi yang dapat mengisi dan melengkapi kekosongan pengaturan norma hukum. Lihat Boedi Harsono, *Op.Cit.*, hlm. 255-257 serta hlm. 214-215.*

⁸Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP Nomor 37 Tahun 1998, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746, untuk selanjutnya dalam penulisan ini akan ditulis/disebut "**PP Nomor 37 Tahun 1998**," atau "**PP No. 37 Tahun 1998**," atau "**PP 37/1998**." PP No. 37 Tahun 1998 ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan. Diundangkan pada tanggal 5 Maret 1998 (*vide* Pasal 38).

⁹Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP Nomor 24 Tahun 2016, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5893, untuk selanjutnya dalam penulisan ini akan ditulis/disebut "**PP Nomor 24 Tahun 2016**," atau "**PP No. 24 Tahun 2016**," atau "**PP 24/2016**." PP No. 24 Tahun 2016 ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan. Diundangkan pada tanggal 22 Juni 2016 (*vide* Pasal II Angka 6).

8 Oktober 1997. Diundangkan pada tanggal 8 Juli 1997 (*vide* Pasal 66).

⁴Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP Nomor 10 Tahun 1961, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1961 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2171, untuk selanjutnya dalam penulisan ini akan ditulis/disebut "**PP No. 10 Tahun 1961**," atau "**PP 10/1961**." PP No. 10 Tahun 1961 ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan. Diundangkan pada tanggal 23 Maret 1961 (*vide* Pasal 46). Dengan demikian PP 10/1961 berlaku sejak tanggal 23 Maret 1961 sampai dengan tanggal 7 Oktober 1997.

⁵akta Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk selanjutnya dalam penulisan ini akan ditulis/disebut "**akta PPAT**."

⁶Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgelijk Wetboek*, secara umum disingkat juga BW), diumumkan pada tanggal 30 April 1847 dalam *Staatsblad* tahun 1847 Nomor 23, dan mulai berlaku di Indonesia pada tanggal 1 Mei 1848. Lihat Mokhammad Najih dan Soimin, *Pengantar Hukum Indonesia*, Cet. 1, (Malang: Setara Press, 2012), hlm. 183-184, untuk selanjutnya dalam penulisan ini disebut / ditulis "**KUH Perdata**."

⁷Hukum tanah nasional merupakan ketentuan-ketentuan nasional tentang tanah baik yang tertulis berupa peraturan perundang-undangan meliputi a. UUD 1945 khususnya Pasal 33 ayat (3); b. UU 5/1960; c. peraturan pelaksanaan UU 5/1960; d.

1999¹⁰ tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana diubah dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006¹¹ Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Sedangkan pengaturan bentuk akta PPAT diatur dalam PP 24/1997 dan PP 37 Tahun 1998 sebagaimana diubah dengan PP 24/2016, sedangkan mengenai bentuk, isi, dan jenis serta cara pembuatan akta PPAT lebih lanjut diatur dan ditetapkan dalam Peraturan Menteri oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997¹² tentang Ketentuan

Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana diubah dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 8 Tahun 2012¹³ Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Kehadiran PPAT sebagai pejabat publik merupakan jawaban atas kebutuhan masyarakat akan kepastian hukum atas setiap perbuatan hukum tertentu berkenaan dengan tanah yang mereka lakukan. Karena berdasarkan Peraturan Jabatan PPAT, PPAT adalah satu-satunya pejabat yang diberi wewenang umum untuk membuat akta atas setiap perbuatan hukum tertentu berkenaan dengan tanah.

Menelusuri ketentuan yang mengatur kedudukan dan kekuatan mengikat suatu akta PPAT sebagai akta otentik dalam sistem pembuktian menarik untuk dilakukan.

Dari uraian diatas, menarik dan perlu dilakukan pengkajian berkenaan dengan kedudukan dan kekuatan mengikat suatu

¹⁰Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1999, untuk selanjutnya dalam penulisan ini disebut / ditulis “**PMNA/Ka.BPN No. 4 Tahun 1999**,” atau “**PMNA/Ka.BPN 4/1999**.” **PMNA/Ka.BPN No. 4 Tahun 1999** ini mulai berlaku sejak diundangkan, diundangkan tanggal **30 Maret 1999**. (*vide* Pasal 41).

¹¹Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006, untuk selanjutnya dalam penulisan ini disebut / ditulis “**PerKa.BPN No. 1 Tahun 2006**,” atau “**PerKa.BPN 1/2006**.” **PerKa.BPN No. 1 Tahun 2006** ini mulai berlaku sejak diundangkan, diundangkan tanggal **16 Mei 2006**. (*vide* Pasal 72). PerKa.BPN No. 1 Tahun 2006 ini mencabut dan menggantikan **PerKa.BPN No. 4 Tahun 1999**. Pasal 1 angka 4.

¹²Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Permenneq Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997, untuk selanjutnya dalam penulisan ini cukup disebut dan disingkat “**PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997**” atau “**PMNA/Ka.BPN No. 3 Tahun 1997**” atau

“**PMNA/Ka.BPN 3/1997**.” PMNA/Ka.BPN 3/1997 ini mulai berlaku pada tanggal 08 Oktober 1997 (*vide* Pasal 197). Diundangkan pada tanggal 01 Oktober 1997.

¹³Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Peraturan Kepala BPN Nomor 8 Tahun 2012, untuk selanjutnya dalam penulisan ini cukup disebut dan disingkat “**Perka.BPN Nomor 8 Tahun 2012**” atau “**Perka.BPN No. 8 Tahun 2012**” atau “**Perka.BPN 8/2012**.” Perka.BPN 8/2012 ini mulai berlaku pada tanggal 02 Januari 2013 (*vide* angka 3 Pasal II). Ditetapkan pada tanggal 27 Desember 2012.

akta PPAT dalam sistem pembuktian tersebut.

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, peneliti melakukan penelitian dengan judul “*Kedudukan Dan Kekuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Sistem Pembuktian Berdasarkan Hukum Tanah Nasional.*”

B. Rumusan Masalah

Bertolak dari uraian latar belakang permasalahan tersebut, dapat dirumuskan permasalahan yang akan dikaji dalam penelitian ini dibatasi pada pokoknya sebagai berikut:

1. Apakah akta PPAT berdasarkan hukum tanah nasional berkedudukan sebagai akta otentik?
2. Bagaimanakah kekuatan mengikat akta PPAT berdasarkan hukum tanah nasional?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

Secara teoritis penelitian ini diharapkan dapat mengembangkan ilmu pengetahuan hukum pada umumnya, khususnya hukum perdata di Indonesia terkait dengan masalah akta PPAT berdasarkan hukum tanah nasional berkedudukan sebagai akta otentik. Kemudian diharapkan juga dapat digunakan sebagai referensi yang dapat ikut menunjang ilmu pengetahuan hukum perdata dan kenotariatan serta pertanahan di Indonesia. Selanjutnya penelitian ini diharapkan juga dapat berguna secara praktis, yaitu menjadi pegangan dan pedoman bagi praktisi hukum dan para pencari keadilan untuk mengajukan gugatan berkenaan dengan kedudukan akta PPAT berdasarkan hukum tanah nasional berkedudukan sebagai akta otentik, serta para Hakim dalam memeriksa, memutus dan mengadili

gugatan berkenaan dengan kedudukan akta PPAT berdasarkan hukum tanah nasional berkedudukan sebagai akta otentik. Penelitian ini juga diharapkan dapat berguna bagi kalangan masyarakat luas ketika hendak mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri.

D. Studi Pustaka

1. Pembuktian Pada Umumnya

Alat bukti dalam perkara perdata diatur dalam dan berdasarkan ketentuan Pasal 164 HIR¹⁴ atau Pasal 284 RBG¹⁵ atau Pasal 1866 KUH Perdata adalah sebagai berikut:

- a. Surat.
- b. Saksi.
- c. Persangkaan-persangkaan.
- d. Pengakuan, dan;
- e. Sumpah.

Salah satu alat bukti dalam peradilan perdata adalah surat atau tulisan yang diatur dalam Pasal 138 HIR/Pasal 164 RBg, Pasal 165 HIR, Pasal 167 HIR, Pasal 285 RBg sampai dengan Pasal 305 RBg, dan Pasal 1867 sampai dengan Pasal 1894 KUH Perdata.

Dari beberapa pendapat mengenai pengertian alat bukti tulisan, antara lain menurut A. Pitlo,¹⁶ Teguh Samudera,¹⁷ dan

¹⁴HIR (*Het Herziene Indonesisch Reglement* ; Reglemen Indonesia Yang Diperbaharui), dimuat dalam *Staatsblad* 1941 Nomor 44.

¹⁵RBg (*Rechtsreglement Buitengewesten* ; Reglemen Acara Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura), dimuat dalam *Staatsblad* tahun 1927 Nomor 227.

¹⁶Menurut A. Pitlo, alat pembuktian dengan bentuk tertulis yang disebut dengan surat adalah membawa tanda tangan bacaan yang berarti menerjemahkan suatu isi pikiran. *Lihat* A. Pitlo, *Pembuktian dan Daluwarsa*, Cet. 2, (Jakarta: PT. Intermedia, 1986), hlm. 51.

¹⁷Menurut Teguh Samudera, surat adalah suatu pernyataan buah pikiran atau isi hati yang diwujudkan dengan tanda-tanda bacaan dan dimuat dalam sesuatu benda. *Lihat* Teguh Samudera, *Hukum Pembuktian dalam Acara Perdata*, (Bandung: Alumni, 1992), hlm. 37.

H. Riduan Syahrani,¹⁸ dapat dimaknai bahwa alat bukti tulisan adalah segala sesuatu yang memuat tanda-tanda bacaan yang merupakan buah pikiran atau isi hati dari orang yang membuatnya.

2. Akta Pada Umumnya

a. Pengertian Akta

Kata *akta* atau *akte* berasal dari bahasa latin "*acta*" yang berarti *surat* atau *tulisan*¹⁹ atau sesuatu yang tertulis untuk bukti.²⁰ Sedangkan tulisan (*geschrift*) menurut Asser-Anema sebagaimana dikutip oleh Tan Thong Kie adalah pengemban tanda-tanda baca yang mengandung arti serta bermanfaat untuk menggambarkan suatu pikiran.²¹

Pendapat berbeda dikemukakan oleh R. Subekti, kata *akta* bukan berarti *surat* melainkan harus diartikan dengan *perbuatan hukum*, berasal dari kata *acte* yang dalam bahasa Perancis berarti perbuatan.²²

Lebih lanjut R. Subekti dalam perspektif hukum pembuktian menyatakan bahwa suatu akta merupakan suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat

untuk dapat dijadikan bukti bila ada suatu peristiwa dan ditanda tangani.²³

Sedangkan menurut Sudikno Mertokusumo, akta adalah surat yang diberi tanda tangan atau ditandatangani para pihak yang membuatnya, yang memuat peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu, hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.²⁴

b. Jenis-jenis Akta

Dari ketentuan yang diatur dalam Pasal 1867²⁵ KUH Perdata dapat diketahui bahwa tulisan terdiri atas 2 (dua) macam tulisan yaitu tulisan otentik atau tulisan resmi (*authentiek*) dan tulisan di bawah tangan (*onderhands*).²⁶

Ad. 1) Akta Otentik

Pengertian dan makna akta otentik diatur dalam Pasal 1868²⁷ KUH Perdata dan Pasal 165²⁸ HIR/Pasal 185 RBg, dengan unsur-unsur sebagai berikut:

²³R. Subekti (b), *Hukum Pembuktian*, Cet. 8, (Jakarta: Penerbit Pradnya Paramita, 1987), hlm. 27.

²⁴Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Ed. Revisi, Cet. 1, (Yogyakarta: CahayaAtma Pustaka, 2013), hlm. 158.

²⁵KUH Perdata Pasal 1867 "*Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan dibawah tangan.*"

²⁶R. Subekti (b), *Op.Cit*, hlm. 178.

²⁷KUH Perdata Pasal 1868 "*Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk ditempatkan dimana akte dibuatnya.*"

²⁸HIR Pasal 165 "*Akte otentik, yaitu suatu surat yang diperbuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa akan membuatnya, mewujudkan bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta sekalian orang yang mendapat hak daripadanya, yaitu tentang segala hal, yang tersebut didalam surat itu dan juga tentang yang tercantum dalam surat itu sebagai pemberitahuan sahaja, tetapi yang tersebut kemudian itu hanya sekedar yang diberitahukan itu langsung berhubungan dengan pokok dalam akte itu.*" Mr R. Tresna, *Komentar HIR*, Cet. 18, (Jakarta: PT Pradnya Paramita, 2005), hlm. 142.

¹⁸Menurut H. Riduan Syahrani, alat bukti tulisan ialah segala sesuatu yang memuat tanda-tanda bacaan yang dapat dimengerti dan mengandung suatu pikiran tertentu. *Lihat* H. Riduan Syahrani, *Buku Materi Dasar Hukum Acara Perdata*, Ed. Revisi, Cet. 6, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2013), hlm. 91.

¹⁹Algra N.E., H.R.W. Gokkel,dkk, *Kamus Istilah Hukum Fockema Andrae, Belanda Indonesia*, [Fockema Andreas's rechtsgeleerd Handwoordenboek], diterjemahkan oleh Saleh Adi Winata, A Teloeki, H. Boerhamoeddin St Boen, Cet. 1, (Bandung: Binacipta, 1983), hlm. 16.

²⁰H.R.W. Gokkel dan N. Van der wal, *Istilah Hukum Latin Indonesia*, [Juridish Latijn], diterjemahkan oleh S. Adi Winata, A Teloeki, H. Boerhamoeddin St Boen, Cet. 2, (Jakarta: PT Intermedia, 1986), hlm. 10.

²¹Tan Thong Kie, *Studi Notariat Dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, Cet. 2, (Jakarta: PT Ichtiar Baru van Hoeve, 2011), hlm 441

²²R. Subekti (a), *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cet. 15, (Jakarta: PT. Intermedia, 1980), hlm. 29.

- a) akta itu harus dibuat oleh atau dihadapan seorang Pejabat Umum

Akta otentik terutama memuat keterangan seorang pejabat, yang menerangkan apa yang dilakukannya dan dilihat dihadapannya.²⁹

Sebagai keterangan dari seorang pejabat bahwa apa yang dikatakan pejabat itu adalah sebagai yang dilihatnya dianggap sebagai benar terjadi dihadapannya, maka kekuatan pembuktiannya berlaku bagi setiap orang. Karena akta otentik itu merupakan risalah dari pejabat, maka hanyalah merupakan bukti daripada apa yang terjadi dihadapannya saja.³⁰

Pejabat umum yang dimaksud adalah pejabat yang diberi wewenang berdasarkan Undang-undang dalam batas wewenang yang telah ditetapkan dengan tegas dan jelas dalam Undang-undang yang bersangkutan, misalnya notaris, hakim, jurusita pada suatu Pengadilan, Pegawai pencatatan sipil (*ambtenaar burgerlijke stand*) dan sebagainya.

Secara garis besar pejabat yang berwenang membuat akta otentik antara lain sebagai berikut:³¹

- (1) Di bidang hukum publik oleh Pejabat Tata Usaha Negara (Pejabat TUN)

Seperti Kartu Tanda Penduduk (KTP), Surat Izin Mengemudi (SIM), Izin Mendirikan Bangunan (IMB), Izin Pergudangan, Passpor dan sebagainya, semuanya dibuat oleh Pejabat TUN. Namun

²⁹Sudikno Mertokusumo, *Op.Cit.*, hlm. 171.

³⁰*Ibid*, hlm. 124.

³¹M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata: Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Ed. 2, Cet. 1, (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), hlm. 644-646.

demikian, ada juga akta otentik tertentu yang dibuat oleh Pejabat Yudikatif, seperti Berita Acara Sidang, Surat Penanggalan, Berita Acara Sita, Akta Banding atau Kasasi, yang dibuat oleh Panitera atau jurusita, penetapan atau putusan pengadilan yang dibuat oleh Hakim yang memeriksa, memutus dan mengadili perkara yang bersangkutan.

- (2) Di bidang hukum perdata oleh Notaris

Pada umumnya akta otentik yang meyangkut bidang perdata, dibuat dihadapan Notaris, sebagaimana dimaksud dan berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris³² sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.³³

Kehadiran Notaris sebagai pejabat publik merupakan jawaban atas kebutuhan

³² Indonesia, *Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris*, UU Nomor 30 Tahun 2004, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432, dalam penulisan ini cukup disebut dan disingkat “UU Nomor 30 Tahun 2004” atau “UU No. 30 Tahun 2004” atau “UU 30/2004.”

³³Indonesia, *Undang-Undang Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, UU Nomor 2 Tahun 2014, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491, untuk selanjutnya dalam penulisan ini cukup disebut dan disingkat “UU Nomor 2 Tahun 2014” atau “UU No. 2 Tahun 2014” atau “UU 2/2014.”

masyarakat akan kepastian hukum atas setiap perikatan yang mereka lakukan, tentunya perikatan yang terkait dengan interaksi kehidupan sehari-hari dan juga usaha perdagangan. Karena berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris,³⁴ Notaris adalah satu-satunya pejabat yang diberi wewenang umum untuk membuat akta perikatan, sebagai suatu akta otentik.³⁵

Akan tetapi dalam hal tertentu bisa juga Pejabat TUN seperti akta nikah dibuat dihadapan Pegawai Pencatatan Nikah (PPN) di Kantor Urusan Agama (KUA) bagi mereka yang beragama Islam dan dihadapan Pegawai Catatan Sipil bagi yang non Islam.

Akta otentik itu dapat dibedakan 2 (dua) bagian besar sebagai berikut:³⁶

- (a) akta yang dibuat oleh (*door*)³⁷ Pejabat (*ambtelijke aktan, acte*

³⁴UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris sebagaimana diubah dengan UU No. 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, untuk selanjutnya sebagai satu kesatuan dalam penulisan ini cukup disebut dan disingkat “UU Jabatan Notaris” atau “UU JN” atau “UU JN (UU No. 30 Tahun 2004 Jo. UU No. 2 Tahun 2014)” atau “UU JN (UU 30/2004 Jo. UU 2/2014).”

³⁵UU Jabatan Notaris, Pasal 1 angka 1 “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.”

³⁶H.R. Daeng Naja, *Teknik Pembuatan Akta (Buku Wajib Kenotariatan)*, Cet. 1, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2012), hlm. 15. Sudikno Mertokusumo, *Loc.Cit.* M. Yahya Harahap, *Op.Cit.*, hlm. 647.

ambtelik, procesverbaal acte, acta relaas)

Akta yang dibuat oleh Pejabat yang diberi wewenang untuk itu dengan mana pejabat tersebut menerangkan apa yang dilihat serta apa yang dilakukannya.

Pada umumnya akta otentik yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang, berdasarkan permohonan dari yang berkepentingan. Namun ada juga tanpa permintaan dari yang berkepentingan, tetapi pembuatannya dikaitkan dengan fungsi tertentu seperti pembuatan Berita Acara oleh Notaris atau Putusan pengadilan, dibuat berdasarkan pelaksanaan fungsi penegakan hukum yang ditentukan Undang-undang dalam hal ini hukum acara. Jadi inisiatifnya atau kehendak atau keinginan tidak berasal dari orang yang namanya diterangkan dalam akta itu.

- (b) akta yang dibuat dihadapan (*ten overstaan*)³⁸ Pejabat (*aktan overstaan*) oleh para pihak yang memerlukannya (*partij aktan*) atau yang dibuat oleh para pihak dihadapan Pejabat (*partij acte*).

Akta yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu, dengan

³⁷G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris Di Indonesia*, (Jakarta: PT Erlangga, 1980), hlm. 4.

³⁸*Ibid*

akta itu pejabat menerangkan juga apa yang dilihat serta dilakukannya.

Para pihak atas kemauan mereka sendiri, datang ke kantor Pejabat. Dihadapan pejabat para pihak memberi atau menyampaikan keterangan sendiri atau keterangan yang disampaikan dapat berbentuk lisan atau tulisan, lalu para pihak meminta kepada pejabat, agar keterangan yang mereka sampaikan dituangkan dalam bentuk akta. Misalnya akta notaris.

- b) Akta itu dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang

Dalam pembuatan akta otentik tersebut, Pejabat terikat pada syarat-syarat dan ketentuan dalam Undang-undang, sehingga hal itu merupakan jaminan dapat dipercayainya pejabat tersebut, maka daripada itu akta otentik itu cukup dibuktikan oleh akta itu sendiri.

- c) Pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai kewenangan untuk membuat akta itu.

Pejabat yang membuat akta tersebut berwenang untuk membuat akta otentik tersebut karena jabatan (*ambt*) baik berdasarkan pengangkatan ataupun karena penunjukan yang diperintahkan / diamanatkan oleh Undang-undang.

Pejabat tersebut memang berwenang membuat akta otentik tersebut baik dari jenis dan materi muatan akta otentik dimaksudkan, maupun juga dari segi para pihak

yang menghadap atau pihak-pihak yang meminta dibuatkan akta otentik tersebut.

- d) Pejabat umum membuat akta dalam daerah / wilayah kerjanya.

Pejabat yang membuat akta tersebut hanya berwenang membuat akta otentik di dalam wilayah kerjanya dan atau di wilayah kedudukannya sesuai dengan yang ditetapkan dalam surat keputusan pengangkatan / penunjukannya berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Undang-undang tertentu yang mendasari kewenangan Pejabat tersebut.

Ad. 2) Surat dibawah tangan

Surat di bawah tangan ialah surat yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan atau tanpa perantaraan dari seorang pejabat.³⁹

Misalnya surat perjanjian jual beli atas sewa menyewa yang dibuat sendiri oleh kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian itu.

3. Hukum Tanah Nasional Dan Sistem Pendaftaran Tanah

Menurut Boedi Harsono, hukum agraria bukan hanya merupakan satu perangkat bidang hukum saja melainkan merupakan satu kelompok berbagai bidang hukum, yang masing-masing mengatur hak-hak penguasaan atas sumber-sumber daya alam tertentu yang termasuk pengertian agraria, terdiri atas:⁴⁰

³⁹Sudikno Mertokusumo, *Op.Cit.*, hlm. 167.
R. Subekti (b), *Op.Cit.*, hlm. 179.

⁴⁰Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Ed. Revisi, Cet. 8, (Jakarta: Djambatan, 1999), hlm. 8.

- a. hukum tanah, yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah, dalam arti permukaan bumi.
- b. hukum air, yang mengatur hak-hak penguasaan atas air.
- c. hukum pertambangan, yang mengatur hak-hak penguasaan atas bahan-bahan galian yang dimaksudkan oleh Undang – Undang Pokok Pertambangan.
- d. hukum perikanan, yang mengatur hak-hak penguasaan atas kekayaan alam yang terkandung di dalam air.
- e. hukum Penguasaan Atas Tenaga dan Unsur-unsur dalam Ruang Angkasa, mengatur hak-hak penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa yang dimaksudkan oleh Pasal 48 UU 5/1960.

Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi sebagaimana disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1)⁴¹ UUPA, sedangkan hak atas tanah⁴² adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.

Berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat (2)⁴³ UUPA, kepada subjek pemegang hak

⁴¹Pasal 4 ayat (1) UUPA “*Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.*”

⁴²Yang dimaksud dengan hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Perkataan “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan. Lihat Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kanjian Komprehensif*, Ed. Pertama, Cet. 1, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012), hlm. 11.

⁴³Pasal 4 ayat (2) UUPA “*Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang*

atau pemegang hak atas tanah diberi wewenang untuk menggunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang di atasnya sekadar diperlukan untuk kepentingan langsung yang berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Pengaturan tanah secara yuridis ini merupakan ruang lingkup hukum tanah. Hukum Tanah menurut Effendi Perangin adalah keseluruhan peraturan-peraturan hukum baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hak-hak Penguasaan atas Tanah yang merupakan lembaga-lembaga hukum dan hubungan-hubungan hukum yang konkret.⁴⁴

Sedangkan menurut Urip Santoso, hukum tanah adalah keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis, yang semuanya mempunyai objek pengaturan yang sama yaitu hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum yang konkret, beraspek publik dan privat, yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis, hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem.⁴⁵

Objek Hukum Tanah adalah hak penguasaan atas tanah⁴⁶ yang dibedakan

bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.”

⁴⁴Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia: Suatu Telaah Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Ed. 1, Cet. 4, (Jakarta : Rajawali, 1986), hlm. 195.

⁴⁵Urip Santoso, *Op.Cit.*, hlm. 11.

⁴⁶Yang dimaksud dengan hak penguasaan atas tanah adalah hak yang berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolok ukur

atas 2 (dua) yaitu Hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum⁴⁷ dan Hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum yang konkret.⁴⁸

Sedangkan dalam kaitannya dengan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan hak atas tanahnya, terdapat 2 (dua) macam asas dalam hubungan hukum antara orang (subjek pemegang hak) dengan tanah yaitu asas *accessie* (asas perlekatan)⁴⁹ dan asas *horizontale scheidig* (asas pemisahan horizontal).⁵⁰

Untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah dalam perspektif hukum tanah nasional maka dilakukanlah pendaftaran tanah. Dengan

pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah. Lihat Urip Santoso, *Op.Cit.*, hlm. 10-11.

⁴⁷Hak penguasaan atas tanah ini belum dihubungkan dengan tanah sebagai objek dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya. Lihat Urip Santoso, *Ibid.*, hlm. 11.

⁴⁸Hak penguasaan atas tanah ini sudah dihubungkan dengan tanah tertentu sebagai objeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya. Hukum Tanah ada yang beraspek publik dan beraspek privat. Hak Bangsa Indonesia atas tanah beraspek publik dan privat, Hak menguasai negara atas tanah beraspek publik, hak ulayat masyarakat Hukum Adat beraspek publik dan privat, dan hak perseorangan atas tanah beraspek privat. Lihat *Ibid.*, hlm. 11-12.

⁴⁹Dalam asas ini, bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah merupakan satu kesatuan; bangunan dan tanaman tersebut bagian dari tanah yang bersangkutan. Hak atas tanah dengan sendirinya, karena hukum meliputi juga pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah yang dihaki, kecuali kalau ada kesepakatan lain dengan pihak yang membangun atau menanamnya. Perbuatan hukum mengenai tanah dengan sendirinya karena hukum juga meliputi bangunan dan tanaman yang ada di atasnya. Lihat *Ibid.*, hlm. 12.

⁵⁰Dalam asas ini, bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah bukan merupakan bagian dari tanah. Hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya. Perbuatan hukum mengenai tanah tidak dengan sendirinya meliputi bangunan dan tanaman milik yang punya tanah yang ada di atasnya. Jika perbuatan hukumnya dimaksudkan meliputi juga bangunan dan tanamannya, maka hal ini secara tegas harus dinyatakan dalam akta yang membuktikan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan. Lihat *Ibid.*

diselenggarakannya pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang berkepentingan dapat dengan mudah mengetahui status atau kedudukan suatu bidang tanah tertentu yang ingin diketahuinya berkenaan dengan letak, batas-batas dan luasnya serta siapa pemegang haknya dan beban-beban yang melekat di atas bidang tanah tersebut.⁵¹

Ketentuan pendaftaran tanah merupakan tindak lanjut dari Pasal 19⁵² UU 5/1960, ketentuan lebih lanjut diatur dalam PP 10/1961 yang telah dicabut dan diganti PP 24/1997, dengan ruang lingkup kegiatan pendaftaran tanah⁵³ meliputi:⁵⁴

- a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah, yang menghasilkan peta-peta pendaftaran dan surat ukur, sehingga diperoleh kepastian mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang bersangkutan, atau dikenal sebagai asas *sepcialiteit*.

⁵¹Effendi Perangin, *Op.Cit.*, hlm. 95.

⁵²UU 5/1960 Pasal 19 (1) "Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah." (2) "Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi: a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah; b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat." (3) "Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria." (4) "Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut."

⁵³PP 24/1997 Pasal angka 1 "Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya."

⁵⁴Effendi Perangin, *Op.Cit.*, hlm. 97.

- b. pendaftaran hak-hak atas tanah termasuk hak jaminan atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut serta beban-beban lainnya yang menyertai dan melekat atas bidang tanah yang bersangkutan, maupun keterangan tentang siapa subjek pemegang hak yang berhak atas bidang tanah yang bersangkutan, atau dikenal sebagai asas *openbaarheid*, dan;
- c. pemberian surat-surat tanda bukti hak berupa sertifikat, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Sistem pendaftaran tanah⁵⁵ yang dipergunakan dalam dan berdasarkan UU 5/1960 adalah sistem negatif bertendensi positif. Artinya kelemahan sistem negatif diminimalisir dengan cara-cara sedemikian rupa sehingga kepastian hukum dapat dicapai.⁵⁶

Meskipun kemungkinan timbulnya gugatan atas dan terhadap eksistensi surat

tanda bukti hak atas tanah yang dikeluarkan oleh Pemerintah, Pemerintah berupaya memberikan kepastian hukum semaksimalnya kepada pemegang hak bidang tanah yang bersangkutan dengan cara antara lain sebagai berikut:⁵⁷

- 1) pada waktu pelaksanaan pengukuran bidang tanah bersebelahan harus menyaksikan dan menyetujui batas-batas bidang tanah tersebut, sesuai dengan asas *contradictoire delimitatie*;
- 2) pengumuman terhadap permohonan hak selama 2 (dua) bulan untuk memberikan kesempatan kepada pihak lain apabila berkeberatan terhadap data bidang tanah yang bersangkutan.

Sifat pembuktian sertifikat hak atas tanah sebagai surat tanda bukti hak atas tanah berkaitan dengan sistem publikasi dalam pendaftaran tanah yaitu sistem *publikasi positif* dengan sistem pendaftaran hak (*registration of titles*)⁵⁸ dan sistem

⁵⁵Dalam kegiatan pendaftaran tanah dikenal 2 (dua) sistem yaitu sistem *positif* dan sistem *negatif*. Pada *sistem positif* apa yang tercantum dalam buku pendaftaran tanah dan surat tanda bukti hak yang dikeluarkan oleh Pemerintah merupakan alat pembuktian yang mutlak. Pihak Ketiga yang beritikad baik yang bertindak atas dasar bukti tersebut memperoleh perlindungan mutlak, walaupun kemudian ternyata keterangan-keterangan yang tercantum dalam buku pendaftaran tanah dan surat tanda bukti hak tersebut tidak benar, pihak yang dirugikan memperoleh kompensasi dalam bentuk lain. Sedangkan pada sistem *negatif*, surat tanda bukti hak berlaku sebagai alat pembuktian yang **kuat**, sehingga keterangan-keterangan yang tercantum dalam surat tanda bukti hak tersebut kekuatan hukum dan harus diterima oleh Hakim sebagai keterangan yang benar, selama dan sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya berdasarkan alat bukti lain. Dalam sistem negatif ini Pengadilan diberi peran yang penting untuk memutuskan alat pembuktian mana yang benar, konsekuensinya manakala ternyata keterangan dalam pendaftaran tanah dan surat tanda bukti hak tidak benar, maka diadakan perubahan dan pembetulan seperlunya. *Lihat Ibid.*, hlm. 97-98.

⁵⁶*Ibid.*, hlm. 98. Bahwa UU 5/1960 tidak memerintahkan dipergunakan sistem *positif*, dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 19 ayat (2) sub huruf c yang dapat dimaknai bahwa surat tanda bukti hak yang akan dikeluarkan oleh Pemerintah berlaku sebagai **alat pembuktian yang kuat, bukan alat pembuktian yang mutlak**.

⁵⁷Waskito dan Hadi Arnowo, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Di Indoensia*, Ed. 1, Cet. 1, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2019), hlm. 7-8.

⁵⁸Dalam sistem pendaftaran hak (*registration of titles*) termasuk penciptaan hak baru dan perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan hak atas tanah juga harus dibuktikan dengan **akta (deeds)**, tetapi penyelenggaraan pendafatrannya, BUKAN AKTANYA yang didaftarkan melainkan hak atas tanahnya, dimana *akta* hanya merupakan sumber data tentang hak atas tanah yang bersangkutan. Untuk itu dalam sistem pendaftaran hak (*registration of titles*), disediakan daftar isian (register) yang memuat data baik data fisik maupun data yuridis atas bidang tanah yang bersangkutan termasuk perubahan datanya berdasarkan adanya perbuatan hukum tertentu atas bidang tanah yang bersangkutan. Berdasarkan Pasal 29 PP 24/1997, sistem publikasi yang dianut di Indonesia adalah sistem *publikasi positif* dengan sistem pendaftaran hak (*registration of titles*). *Lihat I Ketut Oka Setiawan, Hukum Pendaftaran Tanah & Hak Tanggungan*, Cet. 1, (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), hlm. 33. *Lihat juga* PP 24/1997 Pasal 29 Ayat (1) *Hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan, dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut*. Ayat (2) *Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya*

publikasi negatif dengan sistem pendaftaran akta (*registration of deed*).⁵⁹

PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.⁶⁰

4. Akta PPAT

a. Pengertian Akta PPAT

Pengertian akta PPAT berdasarkan peraturan perundang-undangan, antara lain sebagai berikut:

- 1) Pasal 1 angka 4 PP 37/1998 dinyatakan sebagai berikut:

“Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”

- 2) Pasal 1 angka 4 PP 24/2016 dinyatakan sebagai berikut:

“Akta PPAT adalah Akta yang dibuat dihadapan PPAT sebagai BUKTI telah

pada surat ukur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah di daftar menurut Peraturan Pemerintah ini. Ayat (3) Pembukuan hak sebagaimana dimaksud ayat (1) dilakukan berdasarkan alat bukti yang dimaksud dalam Pasal 23 dan berita acara pengesahan sebagaimana dimaksud Pasal 28.

⁵⁹Sistem *publikasi negatif* dengan sistem pendaftaran akta (*registration of deed*) yang didaftar adalah AKTAny, sehingga kegiatan pendaftaran dalam sistem ini adalah pembubuhan catatan pada akta yang bersangkutan bahwa akta tersebut telah didaftar. Karenanya berpindah hak atas tanah terjadi pada saat pendaftaran akta peralihan hak atas tanah dan balik namanya. *Lihat Ibid.*, hlm. 32.

⁶⁰Pasal 2 Ayat (1) PP 37/1998.

dilaksanakannya PERBUATAN HUKUM tertentu mengenai HAK atas TANAH atau Hak milik atas satuan rumah susun.”

- 3) Pasal 1 angka 4 PerKa.BPN 1/2006 dinyatakan sebagai berikut:

“Akta PPAT adalah *akta tanah* yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”

Dengan demikian akta PPAT adalah akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu atas dan terhadap hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dibuat dihadapan PPAT.

b. Pengertian, Persyaratan Pengangkatan dan jenis-jenis PPAT

- 1) Pengertian PPAT berdasarkan perundang-undangan

Adapun pengertian PPAT berdasarkan perundang-undangan yang diteliti, antara lain sebagai berikut:

- a) Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996⁶¹ tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, dinyatakan sebagai berikut:

⁶¹Indonesia, *Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, UU Nomor 4 Tahun 1996, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632), untuk selanjutnya dalam penulisan ini disebut / ditulis “UU No. 4 Tahun 1996,” atau “UU 4/1996,” atau “Undang-Undang Hak Tanggungan,” atau “UU Hak Tanggungan,” atau “UU HT.” UU No. 4 Tahun 1996 ini mulai berlaku sejak tanggal diundangkan, diundangkan pada tanggal 9 April 1996 (*vide* Pasal 31).

“Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

- b) Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996⁶² tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, dinyatakan sebagai berikut:

“Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah.”

- c) Pasal 1 angka 24 PP 24/1997 dinyatakan sebagai berikut:

“Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.”

- d) Pasal 1 angka 1 PP 37/1998 dinyatakan sebagai berikut:

“Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat **akta-akta otentik** mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas

tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”

- e) Pasal 1 angka 1 PP 24/2016 dinyatakan sebagai berikut:

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat **akta-akta otentik** mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”

- f) Pasal 1 angka 1 PMNA/Ka.BPN 4/1999 dinyatakan sebagai berikut:

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.”

- g) Pasal 1 angka 1 PerKa.BPN 1/2006 dinyatakan sebagai berikut:

“Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”

Dengan demikian PPAT adalah Pejabat yang berwenang membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu atas dan terhadap hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun baik yang dibuat dihadapan atau oleh PPAT.

⁶²Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai atas Tanah*, PP Nomor 40 Tahun 1996, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3643, untuk selanjutnya dalam penulisan ini disebut / ditulis “**PP Nomor 40 Tahun 1996**,” atau “**PP No. 40 Tahun 1996**,” atau “**PP 40/1996**.”

Selain PPAT ada juga PPAT Sementara⁶³ dan PPAT Khusus⁶⁴ yang diatur dalam Peraturan Jabatan PPAT beserta peraturan pelaksanaannya.

2) Persyaratan Pengangkatan PPAT

Syarat untuk dapat diangkat menjadi PPAT, diatur Pasal 6⁶⁵ PP 37/1998 dan Pasal 11⁶⁶ dan Pasal 15⁶⁷ serta Pasal 17⁶⁸ PerKa.BPN 1/2006.

⁶³Pasal 1 angka 2 PerKa.BPN 1/2006 *PPAT Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.*

⁶⁴Pasal 1 angka 3 PerKa.BPN 1/2006 *PPAT Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu.*

⁶⁵Pasal 6 PP 37/1998 *Syarat untuk dapat diangkat menjadi PPAT adalah: a. Warga Negara Indonesia; b. berusia paling rendah 22 (dua puluh dua) tahun; c. berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh Instansi Kepolisian setempat; d. tidak pernah dituduh pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih; e. sehat jasmani dan rohani; f. berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan atau lulusan program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan; g. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan; dan h. telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan pada kantor PPAT paling sedikit 1 (satu) tahun, setelah lulus pendidikan kenotariatan.*

⁶⁶Pasal 11 PerKaBPN 1/2006 (1) PPAT diangkat oleh Kepala Badan.; (2) Untuk dapat diangkat sebagai PPAT, yang bersangkutan harus lulus ujian PPAT yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.; (3) Ujian PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diselenggarakan untuk mengisi formasi PPAT di kabupaten/kota yang formasi PPATnya belum terpenuhi.

⁶⁷Pasal 15 PerKaBPN 1/2006 (1) Calon PPAT yang telah lulus ujian PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2), mengajukan permohonan pengangkatan sebagai PPAT kepada Kepala Badan sesuai bentuk sebagaimana tercantum

c. Pengertian Perbuatan Hukum Tertentu dan Ruang Lingkup Akta PPAT

Pengertian perbuatan hukum⁶⁹ tertentu mengenai hak atas tanah yang

dalam Lampiran I.; (2) Permohonan pengangkatan sebagai PPAT, dilengkapi dengan persyaratan: a. Surat Keterangan Catatan Kepolisian (SKCK) dan/atau surat keterangan yang pada intinya menerangkan tidak pernah melakukan tindak pidana kejahatan yang dikeluarkan oleh Instansi Kepolisian; b. Surat keterangan kesehatan dari dokter umum atau dokter spesialis yang menyatakan bahwa yang bersangkutan sehat jasmani dan rohani; c. Surat pernyataan bermeterai cukup dari yang bersangkutan yang menyatakan kesediaannya untuk ditunjuk sebagai penerima protokol PPAT lain; d. Surat pernyataan bermeterai cukup dari yang bersangkutan yang menyatakan tidak rangkap jabatan; e. fotocopy sertifikat Pendidikan dan Pelatihan Pertama PPAT yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang; f. daftar riwayat hidup; dan; g. fotocopy ijazah Program Pendidikan Spesialis Notariat atau Magister Kenotariatan yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang; atau h. fotocopy ijazah S1 dan Program Pendidikan Khusus PPAT yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang.

⁶⁸Pasal 17 PerKaBPN 1/2006 (1) Bagi calon PPAT yang akan diangkat sebagai PPAT, sebelum melaksanakan tugasnya wajib mengikuti pembekalan teknis pertanahan yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang penyelenggaraannya dapat bekerja sama dengan organisasi profesi PPAT.; (2) Keputusan pengangkatan PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 diberikan kepada yang bersangkutan setelah selesai pelaksanaan pembekalan teknis pertanahan.; (3) Tembusan keputusan pengangkatan PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 disampaikan kepada pemangku kepentingan.; (4) Untuk keperluan pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan PPAT, setelah menerima keputusan pengangkatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), calon PPAT wajib melapor kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat paling lambat 3 (tiga) bulan.; (5) Apabila calon PPAT tidak melapor dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4), maka keputusan pengangkatan PPAT yang bersangkutan dibatalkan demi hukum.

⁶⁹Perbuatan hukum (*rechtshandelingen*; *judicial act*) menurut Para Ahli: 1. Dudu Duswara Machmudin, Perbuatan Hukum adalah segala perbuatan yang sengaja dilakukan untuk menimbulkan hak dan kewajiban. Lihat Dudu Duswara Machmudin, *Pengantar Ilmu Hukum: Sebuah Sketsa*, Cet. 3., (Bandung: PT. Refika Aditama, 2010), hlm. 43-49.; 2. Menurut Endrik Safudin, Perbuatan hukum adalah setiap perbuatan subjek hukum baik manusia (*natuurlijke persoon*) atau badan hukum (*rechtspersoon*) yang akibatnya dikehendaki dan diatur

diatur dalam UU No. 5 Tahun 1960 beserta peraturan pelaksanaannya atau perbuatan hukum tertentu mengenai hak milik atas satuan rumah susun yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun

oleh hukum. Lihat Endrik Safudin, *Dasar-dasar Ilmu Hukum*, Cet. 1, (Malang: Setara Press, 2017), hlm. 29-30. Dengan demikian unsur-unsur perbuatan hukum adalah sebagai berikut: 1. perbuatan itu harus dilakukan oleh subjek hukum, 2. perbuatan itu akibatnya diatur oleh hukum, dan 3. perbuatan itu akibatnya dikehendaki oleh subjek hukum yang melakukan perbuatan tersebut. Lihat Mahfud Fahradi dan KH. A. Hasyim Nawawie, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cet. 1, (Bandung: PT. Refika Aditama, 2019), hlm. 134. Perbuatan hukum secara umum berdasarkan KUH Perdata dibagi menjadi: 1. Perbuatan yang akibatnya diatur oleh hukum merupakan perbuatan seseorang yang memiliki akibat hukum yang telah diatur oleh hukum, meskipun subjek hukum yang bersangkutan tidak menghendakinya, seperti perbuatan mengurus kepentingan orang lain secara sukarela tanpa adanya suruhanseperti yang wajib hingga selesai (*zaakwarneming*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1354 KUH Perdata.; dan 2. Perbuatan yang bertentangan dengan hukum (*onrechtmatige daad*), merupakan perbuatan aktif atau pasif yang bertentangan dengan hukum dan merugikan orang lain sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Lihat Dijan Widijowati, *Pengantar Ilmu Hukum*, Ed. I, Cet. 1, (Yogyakarta: Andi, 2018), hlm. 185-186. Perbuatan hukum ditinjau dari segi pihak yang melakukannya dibedakan atas: 1. perbuatan hukum sepihak atau bersegi satu (*eenzijdig*), merupakan perbuatan hukum yang dilakukan oleh satu pihak saja dan menimbulkan hak dan kewajiban pada satu pihak pula, misalnya pembuatan wasiat atau surat wasiat (*testament*) sebagaimana diatur dimaksud dalam Pasal 875 KUH Perdata, pemberian hibah suatu benda sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1666 KUH Perdata, dan lain sebagainya.; dan 2. perbuatan hukum dua pihak atau bersegi dua (timbang balik, *tweezijdig*), merupakan perbuatan hukum yang dilakukan oleh 2 (dua) pihak dan menimbulkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban bagi kedua belah pihak (timbang balik), misalnya Perjanjian Jual Beli sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1457 KUH Perdata, Perjanjian Sewa Menyewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1548 KUH Perdata, dan lain sebagainya.; serta 3. perbuatan hukum banyak pihak atau bersegi banyak, merupakan perbuatan hukum yang dilakukan oleh lebih dari 2 (dua) pihak dan menimbulkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban bagi masing-masing pihak (Para Pihak), misalnya Perjanjian pada Umumnya yang pihaknya lebih dari dua pihak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1313 KUH Perdata. Lihat R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cet. 12, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hlm. 292. Lihat juga Dudu Duswara Machmudin, *Op.Cit.*, hlm. 44-45.

2011⁷⁰ Tentang Rumah Susun yang mencabut dan menggantikan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985⁷¹ tentang Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum berupa *Jual Beli, Tukar Menukar, Hibah, Pemasukan Ke Dalam Perusahaan (inbreng), Pembagian Hak Bersama, Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik, Pemberian Hak Tanggungan, dan Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan* sebagaimana diatur dan dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2)⁷² PP 37/1998.

Lebih lanjut dicermati ketentuan Pasal 2 ayat (2) PP 37/1998 tersebut dihubungkan dengan ketentuan Pasal 37⁷³

⁷⁰Indonesia, *Undang-Undang Tentang Rumah Susun*, UU Nomor 20 Tahun 2011, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252), untuk selanjutnya dalam penulisan ini disebut / ditulis “UU No. 20 Tahun 2011,” atau “UU Rumah Susun,” atau “UU RS” atau “UU RS 2011.” UU No. 20 Tahun 2011 ini mulai berlaku sejak tanggal 10 November 2011.

⁷¹Indonesia, *Undang-Undang Tentang Rumah Susun*, UU Nomor 16 Tahun 1985, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3318), untuk selanjutnya dalam penulisan ini disebut / ditulis “UU No. 16 Tahun 1985,” atau “UU Rumah Susun 1985,” atau “UU RS 1985.” UU No. 16 Tahun 1985 ini mulai berlaku sejak tanggal 31 Desember 1985.

⁷²PP 37/1998 Pasal 2 Ayat (2) *Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut a. jual beli; b. tukar menukar; c. hibah; d. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng); e. pembagian hak bersama; f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik; g. pemberian Hak Tanggungan; h. pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan.*

⁷³PP 24/1997 Pasal 37 Ayat (1) *Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.; Ayat (2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara*

PP 24/1997 serta dihubungkan pula dengan ketentuan Pasal 95⁷⁴ PMNA/Ka.BPN 3/1997, adapun ruang lingkup atau jenis akta PPAT adalah sebagai berikut:

- 1) *Jual Beli* atas bidang tanah hak atau hak milik atas satuan rumah susun terdaftar / bersertipikat dibuktikan dengan adanya *Akta Jual Beli* yang dibuat dihadapan PPAT yang berwenang;
- 2) *Tukar Menukar* atas bidang tanah hak atau hak milik atas satuan rumah susun terdaftar / bersertipikat dibuktikan dengan adanya *Akta Tukar Menukar* yang dibuat dihadapan PPAT yang berwenang;
- 3) *Hibah* atas bidang tanah hak atau hak milik atas satuan rumah susun terdaftar / bersertipikat dibuktikan dengan adanya *Akta Hibah* yang dibuat dihadapan PPAT yang berwenang;
- 4) *Pemasukan Ke Dalam Perusahaan (inbreng)* atas bidang tanah hak atau hak milik atas satuan rumah susun terdaftar / bersertipikat dibuktikan dengan adanya *Akta Pemasukan Ke*

perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftar pemindahan hak yang bersangkutan.

⁷⁴Pasal 95 PMNA/Ka.BPN 3/1997 Ayat (1) *Akta tanah yang dibuat oleh PPAT untuk dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah adalah a. Akta Jual Beli; b. Akta Tukar Menukar; c. Akta Hibah; d. Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan; e. Akta Pembagian Hak Bersama; f. Akta Pemberian Hak Tanggungan; g. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik. h. Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik.; Ayat (2) Selain akta-akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) PPAT juga membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang merupakan akta pemberian kuasa yang dipergunakan dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan.*

Dalam Perusahaan (inbreng) yang dibuat dihadapan PPAT yang berwenang;

- 5) *Pembagian Hak Bersama* atas bidang tanah hak atau hak milik atas satuan rumah susun terdaftar / bersertipikat dibuktikan dengan adanya *Akta Pembagian Hak Bersama* yang dibuat dihadapan PPAT yang berwenang;
- 6) *Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik* atas bidang tanah terdaftar / bersertipikat dibuktikan dengan adanya *Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik atas bidang tanah hak atau hak milik atas satuan rumah susun* yang dibuat dihadapan PPAT yang berwenang;
- 7) *Pemberian Hak Tanggungan* atas bidang tanah hak atau hak milik atas satuan rumah susun terdaftar / bersertipikat dibuktikan dengan adanya *Akta Pemberian Hak Tanggungan* yang dibuat dihadapan PPAT yang berwenang;
- 8) *Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan* atas bidang tanah hak atau hak milik atas satuan rumah susun terdaftar / bersertipikat dibuktikan dengan adanya *Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan* yang dibuat dihadapan PPAT / Notaris yang berwenang.

II. Metode Penelitian

Metode penelitian⁷⁵ yang dipilih dan dipergunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum normatif (penelitian yuridis normatif)⁷⁶ atau sering

⁷⁵Metode penelitian adalah suatu cara atau jalan untuk memperoleh kembali pemecahan terhadap segala permasalahan dengan menerapkan salah satu metode yang relevan terhadap permasalahan tersebut. Lihat. Joko Subagyo, *Metode Penelitian Dalam Teori Dan Praktek*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2004), hlm. 2

⁷⁶Penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data

juga disebut sebagai penelitian hukum doktrinal (*doctrinal research*)⁷⁷ atau dapat juga disebut sebagai penelitian hukum kepustakaan,⁷⁸ dengan melakukan kajian hukum⁷⁹ dengan cara meneliti bahan pustaka.

Kemudian pendekatan penelitian hukum (*approach*)⁸⁰ yang digunakan dalam

sekunder belaka. Penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan tersebut mencakup penelitian terhadap asas-asas hukum dan penelitian terhadap taraf sinkronisasi vertikal dan horizontal. Lihat: Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Ed. 1, Cet. 5, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2001), hlm. 13-14. Nama lain dari *penelitian hukum normatif* adalah *penelitian hukum doktriner*, juga disebut sebagai *penelitian perpustakaan* atau *studi dokumen* atau *studi kepustakaan*. Disebut penelitian hukum doktriner, karena penelitian ini dilakukan atau ditujukan hanya pada peraturan-peraturan yang tertulis atau bahan-bahan hukum yang lain. Sebagai penelitian perpustakaan ataupun studi dokumen disebabkan penelitian ini lebih banyak dilakukan terhadap data yang bersifat sekunder yang ada di perpustakaan. Lihat pula Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Ed. 1, Cet. 2, (Jakarta: Sinar Grafika, 1996), hlm. 13-14. Penelitian hukum normatif menggunakan studi kasus hukum normatif berupa produk perilaku hukum, misalnya mengkaji suatu undang-undang. Pokok kajiannya adalah hukum yang dikonsepsikan sebagai norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat dan menjadi acuan perilaku setiap orang. Lihat juga: Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Cet. 1, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2004), hlm. 52.

⁷⁷Penelitian hukum doktrinal, menurut Soetandyo Wighjosoebroto sebagaimana dikutip oleh Bambang Sunggono, terdiri dari (1) penelitian yang berupa usaha inventarisasi hukum positif, (2) penelitian yang berupa usaha penemuan asas dan dasar falsafah (dogma atau doktrin) hukum positif, (3) penelitian yang berupa usaha penemuan hukum *in concreto* yang layak diterapkan untuk menyelesaikan suatu perkara hukum tertentu. Lihat Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum (Suatu Pengantar)*, Ed. 1., Cet. 3, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2001), hlm. 43.

⁷⁸Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Cet. ke-3, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1988), hlm. 9.

⁷⁹Kajian hukum berarti menggunakan *disiplin hukum*. Disiplin hukum, menurut Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, adalah suatu sistem ajaran tentang hukum sebagai norma dan sebagai kenyataan (= perilaku atau sikap tindak. Artinya, disiplin hukum menyoroti hukum sebagai sesuatu yang dicita-citakan, maupun sebagai suatu realitas. Lihat: Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Op.Cit.*, hlm. 2.

⁸⁰Dengan pendekatan penelitian hukum, peneliti akan mendapatkan informasi dari berbagai

penelitian ini adalah *statute approach* (pendekatan undang-undang) dengan menelaah regulasi yang berkaitan dengan pengaturan akta otentik, akta PPAT dan jabatan PPAT pada umumnya, dan secara khusus kedudukan dan kekuatan mengikat akta PPAT sebagai akta otentik. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dilakukan dengan mempelajari dasar *ontologis* lahirnya peraturan perundang-undangan, landasan filosofis peraturan perundang-undangan, dan *ratio legis* ketentuan peraturan perundang-undangan yang berkenaan dengan pengaturan akta otentik, akta PPAT dan jabatan PPAT pada umumnya, dan secara khusus kedudukan dan kekuatan mengikat akta PPAT sebagai akta otentik.⁸¹

aspek mengenai isu yang sedang dicoba untuk dicari jawabannya. Pendekatan-pendekatan yang digunakan di dalam penelitian hukum adalah 1. pendekatan undang-undang (*statute approach*), 2. pendekatan kasus (*case approach*), 3. pendekatan historis (*historical approach*), 4. pendekatan komparatif (*comparative approach*), dan 5. pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Lihat Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Ed. Revisi, Cet. 8, (Jakarta: Kencana, Prenada Media Grup), 2013, hlm. 133. Cara pendekatan tersebut dapat digabung sehingga dalam suatu penelitian hukum normatif dapat saja menggunakan dua pendekatan atau lebih yang sesuai, misalnya pendekatan perundang-undangan, pendekatan historis, dan pendekatan perbandingan. Lihat pula Jhonny Ibrahim, *Teori Dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Ed. Revisi, Cet. 3, (Malang: Bayumedia Publishing, 2007), hlm. 300 – 301.

⁸¹Pendekatan undang-undang (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Bagi penelitian untuk kegiatan praktis, pendekatan undang-undang ini akan membuka kesempatan bagi peneliti untuk mempelajari adakah konsistensi dan kesesuaian antara suatu undang-undang dengan undang-undang lainnya atau antara undang-undang dan Undang-Undang Dasar atau antara regulasi dan undang-undang. Hasil dari telaah tersebut merupakan suatu argumen untuk memecahkan isu yang dihadapi. Bagi penelitian untuk kegiatan akademis, peneliti perlu mencari *ratio legis* dan dasar *ontologis* lahirnya undang-undang tersebut. Dengan mempelajari *ratio legis* dan dasar

Data⁸² yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder⁸³ yang diperoleh dari bahan hukum berupa *Pertama*, bahan hukum primer yang meliputi Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, UU No. 5 Tahun 1960, Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986⁸⁴ tentang Peradilan Tata

ontologis suatu undang-undang, peneliti sebenarnya mampu menangkap kandungan filosofi yang ada di belakang undang-undang itu. Memahami kandungan filosofi yang ada di belakang undang-undang itu, peneliti tersebut akan dapat menyimpulkan mengenai ada tidaknya benturan filosofis antara undang-undang dengan isu yang dihadapi. Lihat Peter Mahmud Marzuki, *Op.Cit.*, hlm. 133-134. Suatu penelitian normatif tentu harus menggunakan pendekatan perundang-undangan, karena yang akan diteliti adalah berbagai aturan hukum yang menjadi fokus sekaligus tema sentral suatu penelitian. Lihat pula Jhonny Ibrahim, *Op.Cit.*, hlm. 302.

⁸²Data secara *etimologis* berasal dari bahasa Latin, dengan akar kata “do” yang artinya memberi; menunjukkan; menganugerahkan; menyerahkan. “data” adalah bentuk *Jamak* (Plural) dari “datum” yang *Tunggal* (Singular). Lihat Peter Mahmud Marzuki, *Op.Cit.*, hlm. 59, dalam *Catatan Kaki* Nomor 8.

⁸³Menurut tempat diperolehnya, *data* dalam penelitian dibedakan antara data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat, sedangkan *data sekunder* adalah data yang diperoleh dari kepustakaan. Lihat Sri Mamudji, Et.al, *Metode Penelitian Dan Penulisan Hukum*, Cet. 1, (Depok: Badan Penerbit FH UI, 2005), hlm. 6. Adapun data sekunder tersebut memiliki ciri-ciri umum sebagai berikut: 1) data sekunder pada umumnya ada dalam keadaan siap terbuat (*ready made*); 2) bentuk maupun isi data sekunder telah dibentuk dan diisi oleh peneliti-peneliti terdahulu.; 3) data sekunder dapat diperoleh tanpa terikat atau dibatasi oleh waktu dan tempat. Dengan adanya data sekunder tersebut, seorang peneliti tidak perlu mengadakan penelitian sendiri dan secara langsung terhadap faktor-faktor yang menjadi latar belakang penelitiannya sendiri. Lihat pula: Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Op.Cit.*, hlm. 24.

⁸⁴Indonesia, *Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara*, UU Nomor 5 Tahun 1986, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1986 Nomor 77, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3344, untuk selanjutnya dalam penulisan ini akan ditulis/disebut “UU Nomor 5

Usaha Negara, UU No. 4 Tahun 1996, Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986⁸⁵ Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004, Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009⁸⁶ Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011, Undang Nomor 20 Tahun 2011, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, PP No. 10 Tahun 1961, PP No. 40 Tahun 1996, PP No. 24 Tahun 1997, PP No. 37 Tahun 1998, PP No. 24 Tahun 2016, PMNA/Ka.BPN No. 3 Tahun 1997, PMNA/Ka.BPN No. 4 Tahun 1999, PerKa.BPN No. 1 Tahun 2006 dan PerKa.BPN No. 8 Tahun 2012. *Kedua*, bahan hukum sekunder yang meliputi literatur berupa kajian-kajian para ahli hukum berkenaan dengan akta PPAT pada umumnya, dan secara khusus kedudukan akta PPAT sebagai akta otentik, dan lainnya yang memiliki hubungan dengan pembahasan penelitian ini. *Ketiga*, bahan hukum tersier yang berupa ensiklopedia dan kamus-kamus.

Bahan-bahan hukum yang telah terkumpul kemudian diolah dan dianalisis

Tahun 1986,” atau “UU No. 5 Tahun 1986,” atau “UU 5/1986”

⁸⁵Indonesia, *Undang-Undang Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara*, UU Nomor 9 Tahun 2004, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 35, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4380, untuk selanjutnya dalam penulisan ini akan ditulis/disebut “UU Nomor 9 Tahun 2004,” atau “UU No. 9 Tahun 2004,” atau “UU 5/2004.”

⁸⁶Indonesia, *Undang-Undang Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara*, UU Nomor 51 Tahun 2009, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 160, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5079, untuk selanjutnya dalam penulisan ini akan ditulis/disebut “UU Nomor 51 Tahun 2009,” atau “UU No. 51 Tahun 2009,” atau “UU 51/2009.”

dengan menggunakan metode penafsiran hukum dan metode konstruksi hukum.

Seluruh data yang berhasil dikumpulkan kemudian disortir dan diklasifikasikan, kemudian disusun melalui susunan yang komprehensif. Proses analisis diawali dari premis-premis yang berupa norma hukum positif yang diketahui dan berakhir pada analisis dengan menggunakan asas-asas hukum, doktrin-doktrin serta teori-teori.

Metode analisis data yang dipergunakan adalah metode analisis *kualitatif*. Penelitian kualitatif adalah penelitian yang bersifat menyeluruh dan merupakan satu kesatuan bulat (*holistic*), yaitu meneliti data yang diperoleh secara mendalam dari berbagai segi.⁸⁷ Salah satu kekhususan dari penelitian kualitatif adalah lebih menekankan proses daripada hasil atau produk.⁸⁸ Artinya, data yang diperoleh dan ditemukan dalam penelitian ini tidak selalu ditentukan oleh jumlah (*kuantitas*) peristiwa yang terjadi. Metode kualitatif ini digunakan karena penelitian ini tidak menggunakan konsep-konsep yang diukur atau dinyatakan dengan angka atau rumusan statistik. Dalam menganalisis data sekunder tersebut, penguraian data disajikan dalam bentuk kalimat yang konsisten, logis dan efektif serta sistematis sehingga memudahkan untuk interpretasi data dan konstruksi data serta pemahaman akan analisis yang dihasilkan.

Pengolahan data pada hakikatnya merupakan kegiatan untuk mengadakan

sistematisasi⁸⁹ terhadap bahan-bahan hukum. Data yang berupa pengaturan akta otentik pada umumnya, dan secara khusus kedudukan dan kekuatan mengikat akta PPAT sebagai akta otentik dalam peraturan perundang-undangan, disusun dalam bentuk narasi atau bercerita.

Hasil penelitian ini bersifat deskriptif analitis yaitu memaparkan, atau menggambarkan peraturan hukum yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif. Deskripsi yang diberikan dalam penelitian ini adalah gambaran secara menyeluruh dan sistematis mengenai pengaturan akta otentik pada umumnya, dan secara khusus kedudukan dan kekuatan mengikat akta PPAT sebagai akta otentik. Sedangkan dikatakan analitis, karena akan dilakukan analisis terhadap berbagai aspek hukum yang mengatur tentang pengaturan akta PPAT pada umumnya, dan secara khusus kedudukan dan kekuatan mengikat akta PPAT sebagai akta otentik.

Akhirnya sebagai cara untuk menarik kesimpulan dari hasil penelitian yang sudah terkumpul, digunakan metode berfikir deduktif.⁹⁰ Dengan menggunakan metode deduktif akan selalu menempatkan kaidah hukum dalam peraturan perundangan, prinsip-prinsip hukum, dan ajaran atau doktrin hukum sebagai premis mayor dan fakta atau peristiwa hukum sebagai premis minor yang dirangkai secara sistematis sebagai susunan fakta-fakta hukum untuk memberikan gambaran

⁸⁷Norman K. Denzin & Yvona S. Lincoln, ed. *Handbook of Qualitative Research* dikutip dari Natasya Yunita Sugiastuti, *Tradisi Hukum Cina: Negara Dan Masyarakat (Studi Mengenai Peristiwa-peristiwa Hukum di Pulau Jawa Zaman Kolonial (1870-1942)*, Cet. 1, (Jakarta: Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003), hlm. 19.

⁸⁸John W. Creswell. *Research Design of Qualitative & Quantitative Approches*, dalam Natasya Yunita Sugiastuti, *Ibid*.

⁸⁹Sistematisasi berarti membuat klasifikasi terhadap bahan-bahan hukum tersebut untuk memudahkan pekerjaan analisis dan konstruksi. Soerjono Soekanto (1), *Pengantar Penelitian Hukum*, Cet. 3, (Jakarta: UI Press, 1986), hlm. 251-252.

⁹⁰Metode berpikir deduktif, yaitu pengambilan kesimpulan dari pernyataan yang bersifat umum ke suatu pernyataan yang bersifat khusus. *Lihat*: Winarno Surakhmad, *Pengantar Penelitian Ilmiah, Dasar Metode dan Teknik*, Ed. 7, (Bandung: Tarsito, 1984), hlm. 134.

tentang pengaturan akta PPAT pada umumnya, dan secara khusus kedudukan akta PPAT sebagai akta otentik.⁹¹

III. Hasil Dan Pembahasan

A. Kedudukan Akta PPAT Sebagai Akta Otentik

1. Kriteria Akta Sebagai Akta Otentik

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,⁹² hanya 1 (satu) syarat saja yang

⁹¹Peter Mahmud Marzuki, *Op.Cit*, hlm. 83-94.

⁹²Unsur akta tersebut harus dibuat dalam oleh (*door*) atau dihadapan (*teen overstaan*) seorang Pejabat Umum terpenuhi berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur pengertian PPAT yaitu Pasal 1 angka 4 UU 4/1996, Pasal 1 angka 5 PP 40/1996, Pasal 1 angka 24 PP 24/1997, Pasal 1 angka 1 PP 37/1998, Pasal 1 angka 1 PP 24/2016 serta Pasal 1 angka 1 PMNA/Ka.BPN 4/1999 dan Pasal 1 angka 1 PerKa.BPN 1/2006. Sedangkan unsur akta dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu di dalam lingkup wilayah kerjanya terpenuhi berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 8 dan Pasal 12 PP 37/1998 serta Pasal 1 angka 8 dan Pasal 5, Pasal 6 PerKa.BPN 1/2006. Lihat Pasal 1 angka 8 PP 37/1998 Daerah kerja PPAT adalah suatu wilayah yang menunjukkan kewenangan seorang PPAT untuk membuat akta mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalamnya.

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 2004⁹³

Lihat Juga Pasal 12 PP 37/1998 Ayat (1) Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah provinsi.; Ayat (2) Daerah kerja PPAT Sementara dan PPAT Khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai Pejabat Pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya.; Ayat (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai daerah kerja PPAT diatur dengan Peraturan Menteri.; Lihat juga Pasal 1 angka 8 PerKa.BPN 1/2006 Lihat juga lagi Pasal 5 PerKa.BPN 1/2006 Ayat (1) Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan.; Ayat (2) Daerah kerja PPAT Sementara dan PPAT Khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai pejabat pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya.; Lihat pula lagi Pasal 6 PerKa.BPN 1/2006 Ayat (1) Apabila suatu wilayah kabupaten/ kota dipecah menjadi 2 (dua) atau lebih wilayah kabupaten/kota, maka dalam waktu 1 (satu) tahun sejak diundangkannya undang-undang tentang pembentukan kabupaten/kota yang baru, PPAT yang daerah kerjanya adalah kabupaten/kota semula harus memilih salah satu wilayah kabupaten/kota sebagai daerah kerjanya, dengan ketentuan bahwa apabila pemilihan tersebut tidak dilakukan pada waktunya, maka mulai 1 (satu) tahun sejak diundangkannya undang-undang pembentukan kabupaten/kota baru tersebut daerah kerja PPAT yang bersangkutan hanya meliputi wilayah kabupaten/kota ketak kantor PPAT yang bersangkutan.; Ayat (2) Pemilihan daerah kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku dengan sendirinya mulai 1 (satu) tahun sejak diundangkannya undang-undang pembentukan kabupaten/kota yang baru.; Ayat (3) Apabila Kantor Pertanahan untuk wilayah pemekaran masih merupakan kantor perwakilan, terhadap PPAT yang memilih daerah kerja asal atau daerah kerja pemekaran masih dapat melaksanakan pembuatan akta meliputi wilayah Kantor Pertanahan induk dalam waktu paling lama 1 (satu) tahun sejak diundangkannya undang-undang pembentukan kabupaten/kota yang bersangkutan.; Ayat (4) PPAT yang diangkat dengan daerah kerja kabupaten/kota pemekaran sedangkan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota pemekaran belum terbentuk, maka PPAT yang bersangkutan hanya berwenang membuat akta di daerah kerja sesuai dengan pengangkatannya.

⁹³Indonesia, Undang-Undang Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, UU Nomor 10 Tahun 2004, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234, untuk selanjutnya dalam penulisan ini disebut / ditulis "UU No. 10 Tahun 2004," atau "UU 10/2004," atau "UU

Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan yang telah dicabut dan diganti dengan dan oleh Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011⁹⁴Tentang Pembentukan Peraturan Perundang - Undangan.

Pengertian perundang – undangan berdasarkan Pasal 1 angka 2 UU Nomor 10 Tahun 2004 dinyatakan sebagai berikut:

“2. Peraturan Perundang-undangan adalah peraturan tertulis yang dibentuk oleh lembaga negara atau pejabat yang berwenang dan mengikat secara umum.

Sedangkan pengertian perundang-undangan berdasarkan Pasal 1 angka 2 UU No. 12 Tahun 2011 dinyatakan sebagai berikut:

“2. Peraturan Perundang-undangan adalah peraturan tertulis yang memuat norma hukum yang mengikat secara umum dan dibentuk atau ditetapkan oleh lembaga negara atau pejabat yang berwenang melalui prosedur yang ditetapkan dalam Peraturan Perundang-undangan.”

Pengertian perundang – undangan berdasarkan Pasal 1 angka 2 UU Nomor 10 Tahun 2004 tersebut telah diperbaharui

Pembentukan Peraturan Perundang-undangan,” atau “UU P3.” UU No. 10 Tahun 2004 ini mulai berlaku sejak diundangkan, diundangkan tanggal 12 Agustus 2004, yang mulai dilaksanakan pada tanggal 1 November 2004. (*vide* Pasal 58). Dengan demikian UU 10/2004 ini mulai berlaku efektif sejak tanggal 1 Nopember 2004 sampai dengan 20 Agustus 2011.

⁹⁴Indonesia, *Undang-Undang Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan*, UU Nomor 12 Tahun 2011, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234, untuk selanjutnya dalam penulisan ini disebut / ditulis “UU No. 12 Tahun 2011,” atau “UU 12/2011,” atau “UU Pembentukan Peraturan Perundang-undangan,” atau “UU P3.” UU No. 12 Tahun 2011 ini mulai berlaku sejak tanggal 21 Agustus 2011 (*vide* Pasal 104).

dan diperluas serta dipertegas berdasarkan Pasal 1 angka 2 UU No. 12 Tahun 2011.

Pengertian perundang – undangan berdasarkan Pasal 1 angka 2 UU No. 12 Tahun 2011 *a quo* lebih tegas dan terperinci dibanding pengertian perundang-undangan berdasarkan Pasal 1 angka 2 UU Nomor 10 Tahun 2004 tersebut.

Berdasarkan asas *lex posteriori derogat legi priori*, maka Pengertian perundang-undangan yang berlaku adalah ketentuan berdasarkan Pasal 1 angka 2 UU Nomor 10 Tahun 2004 tersebut.

Lebih lanjut pengertian Undang-Undang berdasarkan Pasal 1 angka 3 UU Nomor 10 Tahun 2004 dinyatakan sebagai berikut:

“3. Undang-Undang adalah Peraturan Perundang-undangan yang dibentuk oleh Dewan Perwakilan Rakyat dengan persetujuan bersama Presiden.”

Pengertian *Undang-Undang* berdasarkan Pasal 1 angka 3 UU No. 12 Tahun 2011 dinyatakan sebagai berikut:

3. Undang-Undang adalah Peraturan Perundang-undangan yang dibentuk oleh Dewan Perwakilan Rakyat dengan persetujuan bersama Presiden.

Pengertian Undang – Undang baik berdasarkan Pasal 1 angka 3 UU Nomor 10 Tahun 2004 maupun berdasarkan Pasal 1 angka 3 UU No. 12 Tahun 2011 adalah tetap sama, tidak mengalami perubahan.

Dengan demikian syarat bentuk aktanya tertentu dan ditentukan oleh dan dalam Undang-Undang dalam Pasal 1868 KUH Perdata harus dimaknai Undang-Undang (*wet*) sebagaimana dimaksud dan diatur dalam Pasal 1 angka 3 UU No. 12 Tahun 2011 tersebut.

Apabila ditelusuri perundang-undangan, pengaturan akta otentik yang

tidak mensyaratkan bentuk aktanya tertentu dan ditentukan oleh dan dalam Undang-Undang (*wet*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 KUH Perdata tersebut, ditemukan pengaturannya dalam Pasal 101 sub huruf a UU No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah dengan UU No. 9 Tahun 2004 sebagaimana diubah terakhir dengan UU No. 51 Tahun 2009.⁹⁵ Pasal 101 sub huruf a UU Peradilan TUN dinyatakan pada pokoknya sebagai berikut:

- “a. **akta otentik**, yaitu surat yang **dibuat** oleh atau di hadapan seorang pejabat umum, yang menurut **peraturan perundang-undangan berwenang** membuat surat itu dengan maksud untuk dipergunakan sebagai alat bukti tentang peristiwa atau peristiwa hukum yang tercantum di dalamnya.”

Pengertian akta otentik yang diatur dalam Pasal 101 sub huruf a UU Peradilan TUN tersebut tidak menekankan bentuknya akta tertentu dan ditentukan oleh Undang-Undang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 KUH Perdata.

Akta otentik yang diatur dalam Pasal 101 sub huruf a UU Peradilan TUN tersebut lebih menekankan atau menentukan bahwa akta otentik berupa surat tersebut dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu di dalam lingkup wilayah kerjanya.

Sehingga surat sebagai alat bukti berupa akta otentik dalam rangka pembuktian dipersidangan pada umumnya, peradilan Tata Usaha Negara

⁹⁵UU No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah dengan UU No. 9 Tahun 2004 sebagaimana diubah terakhir dengan UU No. 51 Tahun 2009 untuk selanjutnya dalam penulisan ini disebut / ditulis “UU Peradilan TUN,” atau “UU Peratun,” atau “UU Peradilan TUN (*vide* UU 5/1986 Jis. UU 9/2004 dan UU 51/2009).”

khususnya, harus memenuhi syarat yang diatur dalam Pasal 101 sub huruf a UU Peradilan TUN tersebut.

2. Akta PPAT Sebagai Akta Otentik

Unsur Pejabat berwenang berdasarkan perundang-undangan yang dimaksud dalam Pasal 101 sub huruf a UU Peradilan TUN tersebut dapat dimaknai selaras dengan ketentuan Pasal 1 angka 1 PP No. 37 Tahun 1998 dan Pasal 1 angka 1 PP No. 24 Tahun 2016, yaitu PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat **akta-akta otentik** mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Apabila akta PPAT yang dibuat dihadapan PPAT dihubungkan dengan ketentuan Pasal 101 sub huruf a UU Peradilan TUN tersebut, meskipun BENTUKnya TIDAK DITETAPKAN / ditentukan dengan dan oleh atau dalam Undang-Undang (*wet*), melainkan akta PPAT diatur dalam perundang-undangan berupa Peraturan Pemerintah dan Peraturan Menteri atau Peraturan Kepala BPN RI, akan tetapi berdasarkan asas *lex specialis derogat legi generali*, maka akta PPAT dapat dikualifikasi sebagai akta otentik. Karena akta PPAT dibuat dihadapan PPAT sebagai Pejabat Umum, meskipun bentuk akta PPAT tidak ditentukan / ditetapkan oleh dan atau dengan / dalam Undang-Undang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 KUH Perdata.

Bentuk akta PPAT diatur dalam perundang-undangan berupa Peraturan Pemerintah yaitu Pasal 38 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997⁹⁶ dinyatakan bahwa bentuk, isi, dan cara pembuatan akta-akta

⁹⁶Pasal 38 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997, dinyatakan: “Bentuk, isi dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh Menteri.”

PPAT diatur oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan, dan Pasal 21 PP No. 37 Tahun 1998 dinyatakan bahwa akta PPAT dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan.

Bentuk, isi, dan jenis serta cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan dalam Pasal 95⁹⁷ dan Pasal 96⁹⁸ PMNA/Ka.BPN No. 3 Tahun 1997 sebagaimana diubah dengan PerKa.BPN No. 8/2012⁹⁹ sedangkan blangko akta

⁹⁷PMNA/Ka.BPN No. 3 Tahun 1997, Pasal 95 Ayat (1) “Akta tanah yang dibuat oleh PPAT untuk dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah adalah a. Akta Jual Beli; b. Akta Tukar Menukar; c. Akta Hibah; d. Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan; e. Akta Pembagian Hak Bersama; f. Akta Pemberian Hak Tanggungan; g. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik; h. Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik.” Ayat (2) “Selain akta-akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) PPAT juga membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang merupakan akta pemberian kuasa yang dipergunakan dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan.”

⁹⁸PMNA/Ka.BPN No. 3 Tahun 1997, Pasal 96 Ayat (1) “Bentuk-bentuk akta yang dipergunakan di dalam pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1) dan (2) dan cara pengisiannya adalah sebagaimana tercantum dalam lampiran 16 s/d 23 dan terdiri dari bentuk: a. Akta Jual Beli (lampiran 16); b. Akta Tukar Menukar (lampiran 17); c. Akta Hibah (lampiran 18); d. Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan (lampiran 19); e. Akta Pembagian Hak Bersama (lampiran 20); f. Akta Pemberian Hak Tanggungan (lampiran 21); g. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik (lampiran 22); h. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (lampiran 23).” ; Ayat (2) “Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1) dan (2) harus dilakukan dengan menggunakan formulir sesuai dengan bentuk sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang disediakan.” ; (3) “Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1) dan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (2) tidak dapat dilakukan berdasarkan akta yang pembuatannya melanggar ketentuan pada ayat (2).”

⁹⁹Perka.BPN 8/2012, Pasal 96 Ayat (1) “Bentuk akta yang dipergunakan di dalam pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1) dan (2) dan tata cara pengisian dibuat sesuai dengan Lampiran dalam Peraturan ini yang terdiri dari: a.

PPAT dibuat dan diterbitkan oleh BPN sebagaimana diatur dalam Pasal 51¹⁰⁰ PerKa.BPN 1/2006.

Selain ketentuan Pasal 101 sub huruf a UU Peradilan TUN tersebut, ada juga penegasan yang terdapat dalam alinea kedua angka ke-7 Penjelasan Umum UU No. 4 Tahun 1996 yang pada pokoknya menyatakan bahwa:

“7. dst

Menurut **peraturan perundang-undangan** yang berlaku, PPAT adalah pejabat umum yang **berwenang** membuat **akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah**, yang bentuk aktanya ditetapkan, sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-

Akta Jual Beli; b. Akta Tukar Menukar; c. Akta Hibah; d. Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan; e. Akta Pembagian Hak Bersama; f. Akta Pemberian Hak Tanggungan; g. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik; h. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.” ; Ayat (2) “Dihapus.” ; (3) “Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1) dan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (2) tidak dapat dilakukan berdasarkan akta yang pembuatannya tidak sesuai dengan ketentuan pada ayat (1).” Ayat (4) “Penyiapan dan pembuatan akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh masing-masing Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah Pengganti, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus.” Ayat (5) “Kepala Kantor Pertanahan menolak Pendaftaran akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tidak sesuai dengan sebagaimana diatur pada ayat (1).”

¹⁰⁰PerKa.BPN 1/2006 Pasal 51 Blanko akta PPAT dibuat dan diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dan hanya boleh dibeli oleh PPAT, PPAT Pengganti, PPAT Sementara atau PPAT Khusus. Lihat juga Direktorat Jenderal Agraria, Peraturan Menteri Agraria Tentang Bentuk Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, PMA Nomor 11 Tahun 1961, yang mulai berlaku tanggal 7 September 1961.

masing. Dalam kedudukan sebagai yang disebutkan di atas, maka **akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik.**”

Alinea kedua angka ke-7 Penjelasan Umum UU No. 4 Tahun 1996 tersebut menegaskan bahwa semua Akta PPAT yang bentuknya diatur dalam Peraturan Pemerintah dan atau Peraturan Menteri/Kepala BPN merupakan akta otentik.

Dengan demikian berdasarkan penegasan alinea kedua angka ke-7 Penjelasan Umum UU No. 4 Tahun 1996 tersebut, tidak perlu ada lagi keraguan berkenaan dengan otentitas akta PPAT sebagai akta otentik, meskipun bentuk aktanya diatur dan ditentukan dalam dan dengan atau oleh Peraturan Pemerintah dan atau Peraturan Menteri/Kepala BPN, bukan dalam dan oleh Undang-Undang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 KUH Perdata.

B. Kekuatan Pembuktian Akta PPAT Sebagai Akta Otentik

1. Kekuatan Mengikat Suatu Akta Otentik Berdasarkan Hukum Perdata.

Berbicara kekuatan mengikat suatu alat bukti dalam perkara perdata ada beberapa kualifikasi yang akan ditemui, yaitu bukti lemah, bukti sempurna, bukti pasti/menentukan (*Belissend Bewijs*), bukti yang mengikat (*Verplicht Bewijs*), dan bukti sangkalan (*Tengen Bewijs*).¹⁰¹

¹⁰¹Menurut Hari Sasangka, ditinjau dari kekuatan mengikat alat bukti dalam perkara perdata yaitu: 1. Bukti lemah adalah alat bukti yang dikemukakan penggugat yang sedikitpun tidak memberikan pembuktian atau memberikan pembuktian tetapi tidak memenuhi syarat yang dibutuhkan untuk menerima dalil-dalil gugatan, artinya alat bukti ini hanya mempunyai daya bukti permulaan (*kracht van begin bewijs*). Jadi derajat bukti yang dibutuhkan belum tercapai oleh karena itu gugatan harus ditolak dan penggugat sebagai pihak yang kalah. Daya bukti

Suatu akta otentik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 KUH Perdata memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1870¹⁰² KUH Perdata.

permulaan saja tidak dapat menjadi dasar hakim bagi penerimaan suatu gugatan.; 2. Bukti sempurna. Bukti sempurna adalah bukti yang diajukan oleh pihak yang bersangkutan telah sempurna, artinya tidak perlu lagi melengkapi dengan alat bukti lain, dengan tidak mengurangi kemungkinan diajukan dengan bukti sangkalan (*tengen bewijs*). Jadi dengan bukti sempurna yang diajukan tersebut, memberikan kepada hakim kepastian yang cukup, akan tetapi masih dapat dijatuhkan oleh bukti sangkalan. Dengan demikian, bukti sempurna mengakibatkan suatu pendapat hakim bahwa tuntutan penggugat benar dan harus diterima kecuali tergugat dengan bukti sangkalannya (*tengen bewijs*) berhasil mengemukakan alat bukti yang berdaya bukti cukup guna menyangkal apa yang dianggap oleh hakim telah benar.; 3. Bukti pasti/menentukan (*Belissend Bewijs*). Akibat diajukan pembuktian dengan alat bukti yang mempunyai daya bukti pasti/menentukan, maka terhadap pembuktian tersebut tidak diperbolehkan untuk memajukan bukti sangkalan. Pembuktian dengan alat bukti pasti/menentukan, mengakibatkan bagi penggugat atau tergugat yang mengemukakan alat bukti tersebut, suatu posisi yang tidak dapat diganggu gugat lagi. Dengan demikian tuntutan yang diajukan dianggap benar, beralasan dan dapat diterima. Peluang pihak lawan untuk mengajukan bukti sangkalan tidak ada lagi.; 4. Bukti yang mengikat (*Verplicht Bewijs*). Dengan adanya alat bukti yang mempunyai daya bukti mengikat, maka hakim wajib untuk menyesuaikan keputusannya dengan pembuktian tersebut. Contoh dalam hal ini adalah dalam hal adanya sumpah pemutus (sumpah *decisoir*); 5. Bukti sangkalan (*Tengen Bewijs*). Bukti sangkalan adalah alat bukti yang dipergunakan dalam bantahan terhadap pembuktian yang diajukan oleh lawan dalam persidangan. Pembuktian ini bertujuan untuk menggagalkan gugatan pihak lawan. Pada prinsipnya segala bukti dapat dilemahkan dengan bukti sangkalan, kecuali undang-undang sendiri secara tegas melarang diajukannya suatu alat bukti sangkalan, misalnya terhadap sumpah pemutus (sumpah *decisoir*) yang diatur dalam Pasal 1936 KUHPerdata. Lihat Hari Sasangka, *Hukum Pembuktian dalam Perkara Perdata untuk Mahasiswa dan Praktisi*, (Bandung: Mandar Maju, 2005), hlm. 19-20.

¹⁰²KUH Perdata Pasal 1870 “Suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli

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.¹⁰³

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*).¹⁰⁴

2. Kekuatan Mengikat Akta PPAT Sebagai Akta Otentik Berdasarkan Hukum Tanah Nasional

Akta PPAT sebagai akta otentik dalam konteks hukum tanah nasional

waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak daripada mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya.”

¹⁰³Bukti lengkap adalah bukti yang secara lahiriah, formil, dan materiil dapat dibuktikan lewat akta itu sendiri. Hakim harus mempercayai isi dari akta tersebut adalah benar adanya, dengan demikian hakim memperoleh kepastian yang cukup untuk mengabulkan akibat hukum yang dituntut oleh penggugat tanpa mengurangi kemungkinan adanya bukti tentang kebalikannya. Lihat Setiawan, *Aneka Masalah Hukum dan Hukum Acara Perdata*, Cet. 1, (Bandung: Alumni, 1992), hlm. 405.

¹⁰⁴Suatu akta notaris sebagai akta otentik mempunyai 3 (tiga) macam kekuatan pembuktian, yaitu 1. Kekuatan pembuktian luar (*uitwendige bewijskracht*) yaitu syarat-syarat formal yang diperlukan agar akta Notaris dapat berlaku sebagai akta otentik.; 2. Kekuatan pembuktian formal (*formale bewijskracht*) yaitu kepastian, bahwa suatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh Notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap.; 3. Kekuatan Pembuktian materiil (*materiele bewijskracht*) yaitu kepastian bahwa apa yang tersebut dalam akta tersebut merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya (*tegenbewijs*). Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administrasi Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Cet. 1, (Bandung: Refika Aditama, 2007), hlm. 74.

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 ikat nya 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 Sertipikat¹⁰⁶ Hak atas Tanah dinyatakan sebagai ALAT PEMBUKTIAN yang KUAT, karena Sertipikat merupakan TANDA BUKTI

¹⁰⁵PP 24/1997 Pasal 37 ayat (1) “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

¹⁰⁶Pasal 1 angka 20 PP 24/1997 dinyatakan: “SERTIPIKAT adalah SURAT TANDA BUKTI HAK sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.”

HAK yang KUAT dalam arti bahwa SELAMA TIDAK DAPAT DIBUKTIKAN SEBALIKnya DATA FISIK dan DATA YURIDIS yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, demikian ditegaskan dalam *alinea* kedelapan sampai dengan kesebelas Penjelasan Umum¹⁰⁷ PP

¹⁰⁷*alinea* kedelapan sampai dengan kesebelas Penjelasan Umum PP 24/1997 dinyatakan:

“Dalam rangka memberi KEPASTIAN HUKUM kepada para PEMEGANG HAK atas TANAH dalam Peraturan Pemerintah ini diberikan penegasan mengenai sejauh mana KEKUATAN PEMBUKTIAN SERTIPIKAT, yang dinyatakan sebagai ALAT PEMBUKTIAN yang KUAT oleh UUPA. Untuk itu diberikan ketentuan bahwa selama belum dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertipikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di Pengadilan, sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan (Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah ini), dan bahwa orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertipikat atas nama orang atau badan hukum lain, jika selama 5 (lima) tahun sejak di-keeluarkannya sertipikat itu dia tidak mengajukan gugatan pada Pengadilan, sedangkan tanah tersebut diperoleh orang atau badan hukum lain tersebut dengan ITIKAD BAIK dan secara fisik nyata dikuasai olehnya atau oleh orang lain atau badan hukum yang mendapat persetujuannya (Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah ini).

Dengan demikian maka makna dari pernyataan, bahwa SERTIPIKAT merupakan ALAT PEMBUKTIAN yang KUAT dan bahwa tujuan pendaftaran tanah yang diselenggarakan adalah dalam rangka memberikan JAMINAN KEPASTIAN HUKUM di bidang pertanahan, menjadi tampak dan dirasakan arti praktisnya, sungguhpun sistem publikasi yang digunakan adalah sistem negatif.

Ketentuan tersebut tidak mengurangi asas PEMBERIAN PERLINDUNGAN yang SEIMBANG baik kepada pihak yang MEMPUNYAI tanah dan DIKUASAI serta DIGUNAKAN sebagaimana mestinya maupun kepada pihak yang memperoleh dan menguasainya dengan ITIKAD BAIK dan dikuatkan dengan pendaftaran tanah yang bersangkutan atas namanya.

Sengketa-sengketa dalam menyelenggarakan pendaftaran tanah tetap pertama-tama diusahakan untuk diselesaikan melalui musyawarah antara pihak yang bersangkutan. Baru setelah usaha penyelesaian secara damai tidak membawa hasil, dipersilahkan yang bersangkutan menyelesaikannya melalui Pengadilan.”

24/1997 dan Pasal 32¹⁰⁸ PP 24/1997 serta Penjelasan¹⁰⁹ Pasal 32 PP 24/1997.

¹⁰⁸Pasal 32 PP 24/1997 Ayat (1) dinyatakan: “SERTIPIKAT merupakan SURAT TANDA BUKTI HAK yang berlaku sebagai ALAT PEMBUKTIAN yang KUAT mengenai DATA FISIK dan DATA YURIDIS yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam SURAT UKUR dan BUKU TANAH HAK yang bersangkutan.”

Pasal 32 PP 24/1997 Ayat (2) dinyatakan: “Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.”

¹⁰⁹Penjelasan Pasal 32 Ayat (1) PP 24/1997 dinyatakan: “SERTIPIKAT merupakan TANDA BUKTI HAK yang KUAT, dalam arti bahwa SELAMA TIDAK DAPAT DIBUKTIKAN SEBALIKnya DATA FISIK dan DATA YURIDIS yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertipikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut.”

Penjelasan Pasal 32 Ayat (2) PP 24/1997 dinyatakan: “Pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh UUPA tidak menggunakan sistem publikasi positif, yang kebenaran data yang disajikan dijamin oleh Negara, melainkan menggunakan SISTEM PUBLIKASI NEGATIF. Di dalam sistem publikasi negatif Negara TIDAK MENJAMIN KEBENARAN DATA yang disajikan. Tetapi walaupun demikian tidaklah dimaksudkan untuk menggunakan sistem publikasi negatif secara murni. Hal tersebut tampak dari pernyataan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, bahwa SURAT TANDA BUKTI HAK yang DITERBITKAN BERLAKU sebagai ALAT BUKTI yang KUAT dan dalam Pasal 23, 32, dan 38 UUPA bahwa PENDAFTARAN berbagai PERISTWA HUKUM merupakan ALAT PEMBUKTIAN yang KUAT. Selain itu dari ketentuan-ketentuan mengenai prosedur pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik dan data yuridis serta penerbitan sertipikat dalam Peraturan Pemerintah ini, tampak jelas usaha untuk sejauh mungkin memperoleh dan penyajian data yang benar, karena pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum. Sehubungan dengan itu diadakanlah ketentuan dalam ayat (2) ini. Ketentuan ini bertujuan, pada satu pihak untuk tetap berpegang pada SISTEM PUBLIKASI NEGATIF dan pada lain pihak untuk secara

Dengan demikian berdasar ketentuan Pasal 1 angka 4 dan Pasal 2 PP No. 37 Tahun 1998 sebagaimana diubah dengan PP No. 24 Tahun 2016 *dihubungkan* dengan norma dalam *alinea* kedelapan sampai dengan kesebelas Penjelasan Umum PP 24/1997 dan Pasal 32 PP 24/1997 serta Penjelasan Pasal 32 PP 24/1997 tersebut, 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, melainkan sebagai ALAT PEMBUKTIAN yang KUAT. Karena terhadap Akta PPAT berlaku *asas KHUSUS* yang diatur dalam Hukum Tanah Nasional, khususnya Sistem

SEIMBANG memberikan kepastian hukum kepada pihak, yang dengan *ITIKAD BAIK* menguasai sebidang tanah dan didaftar sebagai pemegang hak dalam buku tanah, dengan sertipikat sebagai tanda buktinya, yang menurut *UUPA* berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. *KELEMAHAN SISTEM PUBLIKASI NEGATIF* adalah bahwa pihak yang *NAMANYA TERCANTUM* sebagai *PEMEGANG HAK* dalam *BUKU TANAH* dan *SERTIPIKAT* selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah itu. Umumnya kelemahan tersebut diatasi dengan menggunakan lembaga *acquitieve verjaring* atau *adverse possession*. Hukum tanah kita yang memakai dasar hukum adat tidak dapat menggunakan lembaga tersebut, karena hukum adat tidak mengenalnya. Tetapi dalam hukum adat terdapat lembaga yang dapat digunakan untuk mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif dalam pen-daftaran tanah, yaitu lembaga *rechtsverwerking*. Dalam hukum adat jika seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan orang lain, yang memperolehnya dengan *ITIKAD BAIK*, maka *HILANGLAH HAKNYA* untuk menuntut kembali tanah tersebut. Ketentuan di dalam *UUPA* yang menyatakan hapusnya hak atas tanah karena diterlantarkan (Pasal 27, 34 dan 40 *UUPA*) adalah sesuai dengan lembaga ini. Dengan pengertian demikian, maka apa yang ditentukan dalam ayat ini bukanlah menciptakan ketentuan hukum baru, melainkan merupakan penerapan ketentuan hukum yang sudah ada dalam hukum adat, yang dalam tata hukum sekarang ini merupakan bagian dari Hukum Tanah Nasional Indonesia dan sekaligus memberikan wujud konkrit dalam penerapan ketentuan dalam *UUPA* mengenai penelantaran tanah.”

Pendaftaran Tanah. {*vide* PP 24/1997 dan PP 37/1998 Jo. PP 24/2016}

Dengan demikian berdasarkan asas *lex specialis derogat legi generali*, kekuatan mengikat atau daya ikat akta PPAT sebagai akta otentik berdasarkan hukum tanah nasional, memiliki kekuatan mengikat sebagai bukti yang kuat sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 32 PP 24/1997, bukan bukti yang sempurna sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1870 KUH Perdata, melainkan sebagai bukti yang kuat.

IV. Penutup

A. Kesimpulan

Setelah menguraikan, mengkaji dan menganalisis Kedudukan dan kekuatan mengikat akta PPAT sebagai akta otentik, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

Pertama suatu akta PPAT berdasarkan hukum tanah nasional berkedudukan sebagai akta otentik sebagaimana dinyatakan dalam Angka 7 *alinea* kedua Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 KUH Perdata.

Kedua kekuatan mengikat akta PPAT sebagai akta otentik berdasarkan hukum tanah nasional memiliki kekuatan mengikat sebagai bukti yang kuat sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, bukan bukti yang sempurna sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1870 KUH Perdata.

B. Rekomendasi

Berdasarkan kesimpulan yang telah dirumuskan di atas, maka dapat disarankan sebagai berikut:

Pertama perlu adanya pengaturan akta PPAT sebagai akta otentik dalam suatu Undang-Undang Jabatan PPAT, termasuk syarat formil dan materil suatu akta PPAT beserta konsekuensi hukum berupa akta PPAT batal demi hukum apabila akta PPAT dimaksud tidak memenuhi syarat materil dan akta PPAT dapat dibatalkan apabila akta dimaksud tidak memenuhi syarat formil yang diatur dalam Undang-Undang Jabatan PPAT, atau sebaliknya.

Kedua perlu ada penegasan pengaturan kekuatan mengikat akta PPAT berdasarkan hukum tanah nasional memiliki kekuatan mengikat sebagai bukti yang kuat sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, bukan bukti yang sempurna sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1870 KUH Perdata, dalam Peraturan Jabatan PPAT dimasa mendatang baik dalam bentuk Peraturan Pemerintah tentang Jabatan PPAT ataupun berupa Undang-Undang Jabatan PPAT.

Daftar Pustaka

I. Buku:

- Adjie, Habib. *Sanksi Perdata dan Administrasi Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Cet. 1, Bandung: Refika Aditama, 2007
- Arnowo, Waskito dan Hadi. *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Di Indoensia*, Ed. 1, Cet. 1. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2019.
- Daeng Naja, H.R. *Teknik Pembuatan Akta (Buku Wajib Kenotariatan)*, Cet. 1, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2012
- Harahap, M. Yahya. *Hukum Acara Perdata: Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Ed. 2, Cet. 1, Jakarta: Sinar Grafika, 2017.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Ed. Revisi, Cet. 8. Jakarta: Djambatan, 1999.
- Ibrahim, Jhonny. *Teori Dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Ed. Revisi, Cet. 3, Malang: Bayumedia Publishing, 2007
- Lumban Tobing, G.H.S. *Peraturan Jabatan Notaris Di Indonesia*, (Jakarta: PT Erlangga, 1980.
- Machmudin, Dudu Duswara. *Pengantar Ilmu Hukum: Sebuah Sketsa*, Cet. 3. Bandung: PT. Refika Aditama, 2010.
- Mamudji, Sri. Et.al, *Metode Penelitian Dan Penulisan Hukum*, Cet.1, Depok: Badan Penerbit FH UI, 2005
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*, Cet. 8, Jakarta : Kencana, Prenada Media Grup, 2013
- Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Ed. Revisi, Cet. 1. Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2013.
- Nawawie, Mahfud Fahrazi dan KH. A. Hasyim. *Pengantar Ilmu Hukum*, Cet. 1, Bandung: PT. Refika Aditama, 2019.
- Perangin, Effendi. *Hukum Agraria Indonesia: Suatu Telaah Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Ed. 1, Cet. 4. Jakarta : Rajawali, 1986.
- Pitlo, A. *Pembuktian dan Daluwarsa*, Cet. 2. Jakarta: PT. Intermasa, 1986.
- Safudin, Endrik. *Dasar-dasar Ilmu Hukum*, Cet. 1. Malang: Setara Press, 2017.
- Samudera, Teguh. *Hukum Pembuktian dalam Acara Perdata*. Bandung: Alumni, 1992.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria: Kanjian Komprehensif*, Ed. Pertama, Cet. 1.

- Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012.
- Sasangka, Hari. *Hukum Pembuktian dalam Perkara Perdata untuk Mahasiswa dan Praktisi*, Bandung: Mandar Maju, 2005
- Setiawan, *Aneka Masalah Hukum dan Hukum Acara Perdata*, Cet. 1, Bandung: Alumni, 1992.
- Setiawan, I Ketut Oka. *Hukum Pendaftaran Tanah & Hak Tanggungan*, Cet. 1. Jakarta: Sinar Grafika, 2019.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*, Cet. 3, Jakarta: UI Press, 1986
- Soekanto, Soerjono. dan Sri Mamudji, Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Ed. 1., Cet. 5, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2001.
- Soemitro, Ronny Hanitijo. *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Cet. ke-3, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1988.
- Soeroso, R. *Pengantar Ilmu Hukum*, Cet. 12, Jakarta: Sinar Grafika, 2011.
- Subagyo, Joko. *Metode Penelitian Dalam Teori Dan Praktek*, Jakarta: Rineka Cipta, 2004
- Subekti, R. (a), *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cet. 15, Jakarta: PT. Intermasa, 1980
- Subekti, R. (b), *Hukum Pembuktian*, Cet. 8, Jakarta: Penerbit Pradnya Paramita, 1987
- Sugiastuti, Natasya Yunita. *Tradisi Hukum Cina: Negara Dan Masyarakat (Studi Mengenai Peristiwa-peristiwa Hukum di Pulau Jawa Zaman Kolonial (1870-1942))*, Cet. 1, Jakarta: Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003
- Sunggono, Bambang. *Metodologi Penelitian Hukum (Suatu Pengantar)*, Ed. 1., Cet. 3, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2001
- Surakhmad, Winarno *Pengantar Penelitian Ilmiah, Dasar Metode dan Teknik*, Ed. 7., Bandung: Tarsito, 1984.
- Syahrani, H. Riduan. *Buku Materi Dasar Hukum Acara Perdata*, Ed. Revisi, Cet. 6. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2013.
- Thong Kie, Tan. *Studi Notariat Dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, Cet. 2, (Jakarta: PT Ichtiar Baru van Hoeve, 2011
- Tresna, Mr R. *Komentari HIR*, Cet. 18, Jakarta: PT Pradnya Paramita, 2005
- Waluyo, Bambang. *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Ed. 1, Cet. 2, Jakarta: Sinar Grafika, 1996
- Widijowati, Dijan. *Pengantar Ilmu Hukum*, Ed. I, Cet. 1. Yogyakarta: Andi, 2018.
- ## II. Peraturan Perundang-undangan
- Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgelijk Wetboek*)
- Het Herziene Indonesisch Reglement* (Reglemen Indonesia Yang Diperbaharui)
- Rechtsreglement Buitengewesten* (Reglemen Acara Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura)
- Indonesia, *Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU Nomor 5 Tahun 1960, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043
- , *Undang-Undang Tentang Rumah Susun*, UU Nomor 16 Tahun 1985, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3318.
- , *Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara*, UU Nomor 5 Tahun 1986, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1986 Nomor 77, Tambahan Lembaran

- Negara Republik Indonesia Nomor 3344
- , *Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, UU Nomor 4 Tahun 1996, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632.
- , *Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris*, UU No. 30 Tahun 2004, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432.
- , *Undang-Undang Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara*, UU Nomor 9 Tahun 2004, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 35, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4380
- , *Undang-Undang Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan*, UU Nomor 10 Tahun 2004, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234
- , *Undang-Undang Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara*, UU Nomor 51 Tahun 2009, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 160, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5079.
- , *Undang-Undang Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan*, UU Nomor 12 Tahun 2011, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234.
- , *Undang-Undang Tentang Rumah Susun*, UU Nomor 20 Tahun 2011, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252.
- , *Undang-Undang Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, UU No. 2 Tahun 2014, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491.
- Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP Nomor 10 Tahun 1961, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1961 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2171
- , *Peraturan Pemerintah Tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai atas Tanah*, PP Nomor 40 Tahun 1996, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3643.
- , *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP Nomor 24 Tahun 1997, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696.
- , *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP Nomor 37 Tahun 1998, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746.

-----, *Peraturan Pemerintah tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP Nomor 24 Tahun 2016, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5893.

Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Permeneg Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997.

-----, *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1999.

-----, *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006.

-----, *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Peraturan Kepala BPN Nomor 8 Tahun 2012.

III. Kamus :

Algra N.E., H.R.W. Gokkel,dkk, *Kamus Istilah Hukum Fockema Andreae, Belanda Indonesia*, [*Fockema Andreas's rechtsgeleerd Handwoordenboek*], diterjemahkan oleh Saleh Adi Winata,

A Teloeki, H. Boerhanoeddin St Boen, Cet. 1, Bandung: Binacipta, 1983.

H.R.W. Gokkel dan N. Van der wal, *Istilah Hukum Latin Indonesia*, [*Juridish Latijn*], diterjemahkan oleh S. Adi Winata, A Teloeki, H. Boerhamoeddin St Boen, Cet. 2, Jakarta: PT Intermedia, 1986