KEWENANGAN NOTARIS DALAM JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT STUDI KASUS DI KANTOR NOTARIS MERLIANSYAH, S.H.,M.kn

SKRIPSI

Diajuakan sebagai salah satu syarat
Untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Program Studi Ilmu Hukum

Oleh :

Rizki Julina
502015018

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
2019

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG

FAKULTAS HUKUM

PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN

Judul Skripsi : KEWENANGAN NOTARIS DALAM JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT STUDI KASUS DI KANTOR NOTARIS MERLIANSYAH, SH.,M.Kn

Nama : Rizki Julina

NIM : 502015018

Program Studi : Ilmu Hukum

Program Kekhususan : Hukum Perdata

Pembimbing :

Dr. Khalisah Hayatuddin, SH.,M.Hum ( )

Palembang, Maret 2019

PERSETUJUAN OLEH TIM PENGUJI :

Ketua : Dr. Hj. Sri Sulastri, SH.,M.Hum ( )

Anggota : 1. H. Abdul Hamid Usman, SH.,M.Hum ( )

2. MH. Tho'an Basri, SH.,MH ( )

DISAHKAN OLEH

DEKAN FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG

Dr. Hj. Sri Suatmiati, SH.,M.Hum.

NBM/NIDN : 791348/0006046009

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Rizki Julina

NIM : 502015018

Program Studi : Ilmu Hukum

Program Kekhususan : Hukum Perdata

Menyatakan bahwa karya ilmiah / skripsi saya yang berjudul :

KEWENANGAN NOTARIS DALAM JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT STUDI KASUS DI KANTOR NOTARIS MERLIANSYAH, SH.,M.Kn.

Adalah bukan merupakan karya tulis orang lain, baik sebagian maupun keseluruhan, kecuali dalam bentuk kutipan yang telah kami sebutkan sumbernya.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan apabila pernyataan ini tidak benar, kami bersedia mendapatkan sanksi akademis.

Palembang, Maret 2019

Yang menyatakan,

METERAI TEMPEL

6000

Rizki Julina

ABSTRAK

KEWENANGAN NOTARIS DALAM JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT STUDI KASUS DI KANTOR NOTARIS MERLIANSYAH, S.H.,M.Kn

Oleh

Rizki julina

Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik, pada saat berlakunya UUJN No.30 Tahun 2004, muncul suatu perdebatan terkait dengan adanya kewenangan Notaris yang diatur dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f yaitu Notaris berwenang membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Hal ini di picu karena adanya pejabat lain yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang juga mempunyai kewenangan dalam membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Akan tetapi ada beberapa akta yang mana PPAT tidak berwenang untuk membuatnya sehingga harus menggunakan akta Notaris untuk jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat seperti Akta Pengoperan Hak/ Pelepasan Hak, dan Akta Pengikat Jual Beli. Oleh karena itu disini makna dari kewenangan Notaris dalam pembuatan akta yang berkaitan dengan petanahan menjadi kabur.

Tujuan dilakukan penelitian ini adalah untuk mengetahui kewenangan Notaris dalam jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat dan akibat hukum dari jual beli tanah yang belum bersertifikat. Metode penelitian yang penulis gunakan adalah pendekatan yuridis normatif dengan menggunakan jenis penelitian kualitatif yang diambil dari data primer dengan melakukan wawancara dan data sekunder dengan mengolah data dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

Berdasarkan hasil dari penelitian dapat disimpulkan bahwa : Kewenangan Notaris dalam jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat terbatas, yaitu hanya dalam bentuk pembuatan akta Pengoperan Hak/Pelepasan Hak dan Akibat hukum dari jual beli tanah yang belum bersertifikat adalah tetap sah jika kelengkapan dokumen hukum yang disyaratkan telah benar dan terpenuhi mengenai subjek dan objek jual beli tanah, maka hak atas tanah tersebut beralih dari penjual kepada pembeli.

Kata Kunci : **Notaris, Jual Beli Hak Atas Tanah, Tanah Yang Belum Bersertifikat**

KATA PENGANTAR

بِسْـــــــــــــمِ اللهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيْمِ

Assalamu'alaikum wr.wb

Pertama-tama disampaikan segala puji dan syukur atas kehadirat Allah SWT atas berkah, rahmat dan hidayah-Nya yang senantiasa dilimpahkan kepada penulis,sehingga skripsi ini bisa diselesaikan dengan baik. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi yang berjudulkan: **Kewenangan Notaris Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat Studi Kasus Di Kantor Notaris Merliansyah, S.H.,M.Kn.**

Dengan selesainya skripsi ini, perkenankanlah diucapkan terimaksih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Dr.Abid Djazuli, SE.,MM., Rektor Universitas Muhammadiyah Palembang;
2. Ibu Dr. Hj. Sri Suatmiati, SH.,M.Hum., Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang;
3. Bapak/Ibu Wakil Dekan I Nur Husni Emilson, SH., SP.N,MH dan Wakil DekanII Dr. Khalisah Hayatuddin, SH.,M.Hum, Wakil Dekan III Zulfikri Nawawi, SH.,MH dan Wakil Dekan IV Ani Aryati, S.Ag.,M.Pd.I. Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang;
4. Bapak Mulyadi Tanzili, SH.,MH., selaku Ketua Prodi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.

5. Ibu Dr. Khalisah Hayatuddin,SH.,M.Hum, selaku Pembimbing dalam penulisan skripsi ini;
6. Ibu Hj. Alriza Gusti, SH.,M.Hum, Pembimbing Akademik Penulis selama menempuh pendidikan;
7. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang;
8. Bapak Merliansyah, SH.,M.Kn yang telah memberikan izin penelitian dan membantu kelancaran penelitian ini;
9. Seluruh sahabatku, yang telah banyak berperan dalam pembuatan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna dikarenakan terbatasnya pengalaman dan pengetahuan yang dimiliki penulis. Oleh karena itu, penulis mengahrapkan segala bentuk saran serta masukan bahkan kritik yang membangun dari berbagai pihak. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi para pembaca dan semua pihak khususnya dalam bidang Ilmu Hukum.

Wassalamu'alaikum wr.wb

Palembang, Maret 2019
Hormat kami,
Penulis,

Rizki Julina

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL i

HALAMAN PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN ii

HALAMAN ORISINALITAS SKRIPSI iii

HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN..... iv

ABSTRAK v

KATA PENGANTAR vi

DAFTAR ISI viii

BAB I : PENDAHULUAN

A. Latar Belakang 1

B. Permasalahan.....5

C. Ruang Lingkup dan Tujuan.....6

D. Kerangka Konseptual 6

E. Metode Penelitian.....8

F. Sistematika Penulisan 10

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian Notaris.....11

B. Pengertian Akta Autentik.....22

C. Pengertian Hak Atas Tanah.....25

D. Pengertian Jual Beli Tanah.....28

BAB III : PEMBAHASAN

A. Kewenangan Notaris Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat 38

B. Akibat Hukum Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat 43

BAB IV : PENUTUP

A. Kesimpulan 47

B. Saran-saran 47

DAFTAR PUSTAKA
LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Menurut Salim HS, Notaris mempunyai kedudukan dan peran yang penting dalam kehidupan berbangsa dan bernegara, karena mempunyai kewenangan atau *autohority* yang telah ditentukan dalam peraturan perundangan-undangan. Kewenangan Notaris yang dalam bahasa Inggrisnya disebut dengan *the notary of authority*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *de notaris autoriteit*, yaitu berkaitan dengan kekuasaan yang melekat pada diri seorang Notaris.[1)]

Salah satu kewenangan yang diberikan kepada Notaris sebagai pejabat umum adalah membuat akta autentik disamping kewenangan lainnya yang ditentukan oleh Undang-Undang, Akta autentik menurut Pasal 1868 KUHPerdata merupakan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang yang bentuknya ditentukan oleh Undang-Undang. Dengan kewenangan yang diberikan oleh negara kepada Notaris sebagaimana diatur dalam Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2004 (LN Tahun 2004 Nomor 117) jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 (LN Tahun 2014 Nomor 03) tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004, maka Notaris mempunyai tanggungjawab dalam melaksanakan jabatannya. Berdasarkan kewenangan itu maka Notaris dianggap berwenang langsung untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan yang merupakan juga akta autentik tanpa harus menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal inipun didukung oleh Undang-Undang Jabatan Notaris, yakni Undang-

1) Salim HS, 2018, *Peraturan Jabatan Notaris, Sinar Grafika*, Mataram, hlm. 26.

Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (Selanjutnya disebut UUJN) Pasal 15 ayat (2) huruf (f) yang menyatakan bahwa Notaris berwenang untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.

Apabila dilihat dari *adagium*, maka akan berlaku *adagium lex specialis drogaat lex generale* artinya undang-undang yang khusus akan mengenyampingkan Undang-Undang yang bersifat umum. Undang-Undang bersifat khusus adalah peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pertanahan, sedangkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris adalah bersifat umum. Ketentuan yang terakhir ini hanya mengatur satu ayat atau satu huruf yang berkaitan dengan kewenangan Notaris untuk membuat akta pertanahan hal ini dapat dibaca dalam Pasal 15 ayat 2 huruf f Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.[2)]

Terkait dengan kewenangan membuat akta yang berkaitan pertanahan ini terjadi kekaburan makna atau juga disebut *Vague Norm*. Pada ayat (1) dalam penjelasan Undang-Undang tersebut menyatakan bahwa Pasal 15 ayat (2) huruf (f), disebutkan "cukup jelas", artinya harusnya tidak terjadi perbedaan penafsiran terkait dengan ketentuan ayat tersebut sehingga dengan serta merta semua hal yang berkaitan dengan pertanahan Notaris berwenang untuk membuat akta.[3)]

Akan tetapi muncul suatu perdebatan terkait dengan adanya kewenangan Notaris dalam membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan ini. Hal ini dipicu karena adanya pejabat lain dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang juga mempunyai kewenangan dalam membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Dalam proses pendaftaran tanah sebagaimana disebutkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun

---

2) *Ibid., hlm.* 44.

3) Romanda Arif Kurnia, *Politik Hukum Pemberian Kewenangan Kepada Notaris Untuk Membuat Akta Pertanahan Dalam Kaitannya Dengan Kewenangan PPAT,* Jurnal Akta Vol. 5 No. 1,2018, hlm.309.

1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Selanjutnya disebut PP Pendaftaran Tanah), bahwa yang membantu Kepala Kantor Pertanahan adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Notaris tidak disebutkan sebagai pejabat yang juga dapat membantu membuat akta yang digunakan untuk pendaftaran tanah. Selain itu Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah terutama dalam Pasal 2 ayat (1), bahwa PPAT bertugas membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah. Terkait hal ini, tentu kita akan bertanya-tanya mengenai pemberian kewenangan kepada Notaris untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan oleh UUJN karena dalam praktiknya pasal ini tidak bisa diterapkan. Fakta yang terjadi di lapangan adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN) hanya mengakui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai satu-satunya pejabat yang berwenang.

Secara Yuridis khususnya dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris ditentukan bahwa notaris berwenang untuk membuat akta pertanahan, namun secara empiris kewenangan itu tidak dapat dilaksanakan, karena kewenangan itu menjadi kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Supaya notaris dapat membuat akta pertanahan, maka notaris tersebut harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan dan harus mengikuti ujian PPAT yang dilaksanakan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional untuk mendapatkan izin sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).[4)]

4) Salim HS, *Op.Cit., hlm.* 44.

Dalam masalah kewenangan membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan, maka haruslah dipahami dahulu tentang masalah tanah dan hak atas tanah. Pengertian tanah dalam arti yuridis adalah permukaan bumi Pasal 4 ayat 1), sedang hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar, yang di maksud hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenangan kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah tersebut.[5)]

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (1994) tanah adalah:

1. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali,
2. Keadaan bumi di suatu tempat,
3. Permukaan bumi yang diberi batas,
4. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas,napal dan sebagainya).

Hak atas tanah dimulai dari pengkajian terhadapan bentuk-bentuk penguasaan tanah yang di akui sebagai miliknya dari segi riwayat perolehannya, kekuatan hubungan hukumnya dengan tanah tersebut. Pemilik tanah akan menunjukkan dimana letak tanah yang bersangkutan, batas-batasnya dan darimana tanah tersebut diperoleh. Bentuk yang paling dasar dan sederhana dari pengusaannya tersebut adalah:

1. dikuasai berdasarkan pembukaan tanah,
2. dikuasai karena diperoleh dari pembagian tanah dari Negara,
3. karena penetapan Undang-undang,
4. karena titel hukum seperti : warisan, hibah, hadiah, jual beli, tukar menukar,
5. konsolidasi tanah.[6)]

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang PPAT, (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52) Pasal 1 yaitu :

---

5) Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria, Prenadamedia Group*, Surabaya, hlm. 10.

6) Rusmadi Murad, 2007, *Menyikap Tabir Masalah Pertanahan*, *Mandar Maju*, Jakarta, hlm. 19.

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
2. PPAT Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.

Pasal 4

1. PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.

Berdasarkan uraian di atas maka penelitian ini penting untuk teliti karena untuk mengetahui secara jelas kewenangan siapa dalam jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat karena berdasarkan *asas lex superior derogat legi inferior* yaitu peraturan yang lebih tinggi mengesampingkan yang rendah oleh karena itu penulis tertarik untuk membahas secara singkat dan sederhana tentang Kewenangan Notaris Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat.

B. Permasalahan

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan, dalam kajian penulisan proposal skripsi ini dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut.

1. Bagaimanakah kewenangan notaris dalam jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat?
2. Bagaimanakah akibat hukum jual beli tanah yang belum bersertifikat?

C. Ruang Lingkup dan Tujuan

Dalam penelitian ini penulis melakukan pembatasan dalam pembahasan masalah dengan menitikberatkan perhatian pada Kewenangan notaris dalam jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat, dengan mengambil lokasi penelitian di Kantor Notaris/PPAT Kota Palembang dan tidak menutup kemungkinan untuk juga membahas hal-hal lain yang berhubungan dengan permasalahan.Tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui kewenangan Notaris dalam jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat
2. Untuk mengetahui akibat hukum jual beli tanah yang belum bersertifikat

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat sebagai tambahan ilmu pengetahuan bagi penulis dan sekaligus merupakan sumbangan pemikiran khususnya bagi Hukum Perdata, yang dipersembahkan sebagai pengabdian pada Almamater.

D. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual atau definisi operasional adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara definisi-definisi atau konsep-konsep khusus yang akan diteliti. Definisi-definisi yang dimaksud adalah sebagai berikut:

1. Kewenangan notaris yang dalam bahasa Inggrisnya disebut dengan *notary authority*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *de notaris autoriteit* merupakan kekuasaan yang diberikan Undang-Undang

kepada Notaris untuk membuat akta autentik dan kekuasaan lainnya. Kekuasaan diartikan sebagai kemampuan dari Notaris untuk melaksanakan jabatannya.[7)]

2. Akta Notaris adalah akta yang dibuat oleh dan/atau dihadapan Notaris yang berwenang. Akta Notaris yaitu dokumen resmi yang dikeluarkan oleh Notaris menurut KUHPerdata pasal 1870 dan HIR pasal 165 (Rbg 285) yang mempunyai kekuatan pembuktian mutlak dan mengikat. Akta Notaris merupakan bukti yang sempurna sehingga tidak perlu lagi dibuktikan dengan pembuktian lain selama ketidakbenarannya tidak dapat dibuktikan. Berdasarkan KUHPerdata pasal 1866 dan HIR 165, akta Notaris merupakan alat bukti tulisan atau surat pembuktian yang utama sehingga dokumen ini merupakan alat bukti persidangan yang memiliki kedudukan yang sangat penting.[8)]

3. Pengertian Hak Atas Tanah menurut UUPA, pada Pasal 33 ayat (1) UUD 1945, dikatakan bahwa “bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara”. Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Hak menguasai dari Negara termasuk dalam UUPA (pasal 1 ayat 2) memberi wewenang kepada Negara.

4. Jual beli (menurut B.W.) adalah suatu perjanjian bertimbal-balik dimana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.[9)]

5. Tanah yang belum bersertifikat adalah tanah adat yang belum di daftarkan ke kantor badan pertanahan negara.Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 atau Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), seluruh tanah yang belum bersertifikat termasuk juga tanah girik.[10)]

---

7) Salim HS, *Op.Cit.*, hlm. 7.

8) Habib Adjie, 2011, *Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris*, *Refika Aditama*, Bandung, hlm .7.

9) Irwansyah Lubis, 2018, *Profesi Notaris dan PPAT*, *Mitra Wacana Media*, Jakarta, hlm. 152.

10) Urip Santoso, *Op.Cit.*, hlm. 81.

6. Sertifikat ialah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, tanah wakaf, hak pengelolaan, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing telah dibukukan dalam buku tanah yang terlibat.[11)]

E. Metode Penelitian

1. Jenis dan Sifat Penelitian

   Selaras dengan pembahasan permasalahan, maka jenis penelitian ini tergolong penelitian hukum yuridis normatif, yang bersifat kualitatif dengan menggambarkan kewenangan notaris dalam jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat dan akibat hukum jual beli tanah yang belum bersertifikat sehingga tidak menguji hipotesa.

2. Jenis Data

   Sehubung dengan itu, maka jenis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yaitu data yang mencakup dokumen-dokumen resmi, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan dan sebagiannya dan data primer yaitu data yang diperoleh langsung dari hasil wawancara dengan notaris.

3. Teknik Pengumpulan Data

   Teknik pengumpulan data, dilakukan dengan cara:

   a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

---

11) Jimmi Joses, 2010, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah, Visi Media*, Jakarta, hlm. 43.

Penelitian kepustakaan, yaitu melakukan pengkajian terhadap data sekunder berupa bahan hukum primer (peraturan perundang-undangan), bahan hukum sekunder (literatur, laporan hasil penelitian makalah, karya ilmiah yang di muat dalam majalah ilmiah), dan bahan hukum tersier (kamus Bahasa Indonesia, kamus Bahasa Belanda dan kamus Bahasa Inggris, kamus hukum, ensikpedia, data statistik) yang relavan dengan permasalahan penelitian ini.

b. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penelitian lapangan yaitu pengumpulan data primer dengan melakukan observasi dan wawancara dengan notaris.

c. Wawancara

Wawancara yaitu proses tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan di mana dua orang atau lebih bertatap muka mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangan. Wawancara dilakukan secara bebas terbuka dengan menggunakan alat berupa daftar pertanyaan yang telah disiapkan (sebagai pedoman wawancara) sesuai dengan permasalahan yang akan dicari jawabannya tanpa menutup kemungkinan untuk menambah pertanyaan lain yang bersifat spontan sehubungan dengan jawaban yang diberikan oleh responden.

4. Teknik pengolahan data

Pengolahan data dilakukan dengan cara mengelola dan menganalisis data yang telah dikumpulkan secara tekstual, lalu dikonstruksikan secara kualitatif, untuk selanjutnya ditarik suatu kesimpulan.

F. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan terdiri dari empat bab yaitu :

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini terdiri dari latar belakang, permasalahan, ruang lingkup dan tujuan, definisi konseptual, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini disajikan tentang Tinjauan Pustaka tentang Pengertian Notaris, Pengertian Akta Otentik, Pengertian Hak Atas Tanah, Pengertian Jual Beli Tanah.

BAB III PEMBAHASAN

Pada bab ini membahas hasil penelitian dan pembahasan mengenai kewenangan notaris dalam jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat dan akibat hukum jual beli tanah yang belum bersertifikat.

BAB IV PENUTUP

Pada bab ini berisikan Kesimpulan dan Saran-saran.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku

Abdul Hamid Usman. 2011. *Dasar-Dasar Pokok Agraria*. Palembang; Tunas Gemilang.

Adrian Sutedi. 2006. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta; Sinar Grafika.

Effendi Perangin-angin. 1993. *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah*. Jakarta; Rajawali Press.

GHS Lumban Tobing. 1992. *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta; Erlangga.

Habib Adjie.2011. *Akta Notaris.* Bandung; Refika Aditama.

----------.2009.*Hukum Notaris Indonesia Tentang Jabatan Notaris*. Bandung; Refika Aditama.

Hastanti Sulihandari. 2013. *Prinsip-prinsip Dasar Profesi Notaris*. Jakarta; Dunia Cerdas.

Lubis Irwansyah.2018. *Profesi Notaris dan PPAT*. Jakarta; Mitra Wacana Media.

Jimmi Joses. 2010. *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*. Jakarta; Visi Media.

Muchtar Wahid.2015. *Memaknai Kepastian Hukum Milik Atas Tanah*. Jakarta; Republika.

N.E Algra. 1983.*Kamus Istilah Hukum Fockema Andreae, Belanda-Indonesia*. Jakarta; Binacipta.

R. Soegondo Notodisoerjo. *Hukum Notariat di Indonesia, Suatu Penjelasan*. Jakarta; Raja Grafindo Prasada.

Rusmadi Murad. 2007. *Menyikap Tabir Masalah Pertanahan*. Jakarta; Mandar Maju.

Ridwan HR. 2008. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta; Raja Garindo Prasada.

Salim HS. 2018. *Peraturan Jabatan Notaris*. Mataram; Sinar Grafik.

Samsaimun. 2018. *Peraturan Jabatan PPAT*. Bandung; Pustaka Reka Cipta.

Soetarjo Soemoatmodjo. *Apakah Notaris, PPAT, Pejabat Lelang*. Yogyakarta; Liberty.

Tim Redaksi Tatanusa. 2014. *Jabatan Notaris*. Jakarta; Tatanusa.

Urip Santoso. 2012. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Surabaya; Prenadamedia Group.

Winarno Surahman. 2009. *Hukum Perjanjian Dalam Teori dan Praktek*. Bandung; Tarsito.

B. Jurnal

Abuyajid Bustomi. 2015. *Akibat Hukum Hak Atas Tanah Yang Tidak Terdaftar dikantor Badan Pertanahan*. Vol.8. Jurnal Hukum.

Agung Dhenita Sari. 2017. *Kewenangan Notaris Dan PPAT Dalam Proses Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik*. Vol.2. Jurnal Ilmiah.

Baiq Henni Paramita Rosandi. 2016. *Akibat Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Belum Didaftarkan*.Vol.4. Jurnal Ius.

Christiana Sri Murni. 2018. *Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat*.Vol.4. Jurnal Lex Librum.

Putri Wijayanti. 2017. *Akibat Hukum Jual Beli Tanah dan Bangunan Secara dibawah Tangan Yang Sedang dibebani Hak Tanggungan*. Vol.6. Jurnal Hukum.

Romanda Arif Kurnia. 2018. *Politik Hukum Pemberian Kewenangan Kepada Notaris Untuk Membuat Akta Pertanahan Dalam Kaitannya Dengan Kewenangan PPAT*. Vol. 5. Jurnal Akta.

Romana Dwi Hastuti. 2015. *Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Dibawah Tangan*. Vol. 2. Jurnal Repertorium.

Rifan Agrisal Ruslan. 2017. *Kedasaran Hukum Masyarakat Dalam Jual Beli Tanah Dengan Akta PPAT*. Vol 4. Jurnal Akta.

Sri Purwanti. 2016. *Akibat Hukum Dari Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Sesuai Dengan Tata Cara Pembuatan Akta PPAT*. Vol.3. Jurnal Repertorium.

C. Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabatan Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.