

**PENYELESAIAN HUKUM TERHADAP AKTA NOTARIS
TENTANG PENGOPERAN HAK ATAS TANAH YANG TUMPANG
TINDIH
DENGAN ALAS HAK LAINNYA**



TESIS

**Diajukan Sebagai Persyaratan
Untuk Menempuh Ujian
Magister Hukum Kenotariatan**

Oleh:

SUMARLIN

02022681822003

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

2020

HALAMAN PENGESAHAN

Nama Mahasiswa : SUMARLIN
NIM : 02022681822003
Program Studi : Magister Kenotariatan

Judul Tesis:


**PENYELESAIAN HUKUM TERHADAP AKTA NOTARIS TENTANG
PENGOPERAN HAK ATAS TANAH YANG TUMPANG TINDIH
DENGAN ALAS HAK LAINNYA**

**Telah Disetujui untuk Ujian Tesis
Palembang, Agustus 2020**

Menyetujui,


Pembimbing I

Pembimbing II


Dr. Mada Apriandi Zuhir, S.H., MCL
NIP. 197104292000011002


Achmad Syarifudin, S.H. SpN.

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan


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

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberikan rahmat-Nya yang begitu besar sehingga penulis dapat menyusun dan menyelesaikan tesis ini yang diberi judul “Penyelesaian Hukum Terhadap Akta Pengoperan Hak Yang Tumpang Tindih Dengan Alas Hak Lainnya”, penulisan Tesis ini merupakan tugas akhir yang menjadi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.) pada Program Studi Magister Ilmu Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Penulis berharap agar Tesis ini dapat bermanfaat bagi semua pembaca serta berguna bagi perkembangan ilmu pengetahuan khususnya di bidang hukum pertanahan, terlebih dapat di berlakukan sebagai acuan penyelesaian sengketa tanah agar terwujud kesejahteraan.

Penulis menyadari bahwa apa yang disusun dalam Tesis ini sangat jauh dari kata sempurna karena keterbatasan ilmu yang dimiliki oleh penulis. Untuk itu penulis sangat mengharapkan adanya saran dan kritik terhadap penulisan ini yang sifatnya membangun agar Tesis ini mendekati sempurna.

Palembang, Agustus 2020



Sumarlin

Abstrak

Tanah merupakan sumber konflik jangka panjang yang apabila tidak ditanggulangi dengan segera dapat menjadi masalah besar dikemudian hari dan dapat melibatkan siapa saja terseret dalam permasalahan hukum, terlebih, dalam sengketa tumpang tindih alas hak dasar penguasaan tanah yang belum tersentuh oleh pendaftaran tanah. Tujuan penelitian ini adalah menganalisis mengenai kekuatan hukum penguasaan dan kepemilikan tanah dengan alas hak berupa akta autentik yang dibuat oleh Notaris, menganalisis mengenai tanggung jawab hukum Notaris jika akta autentik yang dibuatnya termasuk dalam sengketa tumpang tindih alas hak atas tanah serta menganalisis dan menemukan penyelesaian hukum terhadap sengketa tumpang tindih alas hak atas tanah. Penelitian ini merupakan penelitian normatif yang dilakukan dengan cara menelaah Peraturan Perundang-Undangan, karya ilmiah, buku-buku, jurnal yang berkaitan dengan tema penulisan dengan kata lain menelaah bahan pustaka atau data sekunder. Penelitian ini menggunakan pendekatan konseptual, perundang-undangan, kasus dan filosofis. Dari hasil penelitian ditemukan bahwa Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai pertanahan, yaitu akta pengoperan hak. Saat ini akta pengoperan yang di buat oleh Notaris sering terlibat dalam sengketa tumpang tindih alas hak dengan surat-surat lain yang dimiliki oleh pihak tertentu, hal ini menimbulkan ketidakpastian hukum karena terhadap satu bidang tanah terdapat beberapa pihak yang mengakui memilikinya, Notaris sejatinya tidak bertanggung jawab pada persoalan sengketa tanah karena Notaris membuat akta autentik berdasarkan keterangan para pihak dan berdasarkan syarat formil yang telah dijamin kebenarannya, jika Notaris secara sah terlibat atau turut serta maka Notaris dapat dijatuhi sanksi berupa pidana, perdata maupun administrasi. Penyelesaian sengketa tanah dapat ditempuh dengan cara litigasi maupun non litigasi tergantung bagaimana para pihak yang terlibat menghadapi permasalahannya. Kesimpulan dari tesis ini adalah (1) akta pengoperan hak diakui keabsahannya dan dapat dijadikan dasar untuk melakukan pendaftaran tanah pertama kali pada Kantor Pertanahan; (2) Notaris hanya bertanggungjawab pada kebenaran formil, dan Notaris dapat dikenai sanksi apabila terbukti melakukan perbuatan yang melanggar ketentuan hukum; (3) penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui litigasi atau proses pengadilan agar mendapat putusan yang mengikat, juga bisa menempuh jalur non litigasi seperti mediasi untuk mendapatkan hasil mediasi yang berkesesuaian bagi para pihak. Rekomendasi dari tesis ini adalah (1) kekuatan hukum akta pengoperan yang dibuat oleh Notaris memiliki nilai kekuatan pembuktian yang kuat sepanjang dibuat dari dasar yang jelas, terhadap bidang tanah yang masih menggunakan akta pengoperan sebagai dasar penguasaan tanah ada baiknya segera melakukan pendaftaran tanah agar lebih menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi pemilik tanah; (2) Notaris harus menerapkan prinsip ketelitian dan kehati-hatian agar terhindar dari permasalahan hukum terutama mengenai alas hak atas tanah karena berkaitan dengan hak seseorang; (3) pemerintah juga dalam menyelesaikan persoalan ini harusnya membentuk suatu terobosan baru dengan membentuk suatu sistem peradilan khusus pertanahan yang dapat memangkas sistem birokrasi pengadilan yang memakan waktu dan biaya yang cukup besar.

Kata Kunci: Akta Pengoperan, Alas Hak, Notaris, Penyelesaian Hukum, Sengketa.

ABSTRACT

Land is a long-term source of conflict which, if not addressed immediately, can become a major problem in the future and can involve anyone dragged into legal issues, especially in disputes over overlapping of basic land tenure rights that have not been touched by land registration. This study aimed to analyze the legal power of land tenure and ownership on the basis of rights in the form of authentic deeds made by a notary, the legal responsibility of the notary if the authentic deed he makes is included in an overlapping land rights dispute, and to analyze and find legal solutions for overlapping land rights disputes. This is a normative study conducted by examining laws and regulations, scientific work, books, journals related to writing themes or in other words reviewing library materials or secondary data. This study used conceptual, legislation, case and philosophical approaches. The results of this study showed that the Notary had the authority to make an authentic deed concerning land, deed of transfer of rights. Nowadays, deeds of transfer made by notaries are often involved in disputes over overlapping rights with other documents owned by certain parties. This creates legal uncertainty because there are several parties who claim to own the same plot of land. A notary is actually not responsible for land dispute issues because s/he makes an authentic deed based on the statements of the parties and the formal conditions that have been guaranteed to be true. If a Notary is legally involved or participating, s/he can be subject to criminal, civil and administrative sanctions. Land dispute resolution can be pursued by means of litigation or non-litigation depending on how the parties involved face the problem. The conclusions were as follows: (1) the legality of the deed of transfer of rights is recognized and can be used as the basis for the first land registration at the Land Office; (2) Notaries are only responsible for formal correctness, and they may be subject to sanctions if they are proven to have committed an act that violates legal provisions; (3) dispute resolution can be carried out through litigation in order to obtain a binding decision, or non-litigation such as mediation to obtain suitable mediation results for the parties. It is recommended that (1) The legal strength of the operating deed made by a Notary Public has a strong evidentiary value as long as it is made from a clear basis, for plots of land that still use the operating deed as a basis for land control, it is better to immediately conduct land registration to better guarantee legal certainty and protection for land owner; (2) Notaries must apply the principle of accuracy and prudence in order to avoid legal problems, especially regarding the basis of land rights as they relate to a person's rights; (3) The government should also form a new breakthrough by establishing a special justice system for land that can bypass the court bureaucracy system which takes a considerable amount of time and money to solve this problem.

Key Words: Deed of Transfer, Pedestal Rights, Notary, Legal Settlement, Dispute.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
ABSTRAK.....	iv
DAFTAR ISI.....	vi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	22
C. Tujuan Penelitian	23
D. Manfaat Penelitian.....	23
E. Kerangka Teori.....	24
1. <i>Grand Theory</i>	24
2. <i>Middle Theory</i>	27
3. <i>Applied Theory</i>	29
F. Kerangka Konsep.....	34
G. Metode Penelitian.....	35
1. Tipe Penelitian.....	35
2. Pendekatan Masalah Penelitian.....	36
3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum.....	38
4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	39
5. Teknik Analisis Bahan Hukum.....	40
6. Teknik Penarik Kesimpulan.....	40
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	42
A. Pengaturan Terkait Pendaftaran Tanah di Indonesia.....	42
1. Pengaturan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.....	42
2. Alas Hak Atas Tanah.....	54
B. Konflik dan Sengketa Pertanahan.....	65
1. Sengketa Tanah.....	65
2. Tumpang Tindih Alas Hak Atas Tanah.....	72

C. Notaris dan Akta Autentik.....	73
1. Peran Notaris dalam Membuat Akta Autentik.....	73
2. Notaris dan Akta Pertanahan.....	85
BAB III PEMBAHASAN.....	89
A. Kekuatan hukum penguasaan dan kepemilikan tanah dengan alas hak berupa akta autentik yang dibuat oleh Notaris	89
1. Dasar Penguasaan dan Pemilikan Tanah.....	89
2. Kedudukan Notaris dalam Pembuatan Akta Pertanahan	97
B. Tanggung jawab hukum Notaris jika akta autentik yang di buatnya termasuk dalam sengketa tumpang tindih alas hak atas tanah	113
1. Tugas dan Wewenang Notaris dalam Pembuatan Akta Autentik.....	113
2. Tanggung jawab hukum Notaris terhadap Akta yang dibuatnya termasuk dalam sengketa tumpang tindih alas hak atas tanah.....	119
C. Pembuktian dan penyelesaian hukum terhadap sengketa tumpang tindih alas hak atas tanah	129
1. Urgensi Mengenai Sengketa Tanah	129
2. Pembuktian dan Penyelesaian Hukum terhadap Sengketa alas hak tanah	135
BAB IV PENUTUP	163
A. Kesimpulan.....	163
B. Saran.....	165
DAFTAR PUSTAKA	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Sejak dahulu tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia sehari-hari dan merupakan kebutuhan hidup yang mendasar. Manusia hidup, berkembang biak, serta melakukan aktivitas diatas tanah sehingga setiap saat manusia berhubungan dengan tanah. Tanah bagi masyarakat telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting dan juga dapat dijadikan sebagai bahan perniagaan. Mengingat pentingnya tanah bagi kehidupan manusia harga tanah selalu mengalami kenaikan, maka manusia selalu berupaya semaksimal mungkin untuk memiliki dan menguasai tanah demi memenuhi kebutuhan hidupnya serta meningkatkan kesejahteraannya.¹

Tanah merupakan benda yang memegang peranan penting dalam kehidupan bermasyarakat. Tanah adalah salah satu kebutuhan pokok manusia yang mempengaruhi eksistensi tiap individu, karena setiap manusia membutuhkan tempat untuk menetap, tidak mengherankan jika kita sering mendengar bahwa konflik sengketa tanah sering timbul dalam berbagai lapisan masyarakat, banyak hal yang dapat menyebabkan konflik tersebut timbul antara lain adalah

¹ Imam Soetiknyo, *Proses Terjadinya UUPA* (Yogyakarta: Gajah Mada University, 2008), p. 59.

karena perebutan hak kepemilikan, penyerobotan dan bahkan penipuan dalam jual-beli. Konflik tersebut semakin menjadi dikarenakan jumlah penduduk yang makin membesar, namun tidak diimbangi dengan luas tanah yang tersedia.²

Kewenangan pemerintah dalam mengatur bidang pertanahan terutama dalam lalu lintas hukum dan pemanfaatan tanah didasarkan pada ketentuan Pasal 2 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria yakni dalam hal kewenangan untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah termasuk menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan tanah dan juga menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai tanah. Atas dasar kewenangan tersebut maka berdasarkan Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan oleh negara (pemerintah) kepada dan dipunyai oleh subyek hukum. Hak-hak atas tanah yang diberikan kepada subyek hukum yaitu orang atau badan hukum yang dipersamakan dengan

²Dinda Keumala & Setiyono, *Tip Hukum Praktis* (Jakarta: Penerbit Raih Asa Sukses, 2009).

orang adalah hak-hak atas tanah yang bersifat keperdataan sebagaimana diatur dalam Pasal 16 UUPA.³

Sertifikat tanah dapat dikatakan sebagai alat bukti yang kuat namun tidak berarti mutlak yang tidak dapat diganggu gugat atau tidak dapat dilawan dengan bukti lawan (*tegen bewijs*), namun lebih kuat lagi dari alat bukti yang lemah atau tiada alat bukti sama sekali, sehingga pendaftaran tanah berarti lebih menguatkan pembuktian bagi kepemilikan hak atas tanah, akan tetapi tidak mutlak yang berarti pemilik yang terdaftar tidak dilindungi hukum dan bisa digugat sebagaimana dimaksud didalam penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 dan diubah menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997. Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 menyatakan bahwa dalam rangka memperoleh kebenaran data yuridis, diperlukan adanya suatu tanda bukti Hak yang menjadi alasan kepemilikan. Bukti kepemilikan itu pada dasarnya terdiri dari bukti kepemilikan atas nama pemegang hak dan apabila hak tersebut beralih, dapat dibuktikan riwayat kepemilikannya dengan bukti hak berturut-turut sampai ketangan pemegang hak terakhir pada waktu dilakukan pembukuan hak.⁴

Seseorang dapat dikatakan mempunyai hak atas tanah atau mendapatkan penetapan hak atas tanah maka harus dapat dibuktikan

³Urip Santoso, *Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah* (Jakarta: Kencana, 2005), p. 45.

⁴J. Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan, Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya* (Surabaya: Penerbit LaksBang Justitia, 2014), p. 55.

terlebih dahulu mengenai adanya dasar penguasaan seseorang dalam menguasai, menggunakan dan memanfaatkan tanah, yang tidak ditentang oleh pihak manapun dan dapat diterima menjadi bukti awal untuk pengajuan hak kepemilikannya. Penguasaan tersebut dapat juga sebagai permulaan adanya hak, bahkan ada yang menyebut penguasaan tanah sudah merupakan suatu hak. Kata penguasaan menunjukkan adanya suatu hubungan hukum antara tanah dengan yang mempunyainya. Artinya ada sesuatu hal yang mengikat antara orang dengan tanah tersebut, ikatan tersebut ditunjukkan dengan suatu tanda/bukti bahwa tanah tersebut telah dikuasainya. Tanda/bukti tersebut bisa berbentuk penguasaan fisik maupun berbentuk pemilikan surat-surat tertulis (bukti yuridis). Bukti penguasaan tanah dalam bentuk pemilikan surat-surat tertulis tersebut dapat saja dalam bentuk keputusan dari Pejabat dimasa lalu yang berwenang memberikan hak penguasaan kepada subyek hak untuk menguasai tanah dimaksud dan dapat juga dalam bentuk akta autentik yang diterbitkan oleh pejabat umum yang menunjukkan tanah tersebut diperoleh akibat adanya suatu perbuatan hukum berupa perjanjian pemindahan/peralihan hak. Bila dikatakan perolehan hak atas tanah, maka tersirat adanya perbuatan hukum yang dilakukan oleh subyek hak atas obyek tanahnya.⁵

⁵ Yamin Lubis & Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah* (Bandung: Mandar Maju, 2012), p. 235.

Banyaknya status bukti kepemilikan atas tanah di Indonesia diawali sebelum tahun 1960, di Indonesia berlaku dualisme hukum pertanahan. Disatu sisi berlaku hukum-hukum tanah hak Kolonial Belanda, tanah yang tunduk dan diatur Hukum Perdata Barat yang sering disebut Tanah Barat atau Tanah Eropa misalnya tanah hak eigendom, hak opstall, hak erfpacht dan lain-lainnya. Penguasaan tanah dengan hak penduduk asli atau Bumi Putera yang tunduk pada Hukum Adat yang tidak mempunyai bukti tertulis, yang dipunyai penduduk setempat sering disebut tanah adat misalnya tanah hak ulayat, tanah milik adat, tanah Yasan, tanah gogolan dan lainnya.⁶

Meskipun pendaftaran tanah merupakan solusi dari kepastian hukum untuk melindungi hak-hak atas tanah yang dimiliki oleh rakyat Indonesia, penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia belum berjalan dengan lancar dan masih mengalami banyak kendala. Akibatnya, banyak terjadi sengketa tanah yang terjadi di masyarakat. Saat ini dilema mengenai kepemilikan tanah masih merupakan permasalahan yang amat pelik di Indonesia, sebab sertifikat tanah yang diakui sebagai alat bukti yang sempurna saja masih bisa dibatalkan atau kalah dengan alat pembuktian lain yang kedudukannya ada dibawah sertifikat, dengan catatan pemilik alat bukti hak atas tanah tersebut dapat membuktikan sebaliknya dari apa yang dituliskan dalam sertifikat hak atas tanah.

⁶ Ulfia Hasanah, 'Status Kepemilikan Hak Atas Tanah Berdasarkan Konversi Hak Barat', *JURNAL ILMU HUKUM*, 1 Vol. 3 N (2014), 1 (p. 3).

Kasus konflik kepemilikan hak atas tanah yang umum terjadi pada saat sekarang ini, misalnya penyerobotan lahan milik seseorang secara ilegal tanpa sepengetahuan pemilik lahan ataupun tumpang tindihnya kepemilikan atas suatu objek tanah yang sama namun dengan lebih dari satu alas hak yang dimiliki oleh lebih dari satu orang pemegang hak. Kebutuhan manusia akan tanah yang semakin meningkat memicu oknum, baik individu-individu atau lembaga-lembaga berbadan hukum, yang tidak beritikad baik dan berupaya dengan segala kemampuannya untuk menguasai tanah dari orang-orang yang terhimpit kemajuan ekonomi dengan cara menyerobot atau menduduki tanah liar, tanah terlantar atau tanah negara yang tanpa alas hak yang cukup kuat.⁷

Tumpang tindih alas hak atas tanah masih sering terjadi karena kurangnya pemahaman dan kesadaran hukum masyarakat akan pentingnya pendaftaran tanah, sejatinya masyarakat lebih condong mendaftarkan tanah milik mereka karena setelah dilakukan pendaftaran maka sertifikat hak atas tanahnya dapat dijadikan jaminan, padahal jauh dari itu, pentingnya pendaftaran tanah dapat memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum atas siapa yang menguasai hak atas tanah tersebut.

Sering kali kita temui di masyarakat bahwa mereka terkadang juga belum memahami esensi dari pendaftaran tanah, banyak yang

⁷Elza Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Peradilan Khusus Pertanahan* (Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia, 2010), p. 41.

beranggapan bahwa penguasaan tanah dengan alas hak kwitansi jual beli di bawah tangan saja sudah cukup, hal ini sejatinya telah bertentangan dengan cita-cita UUPA, dimana cita-cita UUPA sebagai alat yang digunakan untuk mengunifikasi dan menjembatani hukum tanah adat menuju ke hukum tanah nasional sudah sedikit tercoreng marwahnya. Harusnya masyarakat sadar bahwa negara sudah berupaya membuat suatu aturan dengan menyatukan beberapa pemahaman adat dari masyarakat akan penguasaan pemilikan tanah menjadi lebih kondusif dan tertata.

Tidak dapat dipungkiri bahwa di Indonesia ada banyak ragam alat bukti penguasaan tanah, ada alas hak yang didapat berdasarkan hak ulayat, ada yang menguasai tanah dengan berdasarkan surat dibawah tangan, dan ada juga masyarakat yang menguasai tanah dengan dasar akta autentik yang didapat melalui proses Pengoperan atau Pemindahan Hak yang dibuat dihadapan Notaris.

Notaris sebagai pejabat yang berwenang membuat akta autentik dalam memberikan perlindungan hukum kepada masyarakat berpedoman kepada ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas UndangUndang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Pasal 15 ayat (2) huruf f Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) menegaskan bahwa Notaris berwenang membuat akta

yang berkaitan dengan Pertanahan.⁸ Akta yang berkaitan dengan pertanahan yang di maksudkan dalam pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN tersebut diatas menggambarkan bahwa Notaris memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik sepanjang kewenangan tersebut belum di tentukan pada pejabat umum lainnya.

Akta yang dibuat dihadapan Notaris merupakan bukti autentik yang sempurna dengan segala akibatnya. Notaris, diangkat oleh Pemerintah yang diwakili oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dan bekerja untuk Negara untuk melayani kebutuhan masyarakat dalam pembuatan Akta autentik. Notaris tidak menerima gajinya dari Pemerintah, akan tetapi mendapatkan gaji dari pihak yang meminta jasanya. Intinya Notaris sebagai pegawai pemerintah tanpa digaji Pemerintah dan dipensiunkan oleh Pemerintah tanpa mendapat pensiun dari Pemerintah.⁹

Notaris dalam menjalankan jabatannya diberikan kewenangan untuk membuat akta autentik. Suatu akta untuk dapat disebut akta autentik harus memenuhi kriteria-kriteria, berikut, yakni dibuat dengan bentuk yang telah ditentukan oleh Undang-Undang, oleh dan dihadapan Pejabat berwenang, mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, dan apabila kebenarannya disangkal, maka penyangkal

⁸ I Gusti Agung Dhenita Sari, 'Kewenangan Notaris Dan PPAT Dalam Proses Pemberian HGB Atas Tanah Hak Milik', *Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan*, 1 : 41 58 ISSN : 2502-8960 I e-I SS N : 2502-7573, 2018, 42 (p. 42).

⁹ G.H.S Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris* (Jakarta: ERLANGGA, 1999), p. 36.

harus membuktikan mengenai ketidakbenaran tersebut. Suatu konsekuensi logis, penyangkal akta autentik berkewajiban untuk membuktikan ketidakbenaran akta yang disangkal, karena akta adalah bukti adanya perbuatan hukum para pihak, bukan perbuatan hukum Notaris yang bersangkutan. Kewenangan Notaris untuk membuat akta autentik apabila diminta atau dikehendaki oleh pihak-pihak yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam suatu akta autentik. Notaris adalah orang luar, dan yang melakukan perbuatan hukum adalah pihak-pihak yang membuat serta terikat dalam dan oleh isi perjanjian. Berdasarkan pendapat diatas, dapat dipahami hakekat perbuatan Notaris hanya merekam yang dikehendaki oleh penghadap yang bersangkutan. Notaris/PPAT hanya mencatat keinginan, kemudian menyusunnya agar sesuai dengan aturan hukum yang berlaku. Apabila sudah sesuai dengan kehendak penghadap, maka pihak-pihak yang berkepentingan diminta untuk membubuhkan tanda tangan serta menulis nama terangnya. Arti penting dari profesi Notaris ialah Undang-Undang memberikan wewenang kepada Notaris menciptakan alat pembuktian yang mutlak, dalam pengertian bahwa apa yang tersebut didalam akta autentik adalah benar. Hal ini menunjukkan bahwa profesi Notaris sebenarnya merupakan instansi yang dengan akta-aktanya menimbulkan alat-alat pembuktian tertulis dan mempunyai sifat autentik. Dengan demikian dapat dinyatakan sifat keautentikan akta bersifat mutlak, sepanjang tidak dibuktikan

ketidakbenaran oleh para pihak, atau pihak ketiga yang merasa dirugikan akibat adanya akta tersebut.¹⁰

Akta autentik mengenai pertanahan yang dibuat oleh Notaris berorientasi pada Akta Pengoperan Hak. Akta ini merupakan alas hak dasar yang dapat dijadikan alat bukti yang cukup kuat karena sifat autentiknya yang melekat pada akta dengan jelas menggambarkan hubungan hukum dan perbuatan hukum yang telah terjadi sehingga melalui akta autentik yang dibuat oleh Notaris dapat digambarkan riwayat kepemilikan dan penguasaan tanah, selain itu dengan menggunakan akta autentik, proses pengajuan permohonan pendaftaran tanah menjadi lebih mudah karena data-data riwayat kepemilikan tanah sudah jelas terekam didalam akta tersebut, tidak seperti surat atau alas hak dibawah tangan yang uraian riwayat kepemilikan tanahnya belum bisa dibuktikan kebenarannya.

Sebagai contoh kasus, banyak dijumpai dalam praktik ketika seseorang menguasai suatu bidang tanah dengan alas hak penguasaan berupa akta autentik yakni Akta Pengoperan Hak yang dibuat oleh Notaris, sejatinya penguasaan tanah dengan didasari alas hak menggunakan akta autentik sudah dapat dihilang cukup kuat dan mengikat sebab ada bukti tertulis yang memuat uraian mengenai perbuatan hukum tentang bagaimana proses suatu penguasaan tanah

¹⁰ Muyassar, 'Pertanggungjawaban Hukum Notaris Terhadap Peningkaran Akta Jual Beli Tanah Bersertifikat Oleh Pihak Yang Di Rugikan', *Syiah Kuala Law Journal*, 3 (2019), 149 (p. 149).

dan akta autentik tersebut cukup kuat untuk menjadi dasar pembuktian bahwa seseorang jelas memiliki hubungan keperdataan antara dia dan tanah yang dikuasainya berdasarkan perbuatan hukum tertentu yang tertuang dalam akta autentik.

Sebagai upaya untuk memanfaatkan tanah yang dikuasai, tentu saja setiap orang berkeinginan agar tanah yang dikuasainya dapat diberikan sertifikat hak atas tanah, karena dengan mendapatkan sertifikat hak atas tanah, negara pun setidaknya sudah mengambil andil dengan mengakui bahwa keabsahan surat dan penguasaan tanah yang ada, namun persoalan sering kali terjadi ketika seseorang hendak mengajukan permohonan pendaftaran tanah guna mendapatkan sertifikat hak atas tanah, ketika memasuki proses pengecekan kelengkapan, terdapat beberapa benturan seperti pihak-pihak lain atau pihak ketiga yang merasa dirugikan, hal ini biasanya timbul karena pihak ketiga itu pun merasa memiliki hak atas penguasaan tanah yang sama dan sedang dipersengketakan ini.

Sengketa tanah merupakan permasalahan yang sering kali menjadi sumber konflik utama dan masih menjadi tugas berat bagi pemerintah untuk meningkatkan angka kepastian hukum atas penguasaan tanah. Sengketa pertanahan muncul dengan berbagai macam variasi dan permasalahan tersendiri, seperti halnya dalam permasalahan tumpang tindih alas hak atas tanah, permasalahan ini timbul karena adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh

oknum tertentu dengan tujuan untuk menguntungkan diri sendiri dengan berbagai cara.

Timbulnya sengketa hukum atas tanah adalah bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang atau badan hukum) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.¹¹

Secara makro penyebab munculnya kasus-kasus pertanahan tersebut adalah sangat bervariasi, antara lain dikarenakan harga tanah yang meningkat dengan cepat, kondisi masyarakat yang semakin sadar dan peduli akan kepentingan dan haknya, iklim keterbukaan yang digariskan pemerintah. Pada hakikatnya, kasus pertanahan merupakan benturan kepentingan (*conflict of interest*) dibidang pertanahan antara siapa dengan siapa sebagai contoh konkret antara perorangan dengan perorangan; perorangan dengan badan hukum; badan hukum dengan badan hukum dan lain sebagainya.¹²

Suatu bidang tanah yang di atasnya terdapat beberapa lapis alas hak pengakuan oleh beberapa orang sering kali terjadi karena terhadap bidang tanah tersebut sering dilakukan perbuatan hukum

¹¹Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah* (Bandung: Alumni, 1991), p. 60.

¹²Herlina Ratna Sambawa Ningrum, 'Analisis Hukum Sistem Penyelesaian Sengketa Atas Tanah Berbasis Keadilan', *Jurnal Pembaharuan Hukum*, I (2014), 220 (p. 220).

secara berulang, misalnya pemilik tanah terdahulu menjual bidang tanahnya dengan banyak orang, dan dengan alas hak dasar yang berbeda-beda.

Bidang tanah yang menjadi objek jual beli lebih dari satu kali biasanya akan menjadi bom waktu tersendiri bagi pihak-pihak yang terlibat karena akan ada konflik kepentingan didalamnya. Alas hak atas tanah yang merupakan suatu alat bukti atas penguasaan dan pemilikan tanah harusnya dapat memberikan kepada siapa pun pemegangnya untuk bebas melakukan perbuatan hukum apapun sepanjang tidak bertentangan dengan fungsi tanah itu sendiri dan berhak memanfaatkan nilai-nilai ekonomis yang berada pada tanah tersebut.

Artinya, dalam hal terdapat tumpang tindih alas hak atas tanah, dan terhadap objek bidang tanah sudah terindikasi sebagai zona merah sehingga untuk dilakukan pendaftaran tanah, sengketa yang menjadi permasalahan harus diselesaikan terlebih dahulu dengan cara apapun. Ketika permasalahan tersebut dirasa sudah memberikan konklusi dan hasil yang jelas, maka permohonan pendaftaran tanah untuk mendapatkan hak atas tanah dapat kembali dilakukan. Tumpang tindih alas hak atas tanah tentu saja sangat merugikan pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa, oleh sebab itulah kepastian hukum dalam penegakan mengenai peralihan hak atas tanah khususnya yang belum terdaftar wajib di perhatikan lebih tegas lagi.

Sebagai contoh kasus, berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 540/PK/PDT/2016 yang bermula ketika KK selaku penggugat yang mulanya memiliki satu hamparan tanah seluas kurang lebih 10.900 Meter Persegi yang didapatkan melalui beberapa kali pembelian tanah dan dibuktikan dengan tiga akta autentik yang dikeluarkan oleh Notaris sebagai barang bukti yang menegaskan bahwa perbuatan hukum jual beli tanah kepada KK adalah benar dan berkesesuaian dengan hukum.

Penggugat dalam uraiannya telah berusaha dan bersungguh-sungguh menjaga dan memanfaatkan bidang tanah yang dimilikinya dan dibuktikan dengan perbuatan penggugat yang pernah memasang pagar disekeliling tanah miliknya dengan seng dengan harapan menjaga agar tanah miliknya aman dari pihak manapun, namun kenyataannya seng yang dipasang oleh penggugat hilang tanpa jejak dan penggugat sudah melaporkan ke pihak kepolisian.

Persoalan sengketa tanah muncul ketika tergugat I yakni KG secara sengaja masuk dan menguasai bidang tanah milik penggugat padahal tergugat I tidak memiliki hak sama sekali untuk menguasai apalagi memanfaatkan bidang tanah yang menjadi objek sengketa. Keadaan semakin rumit ketika ditinjau penggugat didapati telah berdiri sebuah rumah bangunan semi permanen yang di buat oleh tergugat I dan oleh tergugat I dipasang papan nama yang mengklaim bahwa objek tanah yang disengketakan adalah miliknya dan di peroleh berdasarkan akta Notaris yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT WH.,

S.H, pada tanggal 1 Desember 1990. Dan kemudian tergugat I menegaskan bahwa rumah yang ia bangun pada bidang tanah yang menjadi objek sengketa didiami oleh tergugat II MY dan SM, sehingga tergugat I yakni tuan KG menegaskan bahwa yang mengurus keseharian rumah tergugat I dan mendirikan segala macam bangunan lainnya diatas bidang tanah yang bersengketa tersebut adalah tergugat II.

Hakim memutuskan bahwa jelas tergugat I dan II menyerobot tanah milik orang lain dan memasuki serta memanfaatkan bidang tanahnya tanpa izin, sehingga jelas perbuatan tersebut melawan hukum dan dalam putusannya memerintahkan tergugat I dan II untuk mengosongkan bidang tanah yang menjadi sengketa dan membatalkan akta Pengoperan Hak Notaris/PPAT WH., S.H, pada tanggal 1 Desember 1990 milik tergugat I batal dan tidak sah secara hukum karena tidak jelas dasar-dasar perbuatan hukumnya.

Persoalan tumpang tindih atau sengketa alas hak atas tanah sering kali menimpa suatu bidang tanah yang belum didaftarkan ke Kantor Pertanahan sehingga baik mengenai luasan tanah, batas-batas tanah sampai dengan siapa pemilik tanah yang sebenarnya belum mendapatkan kepastian hukum yang jelas, dan hal itulah yang menjadi sumber dari setiap permasalahan pertanahan yang timbul pada bidang tanah yang belum pernah terdaftar.

Hal tersebut diatas membuktikan bahwa masih banyak sekali kasus-kasus yang timbul mengenai alas hak atas tanah, hal ini timbul karena kurangnya pemahaman serta masih kurangnya kesadaran hukum akan pentingnya alas hak atas tanah sebagai dasar dari proses pendaftaran tanah nantinya, hal ini menjadi persoalan penting yang wajib menjadi urgensi khusus bagi pemerintah terkait agar administrasi mengenai pertanahan ditata menjadi lebih baik agar menimbulkan kepastian hukum yang jelas dan diharapkan dapat membawa kesejahteraan bagi banyak khalayak, banyak faktor tertentu yang menyebabkan masyarakat enggan berpartisipasi dalam program pendaftaran tanah namun menyesal atau kebingungan saat tanah yang dimilikinya mengalami sengketa ataupun tumpang tindih kepemilikan.

Terhadap bidang tanah yang telah terdaftar, masyarakat dapat mengecek status dan informasi dari bidang tanah yang terdaftar tersebut melalui bidang tanah yang terdaftar pada Kantor Pertanahan, namun apabila tanah tersebut belum pernah dilakukan pendaftaran tanah, maka dalam hal pembuktiannya akan menjadi sedikit lebih sulit karena memerlukan saksi-saksi tertentu untuk menguraikan pokok permasalahan yang ada sampai diketemukanlah kedudukan tanah berada pada penguasaan dan kepemilikan siapa.

Pengalihan tanah dengan menggunakan akta Pengoperan Hak memang sangat rawan sekali mengalami sengketa, sebab dalam proses peralihannya tidak dapat dilakukan upaya hukum tertentu, terlebih

Notaris tidak memiliki kewenangan untuk melakukan pembuktian materiil terhadap bidang tanah yang akan dialihkan. Notaris dalam menjalankan jabatannya membuat akta Pengoperan Hak untuk bidang tanah yang belum terdaftar hanya berwenang dan wajib memeriksa kebenaran formil dari surat-surat serta alas hak yang dimiliki oleh para penghadap yang akan dibuatkan aktanya.

Permasalahan mengenai tumpang tindih alas hak atas tanah sering kali menjadi persoalan penting yang sering kali menimpa masyarakat yang menguasai bidang tanah yang belum terdaftar. Sering kali bidang tanah yang menjadi sengketa diperjual belikan berulang-ulang oleh oknum yang tidak bertanggungjawab sehingga terhadap bidang tanah sengketa terdapat beberapa alas hak dengan kepemilikan orang yang berbeda-beda.

Konflik tanah kerap kali terjadi pada tanah yang belum didaftarkan kepemilikannya kepada Badan Pertanahan, hal tersebut akan sering kita jumpai pada tanah yang belum terdaftar dan masih kurangnya pemahaman masyarakat akan pentingnya pendaftaran tanah untuk dilakukan. Ketika terjadi konflik atau sengketa terhadap bidang tanah yang belum terdaftar, sejatinya yang harus mengambil tindakan tepat adalah perangkat Desa atau Aparatur pemerintah terendah untuk menengahi dan mengambil andil agar jangan sampai pihak yang bersengketa melakukan hal-hal yang tidak diinginkan. Adapun peran pemerintah desa dalam bentuk mendamaikan secara kekeluargaan,

mengajukan mediasi (adanya pihak ketiga sebagai mediator dalam menjalankan tugasnya menengahi dan menyelesaikan sengketa antara para pihak yang harus berada pada posisi netral dan tidak memihak dalam menyelesaikan sengketa, Ia harus mampu menjaga kepentingan para pihak yang bersengketa secara adil dan sama, sehingga menumbuhkan kepercayaan dari para pihak yang bersengketa.¹³

Ketika terdapat sengketa hak atas tanah, maka tiap-tiap dari pihak yang bersengketa pasti mengharapkan hasil yang sesuai dengan apa yang diharapkan, dan permasalahan dapat diselesaikan dengan perdamaian. Perdamaian adalah suatu persetujuan dimana kedua belah pihak dengan menyerahkan, menjanjikan atau menahan suatu barang, mengakhiri suatu sengketa yang sedang bergantung atau mencegah timbulnya suatu perkara, dan persetujuan perdamaian tidak sah melainkan harus dibuat secara tertulis dan bentuk penyelesaian sengketa yang dijalankan ini memiliki kelemahan, dimana tidak mengikat, bahkan kedua belah pihak yang telah setuju mengambil jalur damai pun kadang menggugat kembali karena merasa tidak adil, dan bentuk penyelesaian sengketa tanah ini pun tidak memiliki kepastian hukum.¹⁴

Berdasarkan pasal 2 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, penyelesaian

¹³Basyirah Mustarin, 'Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Bersertifikat Dan Tidak Bersertifikat', *Jurnal Al-Qadau*, Vol. 4 (2017), 42.

¹⁴Basyirah Mustarin.

sengketa atas tanah dapat diselesaikan dengan cara menguraikan riwayat dan akar permasalahan Sengketa, Konflik atau Perkara, kemudian membuat kebijakan strategis untuk menyelesaikan Sengketa, Konflik atau Perkara, agar tanah dapat dikuasai, dimiliki, dipergunakan dan dimanfaatkan oleh pemiliknya. Penyelesaian kasus kepemilikan tanah yang belum terdaftar dapat diselesaikan dengan upaya musyawarah, konsiliasi, arbitrase dan mediasi. Upaya-upaya tersebut merupakan langkah awal yang dapat dilakukan agar kasus sengketa pertanahan tidak makin membesar, namun penyelesaian permasalahan pertanahan ini tidak menutup kemungkinan di selesaikan dimuka persidangan jika upaya musyawarah, konsiliasi, arbitrase dan mediasi tidak menemukan titik terang. Namun kenyataannya, terhadap bidang-bidang tanah yang belum terdaftar, Badan Pertanahan Nasional (BPN) tidak dapat mengambil begitu banyak peran didalamnya karena status hak atas tanah belum terdapat pada objek bidang tanah yang disengketakan.

Seyogyanya, pada permasalahan sengketa bidang tanah yang belum terdaftar masyarakat sering kali mengalami kesulitan untuk mencari penegak hukum yang relevan untuk menyelesaikan permasalahan sengketa tanah. Hal ini dikarenakan pihak-pihak yang bersengketa merasa bahwa tanah yang dikuasai adalah benar berdasarkan alas hak yang dimiliki, dan penyelesaian sengketa terhadap tanah yang belum terdaftar menjadi sedikit lebih rumit karena

terkadang banyak pihak yang melakukan transaksi jual beli ataupun pemindahan kepemilikan tanah tidak berdasarkan asas tunai dan terang, hal ini mengakibatkan perangkat desa atau aparatur pemerintah terendah seperti RT dan atau RW tidak mengetahui jika bidang tanah yang dipersengketakan telah dilakukan jual beli pada pihak-pihak tertentu.

Sengketa alas hak sering kali membawa beberapa pihak dalam pusaran permasalahan, seperti halnya ketika yang bersengketa merupakan bidang tanah dengan alas hak Akta Pengoperan yang dibuat oleh Notaris, sering kali Notaris tersebut juga terseret dalam permasalahan dan menjadi turut tergugat, sejatinya Notaris tidak bertanggung jawab pada pembuktian materiil pada proses Pengoperan Hak tersebut, namun sering kali justru Notaris pula yang disalahkan.

Menurut Abdul Ghofur, tanggung jawab Notaris selaku Pejabat Umum yang berhubungan dengan kebenaran materiil terhadap akta yang dibuatnya, dibedakan menjadi empat poin, yakni :¹⁵

- a) Tanggung jawab Notaris secara perdata terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuatnya;
- b) Tanggung jawab Notaris secara pidana terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya;

¹⁵ Habib Adjie, *Meneropong Khasanah Notaris Dan PPAT Indonesia* (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2009), p. 43.

- c) Tanggung jawab Notaris berdasarkan Peraturan Jabatan Notaris (UUJN) terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya;
- d) Tanggung jawab Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan Kode Etik Notaris.

Dalam beberapa permasalahan sengketa tanah, sering kali Notaris dianggap sebagai pelaku turut serta, padahal Notaris tidak bertanggung jawab atas isi akta yang dibuatnya karena tiap-tiap perbuatan yang dituangkan pada akta autentik yang dibuat dihadapan Notaris adalah kehendak dan permintaan yang diuraikan oleh para penghadap secara sadar, dan Notaris hanya menuangkannya ke dalam bentuk akta autentik sebagai bukti bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum atas suatu objek tanah. Jadi jelas bahwa terhadap tumpang tindih alas hak atas tanah Notaris tidak turut serta didalamnya kecuali memang Notaris tersebut secara sadar dan sengaja melakukan kerja sama dengan seseorang untuk membuat surat lainnya seolah-olah benar dan di tujukan untuk menguntungkan suatu pihak.

Terhadap bidang tanah yang belum terdaftar memang masih sering kali menjadi persoalan, keadaan tanah yang belum terdaftar tidak dapat membawa pemerintah selaku pihak ketiga berperan besar dalam hal pembuktian siapa pemilik tanah yang sebenarnya. Persoalan-persoalan ini sering kali terjadi sebab pada bidang tanah yang belum terdaftar, tidak bisa dipastikan siapa pemilik sebenarnya,

bagaimana batas-batasnya, berapa luasan tanah sampai akan di peruntukan apa tanah tersebut.

Hal ini menjadi beban pekerjaan bagi pemerintah khususnya dalam menjamin kepastian dan perlindungan hukum terhadap pemilik hak atas tanah. Oleh sebab itu, permasalahan tumpang tindih alas hak atas tanah tidak dapat dipandang sebelah mata karena bisa menghilangkan hak seseorang, pemerintah terkait harusnya lebih jeli dalam menyikapi persoalan ini dengan upaya meningkatkan minat masyarakat untuk melakukan pendaftaran tanah yang dikuasai agar bidang-bidang tanah yang ada terjamin kepastian hukumnya.

Berdasarkan uraian mengenai rentannya penguasaan tanah yang hanya didasari dengan alas hak atas tanah yang belum pernah didaftarkan, sehingga rawan menimbulkan konflik serta tumpang tindih alas hak penguasaan tanah sehingga permasalahan tersebut memiliki urgensi dan perhatian khusus maka berdasarkan uraian itulah penulis tertarik untuk meneliti permasalahan tersebut dengan judul penelitian **“PENYELESAIAN HUKUM TERHADAP AKTA NOTARIS TENTANG PENGOPERAN HAK ATAS TANAH YANG TUMPANG TINDIH DENGAN ALAS HAK LAINNYA”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka rumusan masalah yang akan dibahas dalam Tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana kekuatan hukum penguasaan dan kepemilikan tanah dengan alas hak berupa akta autentik yang dibuat oleh Notaris?
2. Bagaimana tanggung jawab hukum Notaris jika akta autentik yang dibuatnya termasuk dalam sengketa tumpang tindih alas hak atas tanah ?
3. Bagaimanakah pembuktian dan penyelesaian hukum terhadap sengketa tumpang tindih alas hak atas tanah?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini, yakni :

1. Untuk menganalisis mengenai kekuatan hukum penguasaan dan kepemilikan tanah dengan alas hak berupa akta autentik yang dibuat oleh Notaris.
2. Untuk menganalisis mengenai tanggung jawab hukum Notaris jika akta autentik yang di buatnya termasuk dalam sengketa tumpang tindih alas hak atas tanah.
3. Untuk menganalisis dan menemukan penyelesaian hukum terhadap sengketa tumpang tindih alas hak atas tanah.

D. Manfaat Penelitian

Penulisan Tesis ini diharapkan dapat bermanfaat untuk :

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat ilmu pengetahuan untuk civitas akademika dalam bidang hukum

Perdata Administrasi dan terkhusus dalam bidang Hukum Agraria, sebab pendaftaran tanah merupakan hal penting yang nantinya menunjang kesejahteraan masyarakat.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat ilmu pengetahuan bagi para praktisi hukum seperti Notaris dan PPAT, Pejabat Instansi Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dan lainnya

E. Kerangka Teori

Berdasarkan berbagai pandangan dan rumusan dari landasan teori, penulis menggunakan rumusan pandangan para ahli (*doktrin*) sebagai patokan untuk menjawab permasalahan yang terkait dalam penulisan penelitian ini, adapun teori yang penulis gunakan adalah sebagai berikut:

1. Grand Theory

Teori Kepastian hukum, menurut Mochtar Kusumaatmadja menyatakan bahwa untuk mencapai ketertiban diusahakan adanya kepastian hukum dalam pergaulan manusia dimasyarakat, karena tidak mungkin manusia dapat mengembangkan bakat dan kemampuan yang diberikan Tuhan kepadanya secara optimal tanpa adanya kepastian hukum dan ketertiban. Indonesia adalah Negara hukum, demikian ketentuan dalam Pasal ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, yang dapat

mengandung makna bahwa dalam penegakan hukum terdapat tiga unsur yang harus diperhatikan, yaitu :kepastian hukum, kemanfaatan, dan keadilan. Dalam hal kepastian hukum ini menurut Teubner, hukum yang dapat memuaskan semua pihak adalah hukum yang responsif dan hukum yang responsif hanya lahir dari jika ada demokratisasi legislasi. Tanpa demokrasi (partisipasi masyarakat) dalam proses legislasi hasilnya tidak akan pernah melahirkan hukum yang mandiri. Hukum hanya sebagai legitimasi keinginan pemerintah, dalam kondisi seperti itu ada tindakan pemerintah dianggap bertentangan dengan hukum. Kepentingan-kepentingan masyarakat menjadi terabaikan karena hukum bersifat mandiri karena makna-maknanya mengacu pada dirinya sendiri (keadilan, kepastian, kemanfaatan).¹⁶

Menurut Gustav Radbruch, terdapat dua macam pengertian kepastian hukum yaitu kepastian hukum oleh hukum dan kepastian hukum dalam atau dari hukum. Hukum yang berhasil menjamin banyak kepastian hukum dalam masyarakat adalah hukum yang berguna. Kepastian hukum oleh karena hukum memberi tugas hukum yang lain, yaitu keadilan hukum serta hukum harus tetap berguna. Sedangkan kepastian hukum dalam hukum tercapai apabila hukum tersebut sebanyak-banyaknya dalam undang-undang. Dalam undang-undang tersebut terdapat ketentuan-ketentuan yang bertentangan (undang-undang berdasarkan suatu sistem yang logis dan praktis). Undang-

¹⁶ Mochtar Kusumaatmadja, *Pengantar Ilmu Hukum, Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum* (Bandung: Alumni, 2000), p. 15.

Undang dibuat berdasarkan *rechstwekelijkheid* (keadaan hukum yang sungguh) dan dalam undang-undang tersebut tidak terdapat istilah-istilah yang dapat difatsirkan secara berlain-lainan.¹⁷

Dengan adanya kepastian hukum, masyarakat akan mengetahui kejelasan akan hak dan kewajiban menurut hukum. Tanpa ada kepastian hukum maka orang tidak mengetahui apa yang harus diperbuat, tidak mengetahui perbuatannya benar atau salah, dilarang atau tidak dilarang oleh hukum. Kepastian hukum ini dapat diwujudkan melalui penormaan yang baik dan jelas dalam suatu Undang-Undang dan akan jelas pula penerapannya. Dengan kata lain kepastian hukum itu berarti tepat hukumnya, subjeknya dan objeknya serta ancaman hukumannya. Teori kepastian hukum digunakan untuk menjawab rumusan masalah mengenai kepastian hukum dalam penguasaan tanah negara secara tidak langsung yang di miliki oleh masyarakat. Penguasaan dan pemilikan tanah dengan alas hak dasar yakni akta autentik harusnya dilanjutkan dengan kegiatan pendaftaran tanah agar mendapatkan alat bukti hak yang makin kuat dan sempurna. Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif bukan sosiologi. Kepastian Hukum secara Normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara pasti dan Logis. Kepastian Hukum

¹⁷ Teguh Prasetyo & Abdul Halim Barkatullah, *Filsafat, Teori, Dan Ilmu Hukum* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012), p. 317.

sebagai salah satu tujuan hukum dan dapat dikatakan upaya mewujudkan keadilan. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan dan penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan. Adanya kepastian hukum setiap orang dapat memperkirakan apa yang akan terjadi jika melakukan tindakan hukum itu, kepastian sangat diperlukan untuk mewujudkan keadilan. Kepastian salah satu ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang.¹⁸

2. *Middle Theory*

Teori Kemanfaatan Hukum, aliran Utilitarianisme mempunyai pandangan bahwa tujuan hukum adalah memberikan kemanfaatan kepada sebanyak-banyaknya orang. Kemanfaatan disini diartikan sebagai kebahagiaan (*happines*), sehingga penilaian terhadap baik-buruk atau adil-tidaknya suatu hukum bergantung kepada apakah hukum itu memberikan kebahagiaan kepada manusia atau tidak. Dengan demikian berarti bahwa setiap penyusunan produk hukum (peraturan perundang-undangan) seharusnya senantiasa memperhatikan tujuan hukum yaitu untuk memberikan kebahagiaan sebanyak-banyaknya bagi masyarakat. Kemanfaatan merupakan hal yang paling utama didalam sebuah tujuan hukum, mengenai

¹⁸ Cst Kansil, *Kamus Istilah Hukum* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2009), p. 385.

pembahasan tujuan hukum terlebih dahulu diketahui apakah yang diartikan dengan tujuannya sendiri dan yang mempunyai tujuan hanyalah manusia akan tetapi hukum bukanlah tujuan manusia, hukum hanyalah salah satu alat untuk mencapai tujuan dalam hidup bermasyarakat dan bernegara. Tujuan hukum bisa terlihat dalam fungsinya sebagai fungsi perlindungan kepentingan manusia, hukum mempunyai sasaran yang hendak dicapai.¹⁹

Terkait kemanfaatan hukum ini menurut teori utilistis, ingin menjamin kebahagiaan yang terkesan bagi manusia dalam jumlah yang sebanyak-banyaknya. Pada hakekatnya menurut teori ini bertujuan hukum adalah manfaat dalam menghasilkan kesenangan atau kebahagiaan yang terbesar bagi jumlah orang yang banyak. Pengamat teori ini adalah Jeremy Benthan, teori berat sebelah sehingga Utrecht dalam menanggapi teori ini mengemukakan tiga hal yaitu:²⁰

- a) Tidak memberikan tempat untuk mempertimbangkan seadil-adilnya hal-hal yang kongkret.
- b) Hanya memperhatikan hal-hal yang berfaedah dan karena itu isinya bersifat umum.
- c) Sangat individualistis dan tidak memberi pada perasaan hukum seorang.

¹⁹ Said Sampara, *Pengantar Ilmu Hukum* (Yogyakarta: Total Media, 2011), p. 40.

²⁰ Muhammad Ridwansyah, 'Mewujudkan Keadilan, Kepastian Dan Kemanfaatan Hukum Dalam Qanun Bendera Dan Lambang Aceh', *Jurnal Konstitusi*, Volume 13, (2016), 291 (p. 291).

Pada dasarnya kemanfaatan hukum menurut Utrecht, bahwa hukum menjamin adanya kepastian hukum dalam pergaulan manusia. Anggapan Utrecht ini didasarkan atas anggapan Vanikan bahwa hukum untuk menjaga kepentingan tiap manusia supaya kepentingan itu tidak dapat diganggu (mengandung pertimbangan kepentingan mana yang lebih besar dari pada yang lain). Menurut Mochtar Kusumaatmadja dalam Sudikno Mertokusumo tujuan pokok dan pertama dari hukum adalah ketertiban, kebutuhan, akan ketertiban ini merupakan syarat pokok (fundamental) bagi adanya suatu masyarakat manusia yang teratur. Tujuan lain dari hukum adalah tercapainya keadilan yang berbeda-beda isi dan ukurannya menurut masyarakat dan zamannya. Menurut Schuit telah memperinci ciri-ciri keadaan tertib sebagai berikut dapat diperkirakan, kerjasama, pengendalian kekerasan, kesesuaian, langgeng, mantap, berjenjang, ketaatan, tanpa perselisihan keseragaman, kebersamaan, suruhan, keberurutan, corak lahir, dan tersusun.²¹

3. *Applied Theory*

Teori Pendaftaran Tanah, Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan secara terus-menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan-keterangan tertentu mengenai tanah-tanah tertentu, yang ada diwilayah-wilayah tertentu dengan tujuan tertentu untuk kemudian diproses/diperoleh, disimpan, dan disajikan dalam

²¹ Surojo Wignyodipuro, *Pengantar Ilmu Hukum* (Jakarta: Gunung Agung, 1983), p. 45.

rangka memenuhi tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah tersebut. Proses penyelenggaraan pendaftaran tanah berguna untuk kepentingan memberikan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah. Pihak yang dimaksud berkepentingan diatas adalah:²²

- a) Kepentingan Pemegang Hak Atas Tanah, agar ia dapat dengan mudah membuktikan bahwa ialah yang berhak atas tanah yang bersangkutan. Contoh: dengan pendaftaran tanah maka akan diterbitkan surat tanda bukti hak berupa Sertifikat.
- b) Kepentingan Pihak Lain, maksudnya adalah kepentingan bagi calon pembeli dan calon kreditur, agar mereka dapat dengan mudah memperoleh data yang dapat dipercayai kebenarannya. Contoh: karena administrasi dikantor Pertanahan terbuka untuk umum, jadi siapapun yang berkepentingan bisa meminta Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT).

Ketentuan dalam pasal 19 ayat (1) UUPA, menentukan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Dari ketentuan tersebut dapat diketahui bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan oleh pemerintah guna memberikan kepastian hukum

²² Mochtar Kusumaatmadja, p. 20.

mengenai hak-hak atas tanah yang ada diseluruh wilayah negara Republik Indonesia. Sebelum berlakunya UUPA pendaftaran tanah hanya ditujukan bagi tanah-tanah tertentu yang tunduk pada hukum barat, misalnya hak *eigendom*, hak *erfpacht*, dan hak *opstal*. Pendaftaran tanah ini dikenal dengan *Rechtkadaster*. Adapun bagi tanah-tanah yang tunduk pada hukum adat misalnya, tanah yasan, tanah gogolan tidak dilakukan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah yang dilakukan atas tanah-tanah bekas hak adat tidak dilakukan semata-mata untuk memperoleh kepastian hukum, akan tetapi juga untuk menentukan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah, yang dikenal dengan *Fiscal kadaster*. Pendaftaran tanah untuk keperluan pajak tidak ditandai dengan tanda bukti hak berupa Sertifikat tanah, melainkan berupa pipil, girik atau pethok.²³

Dalam pendaftaran tanah, terdapat sistem pendaftaran tanah yang diterapkan suatu negara didasarkan pada asas hukum yang dianut oleh negara tersebut dalam mengalihkan hak atas tanah. Ada dua macam asas hukum dalam penguasaan tanah yaitu asas itikad baik yang artinya orang yang memperoleh suatu hak dengan itikad baik akan menjadi pemegang hak yang sah menurut hukum, dan asas yang lainnya adalah asas *nemo plus iuris* yang artinya orang tidak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya. Keduanya memiliki sistem publikasi yang berbeda, dalam asas itikad baik, menganut asas

²³ Hartanto, p. 75.

publikasi positif, sedangkan dalam asas *nemo plus iuris* menganut sistem publikasi negatif. Didunia ini, tidak ada satu pun negara yang menganut asas publisitas tersebut secara murni, karena keduanya memiliki kelebihan dan kekurangan masing-masing.²⁴

Sistem publikasi negatif digunakan untuk melindungi pemegang hak yang sebenarnya, sehingga pemegang hak yang sebenarnya akan selalu dapat menuntut kembali haknya yang terdaftar atas nama siapapun. Pada sistem publikasi negatif, sertifikat yang dikeluarkan merupakan tanda bukti hak atas tanah yang kuat. Hal ini berarti semua keterangan yang terdapat didalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar oleh Hakim, selama tidak dibuktikan sebaliknya dengan menggunakan alat pembuktian yang lain. Dalam sistem publikasi negatif negara hanya secara pasif menerima apa yang dinyatakan oleh pihak yang meminta pendaftaran, sehingga setiap saat dapat digugat oleh orang yang merasa lebih berhak atas tanah tersebut. Sedangkan dalam pendaftaran tanah dengan sistem positif, negara menjamin kebenaran data yang disajikan dalam buku tanah dan sertifikat hak atas tanah. Apabila pemegang hak atas tanah kehilangan haknya, maka ia dapat menuntut kembali haknya. Apabila kesalahan terjadi pada saat pendaftaran akibat kesalahan pejabat pendaftaran, maka orang yang kehilangan hak atas tanah tersebut dapat menuntut ganti kerugian berupa uang, sedangkan

²⁴Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya* (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), p. 117.

sertifikat sebagai alat bukti hak atas tanah tidak dapat dibatalkan, mengingat data dan keterangan yang tercantum didalamnya dianggap telah pasti dan benar.²⁵

Tidak ada negara yang benar-benar menerapkan sistem pendaftaran tanah dengan murni, seperti halnya Indonesia, yang menjalankan sistem publikasi negatif yang tidak murni, dalam artian negatif bertendensi positif. Artinya, pemegang hak atas tanah yang memiliki alat bukti sertifikat tanah, sewaktu-waktu dapat kehilangan haknya apabila ada pihak lain yang bisa membuktikan kepemilikannya, dan pembuktiannya dilakukan melalui sidang Pengadilan, akibatnya sertifikat akan dapat dibatalkan. Pendaftaran tanah dengan sistem publikasi negatif tidak memberikan kepastian hukum kepada orang yang terdaftar sebagai pemegang hak karena negara tidak menjamin kebenaran catatan yang disajikan. Berbeda halnya dengan pendaftaran tanah berdasarkan Sistem Publikasi positif, orang yang terdaftar sebagai pemegang hak atas tanah tidak dapat diganggu gugat haknya. Dalam sistem ini negara menjamin pendaftaran tanah yang sudah dilakukan adalah benar. Konsekuensinya proses pendaftaran tanah harus dilakukan dengan benar dan diteliti bahwa pemohon pendaftaran tanah adalah orang yang benar-benar berhak atas tanah yang didaftarkan.²⁶

F. Kerangka Konsep

²⁵ Adrian Sutedi, p. 118.

²⁶ Adrian Sutedi, p. 119.

1. Akta Autentik adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang yang dibuat oleh atau dihadapan seorang Pejabat Umum yang berwenang untuk membuatnya ditempat dimana akta itu dibuat.²⁷
2. Alas Hak adalah bukti penguasaan atas tanah secara yuridis dan dapat berupa alat-alat bukti yang menetapkan atau menerangkan adanya hubungan hukum antara tanah dengan yang mempunyai tanah, dapat juga berupa riwayat pemilikan tanah yang pernah diterbitkan oleh Pejabat Pemerintah sebelumnya maupun bukti pengakuan dari Pejabat yang berwenang.²⁸
3. Tumpang tindih alas hak adalah problematika hukum dimana terdapat dua bukti alas hak atas tanah diatas satu bidang tanah dan menjadi sumber permasalahan dari pihak yang bersengketa. Tumpang tindih hak atau Sertifikat hak atas tanah yang salah satu alas haknya jelas terdapat kesalahan.²⁹
4. Sengketa tanah adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas.³⁰
5. Pendaftaran Tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah, meliputi kepastian hukum atas obyek bidang

²⁷Subekti, *Hukum Pembuktian* (Jakarta: Pradnya Paramita, 2010), p. 26.

²⁸Rahim Lubis Yamin Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah* (Bandung: Mandar Maju, 2012), p. 32.

²⁹Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, 2016.

³⁰Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

tanah (obyek hak), kepastian hukum atas subyek haknya (subyek hak), dan kepastian hukum atas jenis hak atas tanahnya. Selain memberikan kepastian hukum, pendaftaran tanah (*recht kadaster*) juga memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah.

G. Metode Penelitian

Metode merupakan jalan atau cara yang ilmiah untuk mengetahui sesuatu dengan menggunakan cara-cara yang sistematis, dimana metode tersebut menyangkut cara kerja untuk memahami objek yang menjadi sasaran ilmu yang bersangkutan. Menurut kebiasaan, metode dapat dirumuskan sebagai suatu tipe kemungkinan yang digunakan dalam penelitian dan penilaian, suatu teknik umum bagi ilmu pengetahuan dan suatu cara tertentu untuk melaksanakan suatu prosedur. Metode pada hakekatnya memberikan pedoman, tentang cara-cara seseorang ilmuwan mempelajari, menganalisa dan memahami persoalan yang dihadapinya.³¹

1. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang dipakai oleh penulis dalam penulisan tesis ini adalah dengan menggunakan tipe Penelitian Yuridis Normatif. Penelitian Yuridis Normatif yaitu penelitian hukum

³¹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 1986), p. 10.

yang mempergunakan sumber data Sekunder seperti asas-asas dan doktrin-doktrin dalam ilmu hukum.³²

2. Pendekatan Masalah Penelitian

a. Pendekatan Undang-Undang (*statute approach*)

Pendekatan Undang-Undang dilakukan dengan menelaah semua Undang-Undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Pendekatan Perundang-Undangan dalam penelitian hukum normatif memiliki kegunaan baik secara praktis maupun akademis.³³

b. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

Pendekatan konseptual beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang didalam ilmu hukum, dengan mempelajari pandang-pandangan dan doktrin-doktrin didalam ilmu hukum, peneliti akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum relevan dengan isu yang dihadapi. Pemahaman akan pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin tersebut merupakan sandaran bagi peneliti dalam membangun suatu argumentasi hukum dalam memecahkan isu yang dihadapi.

c. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

³²Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), p. 24.

³³Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana, 2012), p. 93.

Pendekatan Kasus (*case approach*) adalah salah satu jenis pendekatan dalam penelitian hukum normatif yang peneliti mencoba membangun argumentasi hukum dalam perspektif kasus konkrit yang terjadi dilapangan, tentunya kasus tersebut erat kaitannya dengan kasus atau peristiwa hukum yang terjadi di lapangan. Untuk itu biasanya jenis pendekatan ini tujuannya adalah untuk mencari nilai kebenaran serta jalan keluar terbaik terhadap peristiwa hukum yang terjadi sesuai dengan prinsip-prinsip keadilan. Pendekatan ini dilakukan dengan melakukan telaah pada kasus-kasus yang berkaitan dengan isu hukum yang dihadapi. Kasus-kasus yang ditelaah merupakan kasus yang telah memperoleh putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap. Hal pokok yang dikaji pada setiap putusan tersebut adalah pertimbangan hakim untuk sampai pada suatu keputusan sehingga dapat digunakan sebagai argumentasi dalam memecahkan isu hukum yang dihadapi.³⁴

d. Pendekatan Filsafat Hukum (*Legal Philosophical Approach*)

Pendekatan Filsafat digunakan untuk menganalisis persoalan hukum secara menyeluruh, spekulatif tetapi mendasar.³⁵

Pendekatan Filsafat digunakan sebagai teknik penentuan alur

³⁴ C.F.G Sunaryati Hartono, *Penelitian Hukum Di Indonesia Pada Akhir Abad Ke-20* (Bandung: Alumni, 2006), p. 139.

³⁵ Sidharta Jujun S. Suriasumantri, *Pokok-Pokok Filsafat Hukum* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 1995), p. 6.

berfikir yang menguraikan permasalahan dengan terstruktur dan abstraksi.

3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum

Sesuai dengan permasalahan yang akan digunakan penulis, maka sumber bahan hukum penelitian yang digunakan adalah bahan hukum Sekunder. Kegunaan Bahan Hukum Sekunder adalah memberikan kepada peneliti semacam petunjuk kearah mana peneliti melangkah, bahan hukum sekunder dapat digunakan sebagai panduan berfikir dalam menyusun argumentasi yang akan diajukan dalam persidangan dan atau memberikan pendapat hukum.³⁶

Bahan Hukum Sekunder, diperoleh melalui penelitian kepustakaan. Data sekunder terdiri dari:³⁷

1) Bahan Hukum Primer, Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mengikat karena dikeluarkan oleh pemerintah yang sumbernya telah diatur dan bersifat mengikat atau fakultatif, seperti peraturan Perundang-Undangan, yurisprudensi dan traktat. Dan dalam penulisan ini meliputi:

a. Norma dasar atas kaidah dasar yaitu Pancasila dan UUD 1945;

³⁶ Jujun S. Suriasumantri, p. 6.

³⁷ Zainudin Ali, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), p. 23.

- b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria;
 - c. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;
 - d. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
 - e. Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.
- 2) Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang memberi penjelasan terhadap bahan hukum primer, antara lain berupa penelitian dan penulisan di bidang hukum yang diperoleh dari literature hukum antara lain: Buku, Jurnal, Majalah, Internet, Tesis.
- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan, petunjuk, serta untuk membantu memahami istilah yang digunakan dalam penelitian terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus, ensiklopedia, dan sebagainya.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Pengumpulan data dilakukan melalui penelitian Pustaka (*library research*). Penelitian Pustaka (*Library*

Research) adalah Data Kepustakaan yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan yang bersumber dari peraturan Perundang-Undangan, buku-buku, dokumen resmi, publikasi, dan hasil penelitian.³⁸

5. Teknik Analisis Bahan Hukum

Teknik analisis bahan hukum pada penelitian hukum pada dasarnya adalah teknik yang digunakan untuk melakukan penemuan hukum dalam proses penelitian hukum. Penelitian ini menggunakan Deskriptif Analisis yaitu menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan.³⁹

6. Teknik Penarikan Kesimpulan

Kesimpulan merupakan kristalisasi dari fakta dan analisis yang telah dilakukan dengan menggunakan kerangka pemikiran.⁴⁰ Maka dari itu kesimpulan dari perumusan masalah dalam penelitian ini lebih menekankan kepada bagaimana sebuah hasil penelitian yang menjadi poin utama dalam penelitian ini dapat menunjukkan hasil jawaban rumusan masalah dengan lebih jelas. Adapun

³⁸ Zainuddin Ali, p. 107.

³⁹Ronny Hanitijo, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1988), p. 35.

⁴⁰Ronny Hanitijo, p. 177.

penulisan ini menarik kesimpulan secara deduktif, yakni proses pengambilan kesimpulan dari data-data yang bersifat umum ke data-data yang bersifat khusus.⁴¹

⁴¹ Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum* (Bandung: Mandar Maju, 2008), p. 35.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-buku:

- Aartje Tehupeiory, *Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia* (Jakarta: Penerbit Raih Asa Sukses, 2012)
- Abdul Ghofur Ansori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia* (Yogyakarta: UII Press, 2016)
- Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum* (Malang: Bayu Media Publishing, 2007)
- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya* (Jakarta: Sinar Grafika, 2014)
- Ali Achmad Chomzah, *Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah* (Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher, 2003)
- Aloysius Mudjiyono, *Penyidikan Tindak Pidana Kasus Tanah Dan Bangunan* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013)
- Badan Pertanahan Nasional, *Profil Penilaian Tanah Dan Lembaga Penilai Tanah Berlisensi Pusat Hukum Dan Humas BPN* (Jakarta, 2011)
- Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum* (Bandung: Mandar Maju, 2008)
- Bernhard Limbong, *Konflik Pertanahan* (Jakarta: Margaretha Pustaka, 2012)
- , *Politik Hukum Pertanahan* (Jakarta: Margaretha Pustaka, 2014)
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia; Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Djambatan, 2005)
- , *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional* (Jakarta: Universitas Trisakti, 2002)
- C.F.G Sunaryati Hartono, *Penelitian Hukum Di Indonesia Pada Akhir Abad Ke-20* (Bandung: Alumni, 2006)
- Cst Kansil, *Kamus Istilah Hukum* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2009)
- Ghansam Anand, *Karakteristik Jabatan Notaris Di Indonesia* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2018)
- Gunawan Wiradi, *Reforma Agraria: Perjalanan Yang Belum Berakhir*

- (Jakarta: KPA, 2000)
- H.Salim HS, *Peraturan Jabatan Notaris* (Jakarta: Sinar Grafika, 2018)
- , *Teknik Pembuatan Akta Satu* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2015)
- Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia* (Jakarta: Refika Aditama, 2008)
- , *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris* (Bandung: Refika Aditama, 2008)
- Habib Ajie, *Sanksi Perdata Dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik* (Bandung: Refika Aditama, 2009)
- Habib Adjie, *Meneropong Khasanah Notaris Dan PPAT Indonesia* (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2009)
- J.Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan, Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya* (Surabaya: Penerbit LaksBang Justitia, 2014)
- Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia* (Surabaya: Arloka, 2003)
- Jujun S. Suriasumantri, Sidharta, *Pokok-Pokok Filsafat Hukum* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 1995)
- Kementerian ATR/BPN, *Penanganan Sengketa Konflik Perkara Pertanahan* (Jakarta: DIRJEN Penanganan Masalah Agraria Pemanfaatan Ruang dan Tanah, 2020)
- Kussunarjatin, *Hukum Acara Perdata Pemeriksaan Perkara Perdata* (Bandung: Alumni, 2007)
- Liliana Tedjosaputro, *Etika Profesi Notaris Dalam Penegakan Hukum Pidana* (Yogyakarta: PT. Bayu Indra Grafika, 1995)
- Lumban Tobing, G.H.S, *Peraturan Jabatan Notaris* (Jakarta: ERLANGGA, 1999)
- Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1988)
- Mochtar Kusumaatmadja, *Pengantar Ilmu Hukum, Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum* (Bandung: Alumni, 2000)
- Muhammad Yamin Lubis & Abdul Rahim Lubis, *Kepemilikan Properti Di*

- Indonesia Termasuk Kepemilikan Rumah Oleh Orang Asing* (Bandung: Mandar Maju, 2013)
- Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah* (Bandung: Alumni, 1991)
- Oemar Moechthar, *Dasar-Dasar Teknik Pembuatan Akta* (Surabaya: Airlangga University Press, 2017)
- Paringan Efendi, *Hukum Agraria Indonesia* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1999)
- Perangin Effendi, *Pertanyaan Dan Jawaban Tentang Hukum Agraria* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1986)
- Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional*, 2016
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana, 2012)
- R. Soegando Notodisoejo, *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan* (Jakarta: CV. Rajawal, 1982)
- Roesnantiti Prayitno, *Tugas Dan Tanggung Jawab Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah* (Jakarta: Media Notariat INI, 1989)
- Said Sampara, *Pengantar Ilmu Hukum* (Yogyakarta: Total Media, 2011)
- Urip Santoso, *Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah* (Jakarta: Kencana, 2005)
- Setiyono, Dinda Keumala &, *Tip Hukum Praktis* (Jakarta: Penerbit Raih Asa Sukses, 2009)
- Soedharyo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah* (Jakarta: Sinar Grafika, 1993)
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 1986)
- Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia* (Surabaya: Arkola, 2003)
- Imam Soetiknyo, *Proses Terjadinya UUPA* (Yogyakarta: Gajah Mada University, 2008)
- Sri Mamudji, *Pengantar Mediasi* (Surabaya: Bahan Pelatihan Mediator, 2004)
- Subekti, *Hukum Pembuktian* (Jakarta: Pradnya Paramita, 2010)

- Supriadi, *Hukum Agraria* (Jakarta: Sinar Grafika, 2009)
- Sutrisno & Wiwin Yulianingsih, *Etika Dan Profesi Hukum* (Yogyakarta: Penerbit Andi, 2016)
- Syarief, Elza, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Peradilan Khusus Pertanahan* (Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia, 2010)
- Tan Thong Kie, *Studi Notariat Dan Serba-Serbi Praktek Notaris* (Jakarta: PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, 2007)
- Teguh Prasetyo & Abdul Halim Barkatullah, *Filsafat, Teori, Dan Ilmu Hukum* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012)
- Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah* (Jakarta: Penerbit Kencana, 2015)
- Wignyodipuro, Surojo, *Pengantar Ilmu Hukum* (Jakarta: Gunung Agung, 1983)
- Yamin Lubis & Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah* (Bandung: Mandar Maju, 2012)
- Yamin Lubis, Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah* (Bandung: Mandar Maju, 2012)
- Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2009)
- Zainudin Ali, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2013)
- Perundang-Undangan:**
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 Tentang Peradilan Umum
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan
- Keputusan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2005 tentang standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan dilingkungan BPN
- Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.*

Jurnal:

- Abdulloh, 'Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta Yang Berkaitan Dengan Konteks Pendaftaran Tanah', *Jurnal Hukum*, 2016, 2
- Arivan Amir, 'Pengalihan Hak Penguasaan Atas Tanah Menurut UUPA Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Pertama Kali', *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, Volume 8, (2019), 61
- Anika Selaka Murfini, 'Tinjauan Hukum Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Melalui Ajudikasi', *Jurnal Hukum*, 2014, 4
- Basyirah Mustarin, 'Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Bersertifikat Dan Tidak Bersertifikat', *Jurnal Al-Qadau*, Vol. 4 (2017), 42
- Benedicta Putri Dumatubun, 'Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali Dalam Rangka Memberikan Jaminan Kepastian Hukum', *Jurnal Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Atma Jaya Yogyakarta*, 2016, 1
- Caesar Noor Ivan, 'Implikasi Hukum Dihapuskannya Surat Keterangan Tanah Dalam Sistem Pendaftaran Tanah Pertama Kali', *Jurnal Hukum Perspektif*, Volume 23 (2018), 27
- Christiana Sri Murni, 'Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat', *Lex Llibrum*, 2018, 681
- Christin Sasauw, 'Tinjauan Yuridis Tentang Kekuatan Mengikat Suatu Akta Notaris', *Jurnal Lex Privatum*, Vol. III/N (2015), 100
- Eko Adi Susanto, 'Pertanggung Jawaban Pidana Yang Memakai Surat Palsu', *Jurnal Daulat Hukum*, Vol. 1. No.ISSN: 2614-560X (2018), 2
- Farida Patittingi, 'Penegakan Hukum Di Bidang Pertanahan, Suatu Tinjauan Teoritik', *Jurnal Amanagappa*, Volume 16 N (2008), 337
- I Wayan Eka Darma Putra, 'Dasar Pembagian Kewenangan Notaris Dan PPAT Dalam Bidang Pertanahan', *Jurnal Hukum Rechtidee*, Vol. 13, N (2018), 45
- Kunni Afifah, 'Tanggungjawab Dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris Secara Perdata Terhadap Akta Yang Di Buatnya', *Jurnal Lex Renaissance*, No. 1 VOL. (2017), 152
- Layyin Mahfiana, 'Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Kabupaten Ponorogo', *Jurnal Kodifikasi*, Volume 7 N (2013), 84

- Made Oka Cahyadi Wiguna, 'Peluang Penyelesaian Sengketa Perdata Tanah Melalui Alternative Dispute Resolution Dengan Asas-Asas Perjanjian Di Dalamnya', *Jurnal Hukum & Pembangunan*, VOL 48 No.506-520 ISSN: 0125-9687, E-ISSN: 2503-1465 (2018), 508
- Mudjiono, 'Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Indonesia Melalui Revitalisasi Fungsi Badan Peradilan', *JURNAL HUKUM*, NO. 3 VOL. (2007), 464
- Muhammad Ridwansyah, 'Mewujudkan Keadilan, Kepastian Dan Kemanfaatan Hukum Dalam Qanun Bendera Dan Lambang Aceh', *Jurnal Konstitusi*, Volume 13, (2016), 291
- Mulyadi & Satino, 'Penyelesaian Sengketa Sertifikat Kepemilikan Ganda', *Jurnal Yuridis*, Vol. 6 No. (2019), 153
- Mulyani Zulaeha, 'Mediasi Interest Based Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah', *KERTHA PATRIKA*, Volume 38, (2016), 160
- Muyassar, 'Pertanggungjawaban Hukum Notaris Terhadap Pengingkaran Akta Jual Beli Tanah Bersertifikat Oleh Pihak Yang Di Rugikan', *Syiah Kuala Law Journal*, 3 (2019), 149
- Nevey Varida Ariani, 'Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis Di Luar Pengadilan', *Jurnal Rechtsvinding Media Pembinaan Hukum Nasional*, VOL 1 Nomo (2012), 278
- Nia Kurniati, 'Mediasi Arbitrase Untuk Penyelesaian Sengketa Tanah', *Sosiohumaniora*, Volume 18 (2016), 207
- Ningrum, Herlina Ratna Sambawa, 'Analisis Hukum Sistem Penyelesaian Sengketa Atas Tanah Berbasis Keadilan', *Jurnal Pembaharuan Hukum*, I (2014), 220
- Putri Gracia Lempoy, 'Kajian Hukum Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat Yang Diduduki Seseorang Menurut Pasal 1963 KUHPperdata', *Jurnal Hukum Lex Crimen*, Vol. VI / (2017), 99
- Rahmad Hendra, 'Tanggungjawab Notaris Terhadap Akta Autentik Yang Penghadapnya Mempergunakan Identitas Palsu', *Jurnal Ilmu Hukum*, VOLUME 3 N (2018), 4
- Sari, I Gusti Agung Dhenita, 'Kewenangan Notaris Dan PPAAt Dalam Proses Pemberian HGB Atas Tanah Hak Milik', *Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan*, 1 : 41 58 ISSN : 2502-8960 I e-I SS N : 2502-7573, 2018, 42
- Supriyanto, 'Implementasi Kebijakan Pertanahan Nasional', *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol. 8 No. (2008), 222

Rosmidah, 'Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia', *Inovatif: Jurnal Ilmu Hukum*, 2013, 63

Umiyati, 'Penyelesaian Sengketa Batas Tanah Yang Di Dasarkan Pada Alat Bukti Sertipikat Melalui Alternative Dispute Resolution', *Jurnal Spektrum Hukum*, Vol 16, No. e-issn: 2355-1550, p-issn: 1858-0246 (2019), 46