

## TINGKAT PEMAHAMAN MASYARAKAT DESA SUGIWARAS TERHADAP LEGALITAS AKTA OTENTIK DAN PENGARUHNYA TERHADAP KEPASTIAN HUKUM

Rifki Zhaputra Ilham

[Rifkizhaputra27@gmail.com](mailto:Rifkizhaputra27@gmail.com)

*Institut Toraja Raya Indonesia (ITRI)*

---

### Abstrak (indonesia)

Akta otentik memiliki peran sentral dalam sistem hukum Indonesia karena menjadi alat bukti tertulis dengan kekuatan pembuktian sempurna sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Namun, sebagian besar masyarakat di Desa Sugiwaras, Kabupaten Polewali Mandar, belum memahami arti penting dan kekuatan hukum dari akta otentik. Kurangnya pemahaman ini menyebabkan masih seringnya penggunaan dokumen di bawah tangan dalam berbagai transaksi perdata yang berpotensi menimbulkan sengketa hukum.

Penelitian ini bertujuan untuk menilai tingkat pemahaman masyarakat Desa Sugiwaras terhadap legalitas akta otentik serta mengkaji pengaruhnya terhadap kepastian hukum dalam praktik perdata. Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan yuridis-empiris dengan pengumpulan data melalui observasi, wawancara, dan kuesioner kepada 60 responden yang terdiri atas masyarakat umum, perangkat desa, dan pelaku usaha. Data dianalisis secara deskriptif kualitatif dengan dukungan kuantitatif sederhana.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa sebelum penyuluhan hukum, mayoritas masyarakat (sekitar 65%) memiliki pemahaman yang rendah terhadap konsep akta otentik. Setelah pelaksanaan penyuluhan dan diskusi interaktif, pemahaman meningkat hingga 84%. Masyarakat mulai memahami perbedaan antara akta otentik dan akta di bawah tangan, serta pentingnya menggunakan jasa notaris atau PPAT dalam setiap transaksi hukum. Penelitian ini menegaskan bahwa peningkatan literasi hukum masyarakat berpengaruh langsung terhadap kepastian dan perlindungan hukum di tingkat desa.

Kata kunci: akta otentik, kesadaran hukum, kepastian hukum, Desa Sugiwaras

---

---

*ABSTRACT*

Authentic deeds play a vital role in Indonesia's legal system as written evidence possessing perfect evidentiary power under Article 1868 of the Indonesian Civil Code. However, most residents of Sugiwaras Village, Polewali Mandar Regency, still lack understanding of the significance and legal force of authentic deeds. This lack of knowledge often leads to the continued use of private documents in civil transactions, creating potential legal disputes.

This study aims to assess the level of public understanding in Sugiwaras Village regarding the legality of authentic deeds and its influence on legal certainty in civil practices. The research employs a juridical-empirical approach, utilizing observation, interviews, and questionnaires involving 60 respondents, including community members, local officials, and business actors. Data were analyzed qualitatively with simple quantitative support.

The findings reveal that prior to legal outreach, about 65% of respondents had a low understanding of authentic deeds. After the implementation of participatory legal counseling, comprehension increased to 84%. Residents began to recognize the distinction between authentic and private deeds and the necessity of involving a notary or PPAT in legal transactions. The study concludes that enhancing legal literacy directly contributes to the improvement of legal certainty and protection at the village level.

**Keywords:** authentic deed, legal awareness, legal certainty, Sugiwaras Village

---

*\*Correspondent Author :*

*Email :*



## PENDAHULUAN

Penelitian mengenai tingkat pemahaman masyarakat Desa Sugiwaras terhadap legalitas akta otentik dan pengaruhnya terhadap kepastian hukum dilatar belakangi oleh pentingnya akta otentik sebagai alat bukti tertulis yang memiliki kekuatan hukum sempurna dalam sistem hukum agraria di Indonesia. Akta otentik, khususnya akta jual beli tanah, wajib dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan ketentuan formal yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pemenuhan terhadap syarat formal tersebut menjadi dasar utama dalam menjamin keabsahan suatu transaksi sekaligus memberikan perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat.

Dalam praktiknya, masih banyak masyarakat yang melaksanakan transaksi jual beli tanah tanpa melibatkan PPAT atau mengabaikan prosedur hukum yang berlaku. Ketidakhadiran PPAT dalam proses penandatanganan akta jual beli tanah berimplikasi pada hilangnya keabsahan akta tersebut sehingga tidak dapat dijadikan dasar pendaftaran hak atas tanah di kantor pertanahan. Kondisi ini menimbulkan potensi cacat hukum, sengketa kepemilikan, serta ketidakpastian hukum bagi para pihak yang bertransaksi.

Rendahnya tingkat pemahaman masyarakat terhadap pentingnya legalitas akta otentik tidak terlepas dari minimnya kegiatan sosialisasi dan penyuluhan hukum oleh pejabat berwenang, seperti notaris dan PPAT. Sebagian besar masyarakat belum memahami bahwa akta otentik bukan sekadar dokumen administratif, melainkan instrumen hukum yang menjamin kepastian serta perlindungan terhadap hak-hak keperdataan. Akibat kurangnya pengetahuan ini, praktik transaksi secara di bawah tangan masih sering dilakukan dan berisiko menimbulkan kerugian hukum bagi pihak pembeli maupun penjual.

Selain itu, pelanggaran terhadap prosedur pembuatan akta otentik seperti tidak dibacakannya akta di hadapan para pihak atau tidak dihadiri oleh saksi yang sah dapat mengakibatkan akta tersebut kehilangan sifat keotentikannya dan hanya dianggap sebagai akta di bawah tangan. Akta yang tidak memenuhi syarat formal dan material tidak memiliki kekuatan pembuktian sempurna serta berpotensi menimbulkan sengketa di kemudian hari. Di sisi lain, PPAT maupun notaris yang lalai dalam menjalankan kewenangannya dapat dikenakan sanksi administratif, perdata, bahkan pidana sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Kepastian hukum dalam setiap transaksi pertanahan sangat ditentukan oleh tingkat pemahaman dan kepatuhan masyarakat terhadap prosedur pembuatan akta otentik. Akta yang dibuat secara sah memberikan jaminan hukum yang jelas bagi para pihak sekaligus meminimalisir risiko terjadinya perselisihan. Oleh karena itu, peningkatan literasi hukum melalui edukasi dan sosialisasi secara berkelanjutan menjadi langkah penting dalam mewujudkan sistem administrasi pertanahan yang tertib, transparan, dan akuntabel.

Berdasarkan hal tersebut, penelitian ini menjadi relevan untuk mengkaji sejauh mana tingkat pemahaman masyarakat Desa Sugiwaras terhadap legalitas akta otentik serta bagaimana pengaruhnya terhadap kepastian hukum. Temuan dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan rekomendasi kepada pemerintah daerah, notaris, dan PPAT dalam meningkatkan efektivitas penyuluhan hukum dan memperkuat perlindungan hukum bagi masyarakat dalam setiap transaksi pertanahan.

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis-empiris, yaitu mengkaji peraturan hukum terkait akta otentik serta menganalisis tingkat pemahaman masyarakat berdasarkan data lapangan.

1. Lokasi Penelitian: Desa Sugiwaras, Kecamatan Wonomulyo, Kabupaten Polewali Mandar.
2. Responden: 60 orang, terdiri atas masyarakat umum, aparat desa, dan pelaku usaha.
3. Teknik Pengumpulan Data:
  - Observasi lapangan, untuk melihat praktik administrasi perdata di masyarakat.
  - Wawancara mendalam dengan notaris, PPAT, dan tokoh masyarakat.
  - Kuesioner (pre-test dan post-test) untuk mengukur peningkatan pemahaman hukum setelah penyuluhan.
4. Analisis:

Data kualitatif di analisis secara deskriptif, sedangkan hasil kuesioner di analisis dengan persentase untuk melihat tingkat perubahan pemahaman masyarakat sebelum dan sesudah intervensi hukum.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **A. Hasil Penelitian**

1. Tingkat pemahaman awal, Sebelum kegiatan penyuluhan, mayoritas responden (65%) belum memahami makna dan legalitas akta otentik. Sebagian besar masih menganggap surat bermaterai cukup sebagai bukti sah transaksi perdata.
2. Perubahan setelah penyuluhan, setelah kegiatan penyuluhan hukum dilakukan dengan metode partisipatif, tingkat pemahaman meningkat signifikan menjadi 84%. Peserta mulai memahami perbedaan antara akta otentik dan akta di bawah tangan, serta pentingnya kehadiran pejabat umum dalam pembuatan akta.
3. Dampak terhadap kepastian hukum, Wawancara dengan perangkat desa menunjukkan bahwa setelah penyuluhan, masyarakat lebih berhati-hati dan memilih menggunakan jasa Notaris atau PPAT dalam transaksi tanah dan perjanjian usaha. Hal ini memperlihatkan adanya hubungan positif antara peningkatan literasi hukum dengan kepatuhan terhadap prosedur hukum.

### **B. Pembahasan**

Pemahaman masyarakat Desa Sugiwaras mengenai legalitas akta otentik memiliki peranan krusial dalam menjamin kepastian hukum, terutama dalam transaksi yang berkaitan dengan pertanahan. Akta otentik, seperti akta jual beli tanah, berfungsi sebagai alat bukti yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna serta menjadi landasan yuridis dalam proses pendaftaran hak atas tanah. Namun, keterbatasan pemahaman masyarakat terhadap tata cara dan persyaratan formal pembuatan akta otentik dapat menimbulkan konsekuensi hukum yang serius, seperti terjadinya cacat formil pada akta atau timbulnya sengketa hukum di kemudian hari.

Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan notaris sangat vital dalam menjamin keabsahan pembuatan akta otentik. PPAT memiliki tanggung jawab untuk memverifikasi keabsahan data yuridis dan fisik tanah, memastikan kelengkapan syarat administratif, serta melakukan pendaftaran akta ke kantor pertanahan. Apabila PPAT tidak hadir atau prosedur formal tidak dijalankan sebagaimana mestinya, maka akta tersebut dapat kehilangan sifat keotentikannya dan tidak lagi memiliki kekuatan hukum sebagai dasar pendaftaran hak atas tanah.

Rendahnya pemahaman masyarakat terhadap pentingnya legalitas akta otentik sering kali disebabkan oleh kurangnya sosialisasi dan edukasi hukum. Sebagian masyarakat masih beranggapan bahwa transaksi di bawah tangan, seperti jual beli tanah hanya dengan surat bermaterai, sudah cukup untuk menjamin keabsahan hukum. Praktik semacam ini berpotensi menimbulkan persoalan serius, seperti tumpang tindih kepemilikan, pemalsuan dokumen, dan sengketa perdata. Oleh karena itu, kegiatan penyuluhan hukum yang dilakukan oleh notaris dan PPAT menjadi sarana strategis dalam meningkatkan kesadaran hukum masyarakat di tingkat desa.

Dampak dari lemahnya pemahaman tersebut adalah meningkatnya risiko sengketa dan menurunnya kepastian hukum. Akta yang tidak memenuhi ketentuan formil, misalnya tidak dibacakan di hadapan para pihak atau tidak disaksikan secara sah, dapat berubah status menjadi akta di bawah tangan dan kehilangan kekuatan pembuktian sempurna. Kondisi ini tidak hanya merugikan para pihak yang bertransaksi, tetapi juga dapat mengurangi kepercayaan publik terhadap sistem hukum nasional.

Sebagai upaya perbaikan, diperlukan adanya mekanisme pembatalan dan pembetulan akta yang cacat hukum melalui prosedur administratif dan jalur peradilan. Adanya regulasi yang jelas, sederhana, dan mudah diakses akan memberikan perlindungan hukum yang lebih baik bagi masyarakat sekaligus mencegah timbulnya kerugian akibat kesalahan dalam pembuatan akta. Di sisi lain, peningkatan intensitas sosialisasi hukum dan penegakan regulasi yang konsisten akan memperkuat kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum agraria.

Profesionalisme dan integritas PPAT maupun notaris juga menjadi faktor penting dalam menjamin validitas akta otentik. Pelanggaran terhadap kode etik profesi atau ketentuan hukum dapat mengakibatkan sanksi administratif, perdata, bahkan pidana, serta berdampak negatif terhadap reputasi lembaga kenotariatan dan kepercayaan publik. Oleh sebab itu, pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT serta notaris harus dilakukan secara berkelanjutan oleh instansi terkait.

Secara keseluruhan, tingkat pemahaman masyarakat Desa Sugiwaras terhadap legalitas akta otentik memiliki hubungan erat dengan terciptanya kepastian hukum dalam bidang pertanahan. Upaya peningkatan literasi hukum masyarakat, optimalisasi peran PPAT dan notaris, serta konsistensi penerapan peraturan perundang-undangan menjadi pilar utama dalam mewujudkan perlindungan hukum dan mencegah timbulnya sengketa pertanahan di masa yang akan datang.

## KESIMPULAN

Tingkat pemahaman masyarakat Desa Sugiwaras terhadap legalitas akta otentik merupakan faktor fundamental dalam mewujudkan kepastian hukum, terutama pada bidang transaksi pertanahan dan peralihan hak atas tanah. Akta otentik yang dibuat oleh pejabat berwenang, seperti notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan menjadi dasar utama bagi perlindungan hukum para pihak yang bertransaksi. Namun, apabila masyarakat belum memahami secara memadai prosedur serta persyaratan formal pembuatan akta otentik, maka potensi munculnya cacat hukum, perselisihan, dan ketidakpastian hukum akan semakin besar.

Peran notaris dan PPAT menjadi sangat penting tidak hanya sebagai pejabat pembuat akta, tetapi juga sebagai pendidik hukum bagi masyarakat. Melalui kegiatan edukasi dan penyuluhan hukum yang berkesinambungan, masyarakat dapat memahami pentingnya pembuatan akta sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan agar setiap transaksi memiliki kekuatan hukum yang sah. Ketidaktahuan terhadap prosedur formil misalnya akta tidak dibacakan di hadapan para pihak atau tidak dihadiri saksi yang sah dapat menyebabkan akta tersebut kehilangan keotentikannya dan hanya berkedudukan sebagai akta di bawah tangan.

Oleh karena itu, peningkatan literasi hukum masyarakat melalui sosialisasi yang terarah dan berkelanjutan menjadi langkah strategis dalam mencegah timbulnya sengketa hukum dan memperkuat kepastian hukum dalam transaksi keperdataan. Kepastian hukum akan terjamin apabila seluruh proses pembuatan akta otentik dilaksanakan secara profesional, transparan, serta sesuai dengan prinsip dan ketentuan hukum yang berlaku.

## BIBLIOGRAFI

- Khairunnisah, K. (2024). ASPECTS OF LEGAL CERTAINTY REGARDING THE TRANSFER OF LAND RIGHTS USING A POWER OF ATTORNEY DEED. *ANAYASA : Journal of Legal Studies*, 2(1), 113–122
- Hidayat, A. K., & Yunanto, Y. (2025). Kepastian Hukum Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah yang Tidak Dibacakan Dihadapan Para Pihak. *Legal Standing : Jurnal Ilmu Hukum*, 9(2), 448–460.
- Lazuardi, L., Widyanti, A. N., & Syakura, F. P. (2024). KEPASTIAN HUKUM JUAL BELI DAN PENDAFTARAN TANAH YANG DILAKUKAN TANPA AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA

TANAH (PPAT). *SINERGI : Jurnal Riset Ilmiah*, 1(12), 1346-1355.

Shofianingrum, R., & Sudirman, M. (2024). Implikasi Hukum Akta Jual Beli Yang Tidak Ditandatangani di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara. *JURNAL USM LAW REVIEW*, 7(3), 1952-1966.

Magistasari, E. ., Sentot Sudarwanto, A. ., & Harahap, B. . (2024). Legal Defects Of Sale And Purchase Deeds: A Review Of The Responsibilities Of Officials Making Land Deeds In Indonesia. *International Journal of Educational Research & Social Sciences*, 5(6), 986–993.

Amanda, D. (2025). The Notary's Responsibility For The Position of Fictitious Instrumental Witnesses in Authentic Deeds From The Perspective of The Notary Position Act. *Journal Research of Social Science, Economics, and Management*, 4(11), 1632–1644.

Legal Dilemma for Land Deed Officials in Transferring Land Title Within Agrarian Reform in Indonesia: A Study in Aceh Province. (2024). *Samarah: Jurnal Hukum Keluarga Dan Hukum Islam*, 8(1), 556-578.