



## KEPASTIAN HUKUM AKTA PENGOPERAN DAN PENYERAHAN HAK ATAS TANAH GARAPAN DI NOTARIS KOTA DEPOK

VERONICA VENNACIA OMPU MONA

Program Studi S1 Hukum, Fakultas Ilmu Sosial, Universitas Bhakti Asih Tangerang,  
Jl. Raden Fatah No.62, Kota Tangerang, Banten, Indonesia  
Email Korespondensi: [veronicavennacia@gmail.com](mailto:veronicavennacia@gmail.com)

**Sari** - Kepastian hukum dalam konteks akta pengoperan dan penyerahan hak atas tanah adalah aspek penting untuk memastikan bahwa transaksi properti dilakukan secara sah dan diakui oleh hukum. Di Indonesia, akta ini biasanya diatur dalam hukum pertanahan dan memerlukan pemahaman yang baik mengenai prosedur dan dokumentasi yang tepat. Penyerahan hak atas tanah garapan adalah proses hukum yang melibatkan pemindahan hak atas tanah yang sedang digarap atau dikuasai oleh seseorang kepada pihak lain. Tanah garapan biasanya adalah tanah yang tidak memiliki sertifikat resmi atau belum terdaftar secara hukum, tetapi telah digunakan dan diusahakan oleh seseorang. Penyerahan hak atas tanah garapan memerlukan perhatian khusus karena melibatkan tanah yang status hukumnya belum sepenuhnya jelas. Proses ini harus dilakukan dengan hati-hati untuk memastikan bahwa hak atas tanah diakui dan tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari. Peran notaris dalam pengoperan dan penyerahan hak atas tanah garapan sangat krusial untuk memastikan bahwa transaksi tersebut sah dan diakui secara hukum. Secara keseluruhan, peran notaris adalah untuk memastikan bahwa pengoperan dan penyerahan hak atas tanah garapan dilakukan sesuai dengan hukum yang berlaku dan dengan proses yang sah. Mereka memastikan bahwa semua dokumen dan prosedur dipenuhi dengan benar, memberikan kepastian hukum kepada semua pihak yang terlibat.

Kata kunci : kepastian hukum, akta pengoperan dan penyerahan, hak atas tanah, notaris

**Abstract** – *Legal conviction in the context of deeds of transfer and assignment of property ownership is an important aspect to ensure that property transactions are carried out legally and recognized by law. In Indonesia, these deeds are usually regulated in property law and require a good understanding of the proper procedures and documentation. Transfer of rights to cultivated land is a legal process that involves the transfer of rights to property that is being cultivated or controlled by someone to another party. Cultivated land is usually land that does not have an official certificate or has not been legally registered, but has been used and cultivated by someone. Transfer of rights to cultivated land requires special attention because it involves land whose legal status is not yet fully clear. This process must be carried out carefully to ensure that property rights are recognized and do not cause disputes in the future. The role of a notary in the transfer and assignment of rights to cultivated land is crucial to ensure that the transaction is legal and recognized by law. Overall, the role of a notary is to ensure that the transfer and assignment of rights to cultivated land is carried out in accordance with applicable laws and with a legitimate process. They ensure that all documents and procedures are properly fulfilled, providing legal certainty to all parties involved.*

Keywords : *Legal conviction, The role of a notary, transfer and assignment of property ownership*

### 1. PENDAHULUAN

#### Latar Belakang

Perkembangan masyarakat di negara Indonesia mempengaruhi pembangunan hukum tanah nasional juga. Kepastian hukum tanah merupakan jaminan dari pemerintah kepada masyarakat sebagai pemegang hak atas tanah yang mendapatkan kepastian mengenai hak yang dikuasainya. Pemegang hak atas tanah diperoleh dari pemerintah sebagai aturan aspek yuridisnya saja. Hal ini secara filosofi sebagai nilai hukum yang hidup di dalam masyarakat dimana tanah sebagai pencapaian, kemakmuran rakyat Indonesia.

Hukum yang mengatur tentang tanah sejalan dengan konstitusi yang berlaku di Negara Indonesia menurut Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yaitu bahwa :



*“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”<sup>1</sup>*

Negara yang dimaksudkan dalam pasal 33 ayat 4 UUD 1945 hanyalah penguasaan saja tetapi dipergunakan oleh seluruh rakyat Indonesia dengan tujuan kemakmuran yang merata. Masyarakat hanya bisa mendapatkan penguasaan tanahnya saja atau sebatas tanah pada bagian atas saja tetapi untuk bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara.

Peraturan di bidang pertanahan Indonesia setelah Indonesia merdeka yaitu diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang disingkat UUPA. Pemerintah memberlakukan Undang-Undang ini untuk menghilangkan dualisme hukum agraria di Indonesia yang berprinsip kesatuan hukum agraria. Kepastian hukum dilandaskan dengan adanya pendaftaran hak atas tanah yang berhubungan dengan system publikasi yang artinya adanya kepastian hukum atas pemegang hak atas tanah dari negara. Publikasi tanah dalam mewujudkan tertib pertanahan ini sangat penting untuk menata dan menjamin kepemilikan suatu tanah sehingga tidak adanya tumpang tindih dikemudian hari.

Tanah Garapan yang dimanfaatkan dan dipergunakan masyarakat banyak terdapat juga hak atas tanah garapan yang belum dilekati oleh suatu hak yang penguasaan secara fisik tanpa adanya hak atas dasar yang resmi. Tanah garapan menurut keputusan Badan Pertanahan Nasional (BPN) nomor 2 tahun 2003 tentang Norma dan Standard Mekanisme Ketatalaksanaan Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan yang Dilaksanakan Oleh Pemerintah Kabupaten Atau Kota, yaitu sebidang tanah yang sudah atau belum dilekati dengan suatu hak yang dikerjakan dan dimanfaatkan oleh pihak lain baik dengan persetujuan atau tanpa persetujuan yang berhak dengan tanpa jangka waktu tertentu.

Masyarakat yang telah menggarap tanah dan menguasai fisik tanah selama kurun waktu 20 (dua puluh tahun) secara terus menerus dapat mendaftarkan diri sebagai pemegang hak atas tanah dengan cara melakukan permohonan terlebih dahulu dengan menunjukkan bukti-bukti lama penguasaan dan perolehannya dengan memperhatikan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran Hak Atas Tanah merupakan wujud tertib administrasi dalam pelaksanaan dari pemerintah yang menyelenggarakan adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai wujud pemeliharaan data untuk pertanahan nasional dibidang pertanahan. Sehingga dapat dipahami tujuan dari adanya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) memberikan kepastian hukum bagi pemegang Hak Atas Tanah yaitu berupa kepemilikan sertifikat.

Notaris sebagai pejabat pembuat akta Autentik yang ditunjuk negara yang berkaitan dengan pertanahan. Notaris membuat suatu akta mengenai pengoperan dan penyerahan hak yang mana hak atas tanah garapan melakukan pengoperan hak atas tanah garapan kepada pihak lain dengan prosesnya yaitu dibuatkannya akta secara notaril yaitu akta pengoperan dan penyerahan hak. Tanah garapan digunakan masyarakat untuk menduduki, menguasai bahkan mengerjakan sebidang tanah yang awalnya bukan status hak atas tanah yang dimilikinya,

---

<sup>1</sup> Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945, Pasal 33 ayat 3



tetapi dipergunakan secara terus menerus lebih dari waktu yang ditentukan. Akta sendiri dibedakan menjadi akta Autentik dan akta dibawah tangan.

Menurut Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta) disebutkan bahwa:

“*Suatu akta Autentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-Undang oleh atau dihadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat.*”<sup>2</sup>

Oleh sebab itu notaris ditunjuk oleh negara sebagai Pejabat Umum dalam kewenangan dalam membuat Akta Autentik yang mana notaris menjalankan tugasnya untuk mencatat permintaan oleh pihak-pihak yang berkepentingan kemudian dimuat didalamnya. Notaris memiliki tanggung jawab yang besar membuat akta yang baik dan benar sebagaimana telah ditentukan Perundang-Undangan yang berlaku untuk menghindari tuntutan dari pihak klien ataupun pihak lain yang dirugikan karena adanya akta tersebut.

Akta yang ditandatangani tidak dihadapan Pejabat Umum menurut wewenang yang ditentukan Undang-Undang maka akta tersebut disebut dengan Akta dibawah tangan. Dalam akta dibawah tangan dapat dibagi menjadi tiga jenis yaitu akta dibawah tangan dimana pihak menandatangani kontrak itu diatas materai (tanpa keterlibatan pejabat umum, akta dibawah tangan yang didaftar (waarmeking) oleh Notaris/Pejabat Umum yang berwenang, dan akta dibawah tangan dan dilegalisasi oleh Notaris/Pejabat Umum yang berwenang.<sup>3</sup> Notaris memiliki tugas sebagai pejabat pembuat Akta Autentik dalam menghadapi masalah tanah sebagai masalah yang paling dasar sebagai fungsi sosial dan kemakmuran masyarakat.

Dalam mendapatkan suatu akta pengoperan dan penyerahan hak yang dibuat oleh notaris harus melihat asal usul tanah yang diperolehnya sebelumnya karena akan mempengaruhi kepastian hukum terhadap pihak yang menerima pengoperan dan penyerahan hak, sehingga mempengaruhi perlindungan hukum penerima hak atas tanah pengoperan dan penyerahan hak tersebut. Oleh sebab itu Badan Pertanahan Nasional (BPN) sangat berperan penting dalam mewujudkan kepastian hukum untuk mewujudkan pensertifikatan dan buku tanah pemegang hak atas tanah dari pengoperan dan penyerahan hak yang dibuat oleh notaris di Kota Depok. Notaris Depok membuat Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak Nomor 3 berupa Tanah Garapan no.9/Limo seluas 158 m<sup>2</sup>. Berdasarkan latar belakang permasalahan yang telah diuraikan, penelitian ini berjudul “KEPASTIAN HUKUM AKTA PENGOPERAN DAN PENYERAHAN HAK ATAS TANAH GARAPAN DI NOTARIS KOTA DEPOK”

### **Rumusan Masalah**

1. Bagaimana Kepastian hukum terhadap pemegang Hak Atas Tanah Garapan di Kelurahan Limo Kecamatan Limo Kota Depok?
2. Apa peran Notaris dalam membuat Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak Tanah Garapan?

---

<sup>2</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek) diterjemahkan oleh R Subekti dan R Tjitrosudiblo, Jakarta:Pradnya Paramita, 2006, Pasal 1868

<sup>3</sup> Salim H.S,Abdullah, dan Wiwiek Wahyuningsih, *Perancangan Kontrak & Memorandum Of Understanding (MOU)*, (Jakarta:Sinar Grafika,2008), hlm 16



## 2. METODOLOGI PENELITIAN

### 2.1. Metode penelitian

Metode penelitian dilakukan secara yuridis empiris, Jenis penelitian ini adalah yuridis empiris. Menurut Abdul Kadir Muhamad, penelitian yuridis empiris adalah : “Penelitian yang dilakukan dengan meneliti data sekunder terlebih dahulu untuk kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data primer di lapangan”.<sup>4</sup>

### 2.2. Sifat penelitian

Sifat penelitiannya digunakan yaitu penelitian deskriptif bertujuan untuk mendeskripsikan atau menggambarkan karakteristik maupun fungsi dari suatu ide, gagasan, gejala atau fenomena berupa norma hukum tertulis yang mengacu kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku diIndonesia.

### 2.3. Teknik Penyajian

Teknik penyajian datanya yaitu data Kualitatif yang diperoleh melalui observasi, wawancara dan analisis dokumen bertujuan untuk menjelaskan, memahami dan mengetahui fenomena.

## 3. PEMBAHASAN

### 3.1. Analisis Kepastian hukum terhadap pemegang Hak Atas Tanah Garapan di Kelurahan Limo Kecamatan Limo Kota Depok

Memperoleh kepastian hukum akan Hak Atas Tanah Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) meletakkan kewajiban pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah yang ada diseluruh Indonesia, disamping bagi pemegang hak untuk mendaftarkan Hak Atas Tanah yang ada padanya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.<sup>5</sup> Pemerintah menunjuk Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk dapat melaksanakan proses tertib administrasi pertanahan dengan melaksanakan kegiatan pendafatarn tanah. Pendaftaran Tanah merupakan wujud jaminan kepastian hukum yang tercantum dalam Pasal 19 ayat 1 (UUPA) yaitu:

*“ Untuk menjamin kepastian hukum hak dan tanah oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur peraturan pemerintah”.*

Dengan adanya pasal 19 ayat 1 (UUPA) ini menjelaskan adanya jaminan hak dan tanah terhadap rakyatnya yang dilindungi oleh pemerinah untuk mencapai kepastian hukum menyangkut Kepemilikan, Penguasaan dan Penggunaan Tanah. Oleh karena itu obyek-obyek yang dapat didaftarkan menurut Pasal 9 PP No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah meliputi:

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai.
- b. Tanah hak pengelola
- c. Tanah wakaf
- d. Hak milik atas satuan rumah susun
- e. Hak tanggungan
- f. Tanah negara<sup>6</sup>

<sup>4</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*. (Bandung:Citra Aditya, 2004), halaman 134

<sup>5</sup> Dojo Prakoso dan Budiman Adi Purwanto, *Eksistensi Prana Sebagai Pelaksana Mekanisme Fungsi Agraria*, (Jakarta:Ghalia, 1985), hlm 19

<sup>6</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 9



Berkaitan dengan adanya obyek yang dapat dilakukan pendaftaran tanah maka sertifikat sebagai alat pembuktian hak, karena dengan adanya sertifikat maka sebagai alat bukti sempurna dalam pembuktian kepemilikan suatu Hak Atas Tanah.

Dalam suatu perjanjian harus melihat adanya Sahnya suatu perjanjian Menurut Pasal 1320 KUHPerdota yang berbunyi :

*Bahwa terjadi persetujuan yang sah perlu dipenuhi empat syarat :*

1. *Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya*
2. *Kecapakan untuk membuat suatu perikatan*
3. *Suatu pokok persoalan tertentu*
4. *Suatu sebab yang tidak dilarang*<sup>7</sup>

Akta yang dibuat notaris mengenai Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak harus melihat juga legalitas kepemilikan sebelumnya yang merupakan legalitas usatu perjanjian, karena hak menggarap hak yang tidak atau diatur oleh UUPA dan harus tunduk pada Pasal 1320 KUHPerdota. Sahnya suatu perjanjian jual beli memiliki syarat Materiil dan syarat Formil menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, untuk syarat materiilnya terdapat pada pasal 1320 KUHPerdota sedangkan syarat formilnya isi dari muatan akta berupa setiap akta, awal akta dan badan akta yang terdapat dalam akta tersebut. Syarat materiil dan syarat formil merupakan syarat sahnya suatu peralihan hak atas tanah yang bersangkutan, penjual berhak menjual tanah tidak dalam sengketa.

Syarat sahnya suatu peralihan hak atas tanah harus memahami bahwa Undang-Undang juga mengatur dalam peralihan tersebut dengan melihat Pasal 1457 KUHPerdota bahwa :

*“ Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan”*.

Dalam peralihan suatu hak tanah harus adanya kesesuaian dengan Pasal 1457 yang mana harus adanya pembayaran harga sesuai kesepakatan para pihak yang melakukan transaksi tersebut secara tunai dan terang tidak boleh adanya penipuan ataupun menguasai tanpa melihat hak dan kewajiban para pihak dalam kesepakatan untuk melakukan peralihan hak atas tanah mereka.

Berdasarkan uraian diatas bahwa dalam penelitian yang saya angkat ini yaitu peran Notaris Depok Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak Nomor 3 berupa Tanah Garapan no.9/Limo seluas 158 m<sup>2</sup> yang terletak diJalan Pendowo Kelurahan Limo Kecamatan Limo Kota Depok. Kedua belah pihak telah melakukan pengajuan kepada Notaris di Kota Depok untuk melakukan pengoperan hak dan penyerahan tanah dengan obyek tanah Garapan. Notaris telah menjelaskan batas-batas suatu tanah garapan tersebut dituangkan dalam Akta tersebut.

Dalam Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak Nomor 3 berupa Tanah Garapan Notaris menuliskan berikut bangunan dan segala sesuatu yang ada diatas tanah yang menjadi satu kesatuan dan melekat dengan tanah, baik sekarang telah ada maupun yang akan ada dikemudian hari, yang menurut sifat dan undang-undang dianggap sebagai tanah berikut segala sesuatu yang ada diatasnya. Tetapi notaris juga menuangkan dalam akta tersebut bahwa tanah garapan tersebut sebelumnya diperoleh sejak tahun 2011 tanpa membuat surat jual beli atau pengoperan hak yang resmi. Namun tanah garapan tersebut secara fisik dan

---

<sup>7</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), *Op.cit*, Pasal 1320



diketahui oleh lingkungan adalah milik pihak pertama. Pihak Pertama sepakat mengoperkan hak tanah garapan pihak kedua untuk menerima pengoperan hak atas tanah garapan dari pihak pertama yang dibuatkan oleh Notaris Kota Depok atas tanah garapan yaitu Akta Pengoperan Hak dan Penyerahan Hak.

Tanah garapan merupakan tanah kosong yang diperjualbelikan, sehingga dalam peran Notaris Depok mengenai Tanah garapan dengan membuat Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak tidak dapat dikatakan sah nya suatu jual beli Tanah Garapan nomor 9/Limo seluas 158 m<sup>2</sup> yang terletak diJalan Pendowo Kelurahan Limo Kecamatan Limo Kota Depok karena penguasaan sebelumnya tidak melalui jual beli resmi atas Tanah Garapan tersebut. Perbuatan hukum jual beli untuk tanah garapan bisa dikatakan batal demi hukum dan dianggap tidak pernah ada karena tidak sesuai dengan Pasal 1320 KuhPerdata yang mengatur syarat sah secara subyektif dan secara obyektif sehingga tidak terpenuhinya syarat materil dan syarat formil.

### **3.2. Analisis Peran Notaris dalam membuat Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak**

Notaris merupakan pejabat yang ditunjuk oleh negara dalam melaksanakan pembuatan akta autentik dalam berkaitan tentang pertanahan. Notaris dalam melaksanakan tugasnya memiliki kewenangan dalam membuat Akta menurut Pasal 15 ayat 1 dan ayat 2 huruf f Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris adalah memberikan kewenangan kepada notaris untuk membuat akta berkaitan pertanahan dan masalah-masalah tanah karena tanah merupakan sarana kelangsungan hidup manusia.

Peran sebagai notaris dalam membuat akta didasarkan pada Pasal 15 ayat 1 Tentang UUJN bahwa :

*“ Notaris berwenang membuat Akta autentik 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.”*<sup>8</sup>

Dalam pembuatan suatu Akta maka notaris ditunjuk dalam mencatatkan dan merumuskan apa yang menjadi perbuatan hukum para pihak sepanjang tidak melanggar Undang-Undang. Dalam pembuatan selain Akta Autentik notaris juga membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan sesuai dengan Pasal 15 ayat 2 Tentang UUJN.

Sebelum Notaris melaksanakan pencatatan dan perumusan Akta tersebut harus melihat perbuatan hukum tersebut harus dipandang sah menurut hukum yang berlaku harus melihat kecakapan subyek itu dalam melakukan perbuatan hukum dengan melihat obyek yang ditentukan para pihak.

Notaris dalam membuat Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak harus melihat para pihaknya memberikan data yang benar dan resmi. Untuk menjamin kebenaran penanganan pembuatan Akta terhadap tanah garapan untuk memberikan pengesahan secara yuridis dan

---

<sup>8</sup> Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Pasal 15 ayat 1



hanya memberikan kekuatan pembuktiannya karena yang dibukukan oleh notaris apakah sudah sesuai dengan Undang-Undang untuk menjamin kebenaran dalam akta tersebut. Notaris harus dengan cermat dan penuh kehati-hatian dalam memproses dan harus melihat data-data sebelumnya apakah telah sesuai dengan histori surat-surat obyek yang didapatkan sebelum melakukan perbuatan hukum para pihak yang berkepentingan.

Dalam kasus ini notaris telah membuat Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak Nomor 3 berupa Tanah Garapan no.9/Limo seluas 158 m<sup>2</sup> yang terletak diJalan Pendowo Kelurahan Limo Kecamatan Limo Kota Depok. Notaris menuangkan dalam tulisnya mengenai batas-batas tanah garapan tanpa menyerobot batas milik pihak lain sehingga sudah sesuai dengan data yang dilapangan. Notaris membuat Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak tersebut hanya melihat fisik dikuasai oleh pihak pertama yang mana perolehannya tidak resmi tanpa adanya jual beli sehingga dalam proses Pengoperan dan Penyerahan Hak kepada pihak kedua secara yuridis sangat lemah sebagai pembuktiannya. Sehingga Notaris harus berhati-hati dalam bertindak karena mempengaruhi hak keperdataan seseorang yang nantinya mengakibatkan tidak adanya kepastian hukum terhadap pihak yang menerima penyerahan hak atas tanah garapan tersebut.

#### **4. KESIMPULAN**

##### **4.1. KESIMPULAN**

- 1) Berdasarkan apa yang telah diuraikan diatas maka dapat ditarik kesimpulan bahwa Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak Nomor 3 berupa Tanah Garapan no.9/Limo seluas 158 m<sup>2</sup> yang terletak diJalan Pendowo Kelurahan Limo Kecamatan Limo Kota Depok maka secara yuridis pembuktian lemah dan bisa tidak dapat dikatakan sah suatu jual beli karena penguasaan sebelumnya tidak melalui jual beli resmi sehingga tidak mewujudkan kepastian hukum bagi penerima Pengoperan Penyerahan Hak Atas Tanah tersebut.
- 2) Akta Pengoperan Penyerahan Hak Atas Tanah yang dibuat oleh Notaris tersebut sangat penting karena menentukan kekuatan pembuktiannya karena tidak sekuat akta Autentik hanya sebagai alas hak atau data yuridis atas tanah sebagai syarat kelengkapan sebagaimana diatur dalam perundang-Undangan.

##### **4.2. SARAN**

Notaris harus berhati-hati dalam pencatatan pembuatan Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak Atas Tanah sehingga perlu melakukan validasi mengenai surat-surat nya sebelumnya didapatkan secara resmi atau tidaknya yang digunakan sebagai bahan pertimbangan, untuk mewujudkan kepastian hukum terhadap para pihak dalam melakukan perbuatan hukum penguasaan atas Tanah Garapan.

#### **PUSTAKA**

##### **Buku**

- Abdul Kadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung:Citra Aditya, 2004
- Dojo Prakoso dan Budiman Adi Purwanto, *Eksistensi Prana Sebagai Pelaksana Mekanisme Fungsi Agraria*, Jakarta:Ghalia, 1985.
- Mertokusumo, Sudikno, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Cet 1, Yogyakarta: Liberty, 2004
- Salim H.S, Abdullah, dan Wiwiek Wahyuningsih, *Perancangan Kontrak & Memorandum Of Understanding (MOU)*, Jakarta:Sinar Grafika,2008



BLEACH (*Bulletin of Law Research*)  
e-ISSN: XXXX-XXXX

Volume : 1 Number : 1 Year : 2024

Sihombing, B.F, *Evolusi Kebijakan Pertanahan Dalam Hukum Tanah Indonesia*, Jakarta FHUP Press, Cet 3 XXVI

Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, Cet ke 3, 1986

Syarifin, Pipin, *Pengantar Ilmu Hukum*, Bndung: Pustaka Setia, 1999

Tan, Thong Kie, *serba serbi praktek notaris*, Jakarta: PT Ichtiar Baru Van Hoeve, 2011

Tutik, Titik Triwulan, *Pengantar Hukum Perdata di Indonesia*, Jakarta: Prestasi Pustaka, 2006

### **Perundang-Undangan**

Indonesia, Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945

\_\_\_\_\_, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

\_\_\_\_\_, Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

\_\_\_\_\_, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah,

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*) diterjemahkan oleh R Subekti dan R Tjitrosudiblo, Jakarta: Pradnya Paramita, 2006