

**Kewenangan Notaris Berkaitan Dengan Surat Pernyataan Oper Hak  
Atas Tanah Garapan  
(Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor  
122pk/Pdt/2019)**

**Aziza Adlien Nabila, Siti Hajati Hoesin**

**Abstrak**

Tanah garapan adalah tanah kosong dan kemudian adanya penguasaan secara fisik tanpa adanya dasar hak yang resmi, notaris tidak akan membuat akta mengenai tanah garapan karena penggarap tidak punya hak apa pun terhadap tanah tersebut. Penelitian ini mengangkat permasalahan tentang bagaimana keabsahan surat pernyataan hak tanah garapan dan kewenangan notaris berkaitan dengan surat pernyataan oper hak atas tanah garapan berdasarkan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 122PK/Pdt/2019. Untuk menjawab permasalahan tersebut, penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif. Dalam penelitian ini menggunakan data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier, penelitian ini menggunakan metode analisis data secara deskriptif analisis dengan pendekatan kualitatif. Hasil dari penelitian ini adalah dari sisi hukum hak yang dimiliki oleh surat Pernyataan tanah ini adalah Hak Preferen (hak istimewa) dimana untuk membuktikan adanya Hak Preferen tersebut kembali kepada bukti tulisan serta saksi Berdasarkan bukti kepemilikan tanah yang dimiliki oleh pemegang surat keterangan tanah/surat keterangan penguasaan tanah yang diterbitkan oleh Lurah/Kepala Desa yang disahkan oleh Kecamatan setempat berdasarkan Pasal 7 ayat (2), dan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dapat dikategorikan sebagai alas hak yang diajukan sebagai kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah dan Kewenangan Notaris melakukan *waarmerking*, merupakan tindakan hukum notaris atau pejabat umum lainnya yang berwenang menurut Undang-Undang, untuk mencatat dan mendaftarkan akta kontrak di bawah tangan yang telah dibuat oleh para pihak dalam daftar buku *waarmerking* yang disediakan khusus untuk itu sesuai dengan urutan yang ada.

**Kata Kunci : Tanah Garapan, Kewenangan Notaris, Penguasaan Tanah**

## **1. PENDAHULUAN**

### **1.1.Latar Belakang**

Kewenangan notaris diatur dalam Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) bahwa 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, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang. Selain kewenangan tersebut notaris berwenang pula membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.

Akta dibedakan menjadi akta autentik dan akta di bawah tangan. Menurut Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) disebutkan: “Suatu akta autentik ialah suatu akta yang di buat dalam bentuk yang ditentukan Undang-Undang oleh atau di hadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat”. Yang dianggap sebagai tulisan di bawah tangan menurut Pasal 1874 KUH Perdata adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantara seorang pejabat umum. Akta ini dapat dibagi menjadi tiga jenis, yaitu :<sup>1</sup>

1. Akta di bawah tangan di mana pihak menandatangani kontrak itu di atas materai (tanpa keterlibatan pejabat umum);
2. Akta di bawah tangan yang didaftar (waarmeking) oleh Notaris/ Pejabat Umum yang berwenang;
3. Akta di bawah tangan dan dilegalisasi oleh Notaris/ Pejabat Umum yang berwenang.

Notaris dalam melaksanakan tugasnya sebagai pejabat pembuat akta otentik, termasuk akta otentik yang berkaitan dengan pertanahan. Kewenangan membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan tersebut tercantum dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN adalah memberikan kewenangan kepada notaris untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Masalah tanah adalah masalah yang menyentuh hak rakyat yang paling dasar. Tanah, di samping mempunyai nilai ekonomis, budaya, religius, juga berfungsi sosial.<sup>2</sup> Hubungan individu dengan tanah sangatlah penting karena tanah merupakan sarana kelangsungan hidup manusia. Dengan demikian, apabila hak-hak penguasaan atas tanah beralih kepada pihak lain, tidak hanya menyebabkan kehilangan

---

<sup>1</sup> Salim H.S, Abdullah, dan Wiwiek Wahyuningsih, *Perancangan Kontrak & Memorandum Of Understanding (MOU)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 16.

<sup>2</sup> Nia kurniati, *Hukum Agraria Sengketa Pertanahan Penyelesaian Melalui Arbitrase Dalam Teori Dan Praktek*, (Bandung: PT Refika Aditama, 2016), hlm.2.

sumber kehidupan, tetapi juga akan berdampak terhadap nilai sosial dan mengakibatkan masalah terkait tanah<sup>3</sup> yang akan menjadi sengketa apabila terjadi tumpang tindih tanah.

Bidang tanah merupakan bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang terbatas, tanah itu hanya merupakan salah satu bagian dari bumi, di samping ditanam di bumi ataupun di tubuh bumi.<sup>4</sup> Dalam Negara Republik Indonesia, yang susunan kehidupan rakyatnya, termasuk perekonomiannya, terutama masih bercorak agrarian, bumi, air, dan ruang angkasa, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan Makmur sebagaimana yang dicita-citakan. Adapun tanah garapan yang dimanfaatkan untuk tanam tumbuh-tumbuhan, tanah pekarangan, tanah pertanian, tanah perkebunan. Tanah bangunan digunakan untuk mendirikan bangunan.<sup>5</sup> Tanah adalah salah satu unsur utama dalam kehidupan manusia dan merupakan sumber kekayaan alam yang memiliki fungsi pembangunan perekonomian masyarakat Indonesia. Tanah diperlukan antara lain untuk tempat tinggal maupun untuk kegiatan usaha yang semakin bervariasi sesuai dengan perkembangan ekonomi, sosial, budaya dan teknologi.<sup>6</sup>

Masalah tanah adalah masalah yang menyentuh hak rakyat yang paling dasar. Tanah, di samping mempunyai nilai ekonomis, budaya, religius, juga berfungsi sosial.<sup>7</sup> Hubungan individu dengan tanah sangatlah penting karena tanah merupakan sarana kelangsungan hidup manusia. Dengan demikian, apabila hak-hak penguasaan atas tanah beralih kepada pihak lain, tidak hanya menyebabkan kehilangan sumber kehidupan, tetapi juga akan berdampak terhadap nilai sosial dan mengakibatkan masalah terkait tanah<sup>8</sup> yang akan menjadi sengketa apabila terjadi tumpang tindih tanah.

Dengan semakin meningkatnya kebutuhan akan tanah, maka tidak menutup kemungkinan akan menimbulkan konflik di bidang pertanahan. Oleh karenanya

---

<sup>3</sup> Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), hlm.81

<sup>4</sup> A.P Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, cet. 1, (Bandung: Mandar Maju, 1999), hlm.21.

<sup>5</sup> Iman Sudiyat, *Beberapa Masalah Penguasaan Tanah Di Berbagai Masyarakat Sedang Berkembang*, (Yogyakarta: Liberty 1982), hlm. 1.

<sup>6</sup> Marihot Pahala Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 1.

<sup>7</sup> Nia kurniati, *Hukum Agraria*, hlm.2.

<sup>8</sup> Soedharyo Soimin, *Status Hak*, hlm.81

diperlukan peraturan yang dapat menjadi acuan sehingga terciptalah suatu kepastian hukum di bidang pertanahan. Berkaitan dengan hal tersebut, sejak tanggal 24 September 1960, dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (untuk selanjutnya disingkat UUPA), terjadi perubahan fundamental pada hukum agraria di Indonesia, terutama di bidang hukum pertanahan. Perubahan tersebut dimaksud karena telah terjadi perubahan baik mengenai stuktur perangkat hukum mengenai konsepsi yang mendasarinya maupun isinya yang dinyatakan dalam bagian yang berpendapat UUPA harus sesuai dengan kepentingan rakyat Indonesia serta memenuhi pula keperluannya menurut permintaan zaman.<sup>9</sup>

Tanah garapan berarti tanah yang dikerjakan. "tanah garapan" sebutan tersebut tanah kosong dan kemudian adanya penguasaan secara fisik tanpa adanya dasar hak yang resmi.<sup>10</sup> Tanah garapan itu juga bisa terjadi secara demikian. Tanah sudah dibebaskan oleh salah-satu instansi pemerintah. Maksud semula ialah untuk membangun perumahan pegawai. Tetapi karena satu dan lain hal tidak jadi. Lalu pegawai-pegawai instansi itu "menyerobot" saja dengan mendirikan bangunan di atasnya. Ada juga instansi yang kemudian membagi-bagikan tanah itu kepada pegawainya. Tampaknya cara ini resmi, tetapi sebenarnya instansi itu tidak berhak berbuat demikian. Tanah yang seperti itu pun banyak diperjualbelikan.

Notaris merupakan satu-satunya Pejabat yang berwenang untuk membuat akta autentik mengenai semua perjanjian, perbuatan dan penetapan sepanjang pembuatan akta itu oleh peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain, dengan perkataan lain wewenang Notaris bersifat umum sedangkan wewenang Pejabat lain adalah pengecualian.<sup>11</sup>

Kasus tentang tumpang tindih kepemilikan lahan antara pemegang Surat Pernyataan Oper Garapan Tanah dan pemegang Sertipikat Hak Milik. Sejak tahun 1983, pemegang Surat Pernyataan Oper Garapan Tanah menguasai dan menggarap sebidang tanah, sejak tahun tersebut tidak ada pihak lain yang keberatan atau mengklaim sebagai tanah miliknya. Pengoperan Hak Garapan tersebut telah dilakukan sesuai ketentuan-

---

<sup>9</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, cet. 9, (Jakarta : Djambatan, 2003), hlm. 1.

<sup>10</sup> Effendi Perangin, *Praktek Jual Beli Tanah*, cet 3, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 1994), hlm.32.

<sup>11</sup> *Ibid*, hlm.30.

ketentuan yang berlaku pada waktu itu yaitu disaksikan Ketua RT dan RW setempat serta dikuatkan oleh Lurah dengan Register dan didaftarkan di Kantor Notaris/PPAT. pemegang Surat Pernyataan Oper Garapan Tanah langsung menguasai tanah tersebut, penguasaan tersebut dilakukan secara terbuka dan terus menerus tanpa terputus sampai sekarang ini, sudah 31 tahun dikuasainya. Baru pada bulan Maret 2014 ada pihak yang datang mengakui bahwa tanah tersebut miliknya, atas dasar Sertipikat Hak Milik yang dibelinya, jual beli tanah tersebut dituangkan dalam Akta Jual Beli dengan bukti hak tanah berupa Eigendom Verponding Tahun Pajak 1960-1964 berdasarkan Akta Jual Beli tersebut tergugat mengajukan permohonan sertipikat atas tanah yang dibelinya luas  $\pm$  3.123 m<sup>2</sup> tersebut ke kantor pertanahan yang kemudian kantor pertanahan menerbitkan Surat Ukur yang dijahitkan menjadi satu dengan buku tanah/sertipikat Hak Milik atas nama pemegang sertipikat Hak Milik. Berdasarkan latar belakang permasalahan yang telah diuraikan sebelumnya, rumusan inilah penelitian ini berjudul “**Kewenangan Notaris Berkaitan Dengan Surat Pernyataan Oper Hak Atas Tanah Garapan (Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 122pk/Pdt/2019)**”

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian masalah di atas dapat dirumuskan pokok permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana keabsahan surat pernyataan hak tanah garapan yang dibuat oleh notaris?
2. Bagaimana kewenangan notaris berkaitan dengan pengoperan hak atas tanah garapan?

## **1.2. 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.<sup>12</sup> Dari berbagai sumber tersebut kemudian akan dianalisis mengenai Kewenangan notaris berkaitan dengan surat pernyataan oper hak atas tanah garapan.

---

<sup>12</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tujuan Singkat*, Cet. 10, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 4.

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 Kewenangan notaris berkaitan dengan surat pernyataan oper hak atas tanah garapan.

Bentuk laporan dalam penelitian ini berdasarkan penelitian analisis kualitatif. Pada dasarnya analisis kualitatif ini merupakan tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis, yaitu apa yang ditanyakan oleh sasaran penelitian yang bersangkutan secara tertulis atau lisan, dan perilaku nyata. Yang diteliti dan dipelajari adalah obyek penelitian yang utuh.<sup>13</sup> Didalam membuat laporan ini penulis meneliti dan mengkaji Kewenangan notaris berkaitan dengan surat pernyataan oper hak atas tanah garapan dengan cara melihat peraturan perundang-undangan yang terkait dan pendapat-pendapat para ahli.

### **1.3.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 Kewenangan notaris berkaitan dengan surat pernyataan oper hak atas tanah garapan. Bagian ketiga adalah simpulan dan saran atas masalah yang dijabarkan.

## **2. PEMBAHASAN**

### **2.1. Analisis Keabsahan surat pernyataan hak tanah garapan**

Sengketa tanah adalah masalah antara dua orang atau lebih yang berisi pengaduan suatu pihak (orang atau badan) yang berisi keberatan–keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah yang kemudian menimbulkan akibat hukum bagi keduanya. Seperti halnya kasus yang terjadi di Jalan Akses Marunda, Kelurahan Semper Timur Kecamatan Cilincing, Kota Administrasi Jakarta Utara telah terjadi tumpang

---

<sup>13</sup> *Ibid.*, hlm. 67.

tindih kepemilikan lahan antara pemegang Surat Pernyataan Oper Garapan Tanah dan pemegang Sertipikat Hak Milik. Sejak tahun 1983, pemegang Surat Pernyataan Oper Garapan Tanah menguasai dan menggarap sebidang tanah, sejak tahun tersebut tidak ada pihak lain yang keberatan atau mengklaim sebagai tanah miliknya. Baru pada bulan Maret 2014 ada pihak yang datang mengakui bahwa tanah tersebut miliknya, atas dasar Sertipikat Hak Milik yang dibelinya dari Nyonya Ita Witarsa diwakili kuasanya bernama Tuan Asep Supandi jual beli tanah tersebut dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor:84/2011 tanggal 02 Mei 2011 dengan bukti hak tanah berupa Eigendom Verponding Indonesia No.16/21 Tahun Pajak 1960-1964 berdasarkan Akta Jual Beli tersebut tergugat mengajukan permohonan sertipikat atas tanah yang dibelinya luas  $\pm$  3.123 m<sup>2</sup> tersebut ke kantor pertanahan kota administrasi Jakarta Utara yang kemudian Turut Tergugat-III menerbitkan Surat Ukur tanggal 23-12-2011 Nomor: 00025/semper timur/2011 yang dijahitkan menjadi satu dengan buku tanah/sertipikat Hak Milik Nomor: 2679/Semper Timur yang diterbitkan tanggal 02 Januari 2012 atas nama Loe Bing Liong/Tergugat.

Hak Milik atas tanah terjadi karena ketentuan Undang-Undang. Terjadi karena Undang-undang yang menciptakannya, sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal I, II dan VII ayat (1) ketentuan ketentuan konversi UUPA. Sejak 24 September 1960, semua hak atas tanah yang ada harus diubah menjadi salah satu hak atas tanah yang diatur dalam UUPA. Yang dimaksud konversi adalah perubahan hak atas tanah sehubungan dengan berlakunya UUPA. Hak-hak atas tanah yang ada sebelum berlaku UUPA diubah menjadi hak-hak atas tanah yang ditetapkan dalam UUPA (Pasal 16 UUPA).<sup>14</sup> Penegasan konversi yang berasal dari tanah milik adat diatur dalam Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria (PMPA) No. 2 Tahun 1962 tentang Penegasan dan Pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia atas Tanah.

Pengenaan *Verponding* Eropa administrasinya oleh Jawatan Pajak ikaitkan dengan penyelenggaraan pendaftaran haknya oleh Pejabat *Overschrijving*. Hubungan administratifnya begitu erat, sehingga, sebagai kode pengenal tanah-tanah yang didaftar, juga didalam akta tanahnya yang dibuat pegawai *Overschrijving*, digunakan nomor

---

<sup>14</sup> Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, (Jakarta: Rajawali, 1989), hlm. 145

*Verpondingnya (Recht van Eigendom, disingkat RvE, Verponding sekian, RvO, Verponding sekian). Landrente* atau Pajak Bumi hanya dikenakan di Jawa dan Madura (S. 1927-163 jo 1931-168), Bali dan Lombok (S. 1922-812), Sulawesi (S.1927-179), Daerah Hulu Sungai Kalimantan (S.1923-484), (S. 1925- 193, S. 1932-102) dan Bima (1926), Dompu dan Anggar (1927) serta Sumbawa (1929). *Verponding* Indonesia dipungut berdasarkan (S. 1923- 425 jo S. 1931-168).

Pengenaan pajak dilakukan dengan penerbitan surat pengenaan pajak atas nama pemilik tanah, yang di kalangan rakyat dikenal dengan sebutan : Petuk pajak, Pipil, Girik, Petok dan lain-lainnya. Karena pajak dikenakan pada yang memiliki tanahnya, petuk pajak yang fungsinya sebagai surat pengenaan dan tanda pembayaran pajak, di kalangan rakyat dianggap dan diperlakukan sebagai tanda bukti pemilikan tanah yang bersangkutan. Pengenaan dan penerimaan pembayaran pajaknya oleh Pemerintah pun oleh rakyat diartikan sebagai pengakuan hak pembayar pajak atas tanah yang bersangkutan oleh Pemerintah. Jika ada gangguan pembayar pajak mengharapkan memperoleh perlindungan dari Pemerintah.<sup>15</sup>

Dengan berlakunya UUPA mulai tanggal 24 September 1960 tidak ada lagi tanah-tanah Hak Barat dan tanah-tanah hak milik adat. Lembaganya sudah tidak ada lagi, sedang hak-hak yang ada pun telah dikonversi oleh UUPA menjadi salah satu hak yang baru. Sehubungan dengan itu mulai tahun 1961 tidak ada lagi tanah yang menurut ketentuannya dapat dikenakan *Verponding* Eropa, *Verponding* Indonesia dan *Landrente* atau Pajak Bumi. Maka sejak tahun 1961 tidak ada lagi pengenaan *Verponding* Eropa, *Verponding* Indonesia dan Pajak Bumi.<sup>16</sup>

Ketiga pajak tanah tersebut pada tahun 1961 diganti dengan pungutan baru dengan nama Iuran Pembangunan Daerah, disingkat IPEDA. IPEDA inipun kemudian diganti dengan pajak baru, yang diberi nama Pajak Bumi dan Bangunan, disingkat PBB.<sup>17</sup>

Pemilik Sertipikat Hak Milik memang tidak mengetahui secara jelas dan pasti letak tanah dan batas-batas tanah yang dibeli penjual dan tidak dicantumi ke AJB nomor:

---

<sup>15</sup> Boedi Harsono , *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan, Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2003), hlm.84

<sup>16</sup> Harsono, *Agraria Indonesia*, hlm.85.

<sup>17</sup> Indonesia, *Undang-Undang tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan*, UU No. 12 Tahun 1994, LN 62 Tahun 1994, TLN 3569.



84/2011 tersebut namun sertipikat yang diterbitkan berdasarkan AJB nomor:84/2011 telah menyebutkan batas-batas tanahnya. Surat Pernyataan Oper Garapan Tanah yang lebih mengetahui secara jelas dan pasti letak tanah, batas – batas dan keadaan fisik tanah. Setelah dilakukannya serangkaian sidang, sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 122PK/Pdt/2019 pihak yang menang yaitu pemegang Surat Pernyataan Oper Garapan Tanah karena lebih menguasai fisik tanah dan mempunyai bukti yang kuat. Meskipun sudah tercantum dalam pasal 19 UUPA Nomor 5 Tahun 1960 bahwa untuk mendapat kepastian hukum bagi pemilik Sertipikat, namun Sertipikat bukan berarti sebagai pemilik atas sebidang tanah, selama tidak ada pihak lain yang membuktikan keabsahannya. Dari sisi hukum hak yang dimiliki oleh surat Pernyataan tanah ini adalah Hak Preferen ( hak istimewa ) dimana untuk membuktikan adanya Hak Preferen tersebut kembali kepada bukti tulisan. Surat Pernyataan Oper Hak Atas Tanah Garapan merupakan surat pernyataan sepihak dari penguasa tanah yang diakui dan disetujui oleh sempadan dan diketahui oleh RT, Desa, Lurah. Sehingga Surat Pernyataan Oper Hak Atas Tanah Garapan bisa saja mengalahkan Sertipikat karena dasar dari Sertipikat adalah surat dasar. Bahwa akibat hukum bagi pemegang Sertipikat selaku pihak yang kalah dalam sengketa ini yaitu belum adanya kepastian hukum atas hak

sebidang tanah. Upaya hukum yang dilakukan pemegang Sertipikat sebagai pihak yang belum mendapatkan kepastian hukum atas hak sebidang tanah yaitu dengan mengajukannya Banding. Tanah mempunyai nilai ekonomis yang tinggi, oleh karenanya untuk menjaga agar tidak menimbulkan masalah di kemudian hari, dan juga untuk menjamin kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah di Indonesia, Pemerintah diwajibkan untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA, yang menentukan bahwa : “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Maksud pasal di atas, jelas bahwa perbuatan hukum pendaftaran tanah merupakan suatu peristiwa yang sangat penting, untuk mendapatkan kepastian hukum bagi pemilik tanah. Perbuatan hukum pendaftaran tanah merupakan suatu peristiwa yang sangat penting, karena menyangkut soal penyerahan hak atas tanah, dan hal tersebut merupakan hak keperdataan seseorang. Hak keperdataan adalah merupakan asasi seseorang manusia atau badan hukum yang harus dijunjung tinggi dan dihormati

oleh sesama manusia lainnya yang bertujuan untuk adanya kedamaian dalam ikatan kehidupan kemasyarakatan yang dengan adanya pendaftaran tanah tersebut, maka akan mendapat jaminan kepastian hukumnya. Dengan demikian atas dasar hak menguasai tanah dari negara maka menjadi kewajiban bagi pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau biasanya disingkat dengan UUPA, baik dengan pendekatan sistematis maupun sporadik. Dalam Pasal 19 UUPA ditentukan bahwa untuk menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah harus didaftarkan. Pendaftaran tanah berfungsi untuk melindungi si pemilik tanah. Permasalahan tanah sejak dahulu merupakan persoalan hukum yang pelik dan kompleks serta mempunyai dimensi yang luas baik di negara maju maupun berkembang, sehingga tidak mudah untuk diselesaikan dengan cepat. Melalui pendaftaran tanah maka masyarakat perorangan maupun badan hukum akan memperoleh Sertipikat hak atas tanah. Sesuai ketentuan Pasal 32 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997,<sup>18</sup> Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, namun kenyataannya di dalam masyarakat masih terjadi permasalahan ( sengketa ). Permasalahan ( sengketa ) adalah konflik antara dua orang atau lebih yang sama mempunyai kepentingan atas status hak ( objek ) antara satu atau beberapa objek yang dapat mengakibatkan akibat hukum tertentu bagi para pihak. Seperti halnya kasus yang terjadi di Jalan Akses Marunda, Kelurahan Semper Timur Kecamatan Cilincing, Kota Administrasi Jakarta Utara telah terjadi tumpang tindih kepemilikan lahan antara penggugat a.n. Heri Antonius Amran (Almarhum), Sekarang Digantikan Oleh Imran Noviar , Tuan Loe Bing Liong (Tergugat) dan Tuan Asep Supandi (Turut-Tergugat I) , Tuan Pranata Nusantara/Notaris PPAT (Turut Tergugat-II) , dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara (Turut Tergugat-III) yang atas dasar Surat Pernyataan Oper Hak Atas Tanah Garapan pihak Penggugat tersebut di atas telah menggarap dan menguasai tanah sejak tahun 1983 secara berturut - turut sampai dengan sekarang dengan luas  $\pm 3.177 \text{ m}^2$  (tiga ribu seratus tujuh puluh meter persegi) dengan batas-batas sebelah utara dengan Tembok Pembatas dengan Perkampungan masyarakat, sebelah timur tembok pembatas dengan sekolahan SMK cilincing-III (milik Yayasan Pendidikan Teladan) dan tanah kosong, sebelah selatan dengan Jalan Akses Marunda, sebelah barat tembok pembatas dengan Bangunan/Bengkel sdr.Manalu Naibaho,

---

<sup>18</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No.24 Tahun 1997.

Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 2 Tahun 2003 tentang Norma dan Standar Mekanisme Ketatalaksanaan Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan yang Dilaksanakan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota Tanah garapan adalah sebidang tanah yang sudah atau belum dilekati dengan sesuatu hak yang dikerjakan dan dimanfaatkan oleh pihak lain baik dengan persetujuan atau tanpa persetujuan yang berhak dengan atau tanpa jangka waktu tertentu.

Pemberian lahan garapan biasanya didasarkan pada Surat Perjanjian Lahan Garapan. Dengan demikian tunduk kepada syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUHPerdato”) yaitu:

1. Para pihak sepakat untuk terikat dalam perjanjian;
2. Para pihak cakap secara hukum dalam membuat perjanjian;
3. Merupakan suatu hal tertentu;
4. Sebab yang halal atau tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pemberian atau peralihan hak menggarap tanah berkaitan erat dengan legalitas kepemilikan tanah dan sekaligus legalitas perjanjian. Mengingat hak menggarap adalah hak yang tidak atau belum diatur oleh UUPA.

Berdasarkan uraian dari kasus posisi di atas, maka terdapat analisis Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 45/Pdt/2016/PT.JKT Tanggal 06 April 2016 untuk keabsahan dari Surat Pernyataan Oper hak atas tanah garapan yang didaftarkan di Kantor Notaris/PPAT Anasrul Jambi,SH dengan Register Nomor: 1395/Pen/86 tertanggal 21 Januari 1986 Notaris di Jakarta;

Sehubungan dengan hal tersebut maka analisisnya, yaitu:

a. Syarat Materil

syarat materil ini sangat menentukan sahnya jual beli tanah dan atau bangunan tersebut, yakni menyangkut penjual, pembeli dan objek tanah dan atau bangunan.

1. Penjual adalah orang yang berhak atas tanah dan atau bangunan yang akan dijual; Penjual adalah pemegang hak yang sah atau orang lain yang diberi wewenang

- oleh pemegang hak untuk menjual tanah dan atau bangunan tersebut. Jika jual beli tanah dilakukan oleh orang yang tidak berhak akibatnya jual beli tersebut batal demi hukum. dalam hal yang demikian kepentingan pembeli sangatlah dirugikan.
2. Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya;
  3. Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa
- b. Syarat Formil adalah Pembuatan Surat Pernyataan dengan dihadiri oleh pihak yang berwenang atau kuasa yang sah

Pengoperan Hak garapan tersebut telah dilakukan sesuai ketentuan-ketentuan yang berlaku pada waktu itu yaitu disaksikan 2(dua) orang saksi terdiri dari penduduk setempat dan diketahui oleh ketua RT 004 dan RW 002 kelurahan semper serta dikuatkan oleh setempat serta dikuatkan oleh Lurah Semper dengan Register Nomor 04/1.711.1 tanggal 4-01-1986 dan didaftarkan di Kantor Notaris/PPAT Anasrul Jambi,SH dengan Register Nomor: 1395/Pen/86 tertanggal 21 Januari 1986 Notaris di Jakarta;

Berdasarkan bukti kepemilikan tanah yang dimiliki oleh masyarakat yang berupa surat keterangan tanah/surat keterangan penguasaan tanah yang diterbitkan oleh Lurah/Kepala Desa yang disahkan oleh Kecamatan setempat berdasarkan Pasal 7 ayat (2), dan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dapat dikategorikan sebagai alas hak yang diajukan sebagai kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah, oleh karena itu apabila terjadi kesalahan atau adanya cacat hukum dalam penerbitan alas hak tersebut akan berakibat batal atau tidak sahnya sertipikat yang diterbitkan karena kesalahan prosedur penerbitan sertipikat.

Berdasarkan uraian di atas maka dapat diketahui bahwa walaupun Surat Keterangan Penguasaan tanah merupakan alat bukti tertulis di bawah tangan yang kekuatan pembuktiannya tidak sekuat akta autentik, namun karena Surat keterangan tanah tersebut merupakan surat-surat yang dikategorikan alas hak atau data yuridis atas tanah yang dijadikan syarat kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam ketentuan perundang-undangan pertanahan, maka Surat keterangan penguasaan tanah tersebut merupakan dokumen yang sangat penting dalam proses penerbitan sertipikat hak atas tanah. Kekuatan hukum surat keterangan tanah

Kepala Desa dalam transaksi jual beli tanah ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, berkekuatan hukum yang sah apabila diketahui oleh camat selaku pejabat pembuat akta tanah, dengan dasar hukum berdasarkan Penjelasan Pasal 7 ayat (2) dan Pasal 39 ayat huruf b angka (1) dan angka (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dapat dikategorikan sebagai alas hak yang diajukan sebagai kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah.

Tuan Heri dapat membuktikan sebagai pemilik garapan atas sebidang tanah yang luasnya sekitar 4.500 M<sup>2</sup> karena sebagian telah dibebaskan oleh Pemda DKI tahun 1995 untuk pelebaran jalan sekarang berdasarkan pengukuran Tata kota luasnya sekitar 3.177 M<sup>2</sup> yang diperoleh berdasarkan pengoperan hak garap dari tuan H.Anang/Ahmad Kurniawan yang dibuat diatas kertas segel 1983, sedangkan Tuan H.Anang memperoleh hak garap dari Tuan H.Usin yang dituangkan dalam surat pernyataan oper garapan yang dibuat diatas segel tanggal 15 februari 1976, sedangkan Tuan Loe Bing Liong melakukan jual beli tanah kepada Tuan asep adalah perbuatan penipuan karena bertentangan dengan asas hukum jual beli yang mengatakan jual beli bersifat terang/terbuka, Sedangkan dalam Akta Jual Beli tidak ditulis batas-batas tanah seluas 3.123 M<sup>2</sup> yang merupakan objek jual beli dari bukti hak eigendom verponding Indonesia Nomor: 16/21, SPPT PBB No.31.75.040.005.010.0010.0 yang ditulis dalam Akta Jual Beli Nomor 84/2011 tanggal 02 mei 2011 letaknya jalan Kebanten IV No.1 RT.005 RW.02 Kelurahan Semper Timur kecamatan cilincing jakrta utara tidak cocok dengan objek tanah garapan pemilik, nomor NOP (Nomor Objek Pajak) tanah garapan pemilik adalah 31.75.040.005.010.0115.0 dibuktikan dengan SPPT PBB dari kantor pelayanan pajak pratama jakarta kota letaknya di Jalan Akses Marunda RT 008 RW.04 Kelurahan Semper timur, kecamatan cilincing jakarta utara.

Akta jual beli tanah nomor 84/2011 tanggal 2 mei 2011 dibuat oleh notaris/PPAT, dibuat Lurah dan kepala urusan pemerintahan bertindak sebagai saksi hal ini bertentangan dengan pasal 38 ayat (1) sebab 2 (dua) orang saksi yang dimaksud dalam pasal 37 ayat (1) harus memenuhi syarat yaitu telah diangkat dan disumpah sebagai saksi dan berdasarkan pengangkatan dan penyumpahan itulah setiap notaris mengatakan kedua saksi telah dikenal. Sehingga menurut pasal 39 huruf c Peraturan

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka kedua orang tersebut tidak dibenarkan sebagai saksi dalam Akta Jual Beli tersebut.

Adanya unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksudkan dalam pasal 1365 KUHPerdata adalah unsur adanya kesalahan yang dapat dipertimbangkan dengan telah dikuasainya objek sengketa tersebut oleh Tergugat dan dibuatnya akta jual beli yang tidak benar antara Turut tergugat I dengan Tergugat oleh Turut tergugat II berupa akta jual beli nomor 84/2011 yang selanjutnya dibuatnya Sertipikat oleh Tergugat III maka dapat disimpulkan adanya kesalahan dari tergugat, turut tergugat I, serta Turut Tergugat II, serta Turut Tergugat III karena adanya unsur esensial dalam perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksudkan dalam pasal 1365 KUHPerdata adalah unsur kerugian.

## **2.2. Analisis Kewenangan notaris berkaitan dengan pengoperan hak atas tanah garapan**

Kewenangan notaris diatur dalam Pasal 15 UUJN, bahwa 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 otentik, 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.

Dari perspektif sumber kewenangan, Notaris sebagai pejabat umum memiliki wewenang atribusi yang diberikan oleh badan pembentuk Undang-undang (badan legislator) melalui UUJN. Wewenang tersebut diciptakan dan diberikan oleh UUJN itu sendiri. Berdasarkan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 15 UUJNP, kewenangan Notaris yang berkaitan dengan kasus yaitu:

Kewenangan Khusus Notaris, Pasal 15 ayat (2);

Selain kewenangan Notaris dalam hal membuat Akta Autentik seperti yang ditentukan dalam Pasal 15 ayat (1) UUJNP, maka dalam Pasal 15 ayat (2) UUJNP dijelaskan bahwa Notaris berwenang pula:

- a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;

Kewenangan yang dimaksud dalam ketentuan tersebut bukanlah kewenangan untuk membuat akta, akan tetapi kewenangan untuk menerangkan dan menjelaskan akta dibawah

tangan yang dibuat oleh para pihak, akan tetapi penandatangananannya dilakukan dihadapan Notaris. Menurut Komar Kartasasmita, kewenangan Notaris tersebut disebut "*legalisatie*".<sup>19</sup> Sedangkan dalam UUJN, atas kewenangan Notaris tersebut diistilahkan pula sebagai "surat dibawah tangan yang disahkan. Tan Tong Kie, tidak memakai istilah "*legalisatie*", dengan alasan bahwa kata legalisatie tidak ada dalam Undang-Undang.<sup>20</sup>

Pelaksanaan legalisasi dilakukan dengan cara, akta di bawah tangan yang belum ditandatangani oleh para pihak yang membuat akta di bawah tangan, dan akta tersebut diserahkan kepada Notaris. Kemudian oleh Notaris, isi akta tersebut dibacakan dan diterangkan kepada para pihak. Setelah Notaris membacakan dan menerangkan isi akta di bawah tangan tersebut, maka para pihak menandatangani akta tersebut di hadapan Notaris. Orang yang menandatangani akta di bawah tangan tersebut dikenal oleh Notaris. Kemudian baru Notaris mencatatkan dalam akta tersebut tentang pembacaan, penjelasan, dan penandatanganan dan dikenalnya pihak-pihak yang menandatangani dalam akta di bawah tangan tersebut, selanjutnya Notaris membubuhkan tandatangannya di atas keterangan tersebut. Terhadap akta di bawah tangan yang ditegalisasi tersebut wajib dibukukan dalam buku khusus tentang legalisasi oleh Notaris.

Menurut Tan Tong Kie<sup>21</sup> makna legalisasi dan akta dibawah tangan ini adalah:

1. tanggal dan tandatangannya adalah pasti;
  2. karena isi akta dijelaskan oleh Notaris, maka pihak yang menandatangani tidak dapat mengatakan tidak mengerti tentang apa yang ditandatangani;
  3. penandatanganan adalah benar orang yang namanya tertulis dalam akta dibawah tangan tersebut.
- b. Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;

Menurut ketentuan tersebut, Notaris mempunyai kewenangan mencatat akta di bawah tangan, dan selanjutnya oleh Notaris dicatat dalam buku khusus untuk itu. Kewenangan Notaris untuk membukukan surat di bawah tangan, dalam UUJN diistilahkan pula sebagai "surat di bawah tangan yang dibukukan".

Menurut Komar Kartasasmita, kewenangan Notaris untuk mencatat akta di bawah tangan

---

<sup>19</sup> Komar Kartasasmita, *Notaris II*, ( Bandung: Sumur Bandung, 1990), hlm.50.

<sup>20</sup> Tan Tong Kie, *Studi Notariat Buku I*, (Jakarta: PT.Ichtiar Baru Van Hoeve, 2000), hlm.239.

<sup>21</sup> *Ibid.*

dan pencatatan tersebut dibuat dalam buku khusus tentang itu disebut dengan *Waarmerking*.<sup>22</sup> Dalam kamus hukum *waarmerken* diartikan sebagai mengesahkan.<sup>23</sup> Sedangkan menurut Tan Tong Kie, *Waarmerken* ada dua macam yaitu *Verklaring van Visum* dan *Legalisasi*. Kewenangan Notaris untuk mencatat akta di bawah tangan disebut dengan *Vermaijng van visum*.<sup>24</sup>

Kewenangan Notaris untuk mencatat akta di bawah tangan dilakukan mencatat akta di bawah tangan disebut dengan *VerMaijng van Visum*. dengan cara, seseorang atau pihak-pihak yang membawa akta di bawah tangan yang telah ditandatangani oleh para pihak, kemudian oleh Notaris akta di bawah tangan tersebut dicatat dalam buku khusus untuk itu. Dalam akta dibawah tangan tersebut, diberikan keterangan tentang pencatatan dan nomor daftar pencatatan serta ditandatangani oleh Notaris. Notaris berkewajiban untuk membuat buku daftar khusus untuk pencatatan akta di bawah tangan tersebut.

Terhadap akta di bawah tangan yang dicatat oleh Notaris, maka Notaris tidak mempunyai tanggung jawab hukum terhadap materi dan akta tersebut. Mengenai materi dan akta di bawah tangan tersebut sepenuhnya tanggung jawab para pihak. Notaris juga tidak mempunyai kewajiban untuk mengetahui apakah tanda tangan yang tertera dalam akta tersebut memang benar tanda tangan dari orang yang tertera. Para pihak yang tertera nama dan tandatangannya dalam akta di bawah tangan tersebut dapat menolak keabsahan dari tandatangannya, dan memungkiri kebenaran isi akta tersebut.

Menurut Yahya Harahap, Pasal 1874 KUHPerdara, mengatur legalisasi atau *waarmerking* tanda tangan para pihak yang tercantum dalam akta bawah tangan. Artinya, tanda tangan para pihak yang tercantum dalam akta tersebut, disahkan kebenarannya oleh notaris atau pejabat yang berwenang untuk itu. Pada dasarnya penegasan kebenaran tanda tangan yang terdapat dalam akta bawah tangan (*waarmerking van onderhands akten*) dengan sendirinya meliputi pengesahan kebenaran tanggal (*waarmerking van datum*).<sup>25</sup>

Legalisasi atau pengesahan akta kontrak di bawah tangan bertujuan menjamin pihak ketiga tentang kebenaran atas tanggal dan tanda tangan atau cap jempol yang ada di dalamnya,

---

<sup>22</sup>Kartasasmita, *Notaris II*, hlm.890.

<sup>23</sup> Yan Pramadya Puspa, *Kamus Hukum Edisi Lengkap*, (Semarang: CV.Aneka, 1997), hlm,890.

<sup>24</sup> Tan Tong Kie, *Studi Notariat*, hlm. 239.

<sup>25</sup> M.Yahya Harahap,*Hukum Acara Perdata*,(Jakarta: Sinar Grafika, 2017), hlm.597.



yang berakibat hukum akta di bawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian sebagaimana kekuatan pembuktian akta autentik, sehingga sulit diingkari oleh pihak lainnya, karena tanda tangan atau cap jempol dalam akta kontrak itu dibubuhkan di hadapan pejabat umum yang berwenang menurut undang-undang untuk melegalisasi atau mengesahkannya.<sup>26</sup> Namun meskipun akta di bawah tangan telah dilegalisasi oleh notaris, hal itu tidak sampai mempunyai daya kekuatan pembuktian formil akta autentik, melahirkan anggapan hukum atas kebenaran tanda tangan dan tanggal yang tercantum dalam akta. Tidak demikian halnya dalam akta bawah tangan. Meskipun penandatanganan para pihak dilegalisir oleh notaris, Pasal 1874a KUHPerdara tidak memberi penegasan yang demikian atas tindakan itu. Oleh karena itu, walaupun penandatanganan akta bawah tangan dilegalisasi, tetap terbuka hak para pihak mempergunakan Pasal 1876 KUHPerdara untuk memungkiri tanda tangan tersebut.<sup>27</sup> Cuma dengan adanya legalisasi, akan mempersulit para pihak untuk memungkiri kebenaran tanda tangan mereka. Jadi, legalisasi atau pengesahan secara yuridis tidak mengubah status akta di bawah tangan menjadi akta autentik, melainkan hanya memberi kekuatan pembuktian sebagaimana akta autentik saja, baik pembuktian lahiriah, formal, maupun materil di pengadilan.<sup>28</sup>

Untuk menjamin kebenaran penanggalan dalam akta di bawah tangan yang telah ditandatangani atau dibubuhi cap jempol tetapi tidak dilegalisasi atau disahkan oleh Notaris atau pejabat umum lainnya yang berwenang menurut undang-undang, maka berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, akta kontrak di bawah tangan yang tidak disahkan atau dilegalisasi tersebut dapat dilakukan "*waarmeking*."<sup>29</sup> Dalam arti ditandai dan dibukukan atau didaftarkan oleh Notaris atau pejabat umum lainnya yang berwenang menurut Undang-Undang.

Secara yuridis, *waarmerking* sebenarnya hanya merupakan tindakan hukum notaris atau pejabat umum lainnya yang berwenang menurut Undang-Undang, untuk mencatat dan mendaftarkan akta kontrak di bawah tangan yang telah dibuat oleh para pihak dalam daftar

---

<sup>26</sup> Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak, Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan)*, (Bandung: Mandar Maju, 2012), hlm.204.

<sup>27</sup> M.Yahya Harahap, *Hukum Acara*, hlm.597.

<sup>28</sup> Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak*, hlm.20.

<sup>29</sup> *Ibid.*

buku *waarmerking* yang disediakan khusus untuk itu sesuai dengan urutan yang ada.<sup>30</sup>Jadi *waarmerking* tidak menyatakan kebenaran penanggalan dan penandatanganan dan kebenaran isi akta kontrak di bawah tangan tersebut sebagaimana legalisasi atau pengesahan. Selain itu *waarmerking* tidak mengubah status alat bukti dari akta di bawah tangan menjadi akta autentik.

Terkait dengan penyelesaian sengketa hukum kontrak di pengadilan, jika satu di antara dua pihak yang bersengketa mengajukan alat bukti berupa akta kontrak yang dibuat secara di bawah tangan yang telah dilakukan *waarmerking*, maka hakim masih dapat memerintahkan pihak tersebut untuk mengajukan alat bukti tambahan, misalnya saksi-saksi yang melihat dan mengetahui dibuatnya akta kontrak yang dibuat secara di bawah tangan tersebut.<sup>31</sup>Jadi, berbeda dengan akta kontrak yang dibuat secara autentik itu sendiri, karena akta kontrak yang dibuat secara autentik adalah alat bukti yang sempurna.

Undang-Undang Jabatan Notaris telah mengatur mengenai kewenangan, kewajiban dan larangan bagi notaris dalam menjalankan tugas jabatannya. Berdasarkan uraian dari kasus posisi di atas, maka terdapat analisis Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 45/Pdt/2016/PT.JKT Tanggal 06 April 2016 untuk kewenangan notaris berkaitan dengan pengoperan hak atas tanah garapan yaitu mendapatkan hak garap tanah seluas 4.500 M<sup>2</sup> (empat ribu lima meter persegi) dari tuan H.Usin yang dituangkan dalam surat pernyataan oper garapan yang dibuat diatas segel tertanggal 15 februari 1976.

Pemilik yang sudah menguasai tanah objek sengketa sejak tahun 1983 untuk menjamin kebenaran penanggalan dalam akta di bawah tangan yang telah ditandatangani atau dibubuhi cap jempol tetapi tidak dilegalisasi atau disahkan oleh Notaris atau pejabat umum lainnya yang berwenang menurut undang-undang, maka berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, akta kontrak di bawah tangan yang tidak disahkan atau dilegalisasi tersebut dapat dilakukan "*waarmeking*". Dalam arti ditandai dan dibukukan atau didaftarkan oleh Notaris atau pejabat umum lainnya yang berwenang menurut Undang- Undang.

Pasal 15 ayat (2) UUIJP dijelaskan bahwa Notaris berwenang pula:

---

<sup>30</sup> *Ibid.*

<sup>31</sup> *Ibid.*

b. Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;

Menurut ketentuan tersebut, Notaris mempunyai kewenangan mencatat akta di bawah tangan, dan selanjutnya oleh Notaris dicatat dalam buku khusus untuk itu. Kewenangan Notaris untuk membukukan surat di bawah tangan, dalam UUJN diistilahkan pula sebagai “surat di bawah tangan yang dibukukan”.

Menurut Komar Kartasasmita, kewenangan Notaris untuk mencatat akta di bawah tangan dan pencatatan tersebut dibuat dalam buku khusus tentang itu disebut dengan *Warmmerking*.<sup>32</sup> Dalam kamus hukum *waarmerken* diartikan sebagai mengesahkan.<sup>33</sup> Sedangkan menurut Tan Tong Kie, *Waarmerken* ada dua macam yaitu *Verklaring van Visum* dan *Legalisasi*. Kewenangan Notaris untuk mencatat akta di bawah tangan disebut dengan *Vermaijng van visum*.<sup>34</sup>

Kewenangan Notaris untuk mencatat akta di bawah tangan dilakukan mencatat akta di bawah tangan disebut dengan *VerMaijng van Visum*. dengan cara, seseorang atau pihak-pihak yang membawa akta di bawah tangan yang telah ditandatangani oleh para pihak, kemudian oleh Notaris akta di bawah tangan tersebut dicatat dalam buku khusus untuk itu. Dalam akta dibawah tangan tersebut, diberikan keterangan tentang pencatatan dan nomor daftar pencatatan serta ditandatangani oleh Notaris. Notaris berkewajiban untuk membuat buku daftar khusus untuk pencatatan akta di bawah tangan tersebut.

Secara yuridis, *waarmerking* sebenarnya hanya merupakan tindakan hukum notaris atau pejabat umum lainnya yang berwenang menurut Undang-Undang, untuk mencatat dan mendaftarkan akta kontrak di bawah tangan yang telah dibuat oleh para pihak dalam daftar buku *waarmerking* yang disediakan khusus untuk itu sesuai dengan urutan yang ada.<sup>35</sup> Jadi *waarmerking* tidak menyatakan kebenaran penanggalan dan penandatanganan dan kebenaran isi akta kontrak di bawah tangan tersebut sebagaimana legalisasi atau pengesahan. Selain itu *waarmerking* tidak mengubah status alat bukti dari akta di bawah tangan menjadi akta autentik.

Terkait dengan penyelesaian sengketa hukum kontrak di pengadilan, jika satu di antara

---

<sup>32</sup> Komar Kartasasmita, *Notaris II*, ( Bandung: Sumur Bandung, 1990), hlm.890.

<sup>33</sup> Yan Pramadya Puspa, *Kamus Hukum Edisi Lengkap*, (Semarang: CV.Aneka, 1997), Hlm.890.

<sup>34</sup> Tan Tong Kie, *Studi Notariat*, hlm.239.

<sup>35</sup> *Ibid.*

dua pihak yang bersengketa mengajukan alat bukti berupa akta kontrak yang dibuat secara di bawah tangan yang telah dilakukan *waarmerking*, maka hakim masih dapat memerintahkan pihak tersebut untuk mengajukan alat bukti tambahan, misalnya saksi-saksi yang melihat dan mengetahui dibuatnya akta kontrak yang dibuat secara di bawah tangan tersebut.<sup>36</sup> Jadi, berbeda dengan akta kontrak yang dibuat secara autentik itu sendiri, karena akta kontrak yang dibuat secara autentik adalah alat bukti yang sempurna. Pada saat di adanya 2(dua) orang saksi bernama Tuan Parwijo selaku Lurah Semper Timur dan Tuan Suparjana selaku pejabat kepala urusan pemerintahan kelurahan semper timur, kecamatan cilincing jakarta utara.

### 3. PENUTUP

#### 3.1. SIMPULAN

Berdasarkan apa yang telah diuraikan diatas maka dapat ditarik simpulan sebagai berikut:

1. Keabsahan surat pernyataan hak tanah garapan, walaupun Surat Keterangan Penguasaan tanah merupakan alat bukti tertulis di bawah tangan yang kekuatan pembuktiannya tidak sekuat akta autentik, namun karena Surat keterangan tanah tersebut merupakan surat-surat yang dikategorikan alas hak atau data yuridis atas tanah yang dijadikan syarat kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam ketentuan perundang-undangan pertanahan. Kekuatan hukum surat keterangan tanah Kepala Desa dalam transaksi jual beli tanah ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, berkekuatan hukum yang sah apabila diketahui oleh camat selaku pejabat pembuat akta tanah, dengan dasar hukum berdasarkan Penjelasan Pasal 7 ayat (2) dan Pasal 39 ayat huruf b angka (1) dan angka (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dapat dikategorikan sebagai alas hak yang diajukan sebagai kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah. Sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 122PK/Pdt/2019 pihak yang menang yaitu pemegang Surat Pernyataan Oper Garapan Tanah karena lebih menguasai fisik tanah dan mempunyai bukti yang kuat. Meskipun sudah tercantum dalam pasal 19 UUPA Nomor 5 Tahun 1960 bahwa untuk mendapat kepastian hukum bagi pemilik Sertipikat, namun Sertipikat bukan berarti sebagai pemilik atas sebidang tanah, selama tidak ada pihak lain yang membuktikan keabsahannya. Dari sisi hukum hak yang dimiliki oleh surat Pernyataan tanah ini adalah Hak Preferen (hak istimewa) dimana untuk membuktikan adanya Hak Preferen tersebut kembali kepada bukti tulisan. Surat Pernyataan Oper Hak Atas Tanah Garapan merupakan surat pernyataan sepihak dari penguasa

---

<sup>36</sup> *Ibid.*

tanah yang diakui dan disetujui oleh sempadan dan diketahui oleh RT, Desa, Lurah. Sehingga Surat Pernyataan Oper Hak Atas Tanah Garapan bisa saja mengalahkan Sertipikat karena dasar dari Sertipikat adalah surat dasar.

2. Kewenangan Notaris untuk mencatat akta di bawah tangan dilakukan mencatat akta di bawah tangan disebut dengan *VerMaijng van Visum*. dengan cara, seseorang atau pihak-pihak yang membawa akta di bawah tangan yang telah ditandatangani oleh para pihak, kemudian oleh Notaris akta di bawah tangan tersebut dicatat dalam buku khusus untuk itu. Dalam akta dibawah tangan tersebut, diberikan keterangan tentang pencatatan dan nomor daftar pencatatan serta ditandatangani oleh Notaris. Notaris berkewajiban untuk membuat buku daftar khusus untuk pencatatan akta di bawah tangan tersebut. Terkait dengan penyelesaian sengketa hukum kontrak di pengadilan, jika satu di antara dua pihak yang bersengketa mengajukan alat bukti berupa akta kontrak yang dibuat secara di bawah tangan yang telah dilakukan *waarmerking*, maka hakim masih dapat memerintahkan pihak tersebut untuk mengajukan alat bukti tambahan, misalnya saksi-saksi yang melihat dan mengetahui dibuatnya akta kontrak yang dibuat secara di bawah tangan tersebut.<sup>37</sup> Jadi, berbeda dengan akta kontrak yang dibuat secara autentik itu sendiri, karena akta kontrak yang dibuat secara autentik adalah alat bukti yang sempurna. Pada saat di adanya 2(dua) orang saksi bernama Tuan Parwijo selaku Lurah Semper Timur dan Tuan Suparjana selaku pejabat kepala urusan pemerintahan kelurahan semper timur, kecamatan cilincing jakarta utara.

### 3.2. SARAN

Dalam hal pembuatan Legalisasi, *Waarmerking*, *Coppie Collatione* dan Pengesahan Kecocokan Fotokopi, diharapkan kepada para Notaris dapat dengan sungguh-sungguh memperhatikan segala ketentuan perundang-undangan yang terkait untuk menghindari munculnya permasalahan hukum di kemudian hari dan kepada para pihak yang hendak melegalisasi, *Waarmerking*, *Coppie Collatione* dan Pengesahan Kecocokan Fotokopi hendaknya lebih dahulu dijelaskan fungsi serta akibat hukumnya. Para pihak yang menghadap notaris hendaknya senantiasa membantu notaris untuk mengutarakan hal yang sesungguhnya berdasarkan dengan iktikad baik dan kejujuran, agar akta tersebut sempurna dan sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, sehingga tidak merugikan pihak manapun.

---

<sup>37</sup> *Ibid.*

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Peraturan Perundang-Undangan

Indonesia. Undang-Undang tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, UU No. 12 Tahun 1994, LN 62 Tahun 1994, TLN 3569.

\_\_\_\_\_. *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24, LN No.59 Tahun 1997, TLN No. 3696.

### B. Buku

Harahap, M.Yahya. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika, 2017.

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia*. Cet. 9. Jakarta : Djambatan, 2003.

Kartasasmita, Komar. *Notaris II*. Bandung: Sumur Bandung, 1990.

Kurniati, Nia. *Hukum Agraria Sengketa Pertanahan Penyelesaian Melalui Arbitrase Dalam Teori Dan Praktek*. Bandung: PT Refika Aditama, 2016.

Lumban, Tobing. G.H.S. *Peraturan Jabatan Notaris (Notaris Reglement)*. Cet. ke-3. Jakarta: Erlangga, 1996.

Parlindungan, A.P. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Cet. 1. Bandung: Mandar Maju, 1999.

Perangin, Effendi. *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: Rajawali, 1989.

\_\_\_\_\_, Effendi. *Praktek Jual Beli Tanah*. Cet 3. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 1994

Puspa, Yan Pramadya. *Kamus Hukum Edisi Lengkap*. Semarang: CV. Aneka, 1997.

Siahaan, MARIHOT PAHALA. *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2003.

Soimin, Soedharyo. *Status Hak dan Pembebasan Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2004.

Sudiyat, Iman. *Beberapa Masalah Penguasaan Tanah Di Berbagai Masyarakat Sedang Berkembang*. Yogyakarta: Liberty 1982.

Syaifuddin, Muhammad. *Hukum Kontrak, Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan)*. Bandung: Mandar Maju, 2012.

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tujuan Singka.*, Cet. 10. Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2007.

Tan Tong Kie, *Studi Notariat Buku I*. Jakarta: PT. Ichtar Baru Van Hoeve, 2000.