

**PERAN NOTARIS DALAM
PEMBUATAN AKTA PERUBAHAN HAK ATAS TANAH
YANG BELUM BERSERTIFIKAT**

TESIS

Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Gelar
Magister Kenotariatan (M.Kn)



Oleh :

ROHMATIKA PUSPITA HUSADAWATI PERTIWI

NIM : 21302100146

Program Studi : Magister Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2024

**PERAN NOTARIS DALAM
PEMBUATAN AKTA PERUBAHAN HAK ATAS TANAH
YANG BELUM BERSERTIFIKAT**

TESIS

Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh
Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn)



**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG**

2024

**PERAN NOTARIS DALAM
PEMBUATAN AKTA PERUBAHAN HAK ATAS TANAH
YANG BELUM BERSERTIFIKAT**

Oleh ;

ROHMATIKA PUSPITA HUSADAWATI PERTIWI

NIM : 21302100146

Program Studi : Magister Kenotariatan

Disetujui oleh :
Pembimbing
Tanggal,



Dr. Lathifah Hanim, S.H., M.Hum., M.Kn.
NIDN: 0621027401

Mengetahui,
Ketua Program Magister S2 Kenotariatan (M.Kn)



Anang Sri Darmadi, SH., M.H.
NIDN: 0615087903

**PERAN NOTARIS DALAM
PEMBUATAN AKTA PERUBAHAN HAK ATAS TANAH
YANG BELUM BERSERTIFIKAT**

Oleh :

ROHMATIKA PUSPITA HUSADAWATI PERTIWI

NIM : 21302100146

Program Studi : Magister Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal 28 Februari 2024
Dan Dinyatakan LULUS

Tim Penguji
Ketua,


Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E. Akt., M. Hum

NIDN : 0605036205

Anggota,


Dr. Lathifah Hanim, S.H., M. Hum., M. Kn

NIDN : 0621027401

Anggota


Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H

NIDN : 0607077601

Mengetahui,
Ketua Program Magister S2 (Kenotariatan)



Sri Darmadi, SH., M.H.

NIDN: 0615087903

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : ROHMATIKA PUSPITA HUSADAWATI PERTIWI

NIM : 21302100146

Program Studi : Magister S2 (Kenotariatan)

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan tesis ini berjudul **“PERAN NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA PERUBAHAN HAK ATAS TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT”** adalah hasil penelitian/karya sendiri atau pada bagian-bagian yang telah dirujuk sumbernya.

Semarang, Februari 2024
Yang membuat pernyataan



Rohmatika Puspita Husadawati Pertiwi

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Rohmatika Puspita Husadawati Pertiwi

NIM : 21302100146

Program Studi : Magister S2 (Kenotariatan)

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa tugas akhir/Tesis dengan judul :” **PERAN NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA PERUBAHAN HAK ATAS TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT**” dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta. Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, Februari 2024
Yang menyatakan,



Rohmatika Puspita Husadawati Pertiwi

MOTTO

Man Jadda Wajada

“ Barang siapa yang bersungguh-sungguh, maka ia akan berhasil “

Domiunt aliquando leges, nunquam moriuntur

“ Hukum terkadang tidur, tapi hukum tidak pernah mati ”



Penulis persembahkan karya penulis ini kepada :

1. Bapak penulis : Tukiya
2. Ibu penulis : Heni Pujiyanti
3. Adik penulis : Harun Noor Rochman Nugraha Nusantara

Jihan Qurrotul Aini Adinda Pertiwi

4. Saudara-saudara dan keluarga besar yang telah memberikan dukungan dan doa sehingga Tesis ini dapat terselesaikan sesuai dengan keinginan.
5. Teman-teman Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Unissula.

ABSTRAK

Dalam hal ini, Notaris dan PPAT harus berperan dalam pensertifikatan hak atas tanah, sebab masyarakat yang menggunakan jasa notaris tentu mempunyai ekspektasi agar pelayanan jasa yang diberikan oleh notaris benar-benar memiliki nilai dan bobot yang dapat diandalkan. Selain itu Kepastian hukum merupakan suatu hal yang hanya bisa dijawab secara normatif, kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi-tafsir) dan logis, sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian atas akta perubahan hak atas tanah yang belum bersertifikat. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis peran Notaris dan PPAT dalam pensertifikatan hak atas tanah yang belum bersertifikat, untuk mengetahui dan menganalisis tentang kepastian hukum hak atas tanah yang belum bersertifikat, dan untuk mengetahui dan menganalisis status hukum perubahan hak atas tanah yang belum bersertifikat.

Metode pendekatan penelitian yang digunakan dalam tesis ini adalah metode penelitian hukum normatif. Spesifikasi penelitian ini menggunakan deskriptif analisis. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer yang meliputi UUD 1945; Undang-Undang No.2 Tahun 2014; Undang-Undang Pokok Agraria; Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021; Kode Etik Notaris, serta data sekunder berisi buku-buku dan dokumen pendukung lainnya. Pengumpulan data penelitian dengan teknik studi dokumen atau bahan pustaka. Teori yang digunakan yaitu Teori Kemanfaatan menurut Jeremy Bentham, John Stuart Mill dan Rudolf von Jhering dan Teori Kepastian Hukum menurut Gustav Radbruch dan Utrecht.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa: *Pertama*, Notaris dan PPAT harus berperan dalam pensertifikatan hak atas tanah agar hak dan kewajiban sertifikatnya jelas dan untuk menghindari adanya sengketa. *Kedua*, didalam hak atas tanah yang belum bersertifikat menjamin “kepastian hukum” demi tertibnya dan keadilan dalam kehidupan masyarakat. *Ketiga*, akibat hukum yang terjadi karena adanya jual beli tanah tidak bersertifikat adalah sengketa kepemilikan hak atas tanah, kurangnya bukti yang menunjukkan objek tanah tersebut membuat objek tanah tersebut tidak memiliki kepastian hukum sehingga keabsahan kepemilikannya tidak bisa ditentukan.

Kata kunci: *Peran Notaris, Perubahan Hak Atas Tanah, Belum Bersertifikat*

ABSTRACT

In this case, Notaries and PPATs must play a role in certifying land rights, because people who use notary services certainly have expectations that the services provided by notaries truly have reliable value and weight. Apart from that, legal certainty is something that can only be answered normatively. Normative legal certainty is when a regulation is made and promulgated with certainty because it regulates clearly and logically in the sense that it does not give rise to doubt (multiple interpretations) and is logical, so it does not clash or create a conflict of norms resulting from uncertainty regarding deeds of changes to land rights that have not been certified. This research aims to determine and analyze the role of Notaries and PPATs in certifying land rights that have not been certified, to find out and analyze the legal certainty of land rights that have not been certified, and to find out and analyze the legal status of changes to land rights that have not been certified.

The research approach used in this thesis is a normative legal research method. This research specification uses descriptive analysis. The type of data used in this research is primary data which includes the 1945 Constitution; Law No.2 of 2014; Basic Agrarian Law; Government Regulation Number 18 of 2021; Notary Code of Ethics, as well as secondary data containing books and other supporting documents. Collecting research data using document or library material study techniques. The theories used are the Utility Theory according to Jeremy Bentham, John Stuart Mill and Rudolf von Jhering and the Legal Certainty Theory according to Gustav Radbruch and Utrecht.

The research results show that: First, Notaries and PPATs must play a role in certifying land rights so that the rights and obligations of the certificate are clear and to avoid disputes. Second, uncertified land rights guarantee "legal certainty" for the sake of order and justice in community life. Third, the legal consequences that occur due to the sale and purchase of uncertified land are disputes over ownership of land rights, the lack of evidence that shows the land object means that the land object does not have legal certainty so that the validity of ownership cannot be determined.

Keywords: *Role of Notary, Change of Land Rights, Not yet Certified*

KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah, penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT. Atas segala limpahan rahmat dan karunia-Nya, kemudahan yang telah diberikan, doa-doa yang terkabulkan, dan kasih sayang-Nya yang tiada pernah berhenti, sehingga tesis yang berjudul : **“PERAN NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA PERUBAHAN HAK ATAS TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT”** dapat terselesaikan tepat pada waktunya. Maksud dan tujuan dari penulisan tesis ini adalah untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat guna menyelesaikan Program Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Penulis menyadari bahwa penyusunan tesis ini tidak dapat terlaksana tanpa bantuan dari berbagai pihak, oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt, M.Hum. Selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
2. Bapak Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
3. Bapak Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H. Selaku Ketua Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
4. Bapak Dr. Achmad Arifullah, S.H., M.H. Selaku Sekretaris Program Studi Magister (S2) Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang ;

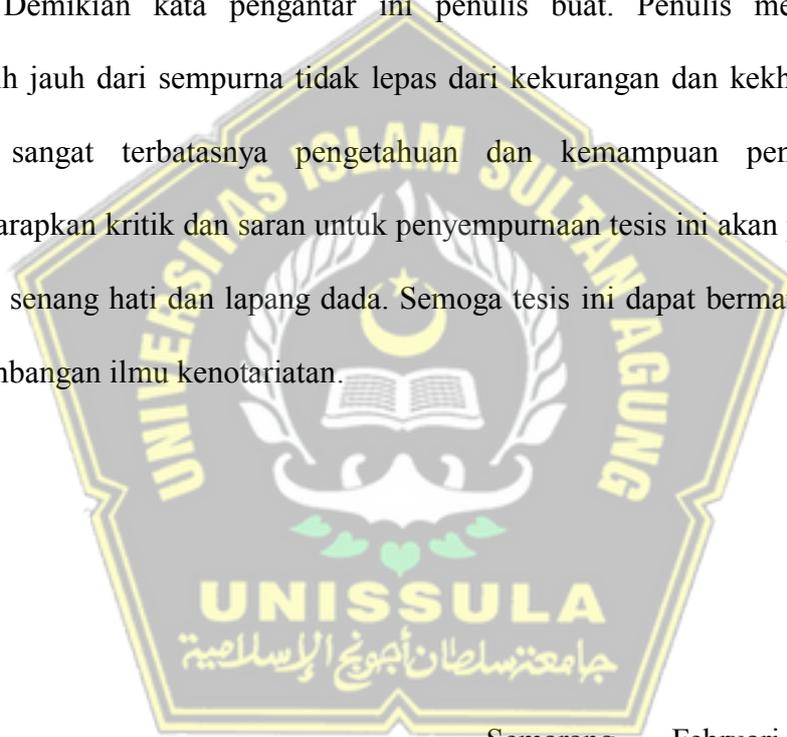
5. Ibu Dr. Lathifah Hanim, S.H.,M.Hum.,M.Kn selaku dosen pembimbing yang senantiasa meluangkan waktu dan tenaga untuk memberikan bimbingan, arahan, serta motivasi kepada penulis dalam penyusunan tesis ini;
6. Bapak/Ibu Dosen Pengajar Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas bantuan dan pemberian ilmu yang berguna selama mengikuti proses perkuliahan atas bimbingan, kritik dan saran yang diberikan selama ini;
7. Tim Penguji, yang berkenan memberikan kritik dan saran yang bersifat membangun dalam penyusunan tesis ini;
8. Notaris/PPAT Latifah Diah Sayekti, SH, MKn. Yang telah memberikan kesempatan dan membantu penulis dalam penelitian dan juga telah memberi masukan dan saran-saran yang mendukung penulisan tesis ini
9. Staf Pengajar dan Karyawan serta petugas perpustakaan Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas segala bantuannya selama ini;
10. Kedua orangtua penulis Bapak Tukiya dan Ibu Heni Pujiyanti yang telah mengasuh, mendidik, membesarkan serta memberikan bantuan materi maupun moril selama menempuh studi bangku pendidikan dan selalu mengajar arti kesabaran dan kedisiplinan dalam menjalani proses kehidupan juga senantiasa mendo'akan dan memberi semangat penuh agar penulis dapat menyelesaikan tesis ini;
11. Kedua adik penulis Harun dan Jihan yang senantiasa memberikan

dukungan dan semangat;

12. Teman-teman seangkatan Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

13. Seluruh pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu, yang telah memberikan bantuan sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini;

Demikian kata pengantar ini penulis buat. Penulis menyadari tesis ini masih jauh dari sempurna tidak lepas dari kekurangan dan kekhilafan, karena masih sangat terbatasnya pengetahuan dan kemampuan penulis. Penulis mengharapkan kritik dan saran untuk penyempurnaan tesis ini akan penulis terima dengan senang hati dan lapang dada. Semoga tesis ini dapat bermanfaat terhadap pengembangan ilmu kenotariatan.



Semarang, Februari 2024

Penulis

Rohmatika Puspita Husadawati Pertiwi, S.H

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS.....	Error! Bookmark not defined.
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH ...	Error! Bookmark not defined.
MOTTO.....	vii
ABSTRAK.....	viii
<i>ABSTRACT</i>	ix
KATA PENGANTAR.....	x
DAFTAR ISI.....	xiii
BAB I	1
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	7
E. Kerangka Konseptual	8
F. Kerangka Teori.....	11
G. Metode Penelitian	19
H. Sistematika Penulisan.....	24
BAB II.....	25
TINJAUAN PUSTAKA	25
A. Tinjauan Tentang Notaris.....	25

1.	Pengertian Notaris.....	25
2.	Kewenangan Notaris	27
3.	Kewajiban Notaris.....	28
4.	Syarat Menjadi Notaris.....	31
B.	Tinjauan Tentang Akta.....	35
1.	Pengertian Akta.....	35
2.	Macam Akta	36
3.	Perbedaan Akta Otentik dan Akta Di Bawah Tangan	39
C.	Tinjauan Tentang Hak Atas Tanah	44
1.	Pengertian Hak Atas Tanah	44
2.	Wewenang Pemegang Hak Atas Tanah.....	47
3.	Terjadinya Hak Atas Tanah.....	48
4.	Macam Hak Atas Tanah.....	50
5.	Faktor-Faktor Permasalahan Yang Berkaitan Dengan Hak Milik Atas Tanah.....	52
D.	Tinjauan Tentang Bersertifikat	53
E.	Notaris dan PPAT Menurut Perspektif Hukum Islam.....	55
BAB III	61
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	61
A.	Peran Notaris Dan PPAT Dalam Pensertifikatan Hak Atas Tanah	61
B.	Nilai Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat.....	71
C.	Status Hukum Akta Perubahan Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat.....	79
D.	Contoh Hak Atas Tanah yang belum bersertifikat (Letter C)	88
BAB IV	89
PENUTUP	89
A.	Kesimpulan	89
B.	Saran	92
DAFTAR PUSTAKA	93

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Notaris adalah profesi yang sangat penting dan sangat dibutuhkan dalam masyarakat modern ini, kedudukan seorang notaris sebagai suatu fungsionaris dalam masyarakat hingga sekarang dirasakan masih disegani. Seorang notaris biasanya dianggap sebagai seorang pejabat umum tempat seseorang dapat memperoleh nasihat yang bisa diandalkan. Segala sesuatu yang ditulis dan ditetapkannya (konstatir) adalah benar, ia adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum. Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Jabatan Notaris yang merupakan dasar bagi “Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya”. Menurut Pasal 15 dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Undang-Undang Jababatan Notaris, juga berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat

lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Oleh karena itu notaris tidak boleh menolak apabila ada yang meminta dibuatkan akta kecuali ada alasan yang mendukung.

Tugas notaris memberikan bantuan tentang membuat akta autentik. Dengan demikian, penting bagi notaris untuk dapat memahami ketentuan yang diatur oleh undang-undang supaya masyarakat umum yang tidak tahu atau kurang memahami aturan hukum, dapat memahami dengan benar serta tidak melakukan hal-hal yang bertentangan dengan hukum.¹

Akta yang dibuat di hadapan notaris disebut akta notarial, atau autentik, atau akta otentik. Terkait dengan unsur dari Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, terkait makna “tidak berpihak”, Jika yang di hadapan klien itu adalah calon notaris maka akta tersebut kehilangan keotentikannya atau dapat menjadi akta di bawah tangan. Keberadaan akta notaris di dalam negara hukum khususnya Indonesia, memiliki fungsi yang krusial, diakuiinya akta notaris sebagai akta yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna menjadikan kedudukan akta notaris sebagai alat bukti yang pertama dan utama dalam hukum pembuktian perdata, sehingga atas keberadaannya perlu pula diatur

¹ Komar Andasmita, 1983, *Notaris Selayang Pandang*, Bandung Alumni, Bandung, hal. 2.

sedemikian rupa agar kekuatan pembuktian akta notariil tersebut tidak menjadi bomerang bagi para pihak yang membuatnya.²

Fungsi dan peranan notaris dalam gerak pembangunan nasional yang semakin kompleks dewasa ini tentunya semakin luas dan semakin berkembang. Kelancaran dan terjaminnya keadilan dan rasa aman di tengah masyarakat merupakan kewajiban semua pihak, terutama profesi notaris dalam menjalankan tugas dan wewenang yang diberikan negara untuk pelayanan publik. Masyarakat yang menggunakan jasa notaris tentu mempunyai ekspektasi agar pelayanan jasa yang diberikan oleh notaris benar-benar memiliki nilai dan bobot yang dapat diandalkan, selain memberikan kepastian hukum terhadap subyek hukum, memberikan keadilan dan rasa aman di dalam masyarakat, juga dapat melindungi masyarakat dari sengketa dan terpenuhinya hak dasar yang dijamin konstitusi bagi warga masyarakat.³ Notaris juga memberikan tanggung jawab atas kepastian hukum kepada masyarakat dalam pengesahan atas pengikatan-pengikatan dan untuk memberikan penguatan hukum atas pengikatan-pengikatan hukum yang diberikan oleh undang-undang. Selain tugas notaris juga bisa sebagai ahli penemuan hukum dan penasehat hukum dikarenakan selain untuk membuat akta otentik, notaris juga ditugaskan dan bertanggung jawab untuk melakukan

² Nawaaf Abdullah dan Munsyarif Abdul Chalim, 2017, "Kedudukan Dan Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta Otentik", *Jurnal AKTA* , Vol 04, No. 04, hal. 657. url: <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/2508/1871>. diakses pada 27 Juli 2023 pukul 22.00.

³ Muhammad Nurohim, 2018, "Peranan Notaris Dalam Peralihan Tanah Dengan Alas Hak Surat Dari Camat". *Focus UMPI*, Vol. 7 No. 2. hal. 69.

pendaftaran dan mengesahkan surat-surat / akta-akta yang dibuat di bawah tangan.

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakufkannya. Perkataan “ menggunakan “ mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya : pertanian, perikanan, peternakan dan perkebunan. Atas dasar ketentuan Pasal 4 ayat (2) kepada pemegang hak atas tanah diberi wewenang untuk menggunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung yang berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.⁴

Peralihan hak atas tanah merupakan salah satu peristiwa dan/atau perbuatan hukum yang mengakibatkan terjadinya pemindahan hak atas tanah dari pemilik kepada pihak lainnya. Peralihan tersebut bisa disengaja oleh karena adanya perbuatan hukum seperti jual beli, sewa-menyewa dan sebagainya, dan juga tidak disengaja karena adanya peristiwa hukum seperti peralihan hak karena warisan. Muhammad Yamin Lubis menyebutkan bila ada kehendak yang disengaja dan disepakati atas sebidang tanah milik, maka

⁴ Dwi Heny Ratnawati dan Djauhari, 2018, “Pelaksanaan Akta Pelepasan Hak Sebagai Alas Hak Untuk Mengajukan Permohonan Peralihan Dan Perubahan Hak Guna Bangunan Yang Jangka Waktunya Telah Berakhir Di Kabupaten Brebes”, *Jurnal AKTA*, Vol. 5, No. Hal. 249. url: <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/2554>. Diakses pada tanggal 27 Juli 2023 pukul 23.00.

di dalamnya ada pengalihan hak atas tanah tersebut. Bila pengalihan tersebut dipaksakan oleh kewenangan dan kekuasaan negara maka disebut dicabut atau mungkin dinasionalisasikan. Dan ini pun harus dengan menempuh persyaratan, sebab terjadi pemutusan hubungan hukum kepemilikan di dalamnya.⁵

Jika tanah yang dikatakan sebagai hak milik namun tidak memiliki bukti sertifikat hak milik, maka tanah tersebut tidak dapat dikatakan sebagai hak milik melainkan dapat dikatakan sebagai tanah dengan status hak pakai, karena setelah diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 maka secara serempak semua hak-hak atas tanah wajib untuk didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional. Jadi penguasaan fisik tanah selama turun-temurun, tetapi tidak memiliki bukti hukum bukanlah merupakan hak milik, melainkan hanya sebagai hak pakai untuk mengelola tanah yang bersangkutan. Jika pemegang hak tersebut ingin menguatkan status tanah tersebut menjadi hak milik, maka harus didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional sesuai dengan PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah perubahan atas PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Jadi semua hak-hak atas tanah baik itu hak atas tanah yang baru maupun hak atas tanah yang berasal dari masa Pemerintahan Belanda harus didaftarkan dan dikonversi menjadi hak milik. Begitu pula dengan hak atas tanah yang didapat dengan transaksi

⁵ Muhammad Yamin Lubis, 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, hal. 27.

jual-beli atau bekas tanah-tanah adat haruslah didaftarkan guna mendapatkan bukti sertifikat tanah. Ketika tanah-tanah tersebut telah memiliki bukti sertifikat hak milik, maka barulah tanah itu berubah status menjadi tanah milik dari pemegang hak. Jadi tanah tanpa sertifikat hanya memberikan ruang hak kepada orang yang menguasai tanah tersebut untuk memiliki tetapi belum dapat dikatakan sebagai hak milik. Dengan demikian sertifikat adalah surat tanah yang keabsahannya paling tinggi dan paling kuat sebagai dokumen kepemilikan lahan.⁶ Dalam rangka memberikan jaminan akan kepastian hukum serta ketertiban hukum maka dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah perubahan atas Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah secara legal dijamin.

Tanah yang ada diseluruh wilayah Indonesia harus didaftarkan di kantor pertanahan. Dan untuk mendapatkan kekuatan pembuktian yang sah kita dapat membuatnya dihadapan Notaris atau PPAT. Notaris juga bisa membuat akta peralihan hak atas tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Disisi lain untuk fungsi notaris sebenarnya dapat menggantikan fungsi PPAT dalam pembuatan akta dihadapan notaris adalah berdasarkan fungsinya masing - masing, Notaris dapat membuat akta untuk tanah yang belum bersertifikat dan terhadap tanah yang sudah bersertifikat notaris juga dapat membuatkan

⁶ Albert, 2016, "Kajian Yuridis Tentang Eksistensi Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Memiliki Sertifikat Kepemilikan Tanah", *Lex Crimen*, Vol 5, No. 5, hal. 48.

aktanya menggantikan akta autentik yang seharusnya dibuat PPAT. Oleh karena itu, notaris juga tetap harus berhati-hati dalam menerima alat bukti yang diberikan, agar nantinya tidak terjadi cacat hukum dalam aktanya. Selanjutnya dibuat dalam bentuk Tesis dengan judul: “ **PERAN NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA PERUBAHAN HAK ATAS TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT** “

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, maka dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Mengapa Notaris dan PPAT harus berperan di dalam persertifikatan hak atas tanah ?
2. Bagaimana nilai kepastian hukum hak atas tanah yang belum bersertifikat ?
3. Bagaimana status hukum perubahan hak atas tanah yang belum bersertifikat ?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan menganalisis Notaris dan PPAT harus berperan di dalam persertifikatan hak atas tanah
2. Untuk mengetahui dan menganalisis nilai kepastian hukum hak atas tanah yang belum bersertifikat
3. Untuk mengetahui dan menganalisis status hukum perubahan hak atas tanah yang belum bersertifikat

D. Manfaat Penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan akan memberikan beberapa manfaat secara teoritis dan praktis, yaitu sebagai berikut:

1. Manfaat secara Teoritis

Dari hasil penelitian “ PERAN NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA PERUBAHAN HAK ATAS TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT ” menemukan teori baru dibidang hukum yang diharapkan dapat menambah wawasan dan pengetahuan hukum mengenai peran notaris dalam pembuatan akta perubahan yang belum bersertifikat. Dan juga dapat menjadi sarana pengembangan ilmu pengetahuan secara teoritis yang dapat dipelajari siapapun.

2. Manfaat secara Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi sarana yang bermanfaat untuk mengimplementasikan tentang peran notaris dalam pembuatan akta perubahan yang belum bersertifikat, dan juga dapat memberikan kontribusi yang positif dalam pengembangan teori mengenai peran notaris agar dapat diketahui oleh masyarakat dan memanfaatkan peran notaris sebagai pembuat akta tanah dengan kekuatan pembuktian yang sah.

E. Kerangka Konseptual

1. Peran

Peran diartikan sebagai perangkat tingkah yang diharapkan dimiliki oleh orang yang berkedudukan dimasyarakat. Kedudukan dalam hal ini diharapkan sebagai posisi tertentu di dalam masyarakat yang mungkin tinggi. Sedangkan saja atau rendah. Kedudukan adalah suatu wadah yang isinya adalah

hak dan kewajiban tertentu. Sedangkan hak dan kewajiban tersebut dapat dikatakan sebagai peran. Oleh karena itu, maka seseorang yang mempunyai kedudukan tertentu dapat dikatakan sebagai pemegang peran (role occupant). Suatu hak sebenarnya merupakan wewenang untuk berbuat atau tidak berbuat, sedangkan kewajiban adalah beban atau tugas.⁷

Peran merupakan seperangkat perilaku dengan kelompok, baik kecil maupun besar, yang kesemuanya menjalankan berbagai peran. Hakekatnya peran juga dapat dirumuskan sebagai suatu rangkaian perilaku tertentu yang ditimbulkan oleh suatu jabatan tertentu. Kepribadian seseorang juga mempengaruhi bagaimana peran itu harus dijalankan. Peran yang dimainkan/diperankan pimpinan tingkat atas, menengah maupun bawah akan mempunyai peran yang sama.⁸

2. Notaris

Pengertian notaris dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini.

Notaris merupakan pejabat umum yang diatur berdasarkan undang-undang timbul karena kebutuhan masyarakat, yang mempunyai kewenangan membuat akta autentik yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 2

⁷ R. Sutyo Bakir, 2009, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, Karisma Publishing Group, Tangerang, hal. 348.

⁸ Syaron Brigitte Lantaeda, Florence Daicy J. Lengkon, Joorie M Rur, 2017, "Peran Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Dalam Penyusunan Rpjmd Kota Tomohon", *Jurnal Administrasi Publik*, Vol. 04, No. 048, hal. 2.

Tahun 2014 perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Notaris adalah suatu profesi kepercayaan dan berlainan dengan profesi lainnya dimana notaris dalam menjalankan jabatannya tidak memihak. Oleh karena itu dalam jabatannya kepada yang bersangkutan dipercaya untuk membuat alat bukti yang mempunyai kekuatan autentik, peraturan atau undang-undang yang mengatur tentang jabatan notaris telah dibuat sedemikian ketatnya sehingga dapat dijamin tentang otentisitas akta-akta yang dibuat dihadapannya.⁹

3. Akta

Kata akta berasal dari bahasa latin “*acta*” yang berarti “*geschrift*” atau surat, sedangkan menurut R. Subekti dan Tjitrosudibio dalam kamus hukum, bahwa kata “*acta*” merupakan bentuk jamak dari kata “*actum*” yang berasal dari bahasa latin dan berarti perbuatan-perbuatan. Menurut A. Pilto, mengatakan akta sebagai surat-surat yang ditandatangani, dibuat untuk pakai sebagai bukti, dan dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu di buat, sedangkan menurut Sudikno Mertokusumo akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa hukum, yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula secara sengaja untuk tujuan pembuktian.¹⁰

4. Hak Atas Tanah

⁹ Mariah Kamelia, Anis Mashdurohatun, 2017, “Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Kredit Dalam Perspektif Hukum Positif Dan Hukum Islam”, *Jurnal AKTA*, Vol. 04, No. 04, hal. 578, url:<http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/download/2500/1864>. diakses pada tanggal 28 Juli 2023 pukul 20.59

¹⁰ Daeng Naja, 2012, *Teknik Pembuatan Akta*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, hal. 1.

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dan tanah yang dihakinya.¹¹ Kata “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, misalnya rumah, toko, hotel, kantor, pabrik. Sedangkan kata “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya untuk kepentingan pertanian, peternakan, perikanan dan perkebunan.

Hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolok pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.¹²

5. Bersertifikat

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), arti kata bersertifikat adalah mempunyai sertifikat. Arti lainnya dari bersertifikat adalah dijamin dengan sertifikat.

F. Kerangka Teori

1. Teori Kemanfaatan

¹¹ Soedikno Mertokusumo, 1988, *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika Universitas Terbuka, Jakarta, hal. 4.

¹² Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djembatan, Jakarta, hal.283.

Kemanfaatan berarti kebahagiaan yang dirasakan masyarakat dari hukum yang diciptakan. Teori yang bersumber pada aliran utilitarianisme ini dipelopori oleh Jeremy Bentham, John Stuart Mill dan Rudolf von Jhering. Prinsip dari teori ini adalah bahwasanya manusia akan melakukan tindakan untuk memperoleh kebahagiaan yang sebesar-besarnya dan mengurangi penderitaan, di mana hal itu diupayakan untuk diterapkan pula dalam bidang hukum. Konklusi dari hal itu, hukum atau undang-undang yang baik ialah yang mampu memberikan manfaat atau kebahagiaan bagi bagian terbesar masyarakat.¹³

Masyarakat mengharapkan manfaat dalam pelaksanaan atau penegakan hukum. Hukum itu untuk manusia, maka pelaksanaan hukum atau penegakkan hukum harus memberi manfaat atau kegunaan bagi masyarakat. Jangan sampai justru karena hukumnya dilaksanakan atau ditegakkan malah akan timbul keresahan di dalam masyarakat itu sendiri.¹⁴

Utilitarianisme pertama kali dikembangkan oleh Jeremi Bentham (1748-1831). Persoalan yang di hadapi oleh Bentham pada zaman itu adalah bagaimana menilai baik buruknya suatu kebijakan sosial politik, ekonomi, dan legal secara moral. Dengan kata lain bagaimana menilai suatu kebijakan publik yang mempunyai dampak kepada banyak orang secara moral. Berpijak dari tesis tersebut, Bentham menemukan bahwa dasar yang paling objektif adalah dengan melihat apakah suatu kebijakan atau tindakan tertentu

¹³ Farkhani, et. al, 2018, *Filsafat Hukum Merangkai Paradigma Berfikir Hukum Post Modernisme*, Kafilah Publishing, hal. 90.

¹⁴ Sudikno Mertokusumo, 2005, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, hal. 160.

membawa manfaat atau hasil yang berguna atau, sebaliknya kerugian bagi orang-orang yang terkait.¹⁵

Menurut Lilik Rasyidi dan Zainuddin Ali, dalam teori kemanfaatan hukum, upaya untuk mewujudkan kebahagiaan terhadap seluruh masyarakat adalah hal mustahil, dan hadirnya hukum pasti akan berujung pada ketidakpuasan terhadap orang-orang yang kehidupannya ternyata menjadi hal yang dilarang dalam hukum itu. Karena itu, unsur kemanfaatan yang ditimbulkan lebih banyak dan lebih besar lebih dikedepankan dibandingkan memikirkan kerugian yang diterima oleh beberapa atau sebagian kecil masyarakat. Penilaian baik buruknya suatu peraturan perundang-undangan dinilai dari seberapa mampukan hukum itu memberikan kebahagiaan kepada manusia.¹⁶

2. Teori Kepastian Hukum

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.¹⁷

Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistic di dunia hukum, yang cenderung

¹⁵ Sonny Keraf, 2008, *Etika Bisnis Tuntunan dan Relevansinya*, Kanisius, Yogyakarta, hal. 93-94.

¹⁶ Ibid

¹⁷ Riduan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 23.

melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.¹⁸

Penulis dalam menjelaskan kepastian hukum ini maka perlu kiranya menyampaikan bahwa hal itu didasarkan pada adanya pendapat dari Gustav Radbruch bahwa hukum memiliki keharusan untuk memuat tiga nilai dasar dimana dalam bukunya menuliskan bahwasannya dalam hukum terdapat tiga nilai dasar yaitu kepastian hukum (*rechtssicherheit*) dimana dalam kepastian hukum membahas dari sudut yuridis, keadilan hukum (*gerechtigkei*) dimana dalam keadilan hukum membahas dari sudut filosofis sebagaimana keadilan adalah persamaan hak bagi semua orang yang memiliki urusan di ranah pengadilan, dan kemanfaatan hukum (*zweckmassigkeit*) dimana dalam kemanfaatan hukum membahas mengenai utility atau nilai guna. Dengan kepastian hukum, maka akan menjamin seseorang dapat melakukan suatu perilaku yang sesuai dengan ketentuan dalam hukum yang berlaku dan begitu pula sebaliknya. Tanpa adanya kepastian hukum, maka seorang individu tidak dapat memiliki suatu ketentuan baku untuk menjalankan suatu perilaku.

¹⁸ Achmad Ali, 2009, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Gunung Agung, Jakarta, hal. 82-83.

Sejalan dengan tujuan tersebut, Gustav Radbruch pun menjelaskan bahwa kepastian hukum merupakan salah satu tujuan dari hukum itu sendiri. Gustav Radbruch menjelaskan¹⁹, bahwa dalam teori kepastian hukum yang ia kemukakan ada empat hal mendasar yang memiliki hubungan erat dengan makna dari kepastian hukum itu sendiri, yaitu sebagai berikut :

- a. Hukum merupakan hal positif yang memiliki arti bahwa hukum positif ialah perundang-undangan.
- b. Hukum didasarkan pada sebuah fakta, artinya hukum itu dibuat berdasarkan pada kenyataan.
- c. Fakta yang termaktub atau tercantum dalam hukum harus dirumuskan dengan cara yang jelas, sehingga akan menghindari kekeliruan dalam hal pemaknaan atau penafsiran serta dapat mudah dilaksanakan.
- d. Hukum yang positif tidak boleh mudah diubah.

Pendapat Gustav Radbruch mengenai kepastian hukum tersebut, didasarkan pada pandangannya mengenai kepastian hukum yang berarti adalah kepastian hukum itu sendiri. Gustav Radbruch mengemukakan, bahwa kepastian hukum adalah salah satu produk dari hukum atau lebih khususnya lagi merupakan produk dari perundang-undangan.²⁰

Kepastian hukum merupakan harapan bagi pencari keadilan terhadap tindakan sewenang-wenang dari aparat penegak hukum yang terkadang selalu arogansi dalam menjalankan tugasnya sebagai penegak hukum. Karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan tahu kejelasan akan hak

¹⁹ Satjipto Rahardjo, 2012, *Ilmu Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, hal. 19.

²⁰ *Ibid*, hal. 20.

dan kewajiban menurut hukum. Tanpa ada kepastian hukum maka orang akan tidak tahu apa yang harus diperbuat, tidak mengetahui perbuatannya benar atau salah, dilarang atau tidak dilarang oleh hukum. Kepastian hukum ini dapat diwujudkan melalui penormaan yang baik dan jelas dalam suatu undang-undang dan akan jelas pula penerapannya.²¹

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan²². Hukum secara hakiki harus pasti adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil. Dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Menurutnya, kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara factual mencirikan hukum.

3. Teori Kewenangan

Wewenang tidak sama dengan kekuasaan, kekuasaan hanya menggambarkan hak untuk berbuat atau tidak berbuat. Dalam hukum, wewenang sekaligus berarti hak dan kewajiban. Dalam negara hukum, wewenang pemerintahan berasal dari peraturan perundang-undangan yang berlaku, R.J.H.M. Huisman sebagaimana dikutip dari Ridwan H.R menyatakan pendapat berikut ini : *Een bestuurorgaan kan zich geen bevoegdheid toergen. Slecht de wet kan bevoegdheden verlenen. De wetgever kan en bevoegdheid niet alleen attribueren aan en bestuurorgaan, maar ook aan ambttenaren (bijvoorbeeld belastinginspecteursm ibspecteur voor hes milleu enz) of aan speciale collage (bijvoorbeeld de kiesraad de*

²¹ M. Yahya Harahap, 2006, *Pembahasan, Permasalahan dan Penerapan KUHAP*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 76.

²² Cst Kansil et al, 2009, *Kamus Istilah Hukum*, Jala Permata Aksara, Jakarta, Hal. 385.

pachskame), of zelfs aan privaatrechtelijke rechtspersonen. Organ pemerintah tidak dapat menganggap bahwa telah memiliki sendiri wewenang pemerintahan. Kewenangan hanya diberikan oleh Undang-Undang. Pembuat Undang-Undang dapat memberikan wewenang pemerintah tidak hanya kepada organ pemerintahan, tetapi juga terhadap para pegawai (misalnya inspektur pajak, inspektur lingkungan dan sebagainya) atau terhadap badan khusus (seperti dewan pemilihan umum, pengadilan khusus untuk perkara sewa tanah), atau bahkan terhadap badan hukum privat.²³

Penjelasan tentang Konsep Wewenang, dapat juga ditelaah melalui Sumber Wewenang dan Konsep Pembenaran Tindakan Kewenangan Pemerintahan, Wewenang tersebut Meliputi Atribusi, Delegasi, dan Mandat. Indroharto Mengemukakan, Bahwa Wewenang diperoleh secara Atribusi, Delegasi, dan Mandat, yang Masing-masing dijelaskan Sebagai berikut:

Wewenang yang diperoleh secara Atribusi, yaitu Pemberian Wewenang Pemerintahan yang baru oleh Suatu Ketentuan dalam Peraturan Perundang-undangan. Jadi, disini dilahirkan/diciptakan suatu Wewenang Pemerintah yang baru. Pada Delegasi terjadilah Pelimpahan suatu Wewenang yang telah ada oleh Badan atau Jabatan Tata Usaha Negara yang telah Memperoleh suatu Wewenang Pemerintahan secara Atributif Kepada Badan atau Jabatan TUN lainnya. Jadi, suatu Delegasi selalu didahului Oleh adanya Sesuatu Atribusi Wewenang. Pada Mandat, disana tidak terjadi suatu Pemberian Wewenang

²³ R.J.H.M. Huisman, 1995, *Algemeen Bestuursrecht, Een Inleiding*, Kobra, Amsterdam, hal. 4

baru Maupun Pelimpahan Wewenang dari Badan atau Jabatan Tata Usaha Negara yang 1 (satu) kepada yang lain.²⁴

Menurut Philipus M. Hadjon, kewenangan membuat keputusan hanya dapat diperoleh dengan dua cara, yaitu dengan atribusi atau dengan delegasi. Atribusi adalah wewenang yang melekat pada suatu jabatan. Philipus menambahkan bahwa “Berbicara tentang delegasi dalam hal ada pemindahan/pengalihan suatu kewenangan yang ada. Apabila kewenangan itu kurang sempurna, berarti bahwa keputusan yang berdasarkan kewenangan itu tidak sah menurut hukum”.²⁵ Pernyataan diatas, dapat dipahami bahwa atribusi dan delegasi merupakan suatu sarana yang digunakan untuk mengetahui apakah suatu badan berwenang atau tidak dalam melaksanakan kewajiban kepada masyarakat. Philipus M. Hadjon menyatakan dalam hal mandat tidak ada sama sekali pengakuan kewenangan atau pengalih tangan kewenangan. Di sini menyangkut janji-janji kerja intern antara penguasa dan pengawal. Dalam hal-hal tertentu seorang pegawai memperoleh kewenangan untuk atas nama si penguasa.

Meskipun Notaris sebagai Pejabat Umum, namun Notaris bukan Pegawai Negeri Sipil yang tunduk pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2014 tentang Aparatur Sipil Negara selanjutnya ditulis (UU ASN), karena antara Pemerintah dengan Notaris tidak ada hubungan kedinasan, dan Notaris tidak digaji dari anggaran pemerintah, namun demikian Notaris juga bukan pegawai

²⁴ Indroharto, 1993, *Usaha memahami Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara*, Jakarta: Pustaka Harapan, hlm. 90

²⁵ Philipus M. Hadjon, 2011, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Cetakan Ketujuh, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, hal. 110

swasta biasa karena Notaris harus tunduk kepada undang-undang jabatan notaris.²⁶ Notaris dalam menjalankan tugasnya diwajibkan terlebih dahulu untuk melaksanakan sumpah jabatan, hal ini bertujuan agar dalam melaksanakan tugasnya, notaris senantiasa menjunjung tinggi martabat jabatan notaris artinya notaris dalam menjalankan tugasnya wajib menjunjung tinggi martabat jabatannya, yaitu notaris tidak boleh bertindak sebagai swasta, karena martabat yang dijunjungnya itu menyangkut kewibawaan pemerintah disamping juga martabat secara pribadi, yaitu moral notaris itu sendiri dalam kehidupan pribadinya.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif tersebut dilakukan dengan meneliti bahan pustaka atau bahan sekunder seperti peraturan perundang-undangan dibidang perlindungan hukum terhadap notaris, buku-buku dan artikel-artikel yang mempunyai korelasi dan relevansi dengan permasalahan yang akan diteliti, serta teori-teori hukum dan pendapat para sarjana.

Metode penelitian hukum jenis ini juga biasa disebut sebagai penelitian hukum doktriner atau penelitian perpustakaan. Dinamakan penelitian hukum doktriner dikarenakan penelitian ini hanya ditujukan pada peraturan-peraturan tertulis sehingga penelitian ini sangat erat hubungannya pada perpustakaan karena akan membutuhkan data-data yang bersifat sekunder pada

²⁶ Hadi Setia Tunggal, 2006, *Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Jabatan Notaris, Dilengkapi Putusan Mahkamah Konstitusi & AD, ART dan Kode Etik Notaris*, Jakarta: Harvarindo, hlm. 39

perpustakaan. Dalam penelitian hukum normatif hukum yang tertulis dikaji dari berbagai aspek seperti aspek teori, filosofi, perbandingan, struktur/komposisi, konsistensi, penjelasan umum dan penjelasan pada tiap pasal, formalitas dan kekuatan mengikat suatu undang-undang serta bahasa yang digunakan adalah bahasa hukum. Sehingga dapat kita simpulkan pada penelitian hukum normatif mempunyai cakupan yang luas.

2. Metode Pendekatan

Jenis Pendekatan masalah yang dipergunakan dalam penelitian yang dilakukan secara hukum normatif dalam tesis ini adalah jenis pendekatan yang lebih mengacu pada jenis pendekatan Perundang-undangan The Statute Approach. pendekatan dengan peraturan perundang-undangan. Jenis pendekatan perundang-undangan adalah pendekatan dengan melakukan penelitian pada peraturan perundang-undangan dan mengkajinya secara sistematis. Dimana peraturan perundang-undangan tersebut tidak hanya diteliti secara teknis saja, melainkan pengertian-pengertian dasar dari sistem hukum yang terdapat di dalam peraturan perundang-undangan tersebut.²⁷

3. Jenis dan Sumber Data

Berdasarkan jenis dan bentuknya, data yang diperlukan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Dimana data sekunder adalah data yang diperoleh dari bahan-bahan pustaka.²⁸ Data sekunder terdiri dari :

²⁷ Amirudin dan H.zainal Asikin, 2004, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 127.

²⁸ Soejono Soekanto dan Sri Mamudji, 2013, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali Pers, Jakarta, hal. 12.

a. Bahan Hukum Primer, yaitu data yang diperoleh langsung dari sumber pertama atau data lapangan. Data primer didapat peneliti dengan wawancara langsung terhadap subjek penelitian dan juga merupakan bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat, yaitu : Peraturan perundang-undangan yang terkait dengan kenotariatan dan berbentuk norma hukum yang mempunyai sifat mengikat. Dan terdiri dari :

- 1) UUD 1945
- 2) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
- 3) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah perubahan atas Undang-undang Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah
- 5) Kode Etik Notaris

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang terdiri atas buku-buku teks yang ditulis oleh ahli hukum yang berpengaruh, jurnal-jurnal hukum, pendapat para sarjana, kasus-kasus hukum, yurisprudensi, dan hasil-hasil simposium mutakhir yang berkaitan

dengan topik penelitian.²⁹ Bahan hukum sekunder merupakan bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan Hukum Tersier yaitu bahan-bahan yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, dalam penelitian ini bahan hukum tersier biasanya berupa kamus hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Ensiklopedia, Indeks Kumulatif, jurnal-jurnal non-hukum, sepanjang mempunyai relevansi dengan topik penelitian ini. Hal ini dimaksudkan untuk memperkaya dan memperluas wawasan peneliti.

4. Metode Pengumpulan Data

a. Bahan Pustaka

Teknik Pengumpulan Data dalam penelitian ini yaitu dengan studi kepustakaan yang dilakukan dengan cara mengumpulkan bahan pustaka yang didapat dari literatur atau buku-buku yang berkaitan dengan permasalahan, peraturan perundang-undangan dengan membaca, memahami dan mengutip, juga pendapat para sarjana, yurisprudensi, yang berkaitan dengan permasalahan.

b. Wawancara

Wawancara adalah tanya jawab dengan seseorang untuk mendapatkan

²⁹ Johny Ibrahim, 2008, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia, Surabaya, hal. 295.

keterangan atau pendapatnya tentang suatu hal atau masalah. Wawancara sering di hubungkan dengan pekerjaan jurnalistik untuk keperluan penulisan berita media massa. Namun wawancara juga dapat dilakukan oleh pihak lain keperluan, misalnya untuk penelitian pembuatan skripsi, tesis atau disertasi.

Penelitian dalam melakukan wawancara dalam pembuatan tesis ini menggunakan teknik wawancara adalah bebas terpimpin, dimana pertanyaan yang diberikan tidak terpaku terhadap pedoman wawancara dan dapat diperdalam maupun dikembangkan sesuai dengan situasi dan kondisi di lapangan.

5. Metode Analisa Data

Analisa data yang dilakukan dalam penelitian ini dengan menggunakan Analisa Kualitatif yaitu pengolahan data yang telah didapatkan dengan memprioritaskan data yang mempunyai nilai kualitas lebih baik, mampu dipertanggung jawabkan dan disusun secara sistematis. Kemudian dianalisis dan hasilnya dilaporkan secara deskriptif dalam bentuk tesis. Pendekatan kualitatif sebenarnya merupakan tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif, yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis dan lisan, dan perilaku nyata. Yang diteliti dan dipelajari adalah obyek penelitian yang utuh sehingga diharapkan akan memberikan solusi atas permasalahan dalam penelitian ini.

H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tesis yang akan dipergunakan oleh penulis yaitu sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini merupakan bab pendahuluan yang berisikan antara lain Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini diuraikan mengenai beberapa teori yang berkaitan dengan tinjauan umum tentang hukum, tentang notaris yang berisi tentang pengertian umum notaris, pengertian jabatan notaris, fungsi, tugas, kewajiban dan wewenang notaris juga status hukum akta perubahan yang belum bersertifikat. Juga terdapat penjelasan tentang Notaris dan PPAT dalam perspektif hukum islam.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini membahas perumusan masalah yaitu peran Notaris/PPAT dalam pensertifikatan hak atas tanah, bagaimana kepastian hukum hak atas tanah yang belum bersertifikat dan bagaimana status hukum akta perubahan hak atas tanah yang belum bersertifikat.

BAB IV : PENUTUP

Dalam Bab IV ini merupakan penutup yang memuat kesimpulan dan saran dari hasil penelitian ini.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Tentang Notaris

1. Pengertian Notaris

Notaris sebagai pejabat umum merupakan jabatan terhormat yang diberikan oleh Negara secara atributif melalui suatu undang-undang kepada seseorang yang dipercayainya dan orang yang mengangkatnya adalah Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia, menurut Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Dengan diangkatnya Notaris oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia notaris dapat menjalankan tugasnya dengan bebas, tanpa dipengaruhi oleh pengurus badan dan badan lainnya. Makna kebebasan disini adalah agar notaris berkehendak tidak takut untuk menjalankan posisinya, sehingga dia dapat bertindak netral dan mandiri.³⁰

Jabatan seorang Notaris mempunyai dua jabatan yaitu sebagai pejabat Negara yang memiliki tugas dan fungsi selain sebagai pejabat membuat akta tanah ataupun pejabat membuat akta autentik. Tugas dan fungsi Notaris sebagai membuat akta tanah yang sudah diatur di Undang-Undang Jabatan Notaris. Seorang Notaris memiliki tugas untuk memberikan pelayanan kepastian hukum dalam bentuk pembuatan akta tanah ataupun pembuatan akta autentik yang terdapat tugas dua fungsi pokoknya yaitu:

³⁰ Doddy Radjasa Waluyo, *Pejabat Notaris Hanya Satu*, Media Notaris, hal. 41.

- a. Memberikan tanggung jawab atas kepastian hukum kepada masyarakat dalam pengesahan atas pengikatan-pengikatan dan untuk memberikan penguatan hukum atas pengikatan-pengikatan hukum yang diberikan oleh Undang-Undang.
- b. Selain itu Notaris memiliki kewenangan untuk melakukan tugas-tugasnya yaitu untuk melakukan pengesahan legalisasi atas pengikatan-pengikatan hukum yang dilakukan oleh masyarakat, khususnya di bidang pertanahan.

Tugas seorang notaris dalam hal sebagai pejabat umum bertindak secara pasif dalam kata lain notaris hanya menunggu masyarakat yang akan datang ke mereka untuk dilayani melainkan bukan notaris yang menghampiri masyarakat.³¹

Selain itu tugas yang dilakukan oleh Notaris diantaranya membuat akta otentik. Akta yang dimaksud yaitu akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan oleh Undang-Undang ini. Bentuk-bentuk akta yang berupa administratif diatur di dalam Peraturan Pemerintah dan Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia yang menjelaskan tata laksana teknis di lapangan.³²

Notaris merupakan pejabat umum yang memiliki kewenangan membuat akta-akta terkait tindakan, perjanjian, dan keputusan-keputusan yang oleh

³¹ Tobing, Y. J. J., 2010, *Pengawasan majelis pengawas notaris dalam pelanggaran jabatan dan kode etik notaris (studi kasus: MPP NO: 10/B/Mj, PPN/2009 jo putusan MPW NO: 131/MPW/JABAR/2008)* (Doctoral dissertation, Universitas Indonesia. Fakultas Hukum), hal. 289.

³² Darusman, Y. M., 2016, "Kedudukan notaris sebagai pejabat pembuat akta otentik dan sebagai pejabat pembuat akta tanah", *ADIL: Jurnal Hukum*, 7(1), 36-56, hal. 4.

perundang-undangan umum diwajibkan atau para yang bersangkutan supaya dinyatakan dalam surat yang bersifat otentik, menentukan tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse (salinan sah), salinan dan kutipannya, dan semuanya itu selama pembuatan akta-akta itu tidak juga diwajibkan kepada pejabat atau khusus menjadi kewajibannya.³³

2. Kewenangan Notaris

Menurut Pasal 15 UUJN, adalah : Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semua itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), notaris berwenang pula:

- a. Membukukan surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus;
- b. Membuat copy dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- c. Melakukan pengesahan kecocokan fotocopy dengan surat aslinya;

³³ Erina Permatasari dan Lathifah Hanim, 2017, "Peran Dan Tanggung Jawab Notaris Terhadap Pelaksanaan Pendaftaran Badan Hukum Perseroan Terbatas Melalui Sistem Online", *Jurnal AKTA*, Vol. 04, No. 03, hal. 401.

- d. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
- e. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
- f. Membuat Akta Risalah Lelang.

Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

3. Kewajiban Notaris

- a. Bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
- b. Membuat akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyipannya sebagai bagian dari protokol Notaris;
- c. Melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada Minuta Akta;
- d. Mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;
- e. Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
- f. Merahasiakan sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan Akta sesuai denganketentuan dalam undang-undang ini menentukan lain;
- g. Menjilid Akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) Akta, dan jika jumlah

- Akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, Akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah minuta Akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
- h. Membuat daftar dari Akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
 - i. Membuat daftar Akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu perbuatan Akta setiap bulan;
 - j. Mengirimkan daftar Akta sebagaimana dimaksud dalam huruf (i) atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulannya;
 - k. Mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
 - l. Mempunyai cap atau stempel yang memuat lambing negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
 - m. Membacakan Akta dihadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, dan 4 (empat) orang saksi khusus pembuatan Akta wasiat dibawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris; dan
 - n. Menerima magang calon Notaris.

Dalam menjalankan tugas jabatannya, wewenang Notaris wajib hanya meliputi satu daerah tempat kedudukannya. Dengan demikian, Notaris wajib

hanya memiliki satu kantor, tidak diperbolehkan mempunyai kantor cabang, perwakilan, dan/atau bentuk lainnya. Selain itu, Notaris tidak berwenang secara teratur menjalankan jabatannya diluar tempat kedudukannya. Artinya, akta Notaris harus disahkan di Kantor Notaris, apabila hal ini dilanggar maka akta yang dibuat oleh Notaris tidak memiliki kekuatan yang sempurna dan hanya memiliki kekuatan sebagai akta dibawah tangan. Notaris diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah untuk kepentingan publik. Wewenang dari Notaris diberikan oleh Undang-Undang untuk kepentingan publik bukan untuk kepentingan diri Notaris sendiri sehingga kewajiban Notaris adalah kewajiban Jabatan (*ambtsplicht*).³⁴

Notaris dalam melakukan tugasnya didasari oleh peraturan perundang-undangan yang sering disebut Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) Nomor 2 Tahun 2014 Jo. UU Nomor 30 Tahun 2004. Dalam ketentuan Peraturan Jabatan Notaris maupun Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) tersebut pada intinya menyatakan bahwa tugas utama seorang notaris adalah membuat akta-akta otentik. Dalam Pasal 1870 KUHPerdara dikatakan bahwa akta otentik memberi perjanjian yang absolut kepada para pihak yang membuatnya. Dengan demikian maka pentingnya jabatan notaris adalah pada kewenangan notaris yang diberikan oleh undang-undang untuk membuat perangkat atau alat pembuktian yang absolut dan karenanya akta otentik tersebut pada hakikatnya dinilai benar. Sehingga merupakan hal yang sangat

³⁴ E. Y. Kanter, 2001, *Etika Profesi Hukum: Sebuah Pendekatan Sosio Religius*, Stora Grafika, Jakarta, hal. 304.

penting khususnya pihak yang membutuhkan dalam urusan pribadi atau usaha.³⁵

Notaris dalam jabatannya tidak ditempatkan di Lembaga eksekutif, legislatif ataupun yudikatif. Notaris diharapkan memiliki posisi netral sehingga apabila ditempatkan disalah satu dari ketiga badan Negara tersebut maka notaris tidak lagi dianggap netral. Dengan posisi netral tersebut notaris diharapkan untuk memberi penyuluhan hukum untuk dan atas tindakan hukum yang dilakukan oleh Notaris atas permintaan kliennya, karena tugas Notaris adalah untuk mencegah terjadinya masalah.

4. Syarat Menjadi Notaris

Untuk diangkat menjadi Notaris, seseorang harus memenuhi persyaratan-persyaratan berdasarkan Pasal 3 Undang-Undang Jabatan Notaris, yang menentukan sebagai berikut :

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Bertaqwa kepada Tuhan Yang Maha Esa
- c. Berumur paling sedikit 27 tahun
- d. Sehat jasmani dan Rohani yang dinyatakan dengan surat keterangan sehat dari dokter dan psikiater
- e. Berijazah sarjana hukum dan lulus jenjang strata dua kenotariatan
- f. Telah menjalani magang atau nyata-nyata bekerja sebagai karyawan notaris, dalam waktu 24 (dua puluh empat) bulan

³⁵ Ibid, hal. 401-402

berturut-turut pada kantor notaris atas Prakarsa sendiri atau atas rekomendasi organisasi notaris setelah lulus strata dua kenotariatan

- g. Tidak berstatus pegawai negeri, pejabat Negara, advokat, atau tidak sedang memangku jabatan lain yang oleh karena undang-undang dilarang untuk dirangkap dengan jabatan Notaris
- h. Tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 tahun atau lebih

Sebelum menjalankan jabatannya, Notaris wajib mengucapkan sumpah atau janji menurut agamanya dihadapan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia atau pejabat yang ditunjuk. Pengucapan sumpah atau janji jabatan dilakukan dalam waktu paling lambat 2 (dua) bulan terhitung sejak keputusan pengangkatan sebagai Notaris. Dalam hal ini dilakukan sesuai dengan waktu tersebut diatas maka Keputusan pengangkatan dapat dibatalkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia.

Matome M. Rabita memberikan pengertian mengenai Notaris sebagai profesi sebagai berikut *“notary is a qualified attorneys and as notary the enjoys special privileges”*.³⁶ Pendapat tersebut dapat memiliki arti bahwa Notaris adalah seorang pengacara dalam spesifikasi tertentu yang diakui oleh pengadilan dan merupakan tugas pengadilan, dan juga di kantornya sebagai

³⁶ Matome M. Rabita, 2013, *Convecaying Law For Paralegals and Law Student*, bookboon.com, Pretoria, hal. 28

Notaris dan pengacara dan sebagai Notaris ia menikmati hak-hak istimewa. Dari pendapat tersebut dapat diketahui bahwa Notaris memiliki dua peran yaitu, sebagai Notaris dan Juga sebagai pengacara. Sebagai pengacara yang merupakan bagian dari pengadilan dan sebagai Notaris yang memiliki hak-hak istimewa.

Pentingnya peranan seorang notaris dalam bidang hukum sebagai pembuat akta otentik menimbulkan kesadaran perlu adanya suatu wadah berkumpul bagi mereka yang menjabat sebagai notaris. Kesadaran akan perlunya wadah berkumpul ini telah ada sejak masa Hindia-Belanda. Pada waktu itu, beberapa orang notaris Hindia-Belanda telah sepakat untuk membentuk suatu perkumpulan sebagai wadah berkumpulnya para notaris. Wadah Berkumpul yang pertama kalinya di Hindia-Belanda itu bernama "*de Nederlandsch-Indische Notarieele Vereeniging*". Karena pada waktu itu Hindia-Belanda merupakan Negara jajahan Belanda, maka keberadaan perkumpulan ini tidak terlepas dari perkumpulan yang ada di Negeri Belanda. Di Belanda sendiri pada waktu itu telah mempunyai perkumpulan dalam bidang kenotariatan, yaitu 'roederschap der Notarissen', yang merupakan perkumpulan bagi notaris-notaris di Negeri Belanda dan 'Broederschap van Candidaat-Notarissen in Nederland en zijne Kolonien', yaitu perkumpulan bagi para calon notaris di Negeri Belanda. Saat ini, keduanya menjadi satu perkumpulan yang bernama 'Koninklijke Notarieele Beroepsorganisatie' disingkat menjadi KNB. Indonesia sebagai Negara bekas jajahan Belanda, mengadopsi beberapa ketentuan hukum Belanda dalam peraturan perundang-

undangannya. Lembaga kenotariatan di Indonesia pun merupakan suatu lembaga yang dibawa masuk oleh pemerintahan Belanda pada masa penjajahan. Karena itu, banyak ketentuan mengenai kenotariatan yang berasal dari hukum Belanda. Walaupun kini Indonesia telah mempunyai undang-undang sendiri tentang pelaksanaan Jabatan Notaris di Indonesia, namun ketentuan-ketentuan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris Indonesia tetap mendapatkan pengaruh dari ketentuan-ketentuan kenotariatan Belanda.

Ketentuan Pasal 1 ayat (5) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 menyebutkan bahwa organisasi notaris adalah organisasi profesi jabatan notaris yang berbentuk perkumpulan yang berbadan hukum. Suatu organisasi belum tentu merupakan suatu perkumpulan dan suatu perkumpulan dapat berupa suatu badan hukum dan bukan badan hukum, sedangkan untuk organisasi notaris telah ditentukan oleh undang-undang harus berbentuk suatu perkumpulan yang berbadan hukum. Untuk memahami ketentuan Pasal 1 ayat (5) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 sebagaimana yang disebutkan diatas, maka harus dilihat mengenai teori-teori tentang perkumpulan dan badan hukum, sehingga dapat diketahui perkumpulan yang bagaimana yang sesuai dengan organisasi notaris dan termasuk ke dalam badan hukum mana organisasi notaris tersebut. Selain itu, akan terlihat perbedaan antara organisasi notaris yang dimaksud dalam Undang- Undang Jabatan Notaris dengan organisasi lain dengan adanya status badan hukum yang melekat padanya.³⁷

³⁷ Dwi Agung Tursina, 2010, I, Fakultas Hukum UI, hal. 7

B. Tinjauan Tentang Akta

1. Pengertian Akta

Mengenai pengertian akta, dalam hukum Romawi akta disebut sebagai *gesta* atau *instrumenta forensia*, juga disebut sebagai *publica monumenta* atau akta publica. Akta-akta tersebut dibuat oleh seorang pejabat publik (*publicae personae*). Dari berbagai kata tersebut di atas kemudian muncul kata-kata *publicare* dan *insinuari, actis inseri*, yang artinya mendaftarkan secara publik.³⁸

Akta berita acara merupakan akta yang dibuat oleh notaris atas permintaan pihak-pihak. Dalam hal ini, notaris berperan untuk mencatat atau menuliskan segala peristiwa dalam rapat tentang segala sesuatu maupun hal-hal yang dibicarakan oleh pihak-pihak anggota organisasi/penyelenggara berkaitan dengan tindakan hukum atau tindakan lainnya yang dilakukan oleh para anggotanya guna kepentingan organisasi/penyelenggara agar tindakan tersebut dibuat berdasarkan yang dilihat, didengar dan dituangkan sesuai kenyataan dan undang-undang kedalam suatu akta notaris. Merujuk pada Ketentuan Pasal 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) dituliskan adanya istilah akta otentik yang menentukan bahwa: “Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan di bawah tangan”. Adapun pada Pasal 1868 KUHPerdata, akta otentik dibatasi oleh tiga ketentuan-ketentuan, yakni, (a) akta itu harus dibuat oleh (*door*) atau di

³⁸ Muhammad Adam, 1985, *Ilmu Pengetahuan Notariat*, Sinar Baru, Bandung, hal. 252.

hadapan (*ten overstaan*) seorang pejabat umum, (b) akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dan (c) pegawai umum (pejabat umum) oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut.³⁹

Menurut Pasal 1867 KUHPerdara yang berbunyi pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan akta autentik maupun dengan akta di bawah tangan. Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka terdapat dua macam akta yaitu akta otentik dan akta di bawah tangan, yang dapat dijelaskan sebagai berikut:

2. Macam Akta

a. Akta Otentik

Akta Otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa, menurut ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan maupun tanpa bantuan dari yang berkepentingan, yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat di dalamnya oleh yang berkepentingan, akta otentik terutama memuat keterangan seorang pejabat, yang menerangkan apa yang dilakukannya dan dilihat di hadapannya. Dalam Pasal 165 HIR dan Pasal 285 Rbg, akta otentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dan para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak daripadanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bahkan sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanya

³⁹ Emerald Karissa Moyambo, 2019, "Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Otentik Berdasarkan Kuasa Lisanterhadap Masyarakat Umum", *Al Qodiri: Jurnal Pendidikan, Sosial dan Keagamaan*, Vol. 17, No. 2, hal. 116-117, url:<http://ejournal.kopertais4.or.id/tapalkuda/index.php/qodiri/article/view/3416/2540>

diberitahukan itu berhubungan dengan perihal pada akta itu. Akta otentik menurut ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara yaitu suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya. Irwan Soerodjo mengemukakan bahwa ada 3 unsur *esenselia* agar terpenuhinya syarat formal suatu akta otentik, yaitu : ⁴⁰

- 1) Di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
- 2) Dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Umum.
- 3) Akta yang dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu dan di tempat dimana akta itu dibuat.

b. Akta Di Bawah Tangan

Akta yang di buat di bawah tangan adalah suatu tulisan yang memang sengaja untuk dijadikan alat bukti tentang peristiwa atau kejadian dan ditandatangani, maka disini ada unsur yang penting yaitu kesengajaan untuk menciptakan suatu bukti tertulis dan penandatanganan akta itu. Keharusan adanya tanda tangan bertujuan untuk memberi ciri atau untuk mengindividualisir suatu akta. Sebagai alat bukti dalam proses persidangan di pengadilan akta di bawah tangan tidak mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna karena kebenarannya terletak pada tanda tangan para pihak yang jika diakui, merupakan bukti sempurna seperti akta otentik.⁴¹

⁴⁰ Irwan Soerodjo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, hal. 148.

⁴¹ Sita Arini Umbas, 2017, "Kedudukan Akta Di Bawah Tangan Yang Telah Dilegalisasi Notaris Dalam Pembuktian Di Pengadilan", *Lex Crimen*, Vol. 06, No. 01, hal. 86.

Menurut Djamanat Samosir akta di bawah tangan ialah akta yang dibuat sendiri oleh pihak-pihak yang berkepentingan tanpa bantuan pejabat umum dengan maksud untuk dijadikan sebagai alat bukti.⁴²

Adapun yang termasuk akta di bawah tangan yaitu:

- 1) Legalisasi adalah akta di bawah tangan yang belum ditandatangani, diberikan pada Notaris dan dihadapan Notaris ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan, setelah isi akta dijelaskan oleh Notaris kepada mereka. Pada legalisasi, tanda tangannya dilakukan di hadapan yang melegalisasi.
- 2) *Waarmeking* adalah akta di bawah tangan yang didaftarkan untuk memberikan tanggal yang pasti. Akta yang sudah ditandatangani diberikan kepada Notaris untuk didaftarkan dan beri tanggal yang pasti. Pada waarmeden tidak menjelaskan mengenai siapa yang menandatangani dan apakah penandatangan memahami isi akta, hanya mempunyai kepastian tanggal saja dan tidak ada kepastian tanda tangan.⁴³

Mengenai akta di bawah tangan, ada beberapa hal yang perlu diketahui, yaitu dalam Pasal 1877 KUHPdt disebutkan bahwa, jika seseorang memungkiri tulisan atau tanda tangannya, maka hakim harus memerintahkan supaya kebenaran daripada tulisan atau tanda tangan tersebut diperiksa di muka pengadilan. Perbedaan pokok antara akta otentik dengan akta di bawah tangan adalah cara pembuatan atau

⁴²Djamanat Samosir, 2011, *Hukum Acara Perdata Tahap-Tahap Penyelesaian Perkara Perdata*, Nuansa Aulia, Bandung, hal. 225.

⁴³ A. Kohar, 1984, *Notaris Berkomunikasi*, Alumni, Bandung, hal. 34.

terjadinya akta tersebut. Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu (seperti Notaris, Hakim, Panitera, Juru Sita, Pegawai Pencatat Sipil), di tempat akta itu dibuat. (Pasal 1868 KUHPerdara, Pasal 165 *Herziene Indonesisch Reglemen (HIR)*, dan Pasal 285 *Rechtsreglement Buitengewesten (RBg)*).

Meskipun secara definisi dan makna terdapat berbagai perbedaan namun antara akta otentik dengan akta di bawah tangan juga terdapat persamaan diantaranya:

- a. Dilihat dari aspek maksud pembuatan akta, baik akta autentik maupun akta di bawah tangan merupakan akta yang dibuat dengan maksud untuk dijadikan bukti dari suatu perbuatan hukum
- b. Dilihat dari aspek pembuktian akta terhadap pihak ketiga, akta autentik dan akta di bawah tangan sama-sama bersifat alat bukti bebas (*bewijsmilde met vrije bewijsracht*).

3. Perbedaan Akta Otentik dan Akta Di Bawah Tangan

adalah sebagai berikut:⁴⁴

- a. Akta otentik :
 - 1) Akta otentik dibuat dalam bentuk sesuai dengan yang ditentukan oleh undang-undang
 - 2) Harus dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang

⁴⁴ R.Soeroso, 2011, *Perjanjian di Bawah Tangan Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 9-10.

- 3) Mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, terutama mengenai waktu, tanggal pembuatan, dan dasar hukumnya
- 4) Kalau kebenarannya disangkal, maka si penyangkal harus membuktikan ketidakbenarannya.

b. Akta di bawah tangan :

- 1) Tidak terikat hukum formal melainkan bebas.
- 2) Dapat dibuat bebas oleh setiap subjek hukum yang berkepentingan.
- 3) Apabila diakui oleh penanda tangan atau tidak disangkal, akta tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sama halnya seperti akta otentik.
- 4) Tetapi bila kebenarannya disangkal, maka pihak yang mengajukan akta di bawah tangan sebagai bukti, yang harus membuktikan kebenarannya (melalui bukti atau saksi-saksi).

Kekuatan mengikatnya akta di bawah tangan terletak pada tanda tangan dalam akta diakui atau tidaknya oleh orang terhadap siapa akta itu hendak dipakai, maka akta di bawah tangan merupakan salah satu alat bukti yang bisa dibawa ke ranah pengadilan apabila terjadi sengketa antara para pihak.

Kekuatan pembuktian akta otentik dalam hal ini terdapat 3 aspek yang harus diperhatikan ketika akta dibuat, aspek-aspek ini berkaitan dengan nilai pembuktian, yaitu:⁴⁵

a. Lahiriah

Kemampuan lahiriah akta Notaris merupakan kemampuan akta itu sendiri untuk membuktikan keabsahannya sebagai akta otentik. Jika dilihat dari luar sebagai akta otentik serta sesuai dengan aturan hukum yang sudah ditentukan mengenai syarat akta otentik, maka akta tersebut berlaku sebagai akta otentik, sampai terbukti sebaliknya, artinya sampai ada yang membuktikan bahwa akta tersebut bukan akta otentik secara lahiriah. Dalam hal ini beban pembuktian ada pada pihak yang menyangkal keotentikan akta Notaris. Parameter untuk menentukan akta Notaris sebagai akta otentik, yaitu tanda tangan dari Notaris yang bersangkutan, baik yang ada pada minuta dan salinan serta adanya awal akta sampai dengan akhir akta. Nilai pembuktian akta notaris dari aspek lahiriah, akta tersebut harus dilihat apa adanya yang secara lahiriah tidak perlu dipertentangkan dengan alat bukti yang lainnya. Jika ada yang menilai bahwa suatu akta notaris tidak memenuhi syarat sebagai akta otentik, maka yang bersangkutan wajib membuktikan bahwa akta tersebut secara lahiriah bukan akta otentik.

b. Formil

⁴⁵ Habib Adjie, 2009, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, Refika Aditama, Bandung, Hal. 72

Akta Notaris harus memberikan kepastian bahwa sesuatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh Notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat yang tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan dalam pembuatan akta. Secara formal untuk membuktikan kebenaran dan kepastian tentang hari, tanggal, bulan, tahun, pukul menghadap, dan para pihak yang menghadap, paraf dan tanda tangan para pihak/penghadap, saksi dan Notaris, serta membuktikan apa yang dilihat, disaksikan, didengar oleh Notaris, dan mencatatkan keterangan atau pernyataan para pihak/penghadap. Jika aspek formal dipermasalahkan oleh para pihak, maka harus dibuktikan formalitas dari akta, yaitu harus dapat membuktikan ketidakbenaran hari, tanggal, bulan, tahun, dan pukul menghadap, membuktikan ketidakbenaran mereka yang menghadap, membuktikan ketidakbenaran apa yang dilihat, disaksikan, dan didengar oleh Notaris. Selain itu juga harus dapat membuktikan ketidakbenaran pernyataan atau keterangan para pihak yang diberikan/disampaikan di hadapan Notaris, dan ketidakbenaran tanda tangan para pihak, saksi, dan Notaris ataupun ada prosedur pembuatan akta yang tidak dilakukan. Dengan kata lain, pihak yang mempermasalahkan akta tersebut harus melakukan pembuktian terbalik untuk menyangkal aspek formal dari akta Notaris. Jika tidak mampu membuktikan ketidakbenaran tersebut, maka akta tersebut harus diterima oleh siapapun.

c. Materil

Kepastian tentang materi suatu akta sangat penting, bahwa apa yang tersebut dalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya. Keterangan atau pernyataan yang dituangkan/dimuat dalam akta pejabat, atau keterangan para pihak yang diberikan/disampaikan di hadapan Notaris dan para pihak harus dinilai benar. Perkataan yang kemudian dituangkan/dimuat dalam akta berlaku sebagai yang benar atau setiap orang yang datang menghadap Notaris yang kemudian/keterangannya dituangkan/dimuat dalam akta harus dinilai telah benar berkata demikian. Jika ternyata pernyataan/keterangan para penghadap tersebut menjadi tidak benar, maka hal tersebut tanggung jawab para pihak sendiri. Notaris terlepas dari hal semacam itu. Dengan demikian isi akta Notaris mempunyai kepastian sebagai yang sebenarnya, menjadi bukti yang sah untuk/diantara para pihak dan para ahli waris serta para penerima hak mereka. Jika akan membuktikan aspek materil dari akta, maka yang bersangkutan harus dapat membuktikan bahwa Notaris tidak menerangkan atau menyatakan yang sebenarnya dalam akta, atau para pihak yang telah benar berkata menjadi tidak benar berkata, dan harus dilakukan pembuktian terbalik untuk

menyangkal aspek materil dari akta Notaris. Dalam praktik pembuatan akta Notaris, ketiga aspek tersebut tidak dapat dipisahkan satu dengan lainnya. Namun aspek-aspek tersebut harus dilihat secara keseluruhan sebagai bentuk penilaian pembuktian atas keotentikan akta Notaris

C. Tinjauan Tentang Hak Atas Tanah

1. Pengertian Hak Atas Tanah

Pengertian hak menurut K.Bartens,⁴⁶ bahwa : “Hak merupakan klaim yang dibuat oleh orang atau kelompok yang satu terhadap yang lain atau terhadap masyarakat. Orang yang mempunyai hak bisa menuntut (dan bukan saja mengharapkan atau menganjurkan) bahwa orang lain akan menghormati hak itu. Tetapi bila dikatakan demikian, segera harus ditambah sesuatu yang amat penting: hak adalah klaim yang sah atau klaim yang dapat dibenarkan. Sebab mengatakan klaim begitu saja jelas tidak cukup. Ternyata sering dikemukakan klaim yang tidak bisa dibenarkan”

Secara umum dan menyeluruh hak itu dapat dibagi atas 2 macam, yaitu; hak mutlak (absolut) ialah setiap kekuasaan mutlak yang oleh hukum diberikan pada subjek hukum untuk berbuat sesuatu atau untuk bertindak buat kepentingannya. Dikatakan mutlak karena berlaku terhadap setiap subjek hukum yang lain, yang semuanya harus menghormati kekuasaan tersebut. Selanjutnya hak relatif (nisbi) adalah setiap kekuasaan yang oleh hukum diberikan kepada subjek hukum untuk menuntut subjek hukum lain tertentu supaya berbuat sesuatu, tidak berbuat sesuatu atau memberi sesuatu.

⁴⁶ K. Baetens, 2001, *Etika*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hal.179.

Dikatakan relatif karena hak ini hanya dapat dilakukan terhadap subjek hukum tertentu saja.⁴⁷

Selanjutnya pengertian hak atas tanah secara etimologis berasal dari kata “hak” dan “atas tanah” itu sendiri. Adapun pengertian hak itu sendiri berasal dari bahasa Arab yang mempunyai arti : benar, sungguh ada, kekuasaan yang benar atas sesuatu atau menuntut sesuatu kekuasaan untuk berbuat sesuatu karena telah ditentukan oleh aturan undang-undang dan sebagainya. Sedangkan “atas tanah” dapat diartikan pada permukaan bumi (tanah) dimana tanah dalam hal ini dapat diartikan sebagai ruang.⁴⁸

Hak atas tanah adalah hak yang memberi kewenangan kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Hak atas tanah berbeda dengan hak penguasaan atas tanah. Peralihan hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru. Ada 2 (dua) cara peralihan hak atas tanah, yaitu beralih dan dialihkan. Beralih menunjukkan berpindahnya hak atas tanah tanpa ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, misalnya melalui pewarisan. Sedangkan dialihkan menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan pemiliknya, misalnya melalui jual beli. Agar hak atas tanah beralih dari pihak penjual kepada pihak pembeli, maka diperlukan suatu perbuatan hukum lain, yaitu berupa penyerahan yuridis (balik nama).

⁴⁷ H.Riduan Syahrani, 2013, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Cet VI, Edisi Revisi, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal.177

⁴⁸ Kamus Bebas Bahasa Indonesia, Balai Pustaka, 1990, hal. 37

Dasar Hukum ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria, bahwa berdasarkan hak menguasai dari negara atas tanah berdasarkan macam-macam hak atas tanah yang telah disebutkan dalam Pasal 2, yang dapat dipunyai dan diberikan oleh masyarakat maupun badan hukum. Hak-hak atas tanah termasuk salah satu hak-hak perseorangan atas tanah. Hak-hak Perseorangan atas tanah, adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya (perseorangan, kelompok orang secara bersama-sama, badan hukum) untuk menguasai yang dapat mencakup menggunakan dan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Hak atas tanah merupakan hak yang memberi keleluasaan kepada pemegang haknya untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dimilikinya. Kata “menggunakan” memiliki arti bahwa bahwa tanah tersebut dapat difungsikan untuk mendirikan suatu bangunan, sedangkan kata mengambil manfaat diartikan, tanah dapat dimanfaatkan untuk kepentingan, pertanian, perkebunan, dan peternakan.⁴⁹

Di atas ditegaskan bahwa Hak Menguasai Negara tidak sama dengan Hak Memiliki seperti zaman hindia Belanda. Namun pada kenyataannya sering kita melihat dalam praktek-praktek ketatanegaraan dimana negara dianggap oleh masyarakat bertindak sewenang-wenang tidak ada bedanya dengan tindakan yang dilakukan oleh pemerintahan Hindia Belanda. Misalnya sekalipun dalam suatu wilayah sudah terdapat hak ulayat atau hak

⁴⁹ Urip Santoso, 2005, *Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Meida Group, Jakarta, hal. 82.

milik atas tanah yang sudah dimiliki oleh suatu kelompok masyarakat bahkan beberapa kelompok masyarakat selama berpuluh-puluh tahun namun kenyataannya bisa saja negara mengeluarkan Izin Usaha Pertambangan, untuk kepentingan sekelompok kecil orang bahkan untuk kepentingan satu orang. Tapi disisi yang lain kalau masyarakat melakukan praktek penambangan walaupun itu dilakukan di lahan tanah milik mereka sendiri, hal itu dianggap praktek illegal. Padahal dikatakan bahwa hak milik atas tanah adalah hak yang terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Dalam hal ini kalau masyarakat melakukan perlawanan untuk mempertahankan hak mereka, maka pihak yang diberikan izin usaha atas wilayah tersebut berhak meminta aparat berwajib menindak tegas tidak jarang sampai menimbulkan hilangnya nyawa di pihak masyarakat.⁵⁰

Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik.

2. Wewenang Pemegang Hak Atas Tanah

a. Wewenang Umum

Wewenang yang bersifat umum yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi dan air dan ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk

⁵⁰ Muhammad, 2019, "Tinjauan Yuridis Tentang Hak Atas Tanah Di Wilayah Negara Republik Indonesia", *Jurnal WASAKA HUKUM*, Vol. 7, No. 2, hal. 490.

kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain.

b. Wewenang Khusus

Wewenang yang bersifat khusus yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah Hak Milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan atau mendirikan bangunan, HGB untuk mendirikan bangunan, HGU untuk kepentingan pertanian, perkebunan, perikanan dan peternakan.

3. Terjadinya Hak Atas Tanah

Peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan diatur ada 4 cara terjadinya hak atas tanah sebagai berikut:⁵¹

a. Hak Atas Tanah Terjadi Menurut Hukum Adat

Hak milik adalah hak yang terjadi menurut hukum adat, hak tersebut melalui pembukaan lidah (Aanslibbing). Pembukaan lidah disini adalah, pembukaan hutan yang dipimpin oleh kepala adat/desa bersama-sama dengan masyarakat. Kemudian tanah yang telah dibuka tersebut dibagikan oleh kepada adat/desa kepada masyarakat untuk digunakan sebagai lahan tianan kepada masyarakat hukum adat. Yang dimaksud Lidah tanah adalah tanah yang tumbuh karena usahanya, tanah tersebut berada di tepi sungai, danau atau laut. Tanah tersebut merupakan kepemilikan orang yang memiliki tanah berbatasan.

⁵¹ Urip Santoso, 2015, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Prenada Media Group, cetakan ke-5.

Dengan sendirinya tanah tersebut menjadi hak milik karena adanya proses pertumbuhan yang memakan waktu.⁵²

b. Hak Atas Tanah Terjadi Karena Penetapan Pemerintah

Hak atas tanah disini adalah tanah yang secara langsung dikuasai oleh Negara. Hak atas tanah terjadi apabil adanya pemberian langsung dari negara, berdasarkan pasal 1 ayat (8) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah perubahan atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999, bahwa yang dimaksud dengan Pemberian hak hak atas tanah adalah bahwa pemerintah berdasarkan penetapannya memberikan hak atas tanah negara, perpanjangan hak, pembaharuan hak, perubahan hak, termasuk pemberian hak diatas Hak Pengelolaan. Terjadinya pemberian hak atas tanah tersebut melalui permohonan Kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota dengan syarat-syarat yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

c. Hak Atas Tanah Terjadi Karena Ketentuan Undang-Undang

Hak atas tanah ini tercipta karena undang-undang. Hak atas tanah ini terjadi karena ketentuan Konversi pada Undang-undang Nomor 5

⁵² Boedi Harsono (Selanjutnya disebut Boedi Harsono II), 1971, *Undang-undang Pokok Agraria Sedjarah Penjusunan, Isi dan Pelaksanaanja.*, Jambatan, Jakarta, hal. 81.

tahun 1996 tentang Undang-undang Pokok Agraria. Jadi semua hak atas tanah sebelumnya diubah menjadi hak atas tanah yang diatur didalam UUPA tersebut. Yang dimaksud dengan konversi disini adalah perubahan hak atas tanah karena berlakunya UUPA yang diubah menjadi hak-hak atas tanah sebagaimana di maksud dalam pasal 16 UUPA.

d. Hak Atas Tanah Terjadi Karena Pemberian Hak

Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan dapat berdiri diatas hak milik. Dengan ini terjadinya hak pakai atau hak guna bangunan dibuat dengan akta PPAT yaitu akta Pemberian Hak Guna Bangunan atau hak Pakai diatas tanah Hak Milik. Yang kemudian akta ini didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten/kota untuk dicatat dalam buku tanah.

4. Macam Hak Atas Tanah

Macam hak atas tanah dalam Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria dan Pasal 53 Undang-Undang Pokok Agraria dikelompokan menjadi 3 (tiga) bidang, yaitu:

- a. Hak atas tanah yang bersifat tetap Yaitu hak-hak atas tanah ini akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru. Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak membuka tanah, dan Hak Memungut Hasil Hutan.

- b. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang yaitu hak atas tanah yang akan lahir kemudian, yang akan ditetapkan dengan undang-undang.
- c. Hak atas tanah yang bersifat sementara yaitu hak atas tanah ini sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung sifat feodal, dan bertentangan dengan jiwa UUPA. Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Hak Menumpang, dan Hak sewa Tanah pertanian.⁵³

Sistem dalam UUPA menentukan bahwa macam hak atas tanah bersifat terbuka, artinya masih terbuka peluang adanya penambahan macam hak atas tanah selain yang ditentukan dalam Pasal 16 Ayat (1) UUPA dan Pasal 53 UUPA. Hal ini dapat diketahui secara implisit dari ketentuan Pasal 16 Ayat (1) huruf h UUPA, yang menyatakan bahwa hak-hak lain yang akan ditetapkan dengan undang-undang. Macam-macam hak atas tanah tersebut mempunyai sifat limitatif. Lahirnya hak atas tanah ini mensyaratkan harus diatur dengan Undang-undang. Pasal 16 Ayat (1) huruf h UUPA memberikan peluang akan lahir hak atas tanah yang ditetapkan dengan undang-undang. Pembentuk UUPA sudah mengantisipasi bahwa suatu saat kelak lahir hak atas tanah baru seiring dengan perkembangan masyarakat dan pembangunan.⁵⁴

⁵³ *Ibid*, hal. 88-89.

⁵⁴ Sutedi Adrian, 2007, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 136.

Berdasarkan hasil tanahnya, hak atas tanah dibagi menjadi 2 kelompok, yaitu :

a. Hak atas tanah yang bersifat primer

Yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah negara, Macam-macam hak atas ini adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atas tanah negara, dan hak pakai atas tanah negara.

b. Hak atas tanah yang bersifat sekunder

Yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain. Macam-macam hak atas tanah ini adalah hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan, hak guna bangunan atas tanah hak milik, hak pakai atas tanah hak milik, hak sewa untuk bangunan, hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa tanah Pertanian.

5. Faktor-Faktor Permasalahan Yang Berkaitan Dengan Hak Milik Atas Tanah

Diantaranya adalah sebagai berikut:

- a. Masalah Tumpang tindihnya kepemilikan tanah.
- b. Masalah Tanah terlantar
- c. Masalah kebijakan pengelolaan dan pemanfaatan lahan
- d. Masalah Data Base tentang pemanfaatan lahan dan penggunaan ruang
- e. Masalah kesulitan mengurus sertifikat
- f. Masalah sumber daya, sarana dan prasarana
- g. Masalah pengakuan atas tanah adat/tanah ulayat

- h. Masalah ganti rugi tanah
- i. Masalah pembagian kewenangan antara pemerintah pusat dengan pemerintah daerah serta kesesuaian undang-undang pemerintahan daerah dengan undang-undang sektoral.

D. Tinjauan Tentang Bersertifikat

Bersertifikat berasal dari kata dasar sertifikat. Bersertifikat memiliki arti dalam kelas verba atau kata kerja sehingga bersertifikat dapat menyatakan suatu tindakan, keberadaan, pengalaman, atau pengertian dinamis lainnya.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), arti kata bersertifikat adalah mempunyai sertifikat. Arti lainnya dari bersertifikat adalah dijamin dengan sertifikat. Bersertifikat adalah kata benda yang memiliki arti sebagai tanda atau bukti tertulis yang menunjukkan bahwa suatu hal atau orang telah memenuhi persyaratan atau standar yang ditetapkan.

Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak atas tanah diberikan sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah. UUPA tidak menyebutkan nama surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar. Baru pada Pasal 13 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dinyatakan bahwa surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar dinamakan sertifikat, yaitu salinan dari buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria. Dalam Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, telah dinyatakan bahwa sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19

ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Maka sertifikat itu merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.⁵⁵

Data yang dimuat dalam sertifikat adalah data fisik dan data yuridis. Data fisik menurut pasal 1 angka 6 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.⁵⁶ Sedangkan data yuridis menurut pasal 1 angka 7 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya. data fisik dan data yuridis dalam sertifikat diambil dari buku tanah, yang dalam pasal 1 angka 19 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 merupakan dokumen dalam daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.

Pelaksanaan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah setelah sertifikat hak atas tanah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, maka data dalam sertifikat setiap saat dapat berubah. Sedangkan ruang lingkup kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, terdiri atas:

1. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak meliputi : pemindahan hak,

⁵⁵ Adrian Sutedi, 2012, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta Timur, hal. 86

⁵⁶ Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hal. 260

pemindahan hak dengan lelang, peralihan hak-hak karena pewarisan, peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan dan atau peleburan koperasi, pembebanan hak dan penolakan-penolakan pendaftaran peralihan serta pembebanan hak;

2. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah, meliputi : perpanjangan jangka waktu hak atas tanah, pemecahan dan pemisahan serta penggabungan bidang tanah, pembagian hak bersama, hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun, peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan, perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan, dan perubahan nama Perubahan yang demikian harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan, sehingga data yang ada dalam sertifikat selalu up to date, sesuai dengan keadaan yang sebenarnya.⁵⁷

Tujuan dari diterbitkannya sertifikat adalah untuk kepentingan dari pemegang hak yang didasarkan pada data fisik dan data yuridis sebagaimana yang telah didaftarkan dalam buku tanah. Adanya sertifikat dapat menjadi bukti autentik dari si pemegang sertifikat sehingga apabila ada pihak lain yang menganggap bahwa tanah tersebut adalah miliknya, pemegang sertipikat memiliki bukti yang kuat bahwa secara hukum dia adalah pemilik tanah tersebut.⁵⁸

E. Notaris dan PPAT Menurut Perspektif Hukum Islam

⁵⁷ Novina Sri Indiraharti, 2006, "Sertifikasi Tanah dan Permasalahannya", *Jurnal Ilmiah LEMDIMAS*, Vol. 6, No. 2, hal. 51.

⁵⁸ Jimmy Joses Sembiring, 2010, *Paduan Mengurus Sertifikat Tanah*, Visi Media, Jakarta, hal. 4

Di dunia Islam, Abu Hanifah dan murid-muridnya merupakan orang yang mula-mula mengembangkan bidang notariat. Islam lebih dulu mengenal dengan istilah notaris, notaris syari'ah bersumber pada Al-Qur'an dan Al-Hadis disamping fatwa dan ijtihad para ulama, berbeda dengan notaris yang sekarang ada sumber hukumnya alah dari Barat. Kajian ilmu di dunia Islam mencakup beragam bidang. Tak hanya kajian ilmu pasti yang berkembang, tetapi juga humaniora yang terkait kajian filsafat, sejarah, hukum ataupun sastra. Salah satu bidang yang kemudian muncul adalah notariat dan kenotarian. Bidang ini terkait dengan dokumen hukum atau pengesahan dokumen perjanjian, akta, dan dokumen lainnya. Pada masa Islam, dokumen kenotarian dibuat berdasarkan hukum atau fikih yang ditulis dalam rangkaian kata dan gaya bahasa yang indah. Dengan demikian, bidang ini tak hanya terkait dengan hukum, tetapi juga adab dan sastra.⁵⁹

Kehidupan serta kegiatan seorang notaris banyak diungkapkan melalui karya biografi para penulis Muslim di kawasan barat. Misalnya, Ibn Al-Fardi dalam karyanya *Maushul Al-Fardi* ini merupakan cendikiawan Muslim yang meninggal pada 1012 Masehi. Pada masa berikutnya, ada Ibn Basykuwal dengan karyanya yang berjudul *Shilah*, sedangkan Marrakusyî menulis *Dzayl*. Dalam karyanya itu, mereka menyusun kumpulan akta kenotarian sebagai model bagi mereka yang ingin mempelajari bidang ini. Ilmu notariat ini dipandang sebagai suatu disiplin ilmu yang memiliki banyak manfaat dan

⁵⁹ Linggar Pradiptasari dan Akhmad Khisni, 2017, "Sinergitas Hukum Islam dengan Peranan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Menghadapi Masyarakat Ekonomi ASEAN (MEA)", *Jurnal AKTA*, Vol. 4, No. 4, hal. 546-547, url : <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/download/2496/1860>

menguntungkan. Banyak orang pada masa itu belajar kenotarisan, baik melalui pendidikan maupun secara otodidak sebab banyak karya yang dibuat untuk keperluan tersebut.⁶⁰

Dalam hukum Islam, ketentuan terhadap jabatan Notaris tidaklah dijelaskan secara khusus. Akan tetapi terdapat beberapa ayat yang sifatnya umum yang akan kita analisa sebagai dasar hukum Islam mengenai peranan Notaris. Ayat tersebut mengandung beberapa ketentuan-ketentuan pokok tentang kenotaritan, antara lain:

1. QS. Al-Baqarah ayat 282 :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ۚ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ ۚ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ ۚ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسَ مِنْهُ شَيْئًا ۚ فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمِلَّ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ ۚ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ ۖ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّن تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكَّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ ۚ وَلَا يَأْبَ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا ۚ وَلَا تَسْمَعُوا أَنْ تُكْتَبَ لَهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلٍ ۚ ذَٰلِكُمْ أَفْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشُّهَدَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا ۗ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجْرَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا ۗ وَأَشْهَدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ ۚ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ ۚ وَإِنْ تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ فَسُوقٌ بِكُمْ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۗ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ ۗ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ

Artinya :

⁶⁰ H. Ustad Adil, 2011, *Mengenal Notaris Syari'ah*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, Hal. 29 – 31.

“ Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya, meka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun daripada hutangnya. Jika yang berhutang itu orang yang lemah akalnya atau lemah (keadaannya) atau dia sendiri tidak mampu mengimlakkan, maka hendaklah walinya mengimlakkan dengan jujur. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki (di antaramu). Jika tak ada dua orang lelaki, maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridhai, supaya jika seorang lupa maka yang seorang mengingatkannya. Janganlah saksi-saksi itu enggan (memberi keterangan) apabila mereka dipanggil; dan janganlah kamu jemu menulis hutang itu, baik kecil maupun besar sampai batas waktu membayarnya. Yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah dan lebih menguatkan persaksian dan lebih dekat kepada tidak (menimbulkan) keraguanmu. (Tulislah mu'amalahmu itu), kecuali jika mu'amalah itu perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu, (jika) kamu tidak menulisnya. Dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli; dan janganlah penulis dan saksi saling sulit menyulitkan. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu. Dan bertakwalah kepada Allah; Allah mengajarmu; dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu.”

Ayat di atas, berisi anjuran untuk menuliskan setiap transaksi yang dilakukan tidak secara tunai. Anjuran penulisan ini tentu saja dimaksudkan untuk dijadikan sebagai alat bukti seandainya pada suatu ketika terjadi perselisihan yang diakibatkan oleh sifat lupa manusia akan isi perjanjiannya atau karena kesengajaan salah satu pihak untuk berbuat curang kepada pihak lain. Di samping itu, ayat ini menganjurkan agar diangkat atau ditunjuk penulis yang adil (tidak berat sebelah) apabila salah satu pihak atau para pihak tidak mampu menuliskan transaksi tersebut. Atas dasar anjuran inilah maka profesi penulis transaksi (akad) atau saat ini dikenal dengan Notaris memiliki relevansi atau urgensi dalam transaksi yang didasarkan pada

ajaran islam. Ayat ini dijuluki ayat *al-mudayanah* atau *ad-dayn* (transaksi utang-piutang). Ayat ini terdiri atas 128 kata dan 504 huruf memuat 30 macam hukum. Abu al-Arabi menamakan ayat ini *al-uzhma* (ayat teragung) memuat 52 masalah hukum.⁶¹

Beberapa kesimpulan hukum yang dimuat dalam ayat ini, diantaranya :

- a. Melakukan transaksi ekonomi terutama jika dilakukan tidak dengan tunai atau hutang piutang wajib dibuatkan akad tertulis.
- b. Perintah menuliskan akad kepada orang-orang yang beriman.
- c. Penulis supaya menulis dengan adil dan benar.
- d. Kewajiban penulis untuk bertaqwa kepada Allah.
- e. Menulis akad supaya disaksikan dua orang saksi laki-laki, jika tidak ada, boleh disaksikan seorang laki-laki dan dua orang perempuan.
- f. Janganlah saksi enggan memberi keterangan.

2. QS An-Nisa' ayat (58)

إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ إِنَّ اللَّهَ نِعِمَّا يَعِظُكُمْ بِهِ إِنَّ اللَّهَ كَانَ سَمِيعًا بَصِيرًا

Artinya : “Sesungguhnya Allah menyuruh kamu menyampaikan amanat kepada yang berhak menerimanya, dan (menyuruh kamu) apabila menetapkan hukum di antara manusia supaya kamu menetapkan dengan adil.

⁶¹ Muhammad Amin Suma, 2002, *Pengantar tafsir ahkam*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 6

Sesungguhnya Allah memberi pengajaran yang sebaik-baiknya kepadamu. Sesungguhnya Allah adalah Maha mendengar lagi Maha melihat”.

Maka hal ini mengandung arti bahwa subjek hukum adalah orang-orang beriman, perjanjian utang-piutang hendaknya dibuat secara tertulis dihadapan Notaris/PPAT, Notaris/PPAT tidak boleh menolak untuk menuliskannya pada Akta kecuali ada alasan yang dibenarkan oleh hukum untuk menolaknya, kemudian ada keharusan wali/pengampu bagi orang yang tidak cakap melakukan perbuatan hukum, dihadiri oleh dua saksi laki-laki atau satu saksi laki-laki dan dua saksi perempuan, dengan adanya saksi dalam perjanjian jual beli merupakan penegasan bahwa Notaris/PPAT dan saksi bukan sebagai pihak dalam perjanjian jual beli. Hal ini sejalan dengan Pasal 38 Ayat (3) huruf c Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris bahwa isi akta merupakan kehendak para pihak, bukan kehendak Notaris/PPAT hanya menuangkannya dalam suatu akta. Maka apabila debitur wanprestasi atau adanya kelalaian/kesalahan, Notaris/PPAT tidak bisa digugat.⁶²

Terdapat beberapa hal yang harus diperhatikan, antara lain sebagai berikut:

- a. Notaris/PPAT harus melakukan wewenangnya sesuai dengan apa yang tertulis dalam UUJN;

⁶² *Ibid*, hal. 548

- b. Tidak melakukan penipuan atau manipulasi data yang terjadi di lapangan dengan yang tertulis sehingga akan merugikan kedua belah pihak.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Peran Notaris Dan PPAT Dalam Pensertifikatan Hak Atas Tanah

Notaris harus berperan dalam pensertifikatan hak atas tanah, sebab masyarakat yang menggunakan jasa notaris tentu mempunyai ekspektasi agar

pelayanan jasa yang diberikan oleh notaris benar-benar memiliki nilai dan bobot yang dapat diandalkan, selain memberikan kepastian hukum terhadap subyek hukum, memberikan keadilan dan rasa aman di dalam masyarakat, juga dapat melindungi masyarakat dari sengketa dan terpenuhinya hak dasar yang dijamin konstitusi bagi warga masyarakat.⁶³

Peran Notaris begitupula PPAT yaitu membuat akta, apabila terdapat hak atas tanah yang belum bersertifikat. Dibuatnya akta sebagai bukti bahwa hak atas tanah itu sudah bersertifikat, dan apabila tanahnya ingin diperjualbelikan maka hak atas tanah itu sah karena sudah dibuatkan sertifikat.⁶⁴

Notaris dalam menjalankan tugas dan tanggung jawabnya, dituntut untuk memiliki pengetahuan luas dan tanggung jawab yang besar. Notaris memberikan pelayanan kepada masyarakat secara mandiri dan tidak memihak yang pengembanannya dihayati sebagai semangat pengabdian terhadap sesama manusia demi kepentingan umum.⁶⁵ Notaris harus berpegang teguh dan menjunjung tinggi martabat profesinya sebagai jabatan kepercayaan dan terhormat. Notaris Sebagai pejabat umum, hendaklah:” berjiwa Pancasila, taat kepada hukum, sumpah jabatan, Kode Etik Notaris, berbahasa Indonesia yang baik”⁶⁶. Sehingga perilaku Notaris di dalam ataupun di luar menjalankan jabatannya harus selalu memperhatikan peraturan hukum yang berlaku, yaitu UUJN dan Kode Etik Notaris.

⁶³ Nurohim, Muhammad. *op. cit.*, hal. 73.

⁶⁴ Wawancara dengan ibu Notaris PPAT LATIFAH DIAH SAYEKTI, SH, MKn

⁶⁵ Herlien Budiono, 2007, *Notaris dan Kode Etiknya*, Upgrading & Refreshing Course Nasional Ikatan Notaris Indonesia, Medan, hal. 3

⁶⁶ Abdulkadir Muhammad, 2006, *Etika Profesi Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 89

Notaris dalam jabatannya pada dasarnya memiliki kewenangan atas akta-akta yang dibuat olehnya yang berkaitan dengan pertanahan.⁶⁷ Selain memberikan pelayanan hukum, Notaris diharapkan dapat memberikan penyuluhan hukum sebagaimana yang disebutkan di dalam Pasal 15 ayat (2) UUJN khususnya dalam hal pembuatan akta, sehingga selain membuat akta autentik tetapi Notaris juga di perbolehkan memberikan pemahaman mengenai apa saja yang diperbolehkan serta larangan dalam hukum.⁶⁸

Atas dasar kepercayaan antara para pihak dan Notaris biasanya menjadikan para pihak datang kepada Notaris bertujuan untuk mengurus segala pekerjaan yang sifatnya administratif disertai dengan kesepakatan atas biaya jasa untuk kepengurusan tersebut. Pada dasarnya pekerjaan berada di luar kewenangan Notaris namun karena unsur kepercayaan kepada Notaris karena penghadap yang tidak terbiasa dengan proses administrasi yang dianggap membebani membuat mereka mempercayakan proses kepengurusan tersebut kepada Notaris melalui surat kuasa khusus.⁶⁹

Beberapa alasan Notaris memegang atau di titipkan Sertifikat Hak atas Tanah yaitu :⁷⁰

1. Untuk melakukan pengecekan ke BPN

⁶⁸ Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Pasal 15 ayat 2

⁶⁹ Ratu Chairunissa dan Mohamad Fajri Mekka Putra, 2022, "Tanggung Jawab Notaris Terhadap Penyerahan Sertifikat Hak Atas Tanah Milik Penghadap Kepada Pihak Yang Tidak Berhak",

⁷⁰ Muhammad Azmi Khoirurrijal, et.al. *Keabsahan Tindakan Notaris Menahan Sertifikat Milik Klien dalam Hal Terjadi Kurang Bayar Komisi Jasa Pengurusan Seripikat*, hal. 298

2. Adanya Honorium Notaris yang belum dibayar oleh pihak pembeli dan/atau pihak penjual sesuai dengan yang disepakati kedua belah pihak
3. Developer/pengembang menitipkan suatu sertifikat induk untuk keperluan (pemisahan) apabila ada yang akan membeli tanah dan bangunan yang dibangun oleh pengembang yang bersangkutan.
4. Pihak pembeli belum memenuhi kewajibannya membayar lunas harga tanah yang menjadi objek jual beli”

Penyimpanan sertifikat hak milik atas tanah oleh Notaris akan menimbulkan suatu peristiwa terjadinya perpindahan bukti kepemilikan hak milik atas tanah.⁷¹ Perpindahan bukanlah akibat dari terjadinya peristiwa jual beli, melainkan terhadap kuasa untuk mengurus kepengurusan-kepengurusan yang bersifat administratif atas keinginan dari penghadap. Dari perpindahan ini manandakan adanya penguasaan terhadap sertifikat hak milik atas tanah yang berada ditangan Notaris. Sertifikat yang dipegang oleh Notaris sebagai bentuk untuk menjamin kepastian hukum dan melindungi para pihak yang berkepentingan di dalamnya. Sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 16 ayat 1 (UUJN) bahwa dalam menjalankan tugas jabatannya, Notaris memiliki kewajiban untuk bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam melakukan perbuatan hukum.

⁷¹ I Made Dwiki Indra Sukma Budiarsa dan I Wayan Novy Purwanto, 2021, “Keabsahan sertifikat Hak Milik Atas Tanah”, *Notaris Jurnal Kertha Negara*, Vol.9. No. 09, hal. 678

Kepastian hukum sangat diperlukan dalam kehidupan masyarakat khususnya sektor pelayanan jasa publik yang saat ini semakin berkembang seiring meningkatnya kebutuhan masyarakat atas pelayanan jasa. Hal ini juga berdampak pada Notaris. Notaris merupakan salah satu instrument Negara yang di angkat dan diberhentikan melalui Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia (Menkumham).⁷² Kedudukan Notaris sebagai suatu fungsionaris dalam masyarakat hingga saat ini dirasakan masih disegani. Seorang Notaris dianggap sebagai seorang pejabat tempat seseorang dapat memperoleh nasihat hukum dan keterangan-keterangan yang tertuang dalam akta Notaris harus dapat diandalkan, dipercaya dan memberikan jaminan sebagai alat bukti yang kuat sehingga dapat memberikan perlindungan hukum bagi masyarakat.⁷³

Notaris dalam menjalankan jabatannya memiliki peran yang kompleks karena berperan penting dalam menghubungkan antara kehidupan sosial, ekonomi praktikal dengan peraturan perundang-undangan serta dunia hukum. Notaris sebagai pejabat umum (openbaar ambtenaar) juga bertanggungjawab membuat bukti tertulis mengenai perbuatan-perbuatan hukum yang dapat dipertanggungjawabkan.

Bahwa Notaris sebagai pejabat umum yang bertindak atas kewenangan yang diberikan pemerintah juga harus bertanggungjawab secara pribadi atas semua tindakannya dihadapan penghadap. Notaris harus bertanggungjawab

⁷² Budi Untung, 2015, *Karakter Pejabat Umum (Notaris dan PPAT) Kunci Sukses Melayani*, CV.Andi Offset, Yogyakarta, hal. 25.

⁷³ Tan Thong Kie, 2000, *Studi Notariat beberapa mata pelajaran dan serba-serbi praktek Notaris*, PT Ichtar Baru Van Hoeve, Jakarta, hal. 157.

atas tindakannya seumur hidupnya, yang artinya Notaris dapat dituntut kapan saja walaupun telah purna jabatan dari Notaris.

Kewenangan yang diberikan undang-undang kepada notaris, terlihat bahwa notaris merupakan suatu pekerjaan dengan keahlian khusus yang menuntut pengetahuan luas serta tanggung jawab yang berat untuk melayani kepentingan umum, karena dari inti tugas notaris adalah mengatur secara tertulis dan otentik hubungan hukum antara para pihak yang secara mufakat meminta jasa notaris. Sehingga tidak jarang berbagai hal dalam peraturan perundang-undangan mewajibkan perbuatan hukum tertentu dibuat dalam akta otentik, seperti pendirian perseroan terbatas, koperasi, akta jaminan fidusia dan sebagainya disamping akta tersebut dibuat atas permintaan para pihak. Pendaftaran atas bidang tanah dilakukan agar mendapatkan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah maupun pihak lain yang berkepentingan dengan tanah. Dengan telah melakukan pendaftaran dan mendapatkan sertifikat, pemegang hak atas tanah memiliki bukti yang kuat atas tanah tersebut. Undang-Undang Pokok Agraria mengatur bahwa Pemerintah mengadakan pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia yang bertujuan untuk menjamin kepastian Hukum atas hak-hak atas tanah. Sertipikat Hak atas tanah sebagai hasil akhir proses pendaftaran tanah berisi data fisik (keterangan tentang letak, batas, luas bidang tanah, serta bagian bangunan atau bangunan yang ada di atasnya bila di anggap perlu dan data yuridis (keterangan tentang status tanah dan bangunan yang di daftar,

pemegang hak atas tanah dan hak-hak pihak lain,serta beban-beban yang ada di atasnya).⁷⁴

Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat Akta PPAT tertentu, khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu. Dalam pelaksanaan administrasi pensertipikatan tanah, data pendaftaran tanah yang tercatat di Kantor Pertanahan harus selalu sesuai dengan keadaan atau status sebenarnya mengenai bidang tanah yang bersangkutan, baik yang menyangkut data fisik bidang tanah tersebut maupun hubungan hukum yang menyangkut bidang tanah itu atau data yuridisnya. Dalam hubungan dengan tindak lanjut terhadap pencatatan data yuridis ini, diperlukan Petugas Pembuat Akta Tanah atau PPAT yang akan menerbitkan akta tanah. Dengan demikian, peran PPAT sangat penting dalam hubungannya dengan maksud memudahkan pendataan, pendaftaran, memberikan hak baru, dan/atau membebaskan hak atas tanah.

PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah. Realisasinya, PPAT berwenang membuat akta perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjamkan uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan. Terbitnya akta otentik sampai pada diterbitkannya Sertifikat Hak Atas Tanah merupakan upaya mewujudkan kepastian dan

⁷⁴ Arfian Nanda Yogi Pratama, Pujiono, Irma Cahyaningtyas, 2019, "Pertanggungjawaban Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Pembatalan Sertifikat Karena Adanya Unsur Pemalsuan", Jurnal NOTARIUS, Vol. 12, No. 1, hal. 148.

memberikan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan. Karena, lalu lintas hukum dalam kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subyek hukum dalam masyarakat. Dalam hal ini, alat bukti yang dimaksud adalah adalah Sertifikat Hak Atas Tanah. Akta otentik sebagai alat bukti terkuat mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Jelaslah bahwa peran PPAT dalam pelayanan pada masyarakat adalah memperlancar jalannya proses pensertipikatan hingga dapat diterbitkannya akta otentik yang berupa Sertifikat Hak Atas Tanah.

PPAT sangat berperan dalam memberikan kepastian dan memberikan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan. Karena, hukum dalam kehidupan Masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subyek hukum dalam masyarakat. Dalam hal ini, alat bukti yang dimaksud adalah sertifikat. Akta otentik sebagai alat bukti terkuat mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat, yang dalam hal ini adalah hak milik atas tanah. Sebagaimana diketahui bahwa tugas pokok dan kewenangan PPAT yang diatur dalam Pasal 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, disebutkan bahwa:

1. PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi

pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

2. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:

- a. Jual beli;
- b. Tukar menukar;
- c. Hibah;
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan tertentu;
- e. Pembagian hak bersama;
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
- g. Pemberian Hak Tanggungan;
- h. Pemberian Kuasa memberikan Hak Tanggungan

Akta otentik sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Dalam berbagai hubungan bisnis, kegiatan di bidang perbankan, pensertipikatan tanah, kegiatan sosial, dan lain-lain kebutuhan akan pembuktian tertulis berupa akta otentik makin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan akan kepastian hukum dalam berbagai hubungan ekonomi dan sosial, baik pada tingkat nasional, regional maupun global. Melalui akta otentik yang menentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum, dan sekaligus diharapkan pula dapat dihindari terjadinya sengketa. Walaupun sengketa tersebut tidak dapat dihindari, dalam proses penyelesaian sengketa

tersebut akta otentik akan merupakan alat bukti tertulis yang kuat dan memberikan sumbangan nyata bagi penyelesaian perkara secara murah dan cepat. Akta otentik pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada PPAT. Namun PPAT mempunyai kewajiban untuk memastikan bahwa apa yang termuat dalam Akta PPAT sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yakni dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi Akta PPAT, serta memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penandatanganan akta. Dengan demikian, para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi Akta PPAT yang akan ditandatanganinya.⁷⁵

Sejak berlakunya PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli atas tanah dilakukan oleh para pihak dihadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya.⁷⁶

PPAT sangat berperan dalam memberikan kepastian dan memberikan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan. Karena, hukum dalam kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subyek hukum dalam masyarakat. Dalam hal ini, alat bukti yang dimaksud adalah sertifikat. Akta otentik sebagai alat bukti terkuat mempunyai peranan penting dalam setiap

⁷⁵ Ratih Mega Puspa Sari, Sidik Purnama, Gunarto, 2018, "Peranan PPAT Dalam Pensertifikatan Tanah Akibat Jual Beli", Vol. 5, No. 1, Jurnal AKTA, url: <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/2553/1914>.

⁷⁶ Adrian Sutedi, 2007, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 77.

hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat, yang dalam hal ini adalah hak milik atas tanah.⁷⁷

Pekerjaan Notaris termasuk dalam hukum privat untuk mewakili negara/pemerintah dalam membuat alat-alat bukti otentik, hal ini tercermin dalam Lambang Garuda yang dipakai oleh Notaris dan sama halnya juga dengan Pejabat negara lainnya, hanya saja Notaris tidak mendapat gaji dari negara dalam melaksanakan tugas dan kewenangannya. Dalam menjalankan tugasnya, Notaris dilindungi oleh undang-undang dan fungsinya hanya melakukan perbuatan mengkonstatir maksud/kehendak dari pihak-pihak yang menghendaki perbuatan hukum yang mereka lakukan agar dapat dibuktikan dengan Akta Otentik. Dalam jabatannya, melekat banyak wewenang dan kewajiban menjunjung tinggi martabat jabatan, dilarang menjalankan profesi lain yang tidak sesuai dengan profesi Notaris, tidak boleh membuat reklame untuk kantor seperti iklan disurat kabar atau dengan cara lain yang menarik publik guna kepentingan materiil yang harus selalu mengingat dan memperhatikan etika yang melekat pada jabatannya.

B. Nilai Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat

UUPA dibentuk untuk menjadi dasar penyusunan hukum agraria nasional untuk meletakkan dasar-dasar untuk kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan; serta meletakkan dasar-dasar untuk memberi kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia. Untuk dapat memberi kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah maka

⁷⁷ Sulistiyo Rini dan Arpangi, 2023, "Peranan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Perumahan", *Jurnal Ilmiah Sultan Agung*, Vol. 02, No. 01, hal. 509, url: <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/IJMU/article/view/31320/8406>

diberikan penegasan mengenai bagaimana kekuatan pembuktian Sertifikat yang harus diyakini sebagai hal yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun sengketa dipengadilan, sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah sesuai dengan Pasal 32 Ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 yang berbunyi: “Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”⁷⁸

Kepastian hukum merupakan suatu hal yang hanya bisa dijawab secara normatif berdasarkan peraturan perundang undangan yang berlaku, bukan sosiologis, tapi kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi-tafsir) dan logis dalam arti menjadi system norma dengan norma yang lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian. Kepastian merupakan suatu keadaan Dimana perilaku manusia baik individu, kelompok maupun organisasi terikat dan berada dalam koridor yang sudah digariskan oleh aturan hukum.

Kepastian hukum adalah “ *sicherheit des Rechts selbst* “ (kepastian tentang hukum itu sendiri). Ada empat hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum. Pertama, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa ia adalah

⁷⁸ Sendy Salsabila Saifuddin, Yulia Qamariyanti, 2022, “Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah atas Terbitnya Surat Keterangan Tanah pada Objek Tanah yang sama”, *NoLaJ*, vol. 1, No. 1, hal. 32

perundang-undangan (*gesetzliches Recht*). Kedua, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta (*Tatsachen*), bukan suatu rumusan tentang penilaian yang nanti akan dilakukan oleh hakim, seperti “kemauan baik”, “kesopanan”. Ketiga, bahwa fakta itu harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, disamping itu juga mudah dijalankan. Keempat, hukum positif itu tidak boleh sering diubah-ubah.⁷⁹

Menurut Nurhasan Ismail, berpendapat bahwa penciptaan kepastian hukum dalam peraturan perundang-undangan memerlukan persyaratan yang berkenaan dengan struktur internal dari norma hukum itu sendiri. Persyaratan internal adalah sebagai berikut :

1. Kejelasan konsep yang digunakan. Norma hukum berisi deskripsi mengenai perilaku tertentu yang kemudian disatukan ke dalam konsep tertentu pula.
2. Kejelasan hirarki kewenangan dari lembaga pembentuk peraturan perundang-undangan. Kejelasan hirarki ini penting karena menyangkut sah atau tidak dan mengikat atau tidaknya peraturan perundang-undangan yang dibuatnya. Kejelasan hirarki akan memberi arahan pembentuk hukum yang mempunyai kewenangan untuk membentuk suatu peraturan perundang-undangan tertentu.
3. Adanya konsistensi norma hukum perundang-undangan. Artinya ketentuan-ketentuan dari sejumlah peraturan perundang-undangan

⁷⁹ Satjipto Raharjo, 2006, *Hukum Dalam Jagat Ketertiban*, UKI Press, Jakarta. Hal. 135-136.

yang terkait dengan satu obyek tertentu tidak saling bertentangan antara satu dengan yang lain.

Hukum yang ditegakkan oleh instansi penegak hukum yang disertai tugas untuk itu, harus menjamin “kepastian hukum” demi tertibnya dan keadilan dalam kehidupan masyarakat. Ketidakpastian hukum, akan menimbulkan kekacauan dalam kehidupan masyarakat, dan akan saling berbuat sesuka hati serta bertindak main hakim sendiri. Keadaan seperti ini menjadikan kehidupan berada dalam suasana social disorganization atau kekacauan social.

Keteraturan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian dalam hukum, karena keteraturan merupakan inti dari kepastian itu sendiri. Keteraturan menyebabkan orang dapat hidup secara berkepastian sehingga dapat melakukan kegiatan-kegiatan yang diperlukan dalam kehidupan bermasyarakat.

Sertifikat sebagai bukti kepemilikan yang sah sangat penting untuk melindungi dan menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak sehingga timbul rasa aman atas tanah yang ia kuasai. Jika seseorang yang memiliki sebidang tanah namun tidak mendaftarkan tanahnya pada kantor pertanahan, maka atas tanah tersebut rentan terjadi sengketa. Meskipun sertifikat hak atas tanah sangatlah penting, tetapi pada kenyataannya masih banyak masyarakat yang belum mendaftarkan tanahnya atau tidak bersertifikat dengan berbagai alasan, misalnya sudah memiliki bukti kepemilikan zaman dulu yang hanya berupa letter C, biaya pengurusan yang mahal dan proses pengurusannya

yang pada umumnya dinilai berbelit oleh masyarakat. Seseorang yang memiliki bidang tanah tetapi tidak bersertifikat, maka tidak terdapat kepastian hukum yang sah atas bidang tanah tersebut, dan rentan memperoleh gangguan-gangguan dari pihak luar yang tidak berhak, karena si pemilik asli tidak memiliki bukti kepemilikan yang sah, dalam hal ini adalah sertifikat hak atas tanah. Selain itu, jika masyarakat ingin melakukan peralihan hak milik atas tanah dengan jual beli, hal tersebut cenderung mengalami kesulitan saat peralihan hak milik jika pada awalnya tanah tersebut tidak bersertifikat.

Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah. Meski sudah mendapat pengakuan dalam UUPA, sertifikat belum menjamin kepastian hukum pemiliknya karena dalam peraturannya sendiri memberi peluang dimana sepanjang ada pihak lain yang merasa memiliki tanah dapat menggugat pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat secara keperdataan ke Pengadilan Umum, atau menggugat Kepala BPN/Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, atau gugatan yang menyangkut teknis administrasi penerbitannya.

Sertifikat sebagai tanda bukti hak yang bersifat mutlak apabila memenuhi unsur-unsur secara kumulatif yaitu :

1. Sertifikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum
2. Tanah diperoleh dengan itikad baik
3. Tanah di kuasai secara nyata

4. Dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertifikat itu tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbit sertifikat.⁸⁰

Maka dari itu untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah, menurut Peraturan Pemerintah bagi pemegang hak atas tanah yang telah didaftarkan akan diberikan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat. Hal ini sesuai dengan pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyat akan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.

Tanah yang belum bersertifikat terdiri atas tanah bekas hak milik adat dan tanah negara. Tanah bekas Hak Milik Adat berasal dari tanah adat atau tanah-tanah lain yang belum dikonversi menjadi salah satu tanah dengan hak tertentu yang umumnya jenis tanah ini dikenal dengan sebutan girik, petok, rincik, ketitir dan lain sebagainya.⁸¹ Peralihan hak kepemilikan atas tanah yang belum bersertifikat paling banyak terjadi melalui proses jual beli. Hal ini dapat dipahami karena dalam proses jual beli tentunya terdapat harga yang disepakati dan kemudian harus dibayar tunai sehingga melalui transaksi jual beli mampu memberikan keuntungan

⁸⁰ Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria : Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, hal. 319.

⁸¹ Irma Devita Purnamasari, 2010, *Panduan Hukum Praktis Populer, Kiat Cerdas, Mudah dan Bijak dalam Memahami Hukum Pertanahan*, Kaifa, Bandung, hal. 32.

baik bagi pihak penjual yang menerima uang tunai hasil penjualan tanahnya dan bagi pihak pembeli memperoleh tanahnya yang akan menjadi aset karena umumnya nilai tanah semakin lama semakin meningkat.

Terkait dengan sertifikat sebagai alat pembuktian hak, ada bermacam-macam sertifikat berdasarkan objek pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu : Sertifikat Hak Milik, Sertifikat Hak Guna Usaha, Sertifikat Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara, Sertifikat Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan, Sertifikat Hak Pakai Atas Tanah Negara, Sertifikat Hak Pakai Atas Tanah Hak Pengelolaan, Sertifikat Tanah Hak Pengelolaan, Sertifikat Tanah Wakaf, Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Non Rumah Susun, Sertifikat Hak Tanggungan.⁸²

Terhadap sebidang tanah yang belum bersertifikat, tidak ada alat bukti yang kuat atas kepemilikan tanah tersebut yang dapat membuktikan kepemilikan dan juga kejelasan luas serta batas-batasnya. Selain memiliki akibat pada pembeli, jual beli tanah yang belum bersertifikat juga dapat merugikan pihak pemilik tanah atau penjual, misalnya jika terjadi sengketa atas objek tanah yang bersangkutan bisa saja jual beli tersebut dapat dibatalkan karena pemilik tidak memiliki alat bukti yang sah berupa sertifikat hak milik.

⁸² Abdul Munthalib, 2020, "Pengaruh Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Dalam Mencapai Kepastian Hukum", *Jurnal Ilmu Syariah, Perundang-undangan dan Ekonomi Islam*, Vol. 12, Edisi 1, hal. 33-34.

Untuk bisa mendapatkan kepastian hukum, masyarakat yang melangsungkan tindakan hukum ini bersamaan peralihan hak atas tanah yaitu jual beli, wajib melangsungkan pendaftaran peralihan hak atas tanah. Sebab itu pada hal jual beli tanah tak bisa terselesaikan sebegitu saja pada seluruh pihak terkait, tapi supaya jual beli terkait sah berdasarkan hukum jadi perlunya campur tangan pejabat berwenang guna terselesaikannya serta seluruh peralihan hak milik atas tanah sebab jual beli wajib menuruti aturan serta prosedur yang diatur ataupun teramanatkan oleh keberlakuan undang - undang.⁸³

Jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah diperlukan untuk menciptakan keadilan dalam penguasaan tanah antara berbagai elemen yang ada didalam suatu negara. Pengaturan hak-hak atas tanah harusnya berpihak kepada masyarakat kecil sehingga dapat menciptakan keadilan dan untuk memberikan kepastian hukum atas hak hak kepemilikan tanah masyarakat. Sebagaimana diketahui bahwa Undang Undang Pokok Agraria sebagai dasar pengaturan hak tanah hanya mengatur hal-hal yang tergolong pokok saja, sehingga ada beberapa ketentuan-ketentuan yang seharusnya ada untuk mengatur hal-hal yang klasifikasi mengenai tanah, seperti peraturan perundangundangan, peraturan pemerintah, dan peraturan menteri.

Secara hukum, tanah-tanah yang belum memiliki sertifikat tidak dapat dikatakan sebagai hak milik dari orang yang menguasainya. Hal ini dikarenakan tanah tersebut belum memiliki sertifikat yang sah. Sekalipun

⁸³ I Made Handika Putra, dkk, 2019, "Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat", Jurnal Analogi Hukum, Vol 1 No 3, hal. 375.

tanah tersebut diperoleh dari warisan atau karena adat masyarakat setempat, akan tetapi jika belum memiliki sertifikat, maka tanah tersebut sepenuhnya belumlah menjadi milik orang yang menguasainya. Apabila suatu hak atas tanah tidak atau belum didaftarkan, maka tanah tersebut tidaklah memiliki bukti kepemilikan yang artinya tanah tersebut sewaktu-waktu dapat diklaim oleh pihak-pihak yang merasa tanah tersebut adalah miliknya. Akan tetapi jika tanah pernah didaftarkan untuk kebutuhan pemungutan pajak, maka tanah tersebut biasanya memiliki bukti berupa bukti-bukti pajak. Bukti-bukti berupa pemungutan pajak atas tanah, oleh sebagian masyarakat masih dianggap sebagai bukti kepemilikan yang sah.⁸⁴

Akibat hukum yang sangat banyak ditemukan seperti terjadinya sengketa kepemilikan hak atas tanah, kurangnya bukti yang menunjukkan objek tanah tersebut membuat objek tanah tersebut tidak memiliki kepastian hukum sehingga keabsahan kepemilikannya tidak bisa ditentukan, yang sangat dirugikan dari jual beli hak milik atas tanah yang belum bersertifikat biasanya sangat merugikan pembeli karena ketika terjadinya sengketa dari tanah yang dibeli itu tidak bisa menunjukkan alat pembuktian yang kuat berupa sertifikat.

C. Status Hukum Akta Perubahan Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat

Status hukum apabila ada hak atas tanah yang belum bersertifikat adalah lemah atau kurang kuat status hukumnya, dalam artian hak atas tanah yang belum bersertifikat itu apabila misal terjadi jual beli maka status hukumnya

⁸⁴ Nyak Amini dan Abdul Hay Nasution, 2023, "AKIBAT HUKUM PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT", *Abdi Laksana : Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat*, Vo. 4, No. 2, hal. 423-424.

tidak kuat, tidak sempurna, lemah. Agar status hukumnya kuat maka perlu didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional dan dibuatkan aktanya oleh Notaris/PPAT agar kekuatannya menjadi sempurna.⁸⁵

Pengalihan hak merupakan perpindahan hak terhadap sesuatu benda, baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Pengalihan hak benda bergerak menurut KUH Perdata cukup dilakukan secara lisan, yakni sewaktu jual beli dilakukan si penjual langsung menyerahkan barangnya kepada si pembeli, maka pada saat itu hak terhadap benda tersebut telah beralih kepada si pembeli tersebut.⁸⁶

Peralihan hak atas tanah yang belum bersertifikat yang dilakukan sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, alat bukti peralihan haknya dapat berupa akta otentik yang dibuat oleh PPAT, namun apabila dilakukan dengan akta di bawah tangan yang dibuat oleh para pihak (penjual dan pembeli) dengan disaksikan oleh Kepala Desa atau Lurah, maka akta tersebut dapat dijadikan bukti perolehan hak atas tanah dan dapat didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Sedangkan jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat tersebut dilakukan setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, maka harus dibuktikan dengan akta jual beli yang dibuat oleh atau dihadapan PPAT. Apabila tidak dibuat dengan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT, maka proses jual beli tersebut harus diulang dengan jual beli yang dibuat oleh PPAT. Hal ini untuk memenuhi syarat dan

⁸⁵ Wawancara Dengan Ibu NOTARIS PPAT LATIFAH DIAH SAYEKTI, SH, Mkn

⁸⁶ Adreian Sutejo, 2010, Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 71

ketentuan peralihan hak atas tanah tersebut dapat didaftarkan dengan mendasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Di kalangan masyarakat Indonesia terutama yang tinggal di pedesaan hingga saat ini belum semuanya mengenal adanya PPAT. Dalam melakukan transaksi di bidang pertanahan masih ada sebagian masyarakat di pedesaan yang menuangkan dalam akta yang ditandatangani oleh para pihak dengan diketahui Kepala Desa. Bahkan ada pula transaksi tanah yang hanya dituangkan dalam bentuk kwitansi pembayaran tanpa dibuat akta perjanjian. Model transaksi tanah seperti itu masih terjadi di sebagian masyarakat di pedesaan, karena transaksi mereka buat dirasa cukup hanya dibuktikan dengan akta yang dibuat sendiri atau sekedar catatan adanya bukti pembayaran.

Menurut pemahaman Masyarakat selama ini transaksi jual beli tanah dilaksanakan sesuai prinsip kontan dan terang yang berlaku dalam hukum adat, sehingga tidak diperlukan formalitas seperti yang berlaku pada hukum barat yang mengharuskan transaksi dilaksanakan dihadapan pejabat umum. Oleh karena itulah tidak mengherankan jika keberadaan PPAT sebagai pejabat pembuat akta di bidang pertanahan belum banyak dikenal oleh masyarakat di pedesaan terutama di daerah terpencil. Apabila mereka melakukan transaksi dengan obyek tanah maka cukup dibuatkan dengan bentuk akta di bawah tangan dengan disaksikan oleh Kepala Desa. Pada sebagian masyarakat yang lain ada pula yang membuat akta dengan disaksikan atau dimintakan pengesahan kepada Camat. Dalam perspektif hukum pertanahan, Camat

sebagai kepala wilayah kecamatan secara *eksofficio* adalah menjabat sebagai PPAT sementara.⁸⁷

Sedikitnya bukti kepemilikan atas tanah ini menjadi salah satu penyebab minimnya proses pendaftaran hak atas tanah. Hal lain yang menjadi penyebab adalah minimnya pula pengetahuan masyarakat akan arti pentingnya bukti kepemilikan hak atas tanah. Proses pembuatan Sertifikat itu mereka harus memiliki surat-surat kelengkapan untuk tanah yang mereka miliki. Tanah yang dimiliki masyarakat pedesaan atau masyarakat adat itu dimiliki secara turun temurun dari nenek moyang mereka, surat kepemilikan tanah yang mereka miliki sangat minim sekali bahkan ada yang tidak memiliki sama sekali.

Untuk tanah yang memiliki surat minim itu biasanya berupa letter C. Letter C ini diperoleh dari kantor desa dimana tanah itu berada, letter C ini merupakan tanda bukti berupa catatan yang berada di Kantor Desa/Kelurahan. Mengenai buku letter C, dalam masyarakat masih banyak yang belum mengerti apa yang dimaksud dengan buku letter C, karena di dalam literatur ataupun perundang-undangan mengenai pertanahan sangat jarang untuk dibahas atau dikemukakan. Mengenai buku letter C ini sebenarnya hanya dijadikan dasar sebagai catatan penarikan pajak. Keterangan mengenai tanah yang ada dalam buku letter C itu sangatlah tidak lengkap dan cara pencatatannya tidak secara teliti dan hati-hati sehingga akan

⁸⁷ Husni Tamrin, 2009, *Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris*, LaksBang PRESSindo, Yogyakarta, hal.64

banyak terjadi permasalahan yang timbul nantinya karena kurang lengkapnya data yang akurat dalam buku letter C tersebut.

Hukum yang berlaku di Indonesia meliputi beberapa aspek kehidupan seperti berperilaku, hubungan antar sesama masyarakat, hubungan manusia dan lingkungan, bahkan tanah, udara dan laut yang ada di Indonesia. Dalam hubungan bermasyarakat memerlukan tanah. Tanah tersebut baik digunakan untuk tempat tinggal bahkan untuk penghidupan sehari-hari seperti menanam sayuran. Sengketa terkait tanah tidak jarang ditemui dalam negara Indonesia maka dari itu diperlukan bukti kepemilikan tanah guna meminimalisir sengketa tentang tanah. Pemerintah mengeluarkan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau UUPA dimana diatur tentang tanah di Indonesia termasuk dalam kepemilikan tanah. Dengan adanya Undang-undang Pokok Agraria menyebabkan masih banyak surat-surat bukti kepemilikan lama. Saat Undang-Undang Pokok Agraria disahkan oleh pemerintah maka masyarakat tidak harus tunduk lagi pada hukum agraria kolonial dan digantikan oleh hukum agraria Nasional. Dalam Undang-undang Pokok Agraria terdapat beberapa prinsip. Prinsip-prinsip tersebut antara lain adalah prinsip nasionalitas atau kebangsaan yang memiliki arti bahwa seluruh wilayah Indonesia adalah Karunia Tuhan Yang Maha Esa, sehingga seluruh wilayah di Indonesia merupakan hak bangsa Indonesia.⁸⁸

⁸⁸ Sadjarwo dan Irsyadillah Hafizh Heru, 2020, *Keabsahan Bukti Lama Letter C Desa Dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah*. Hal. 10

Pada dasarnya pengaturan mengenai hukum agraria nasional yang berkaitan dengan hak kepemilikan atas tanah juga telah ada saat ini. Hal tersebut telah diatur dalam UU No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria. Yang dimana dalam Pasal 19 ayat (1) telah disebutkan bahwa “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.” Dengan adanya aturan tersebut maka seharusnya bukti kepemilikan hak atas tanah yang dulu sebelum terbitnya Undang-undang Pokok Agraria Tahun 1960 haruslah didaftarkan menurut dengan aturan yang saat ini berlaku. Karena terbitnya Undang-undang Pokok Agraria sendiri bertujuan untuk memberikan kepastian serta perlindungan hukum pada masyarakat terkait dengan hak atas suatu bidang tanah yang dimilikinya. Kemudian dalam pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria bahwa pendaftaran tanah itu meliputi pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlakusebagai alat pembuktian yang kuat. Akan tetapi di dalam pasal tersebut tidak dijelaskan bahwa surat seperti apa yang akan diberikan sebagai alat bukti hak kepemilikan atas tanah. Lalu selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 pasal 13 (3) tentang pendaftaran tanah diperjelas bahwa surat tanda bukti kepemilikan hak atas tanah yang didaftarkan dibuktikan dengan sertifikat tanah. Letter C

merupakan suatu surat tanah tradisional yang menyatakan kepemilikan hak atas tanah dalam suatu wilayah (wilayah adat) secara turun temurun.⁸⁹

Kepastian Hukum Letter C menurut Undang-undang No. 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 kaitannya dengan alat bukti hak atas tanah. UUPA merupakan suatu peraturan yang mengatur mengenai pendaftaran tanah dengan tujuan untuk memberikan jaminan terkait kepastian hukum atas suatu tanah milik individu ataupun kelompok. Pendaftaran tanah ini membuat pemerintah berkewajiban untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Pendaftaran tanah dalam pasal 19 (2) Undang-undang Pokok Agraria meliputi:

1. Pengukuran perpetaan dan pembukaan tanah⁹⁰
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Sebidang tanah yang diperjualbelikan tanpa memiliki sertifikat hak atas tanah seringkali menimbulkan kekhawatiran, khususnya bagi pembeli yang secara yuridis belum memiliki kejelasan. Terhadap sebidang tanah yang belum bersertifikat, tidak ada alat bukti yang kuat atas kepemilikan tanah tersebut yang dapat membuktikan kepemilikan dan juga kejelasan luas serta batas-batasnya. Selain memiliki akibat pada pembeli, jual beli tanah yang belum bersertifikat juga dapat merugikan pihak pemilik tanah atau penjual,

⁸⁹ Ayu Lintang Priyan Andari, Miftahul Hasanah, Sumriyah Sumriyah, 2023, " Keabsahan Letter C Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Tanah ", *Jurnal Hukum dan Sosial Politik*, Vol.1, No.1, hal. 192.

⁹⁰ UU No.5 Tahun 1960

misalnya jika terjadi sengketa atas objek tanah yang bersangkutan bisa saja jual beli tersebut dapat dibatalkan karena pemilik tidak memiliki alat bukti yang sah berupa sertifikat hak milik.

Jual beli hak atas tanah yang belum terdaftar (belum bersertifikat) tujuannya untuk didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota melalui pendaftaran tanah secara sporadis, maka jual belinya harus dibuat dengan akta PPAT. Dengan pendaftaran pemindahan hak ke Kantor Petanahan Kabupaten/ Kota, maka terpenuhilah asas publisitas dalam pendaftaran tanah, yaitu setiap orang dapat mengetahui data fisik berupa letak, ukuran, batas-batas tanah, dan data yuridis berupa subyek hak, status hak dan pemindahan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota.

Akibat hukum yang terjadi karena adanya jual beli tanah tidak bersertifikat adalah sengketa kepemilikan hak atas tanah, kurangnya bukti yang menunjukkan objek tanah tersebut membuat objek tanah tersebut tidak memiliki kepastian hukum sehingga keabsahan kepemilikannya tidak bisa ditentukan, yang sangat dirugikan dari jual beli hak milik atas tanah yang belum bersertifikat biasanya sangat merugikan si pembeli karena si pembeli ketika terjadinya sengketa dari tanah yang dibeli itu tidak dapat menunjukkan alat pembuktian yang kuat berupa sertifikat. Selain itu, akibat hukum Jual beli ini juga bisa saja merugikan pemilik tanah atau penjual yang mana harga jual tanahnya akan lebih murah dari harga tanah yang sudah disertifikatkan, atau

bisa saja jual beli ini dapat dibatalkan atau tidak terjadi sama sekali karena tidak adanya alat pembuktian yang kuat.⁹¹

Meskipun di masyarakat banyak terjadi jual beli atas tanah yang belum bersertifikat, pada dasarnya tanah-tanah yang diperjualbelikan tersebut walaupun belum terdaftar pada Badan Pertanahan Nasional tetapi tetap memiliki keabsahan untuk diperjualbelikan. Hal tersebut didasari dengan makna tersirat yang terdapat pada ketentuan Pasal 19 PP No 24 Tahun 1997 yang pada intinya menyatakan bahwa setiap perjanjian dengan maksud memindahkan hak atas tanah, maka harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat berwenang, dalam hal ini adalah PPAT. Sehingga, dari ketentuan tersebut terdapat makna tersirat yang dapat dijadikan dasar bahwa dalam hal pemindahan hak atas tanah tidak harus mutlak bersertifikat, tetapi cukup dengan keabsahan jual beli tanah yang ditandai dengan campur tangan dari PPAT yang memiliki kewenangan untuk membuat akta peralihan hak tanah. Sehingga, perjanjian jual beli tanah tanpa adanya sertifikat atas tanah yang bersangkutan tetaplah sah sepanjang syarat jual beli tanah telah terpenuhi dan penjual mampu menunjukkan bukti-bukti yang membenarkan kepemilikannya atas tanah tersebut.⁹²

Peralihan hak atas tanah yang belum bersertifikat yang dilakukan sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, alat bukti peralihan haknya dapat berupa akta otentik

⁹¹ I Made Handika Putra dan I Ketut Sukadana dan Luh Putu Suryani, 2019, "Jual Beli Hak Milik Atas Tanah yang Belum Bersertifikat", *Jurnal Analogi Hukum*, Vol.1 No.3, hal. 375.

⁹² Hartana, Kadek Diah Karuni, 2022, " Kajian Keabsahan Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat Dan Akibat Hukumnya Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1999 ", *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha*, Vol. 10 No. 3, Hal. 312-313.

yang dibuat oleh PPAT, namun apabila dilakukan dengan akta di bawah tangan yang dibuat oleh para pihak (penjual dan pembeli) dengan disaksikan oleh Kepala Desa atau Lurah, maka akta tersebut dapat dijadikan bukti perolehan hak atas tanah dan dapat didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Sedangkan jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat tersebut dilakukan setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, maka harus dibuktikan dengan akta jual beli yang dibuat oleh atau dihadapan PPAT. Apabila tidak dibuat dengan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT, maka proses jual beli tersebut harus diulang dengan jual beli yang dibuat oleh PPAT. Hal ini untuk memenuhi syarat dan ketentuan peralihan hak atas tanah tersebut dapat didaftarkan dan hasil akhir pendaftaran tanah berupa alat bukti yang kuat yaitu sertifikat.⁹³

D. Contoh Hak Atas Tanah yang belum bersertifikat (Letter C)

⁹³ Christiana Sri Murni, 2018, "Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat", *LEX LIBRUM : JURNAL ILMU HUKUM*, Vol. 4, No. 2, hal. 691

1. Peran Notaris dan PPAT dalam Pensertifikatan Hak Atas Tanah

Notaris harus berperan dalam pensertifikatan hak atas tanah, sebab masyarakat yang menggunakan jasa notaris tentu mempunyai ekspektasi agar pelayanan jasa yang diberikan oleh notaris benar-benar memiliki nilai dan bobot yang dapat diandalkan, selain memberikan kepastian hukum terhadap subyek hukum, memberikan keadilan dan rasa aman di dalam masyarakat, juga dapat melindungi masyarakat dari sengketa dan terpenuhinya hak dasar yang dijamin konstitusi bagi warga masyarakat. PPAT sangat berperan dalam memberikan kepastian dan memberikan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan. Karena, hukum dalam kehidupan Masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subyek hukum dalam masyarakat. Dalam hal ini, alat bukti yang dimaksud adalah sertifikat.

2. Nilai Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat

UUPA dibentuk untuk menjadi dasar penyusunan hukum agraria nasional untuk meletakkan dasar–dasar untuk kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan; serta meletakkan dasar–dasar untuk memberi kepastian hukum mengenai hak– hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia. Untuk dapat memberi kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah maka diberikan penegasan mengenai bagaimana kekuatan pembuktian Sertifikat yang harus diyakini sebagai hal yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari–hari maupun sengketa dipengadilan, sepanjang

data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah sesuai dengan Pasal 32 Ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 yang berbunyi: “Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

3. Status Hukum Perubahan Hak Atas Tanah yang Belum Bersertifikat

Status hukumnya adalah lemah atau bisa diartikan kurang kuat, dalam hal ini Masyarakat perlu mendaftarkan hak atas tanahnya agar memiliki status hukum yang kuat yaitu memiliki sertifikat. Apabila dalam melakukan jual beli dan hak atas tanahnya sudah bersertifikat, maka statusnya kuat, atau dalam artian sempurna. Akibat hukum yang terjadi karena adanya jual beli tanah tidak bersertifikat adalah sengketa kepemilikan hak atas tanah, kurangnya bukti yang menunjukkan objek tanah tersebut membuat objek tanah tersebut tidak memiliki kepastian hukum sehingga keabsahan kepemilikannya tidak bisa ditentukan, yang sangat dirugikan dari jual beli hak milik atas tanah yang belum bersertifikat biasanya sangat merugikan si pembeli karena si pembeli ketika terjadinya sengketa dari tanah yang dibeli itu tidak dapat menunjukkan alat pembuktian yang kuat berupa sertifikat.

B. Saran

1. Diperlukan peran notaris dan PPAT dalam pensertifikatan agar bisa memberikan kepastian hukum terhadap subyek hukum, memberikan keadilan dan rasa aman di dalam masyarakat, juga dapat melindungi masyarakat dari sengketa dan terpenuhinya hak dasar yang dijamin konstitusi bagi warga masyarakat.
2. Hendaknya masyarakat yang dalam hal ini belum memiliki sertifikat hak atas tanah, maka perlu membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah tersebut dengan alat-alat bukti lainnya selain sertifikat. Keteraturan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian dalam hukum, karena keteraturan merupakan inti dari kepastian itu sendiri.
3. Seharusnya bukti kepemilikan hak atas tanah yang dulu sebelum terbitnya Undang-undang Pokok Agraria Tahun 1960 haruslah didaftarkan menurut dengan aturan yang saat ini berlaku. Agar status hukumnya kuat atau sempurna. Karena terbitnya Undang-undang Pokok Agraria sendiri bertujuan untuk memberikan kepastian serta perlindungan hukum pada masyarakat terkait dengan hak atas suatu bidang tanah yang dimilikinya.

DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an

QS. Al-Baqarah ayat 282

QS. An-Nisa' ayat 58

B. Buku

Abdul kadir Muhammad, (2006), *Etika Profesi Hukum*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti

Achmad Ali, (2009), *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Jakarta : Gunung Agung

Adreian Sutejo, (2010), *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta : Sinar Grafika

Adrian Sutedi, (2012), *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta Timur : Sinar Grafika

Adrian Sutedi, (2007), *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta : Sinar Grafika

Amirudin, H.zainal Asikin, (2004), *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada

A. Kohar, (1984), *Notaris Berkomunikasi*, Bandung : Alumni

Boedi Harsono, (2007), *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta : Djambatan

Budi Untung, (2015), *Karakter Pejabat Umum (Notaris dan PPAT) Kunci Sukses Melayani*, Yogyakarta : CV. Andi Offset

Cst Kansil et al, (2009), *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta : Jala Permata Aksara

Daeng Naja, (2012), *Teknik Pembuatan Akta*, Yogyakarta : Pustaka Yustisia

Djamanat Samosir, (2011), *Hukum Acara Perdata Tahap-Tahap Penyelesaian Perkara Perdata*, Bandung : Nuansa Aulia

Doddy Radjasa Waluyo, *Pejabat Notaris Hanya Satu*, Media Notaris

Dwi Agung Tursina, (2010), I, Fakultas Hukum UI

E. Y. Kanter, (2001), *Etika Profesi Hukum: Sebuah Pendekatan Sosio Religius*, Jakarta : Stora Grafika

Farkhani, et. al, (2018), *Filsafat Hukum Merangkai Paradigma Berfikir Hukum Post Modernisme*, Kafilah Publishing

Habib Adjie, (2009), *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, Bandung : Refika Aditama

Hadi Setia Tunggal, (2006), *Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Jabatan Notaris, Dilengkapi Putusan Mahkamah Konstitusi & AD, ART dan Kode Etik Notaris*, Jakarta:Harvarindo

Herlien Budiono, (2007), *Notaris dan Kode Etiknya*, Medan : Upgrading & Refreshing Course Nasional Ikatan Notaris Indonesia

Husni Tamrin, (2009), *Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris*, Yogyakarta : Laksbang Pressindo

H. Ustad Adil, (2011), *Mengenal Notaris Syari'ah*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti

Indroharto, (1993), *Usaha memahami Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara*, Jakarta: Pustaka Harapan

Irma Devita Purnamasari, (2010), *Panduan Hukum Praktis Populer, Kiat Cerdas, Mudah dan Bijak dalam Memahami Hukum Pertanahan*, Bandung : Kaifa

Irwan Soerodjo, (2003), *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya : Arkola

Jimmy Joses Sembiring, (2010), *Paduan Mengurus Sertifikat Tanah*, Jakarta : Visi Media

Johny Ibrahim, (2008), *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Surabaya : Bayumedia

Kamus Bebas Bahasa Indonesia, (1990), Balai Pustaka

Komar Andasmita, (1983), *Notaris Selayang Pandang*, Bandung : Bandung Alumni

K. Baetens, (2001), *Etika*, Jakarta : Gramedia Pustaka Utama

- Matome M. Rabita, (2013), *Convecaying Law For Paralegals and Law Student*, bookboon.com, Pretoria
- Muhammad Adam, (1985), *Ilmu Pengetahuan Notariat*, Bandung : Sinar Baru
- Muhammad Amin Suma, (2002), *Pengantar tafsir ahkam*, Jakarta : Raja Grafindo Persada
- Muhammad Azmi Khoirurrijal, et.al. *Keabsahan Tindakan Notaris Menahan Sertifikat Milik Klien dalam Hal Terjadi Kurang Bayar Komisi Jasa Pengurusan Seripikat*
- Muhammad Yamin Lubis, (2008), *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung : Mandar Maju
- M. Yahya Harahap, (2006), *Pembahasan, Permasalahan dan Penerapan KUHAP*, Jakarta : Sinar Grafika
- Philipus M. Hadjon, 2011, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Cetakan Ketujuh, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta
- Ratu Chairunissa, Mohamad Fajri Mekka Putra, (2022), *Tanggung Jawab Notaris Terhadap Penyerahan Sertifikat Hak Atas Tanah Milik Penghadap Kepada Pihak Yang Tidak Berhak*
- Riduan Syahrani, (1999), *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung : Citra Aditya Bakti
- R.J.H.M. Huisman, 1995, *Algemeen Bestuursrecht, Een Inleiding*, Kobra, Amsterdam
- R. Soeroso, (2011), *Perjanjian di Bawah Tangan Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*, Jakarta : Sinar Grafika
- R. Sutyo Bakir, (2009), *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, Tangerang : Karisma Publishing Group
- Sadjarwo, Irsyadillah Hafizh Heru, (2020), *Keabsahan Bukti Lama Letter C Desa Dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah*
- Satjipto Raharjo, (2006), *Hukum Dalam Jagat Ketertiban*, Jakarta : UKI Press
- Satjipto Rahardjo, (2012), *Ilmu Hukum*, Bandung : Citra Aditya Bakti
- Soedikno Mertokusumo, (1988), *Hukum dan Politik Agraria*, Jakarta : Karunika Universitas Terbuka

Soejono Soekanto, Sri Mamudji, (2013), *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta : Rajawali Pers

Sonny Keraf, (2008), *Etika Bisnis Tuntunan dan Relevansinya*, Yogyakarta : Kanisius

Sudikno Mertokusumo, (2005), *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta : Liberty

Sutedi Adrian, (2007), *Peralihan Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Jakarta : Sinar Grafika

Tan Thong Kie, (2000), *Studi Notariat beberapa mata pelajaran dan serba-serbi praktek Notaris*, Jakarta : PT. Ichtiar Baru Van Hoeve

Urip Santoso, (2005), *Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah*, Jakarta : Kencana Prenada Meida Group

Urip Santoso, (2010), *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Jakarta : Kencana

Urip Santoso, (2012), *Hukum Agraria : Kajian Komprehensif*, Jakarta : Kencana

Urip Santoso, (2015), *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Prenada Media Group

C. Jurnal

Abdul Munthalib, (2020), *Pengaruh Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Dalam Mencapai Kepastian Hukum*, *Jurnal Ilmu Syariah, Perundang-undangan dan Ekonomi Islam*, Vol. 12, Edisi 1

Albert, (2016), *Kajian Yuridis Tentang Eksistensi Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Memiliki Sertifikat Kepemilikan Tanah*, *Lex Crimen*, Vol 5, No. 5

Arfian Nanda Yogi Pratama, Pujiono, Irma Cahyaningtyas, (2019), *Pertanggungjawaban Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Pembatalan Sertifikat Karena Adanya Unsur Pemalsuan*, *Jurnal NOTARIUS*, Vol. 12, No. 1

Ayu Lintang Priyan Andari, Miftahul Hasanah, Sumriyah Sumriyah, (2023), *Keabsahan Letter C Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Tanah*, *Jurnal Hukum dan Sosial Politik*, Vol. 1, No. 1

Christiana Sri Murni, (2018), *Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat*, *LEX LIBRUM : JURNAL ILMU HUKUM*, Vol. 4, No. 2

Darusman, Y. M, (2016), *Kedudukan notaris sebagai pejabat pembuat akta otentik dan sebagai pejabat pembuat akta tanah*, ADIL: Jurnal Hukum, 7(1), 36-56

Dwi Heny Ratnawati, Djauhari, (2018), *Pelaksanaan Akta Pelepasan Hak Sebagai Alas Hak Untuk Mengajukan Permohonan Peralihan Dan Perubahan Hak Guna Bangunan Yang Jangka Waktunya Telah Berakhir Di Kabupaten Brebes*, Jurnal AKTA, Vol. 5, No. 01

Emeralda Karissa Moyambo, (2019), *Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Otentik Berdasarkan Kuasa Lisanterhadap Masyarakat Umum*, Al Qodiri: Jurnal Pendidikan, Sosial dan Keagamaan, Vol. 17, No. 2

Erina Permatasari, Lathifah Hanim, (2017), *Peran Dan Tanggung Jawab Notaris Terhadap Pelaksanaan Pendaftaran Badan Hukum Perseroan Terbatas Melalui Sistem Online*, Jurnal AKTA, Vol. 04, No. 03

Hartana, Kadek Diah Karuni, (2022), *Kajian Keabsahan Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat Dan Akibat Hukumnya Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1999*, Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha, Vol. 10 No. 3

I Made Dwiki Indra Sukma Budiarsa, I Wayan Novy Purwanto, (2021), *Keabsahan sertifikat Hak Milik Atas Tanah, Notaris Jurnal Kertha Negara*, Vol. 09. No. 09

I Made Handika Putra, I Ketut Sukadana, Luh Putu Suryani, (2019), *Jual Beli Hak Milik Atas Tanah yang Belum Bersertifikat*, Jurnal Analogi Hukum, Vol.1 No.3

Linggar Pradiptasari dan Akhmad Khisni, (2017), *Sinergitas Hukum Islam dengan Peranan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Menghadapi Masyarakat Ekonomi ASEAN (MEA)*, Jurnal AKTA, Vol. 4, No. 4

Made Handika Putra, dkk, (2019), *Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat*, Jurnal Analogi Hukum, Vol 1 No 3

Mariah Kamelia, Anis Mashdurohatun, (2017), *Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Kredit Dalam Perspektif Hukum Positif Dan Hukum Islam*, Jurnal AKTA, Vol. 04, No. 04

Muhammad Nurohim, (2018), *Peranan Notaris Dalam Peralihan Tanah Dengan Alas Hak Surat Dari Camat*. Focus UMPI, Vol. 7 No. 2

Muhammad, (2019), *Tinjauan Yuridis Tentang Hak Atas Tanah Di Wilayah Negara Republik Indonesia*, Jurnal WASAKA HUKUM, Vol. 7, No. 2

Nawaaf Abdullah, Munsyarif Abdul Chalim, (2017), *Kedudukan Dan Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta Otentik*, Jurnal AKTA , Vol 04, No. 04

Novina Sri Indiraharti, (2006), *Sertifikasi Tanah dan Permasalahannya*, *Jurnal Ilmiah LEMDIMAS*, Vol. 6, No. 2

Nyak Amini, Abdul Hay Nasution, (2023), *Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat*, *Abdi Laksana : Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat*, Vo. 4, No. 2

Ratih Mega Puspa Sari, Sidik Purnama, Gunarto, (2018), *Peranan PPAT Dalam Pensertifikatan Tanah Akibat Jual Beli*, Vol. 5, No. 1

Sendy Salsabila Saifuddin, Yulia Qamariyanti, (2022), *Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah atas Terbitnya Surat Keterangan Tanah pada Objek Tanah yang sama*, *NoLaJ*, Vol. 1, No. 1

Sita Arini Umbas, (2017), *Kedudukan Akta Di Bawah Tangan Yang Telah Dilegalisasi Notaris Dalam Pembuktian Di Pengadilan*, *Lex Crimen*, Vol. 06, No. 01

Sulistiyo Rini, Arpangi, (2023), *Peranan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Perumahan*, *Jurnal Ilmiah Sultan Agung*, Vol. 02, No. 01

Syaron Brigette Lantaeda, Florence Daicy J. Lengkong, Joorie M Rur, (2017), *Peran Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Dalam Penyusunan Rpjmd Kota Tomohon*, *Jurnal Administrasi Publik*, Vol. 04, No. 048

Tobing, Y. J. J, (2010), *Pengawasan majelis pengawas notaris dalam pelanggaran jabatan dan kode etik notaris (studi kasus: MPP NO: 10/B/Mj, PPN/2009 jo putusan MPW NO: 131/MPW/JABAR/2008)* (Doctoral dissertation, Universitas Indonesia. Fakultas Hukum)

D. Undang-undang

UU No.5 Tahun 1960

Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Pasal 15 ayat 2