

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Sistem Negara yang dianut oleh Indonesia adalah sistem Negara hukum (*rule of law*). Seperti yang telah ditegaskan pada pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 bahwa Indonesia adalah Negara hukum. Indonesia tidak hanya menganut sistem *rule of law*, tetapi Indonesia juga merupakan Negara yang memiliki dasar hukum (*recht staat*).<sup>1</sup>

Undang-Undang Dasar 1945 Negara Republik Indonesia Pasal 33 ayat (3) menyatakan bahwa Negara menguasai bumi, air dan kekayaan alam yang ada didalamnya dan digunakan sebagaimana besar untuk kemakmuran rakyat. Dapat diartikan bahwa Negara memiliki hak salah satunya yaitu untuk melindungi rakyat atas hak-hak tanahnya dan memberikan keadilan bagi masyarakat atas agraria atau sumber daya alam yang dimiliki negara Indonesia. Dalam bidang Agraria dan pertanahan juga telah diatur oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria diharapkan mampu menjamin akses masyarakat untuk mendapatkan Hak Atas Tanah, sebagai pemegang Hak Atas Tanah, masyarakat dapat memperoleh kepastian hukum dan perlindungan hukum atas haknya. Selain itu, agar pemerintah dan masyarakat dapat

---

<sup>1</sup> Adhi Budi Susilo,dkk. 2018. Hukum dan Masyarakat Madani. *Peran Kalandra Law Office Sebagai Pemberi Bantuan Hukum di Kota Semarang*. Vol 8. Nomor 2. Hlm 178

mengetahui informasi tentang pertanahan yang dibutuhkan untuk melakukan tindakan hukum terhadap tanah dan rumah susun yang sudah didaftarkan, demi menjaga ketertiban hukum administrasi pertanahan dan adanya aturan mengenai pendaftaran tanah diperlukan adanya Hukum Tanah Indonesia.<sup>2</sup>

Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Notaris disebutkan sebagai pejabat umum yang memiliki kewenangan membuat akta autentik dan memiliki kewenangan-kewenangan lain seperti yang telah tertera pada Undang-Undang ini atau pada Undang-Undang lainnya yang mana Notaris memiliki peran dan posisi di kehidupan berbangsa dan bernegara yang sangat penting, karena memiliki kewenangan dan kekuasaan yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan.<sup>3</sup>

Kewenangan Notaris pada Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris adalah yakni:

- 1. Membuat akta autentik tentang seluruh perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang undangan dan atau yang dikehendaki oleh yang memiliki kepentingan, untuk disebutkan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya sepanjang pembuatan akta tersebut tidak ditugaskan atau dikecualika kepada pejabat atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.*

---

<sup>2</sup> Sembiring, Joses Jimmy. 2010. *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*. Jakarta: Transmedia Pustaka. Hlm 2

<sup>3</sup> Salim HS. 2018. *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta Timur : Sinar Grafika. Hlm 26

2. *Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal pembuatan surat dibawah tangan dengan mendaftar ke dalam buku khusus (legalisasi).*<sup>4</sup>

Ketentuan Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris, disebutkan bahwa Notaris memiliki wewenang untuk membuat suatu Akta autentik yang berkenaan dengan segala perjanjian, perbuatan, dan penetapan yang disyaratkan dalam peraturan perundang-undangan dan/atau dikehendaki oleh orang yang memiliki keperluan untuk dituangkan pada akta autentik untuk memberikan jaminan kepastian tanggal pembuatan Akta untuk menyimpan Akta untuk memberikan *grosse*, serta salinan dan kutipan Akta, semua itu selama pembuatan Akta tersebut tidak dialihkan ataupun dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang diwajibkan oleh Undang-Undang. Adanya kewenangan yang dipasrahkan oleh Negara kepada notaris, maka Notaris mempunyai tanggung jawab untuk menjalankan tugasnya. Berdasarkan hal tersebut maka seorang Notaris dianggap mempunyai wewenang langsung dalam membuat akta autentik, yang salah satunya berhubungan dengan pertanahan menurut Pasal 15 ayat (2) huruf f Undang-Undang Jabatan Notaris yaitu memberi kewenangan kepada notaris untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.<sup>5</sup>

Persoalan kewenangan pembuatan akta yang berhubungan dengan tanah, harus memahami mengenai masalah pertanahan dan hak atas tanah terlebih dahulu. Dalam arti yuridis pengertian tanah adalah permukaan bumi, sedangkan

---

<sup>4</sup> Pasal 15, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

<sup>5</sup> Pasal 15 huruf f, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

hak atas tanah adalah hak atas bagian tertentu dari permukaan bumi yang memiliki batas, memiliki dimensi dua dan memiliki ukuran panjang serta lebar disebut sebagai hak atas tanah.

Tanah dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia yaitu:

1. Permukaan atau lapisan atas bumi,
2. Keadaan bumi di suatu tempat,
3. Permukaan bumi yang dibatasi,
4. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan dari sesuatu seperti cadas, napal, pasir dan lain-lain.

Hak atas tanah merupakan hak substansial atas tanah yang secara khusus ditetapkan oleh pemerintah dan dapat dijadikan hak milik oleh Warga Negara Indonesia serta badan hukum yang ada di Indonesia dengan memperhatikan manfaat hak atas tanah dan hak milik atas tanah tersebut. Definisi hukum pertanahan tidak hanya diartikan sebagai lapisan atas bumi atau permukaan bumi, namun juga termasuk setiap ruang yang berada di bawah maupun atas permukaan bumi serta seluruh tumbuhan yang hidup di atasnya atau yang tetap berada di permukaan bumi teratas, dan juga yang berhubungan dengan hak-hak atas tanahnya.

Hak atas tanah merupakan hak yang memberikan kewenangan kepada seseorang sehingga seseorang itu berhak memanfaatkan atau menggunakan tanah tersebut. Hak atas tanah memiliki arti yang berlainan dengan hak milik

atas tanah. Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria telah mengatur maksud dari hak-hak atas tanah, antara lain :

1. *Hak milik*
2. *Hak guna usaha*
3. *Hak guna bangunan*
4. *Hak pakai*
5. *Hak sewa*
6. *Hak membuka tanah*
7. *Hak memungut hasil hutan*<sup>6</sup>

Hak-hak lainnya yang tidak terdapat pada hak-hak yang telah disebut diatas telah diatur oleh Undang-Undang dan hak-hak yang memiliki sifat sementara seperti yang telah dinyatakan pada Pasal 53 Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu:

- a. Hak gadai
- b. Hak usaha bagi hasil
- c. Hak menumpang
- d. Hak sewa tanah pertanian.<sup>7</sup>

Peralihan hak atas tanah yaitu berpalingnya hak atas tanah dari pemilik hak yang sebelumnya kepada pemilik hak yang baru. Terdapat dua cara untuk mengalihkan hak atas tanah, yakni beralih dan dialihkan. Beralih berarti perpindahan hak atas tanah tanpa ada campur tangan tindakan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, tindakan hukum yang dimaksud seperti perpindahan hak atas tanah melalui pewarisan. Sedangkan dialihkan adalah perpindahan hak

---

<sup>6</sup> Pasal 16, Undang-Undang Pokok Agraria

<sup>7</sup> Pasal 53, Undang-Undang Pokok Agraria

atas tanah dengan adanya tindakan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, contoh tindakan hukum tersebut adalah melalui jual beli.

Jual beli merupakan suatu perjanjian yang mempunyai kewajiban atau kesepakatan untuk menyerahkan sesuatu, yang dimaksud pada hal ini adalah bentuk penyerahan barang yang didagangkan oleh penjual kepada pembeli, kemudian pemberian uang dari pembeli kepada penjual.<sup>8</sup> Menurut Hukum Perdata Jual Beli adalah salah satu jenis perjanjian/perikatan yang tercantum pada Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai Perikatan. Sedangkan jual beli tanah diatur pada Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa Jual Beli merupakan suatu perjanjian, dimana satu pihak berjanji untuk menyediakan suatu barang kemudian pihak lainnya membayarkan harga yang sebelumnya telah disepakati.<sup>9</sup>

Di zaman yang telah modern ini cukup banyak masyarakat yang tidak memahami pentingnya mendaftarkan dan membuat sertifikat pada tanah-tanah mereka, diatur pada Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria bahwa masyarakat wajib mendaftarkan tanahnya di semua tempat di Negara Kesatuan Republik Indonesia sesuai dengan ketentuan yang di atur oleh Peraturan Pemerintah bahwa setiap pemegang hak atas tanah wajib mendaftarkan hak yang bersangkutan.<sup>10</sup>

---

<sup>8</sup> Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi. 2003. *Jual Beli*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. Hlm.

<sup>9</sup> Pasal 1457, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>10</sup> Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria

Tanah yang telah terdaftar harus memiliki bukti tertulis yang autentik. Bukti autentik atas tanah tersebut disajikan dalam bentuk sertifikat tanah. Setelah sertifikat tanah tersebut diterbitkan, maka Negara secara sah mengakui hak milik atas suatu tanah kepada masyarakat yang namanya telah tercantum didalam sertifikat. Sehingga, pihak lain tidak ada yang dapat mencampuri kepemilikan atas tanah tersebut.<sup>11</sup>

Dewasa ini di Kota Pangkalan Bun sering dijumpai kasus sengketa tanah yang berawal dari melakukan transaksi jual beli tanah yang belum bersertifikat. Hal tersebut sering menjadi sumber masalah di dalam masyarakat karena banyaknya masyarakat yang melakukan jual beli hak atas tanah hanya berlandaskan kesepakatan secara lisan antara pihak penjual dan pihak pembeli. Sedangkan akibat dari transaksi jual beli tersebut dapat merugikan pembeli jika terjadi sengketa atas tanah tersebut. Dikaitkan dengan Notaris yang berwenang membuat akta autentik sebagaimana disebutkan diatas bagaimana kewenangannya dalam jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat.

Berdasarkan masalah yang telah diuraikan diatas, penulis tertarik untuk meneliti permasalahan tersebut dalam suatu ringkasan masalah yang dirangkum dengan judul **“KEWENANGAN NOTARIS TERHADAP JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT (Studi Kasus di Kantor Notaris dan PPAT Eko Soemarno, S.H.**

---

<sup>11</sup> Sembiring, Loc.Cit

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah digambarkan di atas, maka dapat dirumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah kewenangan Notaris terhadap jual beli Hak Atas Tanah yang belum bersertifikat di Kantor Notaris dan PPAT Eko Soemarno, S.H.?
2. Bagaimana akibat hukum dari jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat di Kantor Notaris dan PPAT Eko Soemarno, S.H.?

## **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian yang hendak dicapai pada penelitian ini adalah, sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui kewenangan notaris terhadap jual beli Hak Atas Tanah yang belum bersertifikat di Kantor Notaris dan PPAT Eko Soemarno, S.H.
2. Untuk mengetahui akibat hukum dari jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat di Kantor Notaris dan PPAT Eko Soemarno, S.H.

## **D. Manfaat Penelitian**

Manfaat penelitian yang bisa diambil melalui penelitian ini dijelaskan sebagai berikut:

1. Secara teoritis
  - a. Memberikan informasi pengetahuan khususnya yang berkaitan dengan kewenangan yang tepat bagi Notaris terhadap jual beli Hak Atas Tanah yang belum memiliki sertifikat.

- b. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi acuan bagi peneliti selanjutnya untuk lebih memperdalam tentang kewenangan dari Notaris terhadap jual beli Hak Atas Tanah yang belum memiliki sertifikat.
2. Secara praktis,
  - a. Diharapkan penelitian ini akan dapat bermanfaat untuk Masyarakat yang ingin melakukan transaksi jual beli Hak Atas Tanah.
  - b. Diharapkan mampu memberikan edukasi-edukasi bagi masyarakat tentang kewenangan Notaris terhadap jual beli Hak Atas Tanah yang belum bersertifikat.