

## ABSTRAKSI

Kekeradaan tanah saat ini sangat penting, dalam tatanan kehidupan, sebagai sarana, maka dari itu sering menimbulkan permasalahan – permasalahan berupa sengketa – sengketa baik dalam proses peralihan hak serta atas kepemilikan hak atas tanah tersebut. Permasalahan ini muncul karena adanya pihak yang merasa lebih memiliki hak atas tanah tersebut, sehingga memunculkan adanya gugatan dari pihak lain yang merasa dirugikan, hal seperti ini sering terjadi melalui proses jual beli sebagai suatu perbuatan hukum.

Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Dalam hal ini jual beli yang dimaksud adalah jual beli yang melibatkan pihak yang berwenang, Notaris selaku pejabat pembuat akta tanah (PPAT) sebagai pihak yang mempunyai kewenangan dan mempunyai peranan penting dalam hal jual beli, karena dengan melibatkan pihak Notaris selaku pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dalam jual beli, nantinya akan melahirkan suatu akta yang dikenal dengan akta otentik.

Yang dalam hal ini, akta ini di perbuat setelah melalui prosedur yang telah ditetapkan, adapun prosedur dan tahapan dalam pembuatan akta tersebut antara lain :

1. Pihak penjual melampirkan
  - a. Asli sertifikat hak yang akan dijual
  - b. Kartu Tanda Penduduk ( KTP )
  - c. Pajak Bumi dan Bangunan
  - d. Surat persetujuan dari suami/istri atau ahli waris
  - e. Kartu Keluarga
2. Dari pihak pembeli
  - a. Kartu Tanda penduduk ( KTP )
  - b. Kartu Keluarga

Setelah semua dipenuhi maka pihak Notaris akan melaukakan fungsinya yaitu membuat akta otentik seperti yang diharapkan para pihak.

Seperti diketahui akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi kewenangan untuk itu oleh penguasa menurut ketentuan yang ditetapkan, sehingga akta ini nantinya akan menjadi suatu alat bukti yang mempunyai kekuatan hukum, dari perbuatan hukum tersebut di pengadilan, karena akta otentik ini mempunyai kekuatan pembuktian formil dan kekuatan pembuktian materil sebagai pembuktian awal.

Selain dari itu akta dari jual beli ini juga merupakan satu persyaratan awal dalam proses pemlihan hak atas tanah dan proses balik nama atas sertifikat kepemilikan tanah, dengan mengikuti ketentuan – ketentuan yang tercantum dalam PP No. 24 Tahun 1997

Maka dari itu dapat disimpulkan bahwa akta otentik merupakan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang seperti Notaris selaku pejabat pembuat akta

tanah (PPAT) yang mempunyai kekuatan hukum, sebagai salah satu alat bukti di pengadilan yang mempunyai keistimewaan yang mana isi dari akta jual beli tersebut seluruhnya merupakan keterangan – keterangan dan kehendak dari para pihak yang berkepentingan.

Tetapi sejauh ini dalam kehidupan hukum, akta otentik sebagai suatu alat bukti yang mempunyai kekuatan hukum, masih dapat di batalkan oleh pengadilan atas gugatan dari pihak yang merasa dirugikan atas jual beli tersebut sebagai suatu perbuatan hukum. Hal ini diketahui setelah dilakukan penelitian melalui penelitian pustaka dan penelitian lapangan di Kantor Notaris, Badan Pertanahan Nasional dan di Pengadilan Negeri di lengkapi dengan kasus.

Adapun tujuan penelitian ini untuk melengkapi tulisan ilmiah ini, serta untuk mengetahui lebih lanjut mengenai fungsi dan peranan Notaris/PPAT, serta kekuatan akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Maka dari itu untuk menghindarkan adanya sengketa – sengketa maupun perkara – perkara yang menyangkut tentang kepemilikan hak atas tanah dan pembatalan akta jual beli ini diharapkan, kepada para pihak untuk mengetahui dan memahami apa yang telah di cantumkan dalam akta tersebut dan kepada pihak Notaris selaku pejabat pembuat akta tanah (PPAT) agar lebih teliti dalam menjalankan profesi sebagai Notaris selaku pejabat pembuat akta tanah (PPAT)

dengan cara meningkatkan persyaratan tentang identitas diri dari para pihak maupun ahliwarisnya dalam jual beli tersebut.