

FUNGSI NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA PELEPASAN HAK ATAS TANAH

(Studi Kasus Pada Kantor Notaris Irham Kasymir, SH, di Medan)

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Tugas Akhir
Perkuliahan Untuk Mendapatkan
Gelar Sarjana Hukum**

OLEH

NOVIRA ANDYKA FEBRINI

**NPM : 07 840 0101
BIDANG HUKUM KEPERDATAAN**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA**

M E D A N

2 0 1 2

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 10/6/24

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area (repository.uma.ac.id)10/6/24

**LEMBAR PENGESAHAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA**

I. Penyaji

NAMA : NOVIRA ANDYKA FEBRINI
NPM : 07.840.0101
BIDANG : HUKUM KEPERDATAAN
JUDUL SKRI : FUNGSI NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA PELEPASAN HAK ATAS TANAH (Studi Kasus Pada Kantor Notaris Irham Kasymir, SH, di Medan)

II. DOSEN PEMBIMBING SKRIPSI

1. NAMA : TAUFIK SIREGAR, SH, MHum
JABATAN : PEMBIMBING I
TANGGAL PERSETUJUAN:

TANDA TANGAN :

2. NAMA : ISNAINI, SH, MHum
JABATAN : PEMBIMBING II
TANGGAL PERSETUJUAN:

TANDA TANGAN :

III. Panitia Meja Hijau

KETUA : SUHATRIZAL, SH, M.H.
SEKRETARIS : ZAINI MUNAWIR, SH, M.Hum
PENGUJI I : TAUFIK SIREGAR, SH, M.Hum
PENGUJI II : ISNAINI, SH, M.Hum

TANDA TANGAN

DISETUJUI OLEH:

**DEKAN FAK HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA**



(Prof. H. SYAMSUL ARIFIN, SH, MH)

**KETUA BIDANG
HUKUM KEPERDATAAN UMA**

(ZAINI MUNAWIR, SH, M.Hum)

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 10/6/24

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area (repository.uma.ac.id)10/6/24

**UNIVERSITAS MEDAN AREA
FAKULTAS HUKUM**

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

**JUDUL SKRIPSI : FUNGSI NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA
PELEPASAN HAK ATAS TANAH (Studi Kasus Pada
Kantor Notaris Irham Kasymir, SH, di Medan)**

PENULIS :

**N A M A : NOVIRA ANDYKA FEBRINI
N I M : 07 840 0101
B I D A N G : HUKUM KEPERDATAAN**

DIPERIKSA OLEH :

DOSEN PEMBIMBING I

DOSEN PEMBIMBING II

TAUFIK SIREGAR, SH, M.HUM

ISNAINI, SH, M.HUM

**DISETUJUI OLEH
KEPALA BIDANG HUKUM KEPERDATAAN
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS MEDAN AREA**

(ZAINI MUNAWIR, SH, M.HUM)

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 10/6/24

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area (repository.uma.ac.id)10/6/24

ABSTRAK

FUNGSI NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA PELEPASAN HAK ATAS TANAH

(Studi Kasus Pada Kantor Notaris Irham Kasymir, SH, di Medan)

O L E H

NOVIRA ANDYKA FEBRINI

NPM : 07 840 0101

Pembahasan skripsi ini adalah sekitar fungsi notaris dalam pembuatan akta pelepasan hak atas tanah. PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tersebut. Namun pada prakteknya peralihan hak atas tanah tidak semuanya dilakukan oleh PPAT, tetapi yang penulis lihat peralihan hak atas tanah dilakukan oleh notaris. Hal tersebut menimbulkan keinginan untuk meneliti mengapa peralihan hak atas tanah yang seharusnya dilakukan oleh PPAT, tetapi kenyataan yang ditemukan dilakukan oleh notaris. Adapun akta yang dibuat oleh notaris untuk hal tersebut adalah akta pelepasan hak.

Adapun permasalahan yang diajukan dalam penelitian ini adalah bagaimana proses pelaksanaan pembuatan akta pelepasan hak atas tanah dan bagaimana akibat hukum dari akta yang seharusnya dibuat oleh PPAT tetapi dibuat di hadapan notaris.

Untuk melakukan pembahasan atas permasalahan tersebut di atas maka dilakukan penelitian secara kepustakaan dan penelitian lapangan di Kantor Notaris Irham Kasymir, SH, di Medan. Selanjutnya hasil penelitian tersebut dianalisis sesuai metode yang dipakai.

Hasil pembahasan menjelaskan notaris dapat membuat akta peralihan hak atas tanah berupa akta pelepasan hak atas tanah yang aktanya seharusnya dibuat oleh PPAT. Hal tersebut berdasarkan: Pasal 1 butir 1 Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang berbunyi: Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini. Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang berbunyi: Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan 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 Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang berbunyi: Notaris berwenang pula: membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Pasal 16 ayat (1) huruf d Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang berbunyi: Dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban: memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya.

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 10/6/24

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area (repository.uma.ac.id)10/6/24

DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAK	
KATA PENGANTAR.....	i
DAFTAR ISI	iii
BAB I. PENDAHULUAN.....	1
A. Pengertian dan Penegasan Judul.....	4
B. Alasan Pemilihan Judul	6
C. Permasalahan	7
D. Hipotesa	8
E. Tujuan Pembahasan	9
F. Metode Pengumpulan Data	9
G. Sistematika Penulisan.	10
BAB II. TINJAUAN UMUM TENTANG HAK ATAS TANAH.....	12
A. Pengertian Ta`nah	12
B. Hak-Hak Atas Tanah	14
C. Peralihan Hak Atas Tanah	33
BAB III. TINJAUAN UMUM TENTANG NOTARIS DAN AKTA.....	39
A. Pengertian Notaris	39
B. Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta Autentik	46
C. Jenis-Jenis Akta Pada Umumnya.....	51

BAB IV. FUNGSI NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA PELEPASAN HAK ATAS TANAH.....	54
A. Proses Pelaksanaan Pembuatan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah	54
B. Akibat Hukum Dari Akta Yang Seharusnya Dibuat Oleh PPAT Tetapi Dibuat di Hadapan Notaris	63
C. Fungsi Notaris Dapat Mendukung Fungsi PPAT Dalam Membuat Akta Peralihan Hak Atas Tanah.	66
BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN	70
A. Kesimpulan	70
B. Saran.	71
DAFTAR PUSTAKA	

BAB I

PENDAHULUAN

Perkembangan jaminan 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 di seluruh wilayah Indonesia. Adapun kewajiban tersebut adalah 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 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 berakibat *rechtscadaster* yaitu suatu pendaftaran yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum.¹

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

Menurut Hukum Perdata jika pemegang suatu hak atas tanah meninggal dunia, hak tersebut beralih kepada ahli warisnya sebagai diatur dalam Pasal 874 KUH Perdata. 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.

¹ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah*, Prenada Media Kencana. Jakarta, 2003, hal. 58.

3. Hibah.
4. Pemberian menurut hukum adat
5. Pemasukan dalam perusahaan atau inbreng dan
6. Hibah wasiat atau *legaat*.²

Jual beli, tukar menukar, hibah, pemberian menurut hukum adat, pemasukan dalam perusahaan dan hibah wasiat harus dilakukan di hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), hal tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah N. 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 No. 24 Tahun 1997 tersebut adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tersebut. Namun pada prakteknya peralihan hak atas tanah tidak semuanya dilakukan oleh PPAT, tetapi yang penulis lihat peralihan hak atas tanah dilakukan oleh notaris.

Hal tersebut menimbulkan keinginan untuk meneliti mengapa peralihan hak atas tanah yang seharusnya dilakukan oleh PPAT, tetapi kenyataan yang ditemukan dilakukan oleh notaris. Adapun akta yang dibuat oleh notaris untuk hal tersebut adalah akta pelepasan hak.

² *Ibid*, hal. 71.

diberikan pengertian atas judul di atas yaitu:

- Fungsi adalah jabatan (pekerjaan) yang dilakukan.³
- Notaris menurut Pasal 1 Undang-Undang No. 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 No. 30 Tahun 2004 tersebut.
- Dalam Pembuatan berarti adanya suatu perbuatan yang dilakukan oleh Notaris.
- Akta Pelepasan Hak Atas Tanah adalah suatu akta yang menjelaskan tentang tentang telah beralihnya hak atas sebidang tanah.
- Akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.⁴
- Tanah
 1. Permukaan bumi atau lapisan bumi.
 2. Keadaan bumi di suatu tempat.
 3. Permukaan bumi yang diberi batas.
 4. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu.⁵
- Studi Kasus Pada Kantor Notaris Kastmir, SH, di Medan adalah lokasi

³ Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 2003, hal. 322.

⁴ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2002, hal. 116.

⁵ Departemen Pendidikan Nasional, *Op.Cit*, hal. 771.

penelitian dilakukan.

Berdasarkan pengertian atas judul yang diajukan maka dapat dipahami bahwa pembahasan yang akan dilakukan adalah tentang keberadaan notaris dalam pembuatan akta pelepasan hak atas tanah dengan melakukan penelitian pada Kantor Notaris Irham Kasymir, SH di Medan.

B. Alasan Pemilihan Judul.

Kehidupan masyarakat Indonesia sebagian besar adalah bertani. Dalam kondisi masyarakat yang masih bercorak Agraris ini maka bumi, air dan ruang angkasa sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi yang teramat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur.

Dalam menata kehidupan masyarakat yang bersifat Agraris tersebut sangat diperlukan peraturan-peraturan ke-Agrariaan yang dapat diterima oleh semua lapisan masyarakat. Dahulunya Hukum Agraria yang berlaku adalah sebagian besar hukum-hukum yang tersusun berdasarkan kemauan/tujuan dan sendi-sendi dari pemerintahan jajahan.

Keadaan ini tentu saja sangat bertentangan dengan cita-cita Hukum Nasional terutama bertentangan dengan kepentingan rakyat dan Negara Indonesia dalam menjalankan kegiatan pembangunan. Oleh karena itu unifikasi Hukum agraria Nasional sangat diperlukan sekali demi untuk menjamin kepastian hukum bagi seluruh penduduk Indonesia di bidang pertanahan. Dengan dikeluarkannya

UU No. 5 tahun 1960 tentang UUPA telah diupayakan agar terciptanya kepastian hukum dibidang Pertanahan.

Salah satu kegiatan agraria yang sangat berhubungan dengan kepastian hukum di bidang pertanahan adalah pelaksanaan pembuatan akta pelepasan hak atas tanah. Pembuatan akta pelepasan hak atas tanah menjadi penting karena dengan perbuatan tersebut akan dapat memberikan pembuktian atas hak yang dimilikinya pada sebidang tanah.

Berdasarkan hal tersebut maka dapat dibuat alasan pemilihan judul skripsi ini adalah:

1. Untuk mengetahui peraturan dasar yang menjelaskan tentang pembuatan akta pelepasan hak atas tanah.
2. Untuk mengetahui proses daripada pelaksanaan pembuatan akta pelepasan hak atas tanah.
3. Untuk mengetahui hambatan dan kendala dalam pelaksanaan pembuatan akta pelepasan hak atas tanah.

C. Permasalahan

Permasalahan adalah suatu problem yang harus dipecahkan. Demikian juga dengan pembahasan skripsi ini memiliki latar belakang permasalahan, sehingga pelaksanaan pembahasan akan dapat lebih diarahkan.

Permasalahan yang diuraikan di dalam skripsi ini adalah:

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 10/6/24

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)10/6/24

1. Bagaimana proses pelaksanaan pembuatan akta pelepasan hak atas tanah?
2. Bagaimana akibat hukum dari akta yang seharusnya dibuat oleh PPAT tetapi dibuat di hadapan notaris?

D. Hipotesa

Hipotesa adalah merupakan jawaban sementara atas permasalahan yang diajukan. “Sebelum permasalahan-permasalahan dibahas dalam bab per bab, maka permasalahan-permasalahan ini akan dijawab sementara dalam rumusan hipotesa, karena hipotesa merupakan suatu jawaban sementara dari suatu permasalahan, maka harus diuji kebenarannya dengan jalan penelitian”.⁶

Jadi hipotesa dapat diartikan sebagai jawaban sementara yang harus diuji kebenarannya dalam pembahasan-pembahasan berikutnya. Dengan demikian yang menjadi hipotesa penulis dalam skripsi ini adalah :

1. Proses daripada pelaksanaan pembuatan akta pelepasan hak atas tanah adalah adanya para penghadap dan adanya kehendak para penghadap.
2. Akibat hukum dari akta yang seharusnya dibuat oleh PPAT tetapi dibuat di hadapan notaris maka akta tersebut tetap memiliki kekuatan pembuktian yang sah dan merupakan akta otentik.

⁶ Abdul Muis, *Pedoman Penulisan Skripsi dan Metode Penelitian Hukum*, Diterbitkan Oleh Fak. Hukum USU, Medan, 1990, hal. 3.

E. Tujuan Pembahasan

Adapun tujuan pembahasan ini adalah :

1. Melalui pembahasan ini penulis ingin melengkapi tugas sebagai mahasiswa untuk mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area Bidang Hukum Keperdataan
2. Di samping itu pula penulis membahas materi skripsi ini untuk menjelaskan secara yuridis formil tentang pelaksanaan pelepasan hak atas tanah.
3. Untuk memperoleh informasi tentang alasan-alasan daripada belum berjalannya pelepasan hak atas tanah secara hukum.

F. Metode Pengumpulan Data

Dalam penulisan skripsi ini, penulis telah berusaha sedaya upaya untuk mengumpulkan data-data guna melengkapi kesempurnaan pembahasan skripsi ini, dimana dalam hal ini digunakan dua metode penelitian yaitu :

1. *Library Research* (Penelitian Kepustakaan)

Disini penulis melakukan penelitian dengan cara mempelajari bahan-bahan bacaan yang ada, baik itu karangan-karangan ilmiah maupun beberapa literatur-literatur yang mendukung penulisan dan pembahasan skripsi penulis ini.

2. *Field Research* (Penelitian Lapangan)

Dalam penyempurnaan penelitian penulis melakukan penelitian secara langsung, baik itu dilakukan dengan pengamatan secara langsung di Kantor

Notaris Irham Kasymir, SH di Medan.

G. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam pembahasan skripsi ini disusun penulis sedemikian rupa, yang memuat 5 (lima) buah bab dan masing-masing bab mempunyai beberapa sub bab, antara lain dapat disebutkan sebagai berikut :

Bab I. Pendahuluan

Dalam bab pendahuluan ini akan dibahas hal-hal yang umum dalam sebuah tulisan ilmiah yaitu : Pengertian dan Penegasan Judul, Alasan Pemilihan Judul, Permasalahan, Hipotesa, Tujuan Pembahasan, Metode Pengumpulan Data serta Sistematika Penulisan.

Bab II. Tinjauan Tentang Hak-Hak Atas Tanah.

Dalam bab yang kedua ini akan diuraikan tentang : Pengertian Tanah, Hak-Hak Atas Tanah, Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah serta Stelsel Publikasi dalam Pendaftaran Tanah.

Bab III. Tinjauan Umum Tentang BPN dan Sertifikasi Pertanahan

Dalam kaitan ini yang akan dibahas adalah tentang : Sejarah Lahirnya BPN, Tugas dan Fungsi BPN, Pengertian Sertifikasi Pertanahan, Fungsi dan Kegunaan Sertifikasi Pertanahan.

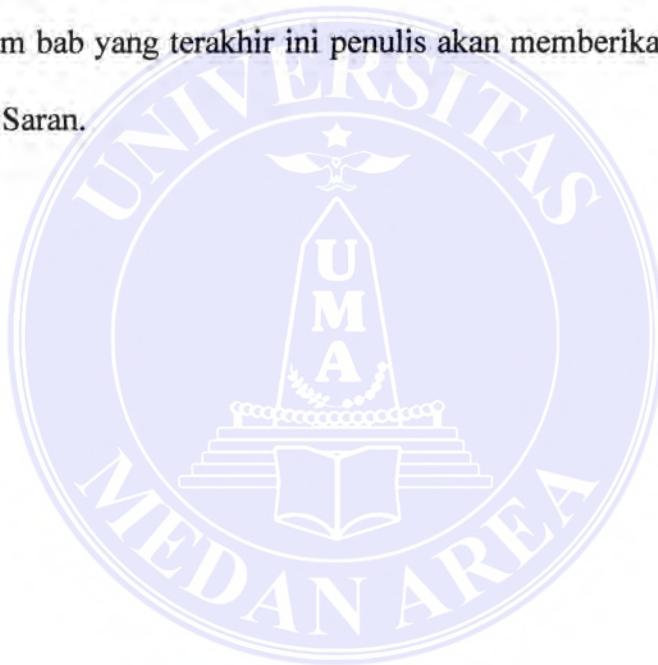
Bab IV. Peranan BPN Kota Medan Dalam Pelaksanaan Sertifikasi Pertanahan

Yang diuraikan dalam pembahasan ini adalah tentang : Proses

Pelaksanaan Pembuatan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah, Dasar Hukum Seorang Notaris Dapat Membuat Akta Pelepasan Hak Atas Tanah, Akibat Hukum Dari Akta Yang Seharusnya Dibuat Oleh PPAT Tetapi Dibuat di Hadapan Notaris dan Fungsi Notaris Dapat Mendukung Fungsi PPAT Dalam Membuat Akta Peralihan Hak Atas Tanah.

Bab V. Kesimpulan dan Saran

Dalam bab yang terakhir ini penulis akan memberikan Kesimpulan dan juga Saran.



BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG HAK ATAS TANAH

A. Pengertian Tanah

Tanah tidak dapat dipisahkan dengan manusia karena tanah merupakan salah satu faktor penting dalam kehidupan manusia. Tanah selain dipergunakan untuk tempat pemukiman juga dapat dipergunakan sebagai tempat manusia melakukan segala kegiatan.

Tanah menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah:

1. Permukaan bumi atau lapisan bumi.
2. Keadaan bumi di suatu tempat.
3. Permukaan bumi yang diberi batas.
4. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu.⁷

Sedangkan pengertian tanah menurut Imam Sudiyat adalah:

Sebagai pengertian geologis-agronomis, tanah ialah lapisan lepas permukaan bumi yang paling atas. Yang dimanfaatkan untuk menanam tumbuhan disebut tanah garapan, tanah pekarangan, tanah pertanian, tanah perkebunan. Sedangkan yang digunakan untuk mendirikan bangunan disebut tanah bangunan. Di dalam tanah garapan itu dari atas bawah berturut-turut terdapat sisiran garapan sedalam irisan bajak, irisan pembentukan humus dalam.⁸

⁷ Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, PN. Balai Pustaka, Jakarta, 2003, hal. 771.

⁸ Imam Sudiyat, *Beberapa Masalah Penguasaan Tanah di Berbagai Masyarakat Sedang Berkembang*, Badan Pertanahan Nasional, Jakarta, 1982, hal. 1.

Menurut Boedi Harsono pengertian tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria seperti dijelaskan dalam Pasal 1 angka 4 yang dimaksud dengan tanah adalah permukaan bumi.⁹

Masih dalam buku Hukum Agraria Indonesia oleh Boedi Harsono pengertian tanah menurut PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 1 angka 2 adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang terbatas.¹⁰

Tanah adalah permukaan bumi yang dalam penggunaannya meliputi juga sebahagian tubuh bumi yang ada di bawahnya dan sebagian besar dari ruang yang ada di atasnya, dengan batasan yang terdapat dalam Pasal 4 UUPA yang dinyatakan:

Sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan, dalam batasan-batasan menurut UUPA dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi. Sedangkan dalam beberapa tubuh bumi dan setinggi beberapa ruang yang bersangkutan boleh digunakan, ditentukan oleh tujuan penggunaannya dalam batasan-batasan kewajaran, perhitungan teknis kemampuan tubuh buminya sendiri, kemampuan pemegang haknya serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dengan demikian jelaslah bahwa tanah dalam arti yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berdimensi dua yaitu panjang dan lebar.

⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2002, hal. 552.

¹⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Pertanahan*, Djambatan, Jakarta, 2002, hal. 520.

B. Hak-Hak Atas Tanah

Membicarakan hak-hak tanah ini maka kita harus meninjaunya dari berbagai sudut hukum yang hidup di Indonesia, baik itu hukum adat, Perdata dan Agraria.

1. Hak Atas Tanah Menurut Hukum Adat

Hak-hak atas tanah menurut hukum adat ini di Indonesia dapat kita lihat seperti : Hak pertuanan dari persekutuan desa.

Hak pertuanan ini, yang dinamakan hak ulayat tidak melekat pada perseorangan (individu), melainkan pada suatu persekutuan seperti desa di Jawa. Hak ini oleh Van Vollenhoven disebut *beschikkingsrecht*.¹¹

Hak ulayat ini berlaku ke luar dan ke dalam. Berlaku ke luar maksudnya warga luar masih ada kemungkinan untuk dapat mengenyam/menggarap tanah ulayat tersebut dengan izin persekutuan serta telah membayar uang pemasukan (mesi) dalam bahasa Jawa. Memang pada prinsipnya warga luar tidak boleh mengenyam/menggarap tanah ulayat itu, kecuali dengan cara yang baru disebut di atas.

Sedangkan berlaku ke dalam, persekutuan sebagai suatu keseluruhan yang berarti semua warga persekutuan bersamaan sebagai kesatuan, hak ulayat dimaksud memetik hasil dari pada tanah beserta segala tumbuh-tumbuhan dan

¹¹ Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Hak Atas Benda*, PT. Internasa, Jakarta, 1980, hal. 26.

binatang liar yang hidup di atasnya.

Yang menjadi objek hak ulayat ini adalah :

- a. Tanah (daratan).
- b. Air (perairan seperti misalnya kali, danau, pantai beserta perairannya).
- c. Tumbuh-tumbuhan yang hidup secara luar (pohon, buah-buahan, pohon-pohon kayu pertukangan atau kayu bakar dan sebagainya).
- d. Binatang yang hidup liar.¹²

Hak-hak yang dapat diperoleh seseorang warga dari satu persekutuan hukum di dalam lingkungan tanah ulayatnya adalah :

- a. Hak menebang kayu.

Setiap penduduk (warga) dapat menebang kayu di hutan-hutan dengan tidak meminta izin dan atau memberitahukan kepada yang berwajib, kayu mana akan dipergunakannya untuk kayu api atau perumahan.

- b. Hak memungut hasil hutan.

Hasil hutan, seperti rotan, damar dan lain-lain dapat diperoleh oleh setiap warga dengan cara dan syarat, sebagaimana pada hak menebang kayu.

- c. Hak mengembalakan ternak.

Setiap warga berhak melepaskan ternaknya, tidak saja di atas tanah mentah, tetapi juga di atas tanah-tanah yang telah diusahakan, umpamanya sawah, tetapi pada waktu sawah itu tidak ditanami atau pada waktu kosong. Apabila pemilik tidak mengizinkannya, maka dia harus membuat pagar di sekeliling sawah

¹² Surojo Wignyodipuro, *Pengantar dan Azas-Azas Hukum Adat*, Alumni, Bandung, 1973, hal. 239.

tersebut.

d. Hak memburu.

Dengan tidak memerlukan izin dan juga tidak harus membayar ganti kerugian, setiap warga dapat berburu dalam lingkungan tanah ulayat dari suatu persekutuan hukum.

Hak-hak tersebut di atas sebenarnya belum/bukan hak atas tanah, tetapi hak yang dapat diperoleh atas binatang-binatang dan tanam-tanaman, yang hidup dan tumbuh liar di atas tanah ulayat. Jadi dalam hal ini untuk lebih jelas mengenai hak atas tanah yang dapat diperoleh seorang warga dari persekutuan hukum di dalam lingkungan tanah ulayat adalah dimulai dengan :

Hak-Hak Perorangan atas tanah :

a. Hak membuka tanah.

Untuk memperoleh hak ini pada umumnya diperlukan izin karena tanpa izin dari yang berwajib perbuatan itu melanggar hukum dan pekerjaan yang telah dimulai harus dihentikan. Pemberian izin biasanya hanya dengan lisan saja.

b. Hak memungut hasil.

Hak memungut hasil, satu hak perseorangan atas tanah. Hak ini mempunyai sifat sementara, dengan perkataan lain hanya dapat diperoleh untuk satu tahun panen. Apabila di atas tanah ini terdapat pohon kelapa (atau lontar Bali) yang memperoleh hak memungut hasil tidak dapat memungut hasil dari pohon ini, karena dalam hukum adat hak atas pohon dipisahkan dari hak atas tanah, yang

mempunyai hak atas pohon ialah yang menanamnya dan hak ini dapat sedemikian kuatnya sehingga menimbulkan hak atas tanah, di atas mana pohon itu ditanam. Jadi apabila sebidang tanah ditanami rapat dengan tanaman keras, pohon kelapa atau rambung umpamanya, maka hak atas pohon-pohon rambung/kelapa ini menimbulkan hak atas tanahnya, karena tanaman keras adalah satu tanda bekas dari pembukaan, yang masih memberi hasil.

c. Hak Wenang Pilih.

Hak ini ialah hak pertama terhadap tanah, hak seseorang warga untuk didahulukan dari yang lain mengusahakan, menguasai tanah. Haknya ini tidak dapat dipertahankan apabila dilewatkan dengan begitu saja waktu untuk menanam, karena seseorang warga yang lain dapat menuntut supaya tanah tersebut diusahakan terus atau diberikan kepada yang menuntut untuk diusahakannya.

d. Hak belengket atau hak wenang beli.

Hak seseorang untuk didahulukan dari orang lain mendapat kesempatan membeli tanah pertanian/perumahan dan empang dengan harga yang sama disebut hak belengket/hak wenang beli.

Hak ini diberikan kepada :

- 1) Sanak saudara untuk didahulukan dari yang bukan sanak saudara.
- 2) Teman sesama warga persekutuan dengan menyisihkan orang asing,
- 3) Pemilik tanah/empang yang berbatasan untuk diutamakan dari orang lain.

Jika yang tersebut di atas ini tidak ada yang berminat, barulah diberikan kepada orang lain untuk membelinya.

e. Hak milik.

Dengan meninggalkan cara mengusahakan tanah hanya untuk satu tahun panen saja (*wissel bouw*), sebagaimana pada hak memungut hasil, maka terjadilah pengusahaan tanah yang lebih kekal oleh seseorang warga atas tanah yang dapat disebut sebagai hak miliknya, jadi hak milik timbul apabila sebidang tanah diusahakan terus-menerus dan/atau ditanami dengan tanaman keras seluruhnya.

Menurut hukum adat, hak milik merupakan hak perseorangan atas tanah dan merupakan hak yang paling pokok. Sekalipun hak ini merupakan hak yang paling pokok, namun hak ini masih dapat dibatalkan apabila :

- 1) Tidak diusahakan terus, sehingga hapus lenyap segala bekas-bekas tanda-tanda usaha manusia, kembali menjadi belukar dengan melewati satu tingkatan dari cara menyatakan hak atas tanah.
- 2) Tidak ada lagi yang berhak atasnya, umpamanya apabila pemilik pergi meninggalkan daerah persekutuan hukum.
- 3) Tidak dipenuhi kewajiban-kewajiban yang dibebankan oleh persekutuan hukum.

f. Hak atas tanah perumahan.

Hak ini adalah hak setiap orang yang telah berumah tangga (*kawin*) atas

sebidang tanah untuk perumahan, biasanya ini telah ditentukan pada suatu tempat tertentu. Dalam hal ini yang membutuhkannya harus meminta izin kepada Kepala Persekutuan. Sesudah itu harus membebaskan tanah dari segala beban, umpamanya membayar ganti kerugian untuk tanam-tanaman keras kepada pemiliknya.

g. Hak Atas Tanah Jabatan.

Selama dalam masa jabatannya seorang warga diberikan sebidang tanah, yaitu tanah jabatan. Dari tanah ini ia berhak dan dapat menarik keuntungan. Hak yang diterangkan di atas ini ialah hak yang diperoleh dengan mengadakan satu tindakan, perbuatan yang tegas, mengadakan ikatan dengan tanah, yang di dalam aslinya dikuasai penuh oleh hak ulayat dari satu persekutuan hukum.

Transaksi tanah yang dilakukan berdasarkan hak atas tanah :

a. Gadai

Penyerahan tanah dengan perjanjian bahwa pemilik dapat memperoleh tanahnya kembali apabila uang yang dipinjam dalam jumlah yang serupa dikembalikan. Yang menerima gadai dapat menarik keuntungan dari tanah tersebut bagaikan seorang pemilik, terkecuali menjual lepas, dan apabila pada suatu waktu juga memerlukan uang, maka tanah ini dapat digadaikannya lagi.

b. Jual lepas.

Menjual tanah kepada orang lain, dimana si pembeli menyerahkan sejumlah uang kepada si pemilik tanah/penjual, sedangkan si pemilik menyerahkan

haknya atas tanah yang dibeli.

c. Jual tahunan.

Penyerahan tanah dengan perjanjian, bahwa sesudah habis waktu yang ditentukan, yaitu sesudah beberapa tahun panen, tanah dimaksud kembali kepada pemilik tanpa ada sesuatu perbuatan hukum. Selama diserahkan maka yang memberikan uang dapat menarik keuntungan dari tanah tersebut yaitu memungut hasil.

Transaksi-transaksi yang dilakukan dan memiliki hubungan dengan tanah:

a. Membela Tanah (Bola Pinang).

Pemilik tanah yang tidak berkesempatan untuk mengerjakan sendiri tanahnya itu menyerahkan kepada orang lain untuk diusahakannya, dengan ketentuan bahwa hasil dari tanah tersebut dalam jumlah yang telah ditentukan terlebih dahulu harus diserahkan kepada pemilik tanah, sedangkan sebagian lagi menjadi bagian dari orang yang mengerjakan tanah tersebut.

b. Hak sewa.

Apabila seseorang menempati atau mengusahakan tanah orang lain dengan pembayaran sejumlah uang kepada pemiliknya dan dalam tempo yang diperjanjikan terlebih dahulu. Perjanjian sewa ini dapat diputuskan bila masa waktu yang ditentukan sudah habis.

c. Hak Jaminan.

Hak jaminan ialah memberikan tanah sebagai jaminan atas uang yang dipinjam,

hal mana harus diperbuat di muka yang berwajib. Hal ini tidak sama dengan gadai karena gadai tanahnya dikuasai oleh pembeli gadai sedangkan pada jaminan ini bendanya tetap dikuasai oleh pemiliknya, dan ia dituntut harus melunasi hutangnya pada waktu yang telah ditentukan, bila ia tidak dapat melunasi hutangnya maka benda (tanah) jaminan dapat dirubah misalnya hak gadai ataupun jual lepas untuk pelunasannya.

d. Hak menumpang

Hak ini diperoleh seseorang untuk mendiami rumah yang ada di atas tanah orang lain, yang mana hak ini diperolehnya atas kemurahan hai dari si pemilik tanah/rumah. Jadi dalam hal ini si penumpang tidak perlu membayar sewa, tetapi yang menumpang harus memberikan bantuan sepenuhnya kepada si pemilik tanah.

Hak perseorangan :

a. Hak Pakai

Apabila seseorang warga persekutuan meninggalkan daerah tempat tinggalnya buat sementara, maka ia dapat memberikan kepada sanak saudaranya ataupun teman sekampung untuk mengusahakan dan menjaga tanahnya selama ia bepergian. Hak yang memperoleh izin untuk mengusahakan tanah tersebut disebut hak pakai.

b. Grant Sultan.

Grant Sultan adalah suatu hak yang diberikan oleh Sultan kepada seseorang

yang termasuk kaula swapraja/kerabat sultan untuk mengusahakan tanah, hak ini akan hapus bila yang memohon/meminta tidak menguasainya lagi.

c. Grant Controleur.

Grant Controleur ini hanya diberikan kepada :

- 1) Orang yang tunduk kepada KUH Perdata,
- 2) Orang Indonesia rakyat Gouvernement.

Sebenarnya Grent Contreleur hampir sama dengan Grant Sultan hanya yang memberikan dan pendaftarannya di Kantor Contrloleur.

d. *Grand Deli Mij*.

Sehubungan yang disebut di atas mengenai Grant Controleur diterangkan juga satu jenis hak atas tanah yang hanya terdapat di lingkungan kota Medan yang disebut Grand Deli Mij.¹³

Dari kata pemberian tidak dapat diketahui hak apa yang diberikan Deli Mij, semula disangka bahwa Deli Mij akan melimpahkan sebagian dari hak yang diperoleh: *Grand Controleur*. Tetapi kemudian disebut pergantian sewa-menyewa.¹⁴

Kalau kita perhatikan dari tiga jenis Grant di atas, bahwa Grant Sultan itu adalah :

- Suatu hak yang diberikan oleh Sultan,

¹³ Hatunggal Siregar, *Hukum Tanah Menurut Hukum Adat*, FH-Ussu, Medan, 1985, hal. 16.

¹⁴ *Ibid*, hal. 67.

- Kepada seseorang yang termasuk kaula swapraja.
- Hak untuk mengusahakan tanah.

Perbedaan antara Grant Sultan dengan Grant Controleur adalah :

- Grant Controleur ini diberikan kepada orang yang tunduk kepada KUH Perdata, dan kepada rakyat Indonesia (orang Government), serta pendaftaran di Kantor Controleur.
- Sedangkan hak yang diberikan dalam Grant Sultan adalah sama dengan hak yang diberikan dalam Grant Controleur dan hanya sebagian saja yang mengeluarkannya adalah sultan sebagai pemegang kekuasaan.

Grant sultan dan Grant Controleur ini membedakannya dengan Grant Deli Mij adalah :

- Grand Deli Mij hanya terdapat di lingkungan kota Medan,
- Dan tidak jelas apa yang diberikan Deli Mij.

2. Hak Atas Tanah Menurut Hukum Perdata

Dengan keluarnya UUPA No. 5 Tahun 1960, ketentuan-ketentuan dalam Buku II KUH Perdata Indonesia sepanjang yang mengenai bumi, air, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya kecuali ketentuan-ketentuan hipotik, dinyatakan dicabut dan tidak berlaku lagi. Jadi jelasnya bahwa hak-hak atas tanah yang diatur dalam KUH Perdata tidak berlaku lagi setelah keluarnya UUPA No. 5 tahun 1960.

Namun demikian untuk melihat perbandingan pengaturan hak-hak atas tanah itu, maka penulis merasa perlu menguraikan selang pandang hak-hak atas tanah menurut KUH Perdata, terutama mengenai hak milik.

a. Hak Milik (Hak Eigendom).

Pasal 570 KUH perdata menentukan, bahwa hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bersalahan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain, kesemuanya itu tak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi.

Pasal 570 KUH Perdata ini menggambarkan hak eigendom sebagai suatu hak milik yang mempunyai dua unsur :

- 1) Hak untuk menikmati sepenuhnya kegunaan dari sesuatu kebendaan itu,
- 2) Hak untuk menguasai barang itu secara seluas-luasnya, seperti menjual, menukar, dan lain sebagainya.

Namun walaupun demikian dalam memperlakukan hak ini, undang-undang masih menentukan pembatasan, dimana hak ini masih mungkin dicabut demi kepentingan umum berdasarkan atas ketentuan undang-undang, tetapi harus dengan memberi ganti kerugian kepada pemilik hak atas tanah yang haknya

tersebut dicabut.

b. Hak Servitut (pengabdian pekarangan).

Pengabdian pekarangan ini adalah suatu beban yang diberikan kepada pekarangan milik orang yang satu, untuk digunakan bagi dan demi kemanfaatan pekarangan milik orang lain (Pasal 674 KUH Perdata).

c. Hak Opstal.

Hak opstal ialah hak kebendaan untuk mempunyai gedung-gedung, bangunan-bangunan ataupun tanam-tanaman di atas pekarangan orang lain (Pasal 711 KUH Perdata). Hak opstal ini lazim juga disebut hak numpang karang, hak ini dapat dialihkan kepada orang lain dan dapat dijadikan jaminan hutang.

d. Hak erpacht.

Hak erpacht ini adalah hak usaha /hak kebendaan untuk menikmati hasil dari sebidang tanah milik orang lain secara seluas-luasnya, dengan kewajiban membayar setiap tahun sejumlah hasil bumi atau sejumlah uang kepada pemilik tanah selaku pengakuan hak eigendom pemilik itu (Pasal 720 KUH Perdata).

e. Hak Memungut Hasil.

Hak memungut hasil ini adalah hak kebendaan dengan mana seorang diperbolehkan menarik segala hasil-hasil dari sesuatu kebendaan milik orang lain, seolah-olah dia sendiri pemilik kebendaan itu dan dengan kewajiban memelihara sebaik-baiknya (Pasal 756 KUH Perdata).

f. Hak Pakai dan Hak mendiami.

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 10/6/24

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Access From (Repository.uma.ac.id)10/6/24

Hak pakai dapat kita lihat di dalam Pasal 818 KUH Perdata, dikatakan bahwa hak pakai adalah suatu hak kebendaan dengan memelihara sifat dan bentuknya serta selaras dengan maksudnya dan mengambil hasil-hasil jika ada untuk kebutuhan sendiri atau keluarganya.

Melihat uraian di atas nyata bahwa hanyalah si pemakai sendiri beserta keluarganya yang mempunyai hak untuk menikmati hasil dari bendanya, sedangkan orang lain sama sekali tidak boleh turut memungut hasilnya.

Sebagai kewajiban-kewajiban si pemakai hak disebutkan oleh Pasal 819 KUH Perdata adalah seperti berikut :

- 1) Mengadakan jaminan memakai barang sebaik-baiknya,
- 2) Membuat catatan adanya barang-barang yang dipakai,
- 3) Memelihara barangnya seperti seorang kepala rumah tangga yang baik (als goed huisvader).
- 4) Mengembalikan barangnya itu pada waktu berakhirnya hak memakai.

g. Bunga Tanah.

Yang dinamakan bunga tanah ialah suatu beban utang untuk dibayar baik dengan uang, maupun dengan hasil bumi beban mana diikatkan oleh seorang pembeli tanah pada tanah miliknya atau diperjanjikannya demi kepentingan diri sendiri atau kepentingan pihak ketiga, tatkala itu dijual atau dihibahkannya (Pasal 737 KUH Perdata).

h. Hak Hypotheek (Hipotik).

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 10/6/24

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Hak hipotik adalah suatu hak kebendaan atas barang-barang tak bergerak, yang dimaksudkan sebagai jaminan pembayaran kembali dari suatu hutang dengan pendapatan penjualan barang tak bergerak itu (Pasal 1162 KUH Perdata).

3. Hak Atas Tanah Menurut UU No. 5 Tahun 1960

Hak atas tanah telah diatur dalam Pasal 16 UUPA adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi yang terbatas karena hak atas tanah bukan saja memberikan wewenang untuk penggunaan sebagian tertentu permukaan bumi yang disebut tanah.

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

Berdasarkan Pasal 16 ayat (1) disebutkan bahwa hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksudkan 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 memungut-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.

Adapun macam-macam hak atas tanah yang didaftarkan di Kantor Pendaftaran Tanah (yang diselenggarakan oleh Pertanahan/Badan Pertanahan Nasional) adalah sebagai berikut :

1. Hak milik
2. Hak guna usaha.
3. Hak guna bangunan.
4. Hak pakai.
5. Hak pengelolaan

Dalam Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dijelaskan lebih rinci lagi mengenai obyek pendaftaran tanah meliputi, yaitu :

1. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak gunan usaha, hak guna bangunan dan hak pakai.
2. Tanah hak pengelolaan.
3. Tanah wakaf.
4. Hak milik atas satuan rumah susun.
5. Hak tanggungan.
6. Tanah negara

Untuk mengetahui lebih lanjut mengenai hak atas tanah tersebut maka penulis akan menjelaskan satu persatu sebagai berikut:

1. Hak Milik

Berdasarkan Pasal 20 UUPA No. 5 Tahun 1960 yang dimaksud dengan hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat fungsi sosial dari tanah tersebut. Hak milik di atas

mempunyai sifat terkuat dan terpenuh. Sifat terkuat mempunyai pengertian bahwa jangka waktu penguasaan atas tanah adalah selama-lamanya (tidak terbatas waktu) dan sebagai hak yang harus didaftarkan untuk memberikan landasan hukum kepemilikan dengan diberikannya sertifikat hak milik atas tanah.

Sifat terpenuh berarti memberikan wewenang kepada pemegang hak atas tanah tersebut dalam rangka pemanfaatan dan penggunaan tanah yang bersangkutan. Bila kita mencermati uraian tentang syarat pemohon hak milik atas tanah yang harus didaftarkan tersebut terdiri dari atas :

- a. WNI
- b. Perorangan
- c. Badan hukum

Syarat-syarat dari Badan Hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah adalah seperti tercantum dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963:

- a. Bank yang didirikan Negara (Bank Negara).
- b. Perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian.
- c. Badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Menteri Agraria setelah mendengar Menteri Agama
- d. Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Menteri Agraria setelah mendengar Menteri Sosial Bank-bank negara yang mempunyai hak milik atas tanah tersebut dipergunakan untuk tempat bangunan yang diperlukan

guna menunaikan tugasnya serta untuk perumahan pegawainya.

Adapun tanah-tanah tersebut berasal dari pembelian pada pelelangan umum sebagai eksekusi dari bank bersangkutan dan untuk keperluan tersebut diperlukan ijin dari Menteri Agraria. Hal ini sesuai dengan Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963. Sedangkan kepemilikan hak atas tanah pada badan-badan keagamaan dan sosial harus dipergunakan untuk keperluan yang langsung berhubungan dengan usaha keagamaan sosial. Dengan hak-hak tersebut di atas para pemegang hak atas tanah diberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan serta ruang yang ada di atasnya, bisa digunakan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah tersebut dalam batas-batas UU dan PP yang mengaturnya.

2. Hak Guna Usaha

Hak guna usaha berdasarkan Pasal 28 UUPA No. 5 Tahun 1960 adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu paling lama 35 tahun dan untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama lagi jangka waktu itu dapat diperpanjang menjadi 25 tahun.

Hak guna usaha hapus karena :

- a. Jangka waktunya berakhir.
- b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi.

- c. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir.
- d. Dicaput untuk kepentingan umum.
- e. Ditelantarkan.
- f. Tanahnya musnah.¹⁵

3. Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan berdasarkan Pasal 35 UUPA No. 5 Tahun 1960 adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Yang dapat mempunyai hak guna bangunan adalah :

- a. WNI
- b. Badan hukum yang berkedudukan di Indonesia dan didirikan menurut hukum Indonesia.¹⁶

Yang dapat menjadi obyek hak guna bangunan adalah tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah hak milik karena perjanjian berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh hak guna bangunan itu, yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.

Hak guna bangunan hapus karena :

- a. Jangka waktunya berakhir

¹⁵ Boedi Harsono, *Op.Cit.*, hal 24

¹⁶ *Ibid*, hal 84

- b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi
- c. Dilepas oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir
- d. Dicabut untuk kepentingan umum
- e. Ditelantarkan
- f. Tanahnya musnah

4. Hak Pakai

Hak pakai berdasarkan Pasal 41 UUPA No. 5 Tahun 1960 adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan UUPA.

Hak pakai dapat diberikan selama jangka waktu 25 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu yang tidak ditentukan/selama tanahnya masih dipergunakan untuk keperluan tertentu. Yang dapat mempunyai hak pakai adalah :

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
- c. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia

d. Badan hukum asing, yang mempunyai perwakilan di Indonesia¹⁷

5. Hak membuka tanah
6. Hak memungut hasil hutan

Yaitu hanya dapat dipunyai oleh WNI dan diatur dengan PP dan hal lain yang kemudian ditetapkan oleh Peraturan Pemerintah.

C. Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atau pemindahan hak adalah perbuatan hukum yang tujuannya untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain (penerima hak). Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum yaitu pemindahan hak lainnya. Pengertian peralihan hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru. Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena:

1. Pewarisan.

Peralihan hak atas tanah karena pewarisan terjadi karena pemegang haknya telah meninggal dunia, secara hukum hak tersebut beralih kepada ahli warisnya. Perbuatan ini dilakukan secara tidak sengaja, karena hukum maka hak atas tanah berpindah kepada orang lain (ahli waris). Mengenai siapa para ahli warisnya, berapa bagian masing-masing dan cara pembagiannya diatur oleh hukum perdata, lebih khusus lagi diatur oleh hukum waris yang dianut

¹⁷ Ibid, hal 85

almarhum pemegang hak yang bersangkutan bukan oleh Hukum Tanah.

2. Pemindahan Hak.

Pengertian pemindahan hak adalah perbuatan hukum yang sengaja dilakukandengan tujuan hak atas tanah berpindah dari seorang kepada orang lain. Pemindahan hak atas tanah dapat terjadi karena :

- a. Tukar-menukar.
- b. Hibah.
- c. Pemberian menurut hukum adat.
- d. Pemasukan dalam perusahaan atau inbreng.
- e. Hibah wasiat atau legaat.

Perbuatan hukum pewarisan dan pewarisan tanpa wasiat tidak termasuk perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah. Pemindahan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pasal 26 UUPA menyatakan:

1. Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksud untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, dan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung kepada orang asing, kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat 2, adalah batal karena hukum dan

tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

Berdasarkan uraian di atas maka peralihan hak-hak atas tanah meliputi:

1. Jual Beli.

Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

2. Tukar Menukar.

Pasal 1541 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa tukar-menukar ialah suatu perjanjian, dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara bertimbang-balik, sebagai gantinya suatu barang lain.

3. Hibah.

Pasal 1666 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, diwaktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu.

4. Pemberian menurut Hukum Adat.

Pemberian menurut hukum adat adalah pemberian-pemberian yang dikenal

dalam sistem hukum adat dan tidak bertentangan dengan hukum positif nasional.

Hukum Tanah Nasional adalah Hukum Adat (Pasal 5 UUPA), menunjukkan fungsi Hukum Adat sebagai sumber utama dalam pembangunan Hukum Tanah Nasional. Maka jika sesuatu soal dalam Hukum Tanah tertulis belum lengkap maka berlakulah Hukum Adat setempat. Hukum adat yang telah terkontaminasi feodalistik maupun kapitalistik dalam konteks pelengkap Hukum Tanah Positif dalam penerapannya harus dibersihkan terlebih dahulu dari ketentuan hukum asing. Sehingga dalam praktik yang berwenang melakukan pemersihan atas Hukum Adat ini adalah Hakim serta Penguasa Legislatif.

5. Inbreng.

Inbreng atau pemasukan adalah ditempatkannya tanah sebagai bahan modal dalam pendirian suatu perusahaan masukan dari seseorang atau badan hukum dan selanjutnya dengan pemasukan tersebut maka orang tersebut berhak atas keuntungan suatu usaha.

6. Hibah Wasiat

Hibah wasiat adalah suatu pemberian yang dinyatakan ketika yang memberi itu masih hidup tetapi pelaksanaannya setelah yang memberi itu meninggal dunia.

Yang dimaksud dengan Peralihan Hak karena pewarisan tanpa wasiat adalah peralihan hak atas tanah yang terjadi dikarenakan seseorang yang mempunyai salah satu hak meninggal dunia maka haknya itu dengan sendirinya menjadi

hak ahli warisnya. Berbeda dengan perbuatan hukum pemindahan hak dimana peralihan hak dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya yang semula dan menjadi hak pihak lain.

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli mengandung pengertian yaitu perbuatan hukum pemindahan hak selama-lamanya dari si penjual kepada pembeli dan pembayaran harga baik seluruhnya maupun sebagian dari pembeli dilakukan dengan syarat terang dan tunai.

Syarat terang berarti bahwa perjanjian jual beli tersebut harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang membuat Akta Jual Belinya yaitu PPAT dan disaksikan oleh dua orang saksi. Syarat tunai berarti adanya dua perbuatan yang dilakukan secara bersamaan yaitu pemindahan hak dari si penjual kepada si pembeli dan pembayaran harga baik sebagian maupun seluruhnya dari pembeli kepada penjual. Pembayaran harga jual beli bisa dibayarkan seluruhnya maupun sebagian.

Konsekuensi dari syarat terang dan tunai mengakibatkan jual beli tanah tidak dapat dibatalkan, karena jual beli tanah bukan merupakan suatu perjanjian, melainkan perbuatan hukum pemindahan penguasaan yuridis atas tanahnya yang terjadi secara langsung dan riil. Apabila baru dibayar sebagian harganya tidak mempengaruhi selesainya perbuatan jual beli karena telah memenuhi syarat tunai, sedangkan terhadap sisa harganya yang belum dibayar dianggap sebagai utang-piutang diluar perbuatan hukum jual beli tanah.

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 10/6/24

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)10/6/24

Untuk memperoleh surat bukti yang kuat dan luas daya pembuktiannya, pembuatan hukum peralihan hak harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan untuk dicatatkan pada buku tanah dan sertifikat yang bersangkutan. Dengan dicatatkan peralihan hak pada sertipikatnya, diperoleh surat tanda bukti yang kuat.



BAB III

TINJAUAN UMUM TENTANG NOTARIS DAN AKTA

A. Pengertian Notaris

1. Menurut Kamus Indonesia

Notaris, adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini (Peraturan Jabatan Notaris).

2. Menurut *Reglement op het Notarisambt* (Peraturan Jabatan Notaris).

Ditegaskan dalam Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris yang dimaksud dengan Notaris, adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki atau dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse (salinan sah), salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.¹⁸

3. Menurut Peraturan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor.M.01-HT.03.01 Tahun 2006, tentang Syarat dan Tata Cara

¹⁸ Komar Andasmita, *Notaris I*, Sumur Bandung, 1984, hlm.45

Pengangkatan Dan Pemindahan, dan Pemberhentian Notaris.

Ditegaskan dalam Pasal 1 ayat (1), yang dimaksud dengan Notaris, adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Jabatan Notaris.

4. Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Ditegaskan dalam Pasal 1 ayat (1), yang dimaksud dengan Notaris, adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dengan undang-undang ini.

Bahwa untuk membuat akta otentik, seseorang harus mempunyai kedudukan sebagai “ pejabat umum “. Jadi dalam Pasal 1 (satu) tersebut ada hal penting yang tersirat, yaitu ketentuan dalam permulaan pasal tersebut, bahwa notaris adalah pejabat umum (*openbaar ambtenaar*), di mana kewenangannya atau kewajibannya yang utama ialah membuat akta-akta otentik,¹⁹ jadi notaris merupakan pejabat umum sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Sedangkan Pengertian dari akta otentik tersebut terdapat di dalam hukum pembuktian yang diatur di dalam Buku IV Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, mengenai syarat-syarat agar suatu akta berlaku sebagai akta otentik, hal ini diatur

¹⁹ *Ibid.*, hlm. 66.

di dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) yang dimaksud dengan akta otentik, adalah suatu akta yang dalam bentuk yang ditentukan undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu, di tempat di mana akta tersebut dibuat.

Berdasarkan pengertian tersebut dapat dilihat, beberapa unsur-unsur untuk dikatakan sebagai akta otentik yaitu :

1. Bahwa akta itu dibuat dan diresmikan dalam bentuk menurut hukum.
2. Bahwa akta itu dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum.
3. Bahwa akta itu dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang untuk membuatnya di tempat di mana akta itu dibuat, jadi akta itu harus dibuat di tempat wewenang pejabat yang membuatnya.

Bahwa untuk membuat akta otentik, seseorang harus mempunyai kedudukan sebagai "pejabat umum". Akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak, apalagi akta tersebut memuat perjanjian yang mengikat kedua belah pihak yang membuat perjanjian itu, jadi apabila terjadi sengketa antara pihak yang membuat perjanjian, maka yang tersebut dalam akta itu merupakan bukti yang sempurna dan tidak perlu dibuktikan dengan alat bukti lain, sepanjang pihak lain tidak dapat membuktikan sebaliknya.

Akta sebagai alat bukti tertulis dalam hal-hal tertentu, merupakan bukti yang kuat (lengkap) bagi pihak-pihak yang bersangkutan, mereka yang menandatangani suatu akta bertanggung jawab dan terikat akan isi akta

Kekuatan pembuktian dari akta notaris mempunyai 3 (tiga) macam kekuatan pembuktian :

1. Kekuatan pembuktian yang luar atau lahiriah, adalah syarat-syarat formal yang diperlukan agar supaya suatu akta notaris dapat berlaku sebagai akta otentik, maksudnya ialah sesuai dengan Pasal 1868 KUHPerdara.
2. Kekuatan pembuktian formal, ialah kepastian bahwa suatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta, betul-betul dilakukan oleh notaris atau diterangkan oleh para pihak yang menghadap. Artinya akta otentik menjamin kebenaran mengenai :
 - a. Tanggal akta itu dibuat.
 - b. Semua tandatangan yang tertera dalam akta.
 - c. Identitas yang hadir menghadap pejabat umum (notaris) orang yang menghadap.
 - d. Semua pihak yang menandatangani akta itu mengakui apa yang diuraikan dalam akta itu.
 - e. Tempat dimana akta tersebut dibuat.
3. Kekuatan pembuktian materiil, ialah kepastian bahwa apa yang tersebut dalam akta itu merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak yang berlaku untuk umum, kecuali ada

pembuktian sebaliknya.²⁰

Sejarah Notaris di Indonesia pada hakekatnya tidak dapat dipisahkan dari sejarah lembaga di negara pada umumnya, khususnya di negeri Belanda. Hal tersebut disebabkan karena perundang-undangan di Indonesia di bidang Notariat berakar pada *Notariswet*, dari negeri Belanda tanggal 9 Juli 1842 (Ned. Stbl. No. 20).

Dengan demikian, lembaga kenotariatan baru dikenal di Indonesia sejak hukum Belanda masuk ke Indonesia. Semula lembaga ini diperuntukkan bagi golongan Eropa terutama dalam bidang hukum perdata yaitu *Burgelijk wetboek*. Notariat berasal dari kata *Latijne Notariaat*, sedangkan Notaris dari *Notarius (Notarui)*, adalah orang yang menjalankan pekerjaan menulis.²¹

Sejak ada hukum pembuktian, lembaga kenotariatan tidak hanya menulis, tetapi juga sebagai lembaga pembuktian yang mengharuskan suatu akta otentik. Hukum yang dibawa Belanda di Indonesia (BW) dalam Pasal-Pasal tertentu mengharuskan adanya akta otentik untuk perbuatan-perbuatan tertentu. Dalam Pasal 1870 KUHPerdata menyebutkan yang dapat menjadi alat bukti sempurna adalah akta otentik sehingga lahirlah lembaga kenotariatan.

²⁰ Soetardjo, Soemoatmodjo, *Apakah, Notaris, PPAT, Pejabat Lelang, Liberty*, Yogyakarta, 1986, hlm. 52.

²¹ R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia*, PT. Raja Grafindo, Jakarta, 1982, hlm. 82.

Hukum yang dibawa Belanda berasal dari Undang-Undang Perancis yang dinamakan *Ventosewet*, yaitu sekitar tahun 1803. Undang-Undang ini diberlakukan juga di negara yang menjadi tanah jajahan Perancis yaitu Belanda. Selanjutnya menjadi dasar dari peraturan perundang-undangan Notariat yang diberlakukan di Indonesia.²² *Ventosewet 25 an XI* dari Perancis memuat peraturan tentang Notariat yang sesungguhnya merupakan sumber dari *De wet op Het Notarisambt* dari tahun 1842. Selanjutnya atas azas konkordasi, melahirkan *Reglement op Het Notarisambt in Nederlands Indie* atau lebih dikenal dengan Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia (Stb. 1860 No. 3).

PJN-S. 1860 No. 3 adalah salah satu peraturan perundang-undangan yang dinyatakan sebagai produk masa kolonial. Namun demikian peraturan tersebut bersifat *dwingent recht* bagi seorang notaris, sehingga di dalam melaksanakan jabatannya tidak mungkin menyimpangi ketentuan itu.²³

Selanjutnya PJN-S. 1860 No. 3 dianggap sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan hukum dan kebutuhan masyarakat. Hal itu merupakan salah satu pertimbangan sehingga perlu dibuat peraturan perundang-undangan baru sebagai penggantinya, yaitu Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Dengan demikian, sebagai pengganti tentunya diharapkan Undang-Undang Jabatan Notaris betul-betul dapat memenuhi perkembangan hukum dan kebutuhan

²² GHS. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1983, hlm. 15.

²³ Joko Sukisno, *Mengkritisi Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Yogyakarta : Simposium Sosialisasi dan diskusi UU No. 30 Tahun 2004, 2005, hlm. 1.

masyarakat. Di dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, ada beberapa perubahan ketentuan yang sebelumnya sudah ada pada PJN-S. 1860 No. 3 dan beberapa ketentuan baru yang sebelumnya belum ada pada peraturan lama. Beberapa perubahan ketentuan yang sebelumnya sudah ada pada PJN-S 1860 No. 3 antara lain :

1. Usia pengangkatan notaris.
2. Tingkat pendidikan notaris.
3. Lamanya waktu larangan meninggalkan wilayah jabatan.
4. Lamanya waktu hak cuti.
5. Pengawasan notaris.

Di samping perubahan ketentuan, Undang-Undang Jabatan Notaris juga memuat beberapa hal baru, antara lain:

1. Kewajiban magang bagi calon notaris.
2. Kewajiban menerima magang.
3. Perpanjangan waktu masa jabatan.
4. Diperbolehkan membentuk maschab.
5. Tempat kedudukan dan wilayah jabatan.
6. Honorarium.
7. Bahasa.
8. Pengambilan akta.
9. Pengambilan akta dan pemanggilan notaris.

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 10/6/24

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)10/6/24

10. Organisasi notaris.

Adanya beberapa perubahan dan tambahan ketentuan sebagaimana tersebut di atas tidaklah berarti bahwa Undang-Undang Jabatan Notaris sudah sempurna. Apabila, ditelaah secara mendalam masih ada beberapa ketentuan yang masih perlu dikritisi.²⁴

B. Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta Autentik

Berdasarkan pada ketentuan yang ditetapkan pada Pasal 1 ayat (1) Jo Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor.30 Tahun 2004, tentang Jabatan Notaris, maka Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau dikehendaki oleh yang berkepentingan agar dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kebenaran tanggalnya, menyimpan minutnya, dan 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.²⁵

Di samping itu, Notaris juga diberi hak dan wewenang untuk mengesahkan akta-akta yang dibuat di bawah tangan serta dapat pula memberikan nasehat atau penyuluhan hukum dan menjelaskan kepada pihak-pihak yang bersangkutan.

²⁴ *Ibid.*, hlm. 3.

²⁵ Tedjosaputro Liliana, , *Mal Praktek Notaris Dalam Hukum Pidana*, CV. Agung, Semarang, 1991 hlm.4

Di dalam suatu pembuatan akta yang dilakukan Notaris, setiap kata yang dibuat dalam akta harus terjamin otentisitasnya, maka dalam proses pembuatan dan pemenuhan persyaratan-persyaratan pembuatan akta memerlukan tingkat kecermatan yang memadai. Jika kecermatan itu diabaikan, maka kemungkinan adanya faktor-faktor yang menghilangkan otentisitas akta yang dibuatnya semakin tinggi.

Ketentuan-ketentuan pada Undang-Undang Jabatan Notaris mengenai notaris harus bertindak cermat, adalah dalam hal ini antara lain :

1. Cermat dalam mengenal para penghadap Pasal 39 ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor.30 Tahun 2004, tentang Jabatan Notaris, menegaskan bahwa para penghadap harus dikenal oleh notaris atau diperkenalkan kepadanya oleh 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk memberikan kesaksian di muka pengadilan. Notaris dalam memperoleh keterangan-keterangan tentang pengenalan itu, di haruskan untuk dapat memperoleh keterangan-keterangan dari orang yang dikenalnya dan dapat dipercayainya, notaris dapat melihat identitas seperti Kartu Tanda Penduduk (KTP), Paspor dan surat-surat lain dari orang-orang yang bersangkutan, meminta informasi lainnya dan masih banyak cara lain bagi notaris untuk meyakinkan dirinya, bahwa orang yang datang menghadap kepadanya itu benar-benar adalah sama dengan orang yang namanya dicantumkan dalam kartu identitasnya, maupun dalam aktanya sebagaimana orang itu juga dikenal

dalam masyarakat.

2. Cermat dalam menyerap maksud dan tujuan dari keterangan para pihak.

Para penghadap harus menghadap secara bersama-sama untuk mengutarakan maksud dan tujuan para pihak, dengan tujuan untuk dibuatkan akta. Dalam prakteknya, mungkin yang memberikan keterangan kepada notaris hanya salah satu dari para penghadap, akan tetapi para penghadap dapat menyimak secara langsung dan memiliki kesempatan dalam meluruskan atau menyangkal terhadap hal-hal yang dianggap menyimpang atau merugikan dirinya dari kesepakatan semula atau menolak terhadap hal-hal yang tidak disetujuinya.

Jika di antara para pihak ada yang tidak hadir dan memberikan kuasa kepada pihak yang hadir, maka surat kuasa itu sendiri harus menunjukkan tentang hal-hal yang disepakati untuk dibuatkan aktanya. Dengan demikian, notaris dapat mengambil sikap untuk tidak menerima keinginan, maksud dan tujuan para pihak yang hadir, jika menyimpang atau bertentangan dengan maksud dan tujuan pemberi kuasa.

Notaris mempunyai hak dan kewajiban untuk mengingatkan atau menolak dimasukkannya keinginan, maksud dan tujuan para penghadap, jika hal itu bertentangan dengan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku. Begitu pun Notaris dapat memberikan saran-saran, jika terjadi perbedaan pendapat di antara para pihak dengan memberikan masukan kepada mereka tentang bagaimana seharusnya permasalahan itu ditempatkan berlandaskan UU.

3. Cermat dalam penulisan akta.

Hal ini diatur secara terperinci dalam Pasal 42, Pasal 43, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor.30 Tahun 2004, tentang Jabatan Notaris, dengan sanksi kehilangan otensitas akta yang dibuat atau hukuman denda berupa penggantian biaya, ganti rugi serta bunga kepada notaris.

Pasal-pasal tersebut antara lain mengatur tentang :

- a. Pengaturan pembuatan akta, kecermatan dan bahasa.
- b. Keharusan untuk menjelaskan dalam akta, jika salah satu dari para penghadap tidak bersedia membubuhkan tandatangan pada akta.
- c. Tata cara perubahan, tambahan dan pencoretan.

4. Cermat dalam pendataan dan pengarsipan dan laporan.

Pendataan, pengarsipan dan laporan ini, diatur juga tentang penyimpanan, pengambilalihan minuta, daftar-daftar dan refortorium dalam hal notaris meninggal dunia, pensiun, diangkat sebagai pejabat negara dan atau di berhentikan dan pindah wilayah yang terdiri dari Pasal 58 sampai dengan Pasal 66 Undang-Undang Nomor.30 tahun 2004, tentang Jabatan Notaris. Dalam hal ini pengaturan Pasal 58 sampai dengan Pasal 61 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor .30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dalam hal ini mengenai notaris diharuskan membuat daftar akta di bawah tangan yang disahkan , daftar surat di bawah tangan yang dibukukan dan daftar surat

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 10/6/24

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)10/6/24

lainnya, selain itu juga notaris harus membuat daftar klaper untuk akta di bawah tangan, dan daftar akta atau refortorium.

Dalam hal penyerahan protokol diatur dalam Pasal 62 sampai dengan Pasal 65 Undang-Undang Jabatan Notaris yaitu : Penyerahan protokol notaris dilakukan dalam hal :

- a. Meninggal dunia.
- b. Telah berakhir masa jabatannya.
- c. Minta sendiri atau atas permintaan sendiri
- d. Tidak mampu secara rohani dan atau jasmani untuk melaksanakan tugas jabatan sebagai notaris secara terus menerus lebih dari 3 (tiga) tahun.
- e. Diangkat menjadi Pejabat Negara
- f. Pindah wilayah jabatan
- g. Diberhentikan sementara atau
- h. Diberhentikan dengan tidak hormat

Sedangkan dalam Pasal 63 sampai dengan Pasal 65 Undang-Undang Jabatan Notaris, mengatur tata cara penyerahan protokol notaris, kepada penerima protokol notaris ataupun kepada Majelis Pengawas Daerah.

5. Cermat dalam penyerahan Grosse, Salinan dan Kutipan Penyerahan suatu grosse kepada yang berkepentingan, hanya boleh dilakukan oleh notaris yang dihadapannya dibuat suatu akta, meskipun dalam suatu akta grosse telah diuraikan dengan jelas dan akurat tentang siapa yang berkepentingan, dan

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 10/6/24

untuk apa akta tersebut dibuat, tetapi jika terjadi kesalahan penyerahan grosse, salinan dan kutipan kepada pihak yang tidak berkepentingan akan berisiko terjadinya penyalahgunaan serta tidak terjaminnya kerahasiaan atas akta tersebut yang wajib dijunjung tinggi oleh notaris.

Sekecil apapun kemungkinan terjadinya pemalsuan professional, dengan merubah isi akta oleh pihak yang tidak bertanggung jawab atas grosse, salinan dan kutipan dimungkinkan tetap ada. Karena itu minuta harus disimpan dengan cermat dan aman. Tegasnya notaris harus menghindari sejauh mungkin suatu perbuatan melawan hukum yang dapat merugikan para pihak, karena kurang cermat atau lalai, terlebih lagi karena kesalahan yang disengaja.

C. Jenis-Jenis Akta Pada Umumnya

Untuk diketahui, bahwa hingga saat ini terdapat 2 (dua) macam jenis akta notaris, yaitu :

1. Akta Partij (*Partij Acte*) atau Akta Pihak, yaitu akta yang dibuat di hadapan notaris, artinya akta yang dibuat berdasar keterangan atau perbuatan pihak yang menghadap notaris, dan keterangan atau perbuatan itu agar dikostatir oleh notaris untuk dibuatkan akta, misalnya akta sewa-menyewa.
2. Akta Relaa atau Akta Pejabat (*Ambelijke Acte*), yaitu akta yang dibuat oleh notaris sebagai pejabat umum yang memuat uraian secara otentik tentang semua peristiwa atau kejadian yang dilihat, dialami, dan disaksikan oleh notaris

sendiri, misalnya Berita Acara RUPS.²⁶

Perbedaan antara Akta Partij (*Partij Akte*) dengan Akta Relas (*Akte Pejabat*) adalah :

a. Akta Partij (*partij Acte*) atau Akta Pihak.

Undang-Undang mengharuskan adanya penandatanganan oleh para pihak, dengan ancaman kehilangan otensitasnya atau hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah setidak-setidaknya notaris mencantumkan keterangan alasan tidak ditandatanganinya akta oleh salah satu pihak pada akhir akta, contoh salah satu pihak tangan kanannya mengalami patah tulang akibat kecelakaan, sehingga tidak dapat menandatangani akta tersebut atau salah satu pihak tidak dapat menulis, sebagai ganti dari tandatangannya maka menggunakan cap jempol atau tidak dapat menandatangani dan alasan tersebut oleh notaris harus dicantumkan dalam aktanya dengan jelas.

b. Akta Relas (*Akte Pejabat*) perbedaannya adalah : Tidaklah menjadi soal apakah orang-orang yang hadir menandatangani akta atau tidak, maka akta tersebut masih sah sebagai alat pembuktian, misalnya karena para pemegang saham telah pulang sebelum akta ditandatangani, notaris cukup hanya menerangkannya dalam akta.

Perbedaan di atas sangat penting dalam kaitannya dengan pembuktian sebaliknya terhadap isi akta, dengan demikian terhadap kebenaran isi akta pejabat

²⁶ *Ibid*, hlm.7

atau akta relaas tidak dapat digugat, kecuali dengan menuduh bahwa akta tersebut palsu, sedangkan pada akta partij atau akta pihak kebenaran, isi akta partij dapat digugat tanpa menuduh kepalsuannya dengan menyatakan bahwa keterangan dari pihak tidak benar.

Sehingga tugas yang paling pokok dalam hal ini, notaris dapat juga dikatakan sebagai salah satu penegak hukum, karena notaris berwenang membuat alat bukti tertulis yang mempunyai kekuatan pembuktian. Para ahli hukum berpendapat, bahwa akta notaris dapat diterima dalam pengadilan sebagai alat bukti yang mutlak mengenai isinya, tetapi meskipun demikian dapat diadakan penyangkalan dengan bukti sebaliknya oleh saksi-saksi yang dapat membuktikan, bahwa apa yang diterangkan oleh notaris dalam aktanya itu tidak benar.²⁷

²⁷ *Ibid.*, hlm. 9.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Notaris dapat membuat akta peralihan hak atas tanah berupa akta pelepasan hak atas tanah yang aktanya seharusnya dibuat oleh PPAT. Hal tersebut berdasarkan:
 - a. Pasal 1 butir 1 Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang berbunyi: Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini.
 - b. Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang berbunyi: Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan 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.

- c. Pasal 15 ayat (2) huruf f Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang berbunyi: Notaris berwenang pula: membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.
 - d. Pasal 16 ayat (1) huruf d Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang berbunyi: Dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban: memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya.
2. Akibat hukum dari akta yang seharusnya dibuat oleh PPAT tetapi dibuat oleh notaris adalah tetap sah asalkan pembuatan aktanya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

B. Saran

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 di hadapan notaris.
2. Notaris dapat menjalankan fungsi sebagai PPAT dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah maka dalam hal ini perlu dilakukan sosialisasi kepada masyarakat tentang peranan Notaris sebagai PPAT dalam hal terjadinya peralihan hak atas tanah.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku:

- Abdul Muis, *Pedoman Penulisan Skripsi dan Metode Penelitian Hukum*, Diterbitkan Oleh Fak. Hukum USU, Medan, 1990.
- Abdurahman, *Beberapa Aspek Hukum Agraria*, Alumni, Bandung, 1983.
- A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia berdasarkan PP No. 24/1997 dilengkapi dengan PP No. 37/1998*, Mandar Maju, Bandung, 1999.
- Bachtiar Effendi, *Pendaftaran di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung 1983.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undangan Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2002.
- _____, *Beberapa Analisis tentang Hukum Agraria II*, Penerbit: Esa Studi Club, Jakarta, 1978.
- _____, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Pertanahan*, Djambatan, Jakarta, 2002.
- Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 2003.
- Effendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia (Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum)*, PT.Raja Grafindo, Jakarta, 1986.
- GHS. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1983.
- G. Kartasapoetra, *Masalah Pertanahan DiIndonesia*, PT Bina Aksara, Jakarta, 1986.
- Hatunggal Siregar, *Hukum Tanah Menurut Hukum Adat*, FH-USU, Medan, 1985.
- Imam Sudyat, *Beberapa Masalah Penguasaan Tanah di Berbagai Masyarakat Sedang Berkembang*, Badan Pertanahan Nasional, Jakarta, 1982.

Joko Sukisno, *Mengkritisi Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Yogyakarta : Simposium Sosialisasi dan diskusi UU No. 30 Tahun 2004, 2005.

Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah, Prenada Media Kencana*. Jakarta, 2003.

Komar Andasasmita, *Notaris I*, Sumur Bandung, 1984.

Maria S.W. Soemardjono, *Tinjauan Kasus Beberapa Masalah Tanah*, Fakultas Hukum UGM, Yogyakarta, 1992.

Muhammad Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2010.

Nazir Chatib, *Tata Laksana Pengurusan Hak Atas Tanah*, Departemen Dalam Negeri Direktorat Jenderal Agraria, Jakarta, 1985.

R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia*, PT. Raja Grafindo, Jakarta, 1982.

Soetardjo, Soemoatmodjo, *Apakah, Notaris, PPAT, Pejabat Lelang*, Liberty, Yogyakarta, 1986.

Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2002.

Surojo Wignyodipuro, *Pengantar dan Azas-Azas Hukum Adat*, Alumni, Bandung, 1973.

Tedjosaputro Liliana, , *Mal Praktek Notaris Dalam Hukum Pidana*, CV. Agung, Semarang, 1991.

Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Hak Atas Benda*, PT. Internasa, Jakarta, 1980.

B. Perundang-Undangan:

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pertanahan

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 103 Tahun 2001 Tentang Kedudukan, Tugas, Fungsi, Kewenangan, Susunan Organisasi, Dan Tata Kerja Lembaga Pemerintah Non Departemen

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1968 tentang Penunjukan Badan – Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah

