

PERAN NOTARIS DALAM KEABSAHAN AKTA UNTUK MEMINIMALISIR SENGKETA TANAH

The role of notary in the validity of deeds is to minimize land disputes

Wafa Alfia Farhana

Universitas Nusa Putra, Jl. Raya Cibolang No.21, Cibolang Kaler, Kec. Cisaat, Kabupaten Sukabumi,
Jawa Barat

wafa.alfia_hk21@nusaputra.ac.id

ABSTRACT

The validity of the deed made by a notary is an important factor in preventing land disputes. An authentic deed made by a notary is a legal document that has perfect evidentiary power before the law. In the context of land disputes, notaries are responsible for verifying documents, ensuring the suitability of the data of the parties involved, and providing explanations regarding the legal consequences of recorded agreements or transactions. With this role, notaries help create legal certainty and reduce the risk of conflict due to invalid documents or information. However, the role of a notary also has challenges, such as the risk of document manipulation from certain parties. Therefore, notary professionalism, prudence and independence are important elements to carry out this task effectively.

Keywords *Notary, deed validity, land disputes.*

ABSTRAK

Keabsahan akta yang dibuat notaris menjadi salah satu faktor penting dalam mencegah terjadinya sengketa tanah. Akta otentik yang dibuat oleh notaris merupakan dokumen hukum yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna di hadapan hukum. Dalam konteks sengketa tanah, notaris bertanggung jawab untuk melakukan verifikasi dokumen, memastikan kesesuaian data pihak-pihak yang terlibat, dan memberikan penjelasan terkait akibat hukum dari perjanjian atau transaksi yang dicatatkan. Dengan peran tersebut, notaris membantu menciptakan kepastian hukum dan mengurangi risiko konflik akibat adanya dokumen atau informasi yang tidak valid. Namun, peran notaris juga memiliki tantangan, seperti risiko manipulasi dokumen dari pihak-pihak tertentu. Oleh karena itu, profesionalisme, kehati-hatian, dan independensi notaris menjadi elemen penting untuk menjalankan tugas ini secara efektif.

Kata Kunci

Notaris, keabsahan akta, sengketa tanah

PENDAHULUAN

Salah satu kewenangan yang diberikan kepada notaris sebagai pejabat umum adalah membuat akta otentik disamping kewenangan lainnya yang ditentukan oleh undang-undang. Akta otentik menurut pasal 1868 KUHPerdara merupakan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang yang bentuknya ditentukan oleh undang-undang. Pada Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30

Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (setelahnya disebut dengan UUNJN) menentukan bahwa "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". Di Indonesia, HKI pertama kali disebut HaKI (Hak Kekayaan Intelektual), kemudian HKI (Hak Kekayaan Intelektual), dan akhirnya KI

(Kekayaan Intelektual) sesuai dengan Peraturan Presiden No. 44 Tahun 2015.¹

Pembuatan Akta Tanah harus dilakukan oleh notaris yang memiliki kewenangan hukum untuk membuat dokumen hukum resmi. Notaris melakukan verifikasi keabsahan dokumen, pemeriksaan catatan publik, pembuatan akta, dan pendaftaran akta tanah ke kantor pertanahan yang berwenang. Dengan adanya Akta Tanah yang sah dan teregistrasi, hak kepemilikan tanah menjadi tercatat dan terlindungi secara hukum, sehingga dapat meminimalisir kemungkinan sengketa tanah di masa depan.²

Dalam era digitalisasi saat ini, penting bagi kita untuk tetap menjaga keabsahan dan keotentikan dokumen-dokumen hukum. Meskipun banyak transaksi dapat dilakukan secara elektronik, namun keberadaan akta notaris tetap sangat dibutuhkan. Akta notaris memberikan jaminan legalitas yang kuat, sehingga dapat mencegah terjadinya penipuan atau pemalsuan dokumen. Selain itu, akta notaris juga dapat digunakan sebagai bukti yang sah dalam proses peradilan.

Berkaitan dengan kepastian hukum dalam akta yang dibuat oleh Notaris tersebut, maka dalam jual beli hak milik atas tanah juga memiliki kepastian hukum karena dibuat dan disahkan oleh Notaris. Notaris dalam hal ini sebagai pejabat umum yang memiliki kewenangan dalam membuat akta autentik. Dalam jual beli hak milik atas tanah, tentunya diawali dari suatu perjanjian. Perjanjian tersebut didasarkan pada adanya kesepakatan. Pihak-pihak yang melakukan kesepakatan itu adalah pihak penjual tanah dan pihak pembeli tanah. Pihak penjual dan pihak pembeli mengadakan kesepakatan terkait dengan harga tanah, luas tanah, proses pembayaran dan lain-

lain. Kesepakatan tersebut dituangkan dalam perjanjian. Perjanjian yang dimaksud adalah perjanjian pengikatan jual beli tanah. Dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah ini, para pihak diikat dalam suatu perjanjian. Ikatan dalam perjanjian tersebut merupakan suatu ikatan janji, dimana para pihak tidak boleh mengingkari janji-janji yang telah disepakati.

Permasalahan sengketa tanah merupakan isu yang sering terjadi di Indonesia dan memiliki dampak signifikan terhadap kehidupan sosial, ekonomi, dan hukum masyarakat. Sengketa tanah dapat timbul karena berbagai faktor, seperti kepemilikan ganda, perbedaan dalam batas tanah, sertifikasi tanah yang tidak jelas, hingga warisan yang tidak terurus dengan baik di tengah kompleksitas ini, peran notaris menjadi sangat vital dalam upaya penyelesaian sengketa tanah.³

Sengketa tanah dapat terjadi karena pengaruh dari pihak luar seperti pengembang properti, pihak swasta, atau bahkan pemerintah. Ini terutama benar jika proses pengambilalihan tanah dilakukan tanpa persetujuan atau kompensasi yang layak kepada pemilik tanah yang sah. Pihak-pihak yang terlibat dalam penyelesaian sengketa tanah, termasuk notaris, dapat mengambil tindakan yang lebih tepat dan efisien dengan memahami berbagai faktor yang menyebabkan sengketa tanah ini. Untuk mengurangi dan menyelesaikan sengketa tanah di Indonesia, pendekatan yang menyeluruh, baik dari segi hukum maupun praktis, sangat diperlukan.⁴

Untuk menangani sengketa tanah, Indonesia memiliki sistem peradilan yang khusus, yaitu Badan Pertimbangan Peradilan Pertanahan (BPPP) yang berfungsi untuk menyelesaikan sengketa-sengketa yang

¹ Made Dwiki Indra Sukma Budiarsa dan Wayan Novy Purwanto "Keabsahan Penyimpanan sertifikat Hak Milik Atas Tanah Oleh Notaris" Fakultas Hukum Universitas Udayana hlm 677

² Muhammad Ruchiyat Reynaldi, Habib Adjie "Peranan Notaris Dalam Pembuat Akta Dalam

Meminimalisir Sengketa Tanah" Universitas Narotama Surabaya hlm 522-523

³ Ana Indrawati "Peran Notaris Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah" Universitas Mayjend Sungkono hlm 257

⁴ Ibid 258

berkaitan dengan tanah⁵. Notaris bertanggung jawab untuk memverifikasi keabsahan semua dokumen yang terkait dengan kepemilikan tanah.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengkaji peran notaris dalam keabsahan akta untuk meminimalisir sengketa tanah dari perspektif hukum dan praktis. Penelitian ini akan membahas bagaimana notaris dapat memberikan kontribusi signifikan dalam penyelesaian sengketa tanah melalui penerapan prinsip-prinsip hukum yang tepat serta pendekatan praktis yang efektif. Dengan memahami peran notaris dalam konteks ini, diharapkan dapat ditemukan solusi yang lebih efisien dan efektif dalam mengatasi permasalahan sengketa tanah yang sering terjadi di Indonesia.

METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan adalah metode penelitian hukum normative (*yuridis normatif*). Sumber data penelitian ini diperoleh dari penelitian kepustakaan (*Library Research*) atau

studi kepustakaan yaitu berisi teori-teori yang relevan dengan masalah-masalah penelitian. Yang dimana masalah pada penelitian adalah untuk mengetahui peran notaris dalam keabsahan akta untuk meminimalisir sengketa tanah.

Pada penelitian ini dilakukan pengkajian mengenai konsep dan teori yang digunakan berdasarkan literatur yang tersedia, terutama dari artikel-artikel yang dipublikasikan dalam berbagai jurnal ilmiah.

Sumber data menggunakan data sekunder, yaitu data yang tersusun dan sudah dijadikan dalam bentuk dokumen-dokumen. Adapun sumber data disini adalah jurnal karya ilmiah di internet yang terkait dengan peran notaris dalam keabsahan akta dalam meminimalisir sengketa tanah. Sehingga data-data yang didapatkan melalui dokumen-dokumen yang dikumpulkan dan diolah menjadi relevan dengan objek penelitian.

PEMBAHASAN DAN ANALISIS

A. Peran notaris dalam penyelesaian sengketa tanah

Sengketa tanah di Indonesia adalah masalah yang kompleks dan sering terjadi. Beberapa faktor yang dapat menyebabkan sengketa tanah meliputi ketidakjelasan kepemilikan, klaim yang bertentangan, perubahan regulasi, adanya tindakan penipuan atau manipulasi dokumen, dan masalah administrasi pertanahan yang kompleks.

Notaris membantu meminimalisir risiko sengketa tanah. Dengan melakukan pemeriksaan dokumen, pemeriksaan catatan publik, dan penyusunan Akta

Tanah yang teliti, notaris dapat mengidentifikasi potensi sengketa atau masalah hukum terkait kepemilikan tanah. Hal ini membantu mencegah terjadinya sengketa di masa depan dan memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat.⁶

Penyelesaian terhadap sengketa tersebut menjadi kunci penting untuk menutup terjadinya kegoncangan dalam kehidupan bermasyarakat. Maksud daripada kegoncangan dalam masyarakat adalah adalah ketidaknyamanan dalam

⁵ Pujiwati, Y., & Rubiati, B. "Peran Notaris Dalam Pelepasan Hak Atas Tanah Pada Proses Konsolidasi Tanah Guna Optimalisasi Fungsi Tanah Dikaitkan Dengan Peraturan Pertanahan". ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan, 2(2), 226-240.

⁶ Hardiawan, Y. "Peranan Notaris Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Verifikasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Di Kabupaten Banyuwasin". Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan hlm 5

melakukan aktivitas di kehidupan sehari-hari sehingga penyelesaian terhadap sengketa tersebut sangat mutlak, sengketa perdata adalah suatu permasalahan yang menyangkut kepentingan antara individu dengan individu mengenai kepentingan pribadi.⁷

Tak jarang dalam pelaksanaannya Notaris/PPAT menjadi para pihak yang dilibatkan dalam penyelesaian Sengketa Pertanahan oleh karena akta yang dibuatnya, akta yang dibuatnya haruslah memenuhi syarat formil agar dapat menjadi syarat pendaftaran di Kantor Pertanahan, oleh karena itu Notaris/PPAT harus menerapkan azas kehati-hatian agar akta yang dibuatnya tidak menimbulkan sengketa pertanahan dikemudian hari.⁸

Serta peran serta Notaris/PPAT dalam penyelesaian sengketa tersebut haruslah menjadi barometer terhadap pertanggungjawaban terhadap akta yang dibuatnya, serta seorang Notaris/PPAT harus kooperatif dalam penyelesaian sengketa pertanahan.

Dalam penyelesaian sengketa notaris bisa melakukan mediasi dan negosiasi menekankan betapa pentingnya berkomunikasi dengan baik dan mencapai kesepakatan yang menguntungkan dalam penyelesaian sengketa. Dengan pengetahuan hukum dan keterampilan komunikasi yang baik, notaris dapat membantu pihak-pihak yang bersengketa berbicara satu sama lain dan mencapai kesepakatan yang adil bagi keduanya.⁹

Secara umum, tugas notaris dalam penyelesaian sengketa tanah tidak terbatas pada aspek administratif dan legal mereka juga bertindak sebagai mediator, fasilitator, dan penasihat hukum untuk memastikan kepemilikan, pemanfaatan, dan kejelasan tanah.

Selain itu, notaris memberikan nasihat hukum kepada pihak yang terlibat dalam transaksi tanah. Mereka menjelaskan hak dan kewajiban yang terkait dengan kepemilikan tanah, memberikan informasi tentang implikasi hukum dari transaksi tersebut, dan membantu pihak yang terlibat memahami konsekuensi hukum yang mungkin terjadi. Oleh karena itu, notaris berfungsi sebagai pihak independen yang memastikan bahwa proses pembuatan Akta Tanah dilakukan dengan integritas, keakuratan, dan sesuai dengan hukum. Untuk mengurangi kemungkinan sengketa tanah, notaris harus bekerja secara profesional dan teliti.¹⁰

Jika terjadi sengketa tanah, notaris dapat berperan dalam mendokumentasikan semua proses dan peristiwa terkait sengketa tersebut. Mereka dapat membuat akta yang mencatat kronologi sengketa, klaim-klaim yang diajukan, bukti-bukti yang ada, serta tindakan-tindakan yang diambil oleh pihak-pihak yang terlibat. Pendokumentasian ini penting sebagai bukti dalam penyelesaian sengketa di pengadilan atau proses lainnya.¹¹

Apabila penyelesaian sengketa berdasarkan pendekatan hukum ini bisa

⁷ Ajeng Puspitaini "Peranan notaris dalam penyelesaian sengketa terhadap akta yang dibuatnya (studi kasus di kantor pertanahan kabupaten Cirebon)" Universitas Sultan Agung Semarang hlm 2

⁸ Ibid hlm 3

⁹ Ana Indrawati "Peran Notaris Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah" Universitas Mayjend Sungkono hlm 260

¹⁰ Muhammad Ruchiyat Reynaldi, Habib Adjie "Peranan Notaris Dalam Pembuat Akta Dalam Meminimalisir Sengketa Tanah" Universitas Narotama Surabaya hlm 525

¹¹ Madjid, N. S. "PERLINDUNGAN HUKUM DAN PERAN ORGANISASI IKATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (IPPAT) TERHADAP PEMANGGILAN PPAT SEBAGAI SAKSI OLEH PENYIDIK TERKAIT TINDAK PIDANA DI KOTA GORONTALO" Universitas Islam Indonesia

mengacuh pada peraturan perundang-undangan yang mengatur aspek agraria di Indonesia. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) menjadi dasar utama yang mengatur hak-hak atas tanah, seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan hak-hak lainnya. Notaris memiliki peran krusial dalam memastikan bahwa dokumen-dokumen yang terkait dengan transaksi kepemilikan tanah dibuat dengan jelas dan sah secara hukum sesuai dengan ketentuan UUPA. Selain UUPA, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah juga relevan dalam konteks penyelesaian sengketa tanah. Notaris membantu dalam pembuatan akta hak tanggungan yang merupakan jaminan atas tanah untuk pelunasan utang, sehingga memiliki peran penting dalam memastikan kejelasan hak tanggungan yang dibebankan atas tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatut tentang Pendaftaran Tanah mengatut prosedur pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah. Notaris bertanggung jawab untuk mengurus proses pendaftaran tanah ini, sehingga membantu memperkuat keabsahan hak atas tanah dan mengurangi potensi sengketa.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum mengatur mekanisme pengadaan tanah oleh pemerintah untuk pembangunan infrastruktur. Notaris dapat terlibat dalam proses ini untuk memastikan bahwa ganti rugi kepada pemilik tanah yang terkena dampak dilakukan sesuai dengan ketentuan

hukum yang berlaku. Selain itu, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 3 Tahun 2011 dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 11 Tahun 2016 memberikan pedoman tentang penyelesaian sengketa tanah melalui jalur administratif dan mediasi di luar pengadilan.

Dalam penyelesaian sengketa tanah di pengadilan, notaris dapat dihadirkan sebagai saksi yang memberikan keterangan mengenai proses pembuatan akta tanah dan validitas dokumen-dokumen terkait. Keterlibatan notaris sebagai saksi dapat memberikan kekuatan dan keabsahan tambahan pada bukti yang diajukan dalam persidangan.

Secara keseluruhan, peran notaris dalam penyelesaian sengketa tanah tidak hanya terbatas pada tugas administratif, tetapi juga penting dalam memastikan bahwa setiap transaksi dan penyelesaian sengketa dilakukan dengan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat.

Dengan demikian, jika sengketa tanah melibatkan transfer hak kepemilikan, notaris akan bertanggung jawab untuk menyusun akta pemindahan hak. Akta ini akan mencatat peralihan hak kepemilikan tanah dari satu pihak ke pihak lain dengan jelas dan transparan. Dalam penyusunan akta, notaris akan memastikan kepatuhan terhadap aturan hukum yang berlaku dan menghindari adanya cacat atau kekurangan yang dapat mempengaruhi keberlakuan akta tersebut.¹²

B. Pentingnya keabsahan akta notaris sebagai alat bukti yang sah

Lembaga notariat mempunyai peranan yang penting karena menyangkut

¹² Sekti, E. B., & Santoso, B. "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Melakukan

Pendaftaran Hak Tanggungan Berbasis Elektronik". Notarius, 15(2), 727-737.

akan kebutuhan dalam pergaulan antara manusia menghendaki adanya alat bukti tertulis dalam bidang hukum perdata, sehingga mempunyai kekuatan autentik. Mengingat pentingnya lembaga ini, maka harus mengacu pada peraturan perundang-undangan di bidang notariat, yaitu Peraturan Jabatan Notaris (Staatsblad 1860 Nomor 3 Notaris Reglement) yang diperbarui dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris dan dibuat perubahan pada tahun 2014 yaitu Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris biasa dikenal dengan sebutan UUJN.¹³

Akta otentik menurut pasal 1868 KUHPerdata adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh/atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud itu, di tempat dimana akta itu dibuat.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, untuk mendapatkan otentisitas sebagai akta otentik, haruslah memenuhi beberapa persyaratan, yaitu:¹⁴

- a. akta dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum.
- b. akta harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
- c. Pejabat umum itu harus mempunyai wewenang membuat akta.

Berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdata ini, maka dapat diketahui bahwa bentuk akta ada dua, yaitu akta yang dibuat “oleh” notaris atau yang dinamakan “akta relaas” atau “akta pejabat” (ambtelijke akten) dan akta yang dibuat “dihadapan” notaris atau yang dinamakan “akta partij” (partij akten).

Keseluruhan proses pemeriksaan perkara di pengadilan, baik perdata

maupun pidana, bergantung pada pembuktian karena di sanalah hasil yang dapat ditarik yang dapat memengaruhi keyakinan hakim tentang perkara. Alat bukti tulisan adalah alat bukti utama dalam kasus perdata.¹⁵

Sistem hukum pembuktian yang dianut di Indonesia adalah sistem tertutup dan terbatas dimana para pihak tidak bebas mengajukan jenis atau bentuk alat bukti dalam proses penyelesaian perkara. Undang-undang telah menentukan secara tegas apa saja yang sah dan bernilai sebagai alat bukti. Pembatasan kebebasan juga berlaku bagi hakim dimana hakim tidak bebas dan leluasa menerima apa saja yang diajukan para pihak sebagai alat bukti. Apabila pihak yang berperkara mengajukan alat bukti diluar ketentuan yang ada didalam undang-undang yang mengatur, hakim harus menolak dan mengesampingkannya dalam penyelesaian perkara.¹⁶

Alat bukti tertulis atau surat adalah segala sesuatu yang memuat tanda-tanda bacaan yang dimaksudkan untuk mencurahkan isi hati atau menyampaikan buah pikiran seseorang dan dipergunakan sebagai pembuktian. Surat sebagai alat bukti tertulis dibagi menjadi dua yaitu surat yang merupakan akta dan surat lain yang bukan akta, akta adalah surat sebagai alat bukti yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak dan perikatan, yang dibuat sejak semula sengaja untuk pembuktian, keharusan ditandatanganinya surat untuk dapat disebut sebagai akta diatur dalam Pasal 1886 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Tanda tangan yang tidak lain bertujuan untuk membedakan akta yang satu dengan yang lain atau akta yang dibuat orang lain, untuk memberi ciri. Sedangkan Bukan akta adalah surat-surat lain yang tidak termasuk akta yakni

¹³ Ibnu Sajadi *“Tanggung Jawab Notaris terhadap keabsahan akta notaris yang dibuatnya atas penghadap yang tidak dapat menulis”* Universitas Sebelas Maret hlm 178

¹⁴ Adrian Sutedi, Op.Cit, hlm. 3

¹⁵ Ibid 180

¹⁶ Mohd Afnizar dkk *“Kedudukan Akta Autentik Notaris Sebagai Alat Bukti menurut pasal 1886 KUHPerdata”* hlm 3

register dan surat-surat urusan rumah tangga.¹⁷

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia pasal 1866, dikenal alat-alat bukti yang terdiri dari : bukti tulisan, bukti dengan saksi-saksi, persangkaan-persangkaan, pengakuan, dan sumpah. Mengenai bukti tulisan termasuk didalamnya adalah suatu akta otentik, yaitu suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang dikehendaki oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta itu, ditempat dimana akta itu dibuat (pasal 1868 KUHPerdato). Pejabat umum yang dimaksud adalah notaris, hakim, juru sita pada suatu pengadilan, pegawai catatan sipil dan pejabat lelang. Dalam hal akta notaris yang berhak membuat akta otentik adalah Notaris, karena notaris telah ditunjuk sebagai satu-satunya pejabat umum yang berhak membuat semua akta otentik, kecuali peraturan perundang-undangan mengatur lain.¹⁸

Menurut Pasal 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juga disebutkan bahwa pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan di bawah tangan, dari bukti berupa tulisan tersebut ada bagian yang sangat berharga untuk dilakukan pembuktian, yaitu pembuktian tentang akta. Suatu akta adalah berupa tulisan yang memang sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditanda tangani secukupnya.¹⁹

Akta otentik berfungsi bagi para pihak akta otentik mempunyai kekuatan bukti yang sempurna namun masih dapat dilumpuhkan oleh bukti lawan. Terhadap pihak ketiga aktaotentik mempunyai kekuatan bukti bebas artinya penilaiannya diserahkan kepada hakim.

Ketentuan mengenai hukum pembuktian dalam KUH Perdata diatur dalam Buku ke empat, Pasal 1865 sampai

dengan Pasal 1945 KUHPerdato. Hukum pembuktian yang diatur dalam KUHPerdato tersebut adalah mengenai hukum pembuktian Materil, yaitu tentang alat-alat bukti tertentu serta kekuatan pembuktiannya, sedangkan hukum pembuktian yang diatur dalam RIB, selain mengatur mengenai hukum pembuktian materiil, juga diatur mengenai hukum pembuktian formil, yaitu tentang tata cara mengadakan pembuktian dimuka persidangan.²⁰

Fungsi Akta otentik sebagai alat bukti yang sempurna mempunyai tiga macam kekuatan pembuktian yaitu:²¹

- a. Kekuatan pembuktian luar atau kekuatan pembuatan lahir (uit wedige bewijs kracht) yaitu syarat-syarat formal yang diperlukan agar suatu akta Notaris dapat berlaku sebagai akta otentik.
- b. Kekuatan pembuktian formal (formale bewijskracht) ialah kepastian bahwa suatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh Notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap.
- c. Kekuatan pembuktian materiil (materiele bewijskracht), ialah kepastian bahwa apa yang tersebut dalam akte itu merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum kecuali ada pembuktian sebaliknya (tegenbewijs).

Akta otentik merupakan suatu bukti yang mengikat, dalam arti bahwa sesuatu yang ditulis dalam akta harus di percaya oleh Hakim, yaitu harus di anggap benar, selama ketidakbenarnya tidak dibuktikan dan sudah tidak memerlukan suatu bukti lain, dalam arti sudah tidak memerlukan

¹⁷ M. Natsir Asnawi, "Hukum Pembuktian Perkara Perdata di Indonesia", hlm 32

¹⁸ Mohd Afnizar dkk "Kedudukan Akta Autentik Notaris Sebagai Alat Bukti menurut pasal 1866 KUHPerdato" hlm 7

¹⁹ Ibid hlm 8

²⁰ M. Nur Rasaid, "Hukum Acara Perdata" hal 38.

²¹ Ibnu Sajadi "Tanggung Jawab Notaris terhadap keabsahan akta notaris yang dibuatnya atas penghadap yang tidak dapat menulis" Universitas Sebelas Maret hlm 184

suatu penambahan pembuktian. Ia merupakan suatu alat bukti yang mengikat dan sempurna.

KESIMPULAN

Notaris tidak hanya bertugas dalam membuat akta-akta yang memberikan kepastian hukum atas transaksi tanah, tetapi juga berperan sebagai mediator yang efektif dalam menyelesaikan perselisihan antara pihak-pihak yang bersengketa. Dalam konteks ini, notaris memainkan peran krusial dalam memastikan kepatuhan terhadap hukum agraria dan peraturan yang berlaku. Dengan melakukan pemeriksaan yang cermat, notaris dapat mengidentifikasi potensi masalah atau cacat dalam dokumen, sehingga dapat mengurangi risiko sengketa di masa depan.

SARAN

Notaris dapat lebih teliti lagi dalam pembuatan akta dan menerapkan asas kehati-hatian dalam pembuatannya. Meskipun akta yang dibuat oleh Notaris bersifat mengikat tetapi disarankan notaris dapat berperan lebih aktif lagi apabila terjadi sengketa tanah.

DAFTAR KEPUSTAKAAN

- Afnizar Mohd dkk *“Kedudukan Akta Autentik Notaris Sebagai Alat Bukti menurut pasa; 1886 Kuhperdata”*
- Sekti, E. B., & Santoso, B.” *Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Melakukan Pendaftaran Hak Tanggungan Berbasis Elektronik”*.
- Atma Taufik M *“Analisis yuridis peran notaris terhadap penyelesaian sengketa dengan perdamaian”*
- Budiarsa Made Dwiki Indra Sukma dkk *“Keabsahan Penyimpanan sertifikat Hak Milik Atas Tanah Oleh Notaris”* Fakultas Hukum Universitas Udayana
- Hardiawan, Y. *”Peranan Notaris Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam*

Peran notaris juga sangat penting dalam proses membuat akta jual beli tanah di Indonesia. Mereka bertanggung jawab sebagai pejabat publik yang diberi wewenang oleh undang-undang untuk memastikan bahwa setiap transaksi jual beli tanah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, memberikan kepastian hukum kepada semua pihak yang terlibat. Kekuatan pembuktian akta notaris sebagai alat bukti adalah kekuatan pembuktian yang sempurna, karena keistimewaan dari suatu akta otentik terletak pada kekuatan pembuktiannya.

Agar masyarakat dan penegak hukum lebih mengetahui secara luas tentang pentingnya peran notaris dalam keabsahan akta sebagai alat bukti yang sah.

Proses Verifikasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Di Kabupaten Banyuasin”. Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan

- Indrawati Ana *“Peran Notaris Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah”* Universitas Mayjend Sungkono
- Mahar Osillia Revintalis *“Tinjauan yuridis tentang peran notaris dalam penyusuna akta jual beli tanah di Indonesia”*
- M. Nur Rasaid, *“Hukum Acara Perdata”*
- Sajadi Ibnu *“Tanggung Jawab Notaris terhadap keabsahan akta notaris yang dibuatnya atas penghadap yang tidak dapat menulis”* Universitas Sebelas Maret
- Madjid, N. S.” *PERLINDUNGAN HUKUM DAN PERAN ORGANISASI IKATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (IPPAT) TERHADAP PEMANGGILAN PPAT SEBAGAI SAKSI OLEH*

*PENYIDIK TERKAIT TINDAK
PIDANA DI KOTA GORONTALO*

Universitas Islam Indonesia

Natsir Asnawi M, *“Hukum Pembuktian
Perkara Perdata di Indonesia”*,

Puspitaini Ajeng *“Peranan notaris dalam
penyelesaian sengketa terhadap akta
yang dibuatnya (studi kasus di kantor
pertahanan kabupaten Cirebon)”*
Universitas Sultan Agung Semarang

Pujiwati, Y., & Rubiati, B. *”Peran Notaris
Dalam Pelepasan Hak Atas Tanah*

*Pada Proses Konsolidasi Tanah Guna
Optimalisasi Fungsi Tanah Dikaitkan
Dengan Peraturan Pertanahan”*.

ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum
Kenotariatan.

Reynaldi Muhammad Ruchiyat dkk *“Peranan
Notaris Dalam Pembuat Akta Dalam
Meminimalisir Sengketa Tanah”*
Universitas Narotama Surabaya

Rahma Fabela *“Keabsahan dan kekuatan
pembuktian akta notaris”*