

Autensitas Akta PPAT Sebagai Alat Bukti Sempurna Dalam Mencapai *Vis-Probandi* Dari Perspektif Asas Kesesuaian

I Kadek Mahardika Rangga Dhinata¹, I Made Walesa Putra²

¹Fakultas Hukum Universitas Udayana, E-mail: kadekranggadhinata@gmail.com

²Fakultas Hukum Universitas Udayana, E-mail: walesa_putra@unud.ac.id

Info Artikel

Masuk : 01 Agustus 2025
Diterima : 20 Agustus 2025
Terbit : 25 Agustus 2025

Keywords :

Authenticity, PPAT Deed, Vis-
Probandi, Principle of
Conformity

Kata kunci:

Autensitas, Akta PPAT, Vis-
Probandi, Asas Kesesuaian

Corresponding Author:

E-mail:
kadekranggadhinata@gmail.com

DOI :

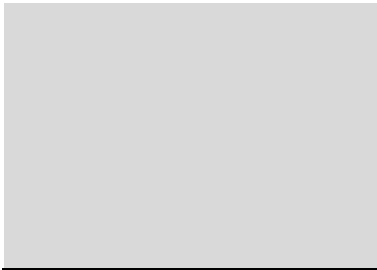
10.24843/AC.2025.v10.i02.p12

Abstract

*This study examines the legal issues related to the authenticity of PPAT deeds in the context of evidentiary power (vis probandi), which arise due to the inconsistency between Article 1868 of the Civil Code and PP No. 24 of 2016. By using normative legal research methods and legislative, conceptual, and analytical approaches, this study highlights the ambiguity of norms regarding the status of PPAT deeds as authentic deeds. The results of this study are that PPAT Deeds have a position as authentic deeds that meet the requirements of Article 1868 of the Civil Code, although their form is regulated through regulations under the Law, such as Government Regulations and Regulations of the Minister/Head of BPN, based on the principle of *lex specialis derogat legi generali*, this deed functions as authentic evidence with perfect evidentiary power (vis probandi) in national land law, according to the mandate of Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Principles (UUPA). To ensure compliance with the principles in the hierarchy of laws and regulations, it is necessary to reconstruct the norms related to PPAT deeds so that their position is equal to notarial deeds that have been clearly regulated in the law. This alignment is important to avoid ambiguity of norms and strengthen legal protection of land rights in the national legal system.*

Abstrak

Penelitian ini mengkaji permasalahan hukum terkait keautentikan akta PPAT dalam konteks kekuatan pembuktian (*vis probandi*), yang timbul akibat ketidaksesuaian antara Pasal 1868 KUHPerdara dan PP No. 24 Tahun 2016. Dengan menggunakan metode penelitian hukum normatif dan pendekatan perundang-undangan, konseptual, serta analitis, kajian ini menyoroti kekaburan norma mengenai status akta PPAT sebagai akta otentik. Adapun hasil penelitian ini bahwa Akta PPAT memiliki kedudukan sebagai akta otentik yang memenuhi syarat Pasal 1868 KUHPerdara, meskipun bentuknya diatur melalui peraturan di bawah Undang-Undang, seperti Peraturan Pemerintah dan Peraturan Menteri/Kepala BPN, berdasarkan asas *lex specialis derogat legi generali*, akta ini berfungsi sebagai alat bukti otentik dengan kekuatan pembuktian sempurna (*vis probandi*) dalam hukum tanah nasional, sesuai mandat Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Untuk



memastikan kesesuaian dengan asas dalam hierarki peraturan perundang-undangan, diperlukan rekonstruksi norma terkait akta PPAT agar kedudukannya setara dengan akta notaris yang telah diatur jelas dalam undang-undang. Penyelarasan ini penting untuk menghindari kekaburan norma dan memperkuat perlindungan hukum atas hak-hak tanah dalam sistem hukum nasional.

1. Pendahuluan

Keberadaan Notaris dan PPAT di Indonesia sangat erat kaitannya dengan fungsi dan tanggung jawab mereka dalam menjalankan tugas hukum. Para Notaris dan PPAT dilengkapi dengan pemahaman hukum yang komprehensif, mengingat tugas mereka tidak hanya terbatas pada pengesahan tanda tangan, tetapi juga mencakup penyusunan akta serta memberikan nasehat hukum sesuai kebutuhan sebelum akta tersebut disusun dan ditandatangani.¹ Definisi Notaris diatur dalam ketentuan Pasal 1 Angka 1 Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang – Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN), yang mengatur 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 lain”. Sedangkan definisi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merujuk pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PP 24 Tahun 2016) sebagaimana dijelaskan pada Pasal 1 ayat (1) “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”.

PP 24 Tahun 2016 bertujuan untuk memberikan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah. Sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), pemerintah diwajibkan untuk melaksanakan pendaftaran tanah. Dalam konteks ini, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 24 Tahun 1997) mengatur pembentukan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang memiliki kewenangan untuk membuat akta yang berkaitan dengan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun. Akta tersebut kemudian menjadi dasar dalam proses pendaftaran tanah, yang sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 7 PP No. 24 Tahun 1997.

Notaris, sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik, beroperasi berdasarkan ketentuan yang ada dalam UUJN. Sementara itu, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang juga merupakan pejabat umum, menjalankan tugasnya berdasarkan PP 24 Tahun 2016. PPAT memegang peranan penting dalam pelaksanaan pendaftaran tanah yang diamanatkan oleh UUPA, serta diatur lebih lanjut dalam PP No. 24 Tahun 1997, yang mencabut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun

¹ S Abdillah, “Batasan Kewenangan Dan Tanggung Jawab Notaris-PPAT Dalam Edukasi Prosedur Pembuatan Akta Otentik Ditinjau Dari Pasal 51 KUHP,” *Journal of Education Research* 4, no. 1 (2023): 67–72, <https://doi.org/10.37985/jer.v4i1.125>.

1961 tentang Pendaftaran Tanah. PPAT membuat akta yang berfungsi sebagai bukti sah dari perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Akta tersebut digunakan sebagai dasar untuk pendaftaran perubahan data pada sistem pendaftaran tanah yang terjadi akibat perbuatan hukum tersebut.²

Secara umum, terdapat kecenderungan untuk menyamakan kekuatan pembuktian akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan akta otentik sebagaimana diatur dalam Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata). Hal ini sering kali disalahpahami sebagai memiliki kekuatan pembuktian yang “sempurna”, seperti yang dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPperdata. Namun, aspek penting yang sering diabaikan adalah bahwa peraturan mengenai jabatan PPAT dan pengaturan terkait akta PPAT sebagai akta otentik harus diselaraskan dengan ketentuan hukum tanah nasional yang diatur dalam UUPA. Terutama, pengaturan ini terkait dengan sistem pendaftaran tanah yang menjadi dasar bagi validitas dan kekuatan hukum perbuatan hukum yang dilakukan melalui akta PPAT.³ Pengaturan mengenai jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) secara umum tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PP No. 24 Tahun 2016). Ketentuan ini kemudian diperkuat dan diperjelas melalui pembaruan yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PERKABAN No. 2 Tahun 2018). Kedua regulasi ini menjadi dasar hukum utama dalam mengatur pelaksanaan tugas, kewenangan, pembinaan, dan pengawasan terhadap PPAT di Indonesia.⁴

Akta PPAT berperan sebagai alat bukti tertulis yang “sah” mengenai perbuatan hukum terkait hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, sebagaimana diatur dalam PP No. 24 Tahun 2016. Adapun pengaturan mengenai bentuk akta yang dibuat oleh PPAT diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997 dan PP No. 37 Tahun 1998 yang telah diubah dengan PP No. 24 Tahun 2016. Lebih lanjut, terkait dengan bentuk, isi, jenis, serta prosedur pembuatan akta PPAT, pengaturannya diatur oleh Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah selanjutnya disebut (PERKABAN Nomor 16 Tahun 2021).⁵

Akta otentik dibuat untuk memberikan jaminan perlindungan hukum kepada pihak yang menerima hak, sehingga pemegang hak tersebut dapat mempertahankan haknya dari klaim atau tuntutan pihak lain yang berusaha merebut hak tersebut. Untuk

² Putri, Nabila Mazaya, and Henny Marlyna, “Pelanggaran Jabatan Dan Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Oleh Notaris Dalam Menjalankan Kewenangannya,” *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan* 5, no. 1 (2021): 63-77, <https://doi.org/10.23920/acta.v5i1.644>.

³ Agus Toni Purnayasa, “Akibat Hukum Terdegradasinya Akta Notaris Yang Tidak Memenuhi Syarat Pembuatan Akta Autentik,” *Acta Comitatus : Jurnal Hukum Kenotariatan* 3, no. 3 (2019): 395-409, <https://doi.org/10.24843/AC.2018.v03.i03.p01>.

⁴ *Ibid.* 397

⁵ Abdillah, “Batasan Kewenangan Dan Tanggung Jawab Notaris-PPAT Dalam Edukasi Prosedur Pembuatan Akta Otentik Ditinjau Dari Pasal 51 KUHP.” *Op.Cit.* 69

memastikan perlindungan dan kepastian hukum dalam proses pengalihan, pemindahan, serta pembebanan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, dibutuhkan seorang pejabat yang memiliki kewenangan khusus dalam hal ini. Pejabat yang dimaksud adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁶

Problem hukum yang hendak dikaji dalam penelitian ini beranjak dari ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) yang mengatur bahwa “Suatu akta otentik adalah suatu akta yang dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya”. Berdasarkan Pasal di atas syarat akta otentik terdiri atas tiga yaitu: (1) Akta otentik dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan oleh undang-undang; (2) Akta otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dan; (3) Akta otentik yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang. Akta otentik harus memenuhi apa yang dipersyaratkan dalam Pasal 1868 KUHPerdata, sifatnya kumulatif atau harus meliputi semuanya. Apabila ditinjau lebih lanjut akta PPAT sebagai akta otentik harus dibuat berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdata sebagaimana dalam pasal tersebut termaktub klausul “Suatu akta otentik adalah suatu akta yang dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang”. Sedangkan merujuk pada akta PPAT justru diatur dalam PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Angka 4 yang mengatur bahwa “akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”.

Berdasarkan hirearki pada dasarnya berpedoman pada beberapa teori yang perlu dipahami oleh perancang yakni “teori jenjang norma”. Hans Nawiasky, salah satu murid Hans Kelsen, mengembangkan teori gurunya tentang teori jenjang norma dalam kaitannya dengan suatu negara.⁷ Hirearki peraturan perundang – undangan diatur dalam Undang – Undang Nomor 12 tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang – Undangan sebagaimana diubah dengan Undang-undang Nomor 15 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011, dan terakhir diubah dengan Undang-undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan yang dimana pengaturan hierarki tersebut termaktub dalam Pasal 7 ayat (1) mengatur bahwa “Jenis dan hierarki Peraturan Perundang-undangan terdiri atas: a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945; b. Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat; c. Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang; d. Peraturan Pemerintah; e. Peraturan Presiden; f. Peraturan Daerah Provinsi; dan g. Peraturan Daerah Kabupaten/Kota.” Selanjutnya pada ayat (2) Kekuatan hukum Peraturan Perundang-undangan sesuai dengan hierarki sebagaimana dimaksud pada ayat (1).⁸

⁶ S. F Paujiah, “Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Berdasarkan Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dihubungkan Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan,” *Jurnal Kebaruan* 1, no. 1 (2023): 57-64, <https://doi.org/paramarta.web.id/index.php/jurnalkebaruan/article/view/329>.

⁷ I. N. P. B. Atmadja and I. Budiarta, *Teori-Teori Hukum*, ed. Intrans Publishing (Malang: Setara Press, 2018). h. 41

⁸ M. F Berry, “Pembentukan Teori Peraturan Perundang-Undangan,” *Muhammadiyah Law Review* 2, no. 2 (2021): 87-91, <https://doi.org/10.24127/lr.v2i2.1461>.

Pembahasan mengenai isu hukum dalam konteks ini berfokus pada kekaburan norma terkait autentisitas akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai alat bukti yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Berdasarkan Pasal 1868 KUHPdata, suatu akta otentik harus memenuhi tiga syarat utama: dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh pejabat yang berwenang, dan dibuat di hadapan pejabat tersebut. Akta yang dibuat oleh PPAT memang secara umum dianggap sebagai akta otentik. Namun, dasar pengaturannya bukanlah undang-undang, melainkan Peraturan Pemerintah, yakni PP No. 24 Tahun 2016 yang merupakan turunan dari PP No. 37 Tahun 1998. Permasalahan muncul karena berdasarkan hierarki peraturan perundang-undangan yang ditetapkan dalam Undang-Undang No. 12 Tahun 2011, peraturan pemerintah berada di bawah undang-undang. Dengan demikian, keberadaan akta PPAT yang hanya diatur melalui peraturan pemerintah menimbulkan kekaburan norma. Hal ini berbeda dengan akta notaris yang secara eksplisit diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, sehingga kedudukannya sebagai akta otentik tidak diragukan. Oleh karena itu, timbul pertanyaan mengenai apakah akta PPAT dapat dianggap memiliki kekuatan pembuktian sempurna sebagaimana diatur dalam KUHPdata, mengingat dasar hukumnya tidak selevel dengan undang-undang yang secara tegas mensyaratkan bentuk otentik tersebut.

Dalam hukum perundang – undangan nasional, terdapat beberapa asas dalam membentuk Peraturan Perundang-undangan yang dimana harus dilakukan berdasarkan pada asas Pembentukan Peraturan Perundang-undangan yang baik. Asas tersebut diatur pada Pasal 5 UU No. 12 tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang - Undangan, yang meliputi:

- a. kejelasan tujuan;
- b. kelembagaan atau pejabat pembentuk yang tepat;
- c. kesesuaian antara jenis, hierarki, dan materi muatan;
- d. dapat dilaksanakan;
- e. kedayagunaan dan kehasilgunaan
- f. kejelasan rumusan; dan
- g. keterbukaan.

Dari beberapa asas tersebut, penelitian ini memfokuskan pada asas kesesuaian antar jenis, hierarki, dan materi muatan. Dalam penjelasan UU No. 12 Tahun 2011 “Yang dimaksud dengan “asas kesesuaian antara jenis, hierarki, dan materi muatan” adalah bahwa dalam Pembentukan Peraturan Perundang-undangan harus benar-benar memperhatikan materi muatan yang tepat sesuai dengan jenis dan hierarki Peraturan Perundang-undangan.

Asas kesesuaian, sebagaimana diatur dalam Pasal 5 huruf c UU No. 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, menegaskan bahwa dalam menyusun peraturan harus diperhatikan keterkaitan antara jenis peraturan, posisi hierarkisnya, dan isi atau materi muatannya. Ini berarti bahwa setiap peraturan harus disusun secara konsisten dengan aturan yang lebih tinggi dalam hierarki perundang-

undangan dan sesuai dengan jenis peraturan yang ada.⁹ Namun, dalam kasus akta PPAT, terdapat ketidakjelasan terkait kekuatan hukum autentisitasnya. Menurut Pasal 1868 KUHPerdara, akta otentik harus dibuat dalam bentuk yang diatur oleh undang-undang. Sementara itu, akta PPAT diatur dalam PP No. 24 Tahun 2016, bukan melalui undang-undang, yang secara hierarki memiliki kedudukan lebih rendah. Hal ini menimbulkan potensi pelanggaran terhadap asas kesesuaian. Dalam konteks ini, masalah muncul karena akta PPAT dianggap otentik, tetapi pengaturannya dalam peraturan yang lebih rendah secara hierarki, seperti peraturan pemerintah, tidak sejalan dengan syarat yang ditetapkan oleh KUHPerdara yang menekankan pentingnya pengaturan dalam undang-undang untuk akta otentik. Selain itu, undang-undang yang mengatur notaris secara spesifik ada, sementara aturan untuk PPAT tidak diletakkan pada level yang sama. Hal ini bisa berpotensi mengurangi kredibilitas dan kepastian hukum akta PPAT sebagai alat bukti yang sempurna di pengadilan. Jadi, dalam permasalahan ini, asas kesesuaian antara jenis peraturan, hierarki, dan materi muatan tampaknya diabaikan, karena aturan tentang akta PPAT diletakkan di bawah peraturan pemerintah, bukan undang-undang yang seharusnya memuat ketentuan otentisitas tersebut.

Berdasarkan uraian latar belakang permasalahan di atas, adapun rumusan masalah dalam penelitian ini yang hendak dibahas yaitu: Bagaimana kedudukan akta PPAT sebagai alat bukti otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna (*vis probandi*) dalam hukum tanah nasional ? Dan bagaimana intensitas asas kesesuaian antara jenis, hierarki, dan materi muatan terhadap kekuatan pembuktian akta PPAT dalam pengadilan ? Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi dan menganalisis kedudukan hukum akta PPAT sebagai alat bukti otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna dalam sistem hukum tanah nasional, khususnya dalam kaitannya dengan penerapan asas kesesuaian. Selain itu, penelitian ini juga bertujuan untuk memahami bagaimana asas kesesuaian tersebut mempengaruhi peran akta PPAT dalam menyelesaikan sengketa tanah. Dengan demikian, penelitian ini akan memberikan pemahaman yang lebih mendalam tentang kekuatan pembuktian akta PPAT dalam konteks hukum pertanahan dan dampak asas kesesuaian terhadap perlindungan hak-hak pihak yang terkait dalam proses tersebut. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pemahaman yang lebih komprehensif mengenai posisi akta PPAT dalam penyelesaian sengketa tanah dan bagaimana penerapan asas kesesuaian dapat memperkuat atau memodifikasi kedudukan alat bukti tersebut dalam praktik hukum tanah nasional.

Penelitian ini merupakan pembaharuan isu hukum yang dikemukakan oleh beberapa penulis, di antaranya "Made Dwiki Gangga dan I Putu Rasmadi Arsha Putra", dengan judul penelitian "Kekuatan Pembuktian Akta Autentik yang Dibuat Oleh Notaris Pengganti". Penelitian ini membahas tentang "Bagaimanakah kedudukan dan keabsahan akta yang dibuat oleh Notaris Pengganti? Dan Bagaimanakah kekuatan pembuktian akta yang dibuat oleh Notaris Pengganti?".¹⁰ Selanjutnya, terdapat

⁹ Peradi DPC Tasikmalaya, "Asas Kesesuaian Antara Jenis, Hierarki Dan Materi Muatan," Peradi, 2022, <https://peradi-tasikmalaya.or.id/asas-kesesuaian-antara-jenis-hierarki-dan-materi-muatan/>. diakses pada tanggal 23 Oktober 2024

¹⁰ Gangga, Made Dwiki, and Rasmadi Arsha Putra, "Kekuatan Pembuktian Akta Autentik Yang Dibuat Oleh Notaris Pengganti," *Acta Comitatus : Jurnal Hukum Kenotariatan* 8, no. 3 (2023): 549-59, <https://doi.org/10.24843/AC.2023.v08.i03.p12>.

penelitian lain yang dilakukan oleh Andien Hasea Sihotang, Jacobus Jopie Gilalo, Sudiman Sihotang dengan judul “Kedudukan Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang Menggunakan Identitas Palsu dalam Pembuktian Tindak Pidana”. Penelitian ini membahas tentang “kekuatan akta PPAT dalam pembuktian pidana terhadap adanya pemalsuan dokumen yang bisa berimbas kepada PPAT setidaknya tidaknya menjadi saksi telah terjadinya tindak pidana memberikan keterangan palsu kedalam akta dan tindak pidana pemalsuan dokumen atau dengan dugaan turut membantu terjadinya perbuatan tindak pidana pemalsuan identitas dalam membuat akta jual beli.”¹¹ Kedua penelitian ini merupakan penelitian terdahulu yang memiliki kesamaan dengan penelitian sebelumnya dalam hal membahas kekuatan pembuktian akta otentik, khususnya akta yang dibuat oleh PPAT atau notaris, sebagai alat bukti dalam hukum. Persamaannya dengan penelitian Made Dwiki Gangga dan I Putu Rasmadi Arsha Putra adalah fokus pada kekuatan pembuktian akta otentik, meskipun penelitian mereka lebih terfokus pada akta yang dibuat oleh notaris pengganti, sementara penelitian ini berfokus pada akta PPAT dan penerapan asas kesesuaian. Sedangkan, perbedaan dengan penelitian Andien Hasea Sihotang dkk., terletak pada konteks kasus. Penelitian mereka lebih menyoroti akta PPAT yang terkait dengan pemalsuan identitas dalam ranah pidana, sedangkan penelitian ini membahas kekuatan pembuktian akta PPAT dalam konteks hukum tanah nasional dan bagaimana asas kesesuaian mempengaruhi kekuatan alat bukti tersebut dalam penyelesaian sengketa. Berdasarkan latar belakang di atas maka penelitian ini diberi judul **“Kedudukan Akta PPAT Sebagai Autentitas Alat Bukti Sempurna Untuk Mencapai Vis-Probandi Dari Perspektif Asas Kesesuaian”**.

2. Metode Penelitian

Penelitian ini menerapkan metode hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan analisis. Bahan hukum yang digunakan meliputi sumber primer, yaitu peraturan perundang-undangan, serta sumber sekunder seperti buku dan jurnal hukum yang relevan.¹² Penelitian ini menyoroti kekaburan norma yang muncul dari ketidaksesuaian antara Pasal 1868 KUHPdata dan PP No. 24 Tahun 2016. Pasal 1868 menyatakan bahwa akta otentik harus memenuhi tiga syarat kumulatif, salah satu syarat tersebut adalah akta harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang tetapi akta PPAT diatur dalam peraturan pemerintah, yang memiliki kedudukan lebih rendah dalam hierarki perundang-undangan menurut Pasal 7 UU No. 12 Tahun 2011. Akibatnya, autentisitas dan kekuatan pembuktian akta PPAT sebagai alat bukti sah dalam sengketa hukum tanah dipertanyakan, berbeda dengan akta notaris yang diatur secara jelas dalam UU Jabatan Notaris. Ketidakjelasan ini menimbulkan keraguan tentang pengakuan akta PPAT sebagai alat bukti otentik.

¹¹ A. H. Sihotang, J. J. Gilalo, and S. Sihotang, “Kedudukan Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Yang Menggunakan Identitas Palsu Dalam Pembuktian Tindak Pidana,” *Karimah Tauhid* 3, no. 10 (2024): 11657–11665, <https://doi.org/10.30997/karimahtauhid.v3i10.15650>.

¹² I Made Pasek Diantha and Ni Ketut Supasti Dharmawan, *Metode Penelitian Hukum & Penulisan Disertasi* (Denpasar: Swasta Nulus, 2018). h. 5

3. Hasil Dan Pembahasan

3.1. Kedudukan Akta PPAT Sebagai Alat Bukti Otentik Yang Memiliki Kekuatan Pembuktian Sempurna (*Vis Probandi*) Dalam Hukum Tanah Nasional

Pasal 1868 KUHPerdara mengatur bahwa “Suatu akta otentik adalah suatu akta yang dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya”. Berdasarkan Pasal di atas syarat akta otentik terdiri atas tiga yaitu: (1) Akta otentik dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan oleh undang-undang; (2) Akta otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dan; (3) Akta otentik yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang. Akta otentik harus memenuhi apa yang dipersyaratkan dalam Pasal 1868 KUHPerdara, sifatnya kumulatif atau harus meliputi semuanya.¹³ Apabila ditinjau lebih lanjut akta PPAT sebagai akta otentik harus dibuat berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdara sebagaimana dalam pasal tersebut termaktub klausul “Suatu akta otentik adalah suatu akta yang dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang”. Sedangkan merujuk pada akta PPAT justru diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Angka 4 yang mengatur bahwa “akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”.¹⁴

Untuk menilai apakah akta PPAT termasuk akta otentik, rujukan utamanya adalah Pasal 1868 KUHPerdara. Dari tiga persyaratan yang harus dipenuhi agar suatu akta dianggap otentik menurut pasal ini, dua syarat sudah terpenuhi, namun satu syarat belum, yakni bahwa akta tersebut harus dibuat dalam format tertentu yang diatur oleh Undang-Undang (*wet*). Dalam sistem hukum Indonesia, istilah “Undang-Undang (*wet*)” berbeda dari “peraturan perundang-undangan.” Hal ini dijelaskan dalam UU No. 15 Tahun 2019 yang mengubah UU No. 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan. Pasal 1 Angka 2 menyatakan bahwa “peraturan perundang-undangan adalah aturan tertulis yang memuat norma hukum bersifat umum dan mengikat, serta dibentuk oleh lembaga negara atau pejabat yang berwenang sesuai prosedur yang diatur oleh perundang-undangan.” Sedangkan, definisi dari “Undang-Undang” dijelaskan dalam Angka 3, yakni “Undang-Undang adalah peraturan perundang-undangan yang dibentuk oleh DPR dengan persetujuan Presiden”.¹⁵

Sebelum adanya UU No. 12 Tahun 2011, definisi peraturan perundang - undangan lebih dulu diatur dalam Undang - Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang - Undangan. Dalam peraturan tersebut memberikan pengertian perundang - undangan yang diatur dalam Pasal 1 Angka 2 yaitu “Peraturan Perundang-undangan adalah peraturan tertulis yang dibentuk oleh lembaga negara atau pejabat yang berwenang dan mengikat secara umum”. Sedangkan Angka 3 mengatur definisi Undang - Undang yaitu “Undang-Undang adalah Peraturan Perundang-undangan yang dibentuk oleh Dewan Perwakilan Rakyat dengan persetujuan bersama *Presiden*”.

¹³ K. A. Septianingsih, I. N. P. Budiarta, and A. A. S. L Dewi, “Kekuatan Alat Bukti Akta Otentik Dalam Pembuktian Perkara Perdata,” *Jurnal Analogi Hukum* 2, no. 3 (2020): 336-40, <https://doi.org/10.22225/ah.2.3.2020.336-340>.

¹⁴ *Ibid.* 338

¹⁵ O. Intansari and E. Ratna, “Keotentikan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Elektronik,” *Notarius* 16, no. 2 (2022): 916-22, <https://doi.org/10.14710/nts.v16i2.41540>.

Pengertian perundang-undangan yang tercantum dalam Pasal 1 Angka 2 UU Nomor 10 Tahun 2004 telah diperbarui, diperluas, dan dipertegas melalui Pasal 1 Angka 2 UU No. 12 Tahun 2011. Selanjutnya, peraturan tersebut mengalami beberapa perubahan, termasuk dengan adanya Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019, dan perubahan terakhir diatur dalam Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 yang merupakan perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan.

Walaupun terdapat beberapa perubahan dalam peraturan yang mengatur pembentukan peraturan perundang-undangan, definisi tentang Undang-Undang, sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 Angka 3 UU No. 10 Tahun 2004 maupun Pasal 1 Angka 3 UU No. 12 Tahun 2011, tetap konsisten. Dengan demikian, ketentuan mengenai bentuk akta yang harus sesuai dengan peraturan yang diatur oleh Undang-Undang, sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUH Perdata, harus dipahami sebagai Undang-Undang (*wet*) yang dimaksud dalam Pasal 1 Angka 3 UU No. 15 Tahun 2019. Lebih lanjut, dalam peraturan perundang-undangan, pengaturan mengenai akta otentik yang tidak memerlukan bentuk tertentu dan diatur oleh Undang-Undang "*wet*" sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1868 KUH Perdata, dapat ditemukan dalam Pasal 101 sub a UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang kemudian diubah dengan Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan terakhir diubah dengan Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut UU Peradilan Tata Usaha Negara)¹⁶

Pasal 101 sub huruf a UU Peradilan Tata Usaha Negara dinyatkan pada pokoknya sebagai berikut "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 Tata Usaha Negara 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 Tata Usaha Negara 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.¹⁷ Sehingga surat sebagai alat bukti berupa akta otentik dalam rangka pembuktian dipersidangan pada umumnya, Peradilan Tata Usaha Negara khususnya, harus memenuhi syarat yang diatur dalam Pasal 101 sub huruf a UU Peradilan TUN tersebut.

Unsur Pejabat Umum yang disebutkan dalam Pasal 101 sub a UU Peradilan Tata Usaha Negara dapat dipahami sesuai dengan Pasal 1 Angka 1 PP No. 37 Tahun 1998 dan Pasal 1 Angka 1 PP No. 24 Tahun 2016. Di dalamnya, PPAT disebut sebagai "pejabat umum yang diberikan wewenang untuk membuat akta-akta otentik terkait transaksi hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun." Jika dikaitkan dengan ketentuan Pasal 101 sub a UU Peradilan Tata Usaha

¹⁶ S. L. Gaol, "Kedudukan Dan Kekuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Sistem Pembuktian Berdasarkan Hukum Tanah Nasional," *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara* 10, no. 1 (2020): 1-31, <https://doi.org/10.35968/jh.v10i1.407>.

¹⁷ *Ibid.* 12

Negara, meskipun bentuk akta PPAT tidak ditentukan secara eksplisit dalam Undang-Undang (wet), melainkan diatur melalui peraturan seperti Peraturan Pemerintah dan Peraturan Menteri atau Kepala BPN RI, akta yang dibuat PPAT tetap bisa dianggap sebagai akta otentik. Berdasarkan "*asas lex specialis derogat legi generali*", akta yang dihasilkan oleh PPAT sebagai Pejabat Umum memenuhi syarat otentisitas, meskipun bentuknya tidak diatur langsung dalam Undang-Undang seperti yang dimaksud dalam Pasal 1868 KUH Perdata.¹⁸

Bentuk akta PPAT diatur melalui peraturan perundang-undangan, salah satunya adalah Pasal 38 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997, yang menetapkan bahwa "Bentuk, isi, dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh Menteri." Aturan serupa juga terdapat dalam Pasal 21 PP No. 37 Tahun 1998, yang menyebutkan bahwa "akta PPAT dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh Menteri." Selain itu, rincian mengenai bentuk, isi, jenis, dan prosedur pembuatan akta PPAT diatur lebih lanjut dalam Pasal 95 dan Pasal 96 Permen Agraria/Kepala BPN No. 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Di sisi lain, blangko akta PPAT diproduksi dan diterbitkan oleh BPN, sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 51 PERKABAN No. 2 Tahun 2018.¹⁹

Selain ketentuan yang diatur dalam Pasal 101 sub huruf a UU Peradilan Tata Usaha Negara, terdapat pula penegasan yang tercantum dalam alinea kedua Angka ke-7 Penjelasan Umum Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU No. 4 Tahun 1996). Inti dari peraturan tersebut menyatakan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta yang berkaitan dengan pemindahan hak atas tanah serta akta-akta lain yang berkaitan dengan pembebanan hak atas tanah. Bentuk akta tersebut ditentukan dan berfungsi sebagai bukti perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan tanah di wilayah kerja masing-masing PPAT. Oleh karena itu, akta yang disusun oleh PPAT dianggap sebagai akta otentik. Penegasan ini menegaskan bahwa seluruh akta yang disusun oleh PPAT, yang bentuk dan prosedurnya diatur dalam PERKABAN Nomor 16 Tahun 2021, dikategorikan sebagai akta otentik. Berdasarkan alinea kedua Angka ke-7 Penjelasan Umum UU No. 4 Tahun 1996, tidak ada lagi alasan untuk meragukan keotentikan akta yang dibuat oleh PPAT, meskipun bentuknya diatur oleh peraturan yang lebih rendah, seperti Peraturan Pemerintah atau Peraturan Menteri/Kepala BPN, dan bukan langsung oleh Undang-Undang sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1868 KUH Perdata.²⁰

Selain itu, penting untuk mencermati lebih lanjut bahwa sebagaimana tertuang dalam kalimat "menimbang" pada PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, bahwa PP No. 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah disusun untuk memastikan kepastian hukum terkait hak-hak atas tanah. UUPA

¹⁸ B. D. Talitha, "Keabsahan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Secara Teleconference" *Doctoral dissertation*, (Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, 2021).

¹⁹ A. S. Hamzah, M. Arba, and R Yuniansari, "Fungsi Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Peralihan Hak Milik Atas Tanah Di Desa Tawali, Kecamatan Wera, Kabupaten Bima," *Jurnal Kompilasi Hukum* 8, no. 2 (2023): 1-13, <https://doi.org/10.29303/jkh.v8i2.136>.

²⁰ Gaol, "Kedudukan Dan Kekuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Sistem Pembuktian Berdasarkan Hukum Tanah Nasional.". *Op. Cit.* h. 18

mengamanatkan Pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah. Selanjutnya, dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut, diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menetapkan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diberikan kewenangan untuk membuat alat bukti atas perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar dalam proses pendaftaran. Selain itu, berdasarkan ketentuan Pasal 7 PP No. 24 Tahun 1997, perlu adanya pengaturan lebih lanjut mengenai jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah melalui suatu Peraturan Pemerintah.

Dari penjelasan di atas, dapat disimpulkan bahwa meskipun bentuk akta PPAT diatur oleh peraturan yang berada di bawah Undang-Undang, seperti Peraturan Pemerintah atau Peraturan Menteri/Kepala BPN, dan bukan oleh Undang-Undang sebagaimana tercantum dalam Pasal 1868 KUH Perdata, akta PPAT yang diatur dalam PP No. 24 Tahun 2016 merupakan pelaksanaan dari ketentuan yang berasal dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Dengan demikian, meskipun akta yang disusun oleh PPAT mengacu pada peraturan di bawah Undang-Undang, otentisitasnya tetap terjamin karena peraturan tersebut merupakan tindak lanjut langsung dari perintah UUPA, yang memiliki kedudukan lebih tinggi dalam hierarki peraturan perundang-undangan.

Ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata yang menyatakan bahwa "suatu akta otentik harus dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang dan sesuai dengan bentuk yang ditetapkan oleh undang-undang", dalam konteks ini tidak bertentangan dengan peraturan mengenai akta PPAT. Hal ini disebabkan oleh sifat akta PPAT yang diatur sebagai akta otentik berdasarkan mandat eksplisit dari UUPA, serta aturan pelaksanaannya yang dituangkan dalam Peraturan Pemerintah dan Peraturan Menteri/Kepala BPN.

Selain itu, pengaturan lebih lanjut mengenai jabatan PPAT dalam PP No. 24 Tahun 2016 juga memperkuat posisi PPAT sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat alat bukti otentik terkait perbuatan hukum tertentu atas tanah. Ketentuan ini mendukung tujuan utama pendaftaran tanah sebagaimana dimandatkan oleh UUPA, yaitu untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum atas hak-hak tanah.

Dengan demikian, akta PPAT memiliki kedudukan sebagai akta otentik meskipun bentuk dan tata cara pembuatannya diatur oleh peraturan di bawah Undang-Undang. Hal ini sesuai dengan prinsip hierarki peraturan perundang-undangan, di mana peraturan pelaksana tetap sah sepanjang merupakan implementasi langsung dari perintah Undang-Undang yang lebih tinggi. Penegasan otentisitas akta PPAT juga memberikan jaminan kepastian hukum dalam transaksi dan pembuktian perbuatan hukum terkait hak atas tanah, yang menjadi landasan penting dalam sistem hukum agraria di Indonesia. Selanjutnya akta PPAT merupakan akta otentik diperkuat dengan pendapat Phipus M. Hadjon, bahwa syarat akta otentik, yaitu: "1. Di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang (bentuknya baku); 2. Dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Umum."²¹ Berdasarkan Pasal 1 Angka 1 PP No. 24 Tahun 2016, Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan

²¹ Ghansham Anand, *Karakteristik Jabatan Notaris Di Indonesia* (Jakarta: Prenada Media, 2018). h. 17

untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

3.2. Intensitas Asas Kesesuaian Terhadap Kekuatan Pembuktian Akta PPAT Dalam Pengadilan

Kekuatan pembuktian akta PPAT tidak dapat disamakan dengan kekuatan pembuktian akta otentik sebagaimana diatur dalam Pasal 1870 KUH Perdata. Hal ini karena penerapan asas kesesuaian antara jenis, hierarki, dan materi muatan dalam peraturan perundang-undangan memiliki dampak besar terhadap kekuatan pembuktian akta PPAT di pengadilan.²² Asas kesesuaian yang tercantum dalam Pasal 5 UU No. 12 Tahun 2011 menekankan pentingnya keselarasan antara peraturan perundang-undangan dan posisi hukumnya dalam hierarki yang ada.²³ Dalam hal akta PPAT, meskipun dianggap sebagai akta otentik, peraturan yang mengaturnya dalam PP No. 24 Tahun 2016 justru menimbulkan ketidakpastian hukum karena tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata, yang mengharuskan bahwa akta otentik diatur dalam Undang-Undang, bukan peraturan di bawahnya.

Ketidaksesuaian ini berpotensi melemahkan kedudukan akta PPAT sebagai alat bukti yang sempurna di pengadilan. Dalam hierarki perundang-undangan, peraturan pemerintah berada di bawah undang-undang, sehingga akta PPAT yang tidak diatur langsung oleh undang-undang mungkin dianggap tidak memiliki kekuatan hukum yang sama kuatnya dengan akta otentik lain, seperti akta notaris yang diatur oleh UU Jabatan Notaris. Oleh karena itu, intensitas penerapan asas kesesuaian ini menjadi krusial dalam memastikan bahwa akta PPAT memiliki kekuatan pembuktian yang sah dan dapat diandalkan di pengadilan, karena ketiadaan kepastian hukum mengenai posisi hierarkis pengaturan akta ini dapat mempengaruhi efektivitas penggunaannya sebagai alat bukti otentik.

Pembuatan akta otentik memerlukan pemenuhan beberapa persyaratan formal, di antaranya adalah bahwa akta tersebut harus dibuat oleh pejabat umum yang khusus diangkat untuk tugas tersebut. Selain itu, akta harus disusun dalam bentuk tertentu yang ditetapkan oleh hukum. Dengan memenuhi persyaratan ini, dapat dipastikan bahwa tindakan pembuatan akta tersebut sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Akta yang dihasilkan pun memiliki kedudukan sebagai bukti sah atas dilakukannya perbuatan hukum tersebut dan dapat digunakan sebagai alat pembuktian di pengadilan.²⁴ "Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), menurut Pasal 1 PP Nomor 24 Tahun 2016, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun."

Berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdata, yang mengatur tentang akta otentik, terdapat pengecualian terhadap kewenangan Notaris, khususnya dalam hal pembuatan akta

²² Hamzah, Arba, and Yuniansari, "Fungsi Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Peralihan Hak Milik Atas Tanah Di Desa Tawali, Kecamatan Wera, Kabupaten Bima." *Op.Cit.* h. 7

²³ Y. Deslavia, U. Atsani, and H. R Utamy, "Materi Muatan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2022 Tentang Tindak Pidana Kekerasan Seksual Ditinjau Dari Asas-Asas Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan Dan Siyasah Dusturiyah," *Jisrah: Jurnal Integrasi Ilmu Syariah* 4, no. 1 (2023): 13–25, <https://doi.org/10.31958/jisrah.v4i1.9346>.

²⁴ P. Manuaba et al., "Prinsip Kehati-Hatian Notaris Dalam Membuat Akta Autentik" *Doctoral dissertation*, (Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, 2018).

yang berkaitan dengan catatan sipil. Dalam hal ini, pegawai catatan sipil memiliki kewajiban untuk membuat register terkait peristiwa penting seperti kelahiran, pernikahan, perceraian, pengakuan anak luar kawin, dan kematian. Pembuatan akta-akta tersebut bukan menjadi kewenangan Notaris, melainkan merupakan kewenangan khusus dari pejabat catatan sipil yang ditunjuk. Peraturan ini menyatakan bahwa pejabat catatan sipil adalah satu-satunya pihak yang berwenang untuk membuat akta-akta tersebut, sebagai pengecualian dari peran Notaris dalam pembuatan akta otentik.²⁵

Hingga saat ini, “belum ada landasan hukum” yang secara eksplisit mengatur tentang undang-undang yang mengatur jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat umum. Begitu pula, tidak ada peraturan perundang-undangan yang secara khusus mengatur tentang akta-akta tanah. Meskipun demikian, selama belum ada undang-undang yang secara spesifik mengatur mengenai akta-akta tanah dan jabatan PPAT, maka peraturan yang ada saat ini tetap berlaku dan dijadikan dasar hukum positif. Dengan kata lain, ketentuan yang berlaku mengenai PPAT dan akta tanah tetap berpedoman pada peraturan yang ada, meskipun tidak ada undang-undang khusus yang mengaturnya.²⁶ Jika mengacu pada Pasal 1868 KUHPerdara, yang merupakan sumber lainnya dari keberadaan pejabat umum, mengingat bahwa pasal tersebut merupakan definisi yang sekaligus tafsir resmi tentang akta otentik, mengandung 3 (tiga) unsur utama terwujudnya suatu otentik yaitu:

1. Bentuk akta otentik, harus ditentukan oleh undang-undang, artinya tidak boleh ditentukan oleh perangkat peraturan perundang-undangan di bawah undang-undang, misalnya “Peraturan Pemerintah, apalagi Peraturan Menteri atau Surat Keputusan Menteri”;
2. Dibuat oleh atau dihadapan “Pejabat Umum”, dan;
3. Akta tersebut dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum dalam wilayah jabatan kewenangannya.

Menurut pendapat Phipus M. Hadjon, bahwa syarat akta otentik, yaitu: “1. Di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang (bentuknya baku); 2. Dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Umum.”²⁷ Notaris dan PPAT tidak dapat dipisahkan keberadaannya sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik. Namun keadaan tersebut terkesan adanya perbedaan kedudukan hukum antara Notaris dan PPAT dalam pengaturan ketentuannya yang dimana Notaris dalam pembuatan akta otentik diatur dalam Undang – Undang sedangkan PPAT diatur dalam Peraturan Pemerintah.

Ini menunjukkan bahwa hanya Notaris yang, berdasarkan undang-undang, memiliki kewenangan eksklusif untuk membuat akta otentik, termasuk akta-akta yang berkaitan dengan tanah. Dengan kata lain, hingga saat ini, tidak ada undang-undang yang mencabut kewenangan Notaris sebagai pejabat umum yang berhak membuat akta otentik, termasuk akta terkait tanah. Kewenangan ini telah diatur secara tegas dalam undang-undang organik, yaitu “Reglement” Jabatan Notaris (*Reglement op het Notaris ambt-Ordonantie* 11 Januari 1860) *Staatblad* 1860, yang mengatur secara khusus mengenai

²⁵ S. Melinda and G Djajaputra, “Pembuatan Akta Notaris Di Luar Wilayah Jabatannya Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris,” *Syntax Literate; Jurnal Ilmiah Indonesia* 6, no. 7 (2021): 3521–41, <https://doi.org/10.36418/syntax-literate.v6i7.3543>.

²⁶ *Ibid.* h. 3532

²⁷ Anand, *Karakteristik Jabatan Notaris Di Indonesia*. Loc. Cit.

bentuk akta otentik serta jabatan Notaris itu sendiri. Secara umum, dalam konteks akta otentik, yang dimaksud adalah akta yang dibuat oleh Notaris. Ketentuan yang mengatur akta otentik, termasuk bentuknya, serta peraturan mengenai jabatan pejabat yang membuat akta tersebut, harus diatur dengan undang-undang dan tidak boleh diatur dengan peraturan yang lebih rendah. Sementara itu, kewenangan terkait pendaftaran akta yang bersifat administratif, diatur melalui Peraturan Pemerintah.²⁸

Mengacu pada Pasal 1868 KUHPerdota, tampak dengan jelas bahwa bentuk akta otentik “harus diatur oleh undang-undang”, yang berarti tidak bisa ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berada di bawah undang-undang. Oleh karena itu, akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai alat bukti otentik berpotensi dipersalahkan di pengadilan. Hal ini disebabkan oleh kenyataan bahwa akta tersebut tidak memenuhi ketentuan yang ditetapkan oleh undang-undang, sehingga akta tersebut hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau bahkan dapat dianggap batal demi hukum.²⁹

Di sisi lain, akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat dianggap sebagai akta otentik sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdota. Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, dalam konsideran “menimbang” pada PP No. 24 Tahun 2016, dijelaskan bahwa peraturan tersebut disusun untuk memastikan kepastian hukum atas hak-hak tanah. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria mewajibkan pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah. Dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tersebut, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah memberikan kewenangan kepada PPAT untuk membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu terkait hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang kemudian menjadi dasar untuk pendaftaran perubahan data hak atas tanah. Berdasarkan ketentuan Pasal 7 PP No. 24 Tahun 1997, pengaturan jabatan PPAT melalui Peraturan Pemerintah adalah hal yang perlu dilakukan.

Dengan demikian, akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki status sebagai akta otentik, meskipun prosedur dan bentuk pembuatannya diatur oleh peraturan yang berada di bawah tingkat Undang-Undang. Ini sejalan dengan prinsip hierarki peraturan perundang-undangan, yang menyatakan bahwa peraturan pelaksana tetap sah dan berlaku selama peraturan tersebut merupakan implementasi langsung dari perintah Undang-Undang yang lebih tinggi. Penegasan mengenai otentisitas akta PPAT memberikan jaminan kepastian hukum dalam berbagai transaksi dan pembuktian perbuatan hukum terkait hak atas tanah. Hal ini menjadi landasan yang sangat penting dalam sistem hukum agraria di Indonesia. Selanjutnya, pendapat Phipus M. Hadjon memperkuat kedudukan akta PPAT sebagai akta otentik, dengan menekankan dua syarat utama untuk akta otentik, yaitu: “1) Akta tersebut harus dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan oleh Undang-Undang (berbentuk baku); dan 2) Akta tersebut harus dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Umum yang berwenang.”³⁰

Selanjutnya ditinjau berdasarkan *asas lex specialis derogat legi generali*, untuk menilai daya ikat atau kekuatan pembuktian akta PPAT sebagai akta otentik harus dinilai dalam

²⁸ A. Wahid, E. K. Dewi, and S. Sarip, “Kekuatan Alat Bukti Akta Otentik Terhadap Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Juncto Pasal 1868 KUHPerdota,” *Mahkamah: Jurnal Kajian Hukum Islam* 4, no. 2 (2019): 205–19, <https://doi.org/10.24235/mahkamah.v4i2.5372>.

²⁹ *Ibid.* 211

³⁰ Anand, *Karakteristik Jabatan Notaris Di Indonesia*. Op. Cit. h. 17

rangkain konteks sistem pendaftaran tanah dalam hukum tanah nasional Indonesia.³¹ Adapun dasar akta PPAT dikatakan sebagai akta otentik dapat dilihat dari Akta PPAT yang merupakan dasar untuk melakukan pencatatan peralihan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dan berdasarkan Pasal 37 Ayat (1)105 PP 24 Tahun 1997.³²

Kekuatan Pembuktian Sertipikat Hak atas Tanah dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat dan sempurna, karena 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, demikian ditegaskan dalam alinea kedelapan sampai dengan kesebelas Penjelasan Umum dan Pasal 32 serta penjelasan Pasal 32 PP 24 Tahun 1997. Dengan demikian berdasarkan ketentuan Pasal 1 Angka 4 dan Pasal 2 PP No. 24 Tahun 2016 dihubungkan dengan norma dalam alinea kedelapan sampai dengan kesebelas Penjelasan Umum, Pasal 32 serta Penjelasan Pasal 32 PP 24 Tahun 1997 tersebut, Akta PPAT termasuk akta otentik yang dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPerdara, dan tetap memiliki kekuatan pembuktian yang “sempurna”.³³ 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 Tahun 1997, dan dapat dikatakan sebagai alat bukti yang “sempurna” sebagaimana yang telah diuraikan dan dikaji dalam pembahasan di atas.

Berdasarkan pembahasan dan hasil kajian sebagaimana yang diuraikan diatas bahwa akta PPAT memiliki kekuatan pembuktian yang sama dengan akta Notaris yaitu “sempurna”. Namun demikian, dalam rangka memperkuat posisi hukum akta PPAT dan menyelaraskannya dengan akta notaris yang dimana akta Notaris sudah secara jelas diatur dalam undang-undang, berdasarkan hal tersebut diperlukan penyelarasan terhadap asas kesesuaian antara jenis, hierarki, dan materi muatan peraturan perundang-undangan.

Asas kesesuaian merupakan salah satu prinsip fundamental dalam pembentukan peraturan perundang-undangan yang diatur dalam Pasal 5 huruf c UU No. 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan. Asas ini menegaskan pentingnya keselarasan antara jenis peraturan, hierarki, dan materi muatan. Dalam konteks hukum, asas kesesuaian berfungsi untuk memastikan bahwa suatu peraturan ditempatkan pada posisi yang tepat sesuai dengan bobot materinya dan disusun secara konsisten dengan peraturan yang lebih tinggi dalam hierarki perundang-undangan. Dengan demikian, peraturan yang lebih rendah tidak boleh mengatur materi yang seharusnya diatur oleh peraturan yang lebih tinggi, seperti undang-undang.

Dalam kaitannya dengan kedudukan hukum akta PPAT, asas kesesuaian menjadi dasar yang kuat untuk meninjau kembali perlunya rekonstruksi norma terkait pengaturan akta PPAT agar kedudukan akta PPAT yang ditinjau dari kekuatan pembuktiannya tidak perlu dipertanyakan kembali dan tidak menimbulkan kekaburan norma. Saat ini, akta PPAT diatur dalam Peraturan Pemerintah (PP), yaitu PP No. 24 Tahun 2016. Hal ini

³¹ Hamzah, Arba, and Yuniansari, “Fungsi Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Peralihan Hak Milik Atas Tanah Di Desa Tawali, Kecamatan Wera, Kabupaten Bima.” *Op. Cit.* h. 9

³² A. Sintawati, M. E. Amin, and R. Erliyani, “Kedudukan Pada Putusan Verstek Sebagai Dasar Untuk Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah,” *Notary Law Journal* 2, no. 2 (2023): 124-47, <https://doi.org/notarylaw.journal.ulm.ac.id/index.php/nolaj/article/download/41/35>.

³³ *Ibid.* h. 126

menciptakan perbedaan yang signifikan dengan akta notaris yang diatur dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (UUJN). Mengingat akta PPAT juga merupakan akta otentik yang diakui dalam Pasal 1868 KUHPerdara, semestinya pengaturannya juga diangkat ke tingkat undang-undang, agar setara dengan akta notaris. Asas kesesuaian mengharuskan bahwa materi penting seperti pembuatan akta otentik, yang memiliki implikasi besar terhadap hak-hak individu dan kepastian hukum, harus diatur melalui undang-undang, bukan sekadar peraturan pemerintah. Akta PPAT berperan penting dalam sistem pendaftaran tanah dan menjadi dasar bagi perubahan dan peralihan hak atas tanah, yang merupakan bagian dari kepemilikan harta benda yang dilindungi oleh hukum. Oleh karena itu, tidak semestinya akta PPAT diatur oleh peraturan dengan tingkat yang lebih rendah dari undang-undang.

Berdasarkan asas kesesuaian, perlu dilakukan rekonstruksi norma terhadap kedudukan hukum akta PPAT dengan menempatkannya pada level yang sama dengan akta notaris. Rekonstruksi ini akan memperbaiki ketidakseimbangan dalam hierarki peraturan perundang-undangan, serta memberikan kepastian hukum yang lebih baik mengenai status akta PPAT sebagai akta otentik. Dengan pengaturan di level undang-undang, akta PPAT akan mendapatkan kekuatan hukum yang lebih jelas dan dapat diandalkan, serta tidak lagi dianggap berada di bawah akta notaris dalam hal kekuatan pembuktian di pengadilan. Langkah ini penting untuk menyelaraskan hukum positif Indonesia dan memberikan perlindungan hukum yang lebih baik kepada pihak-pihak yang berurusan dengan peralihan hak atas tanah.

4. Kesimpulan

Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki status sebagai akta otentik, yang memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdara, yakni harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, oleh pejabat umum yang berwenang, dan di tempat yang diatur oleh undang-undang. Meskipun bentuk akta PPAT tidak diatur langsung oleh Undang-Undang (*wet*), otentisitasnya tetap diakui dan sah karena diatur melalui peraturan perundang-undangan yang lebih rendah, seperti Peraturan Pemerintah dan Peraturan Menteri/Kepala BPN. Hal ini sesuai dengan asas "*lex specialis derogat legi generali*", di mana peraturan khusus dapat mengesampingkan peraturan yang lebih umum. Selain itu, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah disusun untuk memastikan kepastian hukum atas hak-hak atas tanah. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria mengamanatkan Pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah. Dalam kerangka pelaksanaan tersebut, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur penunjukan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diberi kewenangan untuk membuat akta sebagai alat bukti perbuatan hukum terkait hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi dasar pendaftaran tanah. Oleh karena itu, berdasarkan Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Akta Tanah, peraturan pemerintah tentang jabatan PPAT perlu diatur dengan Peraturan Pemerintah. Dengan demikian, akta PPAT yang berkaitan dengan hak atas tanah atau satuan rumah susun memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna "*vis probandi*" dalam hukum tanah nasional, meskipun pengaturannya ada di bawah peraturan perundang-undangan, bukan langsung diatur dalam undang-undang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPerdara.

Akta PPAT memiliki kedudukan sebagai akta otentik meskipun bentuk dan tata cara pembuatannya diatur oleh peraturan di bawah Undang-Undang. Hal ini sesuai dengan prinsip hierarki peraturan perundang-undangan, di mana peraturan pelaksana tetap sah sepanjang merupakan implementasi langsung dari perintah Undang-Undang yang lebih tinggi. Penegasan otentisitas akta PPAT juga memberikan jaminan kepastian hukum dalam transaksi dan pembuktian perbuatan hukum terkait hak atas tanah, yang menjadi landasan penting dalam sistem hukum agraria di Indonesia. Selanjutnya akta PPAT merupakan akta otentik diperkuat dengan pendapat "Phipus M. Hadjon, bahwa syarat akta otentik, yaitu: 1. Di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang (bentuknya baku); 2. Dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Umum." Berdasarkan pembahasan dan hasil kajian sebagaimana yang diuraikan bahwa akta PPAT memiliki kekuatan pembuktian yang sama dengan akta Notaris yaitu "sempurna". Namun demikian, dalam rangka memperkuat posisi hukum akta PPAT dan menyelaraskannya dengan akta notaris yang dimana akta Notaris sudah secara jelas diatur dalam undang-undang, berdasarkan hal tersebut diperlukan penyelarasan kedudukan akta PPAT agar memiliki kedudukan yang sama dengan akta Notaris sehingga dapat mengimplementasikan ataupun sesuai dengan asas kesesuaian antara jenis, hierarki, dan materi muatan peraturan perundang-undangan. Dalam kaitannya dengan kedudukan hukum akta PPAT, asas kesesuaian menjadi dasar yang kuat untuk meninjau kembali perlunya rekonstruksi norma terkait pengaturan akta PPAT agar kedudukan akta PPAT yang ditinjau dari kekuatan pembuktiannya tidak perlu dipertanyakan kembali dan tidak menimbulkan kekaburan norma

Daftar Pustaka

Buku

- Anand, Ghansham. *Karakteristik Jabatan Notaris Di Indonesia*. Jakarta: Prenada Media, 2018.
- Atmadja, I. N. P. B., and I. Budiarta. *Teori-Teori Hukum*. Edited by Instrans Publishing. Malang: Setara Press, 2018.

Jurnal

- Abdillah, S. "Batasan Kewenangan Dan Tanggung Jawab Notaris-PPAT Dalam Edukasi Prosedur Pembuatan Akta Otentik Ditinjau Dari Pasal 51 KUHP." *Journal of Education Research* 4, no. 1 (2023): 67-72. <https://doi.org/10.37985/jer.v4i1.125>.
- Berry, M. F. "Pembentukan Teori Peraturan Perundang-Undangan." *Muhammadiyah Law Review* 2, no. 2 (2021): 87-91. <https://doi.org/10.24127/lr.v2i2.1461>.
- Deslavia, Y., U. Atsani, and H. R Utamy. "Materi Muatan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2022 Tentang Tindak Pidana Kekerasan Seksual Ditinjau Dari Asas-Asas Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan Dan Siyasah Dusturiyah." *Jisrah: Jurnal Integrasi Ilmu Syariah* 4, no. 1 (2023): 13-25. <https://doi.org/10.31958/jisrah.v4i1.9346>.
- Diantha, I Made Pasek, and Ni Ketut Supasti Dharmawan. *Metode Penelitian Hukum & Penulisan Disertasi*. Denpasar: Swasta Nulus, 2018.
- Gangga, Made Dwiki, and Rasmadi Arsha Putra. "Kekuatan Pembuktian Akta Autentik

- Yang Dibuat Oleh Notaris Pengganti." *Acta Comitas : Jurnal Hukum Kenotariatan* 8, no. 3 (2023): 549–59. <https://doi.org/10.24843/AC.2023.v08.i03.p12>.
- Gaol, S. L. "Kedudukan Dan Kekuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Sistem Pembuktian Berdasarkan Hukum Tanah Nasional." *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara* 10, no. 1 (2020): 1–31. <https://doi.org/10.35968/jh.v10i1.407>.
- Hamzah, A. S., M. Arba, and R Yuniansari. "Fungsi Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Peralihan Hak Milik Atas Tanah Di Desa Tawali, Kecamatan Wera, Kabupaten Bima." *Jurnal Kompilasi Hukum* 8, no. 2 (2023): 1–13. <https://doi.org/10.29303/jkh.v8i2.136>.
- Intansari, O., and E. Ratna. "Keotentikan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Elektronik." *Notarius* 16, no. 2 (2022): 916–22. <https://doi.org/10.14710/nts.v16i2.41540>.
- Manuaba, P., I. Bagus, I. W. Parsa, and K. Ariawan. "Prinsip Kehati-Hatian Notaris Dalam Membuat Akta Autentik." Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, 2018.
- Melinda, S., and G Djajaputra. "Pembuatan Akta Notaris Di Luar Wilayah Jabatannya Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris." *Syntax Literate; Jurnal Ilmiah Indonesia* 6, no. 7 (2021): 3521–41. <https://doi.org/10.36418/syntax-literate.v6i7.3543>.
- Paujiah, S. F. "Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Berdasarkan Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dihubungkan Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan." *Jurnal Kebaruan* 1, no. 1 (2023): 57–64. <https://doi.org/paramarta.web.id/index.php/jurnalkebaruan/article/view/329>.
- Purnayasa, Agus Toni. "Akibat Hukum Terdegradasinya Akta Notaris Yang Tidak Memenuhi Syarat Pembuatan Akta Autentik." *Acta Comitas : Jurnal Hukum Kenotariatan* 3, no. 3 (2019): 395–409. <https://doi.org/10.24843/AC.2018.v03.i03.p01>.
- Putri, Nabila Mazaya, and Henny Marlyna. "Pelanggaran Jabatan Dan Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Oleh Notaris Dalam Menjalankan Kewenangannya." *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan* 5, no. 1 (2021): 63–77. <https://doi.org/10.23920/acta.v5i1.644>.
- Septianingsih, K. A., I. N. P. Budiarta, and A. A. S. L Dewi. "Kekuatan Alat Bukti Akta Otentik Dalam Pembuktian Perkara Perdata." *Jurnal Analogi Hukum* 2, no. 3 (2020): 336–40. <https://doi.org/10.22225/ah.2.3.2020.336-340>.
- Sihotang, A. H., J. J. Gilalo, and S. Sihotang. "Kedudukan Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Yang Menggunakan Identitas Palsu Dalam Pembuktian Tindak Pidana." *Karimah Tauhid* 3, no. 10 (2024): 11657–65. <https://doi.org/10.30997/karimahtauhid.v3i10.15650>.
- Sintawati, A., M. E. Amin, and R. Erliyani. "Kedudukan Pada Putusan Verstek Sebagai Dasar Untuk Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah." *Notary Law Journal* 2, no. 2 (2023): 124–47. <https://doi.org/notarylaw.journal.ulm.ac.id/index.php/nolaj/article/download/41/35>.

- Talitha, B. D. "Keabsahan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Secara Teleconference." Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, 2021.
- Tasikmalaya, Peradi DPC. "Asas Kesesuaian Antara Jenis, Hierarki Dan Materi Muatan." Peradi, 2022. <https://peradi-tasikmalaya.or.id/asas-kesesuaian-antara-jenis-hierarki-dan-materi-muatan/>.
- Wahid, A., E. K. Dewi, and S. Sarip. "Kekuatan Alat Bukti Akta Otentik Terhadap Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Juncto Pasal 1868 KUHPdata." *Mahkamah: Jurnal Kajian Hukum Islam* 4, no. 2 (2019): 205–19. <https://doi.org/10.24235/mahkamah.v4i2.5372>.

Peraturan Perundang - Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-undang (UU) Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Lembaran Negara Republik Inonesia Tahun 1986 Nomor 77

Undang - Undang Nomor 12 tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang - Undangan, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82

Undang - Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang - Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491

Undang - Undang Nomor 13 tahun 2022 tentang Perubahan Kedua Atas Undang - Undang Nomor 12 tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang - Undangan, Lembaran Negara Republik Indonesiatahun 2022 Nomor 143, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6801

Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 59 Tahun 1997

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746

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

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga dari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahn Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah