

PRINSIP KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PERALIHAN HAK ATAS TANAH TANPA AKTA YANG DIBUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

Principles of Legal Certainty Regarding the Transfer of Land Rights without a Deed Made by the Land Deed Official

Ezar Bramantia¹⁾, Abdul Halim, S.H., M.Kn. ²⁾, Drs. Ali Uraidi, S.H., M.H. ³⁾

¹⁾ezarbramantia@gmail.com, ²⁾Kantorppathalim@gmail.com, ³⁾aliuraidi.455@gmail.com

¹⁾Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Abdurachman Saleh Situbondo

²⁾Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Abdurachman Saleh Situbondo

³⁾Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Abdurachman Saleh Situbondo

ABSTRAK

Prinsip Kepastian Hukum Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Akta yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, Ezar Bramantia, ezarbramantia@gmail.com, Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Abdurachman Saleh Situbondo. Penelitian yang berjudul Prinsip Kepastian Hukum Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Akta yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dilatarbelakangi oleh penyimpangan dari aturan yang telah berlaku, menjalankan Peralihan Hak Atas Tanah tanpa Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hal ini menimbulkan permasalahan apakah Peralihan Hak Atas Tanah yang dilaksanakan tanpa Akta Otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pihak ketiga ini memiliki kepastian hukum. Serta apa akibat hukum terhadap Peralihan Hak Atas Tanah tanpa Akta Otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Oleh karena itu, metode yang digunakan untuk memecahkan permasalahan berikut menggunakan metode normatif deskriptif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Pada dasarnya, peralihan hak atas tanah yang tidak memiliki akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah ini, tidak memiliki kepastian hukum yang kuat. Karena, dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang peralihan hak atas tanah, bisa didaftarkan jika dibuktikan dengan Akta Otentik. Akibat Hukum yang ditimbulkan dari peralihan hak atas tanah tanpa Akta Otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yakni tidak memiliki kepastian hukum dan tidak dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Kata kunci: peralihan hak atas tanah; ppat; akta otentik

ABSTRACT

Principle of Legal Certainty Regarding Transfer of Land Rights Without a Deed Made by a Land Deed Official, Ezar Bramantia, ezarbramantia@gmail.com, Law, Faculty of Law, Abdurachman Saleh University Situbondo. The research entitled Principle of Legal Certainty Regarding Transfer of Land Rights Without a Deed Made by a Land Deed Official is motivated by deviations from the applicable rules, implementing Transfer of Land Rights without a Deed made by a Land Deed Official. This raises the problem of whether the Transfer of Land Rights carried out without an Authentic Deed made by a Land Deed Official as a third party has legal certainty. And what are the legal

consequences of the Transfer of Land Rights without an Authentic Deed made by a Land Deed Official. Therefore, the method used to solve the following problems uses a descriptive normative method with a statutory and conceptual approach. Basically, the transfer of land rights that does not have a deed made by a Land Deed Official does not have strong legal certainty. Because, in Government Regulation Number 24 of 1997 in Lieu of Government Regulation Number 10 of 1961 concerning the transfer of land rights, it can be registered if proven by an Authentic Deed. The legal consequences arising from the transfer of land rights without an Authentic Deed made by a Land Deed Making Officer are that it has no legal certainty and cannot be registered at the Regency/City Land Office.

Keywords: transfer of land rights; PPAT; authentic deed

PENDAHULUAN

Peralihan hak atas tanah merupakan bentuk dari perjanjian hukum yang melibatkan pemindahan hak atas tanah dari pemilik hak kepada pihak lain.¹ Menurut hukum adat, peralihan hak adalah perbuatan pemindahan hak yang nyata, tunai, dan nyata.² Peralihan hak atas tanah merupakan proses pemindahan kepemilikan tanah dari pemilik kepada penerima melalui suatu perbuatan hukum. Peralihan hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan melalui hibah, waris, jual beli, tukar-menukar, pemasukan di dalam perusahaan dan lain sebagainya.

Pada ketentuannya pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Peralihan Hak Atas Tanah. Pasal tersebut mengatur bagaimana hak atas tanah dapat ditransfer melalui transaksi seperti jual beli, tukar-menukar, hibah, dan lainnya, kecuali lelang. Transaksi seperti itu harus diatur dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun, pada kenyataannya masih banyak dijumpai masyarakat yang melakukan perbuatan hukum yang menyimpang dari aturan yang berlaku, yakni melakukan peralihan hak atas tanah yang dilakukan tanpa Akta Otentik. Hal ini yang menimbulkan sebuah masalah, apakah peralihan hak atas tanah tanpa akta yang dibuat oleh PPAT ini memiliki kepastian hukum. serta apa akibat hukum dari peralihan hak atas tanah tanpa akta yang dibuat oleh PPAT. Karena peralihan hak atas tanah yang dilaksanakan tanpa menggunakan PPAT sebagai pihak ketiga, beresiko mendapatkan permasalahan di

¹Soedharjo Soimin, 2004, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika: Jakarta, h. 86.

²Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika: Jakarta, h. 76.

kemudian harinya. Permasalahan di sini bisa berupa sengketa tanah antara pemilik hak dan penerima hak karena ketidakjelasan transaksi yang dilakukan. Adapun hambatan lain selain seperti sulitnya untuk mendaftarkan tanah hak milik sebagai proses balik nama.

Peralihan hak atas tanah tanpa PPAT atau Peralihan hak di bawah tangan hanya menghasilkan akta di bawah tangan. Dimana akta di bawah tangan masih dipertanyakan apakah akta tersebut memiliki kepastian hukum dan perlindungan hukum oleh pemerintah. Konsep kepastian hukum adalah prinsip hukum yang menyatakan bahwa hukum harus jelas dan dapat dipahami oleh semua orang sehingga mereka dapat berperilaku sesuai dengan hukum yang berlaku. Sementara itu, perlindungan hukum adalah fungsi hukum yang melindungi subjek hukum dari tindakan pemerintah.

METODE PENELITIAN

Dalam penulisan jurnal skripsi ini, jenis penelitian hukum (doctrinal research) yuridis normatif digunakan, yaitu penelitian yang berdasarkan kepustakaan. Pada pokoknya, penelitian ini menganalisis bahan hukum primer dan sekunder, serta bahan hukum lainnya yang mendukung penulisan jurnal skripsi ini.

Dalam penulisan penelitian hukum ini, ada beberapa pendekatan yang digunakan. Yang pertama adalah pendekatan perundang-undangan, yang mengkaji atau menganalisis peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah hukum yang dibahas. Pendekatan konseptual, atau pendekatan konseptual, adalah pendekatan yang didasarkan pada teori hukum atau asas ahli hukum. Pendekatan kasus, atau pendekatan kasus, adalah pendekatan yang mempertimbangkan keputusan hakim sebagai salah satu sumber hukum.

Penelitian ini mengumpulkan bahan hukum dengan mencari, mengumpulkan, menginventarisasi, dan mencatat semua dokumen yang terkait dengan Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Metode pengumpulan bahan hukum ini mencakup pencarian peraturan perundang-undangan atau pengumpulan putusan pengadilan tentang masalah hukum yang dibahas. Dengan melakukan proses pengumpulan bahan hukum, penulis penelitian ini mendapatkan bahan hukum primer dan sekunder

yang digunakan sebagai acuan untuk menulis jurnal skripsi ini. Selain itu, penulis penelitian ini menggunakan analisis bahan hukum, yaitu analisis deskriptif kualitatif, yang menunjukkan proses pengolahan data informasi melalui pengelompokan, pembicaraan, dan pemeriksaan elemen tertentu. Selanjutnya, penelitian ini akan menggunakan bahan-bahan yang dikumpulkan sebagai acuan untuk menemukan solusi dan pemecahan masalah. Setelah itu, penelitian akan sampai pada kesimpulan.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Prinsip Kepastian Hukum Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Akta yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pejabat umum yang disebut sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah bertanggung jawab untuk membuat akta yang mengatur pemindahan dan pembebanan hak atas tanah.³ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat dipilih dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Namun, ini bukan berarti PPAT bergantung pada kantor pertanahan yang diperintah olehnya; sebaliknya, PPAT memiliki otoritas dan tanggung jawab untuk melakukan tugasnya sendiri.⁴ Tugas utama PPAT yakni melakukan sebagian dari tugas pendaftaran tanah, yaitu membuat akta tanah yang menunjukkan pelaksanaan undang-undang tertentu tentang hak atas tanah, yang akan digunakan sebagai dasar untuk pendaftaran perubahan data mengenai hak atas tanah yang disebabkan oleh undang-undang tersebut.⁵ Perbuatan hukum sebagai mana yang dimaksud di sini yaitu:⁶

1. Jual beli;
2. Tukar-menukar;
3. Hibah;
4. Pemasukan ke dalam perusahaan;

³Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Prenadamedia Group: Jakarta, h. 325.

⁴*Ibid.*

⁵*Ibid*, h. 339.

⁶*Ibid*, h. 340.

5. Pembagian hak bersama;
6. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
7. Pemberian Hak Tanggungan;
8. Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

PPAT memiliki kewenangan untuk mengeluarkan sebuah akta yang otentik. Akta PPAT ini memiliki perlindungan hukum yang kuat dan kepastian hukum yang jelas. Karena Akta yang Otentik memiliki kelebihan-kelebihan diantaranya, kekuatan pembuktian yang sempurna, sehingga dapat dianggap sebagai bukti yang lengkap. Akta Otentik memiliki perlindungan hukum yang lebih baik karena pejabat umum yang berwenang telah memastikan bahwa semua persyaratan dan ketentuan hukum telah dipenuhi. Akta otentik juga memiliki kekuatan pembuktian yang kuat dan terjamin, karena akta tersebut dibuat oleh pejabat umum yang berwenang dan memenuhi bentuk persyaratan yang ditetapkan oleh Undang-undang.

Seperti yang disebutkan akta otentik merupakan akta yang sah dan terjamin kepastian dan perlindungan hukumnya oleh negara. Hanya Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dapat membuat akta yang resmi. Adapun akta yang dibuat tanpa pejabat yang berwenang artinya akta tidak otentik atau dalam konteks peralihan hak atas tanah tanah disebut juga akta di bawah tangan. Peralihan hak atas tanah tanpa Akta Otentik merupakan praktik peralihan hak secara adat, tanpa melibatkan pejabat yang berwenang dalam membuat akta sebagai pembuktian. Artinya peralihan tersebut dilaksanakan hanya dengan penjual, pembeli, dan saksi-saksi yang dibawa pihak yang terkait untuk menyaksikan peralihan hak atas tanah yang sedang berlangsung. Didalam prakteknya, peralihan hak atas tanah di bawah tangan masih sering dilakukan oleh sebagian masyarakat di Indonesia terutama masyarakat desa yang masih menganut hukum adat. Karena biaya lebih murah, serta pelaksanaannya mudah dan cepat, dan adanya saling percaya di masyarakat dalam melakukan pemindahan hak atas tanah.

Namun demikian, seperti yang tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mengatur transfer hak atas tanah. Untuk melakukan

peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, waris, dan perbuatan hukum lain kecuali melalui lelang ini haruslah menggunakan akta otentik bukan akta di bawah tangan. Karena tanah yang telah didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota akan memiliki kepastian hukum yang kuat. bertujuan untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah, seperti yang dinyatakan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Pada Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Atas Tanah juga mengatur peralihan hak atas tanah. Sebagaimana yang dimuat dalam peraturan ini, peralihan HGU, HGB, dan Hak Pakai karena jual beli kecuali melalui lelang, tukar-menukar, penyertaan dalam modal, dan hibah dilakukan dengan akta yang dibuat oleh PPAT.

Sebagaimana ketentuan-ketentuan yang disebutkan di atas, Peralihan hak atas tanah harus dilakukan dengan Akta Otentik yang dibuat dan dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Ini adalah bagian dari proses pendaftaran kembali tanah. Selanjutnya penerima harus mendaftarkan tanahnya di kantor pertanahan, dengan melengkapi persyaratan-persyaratan yang harus dimiliki dalam mendaftarkan tanah. Dalam prosesnya juga tidak mudah penerima hak harus dapat membuktikan bahwa tanah dari hasil peralihan tersebut merupakan hasil dari peralihan hak yang sah dan termuat di dalam Akta Otentik.

Setelah penerima melengkapi segala persyaratan baik data fisik maupun data yuridis sebagai alat bukti untuk melaksanakan pendaftaran tanah. Penerima wajib untuk selanjutnya melaporkan mengenai peralihan hak atas tanah kepada kantor pertanahan. karena sertifikat tanah hanya dapat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota melalui proses pendaftaran tanah, seperti yang diatur dalam Pasal 19 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Jika semua proses telah dilaksanakan dan akhirnya sertifikat atas kepemilikan tanah telah diterbitkan oleh kantor pertanahan Kabupaten/Kota maka tanah tersebut telah terverifikasi dan telah memiliki Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum oleh Negara.

B. Akibat Hukum Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Akta yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peralihan hak atas tanah tanpa akta yang dibuat oleh PPAT, juga disebut sebagai peralihan hak atas tanah dibawah tangan, terjadi tanpa menggunakan Akta Otentik atau akta yang dibuat dan dikeluarkan oleh PPAT. Sebagaimana yang pernah penulis jelaskan diatas Akta Otentik memiliki kelebihan didalamnya karena memiliki kepastian hukum dan pembuktian hukum yang kuat. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang mengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang peralihan hak atas tanah, peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, atau cara lain selain lelang memerlukan akta yang dibuat oleh PPAT. Hal ini wajib dilaksanakan karena akta otentik menjadi syarat penting sebagai alat bukti pemindahan hak atas tanah.

Akta Otentik sendiri adalah akta yang dibuat sesuai dengan undang-undang oleh pejabat yang berwenang. Mengenai Akta Otentik diatur dalam Pasal 1868 KUH Perdata. Kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat Akta Otentik terdiri dari kombinasi kekuatan yang berbeda yang dimilikinya. Kekurangan salah satu kekuatan tersebut akan menyebabkan Akta Otentik tidak memiliki nilai pembuktian sempurna (*volledig*) dan mengikat (*bindende*).⁷ Akta di bawah tangan berdasarkan Pasal 1874 KUH Perdata yakni sebuah akta yang tidak dibuat dan di tanda tangani oleh pejabat berwenang. Kekuatan pembuktian akta di bawah tangan tidak seluas dan sekuat akta asli.

Hak atas tanah yang dialihkan melalui akta yang dibuat oleh PPAT ini memberikan keamanan hukum kepada pemerintah.

. Sebagaimana diatas bahwa, Akta Otentik memiliki keunggulan dalam bentuk pembuktiannya baik sebagai bahan pembuktian di dalam persidangan sengketa maupun alat pembuktian sebagai syarat dalam mendaftarkan tanah. walaupun demikian, sebagian masyarakat tetap memilih peralihan hak atas tanah di bawah tangan atau peralihan hak atas tanah dengan Akta di bawah tangan.

⁷M. Yahya Harahap, 2016, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika: Jakarta, h. 566.

Karena peralihan hak atas tanah di bawah tangan memiliki keuntungan lebih jika dibandingkan dengan peralihan hak atas tanah dengan Akta Otentik;

1. Biaya yang lebih murah, biaya yang digunakan dalam peralihan hak atas tanah ini cenderung lebih murah karena tidak menggunakan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
2. Proses yang mudah dan praktis, proses yang digunakan dalam peralihan hak atas tanah di bawah tangan relatif lebih mudah dan praktis dibandingkan dengan Peralihan hak atas tanah yang dilaksanakan dengan menggunakan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
3. Tidak melibatkan banyak pihak, peralihan hak atas tanah di bawah tangan tidak melibatkan banyak pihak hanya perlu adanya pihak pemberi dan penerima maka peralihan hak atas tanah tersebut dapat terlaksana.

Namun, disamping keuntungan-keuntungan yang didapat dari peralihan hak atas tanah tanpa akta yang dibuat oleh PPAT ini, terdapat juga kerugian yang didapat jika peralihan atas tanah dilaksanakan tanpa akta yang dibuat oleh PPAT. Tidak dapat dipungkiri bahwa ada kekurangan dalam Akta di bawah tangan ini, yang disebabkan oleh peralihan hak atas tanah tanpa akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Meskipun peralihan hak atas tanah melalui Akta di bawah tangan memiliki banyak keuntungan bagi masyarakat, keuntungan ini tidak sebanding dengan konsekuensi yang akan datang. Konsekuensi atau akibat hukum yang akan ditanggung oleh penerima hak atas tanah tersebut besar karena peralihan hak tersebut tidaklah memiliki kepastian hukum oleh pemerintah. Akibat hukum terhadap peralihan hak atas tanah tanpa akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah diantaranya yakni:

1. Tidak Memiliki Kepastian hukum

Peralihan hak atas tanah tanpa Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah ini tidak memiliki Kepastian Hukum. Sebagaimana ketentuan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang peralihan hak atas tanah. Disebutkan bahwa sebagai persyaratan untuk pendaftaran tanah, setiap perpindahan hak atas tanah, kecuali perpindahan hak melalui lelang, harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

2. Tidak bisa didaftarkan

Jika hak atas tanah telah ditransfer tanpa akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah ini, pendaftaran perubahan data hak atas tanah tidak dapat dilakukan. . Karena tidak ada akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, tidak ada bukti hukum yang dapat digunakan untuk membuktikan bahwa hak atas tanah telah ditransfer.

. Hal ini sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang peralihan hak atas tanah, Pasal 37 Ayat (1).

. Dalam proses peralihan hak atas tanah ini, akta yang dibuat di bawah tangan tidak dapat digunakan sebagai bukti yang kuat baik dalam persidangan maupun untuk memenuhi persyaratan pendaftaran tanah.

. Akta Otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah berfungsi sebagai bukti untuk perubahan data tanah, sehingga proses pendaftaran akan lebih sulit tanpa akta.

. Karena salah satu syarat untuk mendaftarkan hak atas tanah ini adalah adanya Akta Otentik yang sah yang dibuat sesuai dengan peraturan perundang-undangan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

3. Menimbulkan kerugian

Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat membuat akta yang batal demi hukum dan mengakibatkan kerugian bagi salah satu pihak dalam akta tersebut jika tindakan tersebut melanggar tata cara pembuatan akta.

. Tidak hanya menimbulkan kerugian pada keabsahan dalam akta namun, hal ini juga menimbulkan kerugian pada penerima hak karena tanah tidak memiliki kepastian hukum.

4. Beresiko menimbulkan suatu perkara

Peralihan hak atas tanah tanpa akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat menyebabkan perkara perdata, pidana, atau tata negara. Ini karena transaksi tersebut hanya berdasarkan perjanjian tanpa bukti hukum antara pemberi dan penerima.

. Karena tidak adanya akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebelum peralihan hak atas tanah

Dalam beberapa kasus, pemindahan hak atas tanah tanpa akta otentik dapat menimbulkan permasalahan yang kompleks dan sulit untuk diselesaikan. Karena pada pembuktiannya Akta di bawah tangan ini hanya memiliki daya pembuktian yang terbatas dibandingkan Akta Otentik yang memiliki kekuatan hukum mengikat dan sempurna. Dari akibat hukum diatas dapat kita ketahui bahwa peralihan hak atas tanah tanpa Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan suatu praktek peralihan hak tidak layak untuk dilakukan. Tidak hanya itu peralihan hak atas tanah tanpa Akta Otentik juga tidaklah sesuai dengan

ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Oleh karena itu, sangat penting untuk memastikan bahwa akta tanah ini dibuat dan ditandatangani oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Tidak ada cara lain agar suatu akta dapat mendapatkan suatu kepastian hukum terkecuali dengan akta yang sah dibuat dan ditandatangani oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

KESIMPULAN

Dari pembahasan yang telah dijelaskan oleh penulis, maka penulis memberikan sebuah kesimpulan sebagai berikut. Bahwa, peralihan hak atas tanah tanpa Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidaklah memiliki Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum oleh Negara. Sebagaimana yang dijelaskan didalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang peralihan hak atas tanah, yang menjelaskan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli, hibah, tukar-menukar harus menggunakan Akta Otentik yang dibuat oleh pejabat umum atau PPAT yang selanjutnya dijadikan sebagai bukti kuat jika menghadapi sengketa tanah atau sebagai persyaratan pendaftaran tanah untuk proses balik nama. Sedangkan mengenai Akibat Hukum yang ditimbulkan dari peralihan hak atas tanah tanpa Akta yang dibuat oleh PPAT ini adalah tidak memiliki kepastian hukum, tidak dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan, beresiko menimbulkan perkara pidana maupun perdata, dan menimbulkan suatu kerugian pada salah satu pihak. Terhadap kesimpulan yang penulis tulis diatas, maka penulis memberikan saran sebagai berikut. Pemerintah khususnya pihak kantor pertanahan bersama Pejabat Umum (PPAT) haruslah memberikan sosialisasi yang masif terhadap masyarakat. Terkhusus kepada masyarakat adat yang tinggal di desa tentang Pentingnya Peralihan Hak Atas Tanah dengan menggunakan Akta Otentik yang dibuat oleh PPAT. Agar masyarakat akan paham dan mengerti bahwa jika peralihan hak atas tanah yang dilaksanakan tanpa Akta PPAT tidaklah memiliki Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum oleh Negara. Sehingga masyarakat akan menggunakan PPAT sebagai pihak ketiga di dalam Peralihan Hak Atas Tanah. Selain itu, juga perlu adanya kesadaran diri terhadap masing-masing masyarakat agar tidak

melanggar aturan yang ada. Sebagaimana yang dimaksud didalam aturan yang mengatur tentang pemindahan hak atas tanah yakni harus menggunakan PPAT dalam melaksanakan transaksi peralihan hak atas tanahnya. Bukan hanya mementingkan kelebihan dari peralihan hak atas tanah di bawah tangan yang memiliki kelebihan pada efisiensi dalam prosesnya yang cepat dan murah. Namun, tidak memiliki kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum yang kuat oleh Negara.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika.

R. Subekti, 2005, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa.

Soedharjo Soimin, 2004, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika.

Supriadi, 2015, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika.

M. Yahya Harahap, 2016, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika.

Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Prenadamedia Group.

Zaeni Asyhadie, 2018, *Hukum Keperdataan*, Depok: Raja Grafindo Persada.

B. Perundang-undangan

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 05 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Peralihan Hak Atas Tanah