

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Notaris berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan Atas Undang- Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang selanjutnya disingkat menjadi UUN sebagai pejabat umum berwenang untuk membuat sebuah akta yaitu akta otentik. Tidak hanya akta otentik, Notaris juga memiliki kewenangan lainnya yang telah diatur dalam Pasal 15 UUN yaitu mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan *grosse*, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.¹

Selain Notaris terdapat pejabat umum lainnya yang dapat membuat akta otentik yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disingkat menjadi PPAT. Jika Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perjanjian maka PPAT berwenang hanya membuat akta otentik tentang hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di wilayah kerjanya.²

¹M. Luthfan Hadi Darus, 2017, *Hukum Notariat dan Tanggung Jawab Jabatan Notaris*, Yogyakarta: UII Press, hal. 1.

² Baharudin, 2014, *Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Jual Beli Tanah*, Jurnal Keadilan Progresif: Lampung , Volume 5 Nomor 1, hal. 90.

Tanah merupakan sumber daya alam bagi seluruh elemen kehidupan manusia dan merupakan salah satu kekayaan Indonesia yang mempunyai fungsi sosial vital bagi rakyat Indonesia untuk meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan.³ Di Indonesia aturan mengenai tanah di atur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria atau dapat disingkat dengan UUPA. Salah satu tujuan dari UUPA adalah untuk mewujudkan kepastian hukum atas hak atas tanah masyarakat. Hak yang terdapat dalam penguasaan tanah tersebut merupakan hak atas tanah. Dalam UUPA termuat pengaturan mengenai hak penguasaan atas tanah yang berisi serangkaian kewenangan, kewajiban yang harus dilakukan serta larangan bagi pemegang haknya.⁴

UUPA mengatur secara umum tentang pertanahan sedangkan untuk pengaturan peralihan atas tanah telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan dicabut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Peralihan hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru. Peraturan peralihan dibagi dengan 2 (dua) cara peralihan hak atas tanah yaitu dengan beralih dan dialihkan.⁵

³ Adrian Sutedi, 2016, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaranannya*, Jakarta: Sinar Grafika, hal. 1

⁴ Urip Santoso, 2015, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Prenandamedia Group, hal. 12.

⁵ Dian Ekawati dkk, 2021, *Prosedur Peralihan Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia*. Jamaika: Jurnal Abdi Masyarakat, Volume 2 Nomor 1, hal. 91.

Untuk membuktikan kepemilikan hak atas tanah maka perlu didaftarkan sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 19 UUPA Ayat (2) huruf b yaitu untuk menjamin kepastian hukum dengan melakukan pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut maka, dengan begitu dapat menjadi bukti penting atas kepemilikan hak atas tanah.⁶ Peralihan tanah yang dilakukan oleh pemilik tanah memerlukan jasa dari pejabat yaitu PPAT. PPAT sebagai pejabat memiliki tanggung jawab atas akta yang telah mereka buat.⁷

Kepastian hukum (*rechtsonzekerheid*) merupakan salah satu syarat penting dalam perlindungan hak dan kewajiban individu serta memenuhi standar keadilan. Sertipikat sebagai alat pembuktian dari kepemilikan hak atas tanah perlu dalam memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.⁸

Peraturan pendaftaran tanah memuat mengenai arti alat pembuktian yang kuat, dimana sertipikat merupakan tanda bukti hak yang kuat. Artinya selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya sertipikat yang menjadi tanda bukti hak yang kuat harus diterima karena memuat data yang nyata sebagaimana tercantum dalam data tersebut. Maka dapat diketahui bahwa UUPA menganut pembuktian sertipikat merupakan

⁶ *Op.Cit*, Adrian Sutedi, hal. 112.

⁷ Eudea Adeli Arsy, 2021, *Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Yang Cacat Hukum Dan Tidak Sesuai Dengan Ketentuan Pembuatan Akta Dalam Undang-Undang Jabatan Notaris*, Jurnal Bina Mulia Hukum, Volume 6 Nomor 1, hal. 134.

⁸ Adrian Sutedi, 2017, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, hal. 21.

tanda bukti yang memuat bukti hak atas tanah secara sah, sebagaimana telah di atur dalam UUPA Pasal 19 Ayat (1) tersebut diatas guna sebagai kepastian hukum.⁹

Pembuktian diperlukan jika terdapat sebuah perkara ataupun persengketaan. Pembuktian dimaksudkan dengan tujuan meyakinkan Hakim tentang kebenaran dalil–dalil (*posita*) yang dikemukakan dalam suatu persengketaan di Pengadilan. Tugas Hakim atau Pengadilan yaitu menetapkan hukum untuk suatu keadaan tertentu dalam sengketa antara para pihak yang bersengketa.¹⁰

Berdasarkan kasus pada Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor : 54/PID.SUS-TPK/2022/PN.PBR diketahui bahwa terdapat pihak kreditur dan debitur yang dimana debitur merupakan PT. Barito Riau Jaya yang selanjutnya disingkat menjadi PT. BRJ yang melakukan pinjaman kepada kreditur yaitu PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Sentra Kredit Kecil (SKC) Pekanbaru yang selanjutnya disingkat dengan PT. BNI SKC Pekanbaru dengan keinginan awal untuk melakukan pinjaman demi keberlangsungan perusahaan. PT. BNI SKC merupakan salah satu Badan Usaha Milik Negara Republik Indonesia yang selanjutnya disingkat menjadi BUMN yang seluruh atau sebagian besar sahamnya dimiliki oleh Pemerintah Republik Indonesia. PT. BNI SKC salah satu dari BUMN, setiap tahunnya perlu dilakukan audit oleh auditor pada audit sektor publik yang independen untuk menjaga akuntabilitasnya dengan cara memeriksa laporan keuangan. Pihak yang bertugas untuk melakukan audit terhadap BUMN adalah Badan Pengawasan Keuangan dan Pembangunan atau

⁹ Noor Atikah, 2022, *Kedudukan Surat Keterangan Tanah sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia*, Notary Law Journal, Volume 1 Issue 3, hal. 266.

¹⁰ R. Subekti, 2015, *Hukum Pembuktian*, Jakarta: Balai Pustaka, hal 1-2.

dapat disingkat menjadi BPKP.¹¹ Maka pada tanggal 30 Desember 2013 diketahui BPKP Perwakilan Provinsi Riau mendapatkan temuan yaitu oleh Auditor BPKP Perwakilan Provinsi Riau mengenai transaksi yang tidak wajar antara PT. BRJ dengan PT. BNI SKC Pekanbaru.

Bank sebagai lembaga keuangan memiliki kegiatan untuk menghimpun dana dan menyalurkan kembali dana kepada masyarakat. Pinjaman yang diberikan oleh bank memerlukan jaminan sebagai agunan jika di masa mendatang debitur gagal untuk memenuhi perjanjiannya (*wanprestasi*).¹² Selain bank meminta agunan, bank juga meminta jaminan berupa *covernote* kepada Notaris yang telah rekanan pada bank. *Covernote* merupakan sebuah surat keterangan yang menjelaskan bahwa terdapat proses yang masih berjalan dalam pengurusan akta-akta yang belum selesai dalam proses pinjaman yaitu menyangkut mengenai akta yang terdapat didalam perjanjian kredit. Perjanjian kredit tersebut memerlukan sertipikat sebagai jaminan atas agunan yang diberikan oleh bank. Sertipikat yang akan dibebankan hak tanggungan dalam perjanjian merupakan perjanjian tambahan (*accessoir*). Perjanjian yang diberikan *covernote* tersebut biasanya masih tidak dapat terpenuhi karena terdapat beberapa kendala yang menyebabkan keterlambatan yaitu seperti masih perlunya untuk dilakukan pengecekan sertipikat, balik nama, atau proses lainnya yang sedang berjalan.¹³

¹¹ Indra Bastian, 2010, *Akuntansi Sektor Publik: Suatu Pengantar Edisi Ketiga*, Erlangga, hal. 357-358.

¹² Kasmir, 2008, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta: Raja Grafindo, hal. 42.

¹³ Rahmiah Kadir, dkk, 2019, *Pertanggungjawaban Notaris Pada Penerbitan Covernote*, Mimbar Hukum, Volume 31, Nomor 2, hal. 192-193.

Pada Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor : 54/PID.SUS-TPK/2022/PN.PBR, diketahui bahwa pada tanggal 18 September 2008 Notaris Dewi Farni Dja'far Binti Dja'far Denai yang selanjutnya disebut dengan Notaris D yang memberikan surat keterangan atau sering disebut sebagai *covernote* yang diminta oleh PT. BRJ. *Covernote* merupakan akta dibawah tangan dan bukanlah produk Akta Otentik Notaris yang telah dijelaskan dalam UUJN. *Covernote* yang dimaksud adalah surat keterangan yang telah diberikan oleh Notaris yang menyatakan bahwa telah terjadi penandatanganan Akta perjanjian kredit atau Akta lainnya dihadapan Notaris D. *Covernote* biasanya diberikan oleh Notaris untuk menyatakan bahwa Notaris akan menyelesaikan pengurusan segera sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan. Surat keterangan tersebut memuat tentang kesanggupan Notaris untuk melaksanakan keinginan kreditur.¹⁴

Notaris D memberikan pernyataan kepada 500 persil Surat Keterangan Tanah yang selanjutnya disingkat menjadi SKT, dimana 157 persil SKT berada di lokasi kawasan hutan tidak dapat dilakukan peningkatan menjadi Hak Atas Tanah. Kawasan hutan merupakan kawasan yang harus dilindungi dan harus dibebaskan dari alas hak yang ada di atasnya (Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai), dikarenakan akan menimbulkan dampak yang negatif pada kawasan hutan itu sendiri. Apabila kawasan hutan sudah menjadi hak milik dan memiliki sertipikat hak atas tanah, maka kelestarian dari hutan tersebut tidak akan terjaga. Pendudukan kawasan hutan sering terjadi karena pemahaman masyarakat yang timbul dari tindakan

¹⁴ Habib Adjie, 2022, *Memahami dan Menerapkan Covernote, Legalisasi, dan Waarmeking dalam Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris*, Bandung: Refika Aditama, hal.1.

pendudukan hutan selama bertahun-tahun. Sehingga masyarakat mewajarkan dalam penggunaan tanah tersebut sampai dengan mengajukan permohonan hak atas tanah.¹⁵

SKT yang dimaksud pada putusan tersebut merupakan surat keterangan mengenai objek atau tanda bukti atas kepemilikan atas tanah/lahan yang dibuat atas permohonan masyarakat pada kantor yang telah ditunjuk oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disingkat menjadi ATR/BPN yang berkedudukan di daerah tanah tersebut berada, atau dapat dikatakan SKT merupakan alas hak atas tanah. Kantor yang dimaksud adalah kantor lurah/desa ataupun kantor camat, dimana hal tersebut telah diatur di dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.¹⁶

SKT sebagai alas hak pada putusan tersebut perlu dilakukan peralihan hak kepada PT. BRJ. Peralihan tersebut berupa peningkatan status tanah yang sebelumnya merupakan SKT menjadi Sertipikat Hak Guna Usaha selanjutnya disingkat menjadi SHGU. Berdasarkan sertipikat tersebut PT. BRJ mengajukan 2 (dua) pinjaman kredit kepada PT. BNI SKC. Bank sebagai kreditur pemberi pinjaman kepada debitur perlulah menerapkan prinsip kehati-hatian. Selain itu, debitur sebagai peminjam perlulah untuk melakukan kewajibannya sesuai dengan perjanjian mereka (*pacta sunt*

¹⁵ Herman dkk, 2022, *Pembuktian Tindak Pidana terhadap Penerbitan Sertipikat Hak atas Tanah yang Berada di Kawasan Hutan*, Halu Oleo Legal Research, Volume 4 Issue 2, hal. 116.

¹⁶Yosep Surya Ditama Sibarani, 2023, *Kajian Hukum Surat Keterangan Tanah Yang Dikeluarkan Kepala Desa Sebagai Bukti Awal Hak Milik Atas Tanah*, Jurnal Lex Privatum, Volume XI Nomor 4, hal. 2.

servanda) yang telah diatur dalam Pasal 1338 *Burgelijk Wetboek* yang selanjutnya disingkat menjadi BW.

Pada perjanjian tersebut terdapat perikatan yaitu tiap perikatan dilakukan untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu.¹⁷ Namun, dari perjanjian tersebut terjadinya *wanprestasi* oleh PT. BRJ yaitu berupa kredit macet. Hal tersebut melanggar perjanjian yang telah dibuat. Perjanjian yang sah merupakan perjanjian yang perlu dilaksanakan dengan itikad baik. Dalam putusan tersebut Notaris D, awalnya hanya diminta untuk mengeluarkan surat keterangan (*covernote*) oleh PT. BRJ dengan pernyataan bahwa Notaris D menjamin bahwa ia dapat melakukan peningkatan atas 500 persil SKT menjadi SHGU sebagai alat bukti kepemilikan yang sah. Dalam melakukan pinjaman di bank, alas hak yaitu SKT tidak dapat menjadi jaminan dikarenakan bukan merupakan alat bukti kepemilikan yang sah atas tanah. SKT hanya dapat digunakan sebagai alas dalam pendaftaran atas tanah saja.¹⁸

Notaris sebagai pejabat umum harus *independent* yaitu tidak berpihak kepada siapapun. Seorang Notaris sebagai pihak *independent* dalam membuat serta menerbitkan suatu surat wajib memuat keterangan berdasarkan atas keinginan atau kehendak dari klien yang datang menghadap Notaris.¹⁹ Jika dikemudian hari terjadi sebuah sengketa atau permasalahan, maka dalam hal ini Notaris wajib untuk

¹⁷ Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

¹⁸ *Op.Cit.*, Noor Atikah, hal. 264.

¹⁹ Habib Adjie, 2018, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris)*, Bandung: Refika Aditama, hal. 31.

mempertanggungjawabkan atas akta serta surat yang telah dibuat oleh Notaris.²⁰

Namun pada prakteknya Notaris seringkali dalam terlibat dengan perkara hukum baik karena kesalahan Notaris atau bukan atas kesalahan Notaris itu sendiri.²¹

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan penguraian dari latar belakang diatas, maka berikut permasalahan yang ingin penulis temukan jawabannya di dalam penelitian ini :

1. Bagaimanakah tanggung jawab Notaris dalam perbuatan hukum berdasarkan *covernote* didasari oleh Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor : 54/PID.SUS-TPK/2022/PN.PBR?
2. Apakah akibat hukum yang timbul dari perbuatan melawan hukum Notaris yang melampaui kewenangannya berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor : 54/PID.SUS-TPK/2022/PN.PBR?
3. Bagaimanakah pertanggungjawaban pidana terhadap Notaris berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor : 54/PID.SUS-TPK/2022/PN.PBR?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang penulis ingin capai di dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui tanggung jawab Notaris dalam perbuatan hukum berdasarkan *covernote* didasari oleh Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor : 54/PID.SUS-TPK/2022/PN.PBR.

²⁰ Dewi Rachmayani dan Agus Suwandono, 2017, *Covernote Notaris Dalam Perjanjian Kredit Dalam Perspektif Hukum Jaminan*, Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum UNPAD, Volume 1 Nomor 1, hal. 75.

²¹ Mulyono, 2010, *Kesalahan Notaris dalam Pembuatan Akta Perubahan Dasar CV*, Yogyakarta: Cakrawala Media, hlm. 2

2. Untuk mengetahui akibat hukum yang timbul dari perbuatan Notaris yang melampaui kewenangannya berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor : 54/PID.SUS-TPK/2022/PN.PBR.
3. Untuk mengetahui pertanggungjawaban pidana terhadap Notaris berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor : 54/PID.SUS-TPK/2022/PN.PBR.

D. Manfaat Penelitian

Setelah penulis melakukan penelitian ini, penulis berharap hasil dari penelitian ini dapat bermanfaat berupa :

1. Manfaat Teoritis

Diharapkan hasil dari penelitian ini dapat bermanfaat untuk penulis dan dapat mengembangkan ilmu pengetahuan serta menambah bahan literatur yang ada pada bidang kajian Hukum Pidana, Hukum Perdata serta Ilmu Kenotariatan dan khususnya dalam hal pertanggungjawaban pidana akibat perbuatan melawan hukum jabatan Notaris.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi individu, pembaca, Notaris/PPAT, dan bank dalam menjalankan tanggung jawabnya.

E. Keaslian Penelitian

Unsur kebaruan penelitian atau *novelty* merupakan hal terpenting sebagai sebuah tolak ukur dalam penelitian. Penelitian yang baik dinyatakan jika terdapat unsur

temuan terbaru sehingga berdampak baik bagi keilmuan maupun kehidupan.²²

Penelitian ini merupakan penelitian dilakukan pada Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor : 54/PID.SUS-TPK/2022/PN.PBR.

Keaslian penelitian yang dimaksud merupakan masalah yang hendak diteliti serta belum pernah diteliti oleh peneliti terdahulu. Maka dari itu, untuk menjamin keaslian dari tulisan ini perlulah terdapat perbandingan dengan karya tulis lainnya yang telah terlebih dahulu diterbitkan dengan memiliki tema yang serupa antara lain sebagai berikut:

1. Bima Yudhakusuma Putra Munandar, Mahasiswa Magister Kenotariatan, Universitas Indonesia, dengan judul Kedudukan Hukum *Covernote* Notaris Dalam Pembuatan Akta Kredit Perbankan Yang Mengakibatkan Terjadinya Tindak Pidana Korupsi (Studi Putusan Pengadilan Negeri Pangkal Pinang Nomor : 21/Pid.Sus-TPK/2021/PN.Pgp). Adapun yang menjadi rumusan masalahnya, yaitu:
 - a. Bagaimana kedudukan hukum *covernote* Notaris dalam pembuatan akta kredit perbankan yang mengakibatkan terjadinya Tindak Pidana Korupsi pada Putusan Pengadilan Negeri Pangkal Pinang Nomor : 21/Pid.Sus-TPK/2021/PN.Pgp?
 - b. Bagaimana tanggungjawab Notaris atas pembuatan *covernote* yang mengakibatkan terjadinya tindak pidana korupsi dalam Putusan Pengadilan Negeri Pangkal Pinang Nomor : 21.Pid.Sus-TPK/2021/PN.Pgp?

²²Munawar Noor, 2021, *Novelty/Kebaruan Dalam Karya Tulis Ilmiah Skripsi/Tesis/Disertasi*, Jurnal Mimbar Administrasi, Volume 18 Nomor 1, hal. 15.

2. Federick Dominic Sebastian, Mahasiswa Magister Kenotariatan, Universitas Pelita Harapan, dengan judul Tanggungjawab Notaris Dalam Membuat Surat Keterangan (*Covernote*) Yang Kemudian Menjadi Objek Perkara Tindak Pidana Korupsi Agunan Kredit Modal Kerja. Adapun yang menjadi rumusan masalahnya yaitu:

- a. Bagaimana Perlindungan Hukum Pada Pejabat Notaris Yang Membuat Surat Keterangan (*Covernote*) Untuk Keperluan Peningkatan Status Tanah Dengan Alas Hak Yang Diakui Dan Dikenal Masyarakat Setempat (Surat Pernyataan Pelepasan Penguasaan Fisik Bidang Atas Tanah) Menjadi Hak Milik Yang Kemudian Menjadi Objek Perkara Tindak Pidana Ditinjau Dari Perlindungan Hukum Yang Diatur Oleh Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris?
- b. Bagaimana Tanggungjawab Hukum Pembuatan Surat Keterangan (*Covernote*) Oleh Pejabat Notaris Dalam Perkara No.1042 PK.Pid.sus/2023 Ditinjau Dari Ketentuan Perlindungan Hukum Yang Diatur Oleh Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris?

Meskipun sebelumnya terdapat beberapa tulisan yang berhubungan dengan penelitian ini, namun masih terdapat beberapa perbedaan terkait pada tulisan ini dengan tulisan yang telah terbit terlebih dahulu. Oleh karena itu penulis sangat berharap bahwa tulisan ini dapat menjadi tambahan literatur dari tulisan yang terlebih dahulu telah terbit sebelumnya.

F. Kerangka Teoritis dan Konseptual

1. Kerangka Teoritis

a. Teori Tanggung Jawab Hukum

Tanggung jawab berdasarkan KBBI merupakan suatu keadaan wajib untuk menanggung segala sesuatu jika terjadi sesuatu serta dapat dituntut, dipersalahkan, dan sebagainya.²³ Pengertian tanggung jawab secara etimologi merupakan kewajiban terhadap segala sesuatu sebagai akibat atas perbuatan yang timbul dan membebankan diri sendiri maupun pihak lainnya. Konsep mengenai tanggung jawab hukum (*liability*) berkaitan dengan konsep hak dan kewajiban. Umumnya hak pada seseorang berkorelasi dengan kewajiban kepada orang lain. Seseorang bertanggungjawab secara hukum atas suatu perbuatan dapat dikenakan sanksi pada sebuah kasus perbuatan yang berlawanan.²⁴

Pada umumnya seseorang dikenai sanksi atas sebuah hal yaitu akibat dari perbuatannya sendiri. Menurut teori tradisional pertanggungjawaban terbagi menjadi dua macam yaitu pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan (*based on fault*), dan pertanggungjawaban mutlak (*absolut responsibility*).²⁵ Hans Kelsen selanjutnya juga membagi tanggung jawab terdiri atas:²⁶

²³ <https://kbbi.web.id/tanggung%20jawab>, diakses pada tanggal 22 Mei 2025 pada jam 12.46 WIB.

²⁴ Hans Kelsen, 1967, *Pure Theory Of Law*, hal. 119-123 dikutip dalam Jimly Asshiddiqie dan Ali Safa'at, 2006, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Jakarta: Konstitusi Press, hal. 61.

²⁵ *Ibid.*

²⁶ Jocelyn Cherieshta, dkk, 2024, *Penguraian Konsep Tanggung Jawab Dalam Filsafat Hukum: Dari Dimensi Individu Ke Masyarakat*, Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan, Volume 10 Nomor 8, hal. 572.

1. Pertanggungjawaban individu. Merupakan pelanggaran yang dilakukan sendiri;
2. Pertanggungjawaban kolektif. Merupakan pelanggaran yang dilakukan orang lain;
3. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan. Merupakan pelanggaran yang dilakukan karena sengaja dan diperkirakan menimbulkan kerugian;
4. Pertanggungjawaban mutlak. Merupakan pelanggaran yang dipertanggungjawabkan oleh individu atas pelanggaran yang dilakukan karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

Hans Kelsen menyatakan bahwa kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut kekhilafan. Kekhilafan tersebut dipandang sebagai salah satu kesalahan yang dalam arti luasnya dapat di sebut *dolus* yaitu memuat unsur kesengajaan dan *culpa* yaitu memuat unsur kealpaan.²⁷

b. Teori *Onrechtmatige Daad* (Perbuatan Melawan Hukum)

Perbuatan melawan hukum ini diatur dalam Pasal 1365 s/d Pasal 1380 BW. Untuk pengertian melawan hukum terdapat dalam Pasal 1365 BW yang berbunyi sebagai berikut:

“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seseorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”

²⁷ *Op.Cit.*, Jimly Asshiddiqie dan Ali Safa'at, hal. 63.

Pasal tersebut dapat dikaitkan dengan Pasal 1366 BW sebagai pertanggungjawaban berbunyi sebagai berikut:

“setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebutkan kelalaian atau kurang hati-hatinya.”

Adapun unsur-melawan hukum yang terdapat di dalam Pasal 1365 BW yaitu harus memenuhi sebagai berikut:²⁸

- 1) Adanya perbuatan;
- 2) Adanya perbuatan tersebut melawan hukum;
- 3) Adanya kesalahan;
- 4) Adanya kerugian, dan;
- 5) Terdapat hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Perbuatan melawan hukum tidak hanya terjadi ketika melanggar undang-undang yang tertulis namun, juga termasuk dalam pengertian perbuatan melawan hukum yaitu setiap tindakan yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, tindakan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, tindakan yang bertentangan dengan kesusilaan (*goedzeden*) atau tindakan yang bertentangan dengan bersikap baik dalam bermasyarakat demi memperhatikan kepentingan orang lain. Dapat dikatakan bahwa perbuatan hukum tersebut tidak hanya bertentangan dengan aturan hukum namun

²⁸ Parade Sitorus, 2021, *Buy Spear From Side Or Bear It: Kajian Komparatif Pengaturan Perbuatan Melawan Hukum Di Indonesia Dan Belanda*, Jurnal Program Magister Hukum Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Volume 1 Nomor 2, hal. 975.

termasuk juga perbuatan yang bertentangan dengan melanggar kepatutan dalam masyarakat.²⁹

Hoge Raad menyatakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) dimulai pada tahun 1919 diartikan secara sempit yaitu setiap perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain yang timbul akibat undang-undang atau tiap perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum yang timbul karena undang-undang. Namun Perbuatan Melawan Hukum tidak hanya melanggar satu ketentuan saja, tetapi tindakan yang juga melanggar hak orang lain, atau bertentangan dengan kewajiban pelaku, atau perilaku bertentangan baik terhadap moral yang baik, dan perilaku yang semestinya dalam lalu lintas sosial berkaitan dengan orang lain atau barang, yang karena kesalahan disebabkan oleh tindakannya diwajibkan untuk mengganti kerugian.³⁰

c. Teori Kewenangan

Secara umum kewenangan selalu berkaitan dengan kekuasaan, khususnya kekuasaan negara atau kekuasaan pemerintahan. Maka istilah kewenangan (*bevoegdheid*) lazim diartikan sebagai kekuasaan di dalam ranah hukum administrasi negaran. Namun pada hukum perdata sendiri mengenai kewenangan juga terdapat pada Pasal 380 *Burgelijk Wetboek* atau yang

²⁹ *Ibid.*, hal 59-60.

³⁰ Muhammad Adiguna Bimasakti, 2018, *Onrechtmatig Overheidsdaad Oleh Pemerintah Dari Sudut Pandang Undang-Undang Administrasi Pemerintahan*, Jurnal Hukum Peratun, Volume 1 Nomor 2, ha. 271-272.

selanjutnya disingkat menjadi BW. Pada pasal tersebut lebih mengatur kewenangan dari segi perwalian.³¹

Kewenangan atau wewenang dalam bahasa Inggris di sebut dengan istilah “*authority*”. Dalam *Black’s Law Dictionary*, *authority* dimaknai sebagai berikut:

“legal power; a right to command or to act; the right and power of public officers to require obedience to their orders lawfully issued in scope of their public duties.”

Yang artinya:

“kewenangan merupakan kekuasaan hukum, hak untuk bertindak; hak atau kekuasaan pejabat publik untuk mematuhi aturan hukum dalam lingkup melaksanakan kewajiban publik.”³²

Menurut H.D. Stout, bahwa :³³

“Bevoegdheid is een begrip uit bestuurlijke organisatierecht, watkan worden omschreven als het geheel van regels dat betrekking heeft op de verkrijging en uitoefening van bestuursrechtelijke bevoegheden door publiekrechtelijke rechtssubjecten in hetnbestuursrechtelijke rechtsverkeer”.

Yang artinya :

“Wewenang merupakan pengertian yang berasal dari hukum organisasi pemerintahan, yang dapat dijelaskan sebagai keseluruhan atura-aturan yang berkenaan dengan perolehan dan penggunaan wewenang pemerintahan oleh subjek hukum publik di dalam hubungan hukum publik.”

³¹Mohammad Zamroni, 2024, *Konsep Kewenangan Dalam Perspektif Hukum Perdata*, Jurnal Mimbar Hukum, Volume 36 Nomor 2, hal. 497.

³² Sri Nur Hari Susanto, 2020, *Metode Perolehan Dan Batas-Batas Wewenang Pemerintahan*, Administrative Law & Governance Journal, Volume 3 Issue 3, hal. 431.

³³ *Ibid.*, mengutip H.D Stout, 1994, *De Betekenissen Van De Wet, Theoretisch-Kritische Beschouwingen Over Het Principe Van Wetmatigheid Van Bestuur*, Zwolle : W.E.J Tjenk Willink, hal 102.

Terdapat dua unsur yang terkandung menurut H.D. Stout yaitu adanya aturan-aturan hukum dan adanya sifat hukum. Sebelum kewenangan yang diberikan dilimpahkan kepada instansi yang akan melaksanakan kewenangan, maka terlebih dahulu harus ditentukan dalam peraturan perundang-undangan dalam bentuk peraturan apapun.³⁴

H.D. Van Wijk dan Willem Konijnenbelt mengatakan bahwa pada setiap tindakan dari pemerintah harus berlandaskan kewenangan yang sah. Terdapat 3 sumber kewenangan yaitu:³⁵

1. Atribusi (*attributie*) yaitu wewenang diberikan kepada organ pemerintahan oleh pembuat undang-undang.
2. Delegasi (*delegatie*) yaitu wewenang dilimpahkan kepada pemerintah dari satu organ pemerintah kepada organ pemerintah lainnya.
3. Mandat (*mandaat*) yaitu organ pemerintah memberikan izin kepada organ lainnya untuk dapat menjalankan perintahnya atas nama organ pemerintah.

Pengaturan mengenai wewenang juga terdapat dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dimana terdapat asas umum yang dijadikan sebagai acuan dalam penggunaan wewenang yaitu Asas Umum Pemerintahan yang Baik yang selanjutnya disingkat menjadi AUPB. Asas tersebut yang dimaksud dalam Undang-Undang ini salah satunya asas tidak menyalahgunakan kewenangan dimana asas ini mewajibkan setiap

³⁴ R. Agus Abikusna, 2019, *Kewenangan Pemerintah Daerah Dalam Perspektif Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah*, Jurnal Sosfilkom, Volume XIII Nomor 01, hal. 3.

³⁵ *Op.Cit.*, M. Luthfan Hadi Darus, hal. 19-20.

pemilik kewenangan tidak menggunakan kewenangannya untuk kepentingan pribadi atau kepentingan lain yang tidak sesuai dengan tujuan kewenangan tersebut serta tidak melampaui, tidak menyalahgunakan, dan tidak mencampurkan kewenangan.

5. Kerangka Konseptual

Selain didukung dengan kerangka teoritis, penulisan ini juga didukung oleh kerangka konseptual yang merumuskan definisi-definisi tertentu yang berhubungan dengan judul yang diangkat. Kerangka Konseptual ini selain menggunakan pengertian yang terdapat dalam buku dan artikel, juga menggunakan pengertian yang terdapat dalam suatu peraturan perundang-undangan. Tujuan dibuatnya kerangka konseptual ini adalah untuk menghindari perbedaan penafsiran mengenai istilah atau definisi yang digunakan dalam penulisan tesis ini.

Kerangka konseptual diungkapkan dalam beberapa konseptual atau pengertian yang akan dipergunakan sebagai dasar penelitian hukum.³⁶ Agar tidak terjadi perbedaan pengertian tentang konsep-konsep yang dipergunakan dalam penelitian ini, maka perlu diuraikan pengertian-pengertian konsep yang dipakai, yaitu sebagai berikut :

a. Pertanggungjawaban Pidana

Pidana (*straf*) menurut hukum positif merupakan suatu penderitaan bersifat khusus , yang telah dijatuhkan oleh kekuasaan yang berwenang untuk

³⁶ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2003, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Edisi I Cetakan 7, Jakarta: Raja Grafindo Persada, hal. 7

menjatuhkan pidana oleh Negara sebagai penanggungjawab ketertiban hukum bagi pelanggar aturan hukum. Menurut simons, pidana adalah suatu penderitaan oleh undang-undang yang telah dikaitkan dengan pelanggaran suatu norma dan diberikan dengan suatu putusan hakim bagi seseorang yang bersalah.³⁷

Pertanggungjawaban pidana merupakan beban pertanggungjawaban yang dibebankan kepada pelaku pelanggaran tindak pidana dengan dasar untuk menjatuhkan sanksi pidana. Seseorang dapat diminta pertanggungjawaban apabila perbuatan yang dilakukannya merupakan perbuatan melawan hukum. Namun seseorang dapat hilang sifat bertanggungjawabnya jika pada dirinya ditemukan unsur yaitu hilangnya kemampuan seseorang untuk bertanggungjawab.

b. Notaris

Notaris dalam bahasa Inggris disebut *Notary* dan dalam bahasa Belanda disebut dengan *van Notaris*. Notaris memiliki peran penting dalam lalu lintas hukum terkhususnya dalam bidang keperdataan karena Notaris merupakan pejabat publik yang memiliki kewenangan untuk membuat sebuah akta.³⁸ Notaris merupakan sebuah jabatan terhormat yang dapat diberikan kepada seseorang oleh

³⁷ Fahmiron, 2020, *Hukum Pelaksanaan Pidana di Indonesia*, Depok: RajaGrafindo Persada, hal. 2

³⁸ Ghansham Anand, 2018, *Karakteristik Jabatan Notaris di Indonesia*, Jakarta: Prenadamedia, hal. 14.

Negara melalui pengangkatan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia.³⁹

Pasal 1 Angka 1 UUJN menjelaskan pengertian Notaris yang berbunyi sebagai berikut:

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.

Produk yang dihasilkan dari Notaris yaitu akta. Seorang Notaris diberikan kewenangan untuk membuat akta berdasarkan Pasal 1 Angka 7 UUJN yang berbunyi sebagai berikut:

Akta Notaris yang selanjutnya disebut Akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini.

Akta yang dibuat oleh Notaris merupakan akta otentik. Pasal 1868 BW menjelaskan bahwa suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat. Kewenangan Notaris diatur dalam Pasal 15 UUJN serta kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.⁴⁰ Tidak hanya mengatur kewenangan Notaris, namun UUJN juga mengatur mengenai tindakan Notaris, yaitu dalam menjalankan jabatannya

³⁹ Gede Odhy Suryawiguna Robed dan I Gede Yusa, 2024, *Kewenangan Notaris Dalam Menerapkan Prinsip Mengenali Pengguna Jasanya Pada Permenkumham Nomor 9 Tahun 2017*, Jurnal Interpretasi Hukum, Volume 5 Issue 2, hal. 995.

⁴⁰ Habib Adjie, 2015, *Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Bandung: Refika Aditama, hal. 2.

Notaris, berkewajiban bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.⁴¹

c. *Covernote*

Covernote dikategorikan sebagai suatu perikatan, tidak sebagai akta otentik ataupun akta dibawah tangan. Pada dasarnya *covernote* dibuat berdasarkan hukum perikatan atau hukum materiil. Hukum kebiasaan merupakan hukum formil. Kebiasaan tersebut merupakan kebiasaan yang diterima oleh masyarakat, serta tidak bertentangan dengan hukum dan dilakukan secara berulang maka, menyebabkan tindakan tersebut menjadi sebuah kebenaran dan tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku.⁴²

Pada kenyataannya pengaturan mengenai pembuatan *covernote* tidak terdapat aturan yang baku mengenai bentuk, tata cara, sebagai syarat yang harus dipenuhi dalam pembuatan *covernote*, sehingga bentuk yang dihasilkan dari setiap produk *covernote* Notaris berbeda-beda. Umumnya *covernote* mempunyai kop surat Notaris yang bersangkutan dan tanda tangan serta cap sebagai tanda pengesahan dari Notaris.⁴³

Covernote sering dijadikan jaminan sementara terkhususnya saat sertipikat hak tanggungan masih dalam proses pendaftaran. Covernote terbentuk dari salah satu kebutuhan yang mendesak sebagai jaminan bahwa sertipikat tersebut akan dengan segera diurus sebagai salah satu jaminan atas pinjaman yang dilakukan di

⁴¹ Pasal 16 Ayat (1) Huruf a UUJN.

⁴² I Made Ari Nurjaya, 2020, *Kewenangan Notaris Terhadap Pembuatan Covernote*, Jurnal Konstruksi Hukum, Volume 1 Nomor 2, hal.423-424.

⁴³ *Ibid.*

bank. Akibat kekurangan bukti atas jaminan yang diperlukan dalam proses pengajuan kredit bank memaksa untuk meminta bukti jaminan pada Notaris yang digolongkan dalam bentuk perjanjian yaitu Notaris bersedia menjamin bahwa Notaris dapat menyelesaikan kepengurusan akta dari debitur sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan sesuai dengan kesepakatan.⁴⁴

d. Tanah

Tanah merupakan kebutuhan terbesar manusia, selain sandang, pangan, dan papan. Seiring berjalannya waktu, pandangan masyarakat terhadap tanah perlahan berubah. Jika dulu tanah dianggap sebagai salah satu faktor pendukung pertanian, namun kini dilihat dari sudut pandang yang lebih strategis, yaitu sebagai aset penting bagi industri dan kehidupan manusia. Saat ini, sebagian besar lahan digunakan tidak hanya untuk pertanian, tetapi juga untuk keperluan industri, seperti bangunan tempat tinggal, yang meningkat pesat.⁴⁵

Negara dalam pengaturan di bidang pertanahan, khususnya dalam hukum penggunaan tanah, didasarkan pada ketentuan Pasal 2 Ayat (2) UUPA, memiliki kewenangan untuk mengatur serta menyelenggarakan atas penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah termasuk mengatur serta menentukan hubungan hukum antar orang dan tanah serta perbuatan hukum mengani tanah.⁴⁶

⁴⁴ *Ibid.*

⁴⁵ Petrus R. G. Sinaga, 2014, *Sertipikat Hak Atas Tanah Dan Implikasi Terhadap Kepastian Kepemilikan Tanah*, Jurnal Lex Et Societatis, Volume II Nomor 7, hal. 52.

⁴⁶ Urip Santoso, 2005, *Hukum Agraria Dan Hak -Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana, hal. 45.

Tanah yang diatur oleh hukum agraria itu bukanlah tanah dalam berbagai aspeknya, akan tetapi tanah dari aspek yuridisnya yaitu yang berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian dari permukaan bumi sebagaimana diatur dalam Pasal 4 Ayat (1) UUPA, yang menentukan:⁴⁷

"Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dapat dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum".

Dengan demikian, yang dimaksud istilah tanah dalam Pasal di atas ialah permukaan bumi. Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang dapat dihaki oleh setiap orang atau badan hukum. Oleh karena itu, hak-hak yang timbul di atas hak atas permukaan bumi (hak atas tanah) termasuk di dalamnya bangunan atau benda-benda yang terdapat di atasnya merupakan suatu persoalan hukum. Persoalan hukum yang dimaksud adalah persoalan yang berkaitan dengan dianutnya asas-asas yang berkaitan dengan hubungan antara tanah dengan tanaman dan bangunan yang terdapat di atasnya.⁴⁸

Dalam *Black's Law Dictionary* disebutkan bahwa arti "*agrarian is relating to land, or to a division or distribution of land; as an agrarian laws*" yaitu menunjukkan pada perangkat peraturan-peraturan hukum yang bertujuan mengadakan pembagian tanah yang luas dalam rangka lebih meratakan penguasaan dan pemilikannya.⁴⁹

⁴⁷ Arba, 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, hal. 7.

⁴⁸ Supriadi, 2008, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika, hal. 3.

⁴⁹ *Op.Cit*, Arba, hal. 1.

Adapun macam-macam hak atas tanah yang dimaksud di dalam Pasal 4 Ayat

(1) UUPA telah diatur lebih lanjut dalam Pasal 16 UUPA. Hak-hak atas tanah yang dimaksud adalah sebagai berikut:⁵⁰

- a. Hak milik,
- b. Hak guna usaha,
- c. Hak guna bangunan,
- d. Hak pakai,
- e. Hak sewa,
- f. Hak membuka tanah,
- g. Hak memungut hasil hutan,
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Untuk menjamin keteraturan atas kepemilikan tanah berdasarkan hak nya, maka perlulah di atur oleh negara dengan cara melakukan pendaftaran atas tanah. Pendaftaran tanah meliputi dua hal pokok yaitu, pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah.⁵¹

e. Surat Keterangan Tanah (SKT)

Surat Keterangan Tanah yang selanjutnya disingkat menjadi SKT merupakan surat keterangan mengenai bukti atas tanda kepemilikan lahan ataupun tanah. SKT dibuat atas permohonan dari masyarakat kepada kantor Kecamatan, Kelurahan atau Desa dimana objek tanah yang dimohonkan tersebut, kemudian dikeluarkan oleh kantor tersebut berupa SKT sebagai awalan tanda seseorang telah mempunyai register tanah yang terdaftar di daerah tersebut atau dapat disebut sebagai alas hak. Kemudian dalam proses peneribitan SKT tersebut

⁵⁰ *Op.Cit.* Arba, hal. 96-97.

⁵¹ Nuridin Dan Muhammad Wildan, 2020, *Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli*, Diktum: Jurnal Ilmu, Volume 8 Nomor 2, hal. 195-196.

memerlukan saksi yaitu ketua Rukun Tetangga (RT) dan beberapa saksi lainnya barulah dapat di kirimkan permohonan tersebut kepada Kantor Camat, Lurah atau Desa sebagai salah satu syarat untuk penerbitan SKT.⁵²

Hal tersebut di dasari oleh Pasal 7 Ayat (2), Pasal 8 Ayat (2) Huruf b Angka 3, Pasal 39 Ayat (1) Huruf b Angka 1, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kemudian Pasal 5 Ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

SKT sebagai alat bukti awal kepemilikan alas hak atas tanah sudah lama dilakukan oleh masyarakat dipedesaan. Walau surat tersebut sebagai bukti tertulis dibawah tangan juga memiliki kekuatan pembuktian tetapi kekuatan tersebut tidaklah sekuat akta otentik. Walaupun tidak sekuat akta otentik, SKT juga dapat dijadikan sebagai alat bukti di muka pengadilan.⁵³

Namun yang memperkuat melatarbelakangi adanya SKT tersebut adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan tersebut menyatakan bahwa selain PPAT didaerah yang masih tidak terjangkau PPAT dapat ditunjuk PPAT sementara yaitu salah satunya Kantor Camat, Lurah atau Desa. Surat yang telah dikeluarkan tersebut merupakan bukti awal dari penguasaan atas sebidang tanah dan sebagai awalan dalam mendaftarkan sertipikat atas tanah tersebut.

⁵² *Op.Cit.*, Yosep Surya Ditama Sibarani, hal. 2.

⁵³ *Ibid.*

Maka SKT tersebut merupakan surat yang dikategorikan pembuktian hak atau sebagai data yuridis atas tanah dimana dalam pengumpulan data yuridis merupakan salah satu syarat ketentuan dalam pendaftaran Hak Atas Tanah. Oleh karena itu SKT merupakan dokumen yang sangat penting dalam penertbitan sertifikat Hak Atas Tanah dan juga salah satu faktor lainnya masyarakat menggunakan SKT yaitu karena menurut masyarakat biaya yang dikeluarkan untuk membuat surat tersebut lebih terjangkau dibandingkan mengurus pendaftaran sertifikat Hak Atas Tanah yang lainnya.⁵⁴

G. Metode Penelitian

Metode penelitian pada dasarnya merupakan tahap untuk mencari kembali sebuah kebenaran.⁵⁵ Penelitian ini merupakan penelitian keilmuan yang bersifat deskriptif.⁵⁶ Maka dari itu terdapat beberapa langkah yang dapat digunakan dalam melakukan penelitian yaitu :

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan pustaka, terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan hukum tersier.⁵⁷ Pada penelitian hukum normatif sering disebut sebagai penelitian hukum doktrinal yaitu hukum dikonsepskan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan

⁵⁴ *Ibid.*

⁵⁵ Fenti Hikmawati, 2020, *Metodologi Penelitian Cetakan Ke-4*, Depok: Raja Grafindo Persada, hal. 11.

⁵⁶ Suratman dan Philips Dillah, 2013, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Alfabeta, hal. 33.

⁵⁷ Soerjono Soekanto, 2012, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, hal. 11-12

perundang-undangan (*law in book*) atau yang dikonsepskan sebagai kaidah atau norma sebagai patokan manusia berperilaku pantas.⁵⁸

Bahan-bahan tersebut kemudian disusun secara sistematis, dikaji, kemudian ditarik kesimpulan dalam hubungannya dalam masalah yang diteliti. Simpulan yang ditarik tersebut di bantu dengan penelitian hukum empiris atau dapat disebut penelitian hukum yang dilakukan dengan cara mengkaji teori-teori atau aturan-aturan hukum yang ada yang kemudian di selaraskan dengan kenyataan yang terjadi dalam masyarakat guna melihat secara langsung tingkat efektifitas penerapan hukum yang ada.

Berdasarkan pemaparan diatas maka pendekatan penelitian yang digunakan merupakan penelitian hukum Normatif dengan di dukung data Empiris. Hukum Normatif yang di dukung oleh Empiris merupakan sebuah pemahaman hukum yang menerangkan dalam arti norma/aturan serta bagaimana pelaksanaan aturan hukumnya dalam perilaku nyata sebagai akibat dari keberlakuan norma/aturan tersebut. Perilaku tersebut dapat di observasi sebagai bukti bahwa telah sesuai atau tidaknya dengan ketentuan hukum yang berlaku.⁵⁹ Penelitian hukum Normatif-Empiris merupakan penelitian yang mengkaji pelaksanaan atau implementasi (penerapan) ketentuan hukum positif (perundang-undangan) dan dokumen-dokumen tertulis secara faktual (*in action*) pada setiap peristiwa hukum yang terjadi dalam masyarakat.⁶⁰

⁵⁸ Amirudin dan Zinal Asikin, 2012, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rajawali Press, hal 118.

⁵⁹ *Op.Cit.*, Suratman dan Philips Dillah, hal. 115.

⁶⁰ Elisabeth Nurhaini Butarbutar, 2018, *Metode Penelitian Hukum: Langkah-Langkah Untuk Memukan Kebenaran Dalam Ilmu Hukum*, Bandung: Refika Aditama, hal. 96.

2. Metode Pendekatan

Adapun beberapa jenis pendekatan dalam penelitian hukum (*legal research*) berdasarkan Peter Mahmud Marzuki terbagi menjadi:⁶¹

a. Pendekatan perundang-undangan (*statue approach*)

Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah seluruh undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Pendekatan perundang-undangan akan dilihat hukum sebagai pemilik sifat yang normanya terkait satu sama lain, kemudian norma tersebut mampu untuk menampung permasalahan hukum hingga tidak ada kekurangan hukum, dan norma tersebut tersusun secara sistematis.

b. Pendekatan kasus (*case approach*)

Pendekat ini dilakukan dengan cara menelaahan kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yaitu putusan pengadilan sebagai telah memiliki kekuatan hukum yang tetap. Pendekatan ini bertujuan untuk mempelajari penerapan norma/kaidah yang dilakukan dalam praktek hukum.

c. Pendekatan konseptual (*conseptual approach*)

Pendekatan ini dilakukan dengan beranjak dari pandangan-pandangan serta doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum. Pendekatan konseptual ini

⁶¹ Peter Mahmud Marzuki, 2009, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, hal. 93.

merupakan salah satu cara mencari jawaban atas isu-isu hukum dalam suatu penelitian hukum.

d. Pendekatan analitis (*analytical approach*)

Pendekatan ini dilakukan untuk dapat mengetahui makna yang dikandung oleh istilah-istilah yang digunakan dalam aturan perundang-undangan secara konseptual dan mengetahui bagaimana penerapannya dalam putusan-putusan hukum. Pada dasarnya tugas dari analisis hukum yaitu menganalisis pengertian dan berbagai konsep dari yuridis.

3. Jenis dan Sumber Data

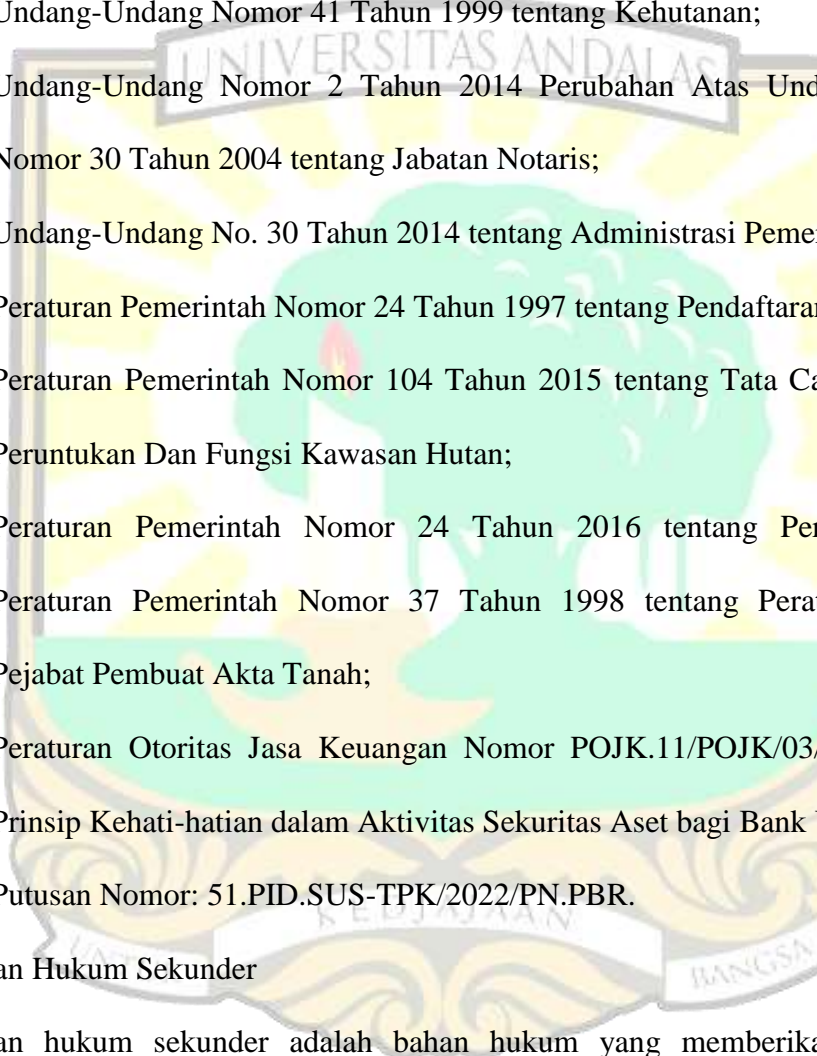
Jenis bahan yang digunakan dalam sebuah penelitian normatif adalah data sekunder. Menurut Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji dalam penelitian hukum normatif suatu tinjauan singkat, data sekunder dapat terbagi atas:⁶²

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mengikat yang dapat membantu dalam penelitian, yaitu peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan judul penelitian :

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945;
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- 3) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana;
- 4) Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana;
- 5) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria;

⁶² *Op.Cit.*, Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, hal. 46.

- 
- 6) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan;
 - 7) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah;
 - 8) Undang-Undang Nomor 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan;
 - 9) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
 - 10) Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;
 - 11) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 - 12) Peraturan Pemerintah Nomor 104 Tahun 2015 tentang Tata Cara Perubahan Peruntukan Dan Fungsi Kawasan Hutan;
 - 13) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
 - 14) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor POJK.11/POJK/03/2019 tentang Prinsip Kehati-hatian dalam Aktivitas Sekuritas Aset bagi Bank Umum;
 - 15) Putusan Nomor: 51.PID.SUS-TPK/2022/PN.PBR.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap hukum primer antara lain buku-buku, karya dari kalangan hukum, teori-teori dan pendapat dari para sarjana, bahan pustaka, literatur yang berhubungan dengan masalah yang diteliti dan sumber dari internet.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberi petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, antara lain kamus hukum dan kamus besar bahasa Indonesia yang membantu dalam menerjemahkan istilah-istilah dalam penulisan.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Data

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan tiga teknik pengumpulan data, yaitu :

a. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan adalah teknik pengumpulan data dengan mengadakan studi penelaah terhadap buku-buku, literatur-literatur, catatan-catatan, dan laporan-laporan yang ada hubungannya dengan masalah yang dipecahkan. Dalam studi kepustakaan peneliti mencari landasan teoritis dari permasalahan penelitiannya. Studi kepustakaan membantu peneliti mendapatkan gambaran atau informasi tentang penelitian yang sejenis dan berkaitan dengan permasalahan diteliti.

b. Studi Dokumen

Studi dokumen adalah metode pengumpulan dengan melihat atau menganalisis dokumen-dokumen yang dibuat oleh subjek sendiri atau orang lain tentang subjek terutama berupa peraturan perundang-undangan termasuk juga buku-buku tentang pendapat, teori dan lain-lain yang berhubungan dengan penelitian ini.

c. Wawancara

Wawancara merupakan teknik pengumpulan data dengan cara tanya jawab. Dalam penelitian ini wawancara hanya sebagai penunjang dari data utama saja. Wawancara dalam penelitian ini dilakukan dengan teknik semi terstruktur menggunakan pedoman wawancara (*interview guide*) yang lengkap dan teratur. Responden dalam wawancara ini adalah Hakim yang menangani Putusan Nomor: 51.PID.SUS-TPK/2022/PN.PBR serta Notaris/PPAT yang berkedudukan di Pekanbaru.

5. Pengolahan dan Analisis Data

Setelah penulis mengumpulkan data, penulis mengolah dan menganalisis data tersebut dengan cara sebagai berikut:

a. Pengolahan Data

Data yang telah diperoleh diolah dengan cara editing yaitu bahan hukum yang diperoleh penulis akan diedit terlebih dahulu guna mengetahui apakah bahan hukum yang diperoleh sudah cukup baik dan lengkap untuk mendukung pemecahan masalah yang telah dirumuskan.

b. Analisis Data

Data yang sudah diolah selanjutnya dilakukan analisis data. Analisis data yang digunakan adalah analisis kualitatif yaitu analisis dengan tidak menggunakan uji statistik tetapi diuji dengan peraturan perundang-undangan, pendapat para ahli dan logika penulis. Selanjutnya, hasil analisis kualitatif itu dituangkan dalam bentuk laporan berupa tesis