

**TINJAUAN YURIDIS MENGENAI KEABSAHAN AKTA NOTARIS
ATAS PENCABUTAN SERTIFIKAT HAK MILIK
(Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor
100K/TUN/2018)**

Giovanni Karilla Ayu, Fx Arsin Lukman, R. Ismala Dewi

Abstrak

Penelitian ini membahas mengenai adanya Kasus Pencabutan Sertifikat Hak Milik Tergugat Intervensi dalam Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 100K/TUN/2018). Pada kasus tersebut, Tergugat Intervensi mempunyai Akta Pengoperan Hak sebagai bukti pengalihan tanah yang ia lakukan. Akta yang dibuat oleh Notaris tersebut dibuat di hadapan ES di Palembang. Notaris sebagai pejabat umum yaitu orang yang dengan syarat syarat tertentu memperoleh kewenangan dari negara secara atributif untuk melaksanakan sebagian fungsi publik dari negara khususnya dalam bidang hukum perdata untuk membuat alat bukti otentik. Akta merupakan suatu tulisan ditandatangani dan dibuat untuk dijadikan alat bukti. Akta sendiri mempunyai kekuatan pembuktian berdasarkan dengan keotentikan akta tersebut. Metode penelitian yang akan dilakukan adalah dalam bentuk penelitian yuridis normatif. Data yang digunakan berupa data sekunder yang diperoleh dari studi kepustakaan, data sekunder adalah data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan dengan membaca dan menganalisa berbagai literatur seperti buku, makalah, jurnal, tesis, disertasi, dan artikel. Jurnal ini sendiri mempunyai 3 (tiga) bagian utama untuk mempermudah pembaca memahami jurnal ini. Bagian pertama adalah pendahuluan yang berisi latar belakang, permasalahan, metode penelitian, dan sistematika penulisan jurnal secara singkat. Kemudian bagian kedua, adalah pembahasan yang menguraikan pokok permasalahan dan memberikan beberapa tinjauan yuridis sebagai teori pendukung pembahasan tersebut. Bagian terakhir merupakan kesimpulan dan saran yang didapat penulis dalam pembahasan jurnal ini. Penelitian ini akan membahas lebih dalam mengenai Keabsahan Akta Pengoperan Hak yang dimiliki oleh Tergugat Intervensi. Hasil dari penelitian ini adalah bagaimana Keabsahan Akta dinilai dari Keotentikan akta tersebut dan apabila Akta Otentik sudah memenuhi unsur unsur yang terdapat dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN).

Kata Kunci: Akta Otentik, Keabsahan Akta, Notaris

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria (UUPA) merupakan upaya untuk mewujudkan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Adanya UUPA telah memenuhi keharusan tersedianya perangkat hukum tertulis, yang lengkap dan jelas serta dilaksanakan secara konsisten sehingga kemudian dapat menjadi pedoman dalam pelaksanaan hukum dibidang pertanahan dan menghindarkan dari sengketa sengketa yang terjadi dalam penguasaan hak atas tanah.¹

Prinsip-prinsip hukum dari hak atas tanah tentu berkaitan dengan sejarah

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2013), hlm 177

berdirinya hukum atas tanah nasional yang mementingkan tiga prinsip, yakni berdasarkan hukum adat, berpendangan kebangsaan atau nasionalisme, dan fungsi sosial dari tanah. Artinya, dalam setiap hak itu harus memberikan kemudahan, kepentingan nasional atau kepentingan Warga Negara Indonesia, dan di sisi lain tidak mengganggu kepentingan sosial.² Salah satu yang menjadi perhatian dalam permasalahan tanah adalah kasus penyerobotan tanah. Penyerobotan tanah sendiri bukanlah suatu hal yang baru dan terjadi di Indonesia. Kasus penyerobotan tanah adalah bentuk permasalahan klasik yang bersifat kompleks dan multi-dimensi yang dapat berkembang menjadi konflik latent yang kronis yang berdampak luas dalam masyarakat. Bentuk penyerobotan tanah bisa dengan menempati tanah, melakukan pemagaran, mengusir pemilik tanah sebenarnya, dan lain-lain.

Hak atas tanah tidak bisa diperoleh secara seketika, namun diperoleh berdasarkan peraturan yang berlaku. Di Indonesia sendiri, perolehan hak atas tanah harus memperhatikan status dari tanah yang hendak diperoleh, status orang atau badan hukum yang memerlukan tanah, dan ada atau tidaknya kesediaan pemegang hak (pemilik tanah) untuk melepaskan atau menjual tanahnya. Jika dilihat dari statusnya, terdapat dua ciri status tanah. Pertama adalah tanah negara, yang terdiri dari tanah negara murni, tanah negara asal konversi Hak Barat yang batas waktunya berakhir, dan tanah negara asal dari tanah yang dilepaskan oleh pemegangnya. Status tanah yang kedua adalah tanah hak, atau yang disebut dengan tanah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan lainnya. Tanah negara pada dasarnya tidak dapat diperjualbelikan, sedangkan tanah hak dapat diperjual belikan, tukar menukar.³

Dalam UUPA sendiri Hak bangsa merupakan sebutan hak terkonkret yang meliputi bumi, air, dan ruang angkasa Indonesia, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, yang dimaksudkan dalam Pasal 1 ayat 2 dan 3 dalam UUPA yaitu:

"Pasal 1

1. *Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia.*
2. *Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional*
3. *Hubungan antara bangsa Indonesia dan bumi, air serta ruang angkasa termaksud dalam ayat (2) pasal ini adalah hubungan yang bersifat abadi."*

Menurut Soedikno Mertokusumo, Hukum Agraria adalah keseluruhan kaidah kaidah hukum, baik yang tertulis maupun yang tidak menurut agraria. Pengertian agraria juga sering dikaitkan dengan corak kehidupan suatu masyarakat atau bangsa, misalnya Indonesia sendiri sebagai negara agraris, yang sebagian besar masyarakatnya hidup dengan bercocok tanam dan bertumpu pada sektor pertanian.⁴ Sedangkan dalam arti sempinya agraria sendiri merupakan hal yang meliputi permukaan bumi yang disebut

² Akhrul Amal, *Pengantar Hukum Tanah Nasional* (Sejarah, Politik, dan Perkembangannya), (Yogyakarta : Thafa Media, 2017), hlm. 70.

³ Ibid., hlm. 73.

⁴ Bachsan Mustofa, *Hukum Agraria dalam Perspektif*, (Bandung:Remadja Karya:1988), hlm 11

tanah, sedangkan dalam arti luasnya yaitu yang meliputi bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.

Secara garis besar hukum Agraria setelah berlakunya UUPA dibagi menjadi 2 bidang yaitu:

1. Hukum Agraria Perdata (Keperdataan)

Adalah keseluruhan dari ketentuan hukum yang bersumber pada hak perseorangan dan badan hukum yang memperbolehkan, mewajibkan, melarang diperlakukan perbuatan hukum yang berhubungan dengan tanah (objeknya). Contohnya jual beli, hak atas tanah sebagai jaminan utang (Hak tanggungan), perwarisan.

2. Hukum Agraria Administrasi (Administratif)

Adalah keseluruhan dari ketentuan hukum yang memberi wewenang kepada pejabat dalam menjalankan praktek hukum negara dan mengambil tindakan dari masalah masalah agraria yang timbul. Contohnya adalah pendaftaran tanah, pengadaan tanah, dan pencabutan hak atas tanah.

Salah satu kasus yang menarik yang terjadi dalam masyarakat tentang penyerobotan tanah salah satunya adalah perkara dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 100PK/TUN/2018. Kasus bermula dari adanya gugatan dari keluarga penggugat sebagai ahli waris dari Almarhum M S Z yang mempunyai tanah usaha berdasarkan Surat Keterangan Tanah Hak Usaha Nomor AG /120/95/HUT/K.R/SM/ 1976. Keluarga penggugat menyatakan bahwa semasa hidupnya tanah tersebut selalu diurus oleh Almarhum M S Z dengan menyuruh Saudara Adhan untuk mengurus dan menjaga nya sampai sekarang. Dan pada bulan Februari keluarga Almarhum M S Z melapor pada Polresta Palembang karena menduga adanya penyerobotan yang dilakukan pihak lain terhadap sebahagian tanah milik orang tua Penggugat tersebut. Dan dalam hasil perkembangan penyidikan Polresta para penggugat baru mengetahui bahwa sebahagian dari tanah milik Almarhum M S Z telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik dengan nama ES. Kedua sertipikat yang menjadi objek sengketa tersebut yaitu SHM No 2268/ Talang Jambe tanggal 20 Mei 2014, Surat Ukur No 60/Talang Jambe luas 8191m² An. ES dan SHM No 2269/ Talang Jambe tanggal 20 Mei 2014, Surat Ukur No 58/Talang Jambe luas 19.916m² An ES. Dalam keterangannya tergugat menyatakan bahwa sertipikat yang dimilikinya benar benar berdasarkan hal yang jelas dan tidak menyimpang dari azas hukum pemerintahan yang baik yaitu azas kepastian hukum, azas kecermatan serta telah sesuai dengan peraturan perundang undangan yang berlaku yaitu Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No 1999. Setelah penulis menilik alas hak dari tanah yang didapat oleh tergugat, didapatlah bahwa kesimpulan Tergugat Intervensi sendiri tidak mengetahui bahwa tanah yang ia dapatkan melalui pengoperan Hak tersebut merupakan tanah keluarga Almarhum M S Z yang hanya mempunyai Sertipikat Hak Tanah Usaha. Penggugat yang hanya memegang Surat Keterangan Tanah berdasarkan Kario daerahnya ini dimenangkan oleh Hakim dengan pembuktian Surat Keterangan Tanah yang lebih dulu dari semua Surat Keterangan Tanah milik penggugat. Namun tergugat yaitu ES, yang berkedudukan sebagai tergugat Intervensi mengakui tidak mengetahui proses dari adanya penyerobotan tanah tersebut. Karena dalam esepsinya ia menjelaskan mendapatkan tanah tersebut dengan mengikuti perundang undangan yang belaku. Dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 100PK/TUN/2018 Hakim menerima permohonan

banding dari pada penggugat dan mengabulkan gugatan para penggugat untuk seluruhnya. Serta menyatakan batal nya Sertipikat Hak Milik yang dimiliki oleh ES.

ES yang memiliki Akta Pengoperan Hak sebagai salah satu warkah dari alas hak Sertifikat Hak Milik nya tersebut. Akta Pengoperan Hak tersebut dibuat oleh Notaris E M S.H,M.Kn di Palembang. Notaris sebagai pejabat umum yaitu orang yang dengan syarat syarat tertentu memperoleh kewenangan dari negara secara atributif untuk melaksanakan sebagian fungsi publik dari negara khususnya dalam bidang hukum perdata untuk membuat alat bukti otentik. Akta merupakan suatu tulisan ditandatangani dan dibuat untuk dijadikan alat bukti. Tulisan adalah kumpulan tanda baca yang mengandung arti yang menggambarkan buah pikiran seseorang. Akta sendiri harus dibuat dalam bentuk Minuta. Minuta adalah asli akta yang disimpan sebagai bagian dari protokol Notaris yang diikuti dengan adanya Salinan Akta. Menurut S.J Fockema Andreae dalam buku *Rechtsgelerd Handwoorddenbock*, kata akta berasal dari *acta* yang berarti surat.⁵ Notaris sebagai pejabat umum merupakan satu satunya yang berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta.⁶ Kewenangan notaris sendiri diatur pada Pasal 15 ayat 1 (UUJN) menyatakan bahwa Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang undangan dan atau yang dikehendaki oleh berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain katau orang lain ditetapkan oleh Undang Undang. Akta Pengoperan Hak merupakan salah satu Akta sebagian bukti peralihan suatu hak, salah satunya Hak Atas Tanah. Akta ini pengertian dan isinya hamper sama dengan Akta Jual Beli. Namun yang membedakannya Akta Pengoperan Hak adalah Akta yang dibuat oleh Notaris. Akta Pengoperan Hak sah secara hukum apabila memenuhi semua Pasal 1320 KUHPPerdata tentang syarat sahnya perjanjian yaitu:

- a. Kesepakatan;

Para pihak yang membuat akta ini harus telah mencapai kesepakatan tentang tanah/bangunan dan harganya dengan dilakukan Akta Pengoperan Hak dihadapan Notaris.
- b. Kecakapan;

Para pihak yang melakukan jual beli adalah salah satu orang yang cakap menurut undang undang dalam KUHPperdata berusia 21 tahun, Undang Undang Jabatan Notaris berusia 18 tahun, Undang Undang Perkawinan Pria berusia 19 tahun, dan Wanita berusia 16 tahun. Serta orang yang tidak berada dibawah pengampuan artinya para pihak bisa menyadari akibat hukumnya.
- c. Suatu Hal Tertentu;

Objek dalam Akta Pengoperan hak yitu tanah dan bangunan adalah barang yang jelas jenisnya, bisa dinilai dengan uang, bisa dilaksanakan, dan legal.
- d. Suatu Sebab yang Halal;

⁵ S, J Fockema Andreae, *Rechtsgelerd Handwoorddenboc*, diterjemahkan oleh Walter Siregar (Jakarta: N.V Gronogen, 1951) Hal 9 seperti dikutip oleh Victro M Situmorang dan Cormentyana Sitanggang. *Groose Akta Dalam Pembuktian dan Eksekusi*, cet 1 (Jakarta: Rineka Cipta, 1993),Hal 24

⁶ G.H.S Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, cet 3, (jakarta; Erlangga, 1999) Hal 37

Akta Pengoperan Hak yang dibuat oleh Notaris tidak bertentangan dengan Undang Undang dan tidak berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.

Berdasarkan hal-hal yang telah dijelaskan, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Tinjauan Yuridis Mengenai Keabsahan Akta Notaris dalam Kasus Pencabutan Sertifikat Hak Milik”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dibahas, maka yang akan menjadi pokok permasalahan adalah :

1. Bagaimana keabsahan akta yang dibuat oleh notaris dalam kasus pencabutan Sertifikat Hak Milik?

1.3 Metode Penelitian

Metode penelitian yang akan dilakukan adalah dalam bentuk penelitian yuridis normatif. Penelitian hukum normatif adalah penelitian yang menekankan pada penggunaan norma-norma hukum secara tertulis. secara tertulis dapat berupa buku-buku, tesis, undang-undang, putusan pengadilan, serta literatur-literatur dari perpustakaan.⁷

Dikarenakan penulisan ini adalah suatu jenis penelitian yuridis normatif, maka data yang digunakan berupa data sekunder yang diperoleh dari studi kepustakaan, data sekunder adalah data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan dengan membaca dan menganalisa berbagai literatur seperti buku, makalah, jurnal, tesis, disertasi, dan artikel mengenai

1.4 Sistematika Penelitian

Jurnal ini dibagi menjadi 3 (tiga) bagian utama untuk mempermudah pembaca memahami jurnal ini. Bagian pertama adalah pendahuluan yang berisi latar belakang, permasalahan, metode penelitian, dan sistematika penulisan jurnal secara singkat. Kemudian bagian kedua, adalah pembahasan yang mana menguraikan mengenai Tinjauan Yuridis Mengenai Keabsahan Akta Notaris dalam Kasus Pencabutan Sertifikat Hak Milik”. Bagian ketiga merupakan Kesimpulan dan Saran atas masalah yang dijabarkan.

2. PEMBAHASAN

2.1 Hak Milik

Hak Milik menurut Pasal 20 Ayat (1) UUPA adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Turun temurun artinya Hak Milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemilikinya masih hidup dan bila pemilikinya meninggal dunia, maka Hak Miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik.⁸

Terjadinya Hak Milik atas tanah dapat melalui 3 cara sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 22 UUPA yaitu:

⁷ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tujuan Singkat*, Cet. 10, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 4.

1. Hak Milik atas Tanah yang terjadi menurut Hukum adat
Hak milik atas tanah yang terjadi dengan jalan pembukaan tanah atau terjadi karena timbulnya lidah tanah. Yang dimaksud dengan pembukaan tanah adalah pembukaan tanah (pembukaan hutan) yang dilakukan secara bersama sama dengan masyarakat hukum adat yang dipimpin oleh ketua adat melalui 3 sistem penggarapan, yaitu *matok sirah matok galeng, matok sirah gilir galeng, dan sistem bluburan*. Sedangkan yang dimaksud dengan lidah tanah adalah pertumbuhan tanah di tepi sungai, danau atau laut, tanah yang tumbuh demikian itu dianggap menjadi kepunyaan orang yang memiliki tanah yang berbatasan, karena biasanya pertumbuhan tersebut sedikit banyak terjadi karena usahanya. Dengan sendirinya terjadinya Hak Milik secara demikian itu juga melalui suatu proses pertumbuhan yang memakan waktu.
2. Hak Milik atas tanah yang terjadi karena penetapan pemerintah
Hak milik atas tanah yang terjadi disini semula berasal dari tanah negara. Hak Milik atas tanah ini terjadi karena permohonan pemberian Hak Milik atas tanah oleh pemohon dengan memenuhi prosedur dan persyaratan yang telah ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Apabila semua persyaratan yang telah ditentukan dipenuhi oleh pemohon, maka Badan Pertanahan Nasional menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) . SKPH ini wajib didaftarkan oleh pemohon kepada Kepala Kantor Pertanahan Kantor Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku tanah dan diterbitkan Sertipikat Hak Milik atas tanah. Pendaftaran SKPH menandai telah lahirnya Hak Milik atas tanah.
3. Hak Milik atas tanah terjadi karena ketentuan undang undang.
Hak Milik atas tanah ini terjadi karena undang undanglah yang menciptakannya sebagaimana diatur dalam pasal I, Pasal II, dan Pasal VII ayat (1) ketentuan ketentuan konversi UUPA. Terjadinya Hak Milik atas ini atas dasar ketentuan konversi (perubahan) menurut UUPA. Sejak berlakunya UUPA pada tanggal 24 September 1960, semua hak atas tanah yang ada harus diubah menjadi salah satu hak atas tanah yang diatur dalam UUPA. Yang dimaksud dengan konversi adalah perubahan hak atas tanah sehubungan dengan berlakunya UUPA. Hak Hak atas tanah yang ada sebelumnya berlakunya UUPA diubah menjadi hak hak atas tanah yang ditetapkan dalam UUPA (Pasal 16 UUPA).
Hak milik atas tanah juga dapat terjadi melalui 2 cara yaitu:
 - a) Secara Originair
Terjadinya Hak Milik atas tanah untuk pertama kalinya menurut hukum adat, penetapan pemerintah dan karena undang undang.
 - b) Secara Derivatif
Suatu subjek hukum memperoleh tanah dari subjek hukum lain yang semula sudah berstatus tanah Hak Milik, misalnya jual beli, tukar menukar, hibah, pewarisan. Dengan terjadinya perbuatan hukum atau peristiwa hukum tersebut. maka Hak Milik atas tanah yang sudah ada beralih atau berpindah dari subjek hukum yang satu kepada subjek hukum yang lain.

Kewajiban Pendaftaran Hak Milik atas tanah demikian pula setiap peralihan, pembebanan dengan hak hak lain, dan hapusnya Hak milik atas tanah harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan/ Kota setempat. Pendaftaran ini merupakan alat pembuktian yang kuat (Pasat 23 UUPA). Pendaftaran tanah untuk pertama kalinya atas Hak Milik

diterbitkan tanda bukti berupa Sertipikat. Penggunaan Hak Milik oleh Bukan Pemiliknya. pada dasarnya pemilik tanah berkewajiban menggunakan atau mengusahakan tanahnya sendiri secara aktif. Namun demikian UUPA mengatur bahwa Hak Milik atas tanah dapat digunakan atau diusahakan oleh bukan pemiliknya. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 24 UUPA, yaitu penggunaan tanah Hak Milik oleh bukan pemiliknya dibatasi dan diatur dengan peraturan perundangan. Beberapa bentuk penggunaan atau pengusahaan tanah Hak Milik oleh bukan pemiliknya yaitu:

1. Hak Milik atas tanah dibebani dengan Hak Guna Bangunan
2. Hak Milik atas tanah dibebani dengan Hak Pakai
3. Hak Sewa untuk Bangunan
4. Hak Gadai (gadai tanah)
5. Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil)
6. Hak Menumpang
7. Hak Sewa Tanah Pertanian.

Pembebanan Hak Milik dengan Hak Tanggungan. Menurut Pasal 25 UUPA, Hak Milik atas tanah dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. Yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (UUPA), berikut atau tidak berikut benda benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor kreditor lain (Pasal 1 H angka 1 UU No 4 Tahun 1996).

Syarat sah terjadinya Hak Tanggungan harus memenuhi 3 unsur yang bersifat kumulatif, yaitu:

- a. Adanya perjanjian utang piutang sebagai perjanjian pokoknya
- b. Adanya Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagai perjanjian ikutan (tambahan)
- c. Adanya Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan

Hapusnya Hak Milik diatur dalam Pasal 27 UUPA menetapkan faktor faktor penyebab hapusnya Hak Milik atas tanah dan tanahnya jatuh kepada negara, yaitu:

- a. Karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18
- b. karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya
- c. Karena ditelantarkan
- d. Karena subjek haknya tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik atas tanah
- e. Karena peralihan hak yang mengakibatkan tanahnya berpindah kepada pihak lain tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik atas tanah

Peralihan hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam UU No 24 Tahun 1997 (1) mengatakan:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hokum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Peralihan Hak atas tanah terdiri dari beberapa bentuk, yaitu:

1. Pemindahan hak,
2. Pemindahan hak dengan lelang,
3. Peralihan hak karena pewarisan hak,
4. Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi dan pembebanan hak.

Peralihan Hak Milik atas tanah dapat diatur dalam Pasal 20 Ayat (2) UUPA, yaitu Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dua bentuk peralihan Hak Milik atas tanah dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Beralih

Beralih artinya berpindah Hak Milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan suatu peristiwa hukum. Meninggalnya pemilik tanah, menyebabkan Hak Miliknya secara hukum berpindah kepada ahli warisnya sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik. Beralihnya Hak Milik atas tanah yang telah bersertifikat harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dengan melampirkan surat keterangan kematian pemilik tanah yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, surat keterangan sebagai ahli waris yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, bukti identitas sebagai ahli waris, Sertipikat tanah yang bersangkutan. Maksud pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah ini adalah untuk dicatat dalam Buku Tanah dan dilakukan perubahan nama pemegang hak dari pemilik tanah kepada para ahli warisnya. Prosedur pendaftaran peralihan hak karena beralihnya Hak Milik atas tanah diatur dalam Pasal 42 PP No 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Pasal 111 dan Pasal 112 Permen Agraria/Kepala BPN No 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

2. Dialihkan/Pemindahan hak

Dialihkan/ Pemindahan hak artinya berpindah Hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum. Contoh perbuatan hukum yaitu jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan, lelang. Berpindahnya Hak Milik atas tanah karena dialihkan pemindahan hak harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kecuali lelang yang di buktikan dengan Berita Acara Lelang yang dibuat oleh pejabat dari kantor lelang. Berpindahnya Hak Milik atas tanah ini harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah dan dilakukan perubahan nama dalam Sertipikat dari pemilik tanah yang lama kepada pemilik tanah yang baru. Peralihan Hak Milik Atas Tanah baik secara langsung maupun tidak langsung kepada orang asing kepada seseorang yang mempunyai dua kewarganegaraan atau kepada badan hukum yang tidak ditunjuk oleh pemerintah adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, artinya tanahnya kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

Yang dapat mempunyai subjek hak tanah Hak Milik menurut UUPA dan peraturan pelaksanaannya adalah:

1. Perseorangan

Hanya warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai Hak Milik (Pasal 21 ayat (1) UUPA)

2. Badan Badan hukum

Pemerintah menetapkan badan badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik dan syarat syaratnya (Pasal 21 ayat (2) UUPA)

Bagi pemilik tanah yang tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik atas tanah, maka dalam waktu 1 tahun harus melepaskan atau mengalihkan Hak Milik atas tanahnya kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Apabila hal ini tidak dilakukan, maka tanahnya hapus karena hukum dan tanahnya kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara (Pasal 21 ayat (3) dan ayat (4) UUPA).

2.2 Surat Keterangan Tanah

Surat Keterangan Riwayat Tanah atau Surat Keterangan Tanah merupakan salah satu alat bukti tertulis untuk menunjukkan kepemilikan tanah. Bukti kepemilikan itu pada dasarnya terdiri dari bukti kepemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (“UUPA”). Pada tahun 1960 sebelum adanya Peraturan Menteri No 3/1997 menginformasikan bahwa salah satu syarat dalam mengurus Sertipikat tanah ke Kementerian ATR/BPN adalah adanya Surat Keterangan Tanah. Surat Keterangan Tanah ini dikeluarkan oleh kelurahan setempat. dan berfungsi untuk menegaskan riwayat tanah tersebut. Surat keterangan riwayat tanah tersebut merupakan salah satu alat bukti tertulis untuk menunjukkan kepemilikan tanah guna kepentingan proses pendaftaran tanah. Secara eksplisit tidak diatur mengenai tata cara untuk memperoleh Surat Keterangan Tanah dalam PP 24/1997. Namun Surat Keterangan Tanah tidak diperlukan lagi sebagai salah satu syarat dalam pendaftaran tanah.⁹

Pendaftaran tanah untuk pertama kalinya untuk tanah bekas hak milik adat dan tanah garapan mempunyai persyaratan untuk mendapatkan surat rekomendasi dari lurah/camat perihal tanah yang bersangkutan yang menyatakan bahwa atas tanah tersebut belum pernah diSertipikatkan serta riwayat pemilikan tanah tersebut tidak dalam keadaan sengketa RT/RW/Lurah. Menurut Menteri ATR/BPN dalam Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional dalam Surat Edaran No 1756/15/1/IV/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran Tanah yang menyampaikan edaran kepada seluruh Kantor Pertanahan untuk menyederhanakan proses Pendaftaran Tanah (Persertipikatan Tanah), memutuskan untuk menghapuskan proses pendaftaran tanah melalui RT/RW/Kelurahan. Dengan harapan bahwa hapusnya Surat Keterangan Tanah ini akan mempercepat proses pendaftaran tanah.¹⁰

2.3 Sistem Pendaftaran Tanah

Sistem Pendaftaran Tanah terdapat dua macam sistem pendaftaran tanah yaitu:

- 1) Sistem Pendaftaran Akta (*Registration of Deeds*)
 - a) Akta yang didaftar

⁹ <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt591d53cb37b54/surat-kepemilikan-tanah-atau-surat-keterangan-riwayat-tanah/> diakses pada tanggal 12 maret 2020 pukul 20:30

¹⁰ <https://irmadevita.com/2016/untuk-penSertipikatan-tanah-sudah-tidak-perlu-lagi-skt-dari-kelurahan/> diakses pada tanggal 12 Maret 2020, pukul 19:17

- b) Pejabat Pertanahan bersifat pasif
 - c) Tanda buktinya dalah akta
 - d) Setiap kali terjadi perubahan wajib dibuatkan akta sebagai buktinya cacat hukum pada suatu aktabisa mengakibatkan tidak sahnya perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta yang dibuat kemudian
- 2) Sistem Pendaftaran Hak (*Registration of titles*)
- a) Pejabat Pertahanan bersifat aktif
 - b) Tanda buktinya merupakan buku tanah dan Sertipikat
 - c) Setiap kali terjadi perubahan tidak dibuatkan buku tanah baru melaikan dilakukan pencatatannya pada ruang mutasi yang disediakan pada buku tanah yang bersangkutan.

Indonesia sendiri menganut sistem Pendaftaran Hak sesuai dengan dasar hukum Pasal 29 dan Pasal 31 PP No 24 Tahun 1997 dengan adanya pembuktian melalui Buku tanah dan Surat Ukur dan Sertipikat sebagai Tanda Bukti Hak. Untuk Pemberian Hak, Pemindehan Hak dan Pembeban Hak sumber data yuridis yang dipergunakan adalah Akta. Karena di dalam akta tersebut tercantum dengan jelas mengenai perbuatan hukum yang dilakukan, hak dan penerima haknya.

Sistem Publikasi Tanah terbagi menjadi dua yaitu:¹¹

- a. Sistem Publikasi Positif
 - 1) Pendaftaran atau pencatatan nama seseorang dalam buku tanah sebagai pemegang haklah yang membuat seseorang menjadi pemegang hak yang diklaim, bukan tindakan pemindahan hak yang dilakukan (*resgistration title*).
 - 2) Dengan didaftarkannya namanya sebagai pemegang hak dalam buku tanah menyebabkan orang yang namanya terdaftar tersebut mempunyai hak yang tidak dapat diganggu gugat (*indefesasible title*) walaupun jika kemudian terbukti bahwa yang terdaftar sebagai pemegang hak tersebut bukan pemegang hak yang bersangkutan.
 - 3) Negara menjamin data yang disajikan, karena data yang disajikan dapat dipercaya kebenarannya dan daya memiliki daya pembuktian yang mutlak
 - 4) Selalu menggunakan sistem pendaftaran hak.
 - 5) Kelemahan nya dengan selesai melakukan registrasi atas nama penerima hak, pemegang hak yang harus menjadi pembatalan haknya karena tidak dapat meminta pembatalan atas hukum tersebut (dalam keadaan tertentu dapat meminta ganti rugi bagi negara).
- b. Sistem Publikasi Negatif:
 - 1) Sahnya melakukan hukum yang dilakukan yang menentukan perpindahannya kepada pembeli
 - 2) Pendaftaran tidak membuat seorang yang menerima tanah dari pihak yang tidak berhak menjadi pemegang hak yang baru

¹¹ Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia*, (Jakarta, 2005), hlm. 80

- 3) Negara tidak menjamin data yang disajikan karena data yang disajikan dalam pendaftaran tidak boleh begitu saja dipercaya kebenarannya
- 4) Menggunakan sistem pendaftaran akta dan sistem publikasinya selalu negatif
- 5) Kelemahannya biarpun melakukan pendaftaran, pembeli selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari orang yang dapat membuktikan bahwa dialah pemegang hak yang sebenarnya.

Sistem Publikasi yang dianut Indonesia adalah Sistem Negatif yang mengandung unsur positif atau Sistem Negatif bertendensi positif.

2.4 Tentang Sertipikat

Sertipikat 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 yang termuat didalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada di dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Pengertian tersebut merupakan pengertian sertipikat menurut Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Sertipikat Hak Atas Tanah sebagai pembuktian akhir dari pendaftaran tanah yang diperintahkan oleh hukum yaitu Undang Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah mengikat bagi para pejabat Kantor Pertanahan untuk menerbitkan sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat atas pemilih tanah. Sertipikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum di buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau pihak lain yang dikuasakan olehnya. Mengikat berarti apabila terjadi kekeliruan atau kesalahan menerbitkan Sertipikat, mewajibkan pejabat kantor pertanahan untuk memperbaikinya.¹² Sertipikat hak atas tanah ini menjadi salinan dari buku tanah dan surat ukur yang telah dijahit satu persatu dan diberikan suatu kertas yang Kepala badan Pertanahan Nasional tentukan. Lalu Sertipikat Hak Atas Tanah ini akan diberikan kepada seseorang atau badan hukum yang berwenang sebagai tanda bukti kepemilikan atas tanah yang dimilikinya tersebut.

Hal hal yang ada dalam Sertipikat antara lain:

1. Buku Tanah adalah kumpulan data mengenai objek dan subjek hak, asal hak, dan sebab sebab peralihan hak dan lain lain mengenai sebidang tanah
2. Surat Ukur adalah akta otentik yang secara jelas menguraikan objek hak atas tanah, tanah letak, luas, tanda, dan petunjuk batas
3. Gambar Tanah dapat diperoleh melalui kutipan peta tanah

Berdasarkan uraian pasal 4 ayat 1 PP Pendaftaran Tanah Nomor 24 Tahun 1997 Sertipikat hak atas tanah berguna sebagai alat bukti kepemilikan suatu hak atas tanah bagi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Ini berarti bahwa Sertipikat atas tanah diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak atas tanah tersebut (Pasal 31 ayat 1) PP Pendaftaran Tanah Nomor 24 Tahun 1997. Dalam Pasal 32 PP Pendaftaran Tanah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa Sertipikat hak atas tanah 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. Pemberian hak atas

¹² Adrian Sutendi. *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertipikat sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah* (Jakarta, Penerbit: BP Ciptajaya, 2006), hal 16-17

tanah ini dilakukan oleh Kantor Pertanahan, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, dan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, bergantung pada jenis dan luas tanah yang diajukan permintaan hak atas tanah (Pasal 3 - Pasal 13 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah (“Peraturan Kepala BPN No. 2/2013”)).

Pertanggung jawaban yang menandatangani buku tanah dan Sertipikat hak atas tanah untuk pertama kali adalah Kepala Kantor Pertanahan dalam hal pendaftaran tanah secara sporadik (Pasal 18 Peraturan Kepala BPN No. 2/2013). Pasal 23 ayat 1 UUPA menentukan bahwa hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19. Pasal 32 ayat 1 UUPA menentukan pula bahwa hak guna usaha, termasuk syarat syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut, harus didaftarkan.¹³

Mengenai penyimpanan daftar umum dan dokumen yang diatur pada Pasal 35, dokumen tersebut merupakan alat pembuktian yang telah digunakan sebagai dasar pendaftaran, diberi tanda pengenal dan disimpan di Kantor Pertanahan atau ditempat lain yang ditetapkan oleh Menteri sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari daftar umum tersebut. Dokumen tersebut juga harus tetap berada di Kantor Pertanahan atau tempat lain yang ditetapkan oleh Menteri di atas. Secara bertahap data pendaftaran tanah disimpan dan disajikan melalui peralatan elektronik dan mikrofilm dan pelaksanaannya dilakukan secara bertahap. Rekaman dokumen yang dihasilkan alat elektronik atau mikrofilm mempunyai kekuatan pembuktian sesudah ditandatangani dan dibubuhi cap dinas oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan.

2.5 Fungsi dan Kedudukan Sertipikat Hak Atas Tanah

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah dimulai dengan kegiatan penyusunan data fisik dan data yuridis, sampai akhirnya adanya penerbitan Sertipikat hak atas tanah oleh Badan Pertanahan Nasional. Melalui pengumpulan arsip dan dokumen dokumen yang diperlukan, pengukuran tanah hingga pemasangan patok patok sebagai tanda batas tanah yang hendak didaftarkan. Berdasarkan Pasal 94 ayat (2) PMNA 3/97 perubahan pemeliharaan data yang wajib didaftarkan adalah:

1. Perubahan Data Yuridis - Pasal 94 ayat (2) PMNA 3/97

- 1) “Peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya;
- 2) Peralihan hak karena pewarisan;
- 3) Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi;
- 4) Pembebanan Hak Tanggungan;
- 5) Peralihan Hak Tanggungan;
- 6) Hapusnya hak atas tanah, Hak Pengelolaan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan;
- 7) Pembagian hak bersama;
- 8) Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan Ketua Pengadilan;
- 9) Perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama;

¹³ Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah di Indoneia dan Peraturan Pelaksanaannya*, (Bandung: Penerbit Alumni, 1993) Hlm 14

10) Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah.”

2. Perubahan Data Fisik - Pasal 94 ayat (3) PMNA 2/97

- 1) “Pemecahan Bidang Tanah ^[1]_{SEP};
- 2) Pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah;
- 3) Penggabungan dua atau lebih bidang tanah”⁵_{SEP};

Sertipikat hak atas tanah mengandung data yuridis yang terangkum dalam buku tanah serta data fisik yang terangkum dalam surat ukur. Buku tanah sendiri adalah buku yang dipergunakan untuk mendaftarkan suatu hak atas tanah yang dilakukan oleh kantor Pendaftaran Tanah yang mana setelahnya, buku tanah itu ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat. Dengan demikian buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat tentang data yuridis tentang tanah bersangkutan.

2.6 Pengertian Notaris, Akta dan Pembuktian Akta

Notaris berasal dari kata "*notarius*" yang merupakan seorang nama pengabdian dalam suatu lembaga yang memiliki kemampuan untuk menulis cepat. Ciri ciri dari lembaga tersebut kemudian menjadi tercemin dalam diri notaris saat ini, yaitu:

1. Diangkat oleh penguasa umum
2. Untuk kepentingan masyarakat umum dan
3. Menerima uang jasanya (honorarium) dari masyarakat umum¹⁴

Lembaga notariat sendiri merupakan lembaga kemasyarakatan yang timbul dari kebutuhan dalam pergaulan masyarakat berkenaan dengan hubungan hukum keperdataan antar sesama individu yang menghendaki suatu alat bukti diantara mereka. Golongan orang yang ahli melakukan pekerjaan tulis menulis tertentu dinamakan notarii yang berasal dari perkataan *nota literaria* yang berarti tanda tanda tulisan atau karakter yang mereka gunakan untuk menuliskan atau menggambarkan perkataan perkataan.

Pada Pasal 1 ayat (1) UU No 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris mengatakan bahwa Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang undang ini. Berikut ketentuan sebagaimana tersebut pada Pasal 1 ayat (1) jo Pasal 15 ayat (1) UUN dapat diketahui:

1. Notaris adalah pejabat yang diberikan kepercayaan oleh pemerintah (negara untuk melaksanakan sebagian fungsi pemerintah);
2. Notaris adalah pejabat yang berwenang untuk membuat akta otentik;
3. Semua perbuatan yang berkaitan dengan perjanjian dan ketetapan diharuskan oleh peraturan perundang undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan harus dinyatakan dalam akta otentik;
4. Sebagai pejabat umum yang diberikan kepercayaan oleh pemerintah, notaris berkewajiban untuk menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipannya, dan;
5. Semuanya itu sepanjang pembuatan akta akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang undang

Notaris sebagai pejabat umum yaitu orang yang dengan syarat syarat tertentu memperoleh kewenangan dari negara secara atributif untuk melaksanakan sebagian

¹⁴ G.H.S Lumbun Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Erlangga, 1996), hal 3

fungsi publik dari negara khususnya dalam bidang hukum perdata untuk membuat alat bukti otentik. Yang dimaksud dengan alat bukti berdasarkan Pasal 1866 KUHPperdata

1. Bukti Tulisan
2. Bukti dengan saksi saksi
3. Persangkaan persangkaan
4. Pengakuan Sumpah

Notaris sebagaimana dikemukakan bahwa istilah Pejabat Umum telah dibakukan sebagai satu terminologi yuridis sejak diberlakukannya Peraturan Jabatan Notaris 1860 Nomor 3 yang berlaku sejak tanggal 1 Juli 1860 sampai dengan sekarang pada era berlakunya Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang diundangkan pada tanggal 06 Oktober 2004. Pada prinsipnya Undang Undang nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris telah memberikan kepercayaan kepada Notaris sebagai Pejabat Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1). Pasal 1867 KUHPperdata menyebutkan bahwa pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan tulisan otentik dan tulisan tulisan dibawah tangan. Akta otentik merupakan suatu alat bukti yang sempurna, yaitu apabila akta otentik diajukan sebagai alat bukti dalam suatu persidangan, maka tidak diperlukan bukti pendukung lain yang menyatakan bahwa akta otentik tersebut benar. Hal ini dikarenakan suatu akta otentik telah dapat dipastikan kebenarannya. Akta tersebut otentik setelah Notaris menjadi pejabat umum yaitu berarti telah diangkat dan disumpah, barulah aktanya dibuat otentik. Notaris sebagai pejabat umum diberikan kewenangan oleh pemerintah untuk membuat akta otentik sebagaimana dimaksud pada Pasal 1868 KUHPperdata, yaitu suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya. Menurut undang undang atau peraturan peraturan kepegawaian negeri Notaris sebagai pejabat umum bukan lah pegawai negeri. Notaris tidak menerima gaji tetapi menerima honorarium sebagai penghargaan atas jasa yang telah diberikan kepada masyarakat.¹⁵

Notaris bertugas untuk membuat akta otentik. Notaris berwenang untuk membuat adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subyek hukum dalam masyarakat. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (selanjutnya ditulis UUN) menentukan bahwa akta harus dibuat antara lain di hadapan atau oleh pejabat umum, dihadiri saksi, disertai pembacaan oleh notaris dan sesudahnya ditandatangani oleh para pihak. Notaris adalah pejabat umum yang mempunyai wewenang untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan sejauh pembuatan akta autentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya atau diminta oleh para pihak yang membuat akta.

Akta Otentik sesuai dengan Pasal 1868 KUHPperdata yaitu:

“Suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.”

Akta Notaris sebagai suatu autentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna kepada para pihak yang membuatnya, beserta ahli warisnya dan orang yang mendapat hak tersebut. Makna pembuktian yang sempurna disini yaitu tidak dapat

¹⁵ Komar Andasmita, *Notaris I*, (Bandung: Sumur Bandung, 1981) Hal 45

disangkal keberadaannya dan tidak dapat disangkal isinya, hal ini dikarenakan perjanjian tersebut dibuat oleh pejabat yang berwenang yaitu Notaris.

Akta Notaris sendiri digolongkan menjadi Akta Partij (Akta Partai) dan Akta Reelas;

1) Akta Partai

Akta yang dibuat oleh Notaris dengan cara mengkonstrantir keterangan-keterangan dari pihak yang berkepentingan dituangkannya di dalam bentuk akta yang sudah ditentukan oleh Undang-Undang. Undang-Undang mengharuskan bahwa akta-akta partij dengan diancam akan kehilangan otentisitasnya atau dikenakan denda harus ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan atau setidaknya-tidaknya di dalam akta itu diterangkan apa yang menjadi alasan tidak ditandatanganinya akta itu oleh pihak atau pihak yang bersangkutan. Contohnya yaitu Akta Jual Beli, Akta pengoperan hak, Akta Waris, Akta Hibah.

2) Akta Reelas

Seorang Notaris yang dalam jabatannya melakukan pelaksanaan membuat akta. Dibuat oleh Notaris berdasarkan para pihak, agar Notaris dapat mencatat atau menuliskan segala sesuatu hal yang dibicarakan, yang dibuat oleh Notaris sendiri secara langsung yang berkaitan dengan tindakan hukum atau tindakan lainnya yang dilakukan oleh para pihak, agar tindakan tersebut dibuat atau dituangkan dalam suatu akta notaris. Yaitu contohnya berita acara RUPS.

Dengan demikian, dalam hal suatu akta Notaris sebagai pembuktian di pengadilan, maka akta tersebut menjadi alat bukti yang tidak dapat disangkal oleh para pihak dan hakim pun harus mempercayai alat bukti tersebut adalah sah, kecuali pihak lain dapat menyangkal kebenarannya atau terdapat bukti lain yang menyatakan sebaliknya.¹⁶

Akta notaris mengandung 3 (tiga) kekuatan pembuktian yaitu:¹⁷

1. Kekuatan pembuktian lahiriah. Kemampuan akta itu sendiri untuk membuktikan keabsahannya sebagai akta autentik yang sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, tidak perlu dipertentangkan dengan alat bukti yang lain sampai terbukti sebaliknya artinya sampai ada yang membuktikan bahwa akta tersebut secara lahiriah bukan akta autentik.
2. Kekuatan pembuktian formil. Akta Notaris/PPAT secara formal membuktikan kebenaran dan kepastian tentang hari, tanggal, bulan, tahun, pukul atau waktu menghadap dan identitas dari para menghadap, paraf dan tanda tangan para pihak, saksi dan Notaris/PPAT serta tempat di mana akta itu dibuat. Selain dari itu membuktikan kebenaran dari apa yang dilihat, disaksikan, didengar oleh notaris sebagai pejabat umum dalam menjalankan jabatannya. Sehingga akta notaris memberikan kepastian bahwa yang tercantum dalam akta itu betul-betul dilakukan notaris atau diterangkan oleh para pihak yang menghadap sesuai prosedur yang sudah ditentukan dalam pembuatan akta.
3. Kekuatan pembuktian material. Kemampuan akta untuk memberikan kepastian diantara para pihak tentang materi suatu akta, bahwa suatu peristiwa dalam akta betul-betul telah terjadi. Apabila ternyata keterangan para menghadap tersebut ternyata tidak terjadi, maka hal tersebut tanggung jawab

¹⁶ Lita Paromita Siregar, "Apakah Setiap Perjanjian Harus Dibuat di Hadapan Notaris?" <https://smartlegal.id/smarticle/2019/02/12/apakah-setiap-perjanjian-harus-dibuat-di-hadapan-notaris/>, diakses 11 Maret 2020.

¹⁷ Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris*, hlm. 115-117.

para pihak sendiri, Notaris tidak perlu bertanggung jawab dari hal semacam itu.

Ketiga kekuatan pembuktian akta tersebut merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan antara satu dengan yang lainnya, ketiganya harus dilihat menjadi satu guna menilai dan memberikan pembuktian dan keautentikan suatu akta. Kekuatan pembuktian yang sempurna pada suatu akta dapat mengalami penurunan status lebih rendah dalam sebagai alat bukti, apabila terjadi pelanggaran terhadap ketentuan persyaratan berdasarkan hukum yang berlaku.

2.7 Analisa Keabsahan Akta

Akta sendiri merupakan sebuah alat bukti karena dibuat oleh Notaris dan bersifat otentik. Otentik disini berarti memiliki kepastian isinya. Akta tersebut merupakan suatu bukti yang mengikat dan sempurna sehingga harus dipercaya oleh hakim dan harus dianggap benar serta tidak memerlukan alat bukti tambahan. Akta Otentik sendiri merupakan alat bukti yang paling kuat pembuktiannya, bahkan dikatakan mempunyai pembuktian yang benar dan mengikat. Dengan demikian kebenaran isi dan pernyataan yang tercantum didalamnya sempurna dan mengikat kepada para pihak mengenai apa yang disebut dalam akta, juga sempurna mengikat kepada hakim sehingga hakim harus menjadikannya sebagai dasar fakta yang sempurna dan cukup untuk mengambil keputusan atas perkara yang dipersengketakan. Dengan menilik dasar hukum UUJN dan Pasal 1868 yang berisi:

“Suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.”

Dalam analisis keempat Akta Pengoperan Hak tersebut tidak ditemukan kesalahan yang dibuat oleh Notaris menyangkut dari isi akta tersebut dan kebenaran dari akta tersebut tidak lah mengakibatkan cacat hukum. Akta tersebut juga telah didasari sesuai dengan ketentuan Akta sebagaimana mestinya dalam UUJN. Akta Pengoperan Hak ini telah memuat sistematika yang benar dan jelas. Akta Pengoperan Hak ini memiliki pembuktian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1865 KUHPer menyatakan:

"setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut".

Berdasarkan bunyi pasal tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa setiap orang yang memiliki suatu hak dapat membuktikan ini di Pengadilan. Keabsahan akta sendiri dilihat dari keotentikan akta tersebut. Akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna baik formal maupun materiil.

Menurut Pasal 1868 Kitab Undang Undang Hukum Perdata suatu akta dapat dikatakan otentik apabila memenuhi beberapa syarat yaitu:

- 1) Akta dibuat dihadapan seorang pejabat umum.

Dalam hal ni akta tersebut dibuat oleh Notaris E M, S.H.M,Kn yang merupakan pejabat umum yang ditunjuk oleh undang undang untuk membuat suatu akta. Sesuai dengan Surat Keputusan pengangkatan saudara Notaris di wilayahnya masing masing.

- 2) Akta dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang undang.

Akta yang dibuat oleh Notaris E M, S.H, M.Kn telah sesuai dengan bentuk yang ditentukan oleh UUJN.

- 3) Pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut. Setiap akta harus dibuat oleh Notaris yang wilayah kerjanya meliputi objek transaksi sehingga mempunyai kewenangan untuk membuatnya.

Dari kasus tersebut dapat disimpulkan bahwa Notaris harus cermat dan teliti dalam pembuatan akta. Harus memperhatikan surat surat yang dibawa oleh Penghadap sehingga menghindari adanya sengketa dan konflik di kemudian hari. Notaris juga harus punya kesadaran penuh untuk tidak ikut dalam perbuatan yang akan merugikan dan mengurangi integritasnya. Dengan demikian, tugas pokok dari Notaris adalah membuat akta otentik yang Kekuatan Pembuktian Akta yang dibuat oleh Notaris selaku Pejabat Umum mempunyai kekuatan hukum dan dapat dipakai sebagai alat bukti tertulis bagi mereka yang membuatnya.

3. PENUTUP

3.1 Kesimpulan

Adapun yang menjadi kesimpulan dari pembahasan yaitu:

1. Akta Pengoperan Hak yang dipunyai oleh Tergugat Intervensi yang dibuat di hadapan Notaris E, S.H, M.Kn di Palembang telah memenuhi unsur unsur terpenuhinya Akta Otentik. Pengoperan ini dilakukan karena adanya perpindahan Hak atas tanah dalam sebidang tanah tersebut. Oleh karena itu Akta yang dibuat Notaris merupakan lampiran atas pernyataan bahwa telah terjadi pengalihan atas bidang tanah tersebut. Akta sendiri memiliki pembuktian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1865 KUHPer. Menurut Pasal 1868 KUHPer suatu akta dapat dikatakan otentik apabila memenuhi tiga unsur yang terkandung di dalamnya. Oleh karena itu apabila telah adanya ketiga unsur tersebut dalam pengoperan hak atas bidang tanah maka telah sah terjadinya proses hukum tersebut. Akta Pengoperan Hak ini mempunyai kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada Notaris sehingga keabsahan ke 4 (empat) Akta Pengoperan Hak tersebut telah terpenuhi.

3.2 Saran

1. Notaris sebagai salah pejabat umum pembuat akta otentik harus jeli dan menelaah dengan benar akta yang akan dibuatnya. Sehingga kedepannya akta yang dibuat bisa terbukti dan teruji keabsahannya. Apabila suatu hari kedepan adanya konflik agraria yang mengakibatkan diperlukannya Akta Notaris sebagai pembuktian, diharapkan Notaris tidak dapat disalahkan karena telah membuat Akta Otentik yang sesuai dengan perundang undangan yang berlaku yaitu UUJN.

DAFTAR PUSTAKA

A. Peraturan Perundang Undangan

Indonesia. Undang-Undang Jabatan Notaris. UU Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004.

_____. *Undang- Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara. UU Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 5 tahun 1986.*

_____. *Undang- Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria. UU*

Nomor 5 Tahun 1960.

_____. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* [Burgerlijk Wetboek] Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Jakarta:PT Balai Pustaka (Persero).1992.

Indonesia. Menteri Hukum Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*. Nomor 24 Tahun 1997.

_____. Menteri Hukum Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional *Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan*. Nomor 9 Tahun 1999.

Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah.

_____. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah..

_____, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 100PK/TUN/2018.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 87K/TUN/2017.

Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang Nomor 61/G/2015/PTUN.PLG.

_____. Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No 1756/15/1/IV/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.

B. Buku

Amal, Akhrul, *Pengantar Hukum Tanah Nasional (Sejarah, Politik, dan Perkembangannya)*, Yogyakarta : Thafa Media, 2017.

Andasmita, Komar, *Notaris I*, Bandung: Sumur Bandung, 1981.

Adjie, Habib, *Hukum Notaris Indonesia. Tafsir Tematik Terhadap UU No 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Bandung: Refika Aditama, 2008.

Bachtiar, Herlina Suyati, *Contoh Akta Notaris dan Akta di Bawah Tangan Mengenai Contoh Contoh Akta Notaris Umum*, Bandung: CV Mandar Maju. 2010.

Bertens, K, *Etika*, Jakarta : Kompas Gramedia, 2011.

Chomsah, Ali Achmad, *Hukum Pertanahan (Pemberi Hak Atas Tanah Negara)* Cetakan I, Yogyakarta: Prestasi Pustaka. 2002.

Effendie,Bachtiar, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*,

- Bandung: Alumni. 1993.
- _____, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Cetakan 2, Bandung: Alumni, 1993
- Erwiningsih, Winahyu, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah*, Cetakan I, Yogyakarta: Total Media. 2009.
- Hadjon, Philipus M, *Perlindungan Bagi Rakyat di Indonesia*, Surabaya; PT.Bina Ilmu.1987
- Harsono, Budi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan. 2005.
- Hermit, Herman, *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda, Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju. 2004.
- Hutagalung, Arie. S, *Perlindungan Kepemilikan Tanah Dari Sengketa Menurut Hukum Tanah Nasional dalam Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia. 2005.
- _____, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia*, Jakarta: LPHI. 2005.
- Kie, Tan Thong. *Study Notariat Serba Serbi Praktek Notaris*. Jakarta: PT Ichtiar Baru Van Hoeve. 2000.
- Kohar, A, *Notaris dalam Praktek Umum*, Bandung : Penerbit alumni, 1983.
- Lumban Tobing, G.H.S., *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta : Erlangga, 1999.
- Manan,Abdul. *Aspek-Aspek Pengubah Hukum*. Jakarta: Kencana Prenanda Media.2006.
- Marzuki, Peter Mahmud, *Pengantar Ilmu Hukum*,Jakarta: Kencana Prenanda Media. 2009
- Mustofa, Bachsan, *Hukum Agraria dalam Perspektif*, Bandung: Remadja Karya. 1988.
- _____, *Beberapa Masalah Dalam UUPA*, Bandung: Mandar Maju. 1998.
- Perangin, Effendi, *Hukum Agraria di Indonesia*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. 1994.
- Prayitno, Roesnatiti. *Tugas dan Tanggung Jawab Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta*. Jakarta:Pustaka Sinar Harapan. 2005.

Raharjo, Sajipto, *Ilmu Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000.

Santoso, Urip, *Hukum Agraria dan Hak-hak atas Tanah*. Kencana. 2006.

_____. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Jakarta. Kencana.2010
Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum Normatif*. Depok: UI Press. 2012.

_____. dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Cet.18. Depok:PT RajaGrafindo Persada. 2018.

Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen, *Hukum Perdata. Hak Jaminan Atas Tanah*. Yogyakarta: Liberty. 1981.

Sutendi, Adrian. *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertipikat sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*, Jakarta, Penerbit: BP Ciptajaya. 2006.

Tedjosaputro, Liliana. *Etika Profesi dan Profesi Hukum*. Semarang:Aneka Ilmu.2003.

C. Jurnal

Robert L. Weku2, 2013. "Kajian Terhadap Kasus Penyerobotan Tanah ditinjau dari Aspek Hukum Pidana dan Hukum Perdata", *Lex Privatum*, Vol.I/No.2/Apr-Jun/2013

D. Internet

Hasanah, Sovia, "Surat Kepemilikan Tanah atau Surat Keterangan Riwayat Tanah" <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt591d53cb37b54/surat-kepemilikan-tanah-atau-surat-keterangan-riwayat-tanah/> diakses pada tanggal 12 maret 2020 pukul 20:30

Siregar, Lita Paromita, "Apakah Setiap Perjanjian Harus Dibuat di Hadapan Notaris?" <https://smartlegal.id/smarticle/2019/02/12/apakah-setiap-perjanjian-harus-dibuat-di-hadapan-notaris/>, diakses 11 Maret 2020. Pukul 17.43 WIB