

FUNGSI NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA
(Kajian Terhadap Pembuatan Akta Peralian Hak Atas Tanah
Di Kota Purwokerto).

Tesis

Untuk Memenuhi Gelar Magister Kenotariatan
Dalam Program Studi Kenotariatan pada Program Pascasarjana
Universitas Diponegoro



Oleh :

AHMAD PRIYO SUSETYO, SH.

B4B 003 045

PASCA SARJANA
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2005

T E S I S

FUNGSI NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA (Kajian Terhadap Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah Di Kota Purwokerto).

Disusun Oleh :

AHMAD PRIYO SUSETYO, SH.

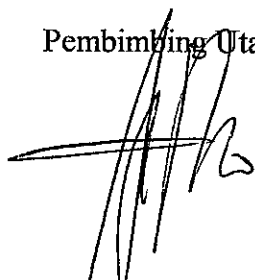
B4B 003 045

Telah Dipertahankan di depan Tim Penguji
Pada Tanggal 22 Agustus 2005
dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima.

Mengetahui

Tanggal : 22 Agustus 2005

Pembimbing Utama,



R. Suharto, SH., M.Hum.
NIP. 131 631 844

Ketua Program Studi,



Mulyadi, S.H., M.S.
NIP. 130 529 429

PERNYATAAN.

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil karya saya sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan lembaga pendidikan lainnya. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum/tidak diterbitkan sumbernya dijelaskan di dalam tulisan dan daftar pustaka.

Semarang, Agustus 2005.

Yang Menyatakan,

AHMAD PRIYO SUSETYO, SH.

Kata Pengantar.

Puji dan Syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT karena rahmat dan hidayahNya penulis telah menyelesaikan thesis berjudul **“FUNGSI NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA (Kajian Terhadap Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah Di Kota Purwokerto)”**.

Penulisan tesis ini merupakan salah satu persyaratan yang harus dipenuhi untuk memperoleh gelar Magister dalam bidang Ilmu Kenotariatan Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang. Penulis dalam penulisan ini banyak mendapat bimbingan, pengarahan, dan bantuan dari semua pihak.

Selanjutnya terima kasih penulis sampaikan kepada:

1. Prof. Ir. H. Eko Budihardjo, MSc, selaku Rektor Universitas Diponegoro.
2. Prof. Dr. dr. Suharyo Hadisaputro sebagai Direktur Program Pascasarjana Universitas Diponegoro.
3. Bapak Mulyadi, S.H., M.S. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
4. Bapak Yunanto, SH. MHum., selaku Sekretaris Program Bidang Akademik Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
5. Bapak Budi Ispriyarso, SH. MHum., selaku Sekretaris Program Bidang Keuangan Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
6. Bapak R. Suharto, SH, M.Hum selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan bimbingan dan arahan dalam penyusunan karya ilmiah ini.

7. Bapak Dosen Penguji tesis yang penuh kesabaran dan meluangkan waktu untuk memberikan perbaikan dan penyempurnaan pada karya ilmiah ini.
8. Seluruh staf Pengajar dan staf karyawan tata usaha pada Program Studi Magister Kenotariatan yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan pendidikan di Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
9. Ayahda tercinta H. Setyotamtomo dan H. Chamami Su'aeb serta ibunda Hj. Ma'rifah Salamah dan Hj. Markhamah yang selalu mendo'akan dengan tulus dan penuh kasih sayang serta memberikan dorongan dan semangat kepada penulis.
10. Anakku tersayang "Ta'tiana Salma" maaf atas kurangnya kasih sayang dan waktu yang tidak bisa kita lalui bersama-sama selama 2 tahun ini, tetapi setelah ini bapak tidak akan mengecewakan "Salma" lagi.
11. Buat "Estifa, SAg" istriku yang tercinta, terima kasih atas segala cinta, pengorbanan dan dukungannya.
12. Seluruh teman-teman di Magister Kenotariatan angkatan 2003, akan aku ingat selalu suka duka yang kita hadapi bersama selama ini.
13. Dan berbagai pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu.

Penulis berharap semoga tesis ini bermanfaat khususnya bagi penulis sendiri, insan akademis, calon notaris dan masyarakat umumnya.

Akhirnya atas segala kekurangan dan kesalahan dalam penulisan thesis ini penulis mohon maaf, kritik dan saran untuk sempurnanya tesis ini penulis harapkan.

Bojongsari, Agustus 2005.

Penulis,

H.AHMAD PRIYO SUSETYO, SH.

**"FUNGSI NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA
(Kajian Terhadap Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah
Di Kota Purwokerto)".**

ABSTRAK.

Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa Peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pelepasan hak atas tanah merupakan salah satu perbuatan hukum untuk mengalihkan hak atas tanah tetapi hal tersebut dilakukan dihadapan Notaris.

Akta yang seharusnya dibuat oleh PPAT tetapi dibuat oleh Notaris adalah tetap sah, hal tersebut berdasarkan Pasal 1, Pasal 15 ayat (1) dan Pasal 15 ayat (2) huruf f Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004.

Akibat hukum terhadap akta yang seharusnya dibuat oleh PPAT tetapi dibuat oleh notaris adalah tetap sah asalkan pembuatan aktanya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Fungsi Notaris dapat mendukung fungsi PPAT karena notaris berwenang membuat akta peralihan hak atas tanah.

Metoda penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris yaitu menganalisa berbagai peraturan-peraturan dibidang hukum pertanahan, notaris dan PPAT serta meneliti gejala atau pola perilaku sosial dalam kehidupan masyarakat terhadap berlakunya peraturan-peraturan tersebut.

Kesimpulan dari hal tersebut adalah notaris berwenang membuat akta peralihan hak atas tanah yaitu akta pelepasan hak atas tanah berdasarkan:

1. Pasal 1 yang intinya notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik,
2. Pasal 15 ayat (1) notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan, serta
3. Pasal 15 ayat (2) huruf f notaris berwenang membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan

Kesemuanya berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004.

Notaris berwenang membuat akta berdasarkan Undang-Undang sedangkan PPAT berdasarkan Peraturan Pemerintah sehingga notaris lebih berwenang membuat akta peralihan hak atas tanah berdasarkan tata tertib hukum Undang-Undang kedudukannya lebih tinggi dari Peraturan Pemerintah.

"FUNCTION NOTARY IN MAKING OF ACT (Study To Making Of Deed
Switchover Of Land Right Town of Purwokerto)".

ABSTRACTION.

Section 37 Regulation of Government of Number 24 Year 1997 mentioning that Switchover of land right through sales, convert to convert, donation, inclusion in company and deed of other conveyancing law except conveyancing through auction, can only be registered if proved with made by act PPAT in charge according to rule of law and regulation applying.

Release of land right is one of deed of law to transfer land right but the mentioned done before Notary.

Deed which ought to be made by PPAT but made by Notary is remain to validate, the mentioned pursuant to Section 1, Section 15 sentence (1) and Section 15 sentence (2) letter of f Law Number 30 Year 2004.

Legal consequences to act which ought to be made by PPAT but made by notary there no so long as the making of act of pursuant to applying.

Function Notary can support function of PPAT because authoritative notary make act switchover of land right.

Research method the used is empirical law that is analysing various regulations of area punish land, and notary of PPAT and also check behavioral pattern or symptom of social in life of society to the have applying of regulations.

Conclusion of matter it is authoritative notary make act switchover of land right that is act release of land right pursuant to

1. Section 1 which the was nucleus core of notary is public functionary in charge make pukka act,
2. Section 15 sentence (1) authoritative notary make pukka act regarding all deeds, decision and agreement, and also
3. Section 15 sentence (2) letter of f authoritative notary make act related to land

All the him pursuant to Law Number 30 Year 2004.

Authoritative notary make act pursuant to Law while PPAT pursuant to Regulation of Government so that notary more.



UNIVERSITAS DIPONEGORO

DAFTAR ISI

	Halaman
Halaman Judul	i
Halaman Pengesahan	ii
Pernyataan	iii
Kata Pengantar	iv
Abstrak	v
Daftar Isi	vi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	9
D. Manfaat Penelitian	9
E. Sistematika Penelitian	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	12
A. Peralihan Hak Atas Tanah	12
B. Sekilas Hak Atas Tanah	27
C. Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta Otentik	31
D. Jenis-Jenis Akta Pada Umumnya	36
BAB III METODA PENELITIAN	45
A. Lokasi Penelitian	45
B. Metoda Pendekatan	45
C. Spesifikasi Penelitian	46

D. Populasi dan Teknik Sampling	46
E. Teknik Pengumpulan Data	48
F. Teknik Analisa Data	49
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	50
A. Gambaran Umum Tentang Penelitian	50
B. Prosedur Pembuatan Akta Pelepasan Hak	51
C. Faktor-Faktor Yang Menyebabkan Notaris Berwenang	
Membuat Akta Peralihan Hak Atas Tanah Berupa	
Akta Pelepasan Hak	67
D. Akibat Hukum Dari Akta Yang Seharusnya Dibuat Oleh	
PPAT Tetaspi Dibuat Dihadapan Notaris	73
E. Fungsi Notaris Dapat Mendukung Fungsi PPAT Dalam	
Membuat Akta Peralihan Hak Atas Tanah	76
BAB V PENUTUP	80
A. Kesimpulan	80
B. Saran	81

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR LAMPIRAN

1. Akta Pelepasan Hak
2. Akta Perjanjian Jual Beli
3. Akta Kuasa
4. Blangko Permohonan Hak.

BAB I

PENDAHULUAN.

A. Latar Belakang Penelitian.

Sebutan kata “tanah” menurut hukum tanah dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya akan ditulis dengan UUPA.

Pasal 4 UUPA menyebutkan “Atas dasar hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang; dengan demikian jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi.

Istilah “dikuasai” oleh negara berarti bahwa negara sebagai organisasi kekuasaan bangsa Indonesia diberikan wewenang untuk mengatur sesuatu yang berkenaan dengan tanah.

Adapun wewenang yang diberikan kepada negara adalah sebagai berikut :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa,
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa,

- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Tanah mempunyai fungsi sosial, hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidaklah boleh dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya. Pemakaian (atau tidak dipakainya) tanah dengan cara merugikan atau menyebabkan dirugikannya masyarakat tidak dapat dibenarkan. Hal ini berarti bahwa tanah itu harus dipergunakan sesuai dengan keadaan dan sifat daripada haknya, dengan demikian barulah penggunaan itu dapat bermanfaat baik bagi pemiliknya maupun bagi masyarakat dan negara dengan kata lain penggunaan hak milik tersebut haruslah disesuaikan dengan kepentingan masyarakat dan negara.

Walaupun tanah mempunyai fungsi sosial tetapi kepentingan perseorangan atau badan hukum sebagai pemegang hak tetap diperhatikan oleh UUPA. Memori Penjelasan Pasal 6 UUPA menyebutkan bahwa kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan haruslah saling mengimbangi sehingga akan tercapai tujuan pokoknya yaitu kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi rakyat Indonesia.

Perkembangan jaman dari hari ke hari semakin berkembang, banyaknya tanah yang tersangkut dalam kegiatan ekonomi misalnya jual beli, sewa menyewa pembebanan hak tanggungan atas tanah

yang dijadikan jaminan, karena adanya pemberian kredit maka oleh UUPA dianggap perlu adanya jaminan kepastian hukum dan kepastian hak dalam Agraria.

Oleh karena itu Pasal 19 ayat (2) UUPA mengharuskan kepada pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah seluruh wilayah Indonesia, adapun kewajibannya sebagai berikut:

1. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah,
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut,
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Dengan demikian maka pendaftaran ini akan menghasilkan peta-peta pendaftaran, surat-surat ukur (untuk menjamin kepastian letak, batas dan luas tanah), keterangan dari subyek yang bersangkutan (untuk kepastian siapa yang berhak atas tanah yang bersangkutan), status dari pada haknya serta beban-beban apa yang berada di atas tanah hak tersebut dan yang terakhir menghasilkan sertifikat (sebagai alat pembuktian yang kuat).

Sebagai alat pembuktian yang kuat maksudnya adalah mengenai lenyapnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut, hal ini dijelaskan dalam Memori Penjelasan bahwa pendaftaran yang diadakan ini akan bersifat "rechtscadaster" yaitu suatu pendaftaran yang bertujuan menjamin kepastian hukum.

Tujuan dari pendaftaran tanah adalah dijaminnya hak-hak seseorang di atas tanah tersebut. Pihak ketiga secara mudah dapat melihat hak-hak apapun atau beban-beban apa yang terletak di atas suatu bidang tanah, dengan terpenuhi syarat tentang "pengumuman" yang merupakan salah satu syarat yang melekat kepada hak-hak yang bersifat kebendaan.

Pasal 20 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai oleh orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 UUPA.

Pasal 20 ayat (2) UUPA menyebutkan Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Hak tanggungan atas tanah dan lain-lain hak tanah tidak akan dapat dilaksanakan dalam praktek, apabila tidak dipenuhinya kewajiban pendaftaran sebagaimana tersebut di atas.

Bahkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dalam Pasal 1 ayat (20) menyebutkan bahwa:

Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, Tanah Wakaf, Hak Milik atas satuan rumah susun dan Hak Tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.¹

Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan:

1. Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan

¹ Boedi Harsono, Prof, SH, Hukum Agraria Indonesia, hal. 15

data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

2. Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai yang benar.

Peralihan hak atas tanah bisa terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum pemindahan hak.

Menurut Hukum Perdata jika pemegang suatu hak atas tanah meninggal dunia, hak tersebut beralih kepada ahli warisnya. Selain peralihan hak tersebut kepada ahli warisnya juga mengatur tentang siapa-siapa yang termasuk ahli waris, berapa bagian masing-masing dan bagaimana cara pembagiannya diatur oleh hukum waris almarhum pemegang hak yang bersangkutan bukan hukum tanah.

Pemindahan hak berbeda dengan beralihnya hak atas tanah karena warisan tanpa wasiat yang terjadi karena hukum dengan meninggalnya pemegang hak, dalam perbuatan hukum pemindahan

hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain, adapun bentuk pemindahan haknya sebagai berikut:

1. jual beli,
2. tukar menukar,
3. hibah,
4. pemberian menurut hukum adat,
5. pemasukan dalam perusahaan atau "inbreng", dan
6. hibah wasiat atau "legaas".²

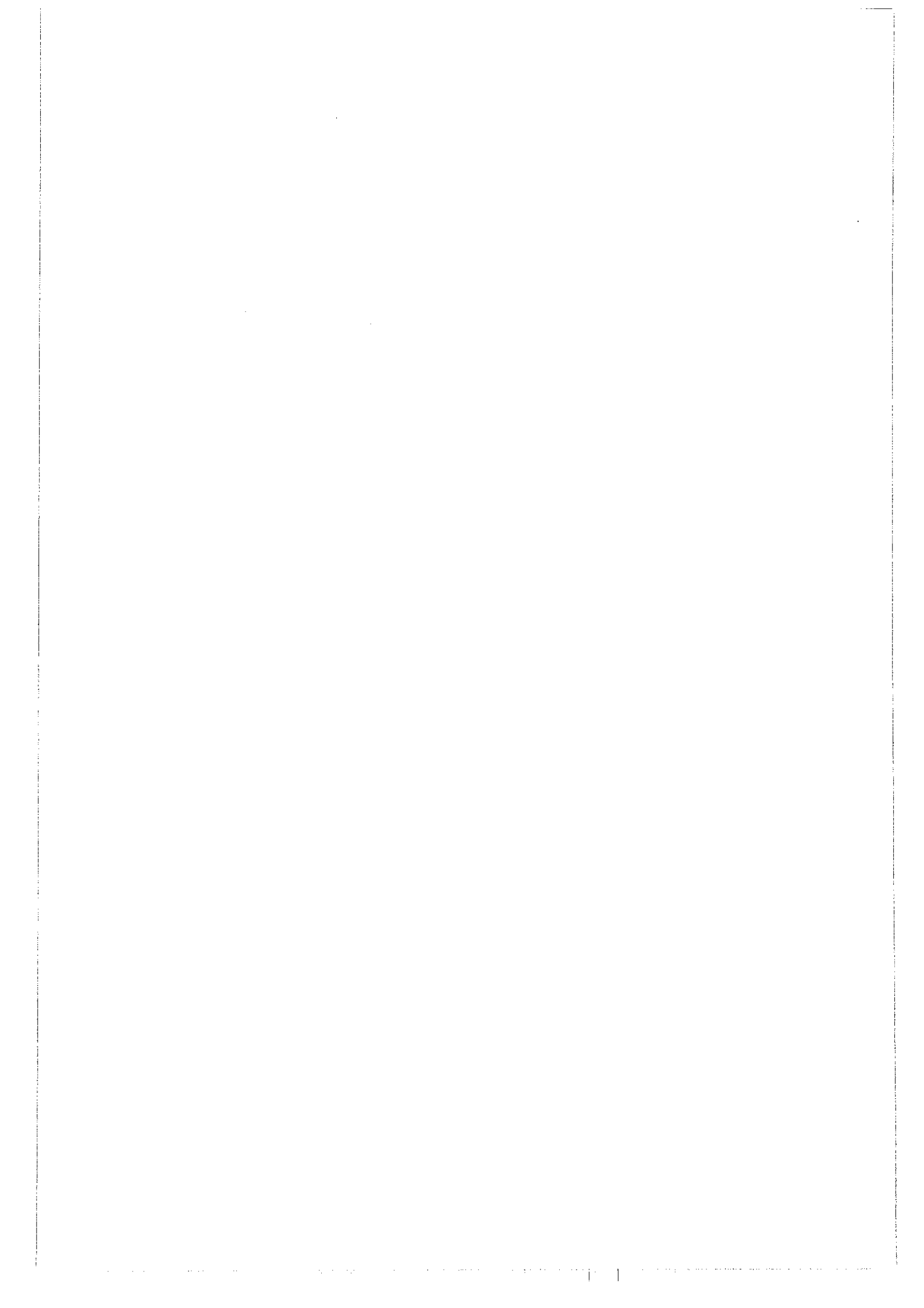
Jual beli, tukar menukar, hibah, pemberian menurut hukum adat, pemasukan dalam perusahaan dan hibah wasiat harus dilakukan dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), hal tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut menyebutkan bahwa:

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

PPAT menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.

Namun pada prakteknya peralihan hak atas tanah tidak semuanya dilakukan oleh PPAT, tetapi yang penulis lihat peralihan hak

² Ibid ...halaman 333.



atas tanah dilakukan oleh notaris di mana penulis bekerja dan para notaris di kota di mana penulis bertempat tinggal.

Hal tersebut menimbulkan keinginan penulis untuk meneliti mengapa peralihan hak atas tanah yang seharusnya dilakukan oleh PPAT, tetapi peralihan hak atas tanah dilakukan oleh notaris dimana penulis bekerja dan para notaris di kota penulis bertempat tinggal.

Adapun akta yang dibuat oleh notaris untuk hal tersebut di atas adalah akta pelepasan hak.

Pelepasan Hak menurut Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pasal 1 ayat (6) adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah.

Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa: "Akta otentik adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang dibuat oleh dan atau dihadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu di tempat di mana akta itu dibuat."³

Ketentuan di atas menerangkan bahwa pihak yang berwenang membuat akta otentik adalah Pejabat Umum, selanjutnya mengenai

³ Effendi Perangin-angin, *Kumpulan Kuliah – Pembuatan Akta I*, Jakarta, 1980, hal. 4.

Pejabat Umum tersebut dijelaskan dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, bahwa Pejabat Umum tersebut adalah Notaris atau pejabat lain yang ditunjuk oleh undang-undang.

Pasal 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris berbunyi sebagai berikut:

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tersebut.

Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tersebut menyatakan bahwa:

Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang yang seharusnya oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang.

Dari apa yang diuraikan di atas maka penulis mengajukan tesis dengan judul "FUNGSI NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA (Kajian Terhadap Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah Di Kota Purwokerto)".

B. Perumusan Masalah.

Berdasarkan uraian di atas, maka ada beberapa hal yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian yaitu:

1. Apakah Notaris diperbolehkan membuat akta peralihan hak atas tanah yang seharusnya akta tersebut dibuat oleh PPAT?
2. Bagaimana akibat hukum dari akta peralihan hak yang seharusnya dibuat PPAT tetapi dibuat di hadapan notaris?
3. Apakah fungsi Notaris dapat mendukung fungsi PPAT dalam pembuatan akta peralihan Hak Atas Tanah?

C. Tujuan Penelitian.

Berdasarkan permasalahan yang telah dikemukakan di atas, maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui keabsahan akta peralihan hak atas tanah yang seharusnya dibuat oleh PPAT tetapi hal tersebut dibuat oleh Notaris.
2. Untuk mengetahui akibat hukum dari akta peralihan hak tanah yang seharusnya dibuat PPAT tetapi dibuat di hadapan Notaris.
3. Untuk mengetahui fungsi Notaris dapat mendukung fungsi PPAT dalam pembuatan akta peralihan Hak Atas Tanah.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis.

a. Secara Teoritis.

Diharapkan penelitian dapat memberi manfaat dalam bidang Ilmu Pengetahuan Hukum Perdata terutama yang berhubungan dengan hukum Perikatan atau perjanjian yaitu perjanjian jual beli hak atas tanah.

b. Secara Praktis.

Diharapkan bermanfaat bagi para Notaris atau PPAT dalam pembuatan akta tersebut dan bagi masyarakat sebagai masukan untuk mengetahui tentang tata cara dan fungsi Notaris dalam pembuatan akta khususnya akta Peralihan Hak Atas Tanah.

E. SISTIMATIKA PENELITIAN.

Tesis ini terdiri dari 5 (lima) bab, yaitu:

1. Bab I Pendahuluan,
2. Bab II Tinjauan Pustaka,
3. Bab III Metoda Penelitian,
4. Bab IV Uraian Tentang Hasil Penelitian, dan
5. Bab V Penutup.

Bab I merupakan bab pendahuluan yang menjelaskan tentang latar belakang penelitian, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian.

Bab II merupakan bab tinjauan pustaka yang menguraikan teori-teori tentang syarat yang harus dipenuhi untuk suatu peralihan hak atas tanah yang antara lain pengertian dan pengaturan hukum tentang peralihan hak atas tanah.

Bab III merupakan penjelasan tentang metoda penelitian yang dipergunakan dalam tesis ini yaitu penjelasan tentang lokasi penelitian, metoda pendekatan yang dipergunakan, spesifikasi penelitian, populasi dan teknik sampling, teknik pengumpul data serta teknik analisa data.

Bab IV merupakan uraian tentang hasil penelitian yang berupa analisa data yang ditemukan dilapangan yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti.

Bab V merupakan bab penutup yang berisi kesimpulan dan saran-saran.

BAB II.

TINJAUAN PUSTAKA.

A. Peralihan Hak Atas Tanah

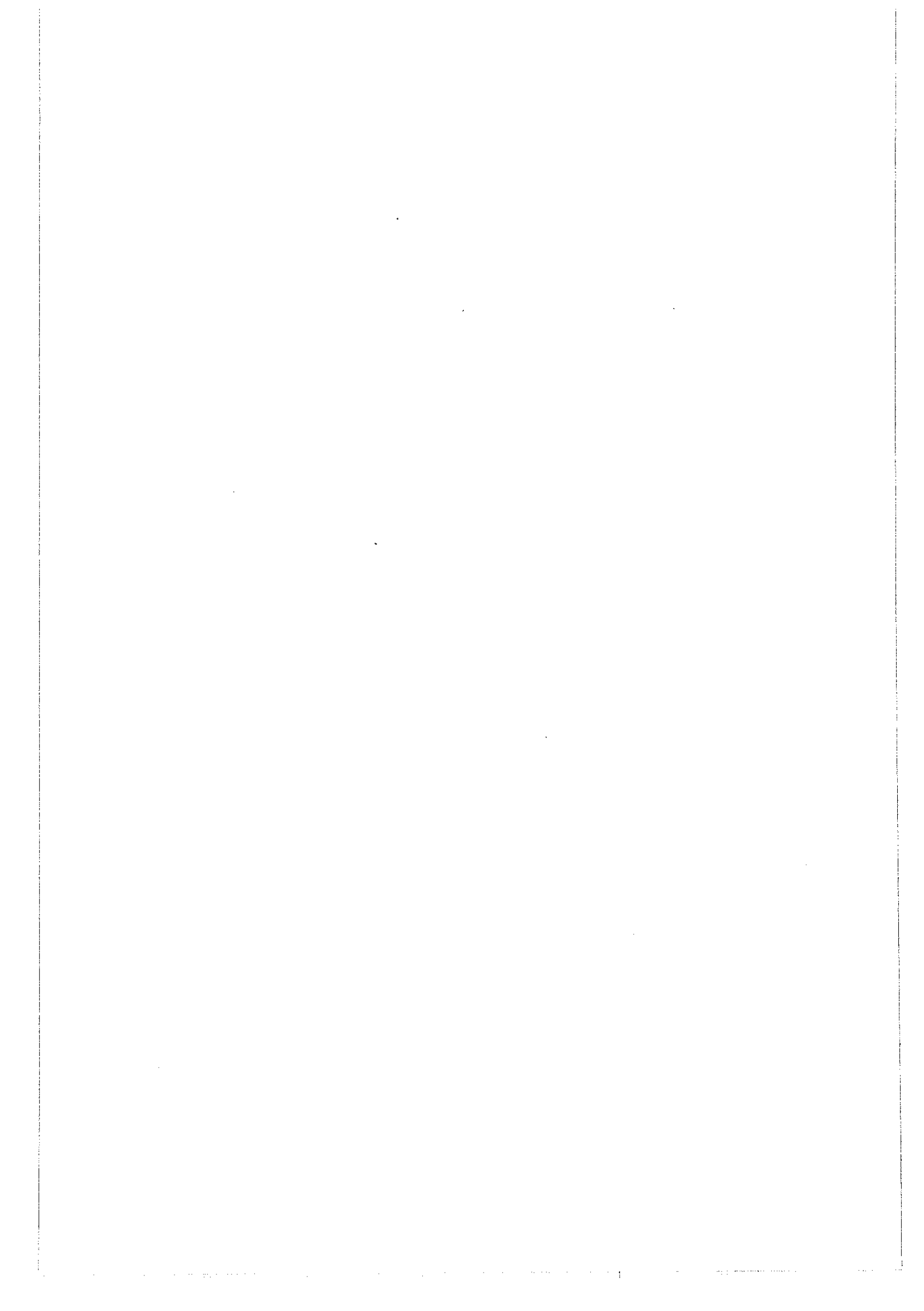
Pengertian tanah sebagai objek hak atas tanah dapat dilihat dalam ketentuan pokok UUPA pada Pasal 4 bahwa hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi yang disebut dengan tanah.

Menurut UUPA, semua tanah di wilayah Republik Indonesia dikuasai langsung oleh negara, maksudnya adalah bahwa apabila tidak ada hak pihak tertentu (orang atau badan hukum) di atas tanah tersebut, maka tanah tersebut disebut tanah yang langsung dikuasai oleh Negara, sedangkan apabila di atas tanah tersebut ada hak pihak tertentu maka tanah tersebut disebut tanah hak.⁴

Sebagaimana telah disebutkan di atas bahwa peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum pemindahan hak.

Menurut Hukum Perdata jika pemegang suatu hak atas tanah meninggal dunia, hak tersebut karena hukum beralih kepada ahli warisnya. Peralihan hak tersebut kepada ahli warisnya yaitu siapa-siapa yang termasuk ahli waris, berapa bagian masing-masing dan bagaimana cara pembagiannya diatur oleh hukum waris almarhum pemegang hak yang bersangkutan bukan hukum tanah.

⁴ Effendi Perangin Angin, *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta, 1987, hal. 3.



Pemindahan hak berbeda dengan beralihnya hak atas tanah karena warisan tanpa wasiat yang terjadi karena hukum dengan meninggalnya pemegang hak, dalam perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain, adapun bentuk pemindahan haknya sebagaimana telah disebut di atas sebagai berikut:

1. jual beli,
2. tukar menukar,
3. hibah,
4. pemberian menurut hukum adat,
5. pemasukan dalam perusahaan atau "inbreng", dan
6. hibah wasiat atau "legaat".

Perbuatan hukum tersebut dilakukan oleh pemegang hak pada waktu masih hidup dan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat *tunai*, kecuali hibah wasiat hak atas tanah tersebut akan berpindah kepada pihak lain saat pewaris meninggal dunia.

Jual beli, tukar menukar, hibah, pemberian menurut adat, pemasukan dalam perusahaan dan hibah wasiat harus dilakukan dihadapan PPAT, dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut dihadapan PPAT maka hal tersebut telah memenuhi syarat *terang* dan selanjutnya akta ditandatangani oleh para pihak, maka menunjukkan *secara nyata atau "riil"*, dengan demikian ketiga sifat jual beli yaitu

tunai, terang dan riil dipenuhi, maka akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan pemindahan hak, sehingga akta tersebut secara implisit juga membuktikan bahwa penerima hak sudah menjadi pemegang haknya yang baru. Tetapi hal tersebut baru diketahui oleh dan karenanya baru mengikat para pihak dan ahli warisnya, karena administrasi PPAT sifatnya *tertutup bagi umum*.

Dalam hal hibah wasiat hak atas tanah yang bersangkutan beralih kepada penerima wasiat pada saat pemberi wasiat meninggal dunia, hal tersebut baru diketahui oleh para pihak yang bersangkutan.

Supaya pemindahan haknya mempunyai surat bukti yang lebih kuat dan lebih luas daya pembuktiaannya, maka pemindahan haknya harus didaftarkan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kotamadya untuk dicatat pada buku tanah dan sertifikatnya. Adanya pendaftaran di kantor Badan Pertanahan Nasional tersebut supaya diketahui oleh masyarakat hal ini disebut mempunyai *sifat terbuka bagi umum*.

Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa:

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh

PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Tugas Pokok dan kewenangan PPAT sebagaimana tercantum dalam pasal 2 ayat (1) adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

PPAT berkewajiban menolak untuk membuat akta jika ada hal-hal sebagai berikut:

1. mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau Hak Milik atas satuan rumah susun kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan, atau
2. mengenai bidang tanah yang belum terdaftar kepadanya tidak disampaikan:
 - a. surat bukti hak atau surat keterangan dari kepala desa/lurah yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut,
 - b. surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Badan Pertanahan atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Badan

Pertanahan dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Lurah, atau

3. salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi,
4. salah satu pihak para pihak yang bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakekatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak, atau
5. untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh ijin dari pejabat atau instansi yang berwenang, apabila ijin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, atau
6. obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya, atau
7. tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Pendaftaran tanah menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah adalah:

“rangkaiian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesimbangan dan teratur meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan

daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebani”.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional dalam pasal 101 menyebutkan sebagai berikut:

1. Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberikan kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.
3. PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan

maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Perbuatan jual beli tanah pada hakekatnya juga merupakan salah satu peralihan hak atas tanah dari pihak penjual kepada pihak pembeli tanah. Peralihan hak-hak kepemilikan atas tanah ini tidak hanya meliputi jual beli saja tetapi peralihan hak atas kepemilikan ini dapat juga terjadi karena hibah, tukar menukar, pemasukan ke dalam perseroan terbatas, pemisahan dan pembagian, akta pembagian harta warisan, sedangkan yang dimaksud dengan pembebanan hak adalah dengan akta Pemberian Hak Tanggungan (sesudah berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang sebelumnya berlaku ketentuan hypotheek dan Credietverband).

Namun yang menjadi pokok pembahasan adalah mengenai perbuatan jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu benda dan pihak yang lain membayar harga yang telah dijanjikan.⁵

Adapun pengertian jual beli tanah yang disebutkan dalam Pasal 1457 KUHPerdara bahwa jual beli tanah adalah sesuatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli dan

⁵ Kartono, SH, *Persetujuan Jual-Beli, Pradnya Paramita*, Jakarta, 1982, hal. 7.

pembeli mengikatkan diri untuk membayar kepada penjual sesuai dengan harga yang telah disetujui.⁶

Jual beli dalam pengertian tersebut adalah suatu kewajiban-kewajiban tertentu yang harus dilakukan dan masih bersifat obligator maksudnya adalah perjanjian jual beli yang baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak namun pemindahan haknya masih belum terjadi.⁷

Menurut pasal 1474 KUHPerdara pihak penjual mempunyai 2 kewajiban yaitu:

1. menyerahkan (levering) barang yang dijual, dan
2. menanggungnya.

Penyerahan.

Adalah dapat kita baca dalam pasal 1475 KUHPerdara yaitu pemindahan barang yang telah dijual ke dalam kekuasaan dan kepunyaan si pembeli.

Menanggung.

Penanggungan yang menjadi kewajiban si penjual terhadap si pembeli, adalah untuk menjamin dua hal, yaitu pertama penguasaan benda yang dijual secara aman dan tentram; kedua terhadap adanya

⁶ R. Wiryono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetuan-Persetujuan Tertentu*, Penerbit Sumur Bandung, 1974, hal. 13.

⁷ Sudaryo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 1993 hal. 95.

cacad-cacad barang tersebut yang tersembunyi, atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembelian.⁸

Jual beli juga mempunyai sifat konsensuil sebagaimana ketentuan Pasal 1458 KUHPerdara bahwa hak atas tanah yang dijual itu baru berpindah kepada pembeli dengan dilakukannya perbuatan hukum lain yang disebut dengan penyerahan yuridis seperti yang disebutkan dalam Pasal 1459 KUHPerdara.

Menurut Hukum Adat jual beli tanah merupakan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan membayar sejumlah uang dalam hal ini disebut secara tunai dan terang.

Tunai artinya pembeli menyerahkan sejumlah uang kepada penjual dan penjual menyerahkan hak atas tanah kepada pembeli untuk dikuasai atau diusahakan.

Terang artinya penjualan dan pembelian hak atas tanah tersebut dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang yang pada masa lalu harus dilakukan dihadapan kepala desa yang pada saat ini harus dilakukan dihadapan PPAT.

Dalam Hukum Adat, sistem yang dipakai berkenaan dengan peralihan hak atas tanah umumnya dikenal dengan sistem yang konkrit (kontan) karena peralihan hak tersebut serentak terjadi seketika pada saat pembayaran harga tanah tersebut diserahkan oleh pembeli.

⁸ Kartono, SH, *ibid* ... hal 37

Ada beberapa hal yang penting dan perlu diperhatikan dalam jual beli tanah, diantaranya menyangkut tentang:

1. Subyek Jual Beli.

Ketentuan-ketentuan UUPA dan peraturan-peraturan pelaksanaannya mengatur subyek-subyek hak atas tanah dapat disimpulkan ada beberapa asas umum yang dapat diuraikan sebagai berikut:

- a. Dalam hukum Tanah Nasional kita *tidak ada kebebasan dalam pemindahan hak atas tanah*, karena bagi tiap hak atas tanah ditentukan syarat yang harus dipenuhi oleh subyeknya. Misalnya bagi Hak Milik subyeknya harus berstatus Warga Negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah (Pasal 21 ayat (1), ayat (2) dan ayat (4) UUPA). Diadakan pengawasan terhadap pemindahan Hak Milik atas tanah dan larangan terhadap pemindahannya kepada orang yang bukan Warga Negara Indonesia tunggal atau bukan badan hukum yang ditentukan oleh pemerintah.
- b. *Tiap Warga Negara Indonesia* diperbolehkan menguasai tanah dengan hak apapun, kecuali jika secara tegas ada larangan yang tidak dimungkinkannya. Misalnya Hak Pengelolaan yang merupakan “gempilan” Hak Mengusai dari Negara yang dikhususkan hanya bagi badan-badan hukum tertentu yang tidak mungkin diberikan kepada perserorangan Warga Negara Indonesia.
- c. *Tidak diadakan perbedaan antara sesama Warga Negara Indonesia* yang didasarkan atas perbedaan ras atau kelamin melainkan atas perbedaan kedudukan ekonomi yang kuat dan lemah, dalam arti akan memberikan jaminan perlindungan bagi kepentingan golongan ekonomis lemah serta persamaan perlakuan terhadap laki-laki dan wanita.
- d. Bagi *badan-badan hukum dan orang-orang asing* hanya terbuka kemungkinan menguasai tanah dengan sesuatu hak, jika hal itu secara tegas disebut dalam peraturan yang bersangkutan. Misalnya dalam Pasal 30 dan Pasal 36 UUPA bagi badan-badan hukum Indonesia untuk Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan. Pasal 42 UUPA bagi orang-orang asing dan badan-badan hukum asing untuk Hak Pakai. Juga ketentuan pasal 21 ayat (2) UUPA yang memungkinkan orang asing menguasai

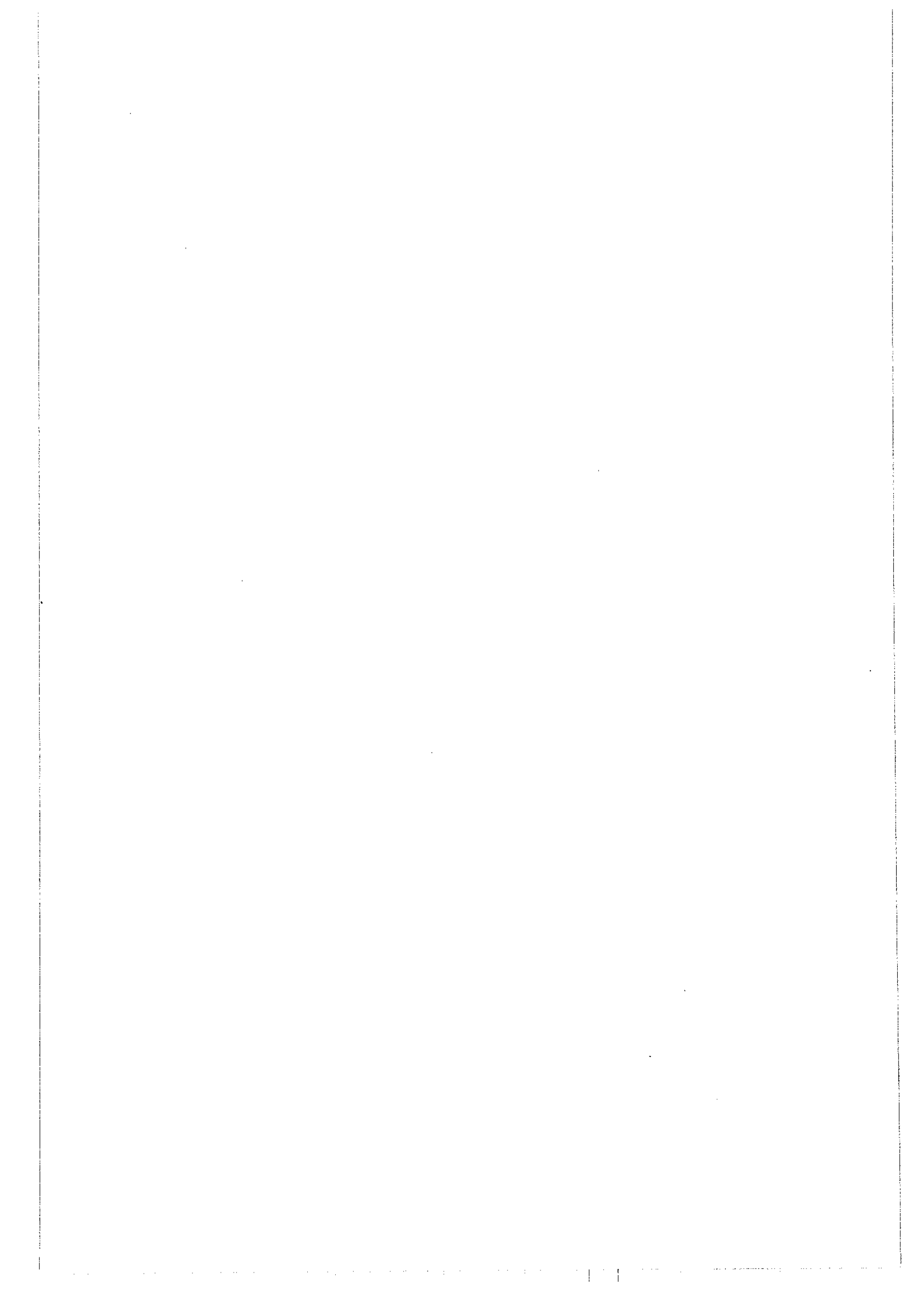
- tanah Hak Milik selama jangka waktu tertentu yang diperolehnya karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan.
- e. Dalam hukum Tanah Nasional kita *status hukum tanah tidak mengikuti status hukum pemegang haknya*, perbuatan-perbuatan hukum mengenai tanah yang termasuk Hukum Tanah, diselesaikan menurut hukum yang berlaku terhadap tanahnya bukan menurut hukum pemegang haknya yang bisa hukum nasional dan bisa hukum barat serta hukum adat.
 - f. Walaupun mempunyai eksistensi tersendiri bagi *terciptanya dan kelangsungan keberadaannya sesuatu hak atas tanah dipengaruhi oleh status calon pemegang hak atau pemegang haknya*. Hak Milik misalnya tidak akan diberikan kepada orang asing atau badan hukum yang tidak memenuhi syarat.⁹

Subyek pemegang hak atas tanah dapat perseorangan atau badan hukum, perseroan terbatas adalah badan hukum hal tersebut sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1995 Tentang Perseroan Terbatas yang berbunyi sebagai berikut:

Perseroan terbatas yang selanjutnya disebut perseroan adalah Badan Hukum yang didirikan berdasarkan perjanjian, melakukan kegiatan atau usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini serta peraturan pelaksanaannya.

Pihak penjual dan pembeli merupakan subyek dari jual beli. Apabila tanah yang akan diperjualbelikan telah mempunyai sertifikat maka pemegang hak atas tanahnya harus membawa sertifikat aslinya, tetapi seandainya tanah yang akan dibeli belum mempunyai sertifikat tanah maka harus dilengkapi dengan beberapa syarat antara lain surat keterangan Lurah dan sebagainya.

⁹ Boedi Harsono, prof, Hukum Agraria Indonesia, sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta, 2003, hal 322,



Apabila pihak penjual tidak dapat menghadap kepada pejabat berwenang dalam hal ini PPAT maka harus membuat surat kuasa untuk menguasai kepada orang lain, selain hal tersebut juga dapat dilakukan apabila pembeli tidak dapat menghadap PPAT pembeli dapat menguasai juga kepada orang lain.

Apabila tanah termasuk dalam harta bersama dalam suatu perkawinan, maka suami istri secara bersama-sama bertindak sebagai pihak penjualnya. Seorang istri tidak berwenang bertindak sendiri sebagai pihak penjual untuk menjual tanah tersebut karena untuk melakukan suatu tindakan hukum seorang istri harus memperoleh bantuan atau persetujuan dari suaminya atau dengan memperoleh persetujuan atau kuasa dari hakim pengadilan.¹⁰

Apabila pemilik sebidang tanah berjumlah dua orang maka yang berhak menjual tanah itu adalah keduanya secara bersama-sama, boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual sedangkan satu orang lagi dapat memberikan kuasa tetapi harus dengan surat kuasa.

¹⁰ Ini diatur dalam Pasal 108 KUHPerdara dengan memperhatikan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 1963. Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Pasal 31 ayat (1) dan ayat (2) jo Pasal 36 ayat (1) dan ayat (2) bahwa seorang wanita bersuami dibenarkan untuk melakukan suatu tindakan hukum tetapi sepanjang tindakan hukum itu berhubungan dengan harta kekayaan yang diperoleh selama perkawinan maka harus memperoleh persetujuan dari suaminya, demikian juga sebaliknya. Pasal 36 Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 juga menentukan bahwa setiap tindakan hukum berupa tindakan pemilikan yang hendak dilakukan oleh seorang subjek hukum yang sudah kawin haruslah dilakukan dengan akta yang bersangkutan dengan terlebih dahulu memperoleh persetujuan tertulis dari pasangannya. Maka jika suami atau istri dari penghadap tidak dapat menghadap Notaris pada saat pembuatan akta maka dapat diusahakan surat persetujuan atau kuasa tertulis dari yang bersangkutan (Vide Suyanto, Materi Kuliah PJN, 2004).

Apabila tanah menjadi milik bersama karena adanya pewarisan maka untuk itu diperlukan surat keterangan hak mewaris yang dibuat oleh para ahli waris diketahui dan dibenarkan oleh kepala desa atau lurah serta dikuatkan oleh camat dimana pewaris bertempat tinggal dan dapat pula dengan putusan Pengadilan Negeri, dalam hal ini berlaku bagi golongan pribumi, sedangkan untuk golongan non pribumi atau Tiong Hoa harus dengan penetapan pengadilan

Apabila salah seorang ahli waris masih merupakan anak di bawah umur maka anak tersebut harus diwakili oleh orang tuanya atau walinya dengan dasar Penetapan Pengadilan.

Selanjutnya bagi pihak penjual yang dinyatakan pailit, yang dalam melakukan tindakan hukum bersangkutan harus diwakili sepanjang tindakan hukum tersebut menyangkut dengan harta kekayaannya oleh Curator atau Curatricennya Balai Harta Peninggalan dalam wilayah kerjanya si pailit itu berdomisili.¹¹

Terhadap orang yang dinyatakan berada di bawah pengampunan (*Onder Curatele Gestled*), maka yang bertindak mewakili sebagai penjual adalah pengampunya, khusus bagi golongan hukum yang tunduk kepada BW (*Burgelijke Wetboek*), maka pengampunya harus mendapat izin dari Pengadilan Negeri dimana ia berdomisili.

Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dimana seseorang memberikan kuasa kepada orang lain yang menerima sebagai atas

¹¹ Menurut Pasal 67-A Perpu Nomor 1 Tahun 1998 yang menjadi Curator dalam suatu kepailitan adalah Badan Harta Peninggalan disingkat BHP atau Curator non BHP (Suyanto, SH, Materi Kuliah PJN, 2004).

namanya untuk menyelenggarakan suatu urusan (Pasal 1792 KUH Perdata). Dari rumusan pengertian kuasa secara umum dapat disimpulkan bahwa penerima kuasa berhak untuk dan atas namanya bertindak mengurus kepentingan pemberi kuasa.

Dalam hal pemberian kuasa ini, pemberi kuasa dapat memberikan kekuasaan yang sifatnya khusus untuk suatu urusan. Seperti yang dirumuskan dalam Pasal 1795 KUH Perdata, pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus yaitu hanya untuk satu kepentingan tertentu yang lebih atau secara umum meliputi segala kepentingan si pemberi kuasa.

Kuasa adalah wewenang yang diberikan oleh seseorang kepada orang lain untuk atas namanya dalam melakukan tindakan-tindakan hukum atau menerima pernyataan-pernyataan.¹²

Kuasa dapat diberikan dan diterima dalam suatu akta umum atau akta di bawah tangan bahkan dalam sepucuk surat ataupun dengan kuasa lisan saja. Penerimaan suatu kuasa dapat pula terjadi secara diam-diam dan disimpulkan dari pelaksanaan kuasa itu oleh si kuasa (Pasal 1793 KUHPerdata).

Mengenai berakhirnya kuasa diatur dalam Pasal 1813 KUH Perdata yaitu:

1. Ditariknya kembali kuasa yang telah diberikan oleh pihak pemberi kuasa.

¹² Haris Hanji, Pemahaman Terhadap bentuk surat kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Mandar Maju Bandung, 1999, hal 18.

2. Dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh pihak pemberi kuasa.
3. Dengan telah meninggalnya, pengampuan atau pailitnya sipemberi kuasa maupun si penerima kuasa.
4. Dengan perkawinannya si perempuan yang memberikan atau menerima kuasa.

Kuasa dimaksudkan untuk memberikan wewenang kepada seseorang untuk dan atas nama orang yang memberikan kuasa itu. Kuasa dapat dicabut atau ditarik kembali oleh si pemberi kuasa tersebut terkandung dalam suatu perikatan atau merupakan suatu perikatan yang lebih luas.

2. Obyek Jual Beli.

Seseorang yang hendak menjual tanah diharapkan mengetahui baik secara fisik maupun status hukum dari hak atas tanah yang akan dijualnya.

Tujuan pembeli yang hendak membeli tanah adalah supaya pembeli dapat menguasai dan mengusahakan atau mempergunakan hak atas tanah yang dibeli. Karena yang dijual adalah tanah maka kita harus mengetahui secara pasti jenis tanah yang bagaimana yang menjadi objek jual beli itu.

Mengenai jual beli tanah seringkali bangunan dan atau tanaman di atas tanah tersebut turut menjadi objek. Maka sebelum pembuatan akta notariil, harus disebutkan secara tegas apakah objek bangunan dan atau tanaman di atas tanah tersebut turut dijual atau

tidak karena dalam UUPA berlaku Asas Pemisahan Horizontal. Dalam hal ini jika suatu tanah dijual bukan berarti bangunan yang ada di atasnya juga turut dijual kecuali jika diperjanjikan.¹³

B. Sekilas Tentang Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi yang terbatas, karenanya hak atas tanah bukan saja memberikan wewenang untuk mempergunakan sebagian tertentu permukaan bumi yang disebut tanah, tetapi juga sebagian tubuh bumi yang dibawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya dengan pembatasan.

Hak atas tanah yang berlaku di Indonesia saat ini merupakan salah satu hal yang diatur dalam Hukum Agraria dan didasarkan pada keberadaan Hukum Adat.

¹³ Perbuatan hukum mengenai tanah dengan sendirinya karena hukum meliputi juga tanaman dan bangunan yang ada di atasnya. Umumnya bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah adalah milik empunya tanah tetapi hukum tanah kita menggunakan asas hukum adat yang disebut dengan Asas Pemisahan Horizontal. Bangunan dan tanaman bukan merupakan bagian dari tanah maka perbuatan hukum mengenai hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya.

Perbuatan hukum yang dilakukan bisa meliputi tanahnya saja atau hanya meliputi bangunan dan atau tanamannya saja yang kemudian dibongkar atau tetap berada di atas tanah yang bersangkutan. Perbuatan hukumnya pun bisa juga meliputi tanah berikut tanaman yang ada di atasnya dalam hal mana apa yang dimaksudkan itu wajib secara tegas dinyatakan.

Contoh lain dapat dilihat dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, Pasal 6 ayat (4) mengatakan: Hak Tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada atau yang akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan, yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan dalam akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan (Vide Budi Harsono, *Op. cit.* hal. 205).

Pasal 16 ayat (1) menyebutkan bahwa hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) adalah:

- a. Hak Milik,
- b. Hak Guna Usaha,
- c. Hak Guna Bangunan,
- d. Hak Pakai,
- e. Hak Sewa,
- f. Hak Membuka Tanah,
- g. Hak Menguasai Hasil Hutan,
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53 UUPA.

Pasal 20 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai oleh orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 UUPA.

Pasal 20 ayat (2) UUPA menyebutkan Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Pasal 35 UUPA ayat (1) menyebutkan Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun.

Pasal 22 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah menyebutkan terjadinya Hak Guna Bangunan dapat terjadi karena:

1. Hak Guna Bangunan atas tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk,
2. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan,
3. Ketentuan mengenai tata cara dan syarat permohonan dan pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Negara dan atas tanah Hak Pengelolaan diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

Hak Guna Bangunan hapus karena:

1. berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya,
2. dibatalkan oleh pejabat yang berwenang pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktu berakhir karena:
 - a. tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan atau dilanggarnya,
 - b. tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang terutang dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan antara pemegang Hak Guna

Bangunan dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan, atau

- c. putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap,
3. dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir,
4. dicabut berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961,
5. diterlantarkan,
6. tanahnya musnah,
7. pemegang haknya sudah tidak memenuhi syarat lagi sebagai pemegang Hak Guna Bangunan.

Pemegang hak atas tanah berdasarkan Pasal 1 huruf (d) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden Republik Indonesia Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum adalah orang atau badan hukum yang mempunyai hak atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria, termasuk bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lainnya yang terkait dengan tanah yang bersangkutan.

C. Kewenangan Notaris dalam Pembuatan Akta Otentik

Dalam Pasal 15 (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004

Tentang Jabatan Notaris disebutkan:

Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang seharusnya oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang.

Pasal 15 ayat (2) huruf f disebutkan bahwa notaris berwenang membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan,

Notaris karena undang-undang diberi wewenang menciptakan alat pembuktian yang mutlak yaitu akta otentik, akta notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris menurut bentuk dan tatacara yang ditetapkan dalam Undang-undang, maksudnya adalah suatu akta yang isinya pada pokoknya dianggap benar. Hal tersebut sangat penting untuk mereka yang membutuhkan alat pembuktian untuk suatu keperluan, baik untuk pribadi maupun untuk kepentingan suatu usaha.

Kehadiran dan perlunya ada serta terciptanya akta otentik jika dilihat dari asas manfaatnya adalah karena kebutuhan masyarakat akan pentingnya alat bukti tertulis yang mempunyai kedudukan istimewa khususnya dalam bidang hukum perdata hal ini sangat erat kaitannya

dengan kewajiban/beban pembuktian (khusus dalam sengketa dan perkara menurut Hukum Acara Perdata).

Notaris sebagai pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah termasuk unsur penegakan hukum yang memberikan pelayanan hukum kepada masyarakat dan berstatus profesi swasta yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Adapun kewenangannya antara lain membuat akta mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan, sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain. Dengan perkataan lain, wewenang Notaris bersifat umum (regel) sedangkan wewenang para pejabat lain adalah pengecualian.

Hal inilah yang menyebabkan apabila di dalam suatu perundang-undangan untuk suatu perbuatan hukum diharuskan adanya akta otentik terkecuali oleh undang-undang tersebut dinyatakan secara tegas bahwa selain dari Notaris, pejabat umum lainnya juga turut berwenang untuk pembuatan sesuatu akta tertentu.

Adapun akta-akta yang pembuatannya juga ditugaskan kepada pejabat lain atau oleh undang-undang dikecualikan pembuatannya kepadanya, antara lain:¹⁵

1. Akta pengakuan anak di luar kawin (Pasal 281 KUHPerdara);
2. Berita acara tentang kelalaian pejabat penyimpan hipotek (Pasal 1227 KUHPerdara);
3. Berita acara tentang penawaran pembayaran tunai dan konsinyasi Pasal 1405 dan Pasal 1406 KUHPerdara);
4. Akta protes wesel dan cek (Pasal 143 dan Pasal 218 KUHD);
5. Akta catatan sipil (Pasal 4 KUHPerdara).

Selain kewenangan yang telah disebutkan di atas Notaris juga memberikan nasehat hukum dan penjelasan, petunjuk kepada para penghadap tentang hal-hal yang dapat dilakukan atau dilarang berhubungan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kewenangan utama Notaris adalah untuk membuat akta otentik, otentitas dari akta Notaris tersebut menjadikan notaris sebagai Pejabat Umum (openbaar Ambtenaar), sehingga dengan demikian akta yang dibuat oleh Notaris dalam kedudukannya tersebut

¹⁵ R. Soegondo Notodisuryo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Jakarta, 1993, hal. 53.

memperoleh sifat akta otentik seperti yang dimaksud dalam Pasal 1968 KUHPerdara.

Sepanjang mengenai wewenang yang harus dipunyai oleh pejabat umum untuk membuat suatu akta otentik, seorang Notaris hanya boleh melakukan atau menjalankan jabatannya di dalam seluruh daerah yang ditentukan baginya dan hanya di dalam daerah hukum itu ia berwenang.

Notaris mempunyai wewenang yang meliputi 4 hal, yaitu:

1. Notaris harus berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang dibuat itu;

Seperti telah dikemukakan di atas, tidak setiap pejabat umum dapat membuat semua akta akan tetapi seorang pejabat umum hanya dapat membuat akta-akta tertentu yaitu yang ditugaskan atau dikecualikan kepadanya berdasarkan peraturan perundang-undangan.

2. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang-orang, untuk kepentingan siapa akta itu dibuat;

Notaris tidak berwenang untuk membuat akta untuk kepentingan setiap orang. Dalam Pasal 52 (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris telah ditentukan bahwa seorang Notaris tidak diperkenankan membuat akta untuk kepentingan Notaris sendiri, suami/istrinya, keluarga sedarah atau keluarga

semenda dari Notaris itu dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis ke samping sampai dengan derajat ke tiga, baik secara pribadi maupun melalui kuasa, menjadi pihak. Maksud dan tujuan dari ketentuan ini adalah untuk mencegah terjadinya tindakan memihak dan menyalahgunaan jabatan.

3. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat, dimana akta itu dibuat;

Notaris ditentukan daerah hukumnya (daerah jabatannya) dan hanya di dalam daerah yang ditentukan baginya itu ia berwenang untuk membuat akta otentik. Akta yang dibuatnya di luar daerah jabatannya adalah tidak sah.

4. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta;

Notaris tidak boleh membuat akta selama ia masih cuti atau dipecat dari jabatannya, demikian juga Notaris tidak boleh membuat akta sebelum ia memangku jabatannya (sebelumnya diambil sumpahnya).

Apabila salah satu dari persyaratan di atas tidak dipenuhi, maka akta yang dibuatnya menjadi tidak otentik dan hanya mempunyai kekuatan seperti akta yang dibuat di bawah tangan, apabila akta ini ditandatangani oleh para penghadap.

Ada kalanya Notaris dapat menolak pembuatan akta dalam hal:¹⁶

1. Apabila diminta kepada Notaris dibuatkan Berita Acara untuk keperluan atau maksud reklame.
2. Apabila Notaris mengetahui bahwa akta yang dikehendaki oleh para pihak itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan kenyataan yang tidak sebenarnya.

Begitu juga dengan tanggung jawab Notaris terhadap pembuatan akta Pelepasan Hak Atas Tanah, dimana akta tersebut dapat dijadikan sebagai bukti untuk memastikan suatu peristiwa hukum dengan tujuan untuk menghindarkan suatu sengketa di kemudian hari, maka pembuatan akta harus dibuat sedemikian rupa sehingga apa-apa yang ingin dibuktikan dengan itu dapat diketahui dengan mudah dari akta yang telah dibuat.

D. Jenis-jenis Akta pada Umumnya

Dalam hubungan perdata, orang sering membuat surat untuk suatu kepastian hukum tentang perhubungan itu misalnya dalam jual beli tanah, penerima uang dan sebagainya. Surat atau tulisan tersebut dipergunakan sebagai alat bukti yang sedemikian disebut juga dengan akta.

¹⁶ *ibid*, hal 91

Akta sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa hukum dan difandatangani, hal ini sesuai dengan Pasal 1867 KUHPerdara yang menyatakan bahwa akta itu dibuat sebagai tanda bukti, berfungsi untuk memastikan suatu peristiwa hukum dengan tujuan menghindari sengketa, maka pembuatan akta harus sedemikian rupa sehingga apa yang diinginkan untuk dibuktikan itu dapat diketahui dengan mudah dari akta yang dibuat.

Pasal 187 KUHPerdara membedakan surat dalam 3 jenis, yaitu:

1. Akta Otentik.

Akta otentik akan menjadi sah secara hukum apabila akta tersebut telah memenuhi persyaratan sebagai alat bukti dan mempunyai kekuatan pembuktian hukum yang sempurna, maksudnya adalah akta tersebut telah mempunyai kekuatan pembuktian keluar baik dalam bentuk formil maupun materiil karena itu kedudukannya sama dengan undang-undang yaitu apabila suatu pihak mengajukan sebuah akta resmi maka apa yang tertulis di dalam akta itu harus diperayai oleh Hakim, kecuali jika ada bukti-bukti lawan yang dapat membuktikan sebaliknya.

Selain mempunyai kekuatan bukti sempurna akta otentik juga mempunyai kekuatan mengikat kepada pihak-pihak yang menandatangani akta itu sedangkan terhadap pihak ketiga, akta otentik mempunyai kekuatan bukti bebas. Oleh karena itu setiap akta

yang dibuat oleh Notaris harus ditandatangani oleh para penghadap dan disaksikan oleh minimal dua orang saksi.

Adanya dua orang saksi juga merupakan syarat mutlak yang tidak dapat dihindari, maka dapat dikatakan bahwa saksi-saksi itu juga merupakan alat yang tidak dapat dipisahkan dari akta Notaris.

Namun suatu akta adalah otentik bukan hanya karena penetapan undang-undang tetapi karena dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum. Kegunaan akta otentik adalah untuk kepentingan pembuktian dalam suatu peristiwa hukum guna mendapatkan suatu kepastian hukum.

Contoh akta otentik misalnya akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT, dalam akta ini telah terbukti dengan sempurna tentang terjadinya peralihan hak atas nama melalui jual beli ataupun secara hibah. Contoh lain dari akta otentik misalnya akta kelahiran yang memberikan bukti sempurna tentang kelahiran seorang anak.

2. Akta Di Bawah Tangan

Berbeda dengan akta otentik, maka akta di bawah tangan tidak dibuat dihadapan atau oleh pejabat umum tetapi sengaja dibuat untuk dijadikan bukti. Misalnya surat perjanjian jual beli atau sewa menyewa yang dibuat sendiri dan ditandatangani sendiri oleh kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian itu.

Hal ini berarti para pihak mengakui atau tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis dalam surat perjanjian itu, maka akta di bawah tangan tersebut memperoleh suatu kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu akta resmi, akan tetapi jika tanda tangan itu disangkal, maka pihak yang mengajukan surat perjanjian itu diwajibkan untuk membuktikan kebenaran tentang penandatanganan atau isi akta tersebut.¹⁷

Akta otentik dapat kita bedakan dengan akta di bawah tangan, yaitu:

1. Akta otentik mempunyai kepastian secara hukum (perhatikan bunyi Pasal 15 (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang mengatakan "... menjamin kepastian tanggalnya dan seterusnya ..."), sedangkan mengenai tanggal dari akta yang dibuat di bawah tangan tidak selalu demikian.
2. Grosse dari akta otentik dalam beberapa hal mempunyai kekuatan eksekutorial seperti putusan hakim, sedangkan akta yang dibuat di bawah tangan tidak pernah mempunyai kekuatan eksekutorial.
3. Kemungkinan akan hilangnya akta yang dibuat di bawah tangan lebih besar dibandingkan dengan akta otentik.

¹⁷ ibid, hal 49

Walaupun akta di bawah tangan ini banyak digunakan dalam praktek sehari-hari tetapi sebenarnya secara hukum akta di bawah tangan belum memiliki kekuatan hukum penuh, khususnya untuk perbuatan hukum yang menyangkut peralihan hak atas tanah, maka untuk peralihan hak atas tanah dan / atau bangunan diperlukan akta otentik yang memiliki kekuatan hukum dalam hal pembuktian yang kuat.

3. Surat Biasa.

Kekuatan pembuktian dari surat bukan akta di dalam HIR maupun KUHPerdara tidak ditentukan secara tegas. Walaupun surat biasa itu dibuat oleh yang bersangkutan tetapi pada dasarnya tidak dimaksudkan sebagai alat pembuktian di kemudian hari. Oleh karena itu surat-surat yang demikian itu dapat dipakai sebagai alat bukti tambahan atau dapat juga dikesampingkan dan sama sekali tidak dipergunakan.

Surat biasa agar dapat mempunyai kekuatan pembuktian, sepenuhnya tergantung kepada penilaian hakim sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1881 ayat (2) KUHPerdara.

Secara anatomis substansi akta Notaris terdiri atas beberapa bagian. Dalam Pasal 38 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris disebutkan bahwa setiap akta Notaris terdiri atas:

1. Awal akta atau kepala akta,
2. Badan akta, dan
3. Akhir atau penutup akta.
 - A. Awal akta atau kepala akta memuat:
 - a) Judul akta,
 - b) Nomor akta,
 - c) Jam, hari, tanggal, bulan dan tahun, dan
 - d) Nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris.
 - B. Badan akta memuat:
 - a) Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili,
 - b) Keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap,
 - c) Isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan, dan
 - d) Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir serta pekerjaan, jabatan, kedudukan dan tempat tinggal dari para saksi pengenal.
 - C. Akhir atau penutup akta memuat:
 - a) Uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud dalam pasal 16 ayat (1) huruf l atau pasal

16 ayat (7) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004
Tentang Jabatan Notaris.

- b) Uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta apabila ada,
- c) Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir serta pekerjaan, jabatan, kedudukan dan tempat tinggal dari para saksi akta, dan
- d) Uraian tentang tidak ada perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan atau penggantian

Di samping pembagian dari suatu akta dalam bagian-bagian yang disebut di atas dikenal yang dinamakan Kerangka Akta, terdiri dari:

1. *Judul Akta.*

Di dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris tidak diketemukan suatu peraturan yang mengharuskan dicantumkan judul dalam suatu akta, jika di dalam akta dicantumkan judulnya maka menurut pembagian di atas judul tersebut termasuk dalam Kepala Akta. Misalnya judul akta: pelepasan hak, jual beli, sewa menyewa, dan sebagainya.

2. *Komparisi*

Keterangan-keterangan dari Notaris mengenai para pengharap atau atas permintaan siapa dibuatnya suatu akta. Membuat komparisi harus teliti dan jelas dalam kedudukan apa seseorang bertindak.

Membuat komparisi harus sesuai dengan kepribadian si penghadap seperti yang dimaksud oleh Pasal 1315 jo Pasal 1329 KUHPerdata misalnya seorang Bapak dapat bertindak untuk diri sendiri dan sebagai wali dari anaknya yang masih berada di bawah umur, kurator yang bertindak untuk orang yang berada di bawah pengawasannya ataupun seorang direktur perusahaan yang dalam jabatannya berwenang melakukan perbuatan hukum atas nama perseroan.

Para penghadap hadir dihadapan Notaris dalam hal:

- a. Bertindak untuk diri sendiri, artinya menghadap hadir di hadapan Notaris untuk kepentingan diri sendiri.
- b. Bertindak selaku kuasa, yaitu penghadap hadir di hadapan Notaris bukan untuk kepentingan dirinya tetapi ia bertindak untuk diri orang lain berdasarkan kuasa baik dengan kuasa lisan atau kuasa tulisan.
- c. Bertindak selaku kuasa dalam jabatan atau kedudukan. Dalam hal ini penghadap hadir dihadapan Notaris, bukan untuk kepentingan orang lain atau badan hukum. Oleh

karena kedudukan atau jabatan tertentu yang disandanginya itu maka secara hukum ia berwenang untuk itu.

Seorang notaris diperkenankan menentukan sendiri judul akta atau kepala akta, sebagai misalnya untuk pembuatan akta peralihan hak atas tanah Notaris bebas untuk menentukan judul aktanya, hanya saja isi dari akta-akta tersebut harus sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku. Demi perlindungan hukum bagi Notaris maka akta Notaris harus dibuat secara sungguh-sungguh dan seksama berdasarkan pada fakta kebenaran materil, demikian peringatan yang diberikan oleh Mahkamah Agung kepada Notaris.²¹

Sehubungan dengan pembuatan akta-akta tentang peralihan hak-hak atas tanah, maka berbagai peran yang diharapkan dari Notaris lewat ketentuan hukum yang mengatur mekanisme pembuatan akta peralihan hak atas tanah tersebut sehingga pada akhirnya Notaris dapat menentukan sendiri bagaimana ia menerima, mendalami, memperlakukan dan menganalisa serta menjalankan hukum yang berlaku.

Tindakan Notaris tersebut tidaklah bertentangan dengan apa yang telah digariskan dalam peraturan tersebut namun hal ini harus disesuaikan dengan kondisi yang dihadapi Notaris saat itu, tentunya dengan segala bukti-bukti yang ada dihadapannya.

²¹ R. Soegondo Notodisoerjo, *Op.cit.* hal. 96.

BAB III.

METODE PENELITIAN.

1. Lokasi Penelitian.

Penelitian berlokasi di kota Purwokerto, hal tersebut dipilih oleh penulis didasarkan pada beberapa pertimbangan, yaitu:

- a. Peneliti memahami betul keadaan lokasi yang akan diteliti,
- b. Didukung akses ke dalam pada instansi yang akan diteliti oleh peneliti karena penulis adalah karyawan salah satu notaris di Purwokerto sehingga memudahkan dalam pengumpulan data di lapangan.

2. Metode Pendekatan.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis empiris.

Pendekatan yuridis dipergunakan untuk menganalisis berbagai peraturan perundang-undangan di bidang hukum pertanahan, notaris dan PPAT .

Pendekatan empiris dipergunakan untuk menganalisis hukum sebagai gejala atau pola perilaku sosial dalam kehidupan masyarakat yang senantiasa berintegrasi atau berhubungan dengan aspek kehidupan masyarakat yang lain seperti politik, ekonomi dan budaya.

Berbagai temuan di lapangan akan dijadikan sumber dan bahan utama dalam mengungkapkan permasalahan yang diteliti dengan berpegang pada ketentuan normatif.

Penelitian empiris oleh penulis dilakukan di kantor-kantor Notaris, PPAT (camat) dan Kantor PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) yang ada di kota Purwokerto.

3. Spesifikasi Penelitian.

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis karena peneliti bermaksud menggambarkan/melukiskan keadaan subyek/obyek penelitian (seseorang, lembaga, masyarakat dan lain-lain) pada saat sekarang berdasarkan fakta-fakta yang tampak atau sebagaimana adanya.¹⁴

Penulis memilih notaris sebagai subyek penelitian untuk mengungkapkan secara jelas fenomena yang menjadi pokok permasalahan dan akan mengekspresikan berbagai aspek yang terkait sebagai upaya pengembangan Hukum Pertanahan sampai dengan tahap pemilihan instrumen hukum dalam penyelesaian sengketa yang mungkin terjadi dalam masalah peralihan hak atas tanah dalam hal terjadi wanprestasi.

4. Populasi dan Teknik Sampling.

Populasi adalah keseluruhan obyek penelitian yang dapat terdiri dari manusia, benda-benda, hewan, tumbuh-tumbuhan, gejala-gejala, nilai test atau peristiwa-peristiwa sebagai sumber data yang memiliki karakteristik tertentu didalam suatu penelitian.¹⁵

Penulis untuk penelitian ini memilih sebagai populasi adalah semua instansi yang mempunyai hubungan dengan lembaga peralihan hak

¹⁴ Haidar Nawawi, Prof. Dr.H., *Metode Penelitian Bidang Sosial*, Gajah Mada University Press, 1983, hal 63.

¹⁵ *ibid*, hal 141.

atas tanah di kota Purwokerto yang jumlah PPAT/Notaris yang berkedudukan di Purwokerto berjumlah 30 (tiga puluh) orang.

Teknik sampling yang digunakan dalam penelitian ini adalah *purposive sampling* yaitu penentuan sample yang dilakukan berdasarkan kriteria atau karakteristik tertentu yang ditetapkan sesuai tujuan penelitian.

Adapun kreteria atau karakteristik yang dimaksud adalah:

❖ Notaris dan PPAT kriterianya:

- Yang telah memperoleh SK (Surat Keputusan) pengangkatan sebagai Notaris dan PPAT tahun 1986,
- Berdomisili di Purwokerto,
- Pernah membuat akta peralihan hak,

❖ Notaris dan PPAT kriterianya:

- Yang telah memperoleh SK (Surat Keputusan) pengangkatan sebagai Notaris dan PPAT tahun 1990.
- Berdomisili di Purwokerto,
- Pernah membuat akta peralihan hak,

❖ Notaris dan PPAT kriterianya:

- Yang telah memperoleh SK (Surat Keputusan) pengangkatan sebagai Notaris dan PPAT tahun 1994.
- Berdomisili di Purwokerto,
- Pernah membuat akta peralihan hak,

Dari 30 (tiga) puluh notaris dan PPAT yang berdomisili di Kota Purwokerto 5 (lima) orang yang pernah membuat akta peralihan hak dengan akta notaris, dengan demikian yang menjadi responden adalah 5 (lima) orang notaris dan PPAT yang pernah membuat akta peralihan hak atas tanah dengan akta notaris.

5. Teknik Pengumpulan Data.

Pengumpulan data lapangan akan dilakukan melalui 2 (dua) macam teknik komunikasi yaitu komunikasi langsung dan komunikasi tidak langsung.

Komunikasi langsung dilakukan dengan mempergunakan wawancara sebagai alat pengumpul datanya baik terstruktur maupun tidak terstruktur.

Wawancara terstruktur dilakukan dengan berpedoman pada daftar pertanyaan-pertanyaan yang sudah disediakan oleh peneliti, sedangkan wawancara tidak terstruktur dilakukan tanpa berpedoman pada daftar pertanyaan.

Komunikasi tidak langsung dilakukan dengan mempergunakan angket/kuisener sebagai alat pengumpul datanya angket/kuisener tersebut adalah angket terstruktur yang bersifat tertutup yaitu tiap-tiap pertanyaan telah disediakan beberapa alternatif jawaban tersebut sebagai jawaban yang mereka anggap paling penting.

Instrumen dalam penelitian ini terdiri dari instrumen utama dan instrumen penunjang. Instrumen utama adalah peneliti sendiri sedangkan

instrumen penunjang adalah daftar pertanyaan, rekaman rekorder, angket/kuisener dan catatan lapangan.

6. Teknik Analisis Data.

Analisis data pada penelitian ini dilakukan secara kualitatif yaitu data yang diperoleh disusun secara sistimatis kemudian dianalisa secara kualitatif untuk mencari kejelasan masalah yang dibahas/diteliti. Khusus data yang diperoleh melalui angket akan dianalisa/diungkapkan dalam bentuk tabulasi agar lebih mudah dipahami dan dimengerti.

Setelah analisa data selesai dilakukan hasilnya akan disajikan secara deskriptif yaitu menggambarkan apa adanya sesuai permasalahan yang diteliti dan dari hasil tersebut ditarik suatu kesimpulan yang merupakan jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini.

BAB IV.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.

A. Gambaran Umum Tentang Penelitian.

Akta Pelepasan Hak Atas Tanah merupakan salah satu akta otentik yang dibuat dihadapan notaris dan mempunyai kekuatan pembuktian formil, artinya para pihak memang benar-benar telah menerangkan bahwa apa yang telah ditulis dalam akta itu mempunyai kekuatan pembuktian materiil, maksudnya semua keterangan yang diberikan dan tertulis dalam akta tersebut adalah benar dan berlaku terhadap pihak ketiga.²²

Fungsi notaris dalam pelaksanaan jual beli hak atas tanah adalah untuk membuktikan dan memastikan bahwa telah terjadi suatu perbuatan hukum yaitu jual beli, hal tersebut dilakukan dihadapan notaris dengan tujuan untuk menghindari terjadinya sengketa dikemudian hari antara para pihak, oleh karena itu pembuatan akta harus dibuat sedemikian rupa sehingga hal-hal yang ingin dibuktikan dapat diketahui dengan mudah dalam akta notariil yang dibuat.

²² menurut Pasal 1868 dan Pasal 1870 KUHP data segala akta yang dibuat oleh atau dihadapan notaris harus diterima sebagai benar oleh hakim di muka Pengadilan, kecuali apabila dapat dibuktikan sebaliknya. Akta Notaris dapat mengikat dalam hukum pembuktian sebab akta notaris mempunyai 3 macam kekuatan pembuktian yaitu:

1. kekuatan pembuktian lahiriah (*uitwendige bewijskracht*).
2. kekuatan pembuktian formal (*formale bewijskracht*),
3. kekuatan pembuktian materiil (*materiele bewijskracht*).

(Vide Varia Peradilan, Majalah Hukum bulanan tahun iv, tanggal 38 Nopember 1988).

Penelitian ini dilakukan terhadap 5 (lima) orang notaris yang dipilih atas dasar banyaknya akta pelepasan hak atas tanah yang dibuat.

Sebagaimana telah disebutkan di atas dipilihnya Kota Purwokerto sebagai lokasi penelitian, karena merupakan salah satu di antara kota-kota di Propinsi Jawa Tengah dengan berbagai kebutuhan masyarakat yang cukup tinggi, yang salah satunya adalah kebutuhan akan jasa Notaris dan PPAT dalam berbagai transaksi khususnya yang berkaitan dengan pertanahan.

Kota Purwokerto oleh penulis dianggap banyak notaris dan PPAT yang telah berpengalaman dalam menangani berbagai permasalahan hukum dibandingkan dengan kota-kota disekitar kota Purwokerto, diantaranya adalah masalah-masalah yang berhubungan dengan peralihan hak atas tanah sehingga dapat mendasari pelaksanaan penelitian ini.

B. Prosedur Pembuatan Akta Pelepasan Hak.

Lembaga jual beli tanah merupakan perbuatan hukum yang bersifat tunai. Dalam jual beli tanah yang terpenting adalah kepentingan pihak pembeli dalam hubungannya dengan penjual. Hak atas tanah yang bersangkutan sudah berpindah kepada pembeli pada

waktu perbuatan hukum jual belinya selesai atau pada saat akta jual beli ditandatangani oleh penjual dan pembeli dihadapan seorang PPAT.

Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT merupakan alat bukti bahwa pembeli sudah menjadi pemegang haknya yang baru. Kepentingan pihak ketiga tidak selalu tersangkut pada pemindahan hak tersebut, maka dari itu pendaftaran pemindahan haknya hanya berfungsi untuk memperkuat kedudukan pembeli dalam hubungannya dengan pihak ketiga, yang kepentingannya mungkin tersangkut dan bukan merupakan syarat berpindahnya hak yang bersangkutan kepadanya.

Dalam jual beli hak atas tanah seringkali bangunan dan atau tanaman yang tertanam di atasnya turut menjadi obyek jual beli. Hal tersebut harus dengan jelas dan tegas disebutkan dalam akta jual beli apakah jual beli meliputi tanah, bangunan dan atau tanaman yang tertanam di atasnya tanah tersebut.

Apabila bangunan dan atau tanaman itu tidak disebutkan secara jelas dan tegas di dalam akta jual beli, maka bangunan dan atau tanaman yang tertanam di atas tanah tersebut tidak turut di jual, karena Hukum Pertanahan di Indonesia menganut asas Hukum Adat yaitu asas horizontal. Menurut asas ini bangunan dan atau tanaman bukan merupakan bagian dari tanah, dengan demikian hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan atau

tanaman yang ada di atasnya, kecuali diperjanjikan dalam akta jual beli.²⁵

Jual beli yang dibuat dihadapan PPAT dapat dilaksanakan apabila semua syarat obyektif dan syarat subyektif dari penjual maupun pembeli dipenuhi. Syarat obyektif yaitu apakah hak atas tanah tersebut dapat dialihkan, apabila tanah pertanian maka yang dapat membeli dan menerima tanah tersebut adalah orang-orang yang memenuhi syarat untuk itu. Syarat subyektif yaitu apakah orang atau badan hukum tersebut berwenang untuk membeli atau menghaki hak atas tanah tersebut.

Pasal 21 ayat (1) UUPA menyebutkan hanya Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik.

²⁵ Perbuatan hukum mengenai tanah dengan sendirinya karena hukum meliputi juga tanaman dan bangunan yang ada di atasnya. Umumnya bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah adalah milik empunya tanah tetapi hukum tanah kita menggunakan asas hukum adat yang disebut dengan Asas Pemisahan Horizontal. Bangunan dan tanaman bukan merupakan bagian dari tanah maka perbuatan hukum mengenai hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya.

Perbuatan hukum yang dilakukan bisa meliputi tanahnya saja atau hanya meliputi bangunan dan atau tanamannya saja yang kemudian dibongkar atau tetap berada di atas tanah yang bersangkutan. Perbuatan hukumnya pun bisa juga meliputi tanah berikut tanaman yang ada di atasnya dalam hal mana apa yang dimaksudkan itu wajib secara tegas dinyatakan.

Contoh lain dapat dilihat dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, Pasal 6 ayat (4) mengatakan: Hak Tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada atau yang akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan, yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan dalam akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan (Vide Budi Harsono, *Op. cit.* hal. 205).

Pasal 21 ayat (2) UUPA menyebutkan oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.

Permasalahan yang timbul adalah bagaimana apabila status suatu bidang tanah adalah hak milik, tetapi oleh suatu badan hukum misalkan perseroan terbatas yang tidak memenuhi syarat untuk itu akan membeli tanah tersebut, maka untuk menyelesaikan hal tersebut pada umumnya dilakukan oleh seorang notaris dengan membuat akta pelepasan hak.

Sebagaimana telah disebutkan di atas perseroan terbatas adalah badan hukum yang dalam Pasal 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1995 tersebut berbunyi sebagai berikut:

Perseroan terbatas yang selanjutnya disebut perseroan adalah Badan Hukum yang didirikan berdasarkan perjanjian, melakukan kegiatan atau usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini serta peraturan pelaksanaannya.

Perseroan terbatas berdasar ketentuan di atas sebagai badan hukum berwenang atas suatu hak atas tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku diantaranya Hak Guna Bangunan.

Pelepasan Hak atas tanah sebagaimana telah disebutkan diatas adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah.

Pelepasan hak atas tanah merupakan salah satu perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah di mana setelah pemegang hak atas tanah melepaskan haknya maka hak atas tanah tersebut menjadi tanah yang dikuasai oleh negara kemudian terhadap hak atas tanah ditetapkan haknya oleh pemerintah sesuai dengan kewenangan penerima hak dan berdasarkan permohonan haknya dari penerima hak. Pihak yang melepaskan haknya akan mendapatkan ganti rugi berupa sejumlah uang dari penerima hak sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Tata cara pemberian Hak Atas Tanah dapat dilakukan dengan cara:

1. Pemberian hak secara individual, merupakan pemberian hak atas sebidang tanah kepada seseorang atau sebuah badan hukum tertentu atau kepada beberapa orang atau badan hukum secara bersama sebagai penerima hak bersama yang dilakukan dengan satu penetapan pemberian hak, dan
2. Pemberian hak secara kolektif, merupakan pemberian hak atas beberapa bidang tanah masing-masing kepada seseorang atau sebuah badan hukum atau kepada beberapa orang atau badan hukum sebagai penerima hak yang dilakukan dengan satu penetapan pemberian hak.

Berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan bahwa perbuatan hukum pelepasan hak atas tanah adalah suatu perbuatan, di mana pemegang hak melepaskan haknya seperti seseorang menjual tanahnya sebagai penjual, kemudian menerima ganti rugi berupa sejumlah uang seperti harga jual dari tanah tersebut dan penerima haknya sebagai pembelinya.

Penulis berpendapat untuk perbuatan hukum tersebut harus dilakukan dihadapan seorang PPAT dimana letak tanah tersebut berada karena perbuatan hukum tersebut berkaitan dengan pertanahan, tetapi dari hasil wawancara dengan reponden ternyata PPAT juga tidak bisa membuat akta tersebut karena blangko untuk itu tidak tersedia untuk mencatat perbuatan hukum tersebut.

Ganti rugi berdasarkan Pasal 1 ayat (11) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum adalah:

penggantian terhadap kerugian baik bersifat fisik dan/atau non fisik sebagai akibat pengadaan tanah kepada yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dapat memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah.

Perhitungan ganti rugi dapat berupa kesepakatan bersama maupun dengan cara perhitungan yang didasarkan sebagai berikut:

- a. Nilai Jual Objek Pajak atau nilai nyata/sebenarnya dengan mempertimbangkan Nilai Jual Objek Pajak tahun berjalan berdasarkan penetapan lembaga/tim penilai harga tanah,
- b. Nilai jual bangunan yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab dibidang pembangunan,
- c. Nilai jual tanaman yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab dibidang pertanian.

Ganti rugi dapat diserahkan kepada pemegang hak atas tanah atau yang berhak, sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan nadzir untuk tanah wakaf. Apabila tanah, bangunan, tanaman dimiliki bersama-sama oleh beberapa orang, sedangkan satu atau beberapa orang pemegang hak atas tanah tidak ditemukan, maka ganti rugi yang menjadi hak orang yang tidak dapat ditemukan tersebut dititipkan di Pengadilan Negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan.

Pasal 37 UUPA menyebutkan Hak Guna Bangunan terjadi karena :

- a. Mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara dengan penetapan pemerintah, dan
- b. Mengenai tanah milik karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh Hak Guna Bangunan itu, yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.

Pasal 37 UUPA tersebut mengatur terjadinya Hak Guna Bangunan, karena ada 2 macam tanah yang dapat dijadikan obyek hak terdapat 2 kemungkinan tersendiri.

Mengenai tanah yang langsung dikuasai oleh negara Hak Guna Bangunan terjadi karena penetapan dari pemerintah yang memberikan hak tersebut.

Mengenai tanah yang dimiliki oleh pihak lain, maka hak ini terjadi karena dibuatnya perjanjian antara sipemilik tanah dan sipemegang Hak Guna Bangunan.

Perjanjian tersebut harus dibuat secara otentik yakni dihadapan seorang pejabat umum yang berwenang di tempat itu (oepnbaar ambtenaar ter plaatse bevoegd) misalnya perjanjian ini dapat dilangsungkan dihadapan seorang notaris.²⁶

Pemberian Hak Atas Tanah Negara adalah pemberian hak atas tanah yang berstatus Tanah Negara berdasarkan kewenangan menguasai dari negara menurut Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria termasuk perpanjangan jangka waktu, pembaharuan hak dan perubahan hak.

Acara pelepasan hak tersebut ditempuh dalam usaha memperoleh tanah atas dasar kesepakatan bersama yang dicapai melalui musyawarah, jika pihak yang memerlukan tanah tidak

²⁶ Sudargo Gautama, Prof. Mr.Dr., Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria, penerbit Alumni/1981/Bandung, hal 147.

memenuhi syarat sebagai subyek hak tanah yang bersangkutan, misalnya jika pihak yang memerlukan tanah suatu instansi pemerintah atau badan hukum perseroan terbatas, sedang tanah yang diperlukan berstatus tanah Hak Milik.

Perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan diajukan ke Kepala Badan Pertanahan Nasional di mana letak tanah tersebut berada dengan cara sebagai berikut:

1. permohonan perubahan hak diajukan secara tertulis,
2. permohonan perubahan hak sebagaimana harus memuat hal-hal sebagai berikut:
 - a. apabila perseorangan harus menyebutkan nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya serta keterangan mengenai isteri/suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya,
 - b. apabila badan hukum harus menyebutkan nama badan hukumnya, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya sesuai sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku,
3. keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik:

- a. dasar penguasaan atau alas haknya berupa sertipikat, putusan Pengadilan, akta PPAT, akta Pelepasan Hak dan risalah lelang,
 - b. letak, batas-batas dan luasnya (sebutkan tanggal dan nomor Surat Ukur),
 - c. jenis tanah (pertanian/non pertanian),
 - d. rencana penggunaan tanah,
4. lain-lain yaitu:
- a. keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah yang dimiliki termasuk bidang tanah yang dimohon,
 - b. keterangan lain yang dianggap perlu.

Permohonan perubahan hak sebagaimana dimaksud di atas harus dilampiri sebagai berikut:

1. mengenai pemohon:
 - a. jika perseorangan yaitu fotokopi surat bukti identitas, surat bukti kewarganegaraan,
 - b. jika badan hukum yaitu akta pendirian sesuai dengan ketentuan yang berlaku,
2. mengenai tanahnya:
 - a. sertipikat Hak Milik atau Hak Guna Bangunan yang dimohon perubahan haknya atau bukti pemilikan tanah

- yang bersangkutan dalam hal Hak Milik yang belum terdaftar,
- b. kutipan risalah lelang yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang apabila hak yang bersangkutan dimenangkan oleh badan hukum dalam suatu pelelangan umum,
 - c. surat persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan apabila hak atas tanah tersebut dibebani Hak Tanggungan,
 - d. Akta PPAT, Akta Pelepasan Hak, Putusan Pengadilan atau surat perolehan tanah lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku,
3. surat pernyataan pemohon mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki termasuk bidang tanah yang dimohon.

Kewajiban penerima hak atas tanah adalah sebagai berikut:

1. membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) dan uang pemasukan kepada Negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku,
2. memelihara tanda-tanda batas,
3. menggunakan tanah secara optimal,
4. mencegah kerusakan-kerusakan dan hilangnya kesuburan tanah,

5. menggunakan tanah sesuai kondisi lingkungan hidup,
6. kewajiban yang tercantum dalam sertifikat.

Sebelum dilakukan perbuatan hukum melepaskan hak tentunya ada kesepakatan berupa perjanjian antara pemilik tanah dan yang memerlukannya. Kesepakatan tersebut mengenai baik penyerahan tanahnya maupun imbalannya, lazimnya disebut ganti kerugian seperti jual beli misalnya harga tanah tersebut.

Kesepakatan tersebut diatur oleh Hukum Perdata khususnya Hukum Perjanjian yang meliputi segala persyaratan yang harus dipenuhi bagi sahnya perjanjian yang bersangkutan. Sebagaimana halnya dalam perjanjian akan melakukan jual beli dan jual belinya sendiri, dalam acara pelepasan hak ini kedudukan para pihak sederajat, biarpun pihak yang memerlukan tanah suatu instansi pemerintah maka tidak boleh ada paksaan dalam bentuk apapun baik mengenai penyerahan tanahnya maupun ganti kerugiannya.

Sebelum para pihak melaksanakan perbuatan hukum pelepasan hak atas tanah maka para pihak harus menyerahkan kepada notaris:

- a. identitas para pihak, untuk pihak yang akan melepaskan hak yaitu Kartu Tanda Penduduk (KTP) suami dan isteri kalau sudah berkeluarga dan untuk penerima pelepasan hak atas tanah tersebut identitas dari badan hukum kalau berbentuk perseroan terbatas maka identitasnya yaitu akta pendirian,

surat keputusan pengesahan pendirian perseroan terbatas tersebut dan akta perubahan kalau ada. Dalam bertindak perseroan terbatas akan diwakili oleh Direksi, tentunya Direksi juga harus menyerahkan identitas dirinya.

- b. Sertipikat asli hak atas tanah atau Hak Milik yang sebelumnya data yang ada pada sertipikat tersebut telah dicek di Kantor Badan Pertanahan Nasional di mana letak tanahnya.
- c. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
- d. Bukti pelunasan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun yang berjalan.

Pembuatan akta pelepasan hak harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau oleh orang yang dikuasakan dengan surat kuasa tertulis, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pembuatan akta tersebut juga harus dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang memenuhi syarat. Para saksi tersebut memberikan kesaksian mengenai:

- a. Kehadiran para pihak atau kuasanya,
- b. Keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam akta, dan

- c. Telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.

Sebelum akta (minuta) ditandatangani oleh para pihak, PPAT wajib membacakan kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta itu, serta prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya.

Setelah akta (minuta) ditandatangani para pihak dan saksi-saksi dan notaris, akta (minuta) disimpan oleh notaris sebagai arsip negara kemudian notaris membuat salinannya dari akta tersebut yang hanya ditandatangani oleh notaris diatas meterai secukupnya untuk diserahkan kepada pembeli sebagai bukti bahwa pembeli telah mendapat peralihan hak atas tanah tersebut.

Sesuai ketentuan bahwa setiap perubahan pemilikan hak atas tanah harus didaftarkan untuk memenuhi asas publisitas, maka Notaris pembuat akta pelepasan hak atas tanah, harus mendaftarkan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional di mana tanah tersebut berada dengan syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Surat permohonan pendaftaran tanah yang ditujukan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional,
- b. Melampirkan identitas para pihak, untuk pihak yang akan melepaskan hak yaitu Kartu Tanda Penduduk (KTP) suami dan isteri kalau sudah berkeluarga dan untuk penerima

pelepasan hak atas tanah tersebut identitas dari badan hukum kalau berbentuk perseroan terbatas maka identitasnya yaitu akta pendirian, surat keputusan pengesahan pendirian perseroan terbatas tersebut dan akta perubahan kalau ada. Dalam bertindak perseroan terbatas akan diwakili oleh Direksi, tentunya Direksi juga harus menyerahkan identitas dirinya.

- c. Sertipikat asli hak atas tanah atau Hak Milik yang sebelumnya, data yang ada pada sertipikat tersebut telah dicek di Kantor Badan Pertanahan Nasional di mana letak tanahnya.
- d. Melampirkan Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
- e. Melampirkan Bukti pelunasan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun yang berjalan.
- f. Melampirkan Bukti pelunasan biaya pendaftaran dari Kantor Badan Pertanahan Nasional.

Selain kewajiban mendaftarkan seperti tersebut di atas maka notaris masih harus melakukan satu kewajiban lagi yaitu melaporkan atau memberitahukan adanya perolehan hak atas tanah dan atau pembangunan, hal tersebut sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 1997
Tentang Pelaporan Atau Pemberitahuan Perolehan Hak Atas Tanah
Dan Atau Bangunan yang berbunyi sebagai berikut:

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris atau Kepala Kantor Lelang wajib menyampaikan tentang perolehan hak atas tanah dan atau bangunan disertai salinan Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan kepada kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan wilayah kerja kerjanya meliputi letak tanah dan atau bangunan.
- (2) Dalam hal terjadi perolehan hak atas tanah karena pemberian hak baru, Kepala Pertanahan Kabupaten/Kotamadya memberitahukan perolehan hak atas tanah tersebut disertai salinan Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas tanah dan Bangunan kepada Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah.
- (3) Laporan atau pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) sekurang-kurangnya memuat nomor dan tanggal akta, Risalah Lelang atau Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah, status hak, letak tanah dan atau bangunan, luas tanah, luas bangunan, nomor dan tahun Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan, Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan, harga transaksi atau nilai pasar, nama dan alamat pihak yang mengalihkan dan yang memperoleh hak, serta tanggal dan jumlah setoran.
- (4) Laporan atau pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) disampaikan paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya.

Apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris, Kepala Kantor Lelang/Pejabat Lelang dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya yang tidak memenuhi kewajiban melaporkan atau pemberitahuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1

seperti yang tersebut di atas dikenakan sanksi sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

C. Faktor-faktor yang menyebabkan notaris berwenang membuat Akta Peralihan Hak Atas Tanah berupa Akta Pelepasan Hak.

Sebagaimana telah disebutkan di atas bahwa setiap peralihan hak atas tanah harus dilakukan dihadapan seorang PPAT, bukan dibuat dihadapan seorang notaris karena tidak berwenang untuk itu.

Pelepasan hak atas tanah merupakan salah satu perbuatan hukum untuk mengalihkan hak atas tanah, hal itu disebutkan dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 1994 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan yang berbunyi sebagai berikut:

- (1) Atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan wajib dibayar Pajak Penghasilan,
- (2) Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah :
 - a. penjualan, tukar menukar, perjanjian pemindahan hak, *pelepasan hak*, lelang, hibah atau cara lain yang disepakati dengan pihak lain selain pemerintah,
 - b. penjualan, tukar menukar, *pelepasan hak*, penyerahan hak, atau cara lain yang disepakati dengan pemerintah guna pelaksanaan pembangunan,

- termasuk pembangunan untuk kepentingan umum yang tidak memerlukan persyaratan khusus,
- c. penjualan, tukar-menukar, *pelepasan hak*, penyerahan hak, atau cara lain kepada pemerintah guna pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan persyaratan khusus.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Notaris Nyonya Nuning Indraeni, SH.,²⁷ menyatakan bahwa apabila ada hal tertentu yaitu subyek penerima hak tidak memenuhi syarat untuk mendapatkan hak tertentu, misalnya perseroan terbatas untuk memiliki Hak Milik atas tanah, maka akta tersebut harus dilakukan dihadapan seorang notaris, yaitu dengan cara membuat akta Pelepasan Hak Atas Tanah, menurut dia hal tersebut berdasarkan ketentuan Pasal 15 (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang berbunyi:

Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang yang seharusnya oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang.

Berdasarkan ketentuan pasal di atas, seorang notaris berwenang membuat akta peralihan hak atas tanah yang berupa akta pelepasan hak atas tanah, karena dalam akta Pelepasan Hak tersebut berisi tentang suatu perjanjian dengan mana pemilik hak atas tanah

²⁷ Wawancara pada tanggal 01 Juni 2005

Hak Milik melepaskan haknya dengan menunjuk penerima haknya yaitu perseroan terbatas yang tidak memenuhi syarat mempunyai hak milik atas tanah tersebut, dalam akta pelepasan juga disebutkan berapa besarnya ganti rugi yang harus dibayarkan oleh penerima hak kepada pihak yang melepaskan haknya.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Notaris Nyonya Hajjah Imarotun Noerhayati, SH.,²⁸ menyebutkan notaris berwenang membuat akta peralihan hak atas tanah berdasarkan Pasal 15 ayat (2) huruf f Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang menyebutkan bahwa notaris berwenang membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.

Terhadap pendapat tersebut saat ini terdapat polemik yaitu dalam pembagian tugas antara profesi PPAT dan Notaris, apabila dalam membuat akta perjanjian yang obyeknya adalah tanah, maka yang berwenang membuat akta otentiknya adalah PPAT sedangkan yang berwenang membuat akta yang tidak berkaitan dengan tanah adalah notaris.

Selama ini segala hal yang berkaitan dengan tugas jabatan profesi notaris di Indonesia diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan, diantaranya yaitu:

²⁸ wawancara pada tanggal 20 Juni 2005

1. Reglement op Het Notaris Ambt in Indonesie (Staatsblad 1860 Nomor 3),
2. Ordonantie tanggal 16 September 1931 Tentang Honorarium Notaris,
3. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 1954 Tentang Wakil Notaris dan Wakil Notaris Sementara,

Berdasarkan hasil penelitian, penulis berpendapat bahwa notaris berwenang membuat akta yang berkaitan dengan tanah yaitu peralihan hak atas tanah berdasarkan Pasal 15 ayat (2) huruf f Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, walaupun dalam pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa:

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Oleh karena itu menurut penulis, notaris berwenang membuat akta Peralihan Hak Atas Tanah termasuk didalamnya akta Pelepasan Hak Atas Tanah berdasarkan Pasal 1, Pasal 15 ayat (1) pasal 15 ayat (2) huruf f dan Pasal 16 ayat (1) huruf d Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, sedangkan PPAT juga berwenang membuat akta Peralihan Hak Atas Tanah termasuk jual

beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya.

Penulis dengan hal tersebut berpendapat, notaris lebih berwenang membuat akta peralihan hak atas tanah, karena notaris dalam membuat akta berdasarkan undang-undang, sedangkan PPAT hanya berdasarkan peraturan pemerintah.

Hal tersebut berdasarkan asas-asas hukum yang ada yaitu:

1. undang-undang tidak berlaku surut,
2. Undang-undang yang berlaku kemudian membatalkan undang-undang terdahulu, sejauh undang-undang itu mengatur obyek yang sama (*lex posterior derogate legi priori*),
3. undang-undang yang dibuat oleh penguasa yang lebih tinggi mempunyai derajat yang lebih tinggi, sehingga apabila ada dua macam undang-undang yang tidak sederajat mengatur obyek yang sama dan saling bertentangan, maka hakim harus menerapkan undang-undang yang lebih tinggi dan menyatakan bahwa undang-undang yang lebih rendah tidak mengikat (*lex superior derogat legi inferiori*),
4. undang-undang yang khusus mengesampingkan undang-undang yang bersifat umum, maka jika ada dua macam ketentuan dari peraturan perundangan yang setingkat dan berlaku pada waktu bersamaan serta saling bertentangan hakim harus menerapkan yang khusus dan mengesampingkan yang umum (*lex specialis derogat legi generali*),
5. Undang-undang tidak dapat diganggu gugat, undang-undang tidak berlaku lagi apabila:
 - a. jangka waktu berlakunya itu sudah habis,
 - b. hal-hal atau obyek yang diatur oleh undang-undang sudah tidak ada lagi,
 - c. undang-undang itu dicabut oleh pembentuknya atau oleh instansi yang lebih tinggi,
 - d. telah dikeluarkan undang-undang baru yang isinya bertentangan dengan isi undang-undang terdahulu.²⁹

²⁹ Daliyo, J.B., SH, *Pengantar Ilmu Hukum, Buku Pedoman Mahasiswa*, PT. Gramedia Jkt, 1989, hal 55.

Dengan demikian maka kewenangan notaris sebagaimana disebutkan dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f tersebut harus dapat diterapkan sebagaimana mestinya.

Pemindahan hak atas tanah sebagaimana tersebut di atas tidak dapat dilakukan oleh PPAT, karena untuk membuat peralihan hak atas tanah PPAT hanya menuangkan perbuatan hukum tersebut pada blangko yang diperuntukkan untuk itu seperti:

- a. akta jual beli,
- b. akta tukar menukar,
- c. akta hibah,
- d. akta pemasukan ke dalam perusahaan,
- e. akta pemberian hak tanggungan,
- f. akta pemberian hak guna bangunan atas tanah hak milik,
dan
- g. akta pembagian hak bersama.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Notaris Nyonya Siti Lastariana, Sarjana Hukum³⁰ menyatakan bahwa notaris berwenang membuat akta pelepasan hak, bahkan wajib apabila diminta oleh klien berdasarkan Pasal 16 ayat (1) huruf d Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang berbunyi sebagai berikut:

³⁰ wawancara pada tanggal 21 Juli 2005

Notaris wajib memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya.

D. Akibat Hukum dari Akta Yang Seharusnya dibuat PPAT Tetapi dibuat Dihadapan Notaris.

Akibat hukum dari suatu akta yang seharusnya dibuat dihadapan PPAT tetapi karena penerima hak tidak memenuhi syarat mendapatkan suatu hak atas tanah maka aktanya harus dibuat dihadapan notaris adalah tetap sah, asalkan dalam membuat aktanya sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Selain notaris dalam membuat aktanya berpedoman kepada Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris juga harus memperhatikan ketentuan-ketentuan tentang jabatan PPAT yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Sebagaimana telah disebutkan di atas bahwa diantara syarat sahnya pembuatan akta yang otentik adalah sebagai berikut:

1. pembuatan akta harus dihadiri oleh pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. pembuatan akta harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberikan kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.
3. notaris wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberikan penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta.

Sebagaimana telah disebutkan di atas walaupun akta peralihan hak atas tanah dibuat oleh notaris, tetapi untuk memenuhi asas publisitas, maka Notaris pembuat akta pelepasan hak atas tanah harus mendaftarkan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional di mana tanah tersebut berada dengan syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Surat permohonan pendaftaran tanah yang ditujukan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional,
- b. melampirkan identitas para pihak, untuk pihak yang akan melepaskan hak yaitu Kartu Tanda Penduduk (KTP) suami dan isteri kalau sudah berkeluarga dan untuk penerima

pelepasan hak atas tanah tersebut identitas dari badan hukum kalau berbentuk perseroan terbatas maka identitasnya yaitu akta pendirian, surat keputusan pengesahan pendirian perseroan terbatas tersebut dan akta perubahan kalau ada. Dalam bertidak perseroan terbatas akan diwakili oleh Direksi tentunya Direksi juga harus menyerahkan identitas dirinya.

- c. Sertipikat asli hak atas tanah atau Hak Milik yang sebelumnya data yang ada pada sertipikat tersebut telah dicek di Kantor Badan Pertanahan Nasional di mana letak tanahnya.
- d. melampirkan Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
- e. melampirkan Bukti pelunasan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun yang berjalan.
- f. melampirkan Bukti pelunasan biaya pendaftaran dari Kantor Badan Pertanahan Nasional.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Notaris Nyonya Gati Sudardjo, SH.,³¹ yang merupakan notaris di mana penulis bekerja mengatakan, bahwa walaupun dalam ketentuan Pasal 39 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

³¹ Wawancara pada tanggal 30 Juli 2005

menetapkan bahwa penghadap harus memenuhi syarat paling sedikit berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah, namun menurut beliau untuk pembuatan akta pelepasan hak, pihak yang akan melepaskan haknya sebaiknya harus telah berusia 21 (dua puluh satu) tahun, hal tersebut supaya sesuai dengan ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 330 ayat 1 yang intinya adalah bahwa batas usia kedewasaan seseorang untuk cakap bertindak menurut hukum, hal tersebut dilakukan supaya akta yang dibuat tidak cacat menurut hukum dan supaya terbebas dari gugatan pihak manapun, hal tersebut merupakan syarat sahnya selain menurut ketentuan tentang jabatan notaris juga tentang jabatan PPAT.

E. Fungsi Notaris Dapat Mendukung Fungsi PPAT Dalam pembuat Akta Peralihan Hak Atas Tanah.

Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa:

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Tugas Pokok dan kewenangan PPAT sebagaimana tercantum dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta

Tanah adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Berdasarkan ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah tersebut jelas bahwa wewenang PPAT adalah membuat akta-akta sebagaimana yang disebutkan pada pasal tersebut, namun karena subyek penerima hak atas peralihan hak tanah tidak memenuhi syarat maka akta tersebut harus dibuat dihadapan notaris sebagai contoh apabila perseroan terbatas membeli sebidang tanah dengan status Hak Milik.

Peralihan hak atas tanah yang seharusnya aktanya dibuat dihadapan PPAT dapat juga dibuat dihadapan Notaris, hal tersebut dapat disebabkan karena ada beberapa syarat yang belum dapat dipenuhi oleh penjual maupun pembeli, yaitu:

1. sertifikat tanah yang menjadi obyek jual beli masih terikat dalam jaminan Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) harus diroya (hapus) lebih dahulu APHT-nya di Kantor Badan Pertanahan Nasional,
2. sertifikat yang masih terdaftar atas nama orang lain atau pewaris, harus terlebih dahulu dibalik nama keatas nama pemegang hak atau keatas nama pera ahli waris,

3. sertifikat induk belum dipecah-pecah sedangkan yang dibeli hanya sebagian kecil dari luas tanah tersebut,
4. pembeli Hak Milik atas tanah tersebut adalah perseroan terbatas yang tidak dibenarkan oleh undang-undang memiliki Hak Milik atas tanah,
5. tanah yang akan dibeli masih berupa tanah absentee,³²
6. pembeli tanah Hak Milik adalah orang asing yang tidak berhak mempunyai Hak Milik atas tanah di Indonesia kecuali Hak Pakai,
7. pembeli telah mempunyai tanah yang melebihi batas maksimal yang ditentukan undang-undang sehingga harus ada atau mendapat ijin dari pejabat yang berwenang untuk itu,
8. pajak penghasilan (PPH) berdasarkan Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2000 yang merupakan kewajiban pihak penjual belum dibayar,
9. pajak bea perolehan hak atas tanah (BPHTB) berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 yang merupakan kewajiban pembeli belum dilunasi.

³² Tanah absentee adalah pemilikan tanah yang letaknya diluar daerah tempat tinggal yang empunya. Berdasarkan ketentuan Pasal 10 ayat (2) UUPA pada pokoknya dilarang pemilikan tanah pertanian oleh orang yang bertempat tinggal diluar kecamatan letak tanahnya. Larangan tersebut tidak berlaku terhadap pemilik yang bertempat tinggal di kecamatan yang berbatasan dengan kecamatan letak tanah yang bersangkutan asalkan masih dimungkinkan untuk mengerjakan tanah tersebut secara efisien (Vide Budi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Djambatan, Jakarta, 1999, Hal 371).

10.sertipikat belum terbit atau masih dalam proses pengurusan di Kantor Badan Pertanahan Nasional.

Dari uraian diatas dapat disimpulkan bahwa fungsi notaris dapat mendukung fungsi PPAT karena dalam suatu peralihan hak tanah apabila ada salah satu subyek, obyek tidak memenuhi syarat untuk dilaksanakan perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah tersebut justru harus dilaksanakan dengan akta yang dibuat dihadapan notaris.

BAB V.

PENUTUP.

A. Kesimpulan

Notaris diperbolehkan membuat akta peralihan hak atas tanah berupa akta pelepasan hak atas tanah yang aktanya seharusnya dibuat oleh PPAT, hal tersebut berdasarkan:

1. Berdasarkan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang berbunyi sebagai berikut:
Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tersebut.
2. Pasal 15 (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang berbunyi:
Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang seharusnya oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang.
3. pasal 15 ayat (2) huruf f Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris menyebutkan bahwa notaris berwenang membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.
4. Berdasarkan Pasal 16 ayat (1) huruf d Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang berbunyi sebagai berikut:

"d.memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya."

Akibat hukum dari akta yang seharusnya dibuat oleh PPAT tetapi dibuat oleh notaris adalah tetap sah asalkan pembuatan aktanya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Fungsi Notaris dapat mendukung fungsi PPAT karena notaris berwenang membuat akta peralihan hak atas tanah yaitu membuat akta pelepasan hak atas tanah yang seharusnya merupakan wewenang dari PPAT.

B. Saran.

Memperhatikan hal-hal yang telah diuraikan diatas maka penulis merumuskan beberapa saran sebagai masukan kepada semua pihak yang terkait dalam perbuatan hukum peralihan hak atas tanah dalam bentuk akta otentik yang dibuat oleh notaris di kota Purwokerto, yaitu:

1. Masyarakat pada umumnya telah mengetahui akan keberadaan dan fungsi notaris dalam pembuatan akta otentik maka untuk pembuatan akta peralihan hak atas tanah yang subyek penerima hak tidak memenuhi syarat sebagai pemegang suatu hak atas tanah aktanya harus dibuat dihadapan notaris.

2. Notaris dapat menjalankan fungsi sebagai PPAT dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah maka notaris selain membuat akta tersebut hendaknya menyarankan kepada pihak penjual dan pembeli untuk membayar pajak-pajak yang masih terutang.
3. Meskipun akibat hukum yang timbul dari akta peralihan hak atas tanah yang seharusnya dibuat dihadapan PPAT tetapi dibuat dihadapan notaris adalah sah namun ada baiknya notaris tetap berhati-hati dalam menerima alat-alat bukti yang diberikan oleh para penghadap karena untuk saat ini banyak pemalsuan surat-surat penting yang beredar termasuk sertipikat tanah.

Notaris sebelum membuat akta pelepasan hak atas tanah hendaknya sertipikat dicek dahulu di kantor Badan Pertanahan Nasional dimana letak tanah tersebut apakah ada masalah apa tidak dengan tanah yang akan dilepaskan haknya jika tidak ada masalah maka barulah notaris membuat aktanya, hal tersebut harus dilakukan supaya notaris terhindar dari perbuatan-perbuatan yang dapat merugikan salah satu pihak.
4. Pembuat Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris hendaknya segera mengeluarkan penjelasan mengenai maksud dari pasal 15 ayat (2) huruf f supaya tidak menimbulkan berbagai persepsi yang salah.

DAFTAR PUSTAKA.

a. Buku-buku.

Adii, Habib, 1999, Pemahaman Terhadap Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Mandar Maju, Bandung

Al-Rashid, Harun, 1989, Sekilas Tentang Jual Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturannya), Ghalia Indonesia, Jakarta

Bachtiar, Effendie, 1993, Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah, Alumni, Bandung

Badruzaman. Mariam Darus. 1981. Asas-Asas Hukum Perikatan, Fakultas Hukum USU, Medan

----- 1994, Aneka Hukum Bisnis, Alumni, Bandung

Djurnialdji. 1995, Sistem Pembuktian dan Alat-alat Bukti, Mandar Maju. Bandung

Hadari, Nawawi, 1983, Metodologi Penelitian Bidang Sosial, Gajah Mada University Press,

Harahap, M.Yahya, 1986, Segi-segi Hukum Perjanjian, Alumni, Bandung

Harsono, Boedi, 1999, Hukum Agraria Indonesia, Djambatan, Jakarta

Hartono, SoerjoPratiknjo, 1982, Aneka Perjanjian Jual Beli, Seksi Notariat Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta

Kartono, 1982, Persetujuan Jual-Beli Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pradnya Paramita, Jakarta

Konar, Abdul, 1993, Notaris dan Persoalan Hukum, Bina Indra Karva, Surabaya

Lexy J. Moleong, 1988, Metodologi Penelitian Kualitatif, Remaja Rosdakarya Bandung,

Lumban Tobing, G.H.S., 1996, Peraturan Jabatan Notaris, Erlangga, Jakarta

- Mardiasmo, 2002, Perpajakan (Edisi Revisi tahun 2002), Andi, Yogyakarta
- Notodisoerjo, R.Soegondo, 1993, Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Parlindungan, A.P, 1994, Konversi Hak-Hak A'as Tanah, Mandar Maju, Bandung
- , 1999, Pendaftaran Tanah Di Indonesia, Mandar Maju, Bandung
- , 1990, Berakhirnya Hak-Hak Atas Tanah Menurut Sistem UUPA, Mandar Maju, Bandung
- , 1998, Komentor Atas UUPA, Mandar Maju, Bandung
- Perangin-angin, Effendi, 1979, Kumpulan Kuliah I dari Tan Thong Kie, Jakarta
- , 1980, Kumpulan Kuliah Pembuatan Akta 1, Jakarta
- , 1994, 401 Pertanyaan dan Jawaban tentang Hukum Agraria, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- , 1991, Praktek Permohonan Hak Atas Tanah, Rajawali Pers, Jakarta
- Ridwan, Ahmad Fauzie, 1982, Hukum Tanah Adat, Dewa Ruci Press, Jakarta
- Ruchiyat, Eddy, 1999, Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi, Alumni, Bandung
- Rusli, Hardijan, 1993, Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta
- Siahaan, Marihot Pahala, 2003, Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Teori dan Praktek, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Sitorus, _ Oloan, dkk, 1995, Pelepasan atau Penyerahan Hak Sebagai Cara Pengadaan Tanah, Dasamedia Utama, Jakarta
- Sofyan, Syahril, 2002, Materi Kuliah Peraturan Jabatan,Notaris, Medan
- Subekti, 1996, Hukum Perjanjian, PT. Internusa Rajawali, Jakarta

Sudaryo, Soimin, 1995, Status Hak dan Pembebasan Tanah, Sinar Grafika, Jakarta

Sunggono, Bambang, 2001, Metode Penelitian Hukum, Raja Grafika Persada, Jakarta

Sudargo Gautama, 1980, Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria, Penerbit Alumni/1981/Bandung

Tresna, Mr. T, 1993, Komentar HIR, Pradnya Paramita, Jakarta

Wargakusumah, Hasan, dkk, 2001, Hukum Agraria I, Prenhallindo, Jakarta

Waluyo, Bambang, 1991, Penelitian Hukum Dalam Praktek, Sinar Grafika, Jakarta

b. Peraturan Perundang-undangan

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

-----, Undang-Undang Nomor 20 tahun 2002 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

-----, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

-----, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah

-----, Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan

-----, Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

-----, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

-----, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

c. majalah hukum.

----- Media Notariat, terbitan Ikatan Notaris Indonesia, tahun 1991- 1995.

----- Majalan Renvoi, terbitan Ikatan Notaris Indonesia, tahun 2005