

## Kekuatan Hukum Akta Otentik sebagai Bukti Sah Pelepasan Hak atas Tanah Ayahan Desa di Bali

Ida Ayu Nanda Parameswari<sup>1</sup>, Ayu Putu Laksmi Danyathi<sup>2</sup>

Universitas Udayana, email: [dayu.danda@gmail.com](mailto:dayu.danda@gmail.com)

Universitas Udayana, email: [laksmi\\_danyathi@unud.ac.id](mailto:laksmi_danyathi@unud.ac.id)

### Info Artikel

Masuk : 10 Agustus 2025  
Diterima : 30 November 2025  
Terbit : 29 Desember 2025

#### Keywords:

Deed; Notary; Release of  
Rights; Village Father's Land.

#### Kata kunci:

Akta; Notaris; Pelepasan Hak;  
Tanah Ayahan Desa.

#### Corresponding Author:

Nanda Parameswari, E-mail:  
[dayu.danda@gmail.com](mailto:dayu.danda@gmail.com)

#### DOI:

10.24843/AC.2025.v10.i03.p11

### Abstract

*This study aims to determine the strength of authentic deeds of release of land rights over village land in Bali. The research method used is empirical legal research based on field research or field observations. The results of the study indicate that the function of authentic deeds of release of land rights before a notary is as a basis for the transfer of land rights from one party to another. Legal protection for land rights holders who have had their rights released is in the form of compensation that must be paid to the holders of the rights to the land that has been released. On the other hand, the party who obtains the rights to the land resulting from the release is protected by their right to own the land resulting from the release to ensure legal certainty regarding the acquisition of rights to the land resulting from the release. The legal strength of authentic deeds of release of rights is as a valid document in providing legal protection for land rights holders resulting from the release of rights in terms of providing compensation and clarity of land ownership status as regulated in the Agrarian Law.*

### Abstrak

*Penelitian ini bertujuan mengetahui kekuatan akta otentik pelepasan hak atas tanah ayahan desa di Bali. Metode penelitian yang digunakan yaitu penelitian hukum normatif yakni jenis metodologi penelitian hukum yang mendasarkan analisisnya pada peraturan perundang-undangan yang berlaku dan relevan dengan permasalahan hukum yang menjadi fokus penelitian. Hasil penelitian menunjukkan bahwa fungsi akta otentik pelepasan hak atas tanah di hadapan notaris adalah sebagai dasar beralihnya hak atas tanah dari satu pihak ke pihak lain. Perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah yang dilakukan pelepasan hak adalah berupa adanya kompensasi yang wajib dibayarkan kepada pemegang hak atas tanah yang telah dilepaskan. Disisi lain pihak yang memperoleh hak atas tanah hasil pelepasan dilindungi haknya untuk memiliki tanah hasil pelepasan guna menjamin kepastian hukum atas perolehan hak atas tanah hasil pelepasan tersebut. Kekuatan hukum akta otentik pelepasan hak adalah sebagai dokumen yang sah dalam memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah hasil pelepasan hak dalam hal pemberian kompensasi dan kejelasan status kepemilikan tanah sebagaimana diatur dalam UUPA.*

## 1. Pendahuluan

Tanah Ayahan Desa (AYDS), adalah tanah-tanah yang dikuasai atau dimiliki oleh desa yang penggarapannya diserahkan kepada masing-masing krama desa disertai hak untuk menikmati hasilnya. Tanah Ayahan Desa termasuk tanah druwe desa, yang dimaksudkan dalam hal ini adalah tanah druwe desa Pakraman (sesuai dengan Perda Provinsi Bali Nomor 3 Tahun 2001 dan telah dirubah dengan Perda Provinsi Bali Nomor 3 Tahun 2003 tentang Desa Pakraman) yang sebelumnya dikenal dengan nama desa adat. Hal ini disebabkan karena peningkatan penduduk di Bali dan pariwisata yang mulai ramai. Dalam pelepasan hak atas tanah tidak cukup hanya berdasarkan pada Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah (SPPHT) melainkan dibutuhkannya akta otentik sebagai bukti pelepasan. Pelepasan Hak adalah perbuatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang Hak Pengelolaan atau Hak Atas Tanah dengan tanah yang dikuasainya untuk menjadi Tanah Negara atau Tanah Ulayat.<sup>1</sup> Pelepasan hak atas tanah dalam rangka perolehan tanah bagi orang maupun badan hukum yang hendak mendapatkan tanah dilakukan dengan pemberian ganti kerugian atas dasar musyawarah dengan orang yang melepaskan hak tersebut. Namun pelepasan hak tersebut tidak secara otomatis menjadikan kedudukan pemberi ganti kerugian menjadi pemegang hak atas tanah. Tanah yang dilepaskan tersebut akan menjadi tanah negara, dan kemudian diberikan kepada si pemberi ganti kerugian tersebut.

Adanya penerbitan Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah (SPPHT) yang diperlukan dalam proses pelepasan hak atas tanah diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala BPN RI Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah, dalam pasal 183 ayat (4) disebutkan *"Pelepasan Hak Atas Tanah atau Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam bentuk surat pernyataan pelepasan Hak Atas Tanah atau Hak Pengelolaan oleh pemegang hak."*

Ayat (1) yang dimaksud berbunyi sebagai berikut, *"Pelepasan Hak Atas Tanah atau Hak Pengelolaan menjadi Tanah Negara diketahui oleh pejabat yang berwenang dengan menyerahkan sertifikat Hak Atas Tanah atau Hak Pengelolaan yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan."* Selanjutnya dijelaskan pada ayat (3) *"Pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi Notaris, Camat atau Kepala Kantor Pertanahan."*

Dengan adanya instruksi dalam peraturan tersebut mengenai pejabat yang berwenang, dua diantaranya adalah Notaris dan Camat menunjukkan bahwa pembuatan SPPHT tidak hanya dapat dilakukan oleh Notaris, tetapi juga dapat diterbitkan oleh Camat. Kewenangan kedua pejabat ini masing-masing dikuatkan dengan Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah, yang dirasa dapat menimbulkan dualisme hukum yang berlaku. UUJN satu - satunya undang-undang organik yang mengatur Notaris sebagai Pejabat Publik dan bentuk akta Notaris. Notaris, berdasarkan UUJN, adalah pejabat

---

<sup>1</sup> Suwito, *Kepastian Hukum Penghapusan Aset Negara (Pelepasan Hak Atas Tanah Negara Bekas Eigendom Verponding)*, (Surabaya: Jakad Media Publishing, 2023 ) h. 176.

umum yang memiliki kewenangan untuk menyusun akta otentik dan kewenangan lainnya sesuai ketentuan dalam undang-undang.

Pelepasan tanah sendiri diatur melalui Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah atau disebut (PMPT). Pasal 131 PMPT mengatur tentang pelepasan hak dalam ruang lingkup pendaftaran hapusnya hak. Dalam hal ini, terlihat bahwa pelepasan hak berarti terhapusnya hak milik atas tanah dari pemilik yang melepaskan hak. Lebih spesifik, Pasal 131 ayat (3) PMPT menyebutkan bahwa pendaftaran hapusnya hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang disebabkan oleh dilepaskannya hak tersebut oleh pemegangnya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan berdasarkan permohonan dari pihak yang berkepentingan dengan melampirkan : a. 1) akta notaris yang menyatakan bahwa pemegang yang bersangkutan melepaskan hak tersebut, atau 2) surat keterangan dari pemegang hak bahwa pemegang hak yang bersangkutan melepaskan hak tersebut yang dibuat di depan dan disaksikan oleh Camat letak tanah yang bersangkutan, atau 3) surat keterangan dari pemegang hak bahwa pemegang hak yang bersangkutan melepaskan hak tersebut yang dibuat di depan dan disaksikan oleh Kepala Kantor Pertanahan, b. persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan apabila hak tersebut dibebani Hak Tanggungan, dan c. sertifikasi hak yang bersangkutan.<sup>2</sup>

Tanah mempunyai peranan yang sangat strategis dalam kemajuan kehidupan manusia. Dalam hal ekonomi, tanah tidak akan selalu mengalami fluktuasi harga, bahkan mungkin terus meningkat dari hari ke hari. Mengingat besarnya fungsi dan keutamaan tanah bagi kehidupan manusia, tak heran jika semua tanah yang luas-luasnya diperoleh. Tanah sering kali menjadi akar permasalahan, bahkan terkadang menjadi sumber konflik yang menimbulkan korban harta benda dan nyawa. Kondisi ini disebabkan oleh sejumlah faktor, antara lain (1) belum adanya kepastian kebijakan administratif yang jelas mengenai kepemilikan tanah, (2) terdapat tanah-tanah yang belum bersertifikat dan bertuan, (3) tanah yang diperbincangkan oleh individu-individu yang tidak menyadari keberadaan tanah kepemilikannya di antara mereka yang jeli, (4) belum adanya mekanisme hukum untuk produksi tanah, dan (5) adanya tanah yang diperbincangkan secara komunal yang terjadi setiap beberapa jam, bentuk, dan substansi.<sup>3</sup>

Di daerah padat pariwisata khususnya di Bali, sengketa tanah merupakan hal yang lumrah terjadi, yang menyebabkan keributan pada kalangan masyarakat lokal karena mereka mencari perlindungan dan kepastian hukum serta administratif jelas. Konflik itu sering terjadi dikarenakan di Bali terdapat Tanah Ayahan Desa yang tidak bersertifikat dan tak bertuan tetapi dapat digunakan oleh masyarakat setempat. Hal ini menjadikan permasalahan muncul ke ranah masyarakat yakni seperti :

1. Terdapat kepentingan umum untuk memvalidasi tanah ayahan desa yang dikelola. Menurut keresahan masyarakat, akan terjadi pengambil alihan tanah oleh pihak-

---

<sup>2</sup> Deira Saraswati et al., "Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Hasil Pelepasan Hak (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1337 K/Pdt/2021)," *Notarius* 17, no. 1 (2024): 446-461. DOI : <https://doi.org/10.14710/nts.v17i1.48460>

<sup>3</sup> I. N Bontot, "Konflik Pada Desa Adat Di Bali: Masalah Dan Solusi Penyelesaiannya," *Jurnal Hukum Agama Hindu* 13(2) (2023): 112-125. DOI: <https://doi.org/10.33363/bb.v13i2.1042>

pihak terkait yang dinyatakan mempunyai kepentingan akan tanah yang ada di desa-desa adat, sebagaimana banyak kasus yang sudah terjadi di desa-desa adat lainnya. Oleh karena itu, kepemilikan atas tanah yang mereka miliki disama ratakan dengan kepemilikan sertifikat tanah yang dapat dilaksanakan sesuai dengan hukum nasional. Selain itu, jika tanah ayahan desa yang diberikan kepada masyarakat mengalami diskriminasi, maka penjualan tanah ayahan desa yang dilakukan oleh masyarakat dicatat. Yang paling banyak menjadi perhatian desa adat, menurut pengurus, adalah tanah ayahan desa yang tersedia dan tidak dibayar, yang pada akhirnya akan merugikan masyarakat desa adat, sedangkan kebutuhan anggota masyarakat yang ada tidak terbayar.<sup>4</sup>

2. Terdapatnya perselisihan anantara batas-batas tanah ayahan desa antar tetangga yang mengelola tanah ayahan desa, yang disebabkan oleh luas tanah yang tidak pasti. Walaupun ada bukti *slip* pembayaran pajak yang digunakan untuk menentukan luas tanah, akan tetapi sering tidak cocok dengan kondisi sebenarnya yang ada di lapangan. Hal tersebut menyebabkan banyak terjadinya perselisihan mengenai batas-batas tanah yang dikelola, yang tidak jarang berdampak dan menimbulkan konflik antar tetangga. Menurut salah satu masyarakat, pembagian tanah ayahan desa yang dilakukan oleh leluhurnya sebenarnya sudah dilakukan secara adil dengan pembagian yang memperhitungkan kondisi tanah. Jika tanah dalam kondisi jelek atau miring, maka akan diberikan pembagian yang lebih, demikian juga dengan tanah yang dekat dengan hutan, maka akan diberikan kelebihan, karena di zaman itu, tanah yang dekat dengan hutan sering tidak menghasilkan karena tanaman dimakan oleh binatang hutan seperti monyet dan binatang liar lainnya. Pembagian lebih ini, sering tidak tercatat dalam *slip* bukti pembayaran pajak, karena pegawai pajak akan mengira dan menyimpulkan tanah ayahan desa yang dibagikan sama setiap bagiannya dikarenakan sudah lumrah tanah tersebut menggunakan sistem pembagian rata. Di sisi lain, beberapa masyarakat yang tidak menyadari kondisi tersebut memiliki asumsi bahwa tanah ayahan desa yang pihak tersebut kelola semestinya sama luasnya dengan tanah ayahan desa yang dikelola oleh anggota masyarakat lainnya yakni bersifat rata.
3. Terdapat perselisihan atas tanah druwen desa yang digunakan sebagai tanah bukti. Tanah bukti yang dimaksud yakni tanah yang diberikan kepada pengurus desa adat sebagai imbalan atas tugas yang diembannya. Hal ini disebabkan tanah bukti yang dulunya diberikan kepada pengurus desa adat Di Bali tidak lagi dikelola oleh pengurus adat, tetapi sudah dikelola oleh desa adat. Setelah dikelola oleh desa adat, tanah ini banyak yang dialihkan fungsinya untuk kepentingan industri pariwisata, yang menimbulkan pro dan kontra dalam kalangan masyarakat. Beberapa masyarakat memiliki asumsi bahwa tanah druwen desa merupakan tanah yang sakral dan suci, sehingga tidak boleh diperuntukkan bagi kepentingan kepariwisataan. Hal tersebut dapat dilihat dari tata letak tanah druwen desa yang kebanyakan berada pada areal pura kayangan tiga (Puseh, Dalem, Baleagung). Banyak masyarakat yang menginginkan tanah druwen desa yang merupakan tanah bukti dikembalikan pada fungsi yang sebenarnya, diberikan kepada pengurus desa

---

<sup>4</sup> N. K. S Adnyani, "Sertifikasi Tanah Ayahan Desa Dalam Mempertahankan Omset Desa & Pengaruhnya Terhadap Swadaya Masyarakat Dalam Pembangunan," *Pandecta: Jurnal Ilmu Hukum* 8(1) (2013): 1-13.

adat sebagai bentuk penghargaan atas jerih payah selama mereka mengabdikan. Hal ini juga dilakukan untuk menjaga adat dan tradisi dari leluhur terdahulu yang telah diwariskan secara turun-temurun, bahwa setiap pengurus desa adat mendapatkan tanah bukti sebagai penghargaan setelah pengabdian mereka. Sebagian masyarakat, menginginkan penggunaan tanah *druwen* desa dipergunakan untuk kepentingan pengembangan kepariwisataan, untuk kepentingan masyarakat desa Di Bali. Sebagian masyarakat ini berpendapat, pengembangan industri pariwisata yang menghasilkan *pundi – pundi* pemasukan akan sangat membantu masyarakat dalam melaksanakan kegiatan adat yang terdapat pada desa setempat. Untuk itu, tanah *druwen* desa yang dimiliki mesti dikelola oleh desa adat untuk mendapatkan keuntungan finansial yang dapat digunakan untuk membangun pura – pura atau fasilitas desa adat lainnya dan untuk kepentingan kegiatan pada desa adat tersebut desa.<sup>5</sup>

Pada dasarnya surat pelepasan hak adalah suatu dokumen hitam diatas putih yang menjadi bukti bahwa sang pemilik objek telah melepaskan haknya. Begitupun dengan surat pelepasan hak atas tanah, yaitu surat yang menyatakan bahwa pemegang hak tanah bersedia melepaskan haknya. Seperti yang dapat kita amati, Bali saat ini sedang giat-giatnya melakukan pembangunan infrastruktur dan fasilitas-fasilitas lain yang bermanfaat bagi kepentingan umum, yang tentunya membutuhkan sebidang tanah yang biasanya sudah ada hak di atasnya, sehingga perlu dilakukan proses pelepasan hak.<sup>6</sup> Terkait dengan peralihan hak, baik untuk kepentingan umum maupun kepentingan pribadi, saat ini masyarakat lebih cenderung untuk melakukan pernyataan di hadapan Notaris untuk menjamin kepastian hukum baik bagi pihak yang melepaskan maupun pihak yang menerima.

Berdasarkan paparan diatas, adapun rumusan permasalahan dalam penelitian ini adalah diantaranya 1) Apa fungsi akta otentik pelepasan hak atas tanah *Ayahan* Desa di Bali? dan 2) Bagaimana kekuatan hukum akta otentik pelepasan hak atas tanah *Ayahan* Desa di Bali?. Tujuan penelitian ini adalah untuk 1) Untuk mengetahui dan memahami fungsi akta otentik pelepasan hak atas tanah *Ayahan* Desa di Bali serta untuk mengkaji kekuatan hukum akta otentik pelepasan hak atas tanah *Ayahan* Desa di Bali.

Penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh I Nengah Merta pada tahun 2024 yang berjudul “Budaya Penguasaan Hak Dan Pengelolaan Tanah *Ayahan* Desa Yang Berada Di Luar Wilayah Administratif Desa Adat (Perspektif Kajian Budaya) “ membahas mengenai hak penguasaan tanah *ayahan* desa sebagai *druwe* desa yang berada di luar wilayah administratif Desa Adat dengan mana hasil dari pembahasan tersebut yakni pengadministrasian keberadaan tanah tanah yang berada di luar wewengkon/wilayah administratif Desa Adat agar secara sah kepemilikannya atas nama Desa adat dilandasi oleh beberapa kesepakatan antara pemerintah dan pengurus adat Desa serta

---

<sup>5</sup> R. A Windari, “Dilema Hukum Penyeragaman Tanah *Ayahan* Desa Di Bali (Studi Kasus Konflik Adat Tanah *Ayahan* Desa Di Desa Adat Panglipuran),” *Jurnal Ika* 8(2) (2019): 21-30. DOI: <https://doi.org/10.23887/ika.v8i2.167>

<sup>6</sup> Anak Agung Gede Kresna Dalem and I Made Sarjana, “Pembuktian Akta Perjanjian Yang Terdapat Substansi Nominee Berkaitan Dengan Penguasaan Hak Milik,” *Acta Comitatus* 10, no. 02 (August 2025): 305-315, DOI : <https://doi.org/10.24843/AC.2025.v10.i02.p6>.

warga. Sistem pengadministrasian dalam bentuk kesepakatan tersebut telah berlaku dari masa ke masa pemerintahan Ulu Abad. Kesepakatan kesepakatan terjadi karena didasari oleh kepentingan yang beragam. Secara substansi ada aturan-aturan yang melarang pengalihan hak dalam bentuk jual-beli atau sewa menyewa tanah ayah desa. Pengelolaan tanah ayah desa didasarkan pada budaya hubungan keluarga antara krama desa pengarep dengan krama desa adat yang berstatus bukan krama desa pengarep. Secara administratif hak penguasaan tanah ayah desa sangat ditentukan oleh status nyada dan baki bagi krama Desa Adat. Terdapat unsur kelemahan aturan terhadap perlindungan secara hukum preventif maupun represif yang diberikan kepada krama pengarep jika terjadi konflik, sehingga penyelesaiannya sangat subyektif.<sup>7</sup> Berdasarkan latar belakang diatas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul. **“Kekuatan Hukum Akta Notaris Pelepasan Hak Atas Tanah Ayahan Desa Di Bali Sebagai Bukti Sah”**

## **2. Metode Penelitian**

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian jurnal ini yaitu penelitian normatif adalah Metodologi penelitian hukum normatif atau doktrinal ini adalah penelitian hukum yuridis normatif atau penelitian hukum normatif yang pada dasarnya merupakan suatu kegiatan yang akan mengkaji aspek-aspek internal dari hukum positif. Hal ini dilakukan sebagai konsekuensi dari adanya pandangan bahwa hukum merupakan sebuah lembaga yang otonom yang tidak mempunyai hubungan apapun dengan lembaga-lembaga sosial lainnya. Sehingga untuk menyelesaikan masalah yang ada, maka yang dipandang sebagai masalah dalam penelitian dengan pendekatan ini hanya terbatas pada masalah yang ada di dalam sistem hukum itu sendiri, tidak sampai pada perilaku manusia yang menerapkan peraturan hukum. Penelitian hukum normatif lebih fokus pada lingkup konsepsi hukum, asas hukum, dan kaidah hukum. Dapat disimpulkan berdasarkan doktrin yang ada, bahwa penelitian hukum normatif adalah jenis metodologi penelitian hukum yang mendasarkan analisisnya pada peraturan perundang-undangan yang berlaku dan relevan dengan permasalahan hukum yang menjadi fokus penelitian.<sup>8</sup>

## **3. Hasil Dan Pembahasan**

### **3.1 Fungsi Akta Otentik Pelepasan Hak atas Tanah Ayahan Desa di Bali**

Pada Pasal 1 poin 7 Undang – Undang Jabatan Notaris menyebutkan pengertian akta notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan di dalam undang- undang ini. Berdasarkan pengertian di atas terlihat bahwa tentang penggolongan akta otentik terbagi menjadi beberapa macam yaitu akta otentik yang dibuat oleh pejabat umum disebut juga akta *relas acten*, yaitu akta yang berisikan berupa uraian notaris yang dilihat, disaksikan, dan dibuat notaris sendiri atas permintaan para pihak, agar tindakan atau perbuatan para pihak dilakukan dan dituangkan ke dalam bentuk akta notaris. Kebenaran akta ini tidak dapat di ganggu gugat kecuali dengan menuduh bahwa akta itu palsu. Akta otentik

---

<sup>7</sup> Irna, “Vol.13 No.2 Desember 2024 Jurnal Ilmiah Hospitality 405,” *Kreativitas Anak Usia Dini* 13, no. 2 (2024): 405–416. DOI: <https://doi.org/10.47492/jih.v13i2.3742>

<sup>8</sup> I Made Pasek Diantha, Ni Ketut Supasti Dharmawan, and I Gede Artha, “Metode Penelitian Hukum Dan Penulisan Disertasi” (Denpasar: Swastu Nulus, 2018). h. 25

yang dibuat dihadapan pejabat umum disebut juga akta *partij acten* atau akta para pihak, yaitu akta yang berisikan keterangan yang dikehendaki oleh para pihak yang membuatnya atau menyuruh membuat akta itu, yang kebenaran isi akta tersebut oleh para pihak dapat diganggu gugat tanpa menuduh kepalsuan akta tersebut.

Akta yang dibuat oleh Notaris mempunyai kekuatan hukum sempurna, dalam setiap kegiatan yang dilakukan Notaris dapat mempertanggung jawabkan atas kesalahan dan kelalaian yang dilakukannya dalam pelaksanaan tugas dan jabatan Notaris tidak bertanggung jawab atas isi akta yang dibuat Notaris mendapatkan sanksi perdata dan administratif. Tanah adat di Bali masih banyak yang belum disertipikatkan, salah satunya dikarenakan ketidakjelasan kedudukan desa adat dibali sebagai subyek hak atas tanah. Bahwa yang terjadi justru tanah-tanah itu disertipikatkan atas nama perseorangan, dan dapat menyebabkan permasalahan baru terkait tanah adat di Bali. Selain itu juga terjadi pengambilan tanah milik desa adat menjadi aset pemerintah daerah atas dasar argumentasi hak menguasai negara demi kepentingan umum, pengelolaan otonomi daerah dan asas desentralisasi.<sup>9</sup>

Akta mempunyai beberapa fungsi, di antaranya adalah sebagai berikut:

1. Akta sebagai fungsi formal yang mempunyai arti bahwa suatu perbuatan hukum akan menjadi lebih lengkap apabila di buat suatu akta. Sebagai contoh perbuatan hukum harus dituangkan dalam bentuk akta sebagai syarat formil yaitu perbuatan hukum yang disebutkan dalam pasal 1767 KUH Perdata mengenai perjanjian utang piutang<sup>10</sup>. Minimal terhadap perbuatan hukum yang disebutkan dalam pasal 1767 KUH Perdata, disyaratkan adanya akta bawah tangan<sup>11</sup>.
2. Akta sebagai alat pembuktian dibuatnya akta tersebut oleh para pihak yang terikat dalam suatu perjanjian di tujuan untuk pembuktian di kemudian hari. Akta autentik merupakan alat

Berdasarkan Pasal 131 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ("Permenag No. 3/1997"), permohonan pendaftaran hapusnya hak atas tanah tidak akan diterima, apabila tidak memenuhi syarat sebagai berikut:

*"(3) Pendaftaran hapusnya hak atas tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang disebabkan oleh dilepaskannya hak tersebut oleh pemegangnya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan berdasarkan permohonan dari pihak yang berkepentingan dengan melampirkan:*

- 1) **akta notaris** yang menyatakan bahwa pemegang yang bersangkutan melepaskan hak tersebut, atau
- 2) surat keterangan dari pemegang hak bahwa pemegang hak yang bersangkutan melepaskan hak tersebut yang **dibuat di depan dan disaksikan oleh Camat** letak tanah yang bersangkutan, atau

---

<sup>9</sup> Kuswanto. and Akhmad Khisni, "Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Kasus Tumpang Tindih Kepemilikan Atas Sebidang Tanah Di Badan Pertanahan Nasional/ATR Kabupaten Kudus," *Portal Jurnal Universitas Islam Sultan Agung* 4(1) (2017): 71-74. DOI: 10.30659/akta.4.1.71-74

<sup>10</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia* (Yogyakarta : Liberty, 2006). h. 54

<sup>11</sup> M Afnizar, "Kedudukan Akta Autentik Notaris Sebagai Bukti Menurut Pasal 1886 KUH Perdata," *Jurnal Universitas Sumatera Utara* 3(1) (2015): 1-5.

- 3) surat keterangan dari pemegang hak bahwa pemegang hak yang bersangkutan melepaskan hak tersebut yang **dibuat di depan dan disaksikan oleh Kepala Kantor Pertanahan.**
- 4) persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan apabila hak tersebut dibebani Hak Tanggungan;
- 5) sertifikat hak yang bersangkutan;"<sup>12</sup>

Penunjukan desa adat sebagai subjek hak komunal mengacu kepada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 10 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penetapan Hak Komunal Atas Tanah Masyarakat Hukum Adat Dan Masyarakat Yang Berada Dalam Kawasan Tertentu (selanjutnya disebut dengan Permen ATR/BPN Tentang Hak komunal). Menurut Pasal 1 angka 1 hak komunal atas tanah adalah hak milik bersama atas tanah suatu masyarakat hukum adat, atau hak milik bersama atas tanah yang diberikan kepada masyarakat yang berada dalam Kawasan tertentu. Berdasarkan sejarah dapat dinyatakan bahwa desa adat dan krama desa adat terhadap tanah adat mempunyai hubungan yang sangat erat dan tidak terpisahkan. Akta pelepasan hak atas tanah ayahan desa yang dibuat notaris memiliki fungsi kuat dalam pembuktian apabila terjadi penolakan dari salah satu pihak maka akibat hukum yang diterima dari pihak yang menolak sesuai yang dijelaskan pada Peraturan Daerah Provinsi Bali Nomor 4 Tahun 2019 tentang Desa Adat di Bali Pasal 11 ayat (1) menyebutkan bahwa "Perubahan status hak dan fungsi atas tanah Desa Adat harus dilakukan berdasarkan kesepakatan melalui Paruman Desa Adat/Banjar Adat bersangkutan". Didalam paruman desa harus berdasarkan hukum adat yang merupakan suatu kebiasaan masyarakat adat, ketentuan dalam hukum adat yaitu untuk mengatur masyarakat hukum adat salah satunya.

### **3.2 Kekuatan Hukum Akta Otentik tentang Pelepasan Hak atas Tanah Ayahan Desa di Bali.**

Menurut ketentuan dalam Pasal 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata akta dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu akta otentik dan akta di bawah tangan. Akta bawah tangan merupakan akta yang dibuat oleh para pihak yang berkepentingan dalam akta tersebut dan dibuat tanpa bantuan pejabat yang berwenang. Sedangkan akta otentik menurut ketentuan dalam pasal 1868 BW adalah suatu akta yang bentuknya ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat atau pegawai – pegawai yang berwenang ditempat akta tersebut dibuat. Kekuatan pembuktian akta otentik yang dibuat oleh notaris adalah sempurna, sampai dapat dibuktikan sebaliknya oleh lawan<sup>13</sup>.

Terdapat 3 jenis kekuatan pembuktian pada akta otentik yaitu :

1. Kekuatan pembuktian lahir (mengikat), di mana suatu akta yang memang berwujud surat atau akta harus diperlakukan sebagaimana mestinya akta notariil asalkan tidak terbukti sebaliknya. Notaris harus menerangkan dan menguatkan bahwa tanda tangan pihak otentik dan mempunyai kekuatan bukti terhadap pihak ketiga

---

<sup>12</sup> Amoury Adi. Sudiro and Ananda Prawira Putra, "Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Pendaftaran Tanah Dan Hak Kepemilikan Atas Tanah Yang Telah Didaftarkan," *Jurnal Al - Azhar Indonesia*, 5(1) (2020): 39 - 40.  
<https://jurnal.uai.ac.id/index.php/JMIH/article/viewFile/2370/1118>

<sup>13</sup> Teguh Samudra, *Hukum Pembuktian Dalam Acara Perdata* (Bandung: Alumni, 2012). h. 125



2. Kekuatan pembuktian formil, di mana pihak yang bertanda tangan menerangkan bahwa tandatangannya adalah benar keterangannya
3. Kekuatan materiil, bahwa isi di dalam akta notariil tersebut dan untuk siapa akta tersebut adalah benar untuk menjadi bukti bagi dirinya sendiri atau dengan kata lain adanya keinginan agar orang lain melihat perbuatan hukum di dalam akta tersebut adalah benar<sup>14</sup>

Terdapat beberapa sistem penguasaan tanah dalam berbagai literatur, salah satunya adalah sistem penguasaan tanah hukum adat, dimana tanah dan masyarakat hukum adat mempunyai hubungan yang erat satu sama lain. Hak timbul dari hubungan hukum antara suatu kesatuan hukum dengan tanah, hak mengatur hubungan masyarakat sebagai suatu kesatuan hukum, dan hak untuk mempergunakan tanah untuk kepentingan kesatuan hukum itu bersifat nyata dan bersifat primer. Hak-hak dalam hukum adat mencakup semua tanah dalam lingkungan komunitas adat di Bali, yang kemudian digunakan sebagai sumber hak atas tanah lainnya dalam lingkungan komunitas adat, dan mungkin milik semua anggota pada masyarakat adat. Pada Pasal 3 Undang – Undang Pokok Agraria menentukan bahwa:

*“Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam pasal 1 dan 2 pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya. masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.”*

Di Bali, terdapat tanah yang mirip dengan tanah hak ulayat atau hak-hak yang serupa. Tanah tersebut disebut tanah Ayahan desa, yang dikenal sebagai desa adat. Oleh karena itu, tanah ini dikenal sebagai tanah adat atau tanah milik desa. Tanah Ayahan desa, yang dimaksudkan dalam hal ini adalah tanah Ayahan desa Pakraman (sesuai dengan Perda Provinsi Bali Nomor 3 Tahun 2001 dan telah dirubah dengan Perda Provinsi Bali Nomor 3 Tahun 2003 tentang Desa Pakraman). Tanah *Ayahan Desa* desa di Bali dibedakan menjadi 4 (empat) jenis tanah Ayahan Desa yaitu:

1. Tanah Desa, yaitu Tanah yang dimiliki bisa didapat melalui pembelian atau usaha – usaha lainnya dari masyarakat setempat.
2. Tanah Laba Pura, yaitu tanah terdahulu dimiliki dan dikuasai oleh desa yang diperuntukan khusus untuk keperluan pembangunan pura.
3. Tanah Pekarangan Desa (PKD), adalah merupakan tanah yang dimiliki oleh desa diserahkan kepada warga desa setempat untuk dibangun rumah dalam ukuran yang sama setiap keluarga.
4. Tanah Ayahan Desa (AYDS), adalah tanah-tanah yang dikuasai atau dimiliki oleh desa yang pembangunannya serta peruntukannya diserahkan kepada masing-masing krama desa setempat.

Di Bali tanah *Ayahan Desa* diperuntukkan untuk semua warga sekitar desa dan terdaftar dalam ayahan desa tersebut. Masyarakat desa pekraman untuk memperoleh hak atas tanah ada cara yang dapat dilalui. Pelepasan hak atas tanah dan pencabutan hak atas tanah merupakan 2 (dua) cara untuk memperoleh tanah hak, dimana yang

---

<sup>14</sup> T. S Febriandini, “Studi Kekuatan Pembuktian Surat Pada Sengketa Perdata Di Pengadilan Negeri,” *Verstek* 3(1) (2014): 176–187.

membutuhkan tanah tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah. Pelepasan hak atas tanah dilihat dari yang memiliki tanah, dimana ia melepaskan haknya kepada Negara untuk kepentingan pihak lain. Menurut Pasal 1 angka 6 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum merupakan pengganti Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, "Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah". Pelepasan hak atas tanah adalah suatu perbuatan hukum berupa melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat antara pemegang hak dan tanahnya melalui musyawarah untuk mencapai kata sepakat dengan cara memberikan ganti rugi kepada Semua hak atas tanah dapat diserahkan secara sukarela kepada Negara. Penyerahan sukarela ini yang disebut dengan melepaskan hak atas tanah. Hal ini sesuai dengan Pasal 27 Undang - Undang Pokok Agraria , yang menentukan bahwa :

"Hak milik hapus bila:

a. tanahnya jatuh kepada Negara,

1. karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18;
2. karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
3. karena diterlantarkan;
4. karena ketentuan Pasal 21 ayat 3 dan 26 ayat 2.

b. tanahnya musnah."

pemegang haknya, hingga tanah yang bersangkutan berubah statusnya menjadi tanah negara.

Dari pernyataan diatas acara pelepasan hak wajib dilakukan dengan surat pernyataan pelepasan hak tersebut dilakukan oleh pemegang hak atas tanah dengan sukarela. Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah (SPPHT) mungkin terdengar asing bagi sebagian orang. Berdasarkan Pasal 1 angka 6 Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005, pelepasan atau penyerahan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah. Umumnya, Surat Pelepasan Hak Atas Tanah dibuat lantaran kondisi orang/badan yang memerlukan tanah tidak memenuhi syarat sebagai pemegang lahan, serta tidak bisa dilakukan proses jual beli secara umum. Oleh karenanya, pemilik tanah bisa menyerahkan tanahnya dengan Surat Pelepasan Hak.

#### **4. Kesimpulan**

Fungsi Akta otentik pelepasan hak atas tanah di hadapan notaris adalah sebagai dasar beralihnya hak atas tanah dari satu pihak ke pihak lain. Perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah yang dilakukan pelepasan hak adalah berupa adanya kompensasi yang wajib dibayarkan kepada pemegang hak atas tanah yang telah dilepaskan. Disisi lain pihak yang memperoleh hak atas tanah hasil pelepasan dilindungi haknya untuk memiliki tanah hasil pelepasan guna menjamin kepastian hukum atas perolehan hak atas tanah hasil pelepasan tersebut. Kekuatan hukum akta otentik pelepasan hak adalah sebagai dokumen yang sah dalam memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah hasil pelepasan hak dalam hal

pemberian kompensasi dan kejelasan status kepemilikan tanah sebagaimana diatur dalam UUPA.

## **Daftar Bacaan/Daftar Referensi**

### **Buku**

Diantha, I Made Pasek, Ni Ketut Supasti Dharmawan, and I Gede Artha. "Metode Penelitian Hukum Dan Penulisan Disertasi." Denpasar: Swastu Nulus, 2018.

Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta : Liberty, 2016.

Samudra, Teguh. *Hukum Pembuktian Dalam Acara Perdata*. Bandung: Alumni, 2017.

### **Jurnal**

Adnyani, N. K. S. "Sertifikasi Tanah Ayahan Desa Dalam Mempertahankan Omset Desa & Pengaruhnya Terhadap Swadaya Masyarakat Dalam Pembangunan." *Pandecta: Jurnal Ilmu Hukum* 8(1) (2013): 1-13.

Afnizar, M. "Kedudukan Akta Autentik Notaris Sebagai Bukti Menurut Pasal 1886 KUH Perdata." *Jurnal Universitas Sumatera Utara* 3(1) (2015): 1-5.

Anak Agung Gede Kresna Dalem, and I Made Sarjana. "Pembuktian Akta Perjanjian Yang Terdapat Substansi Nominee Berkaitan Dengan Penguasaan Hak Milik." *Acta Comitatus* 10, no. 02 (August 2025): 305-15.  
<https://doi.org/10.24843/AC.2025.v10.i02.p6>.

Bontot, I. N. "Konflik Pada Desa Adat Di Bali: Masalah Dan Solusi Penyelesaiannya." *Jurnal Hukum Agama Hindu* 13(2) (2023): 112-125,  
DOI: <https://doi.org/10.33363/bb.v13i2.1042>

Febriandini, T. S. "Studi Kekuatan Pembuktian Surat Pada Sengketa Perdata Di Pengadilan Negeri." *Verstek* 3(1) (2014): 176-87.

Irna. "Vol.13 No.2 Desember 2024 Jurnal Ilmiah Hospitality 405." *Kreativitas Anak Usia Dini* 13, no. 2 (2024): 405-416. DOI: <https://doi.org/10.47492/jih.v13i2.3742>

Kuswanto., and Akhmad Khisni. "Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Kasus Tumpang Tindih Kepemilikan Atas Sebidang Tanah Di Badan Pertanahan Nasional/ATR Kabupaten Kudus." *Portal Jurnal Universitas Islam Sultan Agung* 4(1) (2017): 71-74. DOI: 10.30659/akta.4.1.71-74

Saraswati, Deira, Edith Ratna, M S Program, and Studi Magister Kenotariatan. "Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Hasil Pelepasan Hak (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1337 K/Pdt/2021)." *Notarius* 17, no. 1 (2024): 446-461. DOI : <https://doi.org/10.14710/nts.v17i1.48460>

Sudiro, Amoury Adi., and Ananda Prawira Putra. "Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Pendaftaran Tanah Dan Hak Kepemilikan Atas Tanah Yang Telah Didaftarkan." *Jurnal Al - Azhar Indonesia* 5(1) (2020): 39 - 40.  
<https://jurnal.uai.ac.id/index.php/JMIH/article/viewFile/2370/1118>

Windari, R. A. "Dilema Hukum Penyertifikatan Tanah Ayahan Desa Di Bali (Studi Kasus Konflik Adat Tanah Ayahan Desa Di Desa Adat Panglipuran)." *Jurnal Ika* 8(2) (2019): 21–30. DOI: <https://doi.org/10.23887/ika.v8i2.167>

### **Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara No. 40 Tahun 1960, Tambahan Lembaran Negara No. 2043

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara No. 59 Tahun 1997

Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.

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

Peraturan Daerah Provinsi Bali Nomor 4 Tahun 2019 Tentang Desa Pakraman