

## ABSTRAK

Nadia Erfina Saputri, 126101202164, Peran Notaris dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah yang Bersertipikat dan tidak Bersertipikat dalam Undang-Undang No 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris ( Studi kasus di Mojokerto)

**Kata Kunci : Jabatan Notaris, Akta Jual Beli, Sertipikat dan Tidak Sertipikat, Undang-Undang No 2 Tahun 2014**

Penelitian ini dilatar belakangi oleh Sertipikat tanah berfungsi sebagai surat keterangan yang memuat keterangan fisik dan hukum atas tanah tersebut. Selama data fisik dan hukum sesuai dengan surat permintaan dan daftar negara, sertipikat negara diakui sah. Biaya pembuatan sertifikat tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 128 Tahun 2015. Jika membeli tanah Mendapatkan sertifikat tanah baru, maka sertifikat tersebut harus di daftarkan untuk kepastian hukum. Berbanding terbalik dengan tanah yang sudah bersertifikat sejauh ini mungkin ada tanah yang belum ada sertifikatnya. Tata cara jual beli tanah yang belum ada sertifikat tentu saja sulit sebab tanda bukti sah atas transaksi jual beli tanah ada di sertifikat dan jika tanah itu belum ada sertifikatnya mungkin akan sedikit rumit. Tanah yang belum bersertifikat adalah tanah biasa yang belum didaftarkan pada kantor pertanahan negara. Misalnya saja tanah girik atau tanah petok D yang sering kita dengar di tempat-tempat tertentu. Tentu saja faktor tersebut disebabkan oleh ketidaktahuan masyarakat akan pentingnya pengelolaan penguasaan lahan karena mereka tinggal di wilayah marginal. Selain itu, sertifikat tanah di suatu daerah yang dianggap tidak perlu oleh masyarakat setempat juga memberikan faktor lain seperti biaya yang tidak terlalu mahal dibandingkan dengan biaya yang dikeluarkan.

Jika Anda tertarik membeli tanah yang belum bersertifikat. Ada dua proses yang harus diikuti untuk mendapatkan sertifikat tanah.

Proses pertama adalah administrasi di kantor kecamatan atau desa. Proses kedua adalah penataan di kantor BPN. Dari situ diperlukan syarat-syarat jual beli tanah untuk membantu menentukan syarat-syarat apa saja yang harus dipenuhi agar tidak terjadi konflik. Tanah dalam bentuk ini tidak murah untuk dijual belikan dan banyak prosedur yang harus kita ketahui. Jadi ada baiknya kita mengetahui tata cara membeli tanah tanpa sertifikat. Tanah mempunyai peranan-peranan yang sangat besar dalam dinamika pembangunan, maka di dalam Undang-Undang Dasar 1945 pasal 3 Ayat (3) disebutkan bahwa Bumi dan udara dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Untuk membuktikan bahwa tanah itu milik kita, kita harus mendaftarkan tanah itu ke BPN dan memberikan sertifikat atas tanah itu. Selain itu, sertifikat tanah di suatu daerah yang dianggap tidak perlu oleh masyarakat setempat juga memberikan faktor lain seperti biaya yang tidak terlalu mahal dibandingkan dengan biaya yang dikeluarkan.

Rumusan dalam penelitian ini adalah: 1) Bagaimana peranan Notaris dalam pembuatan akta jual beli Tanah di Mojokerto? 2) Apa kendala dan solusinya ketika Notaris membuat akta jual beli tanah yang bersertifikat dan tidak bersertifikat? 3) Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap peran Notaris dalam pembuatan akta jual beli Tanah yang bersertifikat dan tidak bersertifikat di Mojokerto? Adapun yang menjadi tujuan dari penelitian ini adalah: 1) Untuk menganalisis bagaimana peran notaris dalam pembuatan akta jual beli Tanah di Mojokerto. 2) Untuk menganalisis apa kendala dan solusinya ketika notaris membuat akta jual beli tanah yang bersertifikat dan tidak bersertifikat. 3) Untuk meninjau bagaimana hukum Islam terhadap peran Notaris dalam pembuatan akta jual beli Tanah yang bersertifikat dan tidak bersertifikat di Mojokerto.

Metode penelitian yang digunakan peneliti adalah metode penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari wawancara dengan beberapa Notaris di Mojokerto dan para penjual dan pembeli tanah yang bersertipikat dan tidak bersertipikat di daerah Mojokerto: dan dokumentasi hasil ovservasi. Teknis analisis dalam penelitian yaitu reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa: 1) Peran Notaris dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah di Mojokerto sudah di jalankan dengan benar oleh Notaris di Wilayah Mojokerto, dan tugas Notaris PPAT di Mojokerto telah memainkan peran yang sangat vital dalam memastikan bahwa transaksi jual beli tanah dilakukan secara sah, adil, dan sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku di Mojokerto, maupun di seluruh wilayah Indonesia. 2) kendala dan Solusinya ketika Notaris membuat Akta Jual Beli Tanah yang bersertifikat dan tidak Bersertifikat menarik sebuah kesimpulan mengenai kendala dan solusi, baik akta jual beli tanah yang bersertipikat atau tidak bersertipikat itu sama saja sebab kendala di sisi internal notaris yang sudah di wawancarai oleh peneliti hampir tidak ada kendala, hanya ada pada Notaris yang belum menjabat PPAT, sebab sudah menjadi Notaris tapi belum PPAT akan tetapi sudah PPAT pasti sudah Notaris dan wawasan notaris dalam mengikuti perkembangan perubahan peraturan pelaksanaan proses jual beli tanah. 3) Tinjauan hukum Islam mengenai peranan notaris dalam pembuatan akad jual beli di kantor Notaris-PPAT di Mojokerto didasarkan pada ayat 282 Al Baqarah yang menyatakan bahwa pembuatan akad harus disaksikan oleh dua orang saksi laki-laki. Jika tidak ada, maka dapat digunakan satu saksi laki-laki dan dua saksi perempuan. Dalam akad penjualan, notaris dan saksi bukanlah pihak yang terlibat, sesuai dengan pasal 38 ayat (3) huruf (c) UUJN. Notaris hanya menyusun dan meresmikan akta sesuai UUJN, dan harus memahami hukum akad Islam dan hukum syariah

agar akta yang dibuat dapat dilaksanakan secara syariah. Undang-undang juga menentukan bahwa notaris tidak memiliki wewenang di luar wilayah kekuasaannya, sesuai ayat 59 An-Nisa'.

## ABSTRACT

Nadia Erfina Saputri, 126101202164, The role of a notary in making certificated and uncertified land sale and purchase deeds in Law No. 2 of 2014 concerning the position of a notary (case study in Mojokerto)

**Keywords: Notary Position, Deed of Sale and Purchase, Certificate and Not Certificate, Law No. 2 of 2014**

This research is motivated by the function of a land certificate as a certificate containing physical and legal information about the land. As long as the physical and legal data match the request letter and state register, the state certificate is recognized as valid. The costs of making a land certificate are regulated in Government Regulation (PP) Number 128 of 2015. If you buy land and get a new land certificate, the certificate must be registered for legal certainty. In contrast to land that has been certified so far, there may be land that does not yet have a certificate. The procedure for buying and selling land without a certificate is of course difficult because the legal proof of the land sale and purchase transaction is on the certificate and if the land doesn't have a certificate it might be a little complicated. Uncertified land is ordinary land that has not been registered with the state land office. For example, Tanah Girik or Tanah Petok D which we often hear about in certain places. Of course, this factor is caused by people's ignorance of the importance of managing land tenure because they live in marginal areas. Apart from that, land certificates in an area that are considered unnecessary by the local community also provide other factors such as costs that are not too expensive compared to the costs incurred.

The formulation in this research is: 1) What is the role of a Notary in making land sale and purchase deeds in Mojokerto? 2) What

are the obstacles and solutions when a Notary makes a deed of sale and purchase of certified and uncertified land? 3) What is the Islamic law review of the role of a Notary in making certificates of sale and purchase of certified and uncertified land in Mojokerto? The objectives of this research are: 1) To analyze the role of notaries in making land sale and purchase deeds in Mojokerto. 2) To analyze the obstacles and solutions when a notary makes a deed of sale and purchase of certified and uncertified land. 3) To review Islamic law regarding the role of Notaries in making certificates of sale and purchase of certified and uncertified land in Mojokerto.

The research method used by researchers is a descriptive research method with a qualitative approach. The data collection technique used in this research consisted of interviews with several Notaries in Mojokerto and sellers and buyers of certified and uncertified land in the Mojokerto area: and documentation of observation results. Technical analysis in research is data reduction, data presentation, and drawing conclusions.

The results of this research show that: 1) The role of the Notary in making the Deed of Sale and Purchase of Land in Mojokerto has been carried out correctly by the Notary in the Mojokerto Region, and the duties of the PPAT Notary in Mojokerto have played a very vital role in ensuring that the land sale and purchase transaction is carried out in an orderly manner. legal, fair, and in accordance with the legal regulations in force in Mojokerto, as well as throughout Indonesia. 2) Obstacles and solutions when a notary makes a certificated and non-certified land sale and purchase deed, draw a conclusion regarding the obstacles and solutions, whether a certified or uncertified land sale and purchase deed is the same because of internal constraints on the notary's side who have been interviewed by researchers There are almost no obstacles, only for Notaries who have not yet held a PPAT position, because they have become a Notary but

not yet a PPAT, but if they have a PPAT they are definitely a Notary and the notary's insight in following developments in changes to regulations implementing the land buying and selling process. 3) An overview of Islamic law regarding the role of notaries in making sales and purchase contracts at the Notary-PPAT office in Mojokerto is based on paragraph 282 of Al Baqarah which states that the making of contracts must be witnessed by two male witnesses. If there are none, then one male witness and two female witnesses can be used. In the sales contract, the notary and witnesses are not parties involved, in accordance with article 38 paragraph (3) letter (c) UUJN. The notary only prepares and formalizes the deed according to the UUJN, and must understand Islamic contract law and sharia law so that the deed made can be executed according to sharia. The law also determines that notaries do not have authority outside their jurisdiction, in accordance with paragraph 59 An-Nisa'.

## ملخص

نادية عرفينا سابوتري، ١٦٦١، ٢١، ١٦٤٢، دور كاتب العدل في عمل سندات بيع وشراء الأراضي المعتمدة وغير المصدقة في القانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢، في شأن وظيفة كاتب العدل (دراسة حالة في موجو كيرتو)

الكلمات المفتاحية: وظيفة الكاتب العدل، سند بيع وشراء، شهادة وليس شهادة، قانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢

الدافع وراء هذا البحث أما المقصود بمدونة أخلاقيات كاتب العدل في الفقرة ٢ من المادة 1، فهي "إن مدونة أخلاقيات الموثقين ويشار إليها فيما يلي باسم مدونة الأخلاقيات هي جميع القواعد الأخلاقية التي تحددها جمعية الموثقين الإندونيسيين والتي سيطلق عليها فيما يلي "الجمعية" بناءً على قرار مؤتمر الجمعية وأو التي تحددها وتنظمها القوانين واللوائح التي تحكم المسألة والتي تنطبق على كل عضو من أعضاء الجمعية وجميع الأشخاص الذين يقومون بواجبات المنصب ككاتب عدل، بما في ذلك الموثقون المؤقتون والموثقون البديلاء والموثقون البديلاء الخاصون ويجب أن يطيعوها". وللأرض دور كبير جداً في ديناميكية التنمية، لذا تنص الفقرة (٣) من المادة ٣ من دستور عام ١٩٩١ على أن الأرض والهواء والموارد الطبيعية الموجودة فيها تخضع لسيطرة الدولة وتستخدمها لتحقيق أكبر قدر من الرخاء للشعب، ولإثبات ملكية الأرض يجب تسجيل الأرض لدى مكتب التوثيق العقاري وتقديم شهادة للأرض، بالإضافة إلى ذلك، فإن شهادات الأرض في منطقة ما تعتبر غير ضرورية من قبل المجتمع المحلي توفر عوامل أخرى مثل التكاليف التي لا تعتبر باهظة الثمن مقارنة بالتكاليف المتكبدة.

يعتمد هذا البحث على الطبيعة الأساسية لإصدار سندات ملكية الأراضي في موجو كيرتو من خلال كاتب عدل، وهي أن الصك الأصيل هو "صك يتم تنفيذه بالشكل الذي يحدده القانون و/أو أمام مسؤول معتمد في المكان الذي تم فيه تحرير الصك". إلى وظيفة الكاتب العدل ٢.. كأحد الموظفين المخولين بتوثيق المحررات الرسمية كما ينظمها القانون رقم ٣ لسنة ٤ المعدل بالقانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢، تعديل القانون رقم (ععتي) في شأن وظيفة كاتب العدل ٢ في شأن تنظيم كاتب العدل موضع المقصود بمدونة أخلاقيات كاتب العدل ٣.. لسنة ٤ في المادة ١ الفقرة ٢ هو: "إن مدونة أخلاقيات كاتب العدل والمشار إليها فيما بعد بمدونة الأخلاقيات كلها قواعد أخلاقية تحددها جمعية كاتب العدل الإندونيسية، والتي ستسمى فيما

بعد "الجمعية" بناءً على قرار مؤتمر الرابطة و/أو على النحو الذي تحدده وتنظمه اللوائح القانونية التي تحكم هذا الأمر والتي تنطبق ويجب الالتزام بها من قبل جميع أعضاء الجمعية وجميع الأشخاص الذين يقومون بواجباتهم الرسمية ككتاب عدل، بما في ذلك موظفو كاتب للأرض دور كبير. "العدل المؤقتون، وكتاب العدل البديلون، وكاتب العدل البديل الخاص جداً في ديناميكيات التنمية، لذا نصت المادة ٣ الفقرة (٣) من دستور ٥٤٩١ على أن الأرض والمياه والموارد الطبيعية الموجودة فيها تخضع لسيطرة الدولة وتستخدم لتحقيق أكبر قدر من الرخاء للشعب. الناس. يمكننا أيضاً رؤية الأحكام المتعلقة بالأرض في قانون جمهورية ععشش إندونيسيا رقم ٥ لعام ١٩ بشأن اللوائح الأساسية للمبادئ الزراعية أو ما نسميه عادةً وتقديم شهادة للأرض. البيع لآحي لإثبات أن الأرض ملكنا، يجب علينا تسجيل الأرض لدى والشراء هو تبادل سلع مقابل سلع أو سلع مقابل أموال مع تحرير حقوق الملكية لبعضها البعض على أساس التقديم المتبادل. إذن فإن المقصود ببيع وشراء الأراضي هو تسليم أو إطلاق حقوق البائع في ملكية الدولة للمشتري، مع الحصول على مبلغ معين من الدفع يتم بشكل واضح وثابت. شهادة الأرض هي دليل حقيقي على ملكية الشخص وحقوقه في الأرض أو الأراضي ولها وضع قانوني واضح. تعتبر شهادات الأراضي الصادرة عن الوكالة وثائق حكومية مهمة. تعمل شهادة الأرض كشهادة تحتوي على (لاحي) الوطنية للأراضي معلومات مادية وقانونية عن الأرض. يتم تنظيم تكاليف إصدار شهادة الأرض في اللائحة الحكومية رقم ١٢٨ لعام ٥١٢. إذا اشترت أرضاً وحصلت على شهادة أرض جديدة، فيجب تسجيل الشهادة للتأكد القانوني. إن إجراء بيع وشراء الأراضي بدون شهادة أمر صعب بالطبع لأن الإثبات القانوني لعملية بيع وشراء الأرض موجود على الشهادة، وإذا لم تكن الأرض حاصلة على شهادة فقد يكون الأمر معقداً بعض الشيء. الأرض غير المعتمدة هي أرض عادية لم يتم تسجيلها لدى مكتب أراضي الولاية. وبصرف النظر عن ذلك، فإن شهادات الأراضي في منطقة يعتبرها المجتمع المحلي غير ضرورية توفر أيضاً عوامل أخرى مثل التكاليف التي ليست باهظة الثمن مقارنة بالتكاليف المتكبدة.

والصياغة في هذا البحث هي: (١) ما هو دور كاتب العدل في إصدار سندات بيع وشراء الأراضي في موجوكرتو؟ (٢) ما هي المعوقات والحلول عند عمل كاتب العدل عقد بيع وشراء الأراضي المعتمدة وغير المصدقة؟ (٣) ما هي المراجعة الشرعية لدور كاتب العدل في إصدار شهادات بيع وشراء الأراضي المعتمدة وغير المعتمدة في موجوكرتو؟ أهداف هذا البحث هي: (1) تحليل دور الموثقين في إصدار سندات بيع وشراء الأراضي في موجوكرتو. (٢) تحليل العقبات والحلول عند قيام كاتب العدل بعمل سند بيع وشراء الأراضي المعتمدة وغير المعتمدة. (٣) مراجعة الشريعة الإسلامية فيما يتعلق بدور الموثقين في إصدار شهادات بيع وشراء الأراضي المعتمدة وغير المعتمدة في موجوكرتو.

طريقة البحث التي يستخدمها الباحثون هي طريقة بحث وصفية ذات مدخل نوعي. تتألف تقنية جمع البيانات المستخدمة في هذا البحث من مقابلات مع العديد من كتاب العدل في موجو كيرتو والبائعين والمشتريين للأراضي المعتمدة وغير المعتمدة في منطقة موجو كيرتو: وتوثيق نتائج المراقبة. التحليل الفني في البحث هو تقليل البيانات وعرض البيانات واستخلاص النتائج.

تظهر نتائج هذا البحث ما يلي: (١) تم تنفيذ دور كاتب العدل في إعداد سند بيع وشراء الأراضي في موجو كيرتو بشكل صحيح من قبل كاتب العدل في منطقة موجو كيرتو، كما أن في موجو كيرتو قد تم تنفيذها بشكل صحيح لعبت دورًا حيويًا بحذف واجبات كاتب العدل للغاية في ضمان تنفيذ عملية بيع وشراء الأراضي بطريقة منظمة وقانونية وعادلة ووفقًا للوائح القانونية المعمول بها في موجو كيرتو، وكذلك في جميع أنحاء إندونيسيا. (٢) العقوبات والحلول عند قيام كاتب العدل بعمل سند بيع وشراء أرض مصدق وغير مصدق، استخلاص استنتاج بشأن العقوبات والحلول، سواء كان سند بيع وشراء أرض مصدق أو غير مصدق هو نفسه بسبب القيود الداخلية على كاتب العدل الجانب الذي تمت مقابله من قبل الباحثين لا يحذف، لأنهم توجد أي عقوبات تقريبًا، فقط بالنسبة لكاتب العدل الذين لم يشغلوا بعد منصب فهم بالتأكيد كاتب حشفت حشفت، ولكن إذا كان لديهم أصبحوا كاتب عدل ولكن ليس بعد عدل و رؤية كاتب العدل في متابعة التطورات في التغييرات على اللوائح التي تنفذ عملية بيع) مراجعة الشريعة الإسلامية فيما يتعلق بدور الموثقين في إصدار سندات بيع وشراء نظرة عامة على الشريعة الإسلامية فيما يتعلق بدور كاتب العدل في إبرام ٣ الأراضي عقود البيع والشراء في مكتب كاتب العدل في موجو كيرتو تستند إلى الفقرة ٢ ٢٨ من سورة البقرة التي تنص على أن إبرام العقود يجب أن يشهده شاهدان من الذكور. إذا لم يكن هناك أحد، فيمكن الاستعانة بشاهد ذكر وشاهدتين. وفي عقد البيع، لا يكون كاتب العدل والشهود يقوم كاتب العدل فقط بإعداد وإضفاء طرفين معنيين، ووفقًا للمادة ٣٨ فقرة (٣) حرف (ج) ، ويجب أن يفهم قانون العقود الإسلامي وقانون الشريعة الطابع الرسمي على الفعل ووفقًا لحتى يمكن تنفيذ الفعل ووفقًا للشريعة. ويحدد القانون أيضًا أن كاتب العدل ليس لهم سلطة خارج نطاق اختصاصهم، ووفقًا للفقرة ٩ من سورة النساء.