

BAB I

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang Masalah

Tanah bagi kehidupan rakyat Indonesia mempunyai arti penting karena disana terdapat hajat hidup orang banyak oleh karena itu perlu adanya perhatian dan aturan khusus, terkait aturan mengenai cara perolehan tanah, perolehan hak atas tanah dapat dilakukan melalui 2 (dua) cara, yaitu secara original dan derivative, dimana perolehan secara original terjadi jika hak atas tanah yang diinginkan berasal dari tanah yang langsung dikuasai oleh negara, sedangkan perolehan hak tanah secara derivative jika hak atas tanah yang diinginkan berasal dari tanah yang sudah ada dan sedang dikuasai oleh pihak lain.

Pelepasan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah. Pelepasan tanah ini hanya dapat dilakukan atas dasar persetujuan dan kesepakatan dari pihak pemegang hak baik mengenai tehnik pelaksanaannya maupun mengenai besar dan bentuk ganti rugi yang Akan diberikan terhadap tanah nya.

Kegiatan pelepasan hak ini bukan hanya dilakukan untuk kepentingan umum semata, akan tetapi juga dapat dilakukan untuk kepentingan swasta. Dalam hal jika suatu badan hukum dalam hal ini perusahaan memerlukan tanah, terhadap tanah Negara dengan cara diajukan permohonan hak kepada Negara, sedangkan untuk tanah yang sudah dibebani hak atas tanah atau dikuasai oleh orang lain, jika Perusahaan tersebut menurut Hukum adalah Subjek dari Hak atas tanah tersebut

maka untuk perolehannya dapat langsung melalui peralihan hak atas tanah, dan apabila tidak, maka harus terlebih dahulu dilepaskan dulu oleh pemegang haknya

Mengenai tanah-tanah yang dilepaskan haknya dan mendapat ganti rugi adalah tanah-tanah yang telah mempunyai sesuatu hak berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Pokok Agraria (selanjutnya disebut dengan UUPA) dan tanah-tanah masyarakat hukum adat. Adapun ganti rugi yang diberikan kepada pihak yang telah melepaskan haknya tersebut adalah dapat berupa uang, tanah pengganti atau pemukiman kembali. Pelepasan hak merupakan bentuk kegiatan pengadaan tanah yang menerapkan prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah.

Dengan adanya pelepasan hak ini, hak atas tanahnya akan hapus dan tanahnya menjadi tanah Negara, ini berarti pemberian ganti rugi kepada pemegang hak atas tanah tidak menjadi dasar bagi hak atas tanahnya untuk beralih kepada pemohon tapi sebagai dasar bagi adanya pelepasan hak, dengan hapusnya hak tersebut dan tanahnya menjadi tanah Negara, maka pihak pemohon diberikan prioritas atau *previlages* untuk mengajukan permohonan hak atas tanah Negara ini melalui proses Penetapan Pemerintah (permohonan hak)¹.

Perihal perolehan hak atas tanah melalui pembebasan tanah untuk kepentingan swasta diatur dalam Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994 Tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal (Kepmen Agraria/Kepala BPN No. 21 Tahun 1994). Diterbitkannya Kepmen Agraria/Kepala BPN

¹ Eman Ramelan, *Hukum pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di Indonesia*, Airlangga Iniversity Press, Surabaya, 2014, hal 19

No. 21 Tahun 1994 dengan pertimbangan bahwa dalam rangka pelaksanaan Paket Deregulasi Oktober 1993 bidang Pertanahan sebagaimana ditetapkan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1993 tentang Tata Cara Memperoleh Izin Lokasi dan Hak Atas Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal perlu ditetapkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional yang mengatur tata cara perolehan tanah bagi perusahaan dalam rangka penanaman modal dan pemberian, perpanjangan serta pembaharuan haknya. Hal ini berarti bahwa diterbitkannya Kepmen Agraria/Kepala BPN No. 21 Tahun 1994 adalah sebagai pelaksana dari ketentuan tentang perolehan Izin Lokasi dan hak atas tanah bagi perusahaan dalam rangka penanaman modal.

Dalam praktek di masyarakat dijumpai dimana Hak Prioritas atau privilegias untuk mengajukan permohonan Hak atas tanah terhadap tanah Negara itu, dijadikan sebagai objek dari suatu peralihan sebagaimana terdapat dalam Akta Penyerahan hak atas tanah No 17, tanggal 28 Desember 2000 yang didasari dari Surat Pernyataan Pelepasan Hak Tanah, Hak prioritas ini kembali dialihkan melalui akta Penyerahan Hak atas Tanah No 15, tanggal 24 November 2004, dan akta tersebut dijadikan dasar untuk mengajukan permohonan untuk pengukuran bidang tanah sebagai bagian dari proses permohonan hak atas tanah sehingga terbit Peta Bidang Nomor 804/17.17/2004.

Timbul masalah ketika diketahui bahwa akta Penyerahan Hak atas Tanah No 15 tersebut ternyata tidak ditemukan akta aslinya (minuta), yang dijadikan salah satu dasar dari gugatan di pengadilan.

2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian sebagaimana di atas, maka yang dipermasalahkan adalah:

1. Apa Hak Prioritas untuk mengajukan permohonan Hak Atas Tanah yang didapat dari pembebasan tanah tersebut dapat dialihkan ?
2. Bagaiman status Peta Bidang Tanah yang terbit didasari oleh salinan akta tanpa minuta

3. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan dari penelitian ini antara lain :

1. Untuk mengkaji dan menganalisis apakah hak prioritas untuk mengajukan permohonan hak atas tanah dapat dialihkan
2. Untuk menganalisis status dan keabsahan peta bidang yang didasari oleh salinan akta tanpa minuta

4. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis, sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis :
 - a) Memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu hukum pada umumnya, terutama dalam hal yang berkaitan dengan peralihan hak untuk mengajukan permohonan hak atas tanah negara yang diperoleh dari pembebasan tanah untuk kepentingan swasta.

- b) Sebagai bahan informasi dan kontribusi bagi akademi maupun sebagai bahan perbandingan bagi para peneliti yang hendak melakukan penelitian lanjut berkaitan dengan peralihan hak untuk mengajukan permohonan hak atas tanah negara yang diperoleh dari pembebasan tanah untuk kepentingan swasta.

2. Manfaat Praktis :

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumbangan pemikiran berkenaan dengan akibat hukum dari akta yang dibuat tanpa minuta yang dijadikan dasar untuk mengajukan permohonan hak atas tanah negara.

5. Tinjauan Pustaka

5.1. Hak Penguasaan atas Tanah

Hak penguasaan atas tanah adalah hak-hak yang masing-masing berisikan kewenangan, kewajiban-kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu terhadap bidang tanah yang dihaki². Hak penguasaan atas tanah jika dilihat dari sifatnya dibedakan atas :

1. Sifat Publik, adalah Hak untuk mengatur peruntukan tanah.
2. Sifat Privat, adalah Hak yang mengatur objek yang dikuasai untuk kepentingan pribadinya, yang menyatu dengan pemegang haknya

Selanjutnya jika dilihat dari kedudukannya, hak penguasaan atas tanah dibedakan atas :

1. Lembaga Hukum :

² Boedi Harsono, *Undang-Undang Pokok Agraria Sedjarah Penyusunan : Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta, 1971, h. 262*

Hak penguasaan atas tanah ini belum dihubungkan dengan tanah dan orang atau badan hukum tertentu sebagai pemegang haknya, dimana

Hak Penguasaan atas Tanah ini memberikan wewenang untuk :

- a. Memberi nama pada hak penguasaan yang bersangkutan;
 - b. Menetapkan isinya, yaitu mengatur apa saja yang boleh, wajib, dan dilarang untuk diperbuat oleh pemegang hak nya serta jangka waktu penguasaannya;
 - c. Mengatur hal-hal mengenai subjeknya, siapa yang boleh menjadi pemegang haknya, dan syarat-syarat bagi penguasaannya;
2. Hak atas tanah sebagai hubungan hukum yang konkret.

Hak Penguasaan atas Tanah ini sudah dihubungkan dengan tanah tertentu sebagai objeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya dan memeberikan kewenangan untuk :

- a. Mengatur hal-hal mengenai penciptaannya menjadi suatu hubungan hukum yang konkret, dengan nama atau sebutan hak penguasaan atas tanah tertentu;
- b. Mengatur hal-hal mengenai pembebanannya dengan hak-hak lain;
- c. Mengatur hal-hal mengenai pemindahannya kepada pihak lain;
- d. Mengatur hal-hal mengenai hapusnya;
- e. Mengatur hal-hal mengenai pembuktiannya.³

Hierarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam UUPA dan Hukum Tanah Nasional adalah :

1. Hak Bangsa Indonesia, dimana menunjukkan suatu hubungan yang bersifat abadi antara bangsa Indonesia dengan tanah di seluruh wilayah

³ Ibid, h. 26-27

Indonesia dengan subjeknya bangsa Indonesia. Hak Bangsa Indonesia merupakan hak penguasaan atastanah yang tertinggi di Indonesia.

2. Hak Menguasai Negara, Negara sebagai organisasi kekuasaan tertinggi seluruh rakyat melaksanakan tugas untuk memimpin dan mengatur kewenangan bangsa Indonesia (kewenangan publik). Melalui hak menguasai negara, negara akan dapat senantiasa mengendalikan atau mengarahkan fungsi bumi, air, ruang angkasa sesuai dengan kebijaksanaan pemerintah. Negara dalam hal ini tidak menjadi pemegang hak, melainkan sebagai badan penguasa, yang mempunyai hak-hak sebagai berikut.

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan, penggunaan, pemeliharaan.
- b. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai oleh subjek hukum tanah.
- c. Mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang

3. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat, adalah hubungan hukum yang terdapat antara masyarakat hukum adat dengan tanah lingkungannya.

Hak Ulayat oleh pasal 3 UUPA diakui dengan ketentuan :

- a. Sepanjang menurut kenyataannya masih ada.
- b. Pelaksanaannya tidak bertentangan dengan pembangunan nasional.

4. Hak Perorangan atas Tanah, adalah hak yang member wewenang kepada pemegang haknya untuk menguasai, menggunakan, dan/atau mengambil manfaat dari tanah tertentu.

5.2. Hak Atas Tanah.

Untuk pengertian tanah, UUPA hanya menerangkan secara singkat, yaitu pada pasal 4 ayat (1) dimana disebutkan tanah adalah permukaan bumi, dan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia yang dimaksud tanah adalah :

1. permukaan bumi atau lapisan bumi yg di atas sekali
2. keadaan bumi di suatu tempat
3. permukaan bumi yg diberi batas
4. daratan
5. permukaan bumi yg terbatas yg ditempati suatu bangsa yg diperintah suatu negara atau menjadi daerah Negara.⁴

Sedangkan menurut Boedi Harsono tanah adalah permukaan bumi, yang dalam penggunaannya meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan sebagian dari ruang yang ada diatasnya, dengan pembatasan dalam pasal 4 UUPA yaitu sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi⁵

Mengenai Hak Atas Tanah, pasal 4 ayat (1) UUPA menentukan “Atas dasar hak menguasai dari Negara atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”, dimana lebih lanjut oleh pasal 16 UUPA disebutkan hak atas yang dimaksud oleh pasal 4 ayat (1) UUPA adalah :

⁴ Kamus Besar Bahasa Indonesia, <http://kbbi.web.id/tanah>, di unduh pada 28/10/2015 jam 10.29

⁵ Boedi Harsono, *Loc cit*

1. Hak Milik, menurut pasal 20 ayat 1 UUPA adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6. Dimana memiliki cirri-ciri
 - a. *Turun-temurun* artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang masih memenuhi syarat sebagai subject hak milik.
 - b. *Terkuat* artinya hak milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari pihak lain, dan tidak mudah hapus.
 - c. *Terpenuhi* artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas dibandingkan atas hak tanah yang lain.
2. Hak Guna Usaha, adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, Guna Perusahaan Pertanian, Perikanan atau Peternakan, dan oleh PP No. 40 tahun 1996 ditambahkan Guna Perusahaan Perkebunan
3. Hak Guna Bangunan, Hak guna bangunan yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri,

dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun

4. Hak Pakai, adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai 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 pemiliknya tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah,
5. Hak Sewa, *Menurut pasal 44 ayat 1 UUPA*, seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa/
6. Hak Membuka Tanah, adalah hak yang dimiliki oleh warga negara Indonesia untuk membuka lahan tanah yang diatur berdasarkan peraturan pemerintah.
7. Hak Memungut Hasil Hutan, berdasarkan pasal 1 angka 11 PP 6 Tahun 1999 yang dimaksud memungut hasil hutan adalah hak untuk memungut hasil hutan baik kayu maupun non kayu pada hutan produksi dalam jumlah dan jenis yang ditetapkan dalam surat izin.
8. 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.

Untuk wewenang yang dipunya pemegang hak, menurut Soedikno Mertokusumo, adalah :

1. Wewenang umum :

Wewenang yang bersifat umum yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi dan air dan ruang yang ada di atasnya sekadar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain.

2. Wewenang khusus :

Wewenang yang bersifat khusus yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah Hak Milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan atau mendirikan bangunan, HGB untuk mendirikan bangunan, HGU untuk kepentingan pertanian, perkebunan, perikanan dan peternakan.⁶

5.3. Cara Perolehan Hak atas tanah

5.3.1. Penetapan Pemerintah

Penetapan Pemerintah yang terkait dengan perolehan hak atas tanah adalah suatu keputusan yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang untuk memberikan hak atas tanah.⁷ dan berdasarkan pasal 1 angka 8 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 9 tahun 1999 Tentang Tata

⁶ Ibid h89, mengutip Soedikno Mertokusumo, Hukum dan Politik Agraria, Universitas Terbuka, Karunia, Jakarta, 1988.

⁷ Ibid h.63

Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan yang dimaksud dengan pemberian hak atas tanah adalah penetapan pemerintah yang memberikan :

1. Suatu hak atas tanah Negara, hak yang dapat diperoleh berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai.
2. Perpanjangan jangka waktu, yaitu perpanjangan jangka waktu untuk hak atas tanah yang memiliki jangka waktu seperti : Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak pakai baik atas tanah Negara maupun atas tanah hak pengelolaan.
3. Pembaharuan hak, yaitu terhadap hak yang habis jangka waktunya dan tidak dapat di perpanjang lagi.
4. Pemberian hak diatas tanah hak pengelolan, berupa Hak Guna Bangunan diatas tanah hak pengelolaan dan hak pakai atas tanah hak pengelolaan.

5.3.2. Penegasan Konversi

Untuk pengertian konversi tidak diberikan oleh UUPA, tetapi berdasarkan ketentuan konversi yang terdapat pada bagian kedua dari UUPA dapat disimpulkan bahwa konversi adalah pengaturan terhadap penyesuaian untuk hak-hak lama sebelum berlakunya UUPA untuk masuk kedalam system UUPA.

5.3.3. Pengakuan dan Penegasan Hak

Sebelum diundangkannya UUPA hak atas tanah di Indonesia berlaku 2 jenis hak atas tanah yaitu :

1. Hak atas tanah yang tunduk pada Hukum Barat, yaitu hak yang berlaku untuk golongan eropa seperti Hak eigendom, Hak postal, Hak Erfpacht.
2. Hak atas tanah yang tunduk pada Hukum Adat, yaitu hak yang berlaku untuk golongan Bumiputra seperti Hak yasan, Hak gogolan, hak tanah bengkok, dll.

Dan semenjak berlakunya UUPA hak atas tanah yang tunduk pada hukum barat dan hukum adat di ubah menjadi hak atas tanah yang tunduk pada UUPA, dimaman menurut A.P. Parlindungan konversi adalah penyesuaian hak-hak atas tanah yang pernah tunduk pada system hukum yang lama untuk masuk dalam system hukum yang baru⁸

5.3.4. Peralihan Hak atas tanah

UUPA, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan untuk Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bnagunan, dan Hak Pakai atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, tetapi tidak memberikan pengertian tentang apa yang dimaksud beralih dan dialihkan, sedangkan menurut Boedi Harsono :

1. Beralih, merujuk pada berpindahnya hak atas tanah kepada pihak lain karena pemegang haknya meninggal dunia disebut juga karena peristiwa hukum

⁸ A.P. Parlindungan, *Konversi Hak-hak atas tanah*, Mandar Maju, Bandung, 1990, hal 50

2. Dialihkan, merujuk pada berpindahnya hak atas tanah kepada pihak lain karena dilakukan dengan sengaja atau karena perbuatan hukum berupa jual-beli, tukar-menukar, hibah.

5.3.5. Pemberian hak atas tanah diatas tanah hak milik

Merupakan hak atas tanah yang dapat diperoleh melalui pemberian hak yang berasal dari hak milik, yang diatur dalam pasal (24) PP No 40 tahun 1996 dimana menentukan bahwa Hak Guna Bangunan dapat diberikan diatas Hak milik oleh pemegang hak milik atas tanah melalui akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan yang diatur oleh pasal (44) PP No 40 tahun 1996 dimana yang intinya sama seperti pasal (24) PP No 40 tahun 1996 bahwa diatas Hak Milik dapat diberikan Hak Pakai.

5.4. Notaris sebagai Pejabat Umum

Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disingkat UUNJN) menentukan bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Definisi notaris sebagaimana di atas menurut Komar Andasmita unsur-unsurnya terdiri atas:

1. Notaris itu adalah pejabat umum;
2. Yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik;

3. Mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh sesuatu peraturan umum atau dikehendaki oleh yang berkepentingan agar dinyatakan dalam suatu akta otentik;
4. Menjamin kepastian tanggalnya;
5. Memberikan grosse, salinan dan kutipannya;
6. Kesemuanya itu jika (sebegitu jauh) pembuatan akta-akta itu oleh peraturan umum tidak pula ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat umum lainnya.⁹

Notaris adalah pejabat umum, yang berarti notaris adalah pejabat yang mempunyai tugas yang bertalian dengan kepentingan publik. Pejabat umum diartikan sebagai pejabat yang diserahi tugas untuk membuat akta otentik yang melayani kepentingan publik, dan dikualifikasi seperti itu diberikan kepada notaris. Meskipun notaris sebagai pejabat umum atau publik, notaris bukan pegawai menurut undang-undang/peraturan-peraturan pegawai negeri, ia tidak menerima gaji, tetapi menerima honorarium dari cliennya berdasarkan peraturan.¹⁰

Notaris berwenang membuat akta otentik, kecuali undang-undang menentukan pejabat lain juga mempunyai wewenang tetapi wewenang tersebut sifatnya adalah khusus, sehingga penggunaan perkataan satu-satunya dimaksudkan untuk memberikan penegasan, bahwa notaris adalah satu-satunya

⁹ Komar Andasasmita, *Notaris 1*, Sumur Bandung, Jakarta, 1981, h. 45

¹⁰ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, 2008, h. 11.

yang mempunyai wewenang umum itu, tidak turut para pejabat lainnya. Semua pejabat lainnya hanya mempunyai wewenang tertentu artinya wewenangnya tidak meliputi lebih dari pada pembuatan akta otentik yang secara tegas ditugaskan kepadanya oleh undang-undang. Notaris merupakan pejabat umum yang mempunyai wewenang

5.5. Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta

5.5.1. Kewenangan Umum Notaris

Kewenangan umum Notaris terdapat pada pasal 15 ayat (1) UUJN bahwa 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 dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

5.5.2. Kewenangan Khusus Notaris

Sedangkan untuk kewenangan khusus dari notaries diatur pada pasal 15 ayat (2) UUJN yaitu :

1. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
2. membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
3. membuat kopi dari asli 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;
7. membuat Akta risalah lelang.

5.5.3. Kewenangan Yang Akan Ditentukan Kemudian

Berdasarkan pasal 15 ayat (3) UUJN bahwa notaris mempunyai kewenangan lain yang akan diatur dalam peraturan perundang-undangan, diaman menurut Habib Adjie dilihat berdasarkan ketentuan tetangan pengertian peraturan perundang-undangan menurut Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang dimaksud peraturan perundang-undangan adalah semua peraturan yang bersifat mengikat secara umum yang dikeluarkan oleh Badan Perwakilan Rakyat bersama Pemerintah baik di tingkat Pusat maupun di tingkat daerah, serta semua keputusan badan dan pejabat tata usaha Negara, baik di tingkat pusat ,aupun di tingkat daerah yang juga bersifat mengikat secara umum begitu juga dalam pasal 1 angka 2 Undang-undang Nomor 10 tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan dimana Peraturan Perundang-undangan adalah peraturan tertulis yang dibentuk oleh lembaga Negara atau pejabat yang berwenang dan mengikat secara umum, dapat disimpulkan bahwa kewenangan notaris yang akan ditentukan kemudian tersebut dalam peraturan perundang-undangan yang dibentuk oleh lembaga Negara (pemerintah bersama-sama Dewan Perwakilan Rakyat) atau pejabat Negara yang berwenang dan mengikat secara umum, dengan batasan seperti itu maka peraturan perundang-undangan yang dimaksud harus dalam bentuk undang-undang (bukan dibawah undang-undang)¹¹

¹¹ Habib Adjie, Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, PT. Refika Aditama, bandung, 2007, h 83

5.5.4. Bentuk Akta Notaris

5.5.4.1. Akta Relas atau Akta Berita Acara

Akta yang dibuat oleh (door) notaris atau yang dinamakan akta relaas atau akta berita acara yaitu akta yang menguraikan secara otentik mengenai suatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan serta dialaminya sendiri oleh notaris saat menjalankan jabatannya, sebagai contoh, relaas akta misalnya berita acara rapat para pemegang saham perseroan terbatas, berita acara undian berhadiah dan sebagainya.

5.5.4.2. Akta Para Pihak atau Akta Partij

Akta yang dibuat di hadapan notaris atau yang dinamai akta para pihak, yaitu akta yang dibuat oleh notaris berdasarkan apa yang diterangkan para pihak kepada notaris dalam melaksanakan jabatannya dimana para pihak ingin agar keterangan atau perbuatan tersebut dikostatir oleh notaris di dalam suatu akta otentik, sebagai contoh, partij akta misalnya perjanjian hibah, jual beli, tukar menukar dan sebagainya.

6. Metode Penelitian

Sebagaimana yang diketahui bahwa Ilmu Hukum mengenal dua jenis penelitian, yaitu penelitian hukum normatif dan penelitian hukum empiris. Menurut Peter Mahmud Marzuki bahwa penelitian hukum normatif adalah suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun

doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi¹². Dan menurut Mukti Fajar dan Yulianto Achmad penelitian hukum sosiologis atau empiris, yang mencakup, penelitian terhadap identifikasi hukum dan penelitian terhadap efektifitas hukum”.¹³

6.1. Tipe Penelitian

Penelitian ini adalah Penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan karena sumber yang diteliti adalah bahan pustaka¹⁴, dimana menurut Peter Mahmud marzuki penelitian hukum merupakan suatu kegiatan *know-how* bukan sekedar *know-about* dalam ilmu hukum, penelitian hukum dilakukan untuk memecahkan isu hukum yang dihadapi¹⁵

6.2. Pendekatan Masalah

Untuk mendapatkan informasi dari isu hukum yang akan dicoba untuk dijawab, penelitian ini menggunakan pendekatan undang-undang (*statute approach*) yaitu dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang

¹² Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi 1, Cetakan ke-6, Kencana, Jakarta, 2010, h. 35

¹³ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum. Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010, h 153

¹⁴ Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, h.1

¹⁵ Loc it, h. 83.

bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang ditangani,¹⁶ untuk dapat memperoleh informasi yang lebih banyak selain menggunakan pendekatan undang-undang juga menggunakan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) yaitu pandangan-pandangan sarjana ataupun doktrin-doktrin hukum,¹⁷ dan karena yang menjadi telaah adalah isu hukum pada kasus yang telah menjadi putusan pengadilan maka juga menggunakan pendekatan kasus (*case approach*).

6.3. Bahan Hukum

Dalam penelitian hukum normatif tidak mengenal data, karena yang menjadi sumber dari penelitian hukum normatif diperoleh dari kepustakaan, yang pada penelitian umum dikenal sebagai bahan hukum, dan pada penelitian ini yang menjadi sumber dibedakan menjadi dua yaitu:

1. Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas. Bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim, dan dalam penelitian ini adalah :
 - a. Undang-undang No 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Hukum Agraria
 - b. Undang-undang No 30 Tahun 2004 Tentang Peraturan Jabatan Notaris
 - c. Undang-undang No 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-undang No 30 Tahun 2004 Tentang Peraturan Jabatan Notaris.

¹⁶ *Ibid.*, h. 133

¹⁷ *Ibid.*, h. 138.

- d. Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo No 171/Pdt.G/2013/PN.Sda
2. Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang sifatnya membantu atau menunjang bahan hukum primer agar mejadi lebih jelas, yang meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.¹⁸ dan bahan hukum sekunder dalam penelitian ini adalah publikasi-publikasi buku tentang hukum agraria di Indonesia dan tentang Notaris yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi.

6.4. Prosedur Pengumpulan dan Analisis Bahan Hukum

Pengumpulan bahan hukum baik bahan hukum primer dan sekunder dalam penelitian ini menggunakan metode sistematis (system kartu) yaitu setelah diperolehnya semua bahan hukum, kemudian dipilah-pilah dan dicatat hanya yang berhubungan dengan masalah yang di teliti, sistem kartu yang digunakan adalah kartu kutipan, yaitu mengutip sumber bahan hukum yang digunakan yang berisi pendapat atau hal-hal yang penting yang berhubungan dengan permasalahan, nama pengarang, judul buku, dan halaman. setelah semua bahan hukum terkumpul dilakukan inventaris untuk dikelompokan sesuai dengan jenis dan sifatnya agar mudah dalam menganalisa.

Untuk pengolahan bahan hukum dalam penelitian diawali dengan pemeriksaan bahan hukum yang sudah terkumpul dan diberikan kode untuk mengklasifikasikan bahan-bahan hukum tadi agar mempermudah dalam analisa,

¹⁸ *Ibid.*, h. 181.

¹⁸ *Ibid.*, h. 141.

selanjutnya bahan hukum yang sudah di beri kode di masukan kedalam table sehingga lebih teratur, berurutan dan mudah dipahami.

Untuk menemukan jawab dari isu hukum atau permasalahan dilakukan analisa terhadap bahan hukum yang sudah dikumpulkan dengan cara interpretasi secara sistematis pada system hokum yang berlaku dari tingkat paling atas sampai paling bawah dari peraturan perundang-undangan, dan agar tidak terjadi penafsiran yang berbeda-beda terhadap makna dari ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam peraturan dengan menggunakan interpretasi garmantik diuraikan menurut bahasa sehari-hari.

Proses yang terakhir adalah menuangkan semua bahan hukum yang telah diolah dalam bentuk pembahasan permasalahan dan kesimpulan.

7. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan ini dibagi dalam 4 (empat) bab, dan masing-masing bab terdiri atas sub-sub bab sebagai berikut:

Pertama-tama Bab I adalah pendahuluan, yang berisi gambaran umum permasalahan yang dibahas dan kemudian . Sub babnya terdiri dari latar belakang dan rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, landasan teori, metode penelitian dan sistematika penulisan.

Kemudian Bab II memuat pembahasan mengenai macam-macam hak atas tanah yang dapat diperoleh perusahaan, tata cara perolehan tanah dan cara Permohonan hak atas tanah, dari pembahasan tersebut dapat mengambil

kesimpulan mengenai hak prioritas dalam mengajukan permohonan hak atas tanah yang diperoleh dari pembebasan tanah dapat dialihkan

Selanjutnya Bab III, memuat pembahasan yang difokuskan pada segi Aktanya yaitu mengenai Akta Penyerahan Hak atas Tanah sebagai Bukti Perolehan Tanah, Kekuatan Hukum dari Akta Penyerahan Hak atas Tanah, dan Keabsahan Peta Bidang Tanah yang berdasarkan Akta Penyerahan Hak atas Tanah tanpa adanya minuta, dan berdasarkan pembahasan akan dapat mengambil kesimpulan mengenai status Peta Bidang Tanah

Bab IV Penutup. Bab ini disajikan pada akhir uraian dan pembahasan, yang berisi kesimpulan sebagai jawaban dari permasalahan dan saran sebagai alternatif pemecahan masalah.

