

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Berdasarkan tujuan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960 yang telah disahkan pada tanggal 24 September 1960, sebagai salah satu moment bersejarah bagi bangsa Indonesia dalam hal kemandiriannya menyusun ketentuan perundang-undangan, khususnya ketentuan di bidang agraria. Tujuan tersebut adalah: (a) Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional yang merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat tani, dalam rangka masyarakat adil dan makmur; (b) Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam Hukum Pertanahan; dan (c) Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Tujuan tersebut sebagai implementasi dalam rangka mewujudkan ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 yang berbunyi: "Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya demi kemakmuran rakyat".

Sehingga Negara sebagai organisasi kekuasaan yang mengatur hubunganhubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan

hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa di Indonesia berkewajiban untuk memperhatikan berbagai kepentingan mengenai penguasaan dan penggunaan hak-hak atas tanah, terutama pada masa sekarang ini.

Peranan negara tersebut dinyatakan dalam Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria, yaitu “bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah”. Pendaftaran tanah guna memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat dikenal dengan pendaftaran secara sporadik ini pada kenyataannya masih sangat sederhana dan kurang sempurna. Hal ini dikarenakan sistem ini meniru sistem pendaftaran kadaster, yang pelaksanaannya di Indonesia terkendala oleh karena luasnya letak geografis Indonesia, sehingga memakan waktu yang lama untuk dilaksanakannya pendaftaran tanah seluruh wilayah, faktor biaya untuk pendaftaran tanah yang cukup tinggi, tingkat kesadaran hukum masyarakat yang masih rendah dan sulitnya pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Indonesia

Masalah di bidang pertanahan sangat rawan dalam penanganannya, karena di dalamnya menyangkut hajat hidup orang banyak, apabila dilihat dari kebutuhan pemerintah akan tanah untuk keperluan pembangunan, dapatlah dimengerti bahwa Tanah Negara yang tersedia sangatlah terbatas. Oleh karena itu satu-satunya cara yang dapat ditempuh adalah dengan membebaskan tanah milik masyarakat, baik yang telah dikuasai

dengan hak berdasarkan Hukum Adat maupun hak-hak lainnya menurut UUPA.

Pada kenyataannya di masyarakat saat ini, masih ditemukannya surat-surat tanah yang dibuat oleh Camat maupun oleh Lurah atau Kepala Desa, yang fungsinya untuk menciptakan alat bukti tertulis dari tanah-tanah yang mereka kuasai, tanpa melalui prosedur sebagaimana yang ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Tanah-tanah ini belum dikonversi atau tanahtanah ini merupakan tanah negara yang dikuasai secara fisik oleh rakyat selama sepanjang hidupnya yang oleh Lurah/Kepala Desa dikeluarkan surat-surat tanah dimana seolah-olah tanah tersebut telah merupakan hak seseorang ataupun termasuk kategori hak adat

Praktek pembuatan surat-surat tanah di luar ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ini banyak berlangsung di daerah-daerah pedalaman wilayah kesatuan Republik Indonesia. Para camat sering mengeluarkan surat yang berkenaan dengan tanah yang dikenal dengan istilah "SK Camat". SK Camat ini dibuat dengan berbagai judul, seperti: Surat Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi, dan lain sebagainya.

SK yang dibuat oleh Camat ini sebagai bukti hak ataupun sebagai bukti peralihan hak atas tanah sampai saat ini masih berlaku di masyarakat, sehingga dapat dipergunakan sebagai jaminan/agunan untuk memperoleh pinjaman di Bank Pemerintah atau Bank Swasta. Yang

kemudian menjadi sebuah polemik adalah kekuatan hukum atas akta yang dibuat oleh Camat karena Camat bukan Pejabat Umum yang berwenang membuat akta otentik, sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembuatan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.

Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata sebagai dasar hukum Akta Otentik, menyatakan bahwa “Akta Otentik adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akte dibuatnya”. Sehingga apabila suatu akta dibuat bukan oleh atau dihadapan pejabat umum atau pejabat yang berwenang lainnya menurut undang-undang, maka akta tersebut bukan akta otentik

Pejabat Umum tersebut adalah Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini dijelaskan dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 pada tanggal 6 Oktober 2004 tentang Jabatan Notaris, sebagai pengganti dari Reglement of Het Notaris Ambt in Indonesia (Stb.1860), yaitu “Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini”. Artinya Undang-undang Jabatan Notaris telah memberi kewenangan kepada Notaris untuk membuat akta-akta otentik serta memberikan kewenangan kepada Notaris untuk membuat akta yang

berkaitan dengan Pertanahan sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f.

Dengan dibuatnya akta-akta pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan yang dimilikinya, yang umumnya dapat dilakukan dengan cara Jual Beli, Hibah, Tukar Menukar, Pemisahan pembagian harta warisan dan sebagainya, dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maka perbuatan hukum peralihan hak atas tanah menjadi otentik. Walaupun peralihan hak atas tanah tidak dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang akan tetapi hanya dibuat dengan cara ditulis diatas kertas segel atau kertas bermeterai, hal ini dapat dianggap merupakan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah dalam bentuk akta di bawah tangan, yaitu hanya berupa catatan dari suatu perbuatan hukum sejenis dan setara dengan SK Camat dengan status tanah tidak bersertipikat.

Tanah-tanah dengan tidak mempunyai sertipikat ini, jika hendak diperjual belikan yang kemudian ditindaklanjuti dengan prosedur pensertipikatan, hanya dapat dilakukan dengan Akta Otentik yang merupakan kewenangan dari Notaris, yaitu akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi atau dikenal dengan akta Pernyataan Pelepasan Hak/Pembebasan Hak Atas Tanah. Hal ini disebabkan karena tanah tersebut belum dimiliki dengan hak tertentu oleh seseorang dan status kepemilikan tanah tersebut merupakan tanah yang langsung dikuasai oleh negara.

Terhadap tanah-tanah yang tidak bersertipikat atau tanah yang dikuasai oleh negara, hanya boleh dikuasai oleh seseorang untuk diusahakan sehingga menghasilkan suatu manfaat dari tanah tersebut. Apabila dilakukan jual beli terhadap tanah tersebut berarti terjadi peralihan hak dari penjual kepada pihak pembeli yang diikuti dengan pembayaran sejumlah uang sebagai bentuk ganti kerugian atas peralihan hak atas tanah tersebut. Pengertian peralihan hak dalam jual beli ini adalah peralihan hak atas hak menguasai dan mengusahakan tanah tersebut. Apabila di atas tanah tersebut terdapat bangunan, dan atau tanaman yang turut diperjual belikan, hal ini dapat juga dilakukan dengan cara melepaskan hak atas bangunan dan atau tanaman dan membayar sejumlah uang sebagai bentuk ganti kerugian terhadap bangunan dan atau tanaman tersebut.

Kewenangan Notaris untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan tersebut, sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-undang Jabatan Notaris adalah dalam rangka turut serta menciptakan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum dibidang hukum pertanahan nasional yang merupakan tujuan pokok dari Undang-undang Pokok Agraria

Peranan seorang Notaris disebutkan, sangat penting dalam pembuatan sebuah akta pelepasan hak atas tanah, khususnya akta Pernyataan Pelepasan Hak/Pembebasan Hak Atas Tanah pada tanah-tanah yang belum bersertipikat, yaitu memberikan kepastian hukum dan alat bukti yang sah. Selain itu, dengan fungsi dasar Notaris memberikan

pelayanan kepada semua pihak yang menghadapnya, sehingga para pihak dapat saling percaya dan dapat bekerja sama dalam mencegah terjadinya suatu persoalan antara para pihak dikemudian hari.

Berdasarkan uraian tersebut, penulis tertarik melakukan penelitian yang berjudul **“Proses Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Akta Pelepasan Hak Ganti Rugi (PHGR) Dihadapan Notaris (Studi Pada Kantor Notaris Cut Dian Satriani, SH., M.Kn)”**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan dari latar belakang diatas, maka rumusan masalah adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pengaturan akta pelepasan hak ganti rugi suatu tanah ?
2. Bagaimana prosedur pembuatan akta hak ganti rugi atas suatu tanah dihadapan Notaris?
3. Bagaimana peran notaris yang menjamin kepastian hukum bagi para pihak yang melakukan peralihan hak atas tanah ?

## **C. Tujuan Penelitian**

Adapun yang menjadi tujuan penulisan adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pengaturan akta pelepasan hak ganti rugi suatu tanah.
2. Untuk mengetahui prosedur pembuatan akta hak ganti rugi atas suatu tanah dihadapan Notaris.

3. Untuk mengetahui peran notaris yang menjamin kepastian hukum bagi para pihak yang melakukan peralihan hak atas tanah.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Manfaat penelitian ini semoga dapat memberikan kegunaan baik secara teoritis maupun secara praktik.

1. Secara teoritis, hasil penelitian ini akan memberikan sumbang saran dalam khasana ilmu pengetahuan hukum, khususnya tentang Kekuatan Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi di hadapan notaris.
2. Secara praktis hasil penelitian ini akan memberikan sumbang saran dalam khasana ilmu pengetahuan hukum, khususnya tentang Kekuatan Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi yang dibuat dihadapan Notaris.

#### **E. Definisi Operasional**

Pentingnya definisi operasional adalah untuk menghindarkan pengertian atau penafsiran yang berbeda dari istilah yang dipakai. Oleh karena itu, dalam penulisan ini dirangkaikan sebagai berikut :

1. Akta menurut sudikno mertokusumo adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa hukum, yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula secara sengaja untuk tujuan pembuktian.<sup>1</sup>
2. Ganti Rugi menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

---

<sup>1</sup> Daeng Naja, **Teknik Pembuatan Akta**, Pustaka yustisia, Yogyakarta 2012, h. 1

Pasal 1 ayat (10), yaitu: “Ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah.”.

3. Pengertian pelepasan hak sendiri adalah

pelepasan hubungan hukum antara sebidang tanah hak dengan pemiliknya, yang dilaksanakan melalui musyawarah yang selanjutnya disertai pemberian imbalan yang layak. Proses pelepasan hak dibuktikan dengan akta pelepasan hak/surat pernyataan pelepasan hak. Hal yang perlu diperhatikan setelah proses pembebasan/pelepasan hak dilakukan calon pemegang hak wajib melaksanakan permohonan kepada Negara.<sup>2</sup>

4. Notaris adalah

pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh berkepentingan untuk ditanyakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta menyimpan akta, memberikan grosee, 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.<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> [http:// Pritasitorus.blogspot](http://Pritasitorus.blogspot) diakses pada 10 Desember 2024 Pukul 12.00

<sup>3</sup> GHS. Lumban Tobing, **Pengaturan Jabatan Notaris**, Eriangga, Jakarta, 1983,

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Akta Ganti Rugi

##### 1. Pengertian Akta

Istilah akta dalam bahasa Belanda disebut "*acte*" dan dalam istilah Inggris disebut "*Act* atau "*Deed*". Menurut R. Subekti dan Tjitrosudibio dalam bukunya Kamus Hukum, bahwa kata akta merupakan bentuk jamak dari kata "*Actum*" yang berasal dari bahasa Latin yang berarti perbuatan-perbuatan.<sup>4</sup>

Yang dimaksud dengan akta menurut Victor M. Situmorang dan Cormentya Sitanggang, adalah:

1. Perbuatan *handeling* atau perbuatan hukum (*rechthandeling*) itulah pengertian yang luas, dan
2. Suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai atau digunakan sebagai bukti perbuatan hukum tersebut yaitu berupa tulisan yang ditunjuk kepada pembuktian sesuatu.<sup>5</sup>

Menurut Abdulkadir Muhammad, akta adalah; "Surat yang bertanggal dan diberi tandatangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan yang digunakan untuk pembuktian".<sup>6</sup>

---

<sup>4</sup> R. Subekti dan Tjitrosudibio, **Kamus Hukum**, Pradnya Paramita, Jakarta, 1990. h. 9.

<sup>5</sup> Viktor M. Situmorang dan Cormentya Sitanggang, **Grosse Akta Dalam Pembuktian Dan Eksekusi**, Rineka Cipta, Jakarta, 1992, hl. 26.

<sup>6</sup> Abdulkadir Muhammad, **Hukum Acara Perdata Indonesia**, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, h. 119.

Akta menurut Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oerip Kartawinata adalah: "Surat-surat yang dibuat dengan sengaja untuk dipergunakan sebagai alat bukti, karena suatu akta merupakan bukti bahwa suatu kejadian hukum yang telah dilakukan".<sup>7</sup>

Sudikno Mertokusumo berpendapat, akta adalah: "Surat yang diberi tanda tangan yang menjadi dasar dari pada suatu hak atau perikatan. yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian".<sup>8</sup>

Dari beberapa defenisi akta tersebut, dapat diketahui bahwa tidak semua surat dapat disebut akta, melainkan hanya surat-surat tertentu yang memenuhi syarat-syarat tertentu pula barn dapat dikatakan akta. Syarat-syarat yang harus dipenuhi tersebut adalah:

1. Surat itu harus ditandatangani

Keharusan ditandatangani suatu surat untuk dapat dikatakan akta tercantum dalam akta, tercantum dalam Pasal 1869 KUH Perdata yang berbunyi: "Suatu akta yang karena tidak berkuasa atau tidak cakupnya pegawai termaksud di atas, atau karena cacat dalam bentuknya, tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, namun demikian mempunyai kekuatan sebagai tulisan bawah tangan jika ditandatangani oleh pihak.

Tujuan dari keharusan ditandatangani suatu surat untuk dapat disebut akta adalah untuk memberikan ciri atau untuk mengindividualisasikan sebuah akta, dengan setiap orang tidak mungkin memiliki tanda tangan yang sama.

2. Surat itu harus memuat peristiwa yang menjadi dasar sesuatu hak atau perikatan

Hal diatas sesuai dengan peruntukan sesuatu akta sebagai bukti pembuktian demi keperluan siapa akta itu dibuat, surat tersebut harus berisikan sesuatu keterangan yang dapat menjadi bukti yang dibutuhkan dengan memuat peristiwa hukum yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan.

---

<sup>7</sup> Retnowulan Sutantio dan Oerip Kartawinata, *Hukum Acara Perdata Dalam Tear! Dan Praktek*, Mandar Maju, Bandung, Bandung, 1990, h. 58

<sup>8</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1992, h. 116.

### 3. Surat itu dipergunakan sebagai alat bukti

Syarat ketiga agar suatu surat dapat disebut suatu akta adalah surat itu harus diperuntukkan sebagai alat bukti. Jadi segala surat-surat yang tidak diperuntukkan menjadi bukti yang tidak dibuat untuk dipakai sebagai alat pembuktian bukan akta<sup>9</sup>

## 2. Macam-Macam Akta

Dalam hukum acara perdata bukti tulisan adalah bukti yang utama, bukti tulisan yang dimaksud adalah dalam bentuk akta. Pasal 1867 KUHPerdata berbunyi: "Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan (akta) otentik maupun dengan tulisan (akta) di bawah tangan"

Dari isi Pasal 1867 KUH Perdata tersebut, akta dapat dibedakan menjadi:

### a. Akta Otentik

Mengenai akta otentik diatur dalam Pasal 165 HIR yang bersamaan bunyinya dengan Pasal 285 RBg, yang berbunyi:

Akta otentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapa pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dan para ahli warisnya dan mereka yang mendapatkan hak dari padanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bukan sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanya diberitahukan itu berhubungan dengan perihal akta itu.

Definisi akta otentik ini dapat dijumpai dalam Pasal 1868 KUH Perdata, yang berbunyi sebagai berikut: "Suatu akta adalah suatu akta yang dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu ditempat akta itu dibuat".

---

<sup>9</sup> Viktor M.Situmorang dan Cormentya Sitanggang, *Op. Cif*, h. 27

Dalam pembuatan akta-akta otentik mengenai tindakan-tindakan, perjanjian-perjanjian dan keputusan-keputusan harus dibuat oleh notaries apabila:

- a. Hal tersebut dikehendaki oleh mereka atau pihak-pihak yang berkepentingan
- b. Oleh perundang-undangan umum hal-hat tersebut haws dinyatakan dalam akta otentik.<sup>10</sup>

Akta-akta yang dibuat dihadapan atau oleh notaris tidak memiliki batasan dalam jumlah dan isi aktanya, sepanjang tetap mengacu pada peraturan mengenai notaris. isi akta tersebut juga bisa berisikan perjanjian-perjanjian yang tidak diatur secara khusus dalam undang-undang.

Adapun akta-akta yang sering dibuat dihadapan atau oleh notaris adalah akta-akta yang menyangkut:

1. Bidang hukum perseorangan
  - a. Berbagai akta nikah dari orang tua
  - b. Pencabutan pencegahan perkawinan
  - c. Berbagai perjanjian nikah berikut perubahannya
  - d. Kuasa melangsungkan pernikahan
  - e. Hibah yang berhubungan dengan pernikahan dan penerimaannya
  - f. Berbagai kuasa atau bantuan suami kepada isterinya
  - g. Pembagian harta perkawinan setelah adanya putusan pengadilan tentang pemisahan harta
  - h. Kuasa melepaskan harta campuran
  - i. Pengakuan anak di luar perkawinan Pengangkatan wall.
2. Bidang hukum kebendaan
  - a. Berbagai macam surat wasiat, termasuk diantaranya penyimpanan wasiat umum, wasiat pemberian yayasan,

---

<sup>10</sup> R. Soegondo Notadisoerjo, *Hukum Notaris di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1993, h.48.

- wasiat pemisahan dan pembagian harta peninggalan serta pelaksanaan wasiat dan pencabutannya.
- b. Berbagai kuasa menyangkut warisan seperti kuasa menerima secara terbatas dan menolak harta peninggalan
  - c. Berbagai harta pemisahan dan pembagian harta peninggalan atau warisan
  - d. Pencabutan harta peninggalan
  - e. Jaminan kebendaan gadai
  - f. Jaminan kebendaan hipotik.
3. Bidang hukum perikatan
    - a. Berbagai macam tukar menukar
    - b. Berbagai macam jual beli, khususnya tanah dengan akta PPAT
    - c. Berbagai macam sewa menyewa
    - d. Macam-macam perjanjian perburuhan
    - e. Aneka perjanjian pemborongan pekerjaan
    - f. Berbagai macam persekutuan/Perseroan
    - g. Berbagai macam perkumpulan
    - h. Berbagai macam hibah
    - i. Aneka perjanjian tentang pinjam pakai
    - j. Berbagai macam perjanjian yang tidak terduga.
  4. Bidang hukum dagang
    - a. Berbagai macam perseroan baik mengenai pendirian, perubahan, maupun pembubarannya
    - b. Protes non pembayaran atau eksepsi
    - c. Berbagai perantara dengan negara seperti perjanjian keagenan, kontrak perburuhan dan lain-lain.
  5. Berbagai akta yang berkaitan dengan badan-badan social atau kemanusiaan seperti perburuhan dan lain-lain.<sup>11</sup>

Suatu akta dikatakan otentik, bukan karena penetapan undang-undang, akan tetapi karena dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum.<sup>12</sup>

Akta otentik dapat dibedakan atas:

1. Akta yang dibuat oleh pejabat (*akta relaas*)
2. Akta yang dibuat dihadapan pejabat oleh para pihak yang memerlukannya (*partij akta*).

<sup>11</sup> Komar Andasmita, **Notaris Selayang Pandang**, Alumni, Bandung, 1993, h. 4

<sup>12</sup> GHS. Lumban Tobing, **Peraturan Jabatan Notaris**, Erlangga, Jakarta, 1980

*Akta relaas* adalah suatu akta yang menguraikan secara otentik tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh notaries sendiri dalam menjalankan jabatannya sebagai notaries. Akta para pihak (*partij akta*) memuat suatu contoh apa yang terjadi karena perbuatan yang dilakukan oleh para pihak di hadapan notaris.

Menurut Victor M. Situmorang dan Cormentya Sitanggang, perbedaan *akta relaas* dengan akta pihak (*partij akta*) adalah:

1. Akta relaas (akta berita acara) dibuat oleh pejabat, sedangkan akta para pihak dibuat oleh para pihak dihadapan pejabat itu untuk membuat akta yang mereka inginkan
2. Dalam akta para pihak, para pejabat pembuat akta sama sekali tidak memulai inisiatif, sedangkan pada akta relaas pejabat pembuat akta itu kadang-kadang yang memulai inisiatif untuk membuat akta itu
3. Akta para pihak harus ditandatangani oleh para pihak dengan ancaman kehilangan sifat otentik, sedangkan akta relaas tandatangan demikian tidak merupakan keharusan
4. Akta para pihak berisikan keterangan yang dikehendaki oleh para pihak yang memuat atau menyuruh membuat akta itu, sedangkan akta relaas berisikan keterangan tertulis dari para pejabat yang membuat akta itu sendiri
5. Kebenaran dari isi akta relaas tidak dapat diganggu gugat, kecuali dengan menuduh bahwa akta itu adalah palsu. sedangkan kebenaran isi akta para pihak dapat digugat tanpa menuduh kepalsuan akta itu.<sup>13</sup>

### **c. Akta di bawah Tangan**

Kata "di bawah tangan" merupakan terjemahan harfiah dari bahasa aslinya bahasa Belanda "*Onderhandsch Acte*".

Menurut Victor M . Situmorang dan Cormentya Sitanggang, akta di bawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat oleh para pihak untuk pembuktian tanpa bantuan dari seorang pejabat pembuat akta, dengan

---

<sup>13</sup> Viktor M. Siturnorang dan Cormentya Sitanggang, Sitanggang, **Op. Cit**, h. 30

kata lain akta di bawah tangan adalah akta yang dimaksudkan oleh para pihak sebagai alat bukti, tetapi tidak dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum pembuat akta.<sup>14</sup>

Menurut Abdulkadir Muhammad, akta di bawah tangan dikatakan akta tidak otentik karena tidak dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu, melainkan dibuat sendiri oleh pihak yang berkepentingan dengan tujuan untuk dijadikan alat bukti.<sup>15</sup>

Lilian Tedjosaputro berpendapat bahwa akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat tanpa perantara seorang pegawai umum.<sup>16</sup>

Akta di bawah tangan merupakan akta yang dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan seorang pejabat, sehingga akta tersebut hanya dibuat antara para pihak yang berkepentingan. Suatu akta di bawah tangan terutama yang berisikan perjanjian membayar sejumlah uang tunai atau menyerahkan sesuatu benda dengan nilai tertentu, maka akta tersebut harus ditulis seluruhnya oleh penandatanganan dengan huruf-huruf atau diberi keterangan bahwa si penandatanganan menyetujui jumlah atau banyaknya yang harus dipenuhi. Apabila ketentuan tersebut tidak dipenuhi dan akta tersebut disangkai kebenarannya, maka akta di bawah tangan tersebut hanya berfungsi sebagai permulaan pembuktian yang masih memerlukan alat bukti tambahan.<sup>17</sup>

---

<sup>14</sup> *Ibid*, h. 36

<sup>15</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Op. Cit*, h. 123.

<sup>16</sup> Lilian Tedjosaputro, *Etika Profesi Notaris Dalam Penegakan Hukum Pidana*. Bigraf Publishing, Yogyakarta, 1995, h.31.

<sup>17</sup> Martiman Prodjohamidjojo, *Hukum Pembuktian Dalam Sengketa Tata Usaha Negara*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1997, h. 63.

Apabila suatu akta di bawah tangan hanya dianggap sebagai permulaan bukti tertulis, maka terdapat syarat-syarat yang harus dipenuhi menurut Pasal 1902 KUH Perdata, yaitu harus ada akta, akta tersebut dibuat oleh orang terhadap siapa dilakukan tuntutan atau dari orang yang diwakilkannya dan akta tersebut harus memungkinkan kebenaran peristiwa yang bersangkutan.<sup>18</sup>

Berkenaan dengan kekuatan pembuktian akta di bawah tangan, harus diperhatikan Ordonansi Tahun 1867 Nomor 29 Pasal 2 yang menentukan:

Barang siapa yang terhadapnya diajukan suatu tulisan di bawah tangan, diwajibkan secara tegas mengakui atau menyangkal tanda tangannya. Tetapi bagi para ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari padanya, cukup dengan menerangkan tidak mengakui tulisan atau tanda tangan tersebut sebagai tulisan atau tanda tangan tersebut sebagai tulisan atau tanda tangan orang yang mereka wakili

Dalam akta otentik tandatangan bukan merupakan persoalan, akan tetapi dalam akta di bawah tangan pemeriksaan mengenai benar atau tidaknya akta yang bersangkutan telah ditandatangani oleh orang yang bersangkutan merupakan acara pertama. Jika terdapat sangkalan terhadap tandatangan dalam akta di bawah tangan, maka pihak yang mengajukan akta di bawah tangan tersebut harus dapat membuktikan kebenaran tandatangan tersebut.<sup>19</sup>

Pasal 1869 KUH Perdata menyatakan bahwa akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum dapat menjadi akta di bawah

---

<sup>18</sup> Sudikno Mertokusumo, *Op. Cit*, h. 121.

<sup>19</sup> Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Op. Cit*, h. 61.

tangan jika pejabat yang membuat akta tersebut adalah pejabat yang tidak berwenang untuk membuat akta itu sehingga mengakibatkan terdapatnya cacat dalam bentuk akta tersebut.

## **B. Tinjauan Umum Hak Atas Suatu Tanah**

### **1. Pengertian Tanah**

Istilah negara dapat digunakan dalam bahasa kita dengan arti yang berbeda. Misalnya, harus ada pembatasan penggunaannya untuk mengetahui dalam arti apa istilah tanah digunakan.

Dalam hukum pertanahan, istilah "tanah" digunakan dalam arti hukum, sebagai arti yang secara resmi dibatasi oleh Undang-Undang Pokok Pertanian (UUPA). Undang-undang Pokok Pertanian (UUPA) menetapkan dalam pasal 4: "Atas dasar hak menguasai negara tersebut dalam pasal 2, adanya berbagai hak atas permukaan tanah, yang disebut tanah, yang dan milik orang, sendiri maupun bersama-sama dengan badan hukum lainnya".

Dari uraian di atas dapat diketahui bahwa tanah adalah permukaan tanah dalam pengertian hukum. Pentingnya luas tanah adalah sebagai bagian dari tanah yang dapat dimiliki oleh setiap orang atau badan hukum. Oleh karena itu, hukum yang timbul dari hukum di permukaan bumi, termasuk bangunan atau benda-benda yang ada di atasnya, adalah masalah hukum. Masalah hukum yang dimaksud

adalah terkait dengan pengadopsian asas-asas yang berkaitan dengan hubungan sebelumnya.<sup>20</sup>

## 2. Hak Atas Tanah

Tanah yang telah diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang yang berhak berdasarkan Undang-Undang Pokok Pertanian (UUPA) harus digunakan atau dimanfaatkan. Hak atas tanah adalah hak yang memberikan hak kepada mereka yang mempunyai hak untuk menggunakan atau menggunakan tanah dalam haknya.

Pasal 4 (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Tatahan Pokok Pokok-Pokok Pertanian (UUPA) mendefinisikan tanah sebagai permukaan tanah, jadi hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi. Lebih lanjut, ayat (2) menyatakan bahwa meskipun kepemilikan tanah hanya ada di permukaan tanah, penggunaannya tidak hanya ada di tanah itu sendiri, tetapi juga di permukaan tanah, air, dan ruang. Hak atas tanah adalah hak atas tanah dalam pengertian Pasal 16 Undang-Undang Pokok Pertanian (UUPA), khususnya hak atas tanah yang diistimewakan.<sup>21</sup>

Macam-macam hak atas tanah menurut pasal 4 Undang-Undang Pokok Pertanian (UUPA) dan seterusnya diatur dalam pasal 16 Undang-Undang Pokok Pertanian (UUPA), yaitu:

1. Hak milik
2. Hak guna usaha
3. Hak guna bangunan

---

<sup>20</sup> Supriadi, **Hukum Agraria**, Sinar Raka, Jakarta, 2007, h. 3

<sup>21</sup> All Achmad Chomzah, **Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan Pemberi Hak Atas Tanah Negara Seri Hukum Pertanahan 11 Sertifikat dan Permasalahannya**, Pretasi Pustaka, Jakarta, 2002, h. 1.

4. Hak pakai
5. Hak sewa
6. Hak membuka tanah
7. Hak memungut hasil hutan
8. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara, sebagaimana disebut dalam pasal 53 UUPA berisi tentang hak-hak atas tanah yang bersifat sementara yaitu :
  - a. Hak gadai
  - b. Hak usaha bagi hasil
  - c. Hak menumpang
  - d. Hak sewa pertanian

Pengelompokan hak teritorial ketentuan pasal 53 UUPA (UU Pokok Pertanian) dibagi menjadi 3 (tiga), yaitu:

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap, yaitu hak atas tanah selama UUPA berlaku. Berbagai hak atas tanah yang termasuk dalam kelompok ini adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak guna bangunan, hak tegakan, dan hak pakai hutan.
2. Hak yang sah atas tanah adalah hak atas kelahiran-kelahiran berikutnya, yang ditentukan dengan undang-undang. Hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 53 UUPA tidak dibatasi, yaitu selain hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, masih ada pilihan untuk memiliki hak atas tanah baru, yang secara khusus diatur dengan hukum.
3. Hak atas tanah yang sifatnya sementara, dengan kata lain, hak atas tanah dihilangkan, yang sifatnya sementara dalam waktu singkat, karena mengandung sifat pemerasan, yang tidak sesuai dengan prinsip-prinsip UUPA (UU Pokok Pertanian). Berbagai hak Pokok yang bersifat sementara adalah hak tanggungan, hak usaha untuk memperoleh penghasilan, hak akomodasi, dan hak sewa tanah pertanian.

Jika dilihat dari hasil negara, maka hak dapat dibedakan menjadi 2, yaitu :

1. Hak atas tanah yang merupakan kelas satu, yakni hak atas tanah yang berasal dari tanah negara. Macam-macam hak atas tanah golongan

pertama, yaitu: hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atas tanah negara, hak pakai atas negara.

2. Hak atas tanah yang bersifat sekunder, yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah, hak orang lain: hak guna bangunan, hak pakai yang diberikan oleh pemiliknya, hak tanggungan, hak untuk berpartisipasi dalam penjualan, hak untuk mengirim, hak untuk menyewa.

Berbagai hak atas tanah dapat diberikan kepada instansi pemerintah dan instansi pemerintah manapun dengan hak sebagai berikut:

a. Hak Milik

Berdasarkan PP Nomor 38 Tahun 1963 hak milik dapat diberikan kepada bank milik pemerintah.

- b. Hak Guna Usaha Hak guna usaha dapat diberikan kepada BUMN (Badan Usaha Milik Negara) dan BUMD (Badan Usaha Milik Daerah) untuk perusahaan, perkebunan, perikanan, dan peternakan.

c. Hak Pakai

Hak pakai untuk instansi Pemerintah ada dua macam yaitu:

- 1) Hak pakai, yang berlaku selama pemakaian tanpa terputus, dapat dialihkan ke departemen/lembaga negara dan kepada pemerintah Komunitas Otonom jika properti itu digunakan sendiri.

2) Hak pakai untuk jangka waktu 25 tahun dapat diberikan kepada Badan Usaha Milik Negara (BUMN) dan Badan Usaha Miiik Daerah (BUMD) apabila tanah tersebut tidak digunakan untuk pertanian dan tidak digunakan untuk pembangunan gedung

d. Hak Guna Bangunan

Hak guns bangunan dapat diberikan kepada BUMN dan BUMD untuk mendirikan bangunan gedung.

e. Hak Pengelolaan

Hak pengelolaan dapat diberikan kepada Departemen/Lembaga Negara, BUMN, Pemerintah Daerah Otonom dan BUMD, jika tanah asetnya itu dimaksudkan selain untuk dipergunakan sendiri.

## C. Tinjauan Umum Tentang Notaris

### 1. Pengertian Notaris

Jabatan Notaris lahir karena masyarakat membutuhkannya, bukan jabatan yang sengaja diciptakan lalu disosialisasikan kepada masyarakat. Sejarah lahirnya Notaris diawali dengan lahirnya profesi *scribae* pada jaman Romawi kuno. *Scribae* adalah seorang terpelajar yang bertugas mencatat nota dan minuta akan sebuah kegiatan atau keputusan kemudian membuat salinan dokumennya, baik yang sifatnya publik maupun privat. Kata Notaris berasal dari kata "*nota literaria*" yang berarti tanda tulisan atau karakter yang digunakan untuk menuliskan atau menggambarkan ungkapan kalimat yang disampaikan oleh narasumber. Tanda atau karakter yang dimaksud adalah tanda yang dipakai dalam

penulisan cepat (*stenografie*), yang ditemukan oleh Marcus Tullius Tiro.<sup>22</sup>

Dalam buku hukum dan tulisan Romawi kuno berulang kali ditemukan nama jabatan *Notarius*. Kata Notaris juga pernah dipakai khusus untuk para penulis kerajaan yang menuliskan segala sesuatu yang dibicarakan kaisar pada rapat-rapat kenegaraan. Pada era Romawi juga muncul profesi *tabelliones* dan *tabularii*. *Tabelliones* adalah suatu profesi yang membuat akta dan surat yang tidak mempunyai kekuatan otentik sehingga akta-akta dan surat-surat tersebut hanya mempunyai kekuatan seperti akta di bawah tangan, sedangkan yang dimaksud dengan *tabularii* adalah suatu profesi yang memiliki keahlian khusus dalam teknik menulis dan mempunyai tugas mengadakan dan memelihara pembukuan kota dan menjaga arsipnya. Pada masa awal lahirnya Notaris ada dua golongan Notaris yaitu Notaris yang diangkat kerajaan yang mempunyai hak untuk mengeluarkan akta otentik, dan Notaris swasta yang tidak diangkat oleh kerajaan yang hanya mempunyai hak untuk mengeluarkan akta di bawah tangan.<sup>23</sup>

Pengertian Notaris dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan

---

<sup>22</sup> Anke Dwi Saputro, *Jati Diri Notaris Indonesia Dulu, Sekarang dan Di Masa Datang: 100 Tahun Ikatan Notaris Indonesia*. PT. Gramedia Pustaka, Jakarta, 2008, h. 40-41.

<sup>23</sup> *Ibid.*, h. 41-42.

undang-undang lainnya.

Menurut Kamus Hukum menerangkan pengertian mengenai jabatan Notaris, yaitu :

“Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh sesuatu peraturan umum atau dikehendaki oleh yang berkepentingan agar dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan, salinan dan kutipannya, semua itu sebegitu jauh pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat umum lainnya.”<sup>24</sup>

Sedangkan menurut Peraturan Jabatan Notaris (Ord. Stbl. 1860: 3) dalam buku Peraturan Jabatan Notaris oleh G.H.S Lumban Tobing S.H menjelaskan yang dimaksud dengan jabatan Notaris adalah<sup>25</sup>:

“Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang perbuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.”

Menurut pendapat dari A. W. Voors pekerjaan seorang notaris dapat dibagi menjadi<sup>26</sup>:

- a. Pekerjaan yang diperintahkan oleh undang- undang yang juga disebut pekerjaan legal.
- b. Pekerjaan ekstra legal yaitu pekerjaan yang dipercayakan padanya

---

<sup>24</sup> Rudyat, Charlie. *Kamus Hukum*, (Pustaka Mahardika), h. 319.

<sup>25</sup> Tobing Lumban, G. H. S. *Peraturan Jabatan Notaris*. Erlangga, Jakarta, 1983, h.

<sup>26</sup> Sjaifurrahman, H.A, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, 2011, h. 10-11.

dalam jabatan itu.

Menurut A. W. Voors, pekerjaan legal adalah tugas sebagai pejabat umum untuk melaksanakan sebagian kekuasaan pemerintah dan sebagai contohdisebutnya antara lain<sup>27</sup>:

- a. Memberi kepastian tanggal;
- b. Membuat *grosse* yang mempunyai kekuatan eksekutorial;
- c. Memberi sesuatu keterangan dalam suatu akta yang menggantikan tanda tangan;
- d. Memberi kepastian mengenai tanda tangan seseorang.

## 2. Kewenangan Notaris

Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya mempunyai wewenang untuk membuat akta otentik yang diperluas dengan adanya kewenangan lainnya.<sup>28</sup>

Seorang notaris hanya boleh melakukan atau menjalankan wewenangnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang melingkarinya. Dengan kata lain kewajiban notaris yang telah ditentukan UUJN untuk memberikan jaminan kepastian, keterlibatan dan perlindungan hukum bagimasyarakat yang membutuhkan jasa notaris.

Tugas yang diemban notaris adalah tugas yang seharusnya merupakan tugas pemerintah maka hasil pekerjaan notaris mempunyai akibat hukum. Notaris dibebani sebagian kekuasaan negara dan memberikan pada aktanya kekuatan otentik dan eksekutorial. Berkaitan dengan tugasnya sebagai pembuat akta otentik, pada dasarnya bentuk

---

<sup>27</sup> H. Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, (Bandung: Refika Aditama, 2013), h.22.

<sup>28</sup> Daeng Naja, *Teknik Pembuatan Akta*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2012, h. 50-51.

dari suatu akta notaris berisikan perbuatan- perbuatan dan hal-hal lain yang berdasarkan keterangan-keterangan dari para pihak. Walaupun demikian umumnya notaris harus mengikuti ketentuan- ketentuan yang tercantum dalam peraturan perundang- undangan yang berlaku, baik dalam KUH Perdata maupun UUJN.

Kewenangan Notaris diatur dalam Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 (UUJN) diantaranya yaitu :

- a. Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan 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.

Grosse akta adalah salah satu salinan akta untuk pengakuan utang dengan kepala akta “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, yang mempunyai kekuatan eksekutorial. Salinan akta adalah salinan kata demi kata dari seluruh akta dan pada bagian bawah salinan akta tercantum frasa “diberikan sebagai salinan yang sama bunyinya.”. Sedangkan kutipan akta adalah kutipan kata demi kata dari satu atau beberapa bagian dari akta dan pada bagian bawah kutipan akta tercantum frasa “diberikan sebagai kutipan”.

- b. Notaris berwenang pula:
  - 1) mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
  - 2) membubuhkan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
  - 3) membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
  - 4) melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
  - 5) memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;

- 6) membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan ;dan
- 7) membuat akta risalah lelang.

### **3. Larangan Notaris**

Sebagai pejabat umum Notaris memiliki batasan-batasan yang harus diperhatikan oleh Notaris. Dalam Pasal 17 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 menyatakan bahwa Notaris dilarang:

1. Menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya;
2. Meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah;
3. Merangkap jabatan sebagai pejabat pegawai negeri;
4. Merangkap jabatan sebagai pejabat negara;
5. Merangkap jabatan sebagai advokat;
6. Merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah atau badan usaha swasta;
7. Merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dan/ atau Pejabat Lelang Kelas II diluar tempat kedudukan Notaris;
8. Menjadi Notaris pengganti
9. Melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, dan kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan Notaris.