

**PEMBUATAN AKTA PENGOPERAN HAK OLEH NOTARIS
TERKAIT HUBUNGAN KEKELUARGAAN
(Studi Putusan Pengadilan Negeri Palembang No 219/Pdt.G/2023/PN Plg)**



TESIS

**Diajukan Sebagai Persyaratan Memperoleh Gelar
Magister Kenotariatan (M.Kn) Pada Program Studi
Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**

Disusun Oleh :

Nama : HENDRAWAN

NIM : 02022682327026

Dosen Pembimbing :

- 1. Prof. Dr. Hj. Annalisa Y, S.H.,M.Hum (Pembimbing Utama)**
- 2. H. Kms. Abdullah Hamid, S.H.,Sp.N.,M.H (Pembimbing Kedua)**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
PALEMBANG
2025**

TESIS
PEMBUATAN AKTA PENGOPERAN HAK OLEH NOTARIS
TERKAIT HUBUNGAN KEKELUARGAAN
(Studi Putusan Pengadilan Negeri Palembang No 219/Pdt.G/2023/PN Plg)

Oleh:

NAMA : HENDRAWAN
NIM : 02022682327026

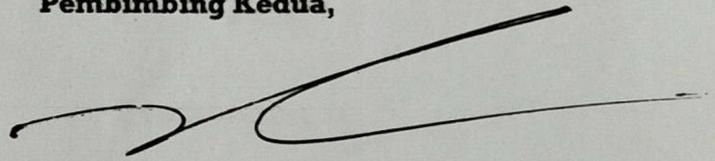
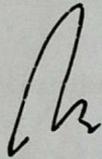
Telah Diuji Oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis
Dan Dinyatakan Telah Lulus Pada Tanggal 20 Mei 2025

Palembang, 20 Mei 2025

Menyetujui,

Pembimbing Utama,

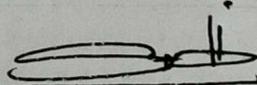
Pembimbing Kedua,



Prof. Dr. Hj. Annalisa Y. S.H., M.Hum
NIP. 196210251987032002

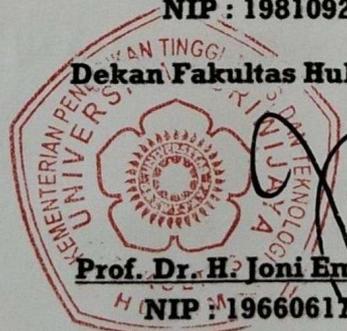
H. Kms. Abdullah Hamid, S.H., Sp.N., M.H

Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan



Prof. Dr. Iza Rumesten RS, S.H., M.Hum
NIP : 198109272008012013

Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya



Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum
NIP : 196606171990011001

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

Menyatakan Bahwa Tesis Dengan Judul :

**PEMBUATAN AKTA PENGOPERAN HAK OLEH NOTARIS
TERKAIT HUBUNGAN KEKELUARGAAN
(Studi Putusan Pengadilan Negeri Palembang No 219/Pdt.G/2023/PN Plg)**

Diajukan Oleh :

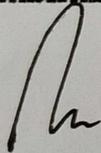
NAMA : HENDRAWAN

NIM : 02022682327026

**Telah Dibaca Dengan Seksama Dan Dianggap Telah Memenuhi
Standar Ilmiah, Sebagai Tesis Jenjang Pendidikan Strata 2 (S2)
Magister Kenotariatan**

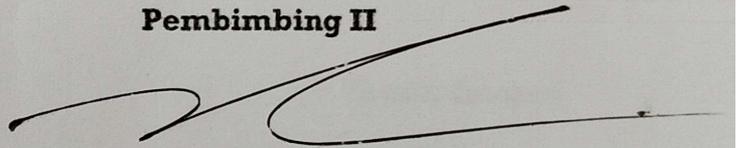
Palembang, 20 Mei 2025
Menyetujui,

Pembimbing I



Prof. Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum
NIP. 196210251987032002

Pembimbing II

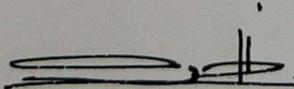


H. Kms. Abdullah Hamid, S.H., Sp.N., M.H

**Tesis Ini Telah Diserahkan Kepada Bagian Akademik Program Studi
Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya
Dan Telah Diterima Sebagai Syarat Untuk Memenuhi Jenjang
Pendidikan Strata 2 (S2) Magister Kenotariatan**

Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan



Prof. Dr. Iza Rumesten RS, S.H., M.Hum

NIP : 198109272008012013

HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI TESIS

JUDUL TESIS

PEMBUATAN AKTA PENGOPERAN HAK OLEH NOTARIS

TERKAIT HUBUNGAN KEKELUARGAAN

(Studi Putusan Pengadilan Negeri Palembang No 219/Pdt.G/2023/PN Plg)

Disusun Oleh:

NAMA : HENDRAWAN

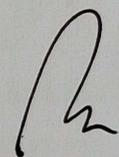
NIM : 02022682327026

**Telah Diuji Oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis Dan Dinyatakan
Lulus Pada Hari Selasa, Tanggal 20 Mei 2025 Serta Telah
Diperbaiki Berdasarkan Saran Dan Masukan Dari Tim Penguji**

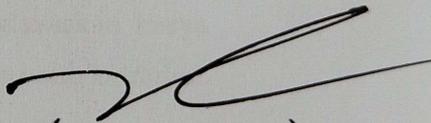
Tim Penguji

Tanda Tangan

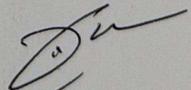
Ketua : Prof. Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum


(.....)

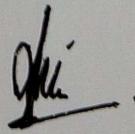
Sekretaris : H. Kms. Abdullah Hamid, S.H., Sp.N., M.H


(.....)

Anggota 1 : Dr. Meria Utama, S.H., LL.M


(.....)

Anggota 2 : Dr. H. KN. Sofyan Hasan, S.H., M.H


(.....)

PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : HENDRAWAN
NIM : 02022682327026
Alamat : Jl. Tanah Mas Perum. Puri Sejahtera 11 Blok A 4,
Kel. Tanah Mas Kec. Talang Kelapa Kab. Banyuasin
Asal Instansi : Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum
Universitas Sriwijaya

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Karya Tulis dalam bentuk Tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (M.Kn), baik di Universitas Sriwijaya maupun di Perguruan Tinggi lainnya.
2. Karya Tulis ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian karya sendiri dan mendapat arahan dari para pembimbing tesis
3. Dalam Karya Tulis ini tidak mendapatkan karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama pengarang dan judul buku/dokumen aslinya yang dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Persyaratan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila dikemudian hari terdapat ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi berupa pencabutan gelar dan/atau predikat yang telah saya peroleh berdasarkan karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku.

Palembang, 26 Mei 2025

Yang membuat pernyataan,



HENDRAWAN

NIM. 02022682327026

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

"Sesungguhnya Bersama Kesulitan Ada Kemudahan"

(Q.S. Al. Insyirah: 5)

**"Usaha dan Doa Tergantung Pada Cita-Cita. Manusia tiada Memperoleh
selain apa yang telah diusahakannya"**

- Jalaluddin Rumi-

Tesis ini kupersembahkan kepada :

- Allah SWT
- Orang Tuaku
- Isteriku
- Anak - Anakku
- Seluruh keluargaku
- Sahabat - sahabatku
- Universitas Sriwijaya dan Seluruh
Civitas Akademik

UCAPAN TERIMA KASIH

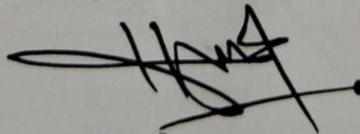
Penyelesaian tesis ini, tidak terlepas dari bantuan para pihak, baik berupa bimbingan pengarahan, nasehat, maupun dorongan moral. Kepada semua pihak yang telah membantu dalam penyelesaian tesis ini, perkenankan penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Allah Subhanahu wata'ala, karena atas rahmat dan ridho-Nya tesis ini dapat dikerjakan dan diselesaikan oleh penulis, serta sholawat dan salam senantiasa terlimpah kepada Rasulullah Shallallahu alaihi wasallam, keluarga dan para sahabatnya.
2. Bapak Prof. Dr. Taufiq Marwa, S.E., M.Si , selaku Rektor Universitas Sriwijaya;
3. Bapak Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum , selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
4. Bapak Dr. M. Syaifuddin, S.H., M.Hum , Selaku Wakil Dekan 1 Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya:
5. Ibu Vegitya Ramadhani Putri, S.H., M.Hum., S.Ant., M.A., LL.M , selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
6. Bapak Dr. Zulhidayat, S.H., M.H , selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
7. Ibu Prof. Dr. Iza Rumesten RS, S.H., M.Hum , selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;

8. Ibu Prof. Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum , selaku Pembimbing Utama Tesis sekaligus Dosen Pembimbing Akademik saya, terima kasih untuk semua pengarahan dan segala masukan yang telah diberikan serta waktu dan ilmu yang sangat berharga yang diberikan;
9. Bapak H. Kms. Abdullah Hamid, S.H., Sp.N., M.H , Selaku Pembimbing Kedua Tesis saya, terima kasih untuk semua pengarahan dan segala masukan yang telah diberikan serta waktu dan ilmu yang sangat berharga yang diberikan;
10. Segenap Dosen Pengajar dan Pegawai di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang senantiasa memberikan ilmu pengetahuan dan arahan bagi saya selama menempuh perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
11. Untuk isteri tercinta, Ika Lestari dan kedua putri saya Shakila Fathin Aldea dan Yasmine Faizah Lashira , yang sudah mendoakan dan mendukung saya selama ini;
12. Untuk Orang Tua saya dan Saudara maupun Saudariku yang telah mendoakan dan mendukung saya;
13. Untuk teman seperjuangan saya di Magister Kenotariatan 2023;

Palembang, 26 Mei 2025

Penulis



Hendrawan

NIM 02022682327026

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT karena berkat, rahmat, dan ridho-nya, penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini yang berjudul "Pembuatan Akta Pengoperan Hak Oleh Notaris Terkait Hubungan Kekeluargaan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Palembang No 219/Pdt.G/2023/PN Plg)". Penulisan tesis ini dibuat untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

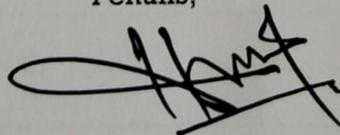
Perjalanan panjang telah dilalui dalam rangka merampungkan penulisan tesis ini. Penulis berharap tesis ini dapat bermanfaat bagi semua Pembaca, serta dapat mendukung perkembangan ilmu pengetahuan khususnya dalam bidang Hukum Perdata maupun dalam bidang Kenotariatan.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari kata sempurna, dikarenakan segala keterbatasan yang ada. Oleh karena itu, Penulis membutuhkan dukungan dan sumbangsih pikiran berupa kritik dan saran yang membangun untuk kesempurnaan dimasa yang akan datang.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Palembang, 26 Mei 2025

Penulis,



Hendrawan

NIM. 02022682327026

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN TESIS.....	ii
HALAMAN KELAYAKAN TESIS.....	iii
HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI TESIS	iv
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS.....	v
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	vi
HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH.....	vii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI	x
ABSTRAK	xiii
ABSTRACT	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian.....	8
E. Kerangka Teori	9
1. <i>Grand Teory</i>	9
2. <i>Middle Teory</i>	18
3. <i>Applied Teory</i>	21
F. Definisi Konseptual	24
1. Akta Notaris	24
2. Hak Atas Tanah	34
3. Hak Milik	37
4. Pengoperan Hak Milik Atas Tanah	40
G. Metode Penelitian	42

1. Jenis Penelitian	42
2. Pendekatan Penelitian	43
a. Pendekatan Undang-Undang	43
b. Pendekatan Konseptual.....	43
3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum	43
4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	44
5. Teknik Analisis Bahan Hukum	45
6. Teknik Penarikan Kesimpulan.....	45

**BAB II AKTA PENGOPERAN HAK, KEWENANGAN NOTARIS,
DAN KODE ETIK..... 46**

A. Pengoperan Hak	46
1. Konsep Pengoperan Hak	46
2. Syarat Pengoperan Hak	50
3. Kekuatan Hukum Pengoperan Hak	54
B. Kewenangan Notaris	54
1. Konsep Kewenangan Notaris	54
2. Larangan Notaris Terkait Pembuatan Akta	60
3. Batasan Kewenangan Notaris.....	62
C. Kode Etik	63
1. Konsep Pelaksanaan Kode Etik.....	63
2. Tugas Dan Tanggung Jawab Notaris.....	66
3. Batasan Pelanggaran Kode Etik	68
4. Hubungan Notaris Dengan Para Pihak Penghadap	75

BAB III PEMBAHASAN 80

A. Kedudukan Dan Akibat Hukum Pembuatan Akta Pengoperan Hak Terkait Dengan Hubungan Dengan Kekeluargaan	80
---	----

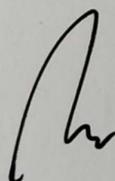
1. Pembuatan Akta Pengoperan Hak Terkait Dengan Hubungan Kekeluargaan	80
2. Kedudukan Pembuatan Akta Pengoperan Hak Oleh Notaris Terkait Dengan Hubungan Kekeluargaan	84
3. Akibat Hukum Atas Pembuatan Akta Pengoperan Hak Oleh Notaris Terkait Dengan Hubungan Kekeluargaan	88
B. Pertimbangan Hukum Hakim Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Palembang No 219/Pdt.G/2023/PN Plg Terkait Dengan Akta Pengoperan Hak Yang Ada Hubungan Kekeluargaan Dengan Notaris	92
1. Akta Pengoperan Hak Dibuat Oleh Notaris Terkait Dengan Hubungan Kekeluargaan Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Palembang No 219/Pdt.G/2023/PN Plg	92
2. Pertimbangan Hukum Hakim Atas Putusan Yang Diambil Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Palembang No 219/Pdt.G/2023/PN Plg	95
3. Sanksi Undang-Undang Jabatan Notaris Dan Kode Etik Terhadap Notaris Yang Membuat Akta Terkait Dengan Hubungan Kekeluargaan.....	98
BAB IV PENUTUP.....	102
A. Kesimpulan	102
B. Saran.....	104
DAFTAR PUSTAKA.....	106
LAMPIRAN	

ABSTRAK

Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik, namun notaris memiliki batasan kewenangan yaitu tidak diperkenankan membuat akta untuk dirinya sendiri, istri/suami, maupun orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan notaris baik karena perkawinan maupun hubungan darah dalam garis keturunan. Larangan notaris membuat akta pengoperan hak terkait hubungan kekeluargaan dibahas secara normatif dalam penelitian ini, dimana notaris melakukan pelanggaran pembuatan akta pengoperan hak untuk pihak yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan notaris. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kedudukan dan akibat hukum pembuatan akta pemindahan hak oleh notaris yang berhubungan dengan hubungan keluarga, serta pertimbangan hukum hakim terkait dengan akta pengoperan hak yang ada hubungan kekeluargaan dengan notaris. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa kedudukan akta yang dibuat oleh notaris yang memiliki hubungan kekeluargaan dengan penghadap tetap sah, namun akibatnya akta tidak lagi sebagai akta autentik tetapi terdegradasi sebagai akta dibawah tangan, apabila ada pihak yang merasa dirugikan oleh notaris maka para pihak dapat menuntut ganti rugi. Terhadap notaris yang membuat akta pengoperan hak terkait hubungan kekeluargaan hakim tidak memberikan sanksi.

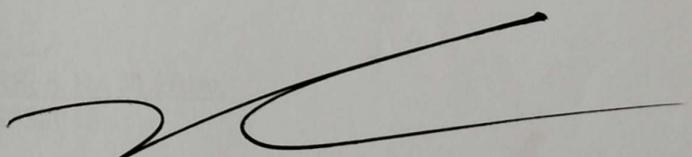
Kata Kunci : Akta Pengoperan Hak, Penghadap, Kekeluargaan

Pembimbing I



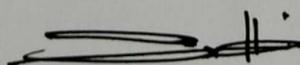
Prof. Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum
NIP. 196210251987032002

Pembimbing II



H. Kms. Abdullah Hamid, S.H., Sp.N., M.H

Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan



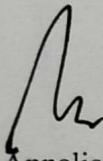
Prof. Dr. Iza Rumesten RS, S.H., M.Hum
NIP. 198109272008012013

ABSTRACT

A notary is a public official who is authorized to make authentic deeds, but a notary has limited authority that is not being allowed to make deeds for his self, wife/husband, or other people who have a family relationship with the notary either by marriage or blood relationship in the lineage. The prohibition of a notary to make a deed of transfer of rights related to family relationships is discussed normatively in this study, where the notary violates the making of a deed of transfer of rights for a party who has a family relationship with the notary. This study aims to analyze the position and legal consequences of making a deed of transfer of rights by a notary related to family relationships, as well as the legal considerations of the judge related to the deed of transfer of rights that have a family relationship with the notary. The results of this study showed that the position of the deed made by a notary who has a family relationship with the party appearing remains valid, but as a result the deed is no longer an authentic deed but is degraded as a deed under hand, if there is a party who feels aggrieved by the notary, the parties can sue for compensation. To the notary who make deeds of transfer related to family relationship, the judge does not impose sanctions.

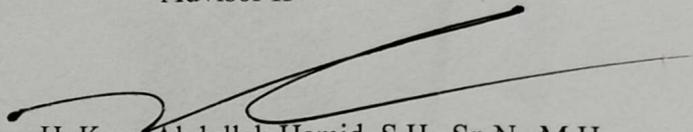
Keywords: Deed of Transfer of Rights, the Appearers, Family Relationship

Advisor I



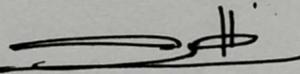
Prof. Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum
NIP. 196210251987032002

Advisor II



H. Kms. Abdullah Hamid, S.H., Sp.N., M.H

Acknowledged by,
Head of Master of Notary Study Program



Prof. Dr. Iza Rumesten RS, S.H., M.Hum
NIP. 198109272008012013



Head of Technical Implementation Unit for Language
Universitas Sriwijaya

DR. Drs. Djunaidi, MSLS
NIP. 196203021988031004



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Notaris ialah pejabat umum yang diangkat negara serta disumpah, dalam menjalankan tugas serta wewenang Jabatan Notaris tersebut berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN) Pasal 1 ayat (1) UUJN bahwa “notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam UUJN.

Selanjutnya sebagaimana kewenangan notaris diatur pada Pasal 15 ayat (1) UUJN yang berbunyi

“Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan 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-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang”.

Pasal 15 ayat (1) UUJN bermaksud untuk menegaskan mengenai jabatan notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik. Pengaturan mengenai akta otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdara mengatakan bahwa suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat di mana akta

dibuatnya. Salah satu bentuk akta autentik yang dibuat oleh notaris yakni akta pengoperan hak.

Pengoperan hak adalah salah satu perbuatan hukum yang dapat dipergunakan untuk mengalihkan hak kepada pihak lain apabila pemilik menghendaki atau dengan sengaja memberi kuasa untuk melakukan perbuatan hukum terhadap penerima kuasa, sebagaimana tertulis yang ada dalam surat kuasa¹ Pengoperan hak dapat terjadi atas benda yang status kepemilikannya belum terdaftar dan diakui haknya oleh negara. Hak kepemilikan seseorang dapat dipindahkan kepada pihak lain (dialihkan) dengan cara jual-beli, hibah, tukar-menukar, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik².

Dalam membuat akta pengoperan hak, seorang notaris harus memperhatikan prinsip-prinsip kehati-hatian dalam membuat akta, sebagaimana yang tertuang dalam UUJN pasal 16 ayat (1) yang berbunyi:

Dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum

¹ Nurlaili. Wahjuningati, "Problematika Peralihan Hak Atas Tanah Atas Dasar Jual Beli Di Bawah Tangan Pada Sertifikat Hak Milik Nomor 1194 Di Kelurahan Sidosermo Kota Surabaya," *Jurnal Judiciary* 13 (2024).

² Fernandez Nugroho, "Efektivitas Penerapan Pajak Penghasilan Pada Pengalihan Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat Melalui Akta Pengoperan Hak Yang Dibuat Oleh Notaris" 6, no. 2 (2017): 143–56.

Seperti halnya membuat akta untuk kepeting keluarga tidak diperbolehkan, sebagaimana diatur dalam pasal 52 ayat 1 UUjN berbunyi::

Notaris tidak diperkenankan membuat akta untuk diri sendiri, istri/suami, atau orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan Notaris baik karena perkawinan maupun hubungan darah dalam garis keturunan lurus ke bawah dan/atau ke atas tanpa pembatasan derajat, serta dalam garis ke samping sampai dengan derajat ketiga, serta menjadi pihak untuk diri sendiri, maupun dalam suatu kedudukan ataupun dengan perantaraan kuasa.

Dalam pasal tersebut, diketahui bahwa terdapat ketentuan bagi notaris mengenai siapa saja yang dapat menjadi penghadap ingin berkehendak melakukan perbuatan hukum dalam akta yang dibuat oleh notaris, yaitu tidak diperkenankan membuat akta untuk diri sendiri, istri/suami, atau orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan Notaris baik karena perkawinan maupun hubungan darah dalam garis keturunan. Dengan begitu, notaris dalam menjalankan jabatannya tidak dapat menerima siapa saja secara bebas untuk menjadikan para pihak di dalam akta yang dibuatnya. Jika terjadi, maka notaris dianggap telah melanggar pasal 52 ayat (1).

Pelanggaran terhadap pasal 52 ayat (1) tersebut ditemukan pada Putusan Putusan Pengadilan Negeri Palembang No 219/Pdt.G/2023/PN Plg, dimana Notaris melakukan pembuatan Akta Pengoperan Hak untuk penghadap yang memiliki hubungan kekeluargaan dengan notaris sebagai adik kandung, selanjutnya Akta Pengoperan Hak tersebut

dijadikan dasar untuk permohonan Sertipikat Hak Milik di kantor Badan Pertahanan Nasional Kota Pelambang.

Notaris yang melanggar ketentuan akan mendapatkan sanksi sebagaimana disebutkan pada Pasal 52 ayat (3) Undang-Undang (UU) Nomor 30 Tahun 2004 yaitu:

Pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakibat akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan apabila akta itu ditandatangani oleh penghadap, tanpa mengurangi kewajiban Notaris yang membuat akta itu untuk membayar biaya, ganti rugi, dan bunga kepada yang bersangkutan.

Pasal 52 ayat 3 menjelaskan mengenai sanksi dari pelanggaran ketentuan dapat berakibat pada akta yang dibuatnya hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau akta tersebut dibatalkan demi hukum. Pihak yang mengalami kerugian dapat menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada notaris.

Beberapa penelitian terdahulu menunjukkan bahwa kelalaian notaris dalam melaksanakan tugasnya menimbulkan akibat hukum diantaranya penelitian Nadya et al., menjelaskan bahwa ketentuan notaris yang diperbolehkan membuat akta untuk keluarganya dibatasi oleh nuansa umum dalam kondisi tersebut. Selain dalam kondisi itu, notaris dapat dikatakan berpihak karena ia membuat akta untuk kepentingan keluarganya. Apabila notaris melanggar aturan dalam membuat akta untuk keluarganya, maka status otentik dapat turun

menjadi akta bawah tangan, selama pihak yang merasa dirugikan dengan keberadaan akta tersebut dapat membuktikannya³.

Selanjutnya Mursid, et al, melakukan penelitian terkait pelanggaran notaris terhadap UU nomor 30 tahun 2004, yang hasil penelitiannya menunjukkan bahwa Kedudukan akta yang dibuat oleh Notaris untuk suaminya yang terikat perkawinan dibawah tangan dengannya dapat dilihat dari dua hal: akta tersebut kehilangan otentisitasnya dan berkekuatan pembuktian dibawah tangan, jika perbuatan hukum tersebut tidak diharuskan dituangkan dalam bentuk akta otentik oleh Undang-undang, tetapi jika akta tersebut adalah perbuatan hukum yang bentuknya diharuskan dalam bentuk akta otentik oleh Undang-undang, maka akta tersebut turun menjadi akta dibawah tangan⁴.

Kasus pembuatan akta pengoperan hak atas tanah, dimana Notaris menuangkan dalam tulisnya mengenai batas-batas tanah garapan tanpa menyerobot batas milik pihak lain sehingga sudah sesuai dengan data yang dilapangan. Notaris membuat Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak tersebut hanya melihat fisik dikuasai oleh pihak pertama yang mana perolehannya tidak resmi tanpa adanya jual beli sehingga dalam proses Pengoperan dan Penyerahan Hak kepada pihak

³ Zachry Nadya, Bambang, "Kedudukan Akta Notaris Yang Penghadapnya Memiliki Hubungan Keluarga Dengan Notaris," *Perspektif* 28 (2023): 130–40.

⁴ M Agung Putra Perdana And Rm Yf Badaruddin, "Kedudukan Akta Yang Dibuat Oleh Notaris Untuk Suaminya Dalam Perkawinan Dibawah Tangan Berdasarkan Dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris," *Lex Stricta* 1 (2022): 81–90.

kedua secara yuridis sangat lemah sebagai pembuktiannya. Sehingga Notaris harus berhati-hati dalam bertindak karena mempengaruhi hak keperdataan seseorang yang nantinya mengakibatkan tidak adanya kepastian hukum terhadap pihak yang menerima penyerahan hak atas tanah garapan tersebut⁵.

Namun demikian, terlepas dari karakter yang jujur dari para penghadap, kehati-hatian dan ketelitian serta ketidakberpihakan dari segi notaris, dokumen dan keterangan yang tidak dapat dipertanggungjawabkan dari para penghadap masih tetap menjadi permasalahan dan ancaman bagi Notaris tersebut. Meskipun Notaris tidak bertanggungjawab atas dokumen palsu dan keterangan palsu yang dibuat oleh para penghadap, akan tetapi, hal ini tetap dapat merugikan Notaris. Bahkan, bukan tidak mungkin hal tersebut menjadi celah pidana bagi Notaris yang membuat akta tersebut.

Berdasarkan keterangan yang telah diuraikan diatas, maka peneliti tertarik untuk membahas tentang kedudukan Akta Pengoperan Hak terkait adanya hubungan kekeluargaan dengan notaris, dan akibat hukum bagi notaris yang melakukan pelanggaran kewenangan terhadap pembuatan akta pengoperan hak yang penghadapnya mempunyai hubungan dengan notaris. Untuk itu maka judul penelitian yang selanjutnya akan dibahas pada penelitian ini yakni Pembuatan Akta Pengoperan Hak Oleh Notaris Terkait Hubungan Kekeluargaan

⁵ Veronica, "Kepastian Hukum Akta Pengoperan Dan Penyerahan Hak Atas Tanah Garapan Di Notaris Kota Depok," *Bleach* 1, no. 3 (2024): 19–26.

Studi Putusan Pengadilan Negeri Palembang No 219/Pdt.G/2023/PN Plg.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana kedudukan dan akibat hukum pembuatan akta pengoperan hak oleh notaris terkait dengan hubungan kekeluargaan?
2. Bagaimana pertimbangan hukum hakim berdasarkan putusan pengadilan negeri palembang no 219/pdt.g/2023/pn plg terkait dengan akta pengoperan hak yang ada hubungan kekeluargaan dengan notaris?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk menganalisis kedudukan dan akibat hukum pembuatan akta pengoperan hak oleh notaris terkait dengan hubungan kekeluargaan.
2. Untuk menganalisis Putusan Pengadilan Negeri Palembang No 219/Pdt.G/2023/PN Plg, terkait dengan akta pengoperan hak yang dibuat karena ada hubungan kekeluargaan.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang ingin dicapai dan diperoleh dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

Dalam penulisan tesis diharapkan dapat menjadi salah satu sumber pengembangan ilmu hukum kemasyarakatan bidang hukum kenotariatan, untuk menambah pengetahuan, serta mengkaji lebih luas mengenai hal yang mendasari Pembuatan Akta Pengoperan Hak Yang Terkait Hubungan Kekeluargaan Dengan Notaris Studi Putusan Pengadilan Negeri Palembang No 219/Pdt.G/2023/PN Plg. Selain itu penulisan tesis ini menjadi wadah bagi penulis untuk mengimplementasikan teori-teori yang selama ini diperoleh di bangku kuliah.

2. Manfaat secara Praktis

a. Bagi Penghadap

Diharapkan hasil penelitian ini dapat menjadi sumber informasi bagi penghadap terkait pembuatan surat Pengoperan Hak secara autentik dan memiliki kekuatan hukum dengan tidak melibatkan notaris yang masih memiliki hubungan kekeluargaan dalam pembuatan akta tersebut.

b. Notaris

Diharapkan hasil penelitian ini dapat menjadi masukan bagi notaris terkait larangan membuat akta untuk diri sendiri,

istri/suami serta penghadap yang memiliki hubungan kekeluargaan dengan notaris..

c. Masyarakat

Diharapkan penelitian ini dapat menjadi sumber informasi terkait syarat akta autentik, serta tidak diperkenankan melakukan pembuatan akta pengoperan hak dengan melibatkan notaris yang memiliki hubungan kekeluargaan.

E. Kerangka Teori

Teori-teori yang digunakan untuk menjawab rumusan masalah dalam penelitian ini antara lain :

1. Grand Teori

Teori Kewenangan

Kewenangan berasal dari kata dasar wewenang yang diartikan sebagai hal berwenang, hak dan kekuasaan yang dipunyai untuk melakukan sesuatu. Kewenangan adalah apa yang disebut kekuasaan formal, kekuasaan berasal dari kekuasaan legislative (diberi oleh undangundang) atau dari kekuasaan eksekutif *administrative*. Kewenangan yang biasanya terdiri dari beberapa wewenang adalah kekuasaan terhadap golongan orang tertentu atau kekuasaan terhadap suatu bidang pemerintahan⁶

⁶ Prajudi Atmosudirjo, Hukum Administrasi Negara, Jakarta, Ghalia Indonesia, . 2018. h. 78

Kewenangan dalam istilah Belanda dikenal dengan nomenklatur "*bevoegdheid*" yang berarti wewenang atau berkuasa. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia sebagaimana dikutip oleh Kamal Hidjaz, nomenklatur wewenang sering kali disamakan dengan kata kewenangan yang berarti hak dan kekuasaan untuk melakukan suatu tindakan, adanya kekuasaan untuk membuat suatu keputusan, kekuasaan untuk memerintah dan melimpahkan tanggung jawab kepada orang atau badan lainnya.

Didalam kewenangan terdapat wewenang-wewenang (*rechtsbevoegdheden*). Wewenang merupakan lingkup tindakan hukum publik, lingkup wewenang pemerintahan, tidak hanya meliputi wewenang membuat keputusan pemerintah (*bestuur*), tetapi meliputi wewenang dalam rangka pelaksanaan tugas, dan memberikan wewenang serta distribusi wewenang utamanya ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. Secara yuridis pengertian wewenang adalah kemampuan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan untuk menimbulkan akibat-akibat hukum.

Sedangkan pengertian wewenang menurut H.D.Stoud adalah "*bevoegheid wet kan worden omscreven als het geheel van bestuurechtelijke bevoegheden door publiekrechtelijke rechtssubjecten in het bestuurechtelijke rechtsverkeer*" bahwa wewenang dapat dijelaskan sebagai keseluruhan aturan-aturan yang berkenaan dengan perolehan dan penggunaan wewenang pemerintah oleh subjek hukum

publik dalam hukum publik⁷.

Bagir Manan menyatakan wewenang mengandung arti hak dan kewajiban. Hak berisi kebebasan untuk melakukan atau tidak melakukan tindakan tertentu atau menuntut pihak lain untuk melakukan tindakan tertentu. Kewajiban membuat keharusan untuk melakukan atau tidak melakukan tindakan tertentu dalam hukum administrasi negara wewenang pemerintahan yang bersumber dari peraturan perundangundangan diperoleh melalui cara-cara yaitu atribusi, delegasi, dan mandat. Menurut Philipus M. Hadjon, wewenang (*bevoegdheid*) di deskripsikan sebagai kekuasaan hukum (*rechtsmacht*). Jadi dalam konsep hukum publik wewenang berkaitan dengan kekuasaan⁸.

Secara yuridis pengertian wewenang adalah kemampuan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan untuk menimbulkan akibat akibat hukum. Sedangkan pengertian wewenang menurut H.D.Stoud adalah "*bevoegheid wet kan worden omscreven als het geheel van bestuurechtelijke bevoegheden door publiekrechtelijke rechtssubjecten in het bestuurechtelijke rechtsverkeer*" bahwa wewenang dapat dijelaskan sebagai keseluruhan aturan-aturan yang berkenaan dengan perolehan dan penggunaan wewenang pemerintah

⁷ Irfan Fachruddin, Pengawasan Peradilan Administrasi terhadap Tindakan Pemerintah, Alumni, Bandung, 2014, hlm.4

⁸ Philipus M.Hadjon, "Tentang Wewenang", Jurnal Pro Justisia , Yuridika , No .5 dan 6 tahun XII, (September – Desember, 1997), hlm 1

oleh subjek hukum publik dalam hukum publik⁹

Dalam hukum publik, wewenang berkaitan dengan kekuasaan. Kekuasaan memiliki makna yang sama dengan wewenang karena kekuasaan yang dimiliki oleh Eksekutif, Legislatif dan Yudikatif adalah kekuasaan formal. Kekuasaan merupakan unsur esensial dari suatu negara dalam proses penyelenggaraan pemerintahan di samping unsur-unsur lainnya, yaitu¹⁰:

1. Hukum.
2. Kewenangan (wewenang).
3. Keadilan.
4. Kejujuran.
5. Kebijakbestarian; dan
6. Kebajikan.

Didalam hukum dikenal asas legalitas yang menjadi pilar utamanya dan merupakan salah satu prinsip utama yang dijadikan dasar dalam setiap penyelenggaraan pemerintahan dan kenegaraan di setiap negara hukum terutama bagi negara-negara hukum dan kontinental¹¹.

⁹ Irfan Fachruddin, Pengawasan Peradilan Administrasi terhadap Tindakan Pemerintah, Alumni, Bandung, 2004, hlm.4

¹⁰ Rusadi Kantaprawira, Hukum dan Kekuasaan, Makalah, Universitas Islam Indonesia, Jogjakarta, 1998, hlm. 37-38.

¹¹ Ridwan HR, Hukum Administrasi Negara, Cetakan ke-14, Rajawali Press, Jakarta, 2018, hlm. 104

Dalam memperoleh kewenangan ada tiga cara untuk memperoleh kewenangan yaitu antara lain¹²:

1. Atribusi, yaitu pemberian kewenangan oleh pembuat undang-undang sendiri kepada suatu organ pemerintahan, baik yang sudah ada maupun yang baru sama sekali. Artinya kewenangan itu bersifat melekat terhadap organ pemerintahan tersebut yang dituju atas jabatan dan kewenangan yang diberikan kepada organ pemerintahan tersebut.
2. Delegasi adalah penyerahan wewenang yang dipunyai oleh organ pemerintahan kepada organ yang lain. Dalam delegasi mengandung suatu penyerahan, yaitu apa yang semula kewenangan orang pertama, untuk selanjutnya menjadi kewenangan orang kedua. Kewenangan yang telah diberikan oleh pemberi delegasi selanjutnya menjadi tanggung jawab penerima wewenang.
3. Mandat diartikan suatu pelimpahan wewenang kepada bawahan. Pelimpahan itu bermaksud memberi wewenang kepada bawahan untuk membuat keputusan a/n (atas nama) pejabat Tata Usaha Negara yang memberi mandat.

Pada kewenangan delegasi, harus ditegaskan suatu pelimpahan wewenang kepada organ pemerintahan yang lain. Pada mandat tidak

¹² Ridwan HR, Hukum Administrasi Negara

terjadi pelimpahan apapun dalam arti pemberian wewenang, akan tetapi, yang diberi mandat bertindak atas nama pemberi mandat. Dalam pemberian mandat, pejabat yang diberi mandat menunjuk pejabat lain untuk bertindak atas nama mandator (pemberi mandat).

J.G. Brouwer berpendapat bahwa atribusi merupakan kewenangan yang diberikan kepada suatu organ (institusi) pemerintahan atau lembaga negara oleh suatu badan legislatif yang independen. Kewenangan ini adalah asli, yang tidak diambil dari kewenangan yang ada sebelumnya. Badan legislatif menciptakan kewenangan mandiri dan bukan perluasan kewenangan sebelumnya dan memberikan kepada organ yang berkompeten.

Delegasi adalah kewenangan yang dialihkan dari kewenangan atribusi dari suatu organ (institusi) pemerintahan kepada organ lainnya sehingga delegator (organ yang telah memberi kewenangan) dapat menguji kewenangan tersebut atas namanya, sedangkan pada Mandat, tidak terdapat suatu pemindahan kewenangan tetapi pemberi mandat (mandator) memberikan kewenangan kepada organ lain (mandataris) untuk membuat keputusan atau mengambil suatu tindakan atas namanya.

Ada perbedaan mendasar antara kewenangan atribusi dan delegasi. Pada atribusi, kewenangan yang ada siap dilimpahkan, tetapi tidak demikian pada delegasi. Berkaitan dengan asas legalitas, kewenangan tidak dapat didelegasikan secara besar-besaran, tetapi

hanya mungkin dibawah kondisi bahwa peraturan hukum menentukan mengenai kemungkinan delegasi tersebut.

Delegasi harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut¹³:

1. Delegasi harus definitif, artinya delegasi tidak dapat lagi menggunakan sendiri wewenang yang didelegasikan itu.
2. Delegasi harus berdasarkan ketentuan perundang-undangan, artinya delegasi hanya dimungkinkan jika ada ketentuan yang memungkinkan untuk itu dalam peraturan perundang-undangan;
3. Delegasi tidak kepada bawahan, artinya dalam hierarki kepegawaian tidak diperkenankan adanya delegasi; wewenang yang telah dilimpahkan itu

Wewenang sekurang-kurangnya terdiri atas tiga komponen, yaitu : pengaruh, dasar hukum dan konformitas hukum. Komponen pengaruh dimaksudkan, bahwa penggunaan wewenang bertujuan untuk mengendalikan perilaku subyek hukum; komponen dasar hukum dimaksudkan, bahwa wewenang itu harus didasarkan pada hukum yang jelas; dan komponen konformitas hukum menghendaki bahwa wewenang harus memiliki standart yang jelas (untuk wewenang umum), dan standart khusus (untuk jenis wewenang tertentu). Secara yuridis, wewenang merupakan kemampuan yang diberikan oleh peraturan perundang undangan untuk melakukan perbuatan yang

¹³ Rusadi Kantaprawira, Hukum dan Kekuasaan

menimbulkan akibat hukum¹⁴.

Philipus M. Hadjon, mengatakan bahwa setiap tindakan pemerintahan disyaratkan harus bertumpu atas kewenangan yang sah. Kewenangan itu diperoleh melalui tiga sumber, yaitu atribusi, delegasi, dan mandat. Kewenangan atribusi lazimnya digariskan melalui pembagian kekuasaan negara oleh undang-undang dasar, sedangkan kewenangan delegasi dan mandat adalah kewenangan yang berasal dari pelimpahan. Kemudian Philipus M Hadjon pada dasarnya membuat perbedaantantara delegasi dan mandat. Dalam hal delegasi mengenai prosedur pelimpahannya berasal dari suatu organ pemerintahan kepada organ pemerintahan yang lainnya dengan peraturan perundang-undangan, dengan tanggung jawab dan tanggung gugat beralih ke delegataris.

Pemberi delegasi tidak dapat menggunakan wewenang itu lagi, kecuali setelah ada pencabutan dengan berpegang dengan asas "contrarius actus". Artinya, setiap perubahan, pencabutan suatu peraturan pelaksanaan perundang undangan, dilakukan oleh pejabat yang menetapkan peraturan dimaksud, dan dilakukan dengan peraturan yang setaraf atau yang lebih tinggi. Dalam hal mandat, prosedur pelimpahan dalam rangka hubungan atasan bawahan yang bersifat rutin.

¹⁴ Indroharto, Usaha Memahami Peradilan Tata Usaha Negara, (Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 2002), h.68

Adapun tanggung jawab dan tanggung gugat tetap pada pemberi mandat. Setiap saat pemberi mandat dapat menggunakan sendiri wewenang yang dilimpahkan itu.

Jabatan Notaris adalah suatu jabatan yang secara yuridis lahir atas dasar aturan hukum dan terikat dengan hukum perdata yang memberikan kewenangan untuk membuat akta otentik secara sah dengan tujuan agar dapat memberikan pelayanan hukum bagi masyarakat. Kewenangan notaris dalam hal menjalankan tugas jabatannya sebagai pejabat umum merupakan kewenangan atribusi yang diperoleh secara yuridis normatif yang telah diatur di dalam Undang-Undang Jabatan Notaris¹⁵.

Menurut konsep teori kewenangan yang dinyatakan oleh Philipus M. Hadjon, "Setiap tindakan pemerintahan disyaratkan harus bertumpu atas kewenangan yang sah. Kewenangan itu diperoleh melalui tiga sumber, yaitu atribusi, delegasi, dan mandat. Kewenangan atribusi ialah kewenangan yang lahir dari pemberian langsung suatu kewenangan oleh Undang-Undang sesuai dengan pembagian kekuasaan negara yang telah ditentukan oleh Undang-Undang. Di sisi lain, kewenangan delegasi ialah suatu kewenangan yang diperoleh dari adanya "pelimpahan" kewenangan secara atributif sedangkan kewenangan yang diperoleh dari suatu mandat

¹⁵ Kamal, *Efektivitas Penyelenggaraan Kewenangan Dalam Sistem Pemerintahan Di Indonesia* (Sulawesi Selatan: Pustaka Refleksi, 2010).

tidak terjadi melalui “pelimpahan” kewenangan¹⁶. Mandat diartikan suatu pemberian wewenang kepada bawahan. Pemberian wewenang itu bermaksud pemberian wewenang kepada bawahan untuk membuat keputusan atas nama pejabat yang memberikan mandat.

Teori kewenangan dalam penelitian ini digunakan sebagai bahan referensi untuk menganalisa batasan kewenangan notaris dalam membuat akta pengoperan hak, yang termasuk dalam rumusan masalah pertama dalam penelitian ini.

2. *Middle Range Teory*

Teori Perjanjian

Istilah perjanjian berasal dari bahasa Belanda yaitu *overeenkomst*. Pasal 1313 KUH Perdata menyebutkan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Pasal 1313 KUHPerdata mengatur bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lainnya. Pasal ini menerangkan secara sederhana tentang pengertian perjanjian yang menggambarkan tentang adanya dua pihak yang saling mengikatkan diri. Pengertian ini sebenarnya tidak begitu lengkap, tetapi dengan pengertian ini sudah jelas bahwa dalam perjanjian itu terdapat satu pihak mengikatkan

¹⁶ Djatmiati, *Bunga Rampai Hukum Administrasi* (Yogyakarta: LaksBang. Justitia, 2020).

dirinya kepada pihak lain¹⁷.

Subekti mengemukakan bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seseorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.¹⁸ Berlainan dengan subekti, menurut Sudikno Mertokusumo perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum¹⁹

Menurut Black's Law Dictionary, perjanjian adalah suatu persetujuan antara dua orang atau lebih. Perjanjian ini menimbulkan sebuah kewajiban untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu secara sebagian". Inti definisi yang tercantum dalam Black's Law Dictionary adalah bahwa kontrak dilihat sebagai persetujuan dari para pihak untuk melaksanakan kewajiban, baik melakukan atau tidak melakukan secara sebagian²⁰

Perjanjian merupakan salah satu sumber dari perikatan dan perikatan yang timbul karena perjanjian terjadi ketika para pihak sepakat untuk mengikatkan dirinya dalam melakukan suatu hal tertentu, sedangkan perikatan yang timbul karena undang-undang ketika hak dan kewajiban para pihak diatur oleh undang-undang. Kesepakatan dalam suatu perjanjian menimbulkan akibat hukum

¹⁷ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW), (Jakarta, Rajagrafindo Persada, 2011)h. 63

¹⁸ R. Subekti, Pokok-Pokok Hukum Perdata, (Jakarta : PT.Intermasal,2002), h. 5

¹⁹ Sudikno Mertokusumo, Mengenal Hukum (Suatu Pengantar), (Yogyakarta, Liberti, 1996). h. 103.

²⁰ Salim ,HS, Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia,(Jakarta, Sinar Grafika, 2003), Cet. 1, h. 16.

berupa lahirnya suatu hubungan hukum antara kedua pihak atau lebih. Hubungan hukum tercipta karena adanya tindakan hukum (*rechtshandeling*)²¹ Menurut Subekti, “Suatu perjanjian akan melahirkan suatu perikatan dan juga dapat dikatakan sebagai persetujuan karena kedua belah pihak setuju untuk melakukan sesuatu”²². Berlainan dengan Subekti, Sudikno Mertokusumo mengemukakan bahwa perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum²³. Artinya, kedua pihak tersebut sepakat untuk menentukan peraturan atau kaidah atau hak dan kewajiban yang mengikat mereka untuk ditaati dan dilaksanakan.

Berdasarkan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) mengatur bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lainnya. Secara sederhana, pengertian perjanjian dapat digambarkan tentang adanya dua pihak yang saling mengikatkan diri²⁴.

Maka dari itu, merujuk pada definisi perjanjian yang diuraikan di atas didapatkan bahwa perjanjian sebagai suatu hubungan hukum, suatu perikatan, dan suatu perbuatan. Perjanjian dapat dikatakan sah

²¹ Wirani Ahmadi, *Teknik Pembuatan Akta Notaris* (Bandung: Logoz Publishing, 2016).

²² Fauzie Yusuf, *Pra Kontraktual Dalam Hukum Perdata Indonesia* (Jakarta: CV. Alungadan Mandiri, 2020).

²³ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)* (Yogyakarta: Cahaya Atma Pusaka, 2016).

²⁴ Fauzie Yusuf, *Pra Kontraktual Dalam Hukum Perdata Indonesia*.

apabila memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam Pasal 1320

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), yakni:

- a. Adanya kata sepakat.
- b. Cakap untuk membuat suatu perikatan.
- c. Suatu hal tertentu.
- d. Kausa yang halal.

Berkaitan dengan teori diatas, hubungan hukum dalam proses transplantasi organ manusia antara pihak yang mendonorkan organ dan pihak yang menerima organ adalah berdasarkan persetujuan kedua belah pihak, yang mana persetujuan ini harus dicatat secara tertulis atau dalam bentuk akta Notaris yang memenuhi syarat sah suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Teori perjanjian dalam penelitian ini digunakan sebagai bahan referensi untuk menganalisa perjanjian yang tertuang dalam akta pengoperan hak, yang termasuk dalam rumusan masalah pertama dalam penelitian ini.

3. *Applied Theory*

Teori Perlindungan Hukum

Applied Theory yang digunakan dalam penelitian ini adalah Teori Perlindungan Hukum. Perlindungan hukum dapat diartikan sebagai suatu peraturan atau kaidah yang dibuat oleh pemerintah untuk mengatur dan melindungi masyarakat sebagai subjek hukum ketika

melakukan tindakan hukum. Selain itu, perlindungan hukum juga dapat diartikan sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan, dan kedamaian.

Menurut Phillips M. Hadjon, perlindungan hukum merupakan perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan”²⁵. Satijipto Raharjo juga menyatakan bahwa “perlindungan hukum memberikan pengayoman terhadap Hak Asasi Manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum”²⁶.

Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian. Muchsin membedakan perlindungan hukum menjadi dua (2) bagian, yaitu sebagai berikut ²⁷ :

a. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum preventif adalah perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan

²⁵ John Rawls, *A Theory Of Justice* (United States of America: Harvard University Press, 2020).

²⁶ Poernomo, *Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum Dan Sengketa Konsumen Kosmetika* (Jawa Barat: Edu Publisher, 2022).

²⁷ Ibidh

perundang-undangan dengan maksud mencegah suatu pelanggaran serta memberikan batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

b. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif dapat dikatakan sebagai perlindungan akhir, yang berupa sanksi. Sanksi tersebut seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila terjadi sengketa atau dilakukannya suatu pelanggaran.

Maka, dapat ditarik kesimpulan bahwa perlindungan hukum merupakan jaminan yang diberikan oleh negara kepada masyarakat atau semua pihak agar dapat melaksanakan hak dan kepentingan hukum yang dimilikinya sebagai suatu subjek hukum, dan menciptakan suatu ketertiban sosial dalam hubungan sosial yang terjadi dalam kehidupan bermasyarakat. Demikian juga, kaitannya dengan teori diatas adalah dibuatnya peraturan menteri kesehatan atau undang-undang kesehatan adalah untuk memberikan perlindungan kepada para pihak yang terlibat dalam usaha penyembuhan dan pemulihan penyakit melalui tindakan transplantasi. Yang mana dalam tindakan tersebut dibutuhkan suatu akta pernyataan yang dibuat di hadapan Notaris, sehingga nantinya akta tersebut juga akan memberikan perlindungan bagi Notaris apabila di kemudian hari terjadi pelanggaran yang dilakukan oleh para pihak terkait.

Teori perlindungan dalam penelitian ini digunakan sebagai bahan referensi untuk menganalisa akibat hukum dan kemungkinan adanya perlindungan bagi notaris yang melakukan pelanggaran kewenangan dalam pembuatan akta, sebagaimana yang tertuang dalam rumusan masalah kedua dalam penelitian ini.

F. Definisi Konseptual

1. Akta Notaris

Istilah atau perkataan akta dalam bahasa Belanda disebut "*Acte*" atau "akta" dan dalam bahasa Inggris disebut "*Act*" atau "*deed*" menurut pendapat umum mempunyai dua arti, yaitu: Perbuatan (*handling*) atau perbuatan hukum (*rechtshandeling*) dan Suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai atau untuk digunakan sebagai perbuatan hukum tertentu yaitu berupa tulisan yang ditunjukkan kepada pembuktian tertentu²⁸.

Dalam Pasal 165 Staatslad Tahun 1941 Nomor 84 dijelaskan bahwa akta adalah surat yang diperbuat demikian oleh atau dihadapan pegawai yang berwenang untuk membuatnya menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya maupun berkaitan dengan pihak lainnya sebagai hubungan hukum, tentang segala hal yang disebut didalam surat itu sebagai pemberitahuan hubungan langsung dengan perhal pada akta itu. Akta adalah surat yang diberi

²⁸ Erikson Damanik, Pengertian Akta menurut Para Ahli. 2025. <http://pengertian-pengertian-info.blogspot.co.id/>

tanda tangan yang memuat peristiwa yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian. Sependapat dengan Sudikno Akta ialah suatu tulisan yang memang sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu tulisan yang memang sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani²⁹.

Berdasarkan ketentuan diatas maka unsur-unsur yang penting untuk suatu akta adalah :

- a. Ditandatangani;
- b. Memuat peristiwa yang memuat menjadi dasar suatu hal;
- c. Diperuntukan sebagai alat bukti tertulis.

Akta Notaris merupakan suatu dokumen resmi yang dibuat oleh Notaris menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1870. Akta Notaris merupakan bukti yang sempurna dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sah dan mengikat, sehingga tidak perlu dibuktikan lagi dengan pembuktian lain selama ketidakbenarannya tersebut tidak dapat dibuktikan. Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1868, akta notaris merupakan alat bukti tulisan atau surat pembuktian yang utama sehingga dokumen ini merupakan alat bukti persidangan yang memiliki kedudukan yang sangat penting.

²⁹ Ahdiana Yuni Lestari & Endang Heriyani, 2008, Dasar-Dasar Pembuatan Kontrak dan Aqad, Yogyakarta, Lab Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, hlm. 24

Berdasarkan Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, akta notaris yang selanjutnya disebut akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini.

Akta yang dibuat oleh atau dihadapan notaris berkedudukan sebagai akta autentik menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam UUJN, menurut Soerodjo, ada 3 (tiga) unsur esensialia agar terpenuhinya syarat formal suatu akta autentik, yaitu :

- a. Di dalam bentuk yang telah ditentukan oleh undang-undang.
- b. Dibuat oleh atau di Hadapan pejabat umum.
- c. Akta yang dibuat oleh atau di Hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu dan di tempat dimana akta itu dibuat

Ada dua macam akta notaris, yaitu³⁰ :

- a. Akta yang dibuat oleh (*door*) notaris atau yang dinamakan akta relaas atau akta pejabat (*ambtelijke akten*). Yaitu akta yang dibuat notaris memuat uraian secara autentik dari notaris mengenai suatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh notaris. Misalnya akta berita acara/risalah rapat RUPS suatu perseroan terbatas, akta pencatatan bundel, dll.

³⁰ Adjie Habib, Hukum Notaris Indonesia

- b. Akta yang dibuat di hadapan (*ten overstaan*) notaris atau yang dinamakan akta partij (*partij akten*). Yaitu akta yang dibuat dihadapan notaris memuat uraian dari apa yang diterangkan atau diceritakan oleh para pihak yang menghadap kepada notaris, misalnya perjanjian kredit, dan sebagainya.

Akta dibuat oleh notaris apabila seorang notaris atas permintaan suatu perkumpulan atau perseroan, untuk datang membuat catatan, tentang apa yang dibicarakan dalam rapat, dan apa yang diputuskannya. notaris lantas mengerjakan atas permintaan itu dalam akta, dan mencatat secara teliti apa yang dimintanya. Sedangkan akta dibuat dihadapan notaris, yaitu suatu perbuatan hukum seperti jual beli, tukar menukar, sewa menyewa, ikatan jualbeli, itu semua aktanya tidak boleh dibuat oleh notaris, akan tetapi dibuat di hadapan notaris.

Di dalam semua akta ini notaris menerangkan atau memberikan dalam jabatannya sebagai pejabat umum kesaksian dari semua apa yang dilihat, disaksikan dan dialaminya, yang dilakukan pihak lain, Dalam golongan akta yang dimaksud pada nomor 2 termasuk aktaakta yang memuat perjanjian hibah, jual beli (tidak termasuk penjualan dimuka umum atau lelang), kemampuan terakhir (wasiat), kuasa dan lain sebagainya.

Dalam akta partij ini dicantumkan secara autentik keterangkanketerangan dari orang-orang yang bertindak sebagai pihak-pihak dalam akta itu, di samping relaas dari notaris itu sendiri

yang menyatakan bahwa orang-orang yang hadir itu telah menyatakan kehendaknya tertentu, sebagaimana dicantumkan dalam akta.

Di dasarkan hal tersebut di atas maka untuk akta partij penandatanganan oleh para pihak merupakan suatu keharusan, Untuk akta relaas tidak menjadi soal apakah orang-orang yang hadir tersebut menolak untuk menandatangani akta itu, misalnya pada pembuatan berita acara rapat para pemegang saham dalam perseroan terbatas orang-orang yang hadir telah meninggalkan rapat sebelum akta itu ditandatangani, maka notaris cukup menerangkan dalam akta, bahwa para pemegang saham yang hadir telah meninggalkan rapat sebelum menandatangani akta itu dan dalam hal ini akta itu tetap merupakan akta autentik.

Perbedaan yang dimaksud di atas menjadi penting dalam kaitannya dengan pemberian pembuktian sebaliknya (tegenbewijs) terhadap isi akta itu, kebenaran isi dari akta pejabat (ambtelijk akte) tidak dapat digugat, kecuali dengan menuduh bahwa akta itu adalah palsu, sedangkan pada akta partij dapat digugat isinya, tanpa menuduh bahwa akta tersebut akta palsu dengan jalan menyatakan bahwa keterangan dari para pihak yang bersangkutan ada diuraikan menurut sesungguhnya dalam akta itu, tetapi keterangan itu adalah tidak benar, artinya terhadap keterangan yang diberikan itu diperkenalkan pembuktian sebaliknya.

Akta memiliki dua fungsi penting dalam perbuatan hukum yaitu :

a. Fungsi Sebagai Alat Bukti

Sejak awal akta dibuat dengan sengaja untuk pembuktian dikemudian hari apabila ada persengketaan antara pihak yang membuat akta tersebut. Dalam akta memiliki sifat tertulis yang artinya akta ini dapat digunakan sebagai alat bukti dalam pembuktian di sidang pengadilan. Akta otentik merupakan bukti yang mengikat yang berarti kebenaran dari hal-hal atau keterangan-keterangan yang ada dalam akta harus diakui oleh hakim, artinya disini akta dianggap benar selama tidak pihak lain yang dapat membuktikan kebenaran yang sebaliknya.

Akta dibawah tangan juga dapat menjadi alat bukti yang sempurna seperti akta otentik apabila akta dibawah tangan itu diakui oleh para pihak yang dibuatnya, ini tertulis dalam Vide Pasal 1875 KUHPerdara yang berbunyi : “akta di bawah tangan dapat menjadi alat pembuktian yang sempurna terhadap orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapatkan hak darinya hanya apabila tanda tangan dalam akta di bawah tangan tersebut di akui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak di pakai”. Kekuatan pembuktian akta dapat dibedakan menjadi tiga macam, yaitu :

- 1) Kekuatan pembuktian lahir (kekuatan pembuktian yang didasarkan pada lahir), apa yang tampak pada lahirnya:

(*acta publica probant sese ipsa*) yang berarti bahwa suatu akta yang lahirnya tampak sebagai akta otentik serta memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan, maka akta itu berlaku atau dapat dianggap sebagai akta otentik, sampai terbukti sebaliknya;

- 2) Kekuatan pembuktian formil (memberikan kepastian tentang peristiwa bahwa pejabat dan para pihak menyatakan dan melakukan apa yang dimuat dalam akta);
- 3) Kekuatan pembuktian materiil (memberikan kepastian materi suatu akta)³¹.

b. Fungsi Formil

Akta sebagai fungsi formil mempunyai arti yaitu bahwa suatu perbuatan hukum akan lebih lengkap apabila dibuatkan suatu akta., jadi akta berfungsi untuk sempurnya atau lengkapnya suatu perbuatan hukum. Sebagai contoh perbuatan hukum yang perlu dituangkan dalam suatu akta adalah perbuatan hukum yang dituliskan dalam pasal 1767 KUHPerdara mengenai perjanjian utang-piutang. Minimal terhadap perbuatan hukum yang disebutkan dalam pasal 1767 KUHPerdara, disyaratkan adanya akta dibawah tangan.

³¹ Abdulkadir Muhammad, 2012, Hukum Acara Perdata Indonesia, Cetakan IX, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, hlm. 125

Selain akta autentik, ada juga akta yang dikenal dengan akta di bawah tangan. Akta di bawah tangan bagi hakim merupakan “Bukti Bebas” karena akta di bawah tangan baru mempunyai kekuatan bukti materiil setelah dibuktikan kekuatan formilnya sedangkan kekuatan pembuktian formilnya baru terjadi, bila pihak-pihak yang bersangkutan mengetahui akan kebenaran isi dan cara pembuatan akta itu, dengan demikian akta di bawah tangan berlainan dengan akta autentik, sebab bilamana satu akta di bawah tangan dinyatakan palsu, maka yang menggunakan akta di bawah tangan itu sebagai bukti haruslah membuktikan bahwa akta itu tidak palsu.

Pada umumnya akta notaris itu terdiri dari tiga bagian, ialah:

- a. Komparisi adalah bagian yang menyebutkan hari dan tanggal akta, Nama Notaris dan tempat kedudukannya nama dari para penghadap, jabatannya dan tempat tinggalnya, beserta keterangan apakah ia bertindak untuk diri sendiri atau sebagai kuasa dari orang lain, yang harus disebutkan juga jabatan dan tempat tinggalnya beserta atas kekuatan apa ia bertindak sebagai wakil atau kuasa.
- b. Badan dari akta adalah bagian yang memuat isi dari apa yang ditetapkan sebagai ketentuan-ketentuan yang bersifat autentik, umpamanya perjanjian, ketentuan-ketentuan mengenai kehendak terakhir (wasiat), dan atau kehendak para penghadap yang dituangkan dalam isi akta.

- c. Penutup merupakan uraian tentang pembacaan akta, nama saksi dan uraian tentang ada tidaknya perubahan dalam kata tersebut serta penerjemahan bila ada.

Dalam Pasal 38 UJUN, mengenai bentuk dan sifat akta notaris, yang berisi:

1. Awal akta atau kepala akta memuat: Judul akta, nomor akta, jam, hari, tanggal, bulan, tahun, dan nama lengkap dan tempat kedudukan notaris.
2. Badan akta memuat:
 - a. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan dan tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;
 - b. Keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
 - c. Isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan dan;
 - d. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.
3. Akhir atau penutup akta memuat:
 - a. Uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf I atau Pasal 16 ayat (7).

- b. Uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta apabila ada.
- c. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi akta, dan;
- d. Uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian.

Di dalam komparasi ini dijelaskan dalam kualitas apa seorang menghadap pada notaris, umpamanya sebagai wali, dalam hal orang yang diwakilinya karena belum dewasa biasanya yang mewakili adalah orang tuanya, tidak punya kemampuan melakukan tindakan hukum sendiri, atau sebagai pengampu (*curatele*) dalam hal yang diwakilinya itu ditaruh dibawah pengampuan (*onder curatele*), ataukah sebagai kuasa, ialah orang yang diberi kuasa.

Badan atau isi dari akta menyebutkan ketentuan, kehendak atau perjanjian yang dikehendaki oleh para penghadap untuk dituangkan dalam akta autentik, misalnya akta itu merupakan surat wasiat, maka dalam badan akta itu disebutkan apa yang dikendaki oleh penghadap dalam surat wasiat dan begitu dalam hal akta itu mengenai perjanjian maka isi akta tersebut berisi kehendak para penghadap yang berkepentingan terhadap akta itu.

Penutup dari akta merupakan suatu bentuk yang tetap, yang memuat pula tempat dimana akta itu dibuat dan nama-nama, jabatan serta tempat tinggal saksi-saksi instrumentair, biasanya dalam komparasi namanamanya saksi ini tidak disebut melainkan hanya di tunjuk kepada namanamanya yang akan disebut dibagian akhir aktaialah dibagian penutup, selanjutnya dibagian penutup ini disebutkan, bahwa akta itu disebutkan bahwa akta itu dibacakan kepada para penghadap dan saksi-saksi dan sesudahnya ditandatangani oleh para penghadap, saksi-saksi dan notaris yang bersangkutan.

2. Hak Atas Tanah

Tanah menurut UUPA adalah hanya permukaan bumi saja. Hal ini ditegaskan di dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, adalah sebagai berikut: “atas dasar hak menguasai Negara, ditentukannya adanya macammacam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum lainnya.

Dan diperjelas dengan penjelasan umum II ayat (1) UUPA yaitu: “... ditegaskan bahwa, dikenal hak milik yang dapat dipunyai seseorang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain atas bagiandari bumi Indonesia. Dalam pada itu hanya permukaan bumi sajalah yang disebut sebagai tanah, yang dapat dihaki oleh seseorang.

Jadi siapa saja hanya berhak atas permukaan buminya saja, itupun dengan memperhatikan tata ruang dan kelestarian lingkungan hidup yang mendasarkan kepada prinsip-prinsip pembangunan yang berkelanjutan yang ketentuannya diatur dalam Peraturan Perundang-undangan tersendiri.

Hak atas tanah adalah hak istimewa yang memungkinkan pemegangnya untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari properti yang mereka klaim sebagai milik mereka. Sedangkan kata kerja “memanfaatkan” mengisyaratkan bahwa hak atas tanah adalah untuk penggunaan non-konstruksi, seperti untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan, kata “penggunaan” menyiratkan bahwa hak atas tanah adalah untuk kepentingan membangun bangunan³².

Hak pada hakikatnya adalah kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada Seseorang terhadap sesuatu benda atau prestasi, sehingga menimbulkan hubungan hukum antara keduanya. Jadi apabila seseorang memperoleh sesuatu hak atas tanah, maka pada orang tersebut telah melekat kekuasaan atas tanah yang disertai pula dengan kewajiban yang diperintahkan oleh hukum. Ketentuan hak atas tanah diatur dalam Undang-Undang Pokok - Pokok Agraria, Pasal 4 Ayat (1) yaitu:

³² Rawls, *A Theory Of Justice*.

“Atas dasar hak menguasai Negara, ditentukannya macam – macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan dan dipunyai oleh orang – orang, baik sendiri – sendiri maupun bersama – sama dengan orang lain serta badan – badan hukum lainnya” Boedi Harsono berpendapat bahwa pengertian “penguasaan” dan “menguasai” dapat dipakai dalam arti fisik dan dalam arti yuridis. Penguasaan yuridis dilandasi oleh suatu hak yang dilindungi hukum dan memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik atas tanah yang dihaki. Dan penguasaan secara yuridis dapat memberikan kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik³³

Undang-Undang pokok-pokok Agraria Pasal 16 menjelaskan terdapat delapan jenis. Di antara jenis-jenis hak atas tanah yang dimaksud dalam Pasal 4 Ayat 1 adalah sebagai berikut:

- a. Hak milik
- b. Hak guna usaha
- c. Hak bangunan
- d. Hak pakai
- e. Hak sewa
- f. Hak membuka lahan, dan
- g. Hak pemungutan hasil hutan.

Pasal 53 mengacu pada hak-hak tersebut di atas, serta hak-hak yang akan ditentukan menurut undang-undang dan hak-hak yang hanya akan berlaku sementara.

³³ Valentine Obienyem and Charles C Nweke, “John Rawls’ Theory of Justice: Relevance to Nigeria Ethno-Religious Challenges” 2 (2024): 203–14.

3. Hak Milik

Hak untuk menggunakan suatu barang dengan bebas dan dengan maksud untuk dimiliki, sepanjang pemakaian itu tidak melanggar hak orang lain atau melanggar suatu undang-undang atau norma umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang mempunyai kekuasaan untuk memutuskan dibebaskan dari itu³⁴.

Dalam hal ini, hak milik seseorang adalah hak terkuat dan terlengkap yang mungkin dimilikinya atas tanah, sebagaimana tercantum dalam Pasal 20 Ayat (1) UUPA, yaitu sebagai berikut:

- a. Turun-temurun, artinya hak milik atas tanah dapat diteruskan oleh ahli waris pemilik setelah pemilik meninggal dunia atau selama pemilik masih hidup.
- b. Hak atas tanah yang terkuat adalah hak yang tidak memiliki batas waktu, dapat dengan mudah dilindungi dari campur tangan pihak luar, dan tidak dapat dicabut begitu saja, menjadikannya lebih kuat daripada jenis hak atas tanah lainnya.
- c. Terpenuhi, yang berarti bahwa penguasaan sebidang tanah memberikan kepada pemiliknya suatu derajat penguasaan yang paling besar terhadap hak-hak atas tanah lainnya, bahwa ia dapat bertindak sebagai induk dari hak-hak atas tanah lainnya, bahwa ia tidak tunduk pada hak-hak atas tanah lainnya, dan bahwa hak

³⁴ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*.

tersebut dapat digunakan secara lebih luas daripada hak atas tanah lainnya.

Berdasarkan ketentuan tersebut bahwa sifat-sifat hak milik membedakan dengan hak-hak lainnya. Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu-gugat. Kata-kata turun-temurun berarti bahwa hak milik atas tanah tidak hanya berlangsung selama hidup pemegang hak, akan tetapi apabila terjadi peristiwa hukum yaitu dengan meninggalnya pemegang hak dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya.

Kata terkuat berarti bahwa hak milik atas tanah dapat dibebani hak atas tanah lainnya, misalnya dibebani dengan Hak Guna Bangunan, hak pakai, dan hak lainnya. Hak milik atas tanah ini wajib didaftarkan. Sedangkan kata terpenuh berarti bahwa hak milik atas tanah telah memberi wewenang yang luas kepada pemegang hak dalam hal menggunakan tanahnya.

Dalam menggunakan Hak Milik atas Tanah harus memperhatikan fungsi sosial atas tanah, yaitu dalam menggunakan tanah tidak boleh menimbulkan kerugian bagi orang lain, penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya ³⁵.

³⁵ Satjipto Hardjo, *Ilmu Hukum* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014).

Subjek berasal dari hak milik ditegaskan hanya menguasai badan hukum dan warga negara Indonesia. Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963 mengatur tentang penunjukan badan hukum yang dapat memiliki tanah sesuai dengan kebijaksanaan pemerintah. Ini termasuk bank negara, koperasi pertanian, organisasi keagamaan, dan organisasi masyarakat. UU Pokok Agraria Pasal 27 menyatakan bahwa jika hak atas tanah dicabut sesuai dengan Pasal 8, maka tanah tersebut adalah milik Negara.

- a. Akibat penyerahan sukarela pemilik
- b. Karena ditinggalkan.
- c. Akibat ketentuan Pasal 21 Ayat 3, khususnya karena subjek hak tidak sesuai dengan kriteria untuk memperoleh hak milik atas tanah, dan Pasal 26 Ayat 2, khususnya: karena pengoperan hak yang menyebabkan tanah beralih kepada pihak lain tidak memenuhi syarat untuk menjadi subjek hak milik atas tanah.

Berdasarkan Pasal 22 UUPA terjadinya hak milik adalah sebagai berikut:

- (1) Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah;
- (2) Selain menurut cara yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini hak milik terjadi karena:
 - a. Penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah. Hak atas tanah terjadi

karena Penetapan Pemerintah yaitu hak atas tanah yang diproses melalui mekanisme pemberian hak atas tanah.

b. Ketentuan undang-undang.

Terjadinya hak milik menurut hukum adat dapat dilakukan dengan cara membuka tanah baru, contohnya pembukaan tanah ulayat. Ketentuannya akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 tahun 1972 memberikan kewenangan kepada para Bupati/Walikota (sekarang Kepala Kantor Pertanahan) dan Camat/Kepala Kecamatan untuk memberi keputusan mengenai permohonan izin membuka tanah. Akan tetapi dengan surat tertanggal 22 Mei 1984 Nomor 593/570/SJ diinstruksikan oleh Menteri Dalam Negeri kepada para Camat untuk tidak menggunakan kewenangan tersebut.

4. Pengoperan Hak Milik Atas Tanah

Pengoperan hak merupakan perbuatan hukum yang mengakibatkan terjadinya pemindahan hak atas tanah dari pemilik kepada pihak lainnya. Berdasarkan Pasal 20 ayat (2) UUPA menentukan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Kata beralih mempunyai arti bahwa hak milik dapat beralih kepada pihak lain karena adanya peristiwa hukum. Apabila terjadi peristiwa hukum yaitu dengan meninggalnya pemegang hak maka hak milik beralih dari

pemegang hak ke ahli warisnya, sehingga ahli waris wajib melakukan pendaftaran peralihan hak karena pewarisan tanah.

Adapun kata dialihkan mempunyai arti bahwa hak milik dapat dialihkan karena adanya perbuatan hukum, misalnya jual-beli, tukar-menukar, hibah, inbreng, kepada pihak lain. Salah satu peralihan hak tersebut adalah jual-beli tanah.

Pengoperan dilakukan apabila status hukum pihak yang akan menguasai tanah memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak atas tanah yang tersedia, dan pemegang hak atas tanah tersebut bersedia untuk memindahkan haknya. Pengoperan tersebut bisa disengaja oleh karena adanya perbuatan hukum seperti jual beli, sewa menyewa dan karena pewarisan³⁶. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengatur tentang pengoperan hak atas tanah pasal 37 ayat 1, yang menyatakan bahwa :

“Kecuali untuk pengoperan hak melalui pelelangan, diperlukan suatu akta yang dibuat oleh pejabat PPAT sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk mendaftarkan setiap pengoperan hak atas tanah atau hak milik atas satuan-satuan rumah yang dilakukan dengan cara jual beli, barter, hibah, penghasilan kepada perusahaan, atau perbuatan hukum lainnya yang mengalihkan hak.”

UUPA pasal 22 ayat (2) mengatur tentang pengoperan hak milik atas tanah, yang menyatakan bahwa hak milik dapat dialihkan dan dialihkan kepada pihak ketiga. dapat diringkas sebagai berikut:

³⁶ Rejekiingsih, “Asas Fungsi Sosial Hak Atas Tanah Pada Negara Hukum (Suatu Tinjauan Dari Teori, Yuridis Dan Penerapannya Di Indonesia) Triana,” *Yustisia* 5, no. 2 (2016): 298–325.

- a. Pengoperan yang dimaksud adalah pengoperan secara sah hak milik pemilik tanah semula kepada pihak ketiga. Selama ahli waris memenuhi syarat untuk menjadi subjek hak milik, hak milik pemilik tanah berpindah kepada mereka pada saat dia meninggal.
- b. Dalam konteks ini, "berpindah" mengacu pada proses hukum di mana satu orang atau entitas memperoleh hak atas properti nyata dari yang lain. Akta yang dibuat oleh dan diajukan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib membuktikan pengoperan hak milik atas tanah sebagai akibat dari pengoperan atau pengoperan hak tersebut ³⁷.

G. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam pengumpulan pada penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Jenis Penelitian

Jenis metode penelitian dalam penulisan tesis ini adalah penelitian hukum yang bersifat normatif. Penelitian hukum secara normatif dilakukan dengan mengumpulkan data hanya dari norma hukum, perundang-undangan, dan studi Pustaka.

³⁷ Nur Hayati, "Peralihan Hak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (Suatu Tinjauan Terhadap Perjanjian Jual Beli Dalam Konsep Hukum Barat Dan Hukum Adat Dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional)," *Le Jrnlica* 13 (2016).

2. Pendekatan Penelitian

a. Pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan Peraturan Perundang-Undangan (*Statute Approach*) dilakukan dengan menelaah undang-undang dan regulasi yang berkaitan dengan isu hukum yang akan dibahas dalam penelitian ini³⁸. Dalam pendekatan penelitian diperlukan untuk memahami hirarki dan asas-asas peraturan perundang-undangan.

b. Pendekatan kasus (*case approach*)

Pendekatan kasus (*case approach*) merupakan pendekatan penelitian hukum yang fokus pada analisis dan studi terhadap kasus-kasus hukum yang sudah diputus oleh pengadilan dan memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht*). Pendekatan ini digunakan untuk mempelajari bagaimana hukum diterapkan dalam praktik, dan bagaimana putusan hakim berargumentasi dalam kasus-kasus konkret.³⁹

3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan bahan hukum yang diperoleh dari studi kepustakaan (*library research*) dengan cara menelaah, membaca, dan mengutip peraturan perundang-undangan, buku, kamus, dokumen, jurnal, dan literatur lain yang relevan dengan

³⁸ Syahril Kadafi and Habib Adjie, "International Law Study on the Execution of Mortgage Guarantee Assets Located Outside Indonesia .," 2025, 55–62.

³⁹ Wiwik Sri Widiarty, *Buku Metode Penelitian Hukum* (Yogyakarta: Publika Global Media, 2024).

permasalahan yang akan dibahas. Bahan hukum yang digunakan adalah sebagai berikut :

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang utama dan mengikat. Pada penelitian ini, bahan hukum yang digunakan penulis adalah sebagai berikut :

- 1). Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- 2). Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
- 3). Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan data, fakta, atau keterangan yang digunakan untuk melengkapi data bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder yang digunakan antara lain seperti buku-buku tentang hukum perjanjian dan jurnal hukum, dan hasil penelitian yang mengulas mengenai masalah hukum terkait dengan penelitian.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum pelengkap bersifat memberi petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier yang digunakan dalam penelitian ini berupa Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Kamus Hukum, dan Internet yang berkaitan dengan penelitian ini.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini adalah studi Pustaka (*library research*) yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, buku-buku, jurnal, artikel, dan sumber lainnya dibidang hukum yang berhubungan dengan objek penelitian.

5. Teknik Analisis Bahan Hukum

Teknik analisa data yang digunakan dalam penelitian ini yakni normatif. Penelitian hukum secara normatif dilakukan dengan mengumpulkan data hanya dari norma hukum, perundang-undangan, dan studi Pustaka⁴⁰. Selanjutnya, bahan atau data yang telah diperoleh diuraikan secara deskriptif dan dalam bentuk kalimat yang tersusun secara sistematis guna untuk memahami, menggambarkan, mencatat, dan menginterpretasikan kondisi atau fenomena sesuai dengan pokok bahasan dalam penelitian.

6. Teknik Penarikan Kesimpulan

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan teknik penarikan kesimpulan secara deduktif. Teknik penarikan kesimpulan secara deduktif adalah penarikan kesimpulan dengan menarik kesimpulan dari suatu permasalahan yang bersifat umum kemudian mengarah pada suatu kesimpulan yang bersifat khusus.

⁴⁰ Thobby Wakarmamu, *Metode Penelitian Kualitatif* (Bojongsari: Eureka Media Aksara, 2022).

DAFTAR PUSTAKA

BUKU:

- Budiono, Herlen. *Hukum Perjanjian Dan Penerapan Di Bidang Kenotariatan*, 2014.
- Djatmiati. *Bunga Rampai Hukum Administrasi*. Yogyakarta: Laksbang. Justitia, 2020.
- Efa Laela. *Bukti Elektronik Dalam Sistem Pembuktian Perdata*. Bandung: Bandung Alumni, 2019.
- Farid Wajdi. *Etika Profesi Hukum*. Medan, 2020.
- Fauzie Yusuf. *Pra Kontraktual Dalam Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: CV. Alungdan Mandiri, 2020.
- Fithriatus Shalihah. *Etika Dan Tanggungjawab Profesi Hukum*. Yogyakarta: Kreasi Total Media, 2019.
- Hardjo, Satjipto. *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014.
- Indroharto, *Usaha Memahami Peradilan Tata Usaha Negara*, (Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 2002
- Irfan Fachruddin, *Pengawasan Peradilan Administrasi terhadap Tindakan Pemerintah*, Alumni, Bandung, 2014
- Muwahid. *Pokok-Pokok Hukum Agraria*. Surabaya: UIN Sunan Ampel, 2016.
- Kamal. *Efektivitas Penyelenggaraan Kewenangan Dalam Sistem Pemerintahan Di Indonesia*. Sulawesi Selatan: Pustaka Refleksi, 2010.
- Poernomo. *Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum Dan Sengketa Konsumen Kosmetika*. Jawa Barat: Edu Publisher, 2022.
- Prajudi Atmosudirjo, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta, Ghalia Indonesia, . 2018.
- Rawls, John. *A Theory Of Justice*. United States Of America: Harvard University Press, 2020.

- Rodiliyah. "Hukum Indonesia." Sinar Grafika, 2024.
- Santoso. *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana, 2010.
- Sudikno Mertokusumo. *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*. Yogyakarta: Cahaya Atma Pusaka, 2016.
- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2016.
- Wakarmamu, Thobby. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bojongsari: Eureka Media Aksara, 2022.
- Widiarty, Wiwik Sri. *Buku Metode Penelitian Hukum*. Yogyakarta: Publika Global Media, 2024.
- Wirani Ahmadi. *Teknik Pembuatan Akta Notaris*. Bandung: Logoz Publishing, 2016.

JURNAL:

- Anna Sagita, Almi Qodarrahman, Febrian. "Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Yang Dibiak Terkait Pemalsuan Tanda Tangan Penghadap Oleh Notaris". *Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*.11 (2022): 208-220
- Artanto, Tuti Herningtyas. Seftia. "Kekuatan Hukum Akta Notaris Berkaitan Dengan Keterangan Palsu." *Petita* 4, No. 1 (2022): 55-64.
- Hayati, Nur. "Peralihan Hak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (Suatu Tinjauan Terhadap Perjanjian Jual Beli Dalam Konsep Hukum Barat Dan Hukum Adat Dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional)." *Le Jrnlica* 13 (2016).
- I Ketut, I Wayan, I Nyoman. "Akta Notaris Sebagai Bukti Dalam Peristwa Perdata." *Jurnal Ilmiah Prodi Ma Gister Kenotariatan* 2 (2016): 180-88.
- Iza Rumesten, Ros Amira, Rizka Nurliyantika, Syahri Ramadhan, Neisa Angrum, "Studi Komparasi Tugas dan Wewenang Notaris Di Indonesia Dan Malaysia". *Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan* 2 (2022): 916-207

- Kadafi, Syahril, And Habib Adjie. "International Law Study On The Execution Of Mortgage Guarantee Assets Located Outside Indonesia .," 2025, 55–62.
- Kesuma., Gofar. "Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta." *Repertotium* 4, No. 1 (2015).
- Mia Elvina. "Implikasi Hukum Terhadap Akta Yang Dibuat Oleh Notaris Yang Tidak Dibacakan Dan Ditandatangani Secara Bersama - Sama." *Renaissance* 5, No. 2 (2020): 438–57.
- Nadhya, Amanda Hasna. "Pengaruh Disrupsi Era Digital Terhadap Akta Notaris Sebagai Alat Bukti Autentik." *Officium Notarium* 2 (2022): 1–12.
- Nadya, Bambang, Zachry. "Kedudukan Akta Notaris Yang Penghadapnya Memiliki Hubungan Keluarga Dengan Notaris." *Perspektif* 28 (2023): 130–40.
- Nina Paputungan. "Kajian Hukum Hak Tanggung Terhadap Hak Atas Tanah Sebagai Syarat Memperoleh Kredit." *Lex Privatum* IV, No. 2 (2016): 13–25.
- Nugroho, Fernandez. "Efektivitas Penerapan Pajak Penghasilan Pada Pengalihan Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat Melalui Akta Pengoperan Hak Yang Dibuat Oleh Notaris" 6, No. 2 (2017): 143–56.
- Obienyem, Valentine, And Charles C Nweke. "John Rawls' Theory Of Justice: Rele Vance To Nigeria Ethno-Religious Challenges" 2 (2024): 203–14.
- Perdana, M Agung Putra, And Rm Yf Badaruddin. "Kedudukan Akta Yang Dibuat Oleh Notaris Untuk Suaminya Dalam Perkawinan Dibawah Tangan Berdasarkan Dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris." *Lex Stricta* 1 (2022): 81–90.
- Philipus M.Hadjon, "Tentang Wewenang", Jurnal Pro Justisia , Yuridika , No .5 dan 6 tahun XII, (September – Desember, 1997
- Rejekiningsih. "Asas Fungsi Sosial Hak Atas Tanah Pada Negara Hukum (Suatu Tinjauan Dari Teori, Yuridis Dan Penerapannya Di Indonesia) Triana." *Yustisia* 5, No. 2 (2016): 298–325.
- Veronica. "Kepastian Hukum Akta Pengoperan Dan Penyerahan Hak Atas Tanah Garapan Di Notaris Kota Depok." *Bleach* 1, No. 3 (2024): 19–26.

Wahjuningati, Nurlaili. "Problematika Peralihan Hak Atas Tanah Atas Dasar Jual Beli Di Bawah Tangan Pada Sertifikat Hak Milik Nomor 1194 Di Kelurahan Sidosermo Kota Surabaya." *Jurnal Judiciary* 13 (2024).

Undang-Undang/Peraturan :

Undang-undang Pokok Agraria

KUHPerdata

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Mengatur Tentang Pengoperan Hak Atas Tanah

Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963 Tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 Tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah.