

ABSTRAK

PPAT adalah pelaksana sebagian kegiatan pendaftaran tanah. Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, akta PPAT merupakan syarat agar dapat diselenggarakan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Selain itu, akta PPAT juga berfungsi sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu. Jenis-jenis perbuatan hukum yang dapat dibuktikan dengan akta PPAT tercantum dalam Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998. Perbuatan hukum tersebut dapat menimbulkan akibat hukum berupa pemindahan hak, pemberian hak dan pembebanan hak. Akta PPAT sebagai bukti perbuatan hukum pemindahan hak inilah yang menjadi fokus dalam penulisan tesis ini. Tesis ini merupakan penelitian hukum yang menggunakan dua jenis pendekatan masalah, yakni pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer dan sekunder, yang dikumpulkan dengan teknik pengumpulan dan pengolahan data berupa *card system*, yakni kartu kutipan dan kartu analisis, serta dianalisis dengan menggunakan metode penalaran dan interpretasi.

PPAT memiliki kewenangan untuk membuat akta mengenai suatu perbuatan hukum atas tanah. Namun tidak semua jenis perbuatan hukum di bidang pertanahan dapat dibuktikan dengan akta PPAT. Perbuatan hukum yang tidak dapat dibuktikan dengan akta PPAT antara lain pemberian hak atas tanah negara, pelepasan hak atas tanah, pencabutan hak atas tanah, pembatalan hak atas tanah, wakaf tanah Hak Milik, pemindahan hak melalui lelang, perpanjangan jangka waktu Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah, Pembaharuan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah, pemberian Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan, perubahan hak yang mencakup peningkatan hak dan penurunan hak serta Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

Akta PPAT merupakan bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu, sehingga akta PPAT hanya menentukan ada tidaknya suatu perbuatan hukum, bukan sah tidaknya. Sedangkan menurut sifatnya, Akta PPAT bukan merupakan akta otentik karena tidak memenuhi syarat-syarat otentisitas akta sebagaimana tercantum dalam Pasal 1868 BW secara kumulatif.

Kata kunci : akta, pejabat pembuat akta tanah, pendaftaran, bukti, perbuatan hukum, pemindahan hak, otentik, sah.