

BAB III
PERAN NOTARIS DALAM PELEPASAN HAK ATAS TANAH
DIKARENAKAN PENGADAAN TANAH BAGI KEPENTINGAN
UMUM

Peran Notaris sangat lah penting dalam melaksanakan jabatannya membantu sebagian tugas pemerintah di bidang keperdataan di dalam lingkungan masyarakat. Pengertian Notaris sesuai Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN-P) disebutkan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. seorang Notaris memang pejabat umum yang diberi kewenangan guna membuat akta- akta otentik sejauh dalam pembuatan akta tersebut tidak ditentukan dan tidak dikhususkan bagi pejabat umum yang lainnya.

Dalam hal ini Pembuatan akta otentik diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka guna menciptakan adanya suatu kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi pihak- pihak yang berkepentingan. Selain itu akta otentik yang telah dibuat oleh atau dihadapan Notaris, bukan hanya saja karena diharuskan oleh peraturan perundang-undanganakan tetapi juga dikarenakan dikehendaki oleh para pihak yang berkepentingan guna memastikan hak serta kewajiban para pihak demi terciptanya suatu kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi semua pihak yang berkepentingan dan sekaligus bagi masyarakat secara menyeluruh.

3.1 Akta Otentik

Akta otentik adalah sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh serta mempunyai peranan penting didalam setiap hubungan hukum dalam setiap kehidupan masyarakat. Dalam hal berbagai hubungan bisnis, kegiatan bidang perbankan, pensertipikatan tanah, kegiatan sosial, dan lain-lain dengan kebutuhan akan adanya suatu pembuktian tertulis berupa akta otentik, seiring makin meningkat sejalan dengan berkembangnya waktu serta tuntutan akan kepastian hukum dalam berbagai hal hubungan perekonomian dan sosial pada tingkat nasional, regional maupun ditngkat global. Melalui akta otentik yang dapat menentukan secara jelas antara hak dan kewajiban, serta menjamin kepastian hukum dan juga sekaligus diharapkan pula dapat dihindari serta meminimalisir terjadinya suatu sengketa. Alat bukti tertulis tersebut berisi keterangan tentang suatu peristiwa hukum, serta keadaan atau hal-hal tertentu yang memuat tentang tanda-tanda yang dimaksudkan untuk menyampaikan buah pikiran yang dapat dipergunakan sebagai pembuktian, apabila terjadi sengketa tersebut tidak dapat dihindarkan lagi, dalam proses penyelesaian sengketa tersebut akta otentik merupakan alat bukti tertulis yang dianggap kuat dan memberikan sumbangan nyata atas penyelesaian perkara secara murah dan cepat, dan tepat.

Pada hakikatnya akta memuat semua kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan oleh para pihak kepada Notaris. Namun Notaris juga mempunyai kewajiban untuk memastikan bahwa apa saja yang termuat dalam Akta benar dan sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak dari para pihak, yakni dengan cara membacakannya keseluruhan isi sehingga

menjadi jelas akan isi Akta, serta dapat memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap kaitan peraturan perundang-undangan yang terkait bagi semua para pihak penandatanganan akta. maka dengan demikian para pihak dapat menentukan sendiri dengan bebas untuk menyetujui ataupun tidak menyetujui atas isi Akta yang hendak ditandatanganinya.

Akta berisi keterangan, pengakuan, keputusan, dan sebagainya tentang peristiwa hukum yang sengaja dibuat serta disahkan oleh pejabat resmi / yang berwenang atau yang berhak, Akta adalah tulisan yang sengaja dibuat untuk dijadikan sebagai alat bukti tentang suatu peristiwa perbuatan, perjanjian maupun ketetapan dan ditandatanganinya. Didalam proses pelepasan hak atas tanah dikarenakan pengadaan tanah bagi kepentingan umum peran notaris sangat lah penting guna pembuktian di muka pengadilan jika pihak yang melepaskan hak menyangkal terjadinya perbuatan hukum pelepasan hak tersebut, sehingga mencegah adanya wanprestasi penyerahan hak atas tanah kepada pihak yang memerlukan tanah. Jadi terdapat 2 (dua) unsur terpenting untuk dapat mengatakan bahwa suatu tulisan dimaksud adalah merupakan suatu akta yaitu sengaja dibuat guna dijadikan sebagai alat bukti dan ditandatanganinya akta itu sendiri terdiri dari:

1. Akta otentik.

Akta otentik dimaksud adalah akta yang sengaja dibuat oleh di hadapan pejabat yang berwenang berdasarkan ketentuan undang-undang sehingga Akta otentik merupakan salah satu alat bukti yang mengikat dan sempurna, Mengikat artinya apa yang tercantum dalam akta tersebut dianggap sebagai sesuatu yang benar sepanjang ketidakbenarannya tidak dapat dibuktikan, sempurna artinya akta

dianggap cukup dan sempurna untuk membuktikan dengan diri sendiri tanpa perlu alat-alat bukti lain. akta yang memiliki kekuatan sama dengan keputusan pengadilan sehingga bukan karena penetapan undang-undang akan tetapi karena dibuat oleh-atau di hadapan seorang pejabat umum, Pejabat yang berwenang merupakan tempat pejabat yang telah diberikan hak dan kekuasaan dalam hal membuat akta - akta . Adapun Pejabat yang berwenang membuat akta adalah Notaris, PPAT, Pejabat Lelang, Pengadilan dan lain-lain, maka ada 3 (tiga) unsur akta autentik yang meliputi:

- a. Dibuat dalam bentuk tertentu.
- b. Di hadapan pejabat yang berwenang.
- c. Tempat dibuatnya akta.

Dalam KUH Perdata menyatakan bahwa suatu akta yang karena tidak kuasa atau tidak cakupnya pegawai yang termaksud di atas atau karena sesuatu cacat dalam bentuknya, maka tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik akan tetapi mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan jika ia ditandatangani oleh para pihak. Jika membicarakan secara garis besar landasan hukum notaris sebagai landasan berpijak dan harus didukung oleh pendapat hukum para ahli, pakar yang berkompeten yang mengemukakan pendapatnya sebagai sumber hukum akta otentik adalah salah satu alat pembuktian tulisan di dalam bentuk penulisannya telah ditentukan oleh undang-undang, karena dibuat oleh dan atau di hadapan pejabat/pegawai umum yang memiliki kewenangan untuk itu ditempat dimana akta itu dibuatnya, sebagaimana isi ketentuan Pasal 1867 dan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Kata otentik dalam Pasal tersebut menyatakan

pembuktian dengan tulisan dilakukan tulisan-tulisan otentik, serta didalam hukum Perdata suatu akta otentik disebutkan bahwa suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, serta dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa serta tempat di mana aktanya dibuatnya.

Adapun dalam KUHPerdara yang dimaksud dengan akta autentik ialah Suatu akta yang dibuat dalam bentuk serta yang ditentukan oleh Undang-undang dan atau dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu ditempat akta dibuat (Pasal 1868). Dengan demikian, suatu akta autentik haruslah dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat yang berwenang. Akan tetapi, apabila yg membuatnya adalah pejabat yang tidak cakap, tidak berwenang, atau bentuknya cacat, maka akta tersebut tidak sah atau tidak memenuhi syarat formil sebagai akta yang autentik, akta yang demikian hanya mempunyai nilai kekuatan sebagai akta di bawah tangan.⁶¹ Sebagaimana tercantum dalam KUHPerdara Pasal 1869 yang disebutkan bahwa, Suatu akta yang tidak dapat dikategorikan sebagai akta otentik, baik dalam hal karena tidak berwenang atau karena tidak cakupnya pejabat umum tersebut yang bersangkutan maupun dikarenakan cacat dalam bentuknya, sehingga hanya mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan bila ditandatangani oleh para pihak.

Arti akta otentik adalah mempunyai kekuatan dan pembuktian yang sempurna, dapat pula ditentukan bahwa siapa pun terikat dengan akta tersebut, sepanjang tidak bisa dibuktikan berdasarkan pada suatu putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hokum tetap. Maka harus dibuktikan ketidakabsahan dari

⁶¹ Neng Yani Nurhayani, Yahya Harahab, *Hukum Acara Perdata*,(CV. Pustaka setia)2015, hlm.148

aspek lahiriah, formal, material. Apabila perbuatan hukum yang wajib dilakukan dalam bentuk formal tertentu yang diharuskan dan didasarkan oleh undang-undang tidak dipatuhi, maka akan berakibat bahwa perbuatan hukum tersebut dapat batal demi hukum. Formalitas-formalitas proses akta merupakan bagian tidak terpisahkan akta autentik.

Dasar hukum dan pengertian akta otentik yang tertuang dalam Ps. 1868 KUH Perdata Suatu akta yang di dalam bentuk yang telah ditentukan undang-undang, dibuat oleh dan atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat di mana akta itu dibuatnya serta tidak dipenuhi salah satu syarat tersebut maka dapat mengakibatkan akta- akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian saja seperti akta yang telah dibuat di bawah tangan apabila ditandatangani oleh para pihak sesuai ketentuan KUH Perdata.

2. Akta di Bawah tangan

Akta di bawah tangan dimaksud merupakan akta yang di buat sendiri tanpa dihadapan pejabat umum, namun akta dianggap sempurna selama diakui oleh para pihak namun tidak mengikat terhadap pihak ketiga. Akta di bawah tangan ialah akta yang dengan sengaja dibuat guna pembuktian oleh para pihak dengan tanpa bantuan dari seorang pejabat umum yang berwenang. Jadi hanya semata-mata dibuat antara para pihak yang berkepentingan saja.⁶² yang di anggap sempurna sepanjang tanda tangan yang ada di dalamnya juga diakui oleh pihak-pihak yang berkepentingan, namun tidak mengikat bagi pihak ketiga.

⁶² Neng Yani Nurhayani, Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata*,(CV. Pustaka setia)2015, hlm.148

Adapun Akta dibawah tangan yaitu⁶³:

1. Akta yang sengaja dibuat tidak di hadapan pejabat yang berwenang berdasarkan ketentuan perundang-undangan.
2. Akta yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak hanya yang membuatnya.
3. Selama suatu akta di bawah tangan tersebut tidak disangkal oleh para pihak, maka berarti masih memperoleh kekuatan pembuktian yang sama halnya dengan suatu akta otentik.
4. Apabila terdapat pihak yang menyangkal kebenaran atas akta tersebut, maka pihak yang telah membuat akta di bawah tangan yang harus dapat membuktikan ketidakbenaran.

Sanksi ini dapat berupa penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga merupakan akibat yang akan diterima Notaris atas tuntutan para pihak jika akta yang bersangkutan hanyalah mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan saja atau akta menjadi batal demi hukum.

Akta yang mempunyai pembuktian yang sempurna, karena terdapat dan dianggap telah melanggar ketentuan tertentu, maka akan terdegradasi secara nilai pembuktiannya dan hanya menjadi mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan saja. Kedudukan akta Notaris yang kemudian hanya mempunyai kekuatan pembuktian sbagai akta di bawah tangan yang merupakan penilaian atas suatu alat bukti. Suatu akta di bawah tangan nilai pembuktiannya tetaplah mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sepanjang semua pihak

⁶³ Dr. Sulhan,S.Pd,S.H.,M.si,M.Kn, Irwansyah Lubis,SE,SH,M.Si, Anhar Shanel, S.H., *Profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, (Mitra Wacana Media) 2018, hlm. 31

mengakuinya. Jika ternyata para pihak mengakui akta yang melanggar ketentuan-ketentuan tertentu yang tersebut dalam Ps. 84 UUJN, menyatakan bahwa akta yang bersangkutan tetaplah mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat bagi para pihak.⁶⁴

Dengan demikian dalam menentukan suatu akta dikatakan terdegradasi menjadi kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan hal tersebut berada dalam ruang lingkup penilaian suatu alat bukti. Apabila kita lihat dari segi fungsinya maka akta sebagai alat bukti, akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang lebih sempurna, bukti cukup sebagai dasar pemutus perkara yaitu akta otentik dianggap benar adanya dan pihak yang membantah dibebani untuk membuktikan kebenaran atas bantahannya tersebut.⁶⁵

Prof.Subekti menyatakan dalam hal ini bahwa membuktikan adalah meyakinkan pada hakim tentang kebenaran yang berdasarkan pada dalil-dalil yang dikemukakan didalam suatu persengketaan, adapun Pembuktian sangat diperlukan dalam suatu perkara yang mengadili pada suatu sengketa yaitu di muka pengadilan (*iuridicto contentiosa*) ataupun di dalam perkara-perkara permohonan yang dapat menghasilkan suatu penetapan (*iuridicto voluntair*), sehingga Pengadilan tidak perlu memeriksa kebenaran atas isi dari akta tanah tersebut, atau tanggal ditandatanganinya akta dan demikian pula atas keabsahan dari tanda tangan dari para pihak- pihak, asalkan saja tidak dapat dibuktikan dengan adanya pemalsuan, penipuan, maupun lain-lain yang kemungkinan akta tanah tersebut

⁶⁴ Dr. Habib Adjie, SH,M.Hum., *Sanksi Perdata dan Administratif terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, (Penerbit PT. Refika Aditama, Bandung) 2009, hal 91

⁶⁵ Mochamad Dja'is dan RMJ Koosmargono, *Memahami dan Mengerti HIR*, Badan Penerbit UNDIP 2008, hlm. 157

dianggap dan dapat dinyatakan batal dan ataupun harus dinyatakan batal.⁶⁶ Pembuktian menjadi sangat penting karena pada tahapan ini seorang hakim sebagai pengambil putusan dapat melihat dan menganalisis tentang kebenaran dalil-dalil yang diajukan para pihak dalam Pengadilan sehingga dapat dicapai keadilan bagi semua pihak yang berperkara.

Jadi dapat disimpulkan akta dibuat oleh Notaris berdasarkan kewenangannya yaitu membuat akta-akta otentik sebagai salah satu alat bukti bahwa telah dilakukannya pelepasan hak atas tanah, akta telah dibuat sesuai tata cara dan prosedur yang benar yaitu memenuhi syarat materiil dan syarat formil sehingga tidak ada kekurangan atau cacat yuridis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Tata cara terbitnya akta Notaris sebagai akta otentik sangatlah menentukan Apabila pihak yang berkepentingan dapat membuktikan adanya cacat dalam bentuknya karena adanya kesalahan atau ketidaksesuaian dalam tata cara pembuatannya maka bukan saja akan mengakibatkan timbulnya risiko bagi kepastian hak yang timbul atau yang tercatat atas dasar akta tersebut, tetapi juga akan menempatkan Notaris sebagai pihak yang akan dimintai pertanggungjawaban. Salah satu akta Otentik yang dibuat di hadapan Notaris dalam pelepasan hak atas tanah dikarenakan pengadaan tanah bagi kepentingan umum adalah melalui Akta Pelepasan Hak.

3.2. Akta Pelepasan Hak

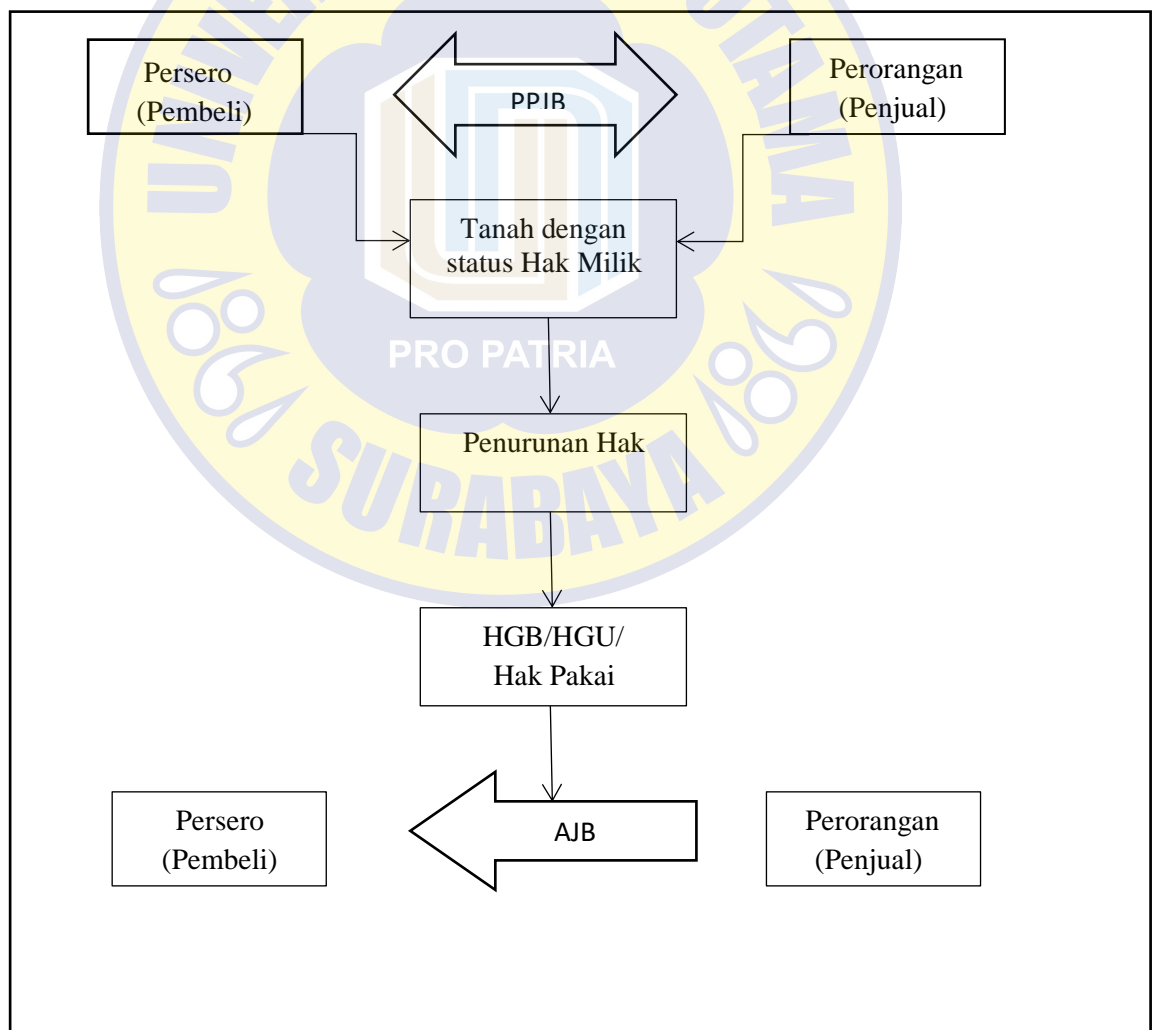
Pada umumnya tata cara perolehan tanah bagi Badan Hukum dapat dilakukan dengan cara pemindahan hak yaitu melalui proses penurunan hak

⁶⁶ A.A Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999. Hlm.57

kemudian dilakukan peralihan hak atas tanahnya yang sudah sesuai dengan hak yang dibutuhkan oleh perusahaan, atau dengan cara penyerahan atau pelepasan hak atas tanah kepada negara sehingga tanah tersebut berubah status menjadi tanah negara yang kemudian dengan berdasarkan pada kesepakatan sebelumnya bahwa tanah tersebut dimohonkan oleh perusahaan.

Secara umum berikut 2 (dua) metode Perolehan Hak yang dapat dilakukan, yakni:

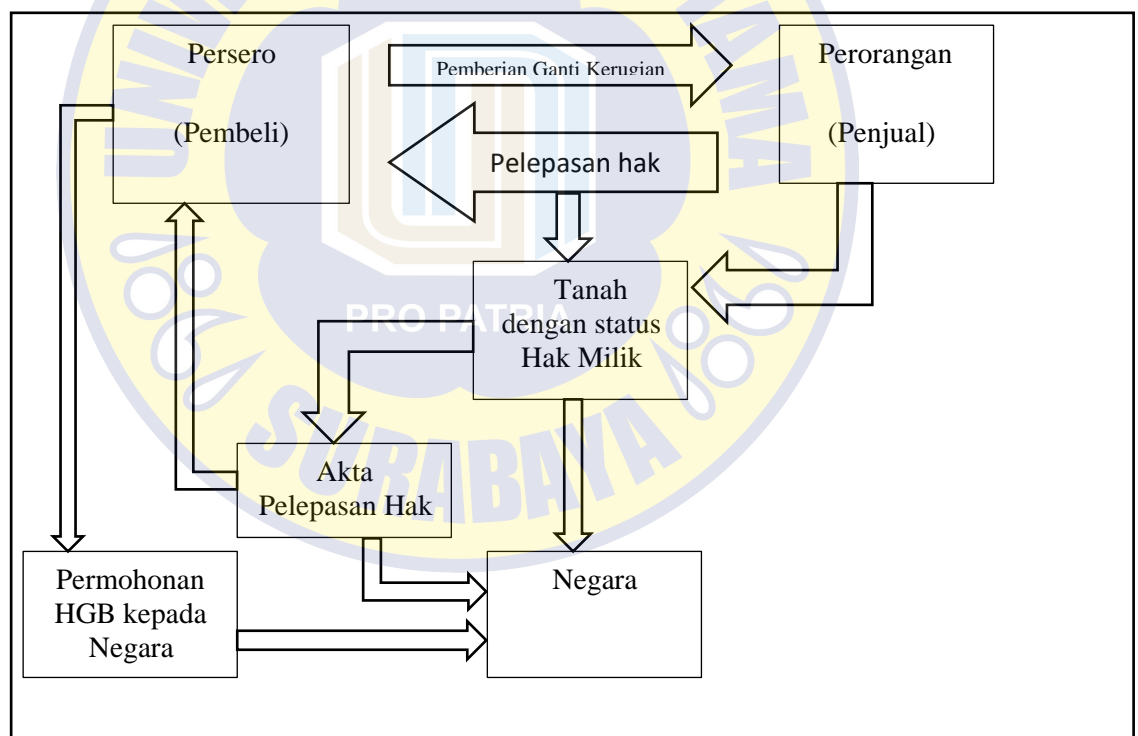
1. Metode Penurunan Hak.



Gambar 1. Metode Penurunan Hak

Pada metode ini, penjual menurunkan peringkat haknya dari Hak Milik menjadi HGB/HGU/Hak Pakai. Dengan cara ini pembeli cukup mengajukan ke Kantor Pertanahan setempat untuk menurunkan peringkat hak atas tanah. Sebagai ikatan antara penjual dan pembeli maka dibuatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di hadapan Notaris. Setelah status tanah berubah menjadi tanah yang dikehendaki oleh Persero, maka dibuat lah Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT.

2. Metode Pelepasan Hak



Gambar 2 Metode Pelepasan Hak

Hak milik atas tanah dapat hapus dan kembali menjadi tanah negara dengan beberapa sebab menurut Pasal 27 UUPA, yaitu hak milik hapus apabila:

- 1) Tanahnya jatuh kepada Negara. Hal tersebut terjadi karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18, penyerahan dengan sukarela oleh pemegangnya, ditelantarkan, dan karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2).
- 2) Tanahnya musnah.

Dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 131 ayat (3) huruf a menyatakan hapusnya hak atas tanah dibuktikan dengan akta notaris, atau surat keterangan yang dibuat di depan dan disaksikan oleh Camat setempat atau, surat keterangan yang dibuat di depan dan disaksikan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Hapusnya hak atas tanah salah satunya diserahkan secara sukarela dengan pelepasan hak terkait tanah yang terkena pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Menurut UU Pengadaan Tanah pasal 1 angka 9 yang dimaksud pelepasan hak adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada negara melalui Lembaga Pertanahan. Dalam pelepasan hak milik ini pemilik hak atas tanah akan melepaskan haknya kepada negara terlebih dahulu dengan akta pelepasan hak yang dibuat di hadapan Notaris yang berwenang.

Dengan dibuatkannya akta pelepasan hak ini maka membawa akibat hukum sebagai berikut:

- 3) Penjual sudah melepaskan hak atas tanah tersebut ke negara, yang dengan otomatis status tanah tersebut menjadi tanah negara.

- 4) Pembeli memiliki hak *preference* untuk mengajukan permohonan hak kepada negara atas tanah tersebut.

Setelah tanah dilepaskan menjadi tanah negara, pembeli harus mengajukan permohonan hak atas tanah dengan status tanah yang dimaksud yaitu Hak Guna Bangunan atau Hak lain yang diinginkan.

3.3. Peran Notaris Dalam Pelepasan Hak terkait Putusan Mahkamah Agung Nomor: 3187 K/Pdt/2016

PT. Angkasa Pura I sebagai pihak Termohon yang memenangkan gugatan dalam Putusan MA No.3187/1/Pdt/2016 dapat melakukan proses pelepasan hak setelah adanya putusan pengadilan dari Mahkamah Agung. Berdasarkan UU Pengadaan Tanah pasal 41 ayat (1) setelah adanya putusan pengadilan dari Mahkamah Agung, ganti kerugian dapat diberikan kepada pihak yang berhak (Kasringah) berdasarkan hasil penilaian dari putusan pengadilan.

Kasringah tidak dapat menolak hasil putusan MA karena sifat putusan MA yang memutus pertama dan terakhir semua sengketa pengadilan untuk menguji peraturan perundang-undangan di bawah Undang-Undang terhadap Undang-Undang sehingga bersifat putusan pengadilan yang sudah tetap dan terakhir berdasarkan pasal 31 dan pasal 33 Undang-Undang Mahkamah Agung nomor 14 tahun 1985 yang telah diubah pertama kali dengan Undang-Undang Nomor 5 tahun 2004 dan kedua kali dengan Undang-Undang Nomor 3 tahun 2009.

Berdasarkan pasal 41 ayat (2) UU Pengadaan Tanah, kasringah setelah menerima ganti kerugian wajib melakukan pelepasan hak dan menyerahkan bukti

penguasaan atau kepemilikan tanahnya yakni SHM 00760 dan 00760 kepada PT. Angkasa Pura 1 melalui Badan Pertanahan Negara wilayah Yogyakarta.

Disinilah peran Notaris yakni membuat Akta Pelepasan hak bagi para pihak yakni Angkasa Pura 1 sebagai pihak yang memerlukan tanah dan Kasringah sebagai pihak yang melepaskan tanahnya. Proses Pelepasan Hak dilakukan PT. Angkasa Pura 1 dengan membuat akta pelepasan hak dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Notaris. Akibat dari Pelepasan Hak tersebut maka dengan otomatis status tanah tersebut menjadi tanah negara. Kemudian PT. Angkasa Pura 1 memiliki *hak preference* untuk mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan kepada negara atas tanah tersebut untuk segera dilakukan pendaftaran tanah kepada lembaga pertanahan setempat.

