

# BAB I PENDAHULUAN

## 1.1 Latar Belakang Masalah

Indonesia adalah negara yang pemerintahnya *subordinat* dan patuh terhadap undang-undang untuk mengatur segala kekuasaan dan roda pemerintahan hukum yang berlaku. Hukum mengatur semua hubungan antara individu atau individu, dan individu dengan kelompok atau masyarakat dan individu dengan pemerintah. (Mochtar Kusumaatmadja, 2000)

Sebagai negara hukum, sudah menjadi tugas Indonesia untuk melindungi hak asasi manusia *konstitusional* dan menjamin kepastian hukum bagi masyarakat bentuk perlindungan negara terhadap warga negaranya. perlindungan dan keamanan hukum ke dalam kehidupan masyarakat, yang tercermin antara lain dalam pelayanan yang diberikan oleh *industry* hukum bagi masyarakat.

Dalam kehidupan yang serba cepat ini, orang sangat membutuhkan layanan yang serba cepat, mudah dan bisa terjangkau. Saat ini banyak layanan atau bidang layanan bermunculan untuk membantu masyarakat memecahkan masalah, khususnya di bidang hukum di dalam sektor hukum terdapat pelayanan atau jasa advokat dan kenotariatan. Kedua sektor tersebut merupakan sektor yang paling dikenal dan paling banyak digunakan oleh masyarakat. Dalam hal tanah apalagi untuk jual beli tanah, pelayanan yang di berikan oleh notaris sangat erat terkait dengan kebutuhan masyarakat untuk melegitimasi kepemilikan tanah oleh masyarakat. Notaris adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk mengesahkan akta otentik.<sup>1</sup> Sehubungan dengan semua tindakan, perjanjian, dan persyaratan yang di syaratkan oleh peraturan hukum. Pengertian akta otentik

---

<sup>1</sup> Undang-Undang 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

di atur dalam pasal 1868 KUH Perdata. Menjelaskan bahwa akta otentik adalah “suatu akta yang di lakukan dalam bentuk yang ditentukan dengan undang-undang dan/atau dihadapan pejabat yang berwenang di tempat pembuatan akta itu”.<sup>2</sup> Selain itu, peraturan yang terkait dengan jabatan notaris sebagai salah satu pejabat yang berwenang membuat akta otentik sebagaimana yang di atur dalam undang-undang nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan notaris (UUJN) yang di ubah dengan nomor UU No 2 tahun 2014 perubahan UU Nomor 30 Tahun 2004 mengatur tentang jabatan Notaris.<sup>3</sup>

Dalam undang-undang, bagaimana wewenang notaris didefinisikan, di antara mereka diberdayakan untuk menciptakan lapangan kerja nyata untuk semua pekerjaan, perjanjian dan peraturan sebagaimana disyaratkan oleh undang-undang dan/atau peraturan pihak yang berkepentingan perlu disebutkan dalam alat *otentikasi*, memastikan kepastian tanggal penyelesaian tindakan, menjaga tindakan, memberikan total, menyalin dan mengumpulkan akta, segala sesuatu yang dalam penandatanganan akta tidak sama ditugaskan atau dikecualikan untuk fungsi lain atau untuk orang lain yang ditunjuk oleh Hukum.

Notaris berhimpun dalam suatu wadah organisasi notaris yang di kenal dengan Ikatan Notaris Indonesia (INI). Organisasi diberi kewewenangan untuk menetapkan dan menegakkan Kode Etik Notaris yang harus ditaati oleh para anggota perkumpulan dan notaris Karena peraturan perundang-undangan telah memberikan kewewenangan ke pada organisasi, sebagaimana diatur dalam pasal 83 ayat (1) UU No. 30/2004 tentang jabatan notaris, yaitu :

---

<sup>2</sup> Pasal 1868 KUHPperdata

<sup>3</sup> Undang-Undang 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

“Organisasi Notaris menetapkan dan menegakkan Kode Etik Notaris”.

Berdasarkan ketentuan pasal tersebut di atas, maka organisasi Ikatan Notaris Indonesia (INI) pada kongres luar biasa di Bandung pada tanggal 27 Januari 2005 menetapkan kode Etik Notaris. Adapun yang dimaksud dengan Kode Etik Notaris dalam pasal 1 ayat 2, adalah :

“Kode Etik Notaris dan untuk selanjutnya akan di sebut Kode Etik adalah seluruh kaidah moral yang ditentukan oleh perkumpulan Ikatan Notaris Indonesia yang selanjutnya akan disebut “Perkumpulan” berdasarakan keputusan Kongres Perkumpulan dan/atau yang ditentukan oleh dan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hal itu dan yang berlaku bagi serta wajib ditaati oleh setiap dan semua anggota perkumpulan dan semua orang yang menjalankan tugas jabatan sebagai Notaris, termasuk di dalamnya para Pejabat Sementara Notaris, Notaris Pengganti , dan Notaris Pengganti khusus”.

Kode Etik mengatur pula tentang kewajiban, larangan, dan pengecualian yang harus dijalankan dan ditaati oleh anggota perkumpulan dan seorang Notaris yang telah berhimpun dalam organisasi Notaris Indonesia.<sup>4</sup>

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 air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran

---

<sup>4</sup> Santia Dewi, S.H., M.Kn.dan R.M. Fauwas Diradja, S.H., M.Kn.”

*Panduan Teori & Praktik Notaris* “,(Jakarta: Pustaka Yustisia, 2011). Hal 25

rakyat.<sup>5</sup> Ketentuan mengenai tanah juga dapat kita lihat dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang biasa kita sebut dengan UUPA. Hak atas tanah lebih sering diperoleh melalui kepemilikan, yaitu dengan pembelian dan penjualan. Untuk membuktikan bahwa tanah itu milik kita, kita harus mendaftarkan tanah itu ke BPN dan memberikan sertifikat atas tanah itu. Jual beli adalah pertukaran barang dengan barang atau barang untuk uang dengan pelepasan hak milik satu sama lain atas dasar saling tunduk.<sup>6</sup> Tanah adalah permukaan bumi, yang dalam penggunaannya juga termasuk bagian dari tubuh Bumi, yang berada di bawahnya, dan bagian darinya dan bagian dari ruang di atasnya.<sup>7</sup> Maka yang di maksud dengan jual beli tanah adalah menyerahkan atau pelepasan hak milik negara penjual ke pembeli, menerima jumlah tertentu pembayaran dilakukan dengan jelas dan tegas.

Dalam proses jual beli *property* transaksi di katakan resmi apa bila si penjual dan pembeli sama-sama barter. Penjual memberikan dokumen sertifikat asli dan si pembeli memberikan uang. Bicara soal sertifikat banyak orang tidak mengerti perbedaan dari sertifikat dan akta tanah. Sertifikat tanah biasanya mempunyai tempat yang sangat penting karena berkaitan dengan sertifikat kepemilikan tanah.

Sertifikat tanah merupakan bukti otentik kepemilikan dan hak seseorang atas tanah atau tanah serta mempunyai status hukum yang jelas. Sertifikat tanah yang diterbitkan oleh Badan

---

<sup>5</sup> Undang-Undang Dasar 1945 pasal 3 Ayat (3)

<sup>6</sup> Shobirin, "Jual Beli dalam Pandangan Islam," *Jurnal Bisnis dan Manajemen Islam* 3, no. 2 (2019): 2–3.

<sup>7</sup> Anton M Moelino, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Jakarta: Perum Penerbit dan Balai Pustaka, 1990), 829

Pertanahan Nasional (BPN) merupakan dokumen penting pemerintah. Sertifikat tanah bisa di buat melalui campur tangan Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT). Atau bisa langsung datang ke BPN setempat.

Sertifikat 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, sertifikat negara diakui sah. Biaya pembuatan sertifikat tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 128 Tahun 2015. Jika membeli tanah dan ,Mendapatkan sertifikat tanah baru, maka sertifikat tersebut harus di daftarkan untuk kepastian hukum.<sup>8</sup> 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.<sup>9</sup>

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, langkah pertama tentu saja mengajukan sertifikat terlebih dahulu.

---

<sup>8</sup> [Rachmi Arin Timomor](http://rumah123.com/panduan-properti/tips-properti-73855-mengenal-pengertian-fungsi-dan-jenis-sertifikat-tanah-id.html), “rumah123.com/panduan-properti/tips-properti-73855-mengenal-pengertian-fungsi-dan-jenis-sertifikat-tanah-id.html”

<sup>9</sup> [adminsananwetan](http://kel-sananwetan.blitarkota.go.id/id/berita-opd/11-tata-cara-jual-beli-tanah-yang-belum-bersertifikat). “kel-sananwetan.blitarkota.go.id/id/berita-opd/11-tata-cara-jual-beli-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.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

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?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

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.

## 1.4 Manfaat Penelitian

Dari permasalahan yang telah diuraikan di atas, penelitian ini di harapkan mampu memberi manfaat, baik manfaat secara teoritis maupun secara praktis, yaitu sebagai berikut:

### 1. Manfaat teoritis

Penulis ini diharapkan dapat membatu proses pembelajaran dan untuk menam bah khazanah keilmuan dan sumbangan akademik bagi para pencari ilmu di dalam perkembangan akademik.

- a. Digunakan sebagai bahan referensi penelitian-penelitian selanjutnya yang mengandung topik yang sama dengan penelitian ini.
- b. Memberikan kontribusi ilmiah dalam bidang kenotariatan dalam mengurus jual beli tanah yang bersertifikat dan tidak bersertifikat.
- c. Menambah wawasan keilmuan dalam bidang peraturan undang-undang kenotariatan serta pelayanan *public*.

### 2. Manfaat praktis

#### a. Bagi Masyarakat

1. Memberikan tambahan pengetahuan kepada masyarakat tentang pembentukan peraturan perundang-undangan dapat dilakukan dengan cepat tanpa melanggar aturan yang berlaku.
2. Memberikan tambahan informasi kepada masyarakat tentang adanya problematika pada peraturan jual beli tanah melalui notaris dan PPAT , sehingga masyarakat lebih dapat melek hukum.

#### b. Bagi Notaris dan PPAT

1. Memberikan layanan kepada masyarakat dalam perbuatan hukum perdata sebagai alat

pembuktian konsep yang sempurna guna memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum kepada para pihak yang terlibat.

2. Memberikan tambahan informasi bahwa Notaris memiliki kewenangan untuk melakukan pendaftaran tanah, berpotensi melindungi pihak-pihak yang akan melakukan pendaftaran tanah di kemudian hari. Undang-undang menetapkan bahwa notaris adalah pejabat yang berwenang untuk melakukan pendaftaran tanah.

c. Bagi Penulis

Memberikan pengalaman dan pengetahuan tentang pembentukan peraturan perundang-undangan notaris dalam pembuatan akta jual beli tanah yang tidak bersertifikat dan bersertifikat melalui peran Pejabat Notaris dan PPAT. Serta menambah pengetahuan baru melalui telaah-telaah yang dilakukan oleh Notaris selaku pejabat pembuatan akta sertifikat tanah dan penulis juga bisa belajar peran dari notaris dalam pembuatan akta jual beli yang tidak bersertifikat dan bersertifikat.

## 1.5 Penegasan Istilah

Untuk memudahkan dalam memahami judul demi menghindari kesalahan pengertian istilah dalam penelitian “Peran Notaris dalam pembuatan akta jual beli Tanah yang bersertifikat dan tidak bersertifikat dalam undang-undang No Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris” adapun istilah sebagai berikut :

### 1. Secara Konseptual



- a. Notaris merupakan pejabat yang berhak membuat akta otentik dan wewenang lainnya. Dan Notaris merupakan perpanjangan tanda dari Pemerintahan dalam hal ini Negara telah memberikan kepercayaan kepada Notaris untuk menjalankan sebagaimana urusan atau tugas Negara, khususnya dalam bidang hukum perdata.<sup>10</sup> Notaris berhak membuat akta otentik atas segala perbuatan, perjanjian, dan keputusan yang diwajibkan oleh undang-undang dan/atau yang harus dicatat oleh para pihak yang berkepentingan dalam suatu akta resmi serta menjamin kepastian tanggal akta tersebut. , menyimpan dokumen, menerbitkan rancangan dokumen, salinan dan kutipannya, semua itu dengan ketentuan bahwa pelaksanaan tindakan tidak diberikan atau ditutup kepada lembaga atau orang lain yang ditentukan oleh undang-undang.<sup>11</sup>
- b. Akta Kata bertindak berasal dari kata latin “acta” yang berarti “geschrift” atau surat, sedangkan menurut kamus hukum karya R. Subekti dan Tjitrosudibio bahwa kata “acta” merupakan bentuk jamak dari kata “actum”. Latin dan berarti tindakan Menurut A. Pilto, perbuatan adalah dokumen yang ditanda tangani, dibuat untuk digunakan sebagai bukti dan untuk digunakan manusia, kepada siapa surat itu ditulis Namun menurut Sudikno Mertokusumo, akta adalah surat yang diberikan tanda tangan yang memuat perbuatan hukum yang mendasarinya hak

---

<sup>10</sup> Pasal 1868 KUHPperdata

<sup>11</sup> Erniwati “[ntb.kemenkumham.go.id/layanan-publik/pelayanan-hukum-umum/mpw-dan-mpd-notaris/apa-itu-notaris](http://ntb.kemenkumham.go.id/layanan-publik/pelayanan-hukum-umum/mpw-dan-mpd-notaris/apa-itu-notaris)”

- atau kewajiban yang diciptakan sejak awal dengan maksud untuk mencapai suatu tujuan bukti.<sup>12</sup> Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.<sup>13</sup>
- c. Sertifikat 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, sertifikat negara diakui sah. Biaya pembuatan sertifikat tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 128 Tahun 2015. Jika membeli tanah dan ,mendapatkan sertifikat tanah baru, maka sertifikat tersebut harus di daftarkan untuk kepastian hukum.<sup>14</sup>
  - d. Undang-undang Notaris Tahun 2014 mengalami perubahan dan UU No.2 Tahun 2014 mengubah UU No.30 Tahun 2004 tentang Gelar Notaris. Banyak perubahan yang terjadi karena beberapa ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan hukum dan kebutuhan masyarakat, sehingga perlu adanya perubahan yang perlu ditegaskan dan diperkuat lebih lanjut. tugas, fungsi dan wewenang Notaris sebagai pegawai negeri sipil yang menyelenggarakan pelayanan publik dan<sup>15</sup>

---

<sup>12</sup> Daeng Naja, Teknik Pembuatan Akta, ( Yogyakarta: Pustaka yustisia, 2020), h. 1

<sup>13</sup> Pasal 1457 KUHPerdota

<sup>14</sup> Sutedi (2020)

<sup>15</sup> Jogloabang.com/pustaka/uu-2-201-uu-30-2004-jabatan-notaris

sinkronisasi dengan peraturan perundang-undangan lainnya.

## **2. Secara Operasional**

Berdasarkan atas uraian-uraian penegasan istilah yang telah dijelaskan secara konseptual diatas, selanjutnya penegasan secara operasional yang perlu dijelaskan secara lebih lanjut yakni adalah Peran Notaris dalam pembuatan akta jual beli Tanah yang bersertifikat dan tidak bersertifikat dalam undang-undang No Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris.

### **1.6 Sistematika Penulisan Skripsi**

Untuk memberikan kemudahan dalam memahami skripsi serta memberikan rancangan secara garis besar, sistematika skripsi ini kemudian dibagi menjadi tiga bagian yang terdiri dari bagian awal, bagian inti, dan bagian akhir. Adapun sistematikanya adalah sebagai berikut:

#### **1. Bagian awal**

Bagian awal skripsi ini akan mencakup halaman sampul depan, halaman judul skripsi, halaman persetujuan pembimbing, halaman pengesahan, halaman pernyataan orisinalitas, motto dan persembahan, kata pengantar, abstrak, daftar isi, daftar table, daftar gambar, dan daftar lampiran.

#### **2. Bagian Inti**

Bagian inti atau isi skripsi akan memuat lima (5) bab yakni; pendahuluan, tinjauan pustaka, metode penelitian, hasil penelitian dan pembahasan, serta penutup atau simpulan yang secara lebih rinci dapat diuraikan sebagai berikut:

- Bab 1 : Pada bab ini penulis akan memberikan uraian mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, penegasan istilah,serta sistematika penulisan skripsi.
- Bab 2 : Di bab ini penulis akan menuliskan landasan teori dan juga membahas mengenai penelitian-penelitian terdahulu, landasan teoritis yang menguatkan penelitian ini.
- Bab 3 : Pada bab ini penulis menyampaikan metode penelitian, jenis penelitian, pendekatan penelitian, sumber data penelitian, teknik pengambilan hingga analisis data.
- Bab 4 : Dalam bab ini akan diuraikan perihal hasil dari penelitian serta pembahasan-pembahasannya guna menjawab seluruh pertanyaan yang dimunculkan pada rumusan masalah sebelumnya.
- Bab 5 : Di bagian ini penulis mengkonklusikan segala kajian serta pembahasan pada bab-bab sebelumnya serta disampaikan pula saran dari hasil penelitian yang telah ada.

### 3. **Bagian Akhir**

Bagian akhir skripsi ini memuat daftar pustaka serta lampiran-lampiran.