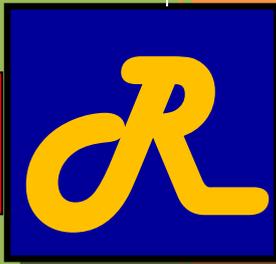


ISSN : 2086 – 809X



Volume: 5 Issue: 2 November 2016

REPERTORIUM

Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan



Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya



Pengurus Daerah Ikatan Notaris Indonesia (INI)
Kota Palembang

| | | | | | |
|-------------|-------------|------------|------------------|----------------------------|--------------------|
| REPERTORIUM | Volume 5 | Issue 2 | Halaman 1-109 | Palembang November 2016 | ISSN: 2086-809X |
|-------------|-------------|------------|------------------|----------------------------|--------------------|

Volume: 1 Issue: 2, November 2016



REPERTORIUM

Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan

| | | | | | |
|-------------|-------------|------------|----------------|----------------------------|--------------------|
| REPERTORIUM | Volume 5 | Issue 2 | Halaman 109 | Palembang November 2016 | ISSN: 2086-809X |
|-------------|-------------|------------|----------------|----------------------------|--------------------|



Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya



Pengurus Daerah Ikatan Notaris Indonesia (INI)
Kota Palembang



DEWAN REDAKSI

REPERTORIUM
Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan
ISSN: 2086-809X



**Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya
dan
Pengurus Daerah Ikatan Notaris Indonesia (INI) Kota Palembang
Ikatan Alumni (IKA) Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**

Keputusan Dekan FH Universitas Sriwijaya Nomor: 001/SK-FH/2009 Tanggal: 11 Januari 2010

Pembina:

Prof. Amzulian Rifai, S.H., LL.M., Ph.D. (Dekan FH Universitas Sriwijaya).

Penanggung Jawab Umum:

Saut P. Panjaitan, S.H., M.Hum. (Ketua P.S. M.Kn FH Universitas Sriwijaya).

Ketua Penyunting:

Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H., M.Hum.

Sekretaris Penyunting:

Mada Apriandi Zuhir, S.H., MCL.

Penyunting Ahli:

Prof. Dr. Joni Emirzon, S.H., M.Hum. (Koordinator/FH Universitas Sriwijaya).
Prof. Dr. Sri Rezeki Hartono, S.H. (Mitra Bestari/FH Universitas Diponegoro).
Prof. Dr. Veronica Komalawati, S.H., M.H. (Mitra Bestari/FH Universitas Padjadjaran).
Prof. Dr. Sugito, S.H., M.H. (Mitra Bestari/FH Universitas Gadjah Mada).
Prof. Dr. Bismar Nasution, S.H., M.H. (Mitra Bestari/FH Universitas Sumatera Utara).

Penyunting Pelaksana:

Dr. Happy Warsito, S.H., M.Sc., H. Amrullah Arpan, S.H., S.U., Dr. Firman Muntaqo, S.H., M.Hum.,
Notaris H. Kms. Abdullah Hamid, S.H., Sp.N., M.H.,
Notaris H. Achmad Syarifudin, S.H., Sp.N., Notaris Herman Andriansyah, S.H., Sp.N.

Administrasi dan Sirkulasi:

Tri Cahya Putri, S.Kom.
Widi Widodo

Redaksi/Tata Usaha:

Kampus FH Unsri Palembang, Telp./Fax. 0711-352034,
e-mail: repertorium_mkn_fhunsri@yahoo.co.id, Mobile: 0819.333.99726.
website : <http://www.notariat.fh.unsri.ac.id>

REPERTORIUM Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan, diterbitkan oleh Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, 2 (dua) kali dalam 1 (satu) tahun, pada bulan Mei dan Oktober, sebagai media komunikasi dan pengembangan ilmu. Redaksi menerima naskah artikel laporan penelitian dan artikel konseptual yang harus relevan dengan visi dan misi redaksi serta mengacu kepada Pedoman Sistematika dan Teknis Penulisan yang telah ditentukan. Redaksi berhak mengubah naskah sepanjang tidak mengubah substansi isinya.

PENGANTAR REDAKSI

Puji dan syukur kepada Allah SWT, Tuhan yang Maha Kuasa, karena berkat ridho-Nya jualah Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan “Repertorium” Volume : 5, Issue: 1, Mei 2016 ini telah dapat diterbitkan sesuai dengan harapan segenap *civitas academica* Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, Pengurus Ikatan Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya dan Pengurus Wilayah Ikatan Notaris Indonesia Sumatera Selatan.

Penamaan berkala, kelembagaan penerbit, penyuntingan, penampilan, gaya penulisan, substansi isi, keberkalaan dan kewajiban pasca terbit telah diupayakan sesuai dengan Pedoman Akreditasi Berkala Ilmiah yang diterbitkan oleh Direktorat Jenderal Pendidikan Tinggi Kementerian Pendidikan Nasional Republik Indonesia dan dinyatakan berlaku sejak 2 Oktober 2009 berdasarkan Peraturan Menteri Pendidikan Nasional Republik Indonesia Nomor 68 Tahun 2009.

Artikel ilmiah yang dimuat dalam Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan Repertorium Volume Perdana Nomor 2 ini, diklasifikasikan dan dikelompokkan berdasarkan topik dengan memperhatikan kepentingan pengembangan ilmu dan praktik hukum kenotariatan pada khususnya serta ilmu dan praktik hukum bisnis pada umumnya. Artikel Topik Utama menampilkan artikel-artikel hasil konversi Tesis mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Selanjutnya, Artikel Topik Lepas menyajikan Artikel-Artikel hasil penelitian dan artikel konseptual karya Tenaga Pengajar Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya dan Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, yaitu : Harmonisasi Hukum Investasi Bidang Perkebunan yang ditulis oleh Dr. Firman Muntaqo, S.H., M.Hum., Studi Hukum Atas Nasionalisasi Perusahaan Asing; Dasar Hukum Tindakan Nasionalisasi Untuk Mencapai Kepastian Hukum Penanaman Modal, yang ditulis oleh Mada Apriandi Zuhir, S.H., MCL., Antonius Suhadi AR, S.H., M.H., dan Herman Adriansyah, S.H., Sp.N.

Kemudian, khusus Artikel Ringkasan/Konversi Disertasi memuat artikel karya, Dr. Firman Muntaqo, S.H., M.Hum., Tenaga Pengajar Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya dan Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang berjudul : Harmonisasi Hukum Investasi Bidang Perkebunan.

Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan “Repertorium” volume kedua ini diakhiri oleh artikel khusus berbahasa Inggris (*English Corner*), yaitu : The Formation Of Arbitration Clause In International Contract, yang ditulis oleh *Meria Utama, S.H., LL.M.*

Akhirnya, Redaksi Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan “Repertorium” menyampaikan ucapan terima kasih kepada semua pihak yang telah berkontribusi dalam penerbitan Volume kedua ini. Tidak lupa pula, Redaksi mengharapkan kritik dan saran yang konstruktif dari para pembaca yang budiman guna meningkatkan kualitas Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan “Repertorium” ini untuk volume berikutnya. Selamat membaca.

DAFTAR ISI

| | |
|--|-----|
| DEWAN REDAKSI | ii |
| PENGANTAR REDAKSI | iii |
| DAFTAR ISI | iv |
| | |
| 1. Status Hukum Pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Dengan Sertifikasi Hak Guna Bangunan Yang Terbit Diatas Hak Pengelolaan Setelah Berakhirnya Hak Guna Bangunan <i>Desi Kurnia Lestari</i> | 1 |
| 2. Kekuatan Hukum Akta Otentik Notaris Tanpa Dihadiri Prnghadap (Studi Kasus Putusan Mpwn Nomor: 03/Pts/Mj.Pwn Provinsi Sumatera Selatan/VIII/2014 <i>Kartika</i> | 13 |
| 3. Efektivitas Harga Zona Nilai Tanah Pada Kantor Pertanahan Terhadap Nilai Transaksi Dalam Akta Jual Beli Tanah Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Kota Palembang <i>Heriyanto, Amzulian Rifai, Agus Trisaka</i> | 26 |
| 4. Pembagian Harta Waris Menurut Hukum Adat Dan Hukum Islam Di Kecamatan Cempaka Kabupaten Oku Timur <i>Julian Harrisal Djauhary, H. KN. Sofyan Hasan, H. Achmad Syarifudin</i> | 42 |
| 5. Berakhirnya Hak Guna Bangunan Yang Masih Menjadi Jaminan Kredit Ddengan Hak Tanggungan <i>Lismawati, Firman Muntaqo, Amin Mansur</i> | 61 |
| 6. Tanggung Jawab Hukum Notaris Terhadap Akta Yang Dibuatnya Setelah Berakhir Masa Jabatannya Di Tinjau Dari Pasal 65 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris <i>Rico Andriansyah, Joni Emirzon, Agus Trisaka</i> | 78 |
| 7. Peranan Notaris Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Verifikasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Di Kabupaten Banyuasin <i>Yudi Hardiawan</i> | 92 |
| | |
| PEDOMAN SISTEMATIKA DAN TEKNIK PENULISAN | 107 |

**STATUS HUKUM PEMEGANG HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH
SUSUN DENGAN SERTIFIKASI HAK GUNA BANGUNAN YANG
TERBIT DIATAS HAK PENGELOLAAN SETELAH BERAKHIRNYA
HAK GUNA BANGUNAN**

**Oleh:
DESI KURNIA LESTARI**

ABSTRACT: Government Regulation Number 24 of 1997 on Land Registration Article 1 (1) describes what is meant by the land registry is a series of activities undertaken by the government on an ongoing basis, continuous and regular covering the collection, management, accounting, and presentation as well as the maintenance of physical data and juridical data in the form of maps and lists, the plots and units of flats, including the provision of letters and proof of its right to the land areas of existing rights and property rights on apartment units that encumber. Based on the description in background the above, then that becomes a problem in this thesis is how the agreement between the Right of Ownership on Unit Flats with certificate of Right to buildings are rising on the Right Stewardship and How Legal Status Holder Properties is and role of Officer Deed Land (PPAT) in the manufacturing process deed Development and Stewardship agreements. Type of thesis research is a normative legal research.

Results of the research agreement between the Upper Unit Properties Flats with certificate of Right to buildings that rise over ownership rights Stewardship is a shared ownership flats and can not be owned individually, used and enjoyed together. Legal Status Holder Properties Top Unit Flats with certificate of Right to buildings that rise over management rights after the end of Right to buildings is after flats are built, then the Operator Construction make descriptions and Deed of Separation on each apartment unit and then by a second letter, Certificate issuance organizers pleaded Development Property Rights on Unit Flats on each apartment units in the building to the local Land Office. Role of Land Deed Officer (PPAT) must consider the rights to be obtained landlord so that no one harmed both consumers / occupant or PT. Pinang Jaya as a provider of Non-Residential Housing Unit.

Keywords: certificates, property, apartment units.

- **Pendahuluan**

A. Latar Belakang

Tanah dan bangunan merupakan hal yang penting bagi manusia dan menjadi lebih bernilai karena dapat beralih dari pemiliknya kepada pihak lain yang menginginkannya. Peralihan pemilikan tanah dan bangunan berhubungan erat dengan ketentuan hukum yang memberikan kepastian hak bagi seseorang yang memperoleh tanah dan bangunan. Untuk memberikan kepastian dan kekuatan hukum pemilikan tanah dan bangunan, setiap peralihan hak dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang mengatur setiap peralihan hak¹.

Setiap tanah dan bangunan yang dimiliki atau dibangun harus didaftarkan terlebih dahulu, sehingga tanah dan bangunan tersebut mampu memberikan kepastian bagi pemiliknya dan mempunyai kekuatan hukum. Dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 1 ayat (1) menguraikan yang dimaksud dengan pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang

tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat dan bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya².

Rumah susun sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Pasal 1 ayat (1) menjelaskan bahwa:

“Rumah Susun” adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertical dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian-bersama, benda-bersama dan tanah-bersama”³.

B. Permasalahan

1. Bagaimana perjanjian antara pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dengan Pemegang Sertifikat Hak Guna Bangunan yang terbit di atas Hak Pengelolaan Lahan?
2. Bagaimanakah Status Hukum Pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dengan Pemegang Sertifikat Hak Guna Bangunan

²*Ibid.*, hlm.8.

³ Pengertian Pasal 1 Ayat (1) Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, sama dengan Pengertian pada Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.

¹Mariot Pahala Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Teori dan Praktek*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm.7.

yang terbit di atas Hak Pengelolaan setelah berakhirnya Hak Guna Bangunan?

3. Bagaimana Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses pembuatan akta perjanjian Pembangunan dan Pengelolaan Lahan?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan-permasalahan tersebut, maka tujuan dari penelitian tesis ini ditujukan untuk :

1. Mengetahui dan menganalisis perjanjian antara pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang terbit atas Hak Pengelolaan Lahan.
2. Mengetahui Bagaimanakah Status Hukum Pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang terbit atas Hak Pengelolaan setelah berakhirnya Hak Guna Bangunan?
3. Mengetahu dan menjelaskan Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses pembuatan akta perjanjian Pembangunan dan Pengelolaan lahan.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian tesis ini diharapkan mampu memberikan manfaat, baik itu manfaat teoritis maupun manfaat praktis, yaitu berupa:

1. Manfaat teoritis, dapat memberikan sumbangan pemikiran baik berupa

pembendaharaan konsep, metode proposisi, ataupun pengembangan teori-teori dalam studi hukum dan masyarakat, terutama dalam penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi perkembangan ilmu hukum, khususnya Hukum Pertanahan dalam bidang Status Hak atas suatu bidang tanah.

2. Manfaat praktis, diharapkan dapat digunakan sebagai bahan masukan (*input*) bagi semua pihak, yaitu masyarakat pada umumnya dan pemerintah pada khususnya, mengenai status hukum pemegang hak milik atas satuan rumah susun yang terbit di atas Hak Guna Bangunan setelah berakhirnya Hak Pengelolaan Lahan.

E. Kerangka Teori

Teori berasal dari kata “*theoria*” dalam bahasa latin yang berarti “perenungan”, yang pada gilirannya berasal dari kata “*thea*” dalam bahasa Yunani yang secara hakiki menyiratkan sesuatu yang disebut realitas.⁴ Sebuah teori bukanlah sesuatu yang harus dijelaskan, tetapi sebagai sesuatu yang seolah – olah sudah dipahami maknanya.⁵ Menurut Soerjono Soekanto, dalam bukunya Pengantar Penelitian Hukum, mengatakan bahwa

⁴ Otje Salman dan Anthon F Sutanto, *Teori Hukum (mengingat, mengumpulkan, dan membuka kembali)*, Rrefika Aditama, Bandung, 2010, hlm.21

⁵ Ibid, hlm.19

“Kontinuitas perkembangan, juga sangat ditentukan oleh teori”.⁶

Teori sebagai kerangka berfikir peneliti dan bahan renungan, apakah itu sebagai inspirasi ataupun sebagai perbandingan. Sehingga ketika peneliti menangkap suatu fenomena teori digunakan untuk membantu dan memperkuat penjelasan peneliti. Teori memperkuat pendapat dan analisis yang dijelaskan oleh seorang peneliti.

1. Teori Kepastian Hukum

Menetapkan peraturan yang bersifat umum, rasa keadilan masyarakat harus sedikit dikorbankan, hal ini dimaksud untuk mendapat kepastian hukum⁷. Hukum diciptakan untuk memberikan kepastian perlindungan kepada subjek hukum yang lebih lemah kedudukan hukumnya.

Menurut Gustav Radbuch hukum memiliki tiga (3) aspek, yakni keadilan, finalitas dan kepastian⁸. Aspek keadilan menunjuk pada kesamaan hak dihadapan hukum. Aspek finalitas menunjuk pada tujuan keadilan yaitu memajukan kebaikan dalam hidup manusia. Aspek kepastian menunjuk pada jaminan bahwa hukum yang berisi keadilan dan norma-norma memajukan kebaikan, benar-benar berfungsi sebagai peraturan yang ditaati.

⁶ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986, hlm.6

⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2009, hlm 59

⁸ Bernard L. Tanya dkk, *Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*, Genta Publishing, Yogyakarta, 2010, hlm 129.

Teori kepastian hukum dalam penelitian tesis ini menjamin status hukum pemegang hak milik atas rumah susun setelah berakhirnya hak guna bangunan.

2. Teori Kepemilikan Benda

Menurut Subekti, suatu benda dapat digolongkan dalam golongan benda yang tidak bergerak (*onroerend*) maupun benda bergerak dikarenakan sifatnya, tujuan pemakaiannya, dan memang demikian ditentukan dalam undang-undang.⁹ Sedang menurut Frieda Husni Hasbullah, benda tidak bergerak dibagi dalam 3 (tiga) golongan dan benda bergerak ke dalam 2 (dua) golongan, yaitu:¹⁰

1. Benda Tidak Bergerak
 - Benda tidak bergerak karena sifatnya;
 - Benda tidak bergerak karena peruntukannya atau tujuan pemakaiannya; dan
 - Benda tidak bergerak karena ketentuan perundang-undangan.
2. Benda Bergerak
 - Benda bergerak karena sifatnya; dan
 - Benda bergerak karena ketentuan perundang-undangan.

⁹ Subekti, 2003, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Yogyakarta, hlm. 77.

¹⁰ Frieda Husni Hasbullah, 2005, *Hukum Kebendaan Perdata : Hak-Hak Yang Memberi Kenikmatan*, Ind-Hil-Co, Jakarta, hlm. 44-45.

F. Definisi Operasional

1. Status Hukum

Pengertian status adalah keadaan atau kedudukan (orang atau badan, dsb) dalam hubungan dengan masyarakat di sekelilingnya¹¹. Sedangkan menurut tata bahasa, hukum¹² adalah (1)peraturan atau adat yang secara resmi dianggap mengikat, yang dikukuhkan oleh penguasa atau pemerintah;(2) undang-undang, peraturan, dsb untuk mengatur pergaulan hidup masyarakat;(3) patokan (kaidah, ketentuan) mengenai peristiwa yang tertentu. Jadi dapat di simpulkan bahwa status hukum adalah keadaan atau kedudukan (orang atau badan) yang sah menurut ketentuan yang berlaku.

2. Hak Milik

Hak-hak atas tanah menurut UUPA dan PP Nomor 40 Tahun 1996¹³ dibagi menjadi 3 (tiga), yaitu:

1. Hak Penguasaan Atas Tanah
2. Hak-hak atas Tanah yang Bersifat Tetap (Pasal 16 UUPA):
 - Hak milik;
 - Hak guna usaha;
 - Hak guna bangunan;
 - Hak pakai;
 - Hak sewa;
 - Hak membuka tanah; dan
 - Hak memungut hasil hutan.

¹¹ Kamus Besar Bahasa Indonesia, *kbbi.web.id/status*, diakses tanggal 19 maret 2015

¹² *Ibid*, *kbbi.web.id/hukum*.

¹³ Tanggal 17 Juni 1996 disahkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah

3. Hak-hak atas Tanah yang Bersifat Sementara (Pasal 53 UUPA)

- Hak gadai;
- Hak usaha bagi hasil;
- Hak menumpang; dan
- Hak sewa tanah pertanian.

Untuk memperoleh tanah yang telah dimiliki oleh orang lain itu harus ada kesediaan dari pemilik tanah untuk mengalihkan atau melepaskan hak yang dimilikinya. Jika pihak yang memeliki hak atas tanah tidak bersedia untuk melepaskan hak atas tanahnya maka perolehan hak atas tanah tidak dapat dilakukan, karena penguasaan tanah berdasarkan hak dilindungi oleh hukum terhadap gangguan pihak manapun. Jika pemilik tanah tidak tersedia melepaskan tanah sedangkan tanah tersebut diperlukan untuk penyelenggaraan kepentingan umum dan tidak dapat dipindah ke tempat lain maka oleh pemerintah sebagai pihak yang berwenang dapat melakukan pencabutan hak atas tanah disertai dengan pemberian ganti rugi.¹⁴

Hak milik menurut Pasal 20 (1) Undang-Undang Pokok Agraria adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria yaitu, “*setiap hak atas tanah mempunyai fungsi sosial*”. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain¹⁵.

¹⁴ Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pusaka, Jakarta, 2004, hlm.91

¹⁵Eri Wurua Dewi, *Mudahnya Mengurus Sertifikat Tanah dan Segala Perizinannya*, Buku Pintar, Yogyakarta, 2014, hlm. 22.

3. Hak milik atas Satuan Rumah Susun

Hak milik atas satuan rumah susun menurut Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun Pasal 8 (2) dan (3) adalah hak milik yang bersifat perseorangan dan terpisah dan meliputi hak pemilikan bersama atas apa yang disebut “bagian bersama”, “tanah bersama”, dan “benda bersama”, dimana semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pemilikan satuan rumah susun bersangkutan.

4. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri untuk jangka waktu 30 tahun dan dapat diperpanjang 20 tahun lagi¹⁶.

5. Hak Pengelolaan atas tanah

Hak pengelolaan atas tanah adalah hak yang berisikan wewenang untuk¹⁷:

1. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah
2. Menggunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan usaha sendiri
3. Menyerahkan bagian-bagian tanah itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh pemerintah yang memegang hak itu yang meliputi segi-segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu dan keuangannya dengan ketentuan

¹⁶ Arie S. Hutagalung, *Op Cit*, hlm 12.

¹⁷ *Ibid*, hlm 23.

bahwa pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat yang berwenang

G. Metode Penelitian

Metode penelitian, merupakan alat penelitian yang menyajikan cara atau prosedur, maupun langkah-langkah yang harus diambil dalam suatu penelitian secara sistematis dan logis sehingga dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya.¹⁸ Dalam penelitian hukum juga dilakukan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta-fakta hukum, untuk selanjutnya digunakan untuk menjawab permasalahan-permasalahan. Supaya mendapat hasil yang maksimal maka peneliti melakukan penelitian hukum dengan menggunakan metode-metode sebagai berikut:

1. Tipe Penelitian

Tipe penelitian tesis ini adalah penelitian hukum normatif yang menurut Johnny Ibrahim adalah : “ Suatu prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dari sisi normatifnya. Logika keilmuannya dalam penelitian hukum normatif dibangun berdasarkan disiplin ilmiah dan cara- cara kerja ilmu hukum normatif.”¹⁹

2. Pendekatan Penelitian

- a. Pendekatan Perundang-undangan

¹⁸ Sutrisno Hadi, *Metodologi Riset Nasional*, Akmil, Magelang, 1987, hlm. 8

¹⁹ Johnny Ibrahim, *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*. Malang: bayumedia, 2006, Hlm 47

Suatu penelitian hukum normatif tentu harus menggunakan pendekatan perundang undangan, karena yang akan diteliti berbagai aturan hukum yang menjadi focus utama sekaligus tema sentral suatu penelitian.²⁰ Pendekatan ini digunakan untuk mengkaji permasalahan hukum yang terkait dengan Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

b. Pendekatan Analitis

Maksud utama pendekatan analisis terhadap bahan hukum adalah mengetahui makna yang terkandung oleh istilah-istilah yang digunakan dalam aturan perundang undangan secara konseptual, sekaligus mengetahui penerapannya dalam praktek dan putusan-putusan hakim.²¹ Pendekatan ini digunakan untuk mengkaji istilah-istilah yang digunakan dalam status hukum pemegang hak milik atas satuan rumah susun dengan sertifikasi hak guna bangunan yang terbit di atas hak pengelolaan setelah berakhirnya hak guna bangunan.

c. Pendekatan historis/Pendekatan sejarah

Sejarah hukum berusaha mengenali dan memahami secara sistematis proses-proses terbentuknya hukum, faktor-faktor yang menyebabkan dan sebagainya serta memberikan tambahan pengetahuan yang berharga untuk memahami fenomena hukum dalam masyarakat.²² Pendekatan ini digunakan untuk mengetahui latar belakang dari status hukum pemegang hak milik atas satuan rumah susun dengan sertifikasi hak guna bangunan yang terbit di atas hak pengelolaan setelah berakhirnya hak guna bangunan.

3. Sumber Bahan Penelitian

Bahan-bahan penelitian ini berupa bahan-bahan hukum, yang terdiri dari :

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat dan terdiri dari :

1. UUPA
2. Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 sebagai pengganti dari Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun
3. Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti rancangan undang-undang, hasil-hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum yang ada relevansinya dengan tema penelitian ini

c. Bahan Hukum Tertier

Bahan hukum tertier adalah bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus, ensiklopedia, indeks kumulatif dan sebagainya.²³

4. Teknik Pengumpulan Bahan

Pengumpulan bahan penelitian berupa bahan-bahan hukum dilakukan dengan mengidentifikasi dan menginventarisasi peraturan perundang undangan, meneliti bahan-pustaka, membaca buku-buku dan sumber-sumber lainnya yang berhubungan dengan masalah ini, menyeleksi

²⁰ Johnny Ibrahim. *Op Cit*, hlm 248

²¹ *Ibid*, hlm 257

²² *Ibid*

²³ Soerjono Soekamto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 20017, hlm.52

bermacam macam bahan yang mengandung sudut pandang yang berbeda beda dan bertentangan satu sama lain.

5. Teknik Pengolahan Bahan Penelitian

Setelah memperoleh bahan hukum dari hasil penelitian kepustakaan, maka dilakukan pengolahan bahan hukum yang didapatkan dengan cara mengadakan sistematisasi terhadap bahan hukum tertulis. Sistematisasi berarti membuat klasifikasi terhadap bahan hukum untuk memudahkan pekerjaan analitis dan konstruksi.²⁴ Bahan hukum diolah dengan tahapan sebagaimana dijelaskan oleh Van Hoecke yang dikutip dari Bernard Arief Sidharta, yaitu : *menstrukturkan, mendeskripsikan, dan menyistematisasi*, bahan hukum, yang dilakukan dalam tiga tataran, yaitu :

- a. *Tataran teknis*, yaitu menghimpun, menata, dan memaparkan peraturan hukum berdasarkan hierarki sumber hukum untuk membangun landasan legitimasi dalam menafsirkan.
- b. *Tataran teleologis*, yaitu menyistematisasi peraturan hukum berdasarkan substansi hukum, dengan cara memikirkan, menata ulang dan menafsirkan material yuridis dalam prespektif teleologis sehingga sistemnya menjadi lebih jelas dan berkembang, dengan menerapkan metode

teleologis sebagai patokan sistematisasi.²⁵

6. Teknik Penarikan kesimpulan

Penarikan Kesimpulan dalam penelitian tesis ini menggunakan logika berfikir deduktif, yaitu penalaran yang berlaku umum pada kasus individu dan konkret yang dihadapi. Proses yang terjadi dalam deduksi adalah konkretisasi, karena hal hal yang dirumuskan secara umum diterapkan pada keadaan khusus.²⁶

- **Temuan Dan Analisis**

- **Isu Hukum (*Legal Issue*)**

Pembangunan Bangka Trade sebetulnya merupakan peremajaan pasar, yang kemudian diikuti dengan pembentukan panitia khusus (Pansus) DPRD Kota Pangkal Pinang, yang bertugas membuat rekomendasi konsep peremajaan pasar yang akan disahkan dalam Sidang Pleno DPRD Pangkal Pinang. Ternyata kemudian DPRD justru menerbitkan SK DPRD No 18 Tahun 2006 yang pada intinya memberikan persetujuan konsep *trade centre* di atas lahan pasar tradisional²⁷. Sejak awal telah ada 2 (dua) penyimpangan yang terjadi: (a) pengembang ditunjuk langsung tanpa melalui proses tenderisasi, (b) konsep awal adalah peremajaan pasar dan bukan pembangunan sebuah pasar modern dengan konsep *trade centre*,

²⁵ M.van Hoecke, "Aard en Methode Van de Rechtswetenschap", dalam Bernard Arief Sidharta.2000, *Op.Cit*, Hlm 149-153

²⁶ Jhonny Ibrahim. *Op.Cit*.hlm 197

²⁷<https://metrobangkabelitung.wordpress.com/2008/01/15/sekalipun-langit-terbelah-btc-tetap-dibangun/>, diakses 23 Oktober 2015.

²⁴ *Ibid*.hlm 251

sebab kedua konsep tersebut jelas berbeda. Sedangkan MoU yang dibuat tersebut adalah MoU untuk peremajaan pasar dan bukan pembangunan sebuah pasar modern dengan konsep *trade centre*²⁸.

Penghuni pasar awalnya tidak setuju dengan pembangunan *Bangka Trade Centre* karena Pasar tradisional merupakan tulang punggung masyarakat Kota Pangkal Pinang, juga sebagai sumber PAD. Luasnya mencapai lebih 20.000 m², dengan jumlah 1.000 pedagang, 2.000 pedagang kaki lima. Akhirnya terjadi kesepakatan bahwa Pemilik sertifikat hak milik (SHM) berjumlah 29 orang dengan luas 2.200 m² akan tetap setuju dengan pembangunan *Bangka Trade Centre* dengan syarat bahwa mereka mendapatkan salah satu kios di BTC tersebut.

29 orang tersebut diajak berunding dengan kesepakatan menempati petak kios *Bangka Trade Centre* jika selesai dibangun²⁹. Menurut aturan yang berlaku suatu lahan/tanah dapat dikuasai oleh pemerintah daerah dengan hak pengelolaan (HPL), terkait Hak Pengelolaan Lahan (HPL) di lokasi tempat dibangunnya BTC, adalah kewenangan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Pangkalpinang dan Pemkot Pangkalpinang akan

melakukan rapat dengan instansi terkait, sebelum melakukan pembongkaran. Pemkot Pangkalpinang berjanji, pembangunan BTC akan selesai pada 2010 dan para pedagang dapat sesegera mungkin menempati kios-kios yang ada.³⁰

- **Kasus Posisi *Bangka Trade Centre***

Bangka Trade Center (BTC) adalah pusat perbelanjaan yang berpusat di Pangkalpinang, Bangka Belitung dan berlokasi di Pasar Pembangunan Pangkalpinang. Tepat pada tanggal 10 Maret 2009 Walikota Pangkalpinang melakukan perjanjian kerjasama dengan PT. Pasar Pinang Jaya tentang Pembangunan dan Pengelolaan *Bangka Trade Centre* Pangkalpinang.³¹

Bahwa Tujuan pembangunan *Bangka Trade Center* Pangkalpinang di atas tanah Hak Pengelolaan (HPL) milik Pemerintah Kota Pangkalpinang di jalan Letkol Rusli Romli Pangkalpinang yang terdiri dari (pusat perdagangan/perbelanjaan dan/atau perhotelan). Pengembangan pembangunan sarana dan prasarana yang diperlukan dalam pengelolaan *Bangka Trade Centre* (BTC) Pangkalpinang, untuk meningkatkan perekonomian daerah, penyerapan tenaga kerja, meningkatkan pendapatan masyarakat, meningkatkan pelayanan masyarakat

²⁸<http://www.sinarpagine.ws.com/fullpost/nasional/1419906675/kilas-balik-tentang-historis-pembangunan-btc-pangkal-pinang.html>, diakses 23 Oktober 2015.

²⁹ *Bangka Pos*, "Menolak Berunding Bangunan Pasar dibuat Pagar", Edisi 13 Maret 2007.

³⁰<http://indonesiabicara.com/massa-tuntut-kelanjutan-pembangunan-bangka-trade-center/>, diakses 23 Oktober 2015.

³¹ Surat Perjanjian Kerjasama Antara Pemkot Pangkalpinang dengan PT. Pinang Jaya tentang Pembangunan dan Pengelolaan *Bangka Trade Centre* (BTC) Pangkalpinang.

dan meningkatkan Pendapatan asli Daerah, khususnya kota Pangkalpinang.³² Walikota Pangkalpinang meberikan izin peruntukan penggunaan lahan untuk pembagunan BTC (*Bangka Trade centre*) dan pembangunan Hotel All Season Bangka seluas 15.091 m² dengan rincian pembangunan BTC= 13.898 m² dan Pembagunan Hotel= 1.1933 m²³³.

- Status Tanah yang tersebut diatas menurut Kepala Bidang Penatagunaan Tanah Badan Lingkungan Hidup Kota Pangkalpinang menyarankan supaya permohonan pengajuan pengelolaan tanah dapat dietujui dengan syarat tidak menutup tanah-tanah yang ada dibelakangnya sebagi jalan masuk dan merubah penggunaan tanah yang dimohonkan tersebut dengan penggunaan lain yang tidak sesuai dengan permohonan risalah aspek tata guna tanah tanpa izin pejabat berwenang.³⁴

³² Pasal 2 Surat Perjanjian Kerjasama Antara Pemkot Pangkalpinang dengan PT. Pinag Jaya tentang Pembangunan dan Pengelolaan Bangka Trade Centre (BTC) Pangkalpinang

³³ Keputusan Wlikota Pangkalpinang Nomor 204 tahun 2011 tentang Pemberian Izin Peruntukan Penggunaan Lahan (IPPL) Pembagunan *Bangka Trade Centre* dan Pembagunan Hotel all Season Bangka.

³⁴ Advis Teknis Tata guna Tanah Izin Peruntukan Penggunaan lahan Pembagunan *Bangka Trade centre* dan Pembagunan Hotel All Season

• Penutup

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian diatas maka penulis dapat menyimpulkan bahwa:

1. perjanjian antara pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dengan Sertifikat Hak Guna Bagunan yang terbit atas Hak Pengelolaan Lahan adalah Kepemilikan rumah susun adalah kepemilikan bersama dan tidak dapat dimiliki secara perseorangan, digunakan dan dinikmati secara bersama. Kepemilikan bersama terdiri dari 3 elemen sistem pemilikan, yaitu Tanah Bersama, Bagian Bersama, dan enda bersama, adalah bagunan/benda yang terletak diatas tanah bersama. Pemilikan perseorangan dapat dimiliki, digunakan dan dinikmati secara terpisah/ perseorangan terpisah dari pemilik-pemilik yang lain berupa “Satuan Rumah Susun” dalam bentuk ruang dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.
2. Status Hukum Pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dengan Sertifikat Hak Guna Bagunan yang terbit atas Hak Pengelolaan setelah berakhirnya Hak Guna Bagunan adalah Setelah rumah susun dibangun, maka Penyelenggara Pembangunan membuat Pertelaan dan Akta Pemisahan atas tiap satuan rumah susun dan kemudian

berdasarkan kedua surat tersebut, Penyelenggara Pembangunan memohon penerbitan Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun atas setiap satuan rumah susun yang ada di bangunan tersebut kepada Kantor Pertanahan setempat.

3. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses pembuatan akta perjanjian Pembangunan dan Pengelolaan Lahan Bangka Trade Centre sangat penting mengingat kompleksnya satuan rumah susun, PPAT harus dibuat sebanyak 2 rangkap, yaitu 1 rangkap pertama untuk PPAT dan 1 rangkap kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Pangkalpinang untuk keperluan Pendaftaran peralihan hak.

B. Saran

1. perjanjian antara pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun harus dibuat dengan jelas sehingga tidak terjadi multi tafsir baik oleh pengelola maupun konsumen yang membeli satuan rumah susun tersebut.
2. Harus adanya koordinasi antara pihak pengelola mengenai hak kepemilikan tanah yang didaftarkan sehingga status hukum pemilik satuan rumah susun tersebut jelas.
3. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPATK) harus berperan aktif dalam pembuatan akta sesuai dengan kode etik profesi yang tidak akan merugikan pengguna

jasa baik konsumen maupun pengelola.

DAFTAR PUSTAKA

1. Pittlo, *Pembuktian dan Daluarsa*, 1978, Terjemahan M. Isa Arif, Jakarta : PT Intermasa, 1978.
2. Abdulkadir Muhammad, 1999, *Hukum Perikatan*, Bandung : Citra Aditya Bhakti, 1999.
3. Chomzah, Achmad, 2004, *Hukum Pertanahan*, Jakarta, Prestasi Pusaka.
4. Danim, Sudarwan, 2000, *Menjadi Peneliti Kualitatif*, Bandung, Pustaka Setia.
5. Dewi, Eri Wurua, 2014, *Mudahnya Mengurus Sertifikat Tanah dan Segala Perizinannya*, Yogyakarta, Buku Pintar.
6. Gautama, Sudargo dan Ellyda Soetiyarto, 1997, *Komentar Atas Peraturan-Peraturan Pelaksana UUPA 1996*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti.
7. Halim,A. Ridwan, 1990, *Sari Hukum, Condominium Dan Rumah Susun*, Jakarta, Penerbit Puncak Karma.
8. Hadi, Sutrisno,1987, *Metodologi Riset Nasional*, 1987, Magelang, Akmil.
9. Harsono, Boedi, 2003, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djembatan.

**KEKUATAN HUKUM AKTA OTENTIK NOTARIS
TANPA DIHADIRI PRNGHADAP
(STUDI KASUS PUTUSAN MPWN NOMOR: 03/PTS/MJ.PWN
PROVINSI SUMATERA SELATAN/VIII/2014**

Oleh :

KARTIKA

***ABSTRACT:** Notary is an official who owns the authority to produce authentic deed. Authentic deed is a perfect evidence because it is created in such perfect form based on legal constitution and is made by authorized official who owns goverment trust. An authentic deed has to obtain several elements as requered by the law. One main requirement is the presence of “Penghadap”. “Penghadap” is legit requirement of an agreement and is stated inside the body of an authentic deed. Therefore presence of a “Penghadap” becomes very vital in determingning authenticity of a deed. Studi in a case Kekuatan Hukum Akta Otentik Notaris Tanpa dihadiri Penghadap (Studi Kasus Putusan MPWN Nomor: 03/PTS/MJ.PWN PROVINSI SUMATERA SELATAN/VIII/2014)” showed firstly, that notary TI created copy establishment of LBH Kesehatan stated all the elements were not available and did not signed the deed. Secondly, MPW gave written senction toward notary TI on doing ethical violation,thirdly the deed of establishment is cancelled for law because the “Penghadap” were not presence in the process of deed establishment*

***Keywords :** Notary, Deep, Pengha*

- **Pendahuluan**

- 1. Latar Belakang**

Pejabat yang mempunyai wewenang untuk membuat Akta Otentik adalah Notaris. Secara lebih terperinci, Notaris adalah salah satu pejabat umum³⁵ yang mempunyai wewenang 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 pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain³⁶ (terutama dalam bidang hubungan dan hak-hak keperdataan seseorang, pendirian serta perubahan usaha dan lain sebagainya).

Akta Otentik merupakan dokumen yang sah dan dapat menjadi alat bukti yang sempurna, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya. Sempurna di sini berarti hakim menganggap semua yang tertera dalam Akta merupakan hal yang benar, kecuali ada Akta lain yang dapat membuktikan isi Akta pertama tersebut salah. Oleh karena itu, pembuatan sebuah Akta Otentik menjadi sesuatu yang penting. Memiliki Akta Otentik berarti kita

memiliki bukti atau landasan yang kuat di mata hukum.

- 2. Permasalahan hukum**

1. Bagaimana Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta Otentik Notaris?
2. Bagaimana Pentingnya Kehadiran Penghadap Dalam Rangkaian Pembuatan Akta Otentik?
3. Bagaimana Kekuatan Hukum dan Tanggung jawab Notaris Terhadap Akta Otentik yang di Buat Tanpa Dihadiri Penghadap?

- 3. Tujuan Dan Manfaat Penelitian**

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menjelaskan dan menganalisis kekuatan hukum Akta otentik yang dibuat oleh Notaris tanpa dihadiri oleh penghadap.
2. Untuk menjelaskan dan menganalisis pertanggungjawaban Notaris atas Akta yang dibuat tanpa dihadiri oleh penghadap.

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

- 1. Segi Teoritis**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan perkembangan ilmu pengetahuan bagi civitas akademika dibidang kenotariatan khususnya pembuatan Akta pendirian lembaga bantuan hukum oleh Notaris terkait dengan keberadaan pihak penghadap.

- 2. Segi Praktis**

³⁵Istilah *Openbare Ambttenaren* yang terdapat dalam Art.1 dalam *Regelement op het Notaris Ambt in Indonesia (Ord.van Jan.1860)*S.1860-3,diterjemahkan menjadi Pejabat Umum oleh G.H.S.Lumban Tobing,sebagaimana tersebut dalam kata pengantar buku,peraturan jabatan notaris.

³⁶G.H.S. Lumban Tobing. 1999. *Peraturan Jabatan Notaris*, cet. 6. Jakarta: Erlangga,hlm.31.

Notaris

Hasil penelitian ini diharapkan memberi masukan terhadap Notaris dalam hal membuat Akta Otentik khususnya prosedur pembuatan Akta dan pada masa yang akan datang dalam menjalankan jabatan Notaris saudara harus bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum, sesuai dengan UUJN No 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas UUJN No 30 Tahun 2004.

Masyarakat

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi kontribusi terhadap masyarakat dalam kegiatan pembuatan Akta Notaris agar dapat lebih teliti, berhati-hati mempelajari isi Akta.

4. Kerangka Konseptual

Teori Jabatan

Jabatan berdasarkan istilah yaitu tugas atau pekerjaan dalam pemerintahan atau organisasi.³⁷ Sedangkan menurut E. Utrecht³⁸ bahwa: “jabatan (ambt) adalah suatu lingkungan pekerjaan tetap (kring van vaste werkzaamheden) yang diadakan dan dilakukan guna kepentingan negara (kepentingan umum).”

Jabatan merupakan subjek hukum (person), yakni pendukung hak dan kewajiban (suatu personifikasi). Oleh

hukum tata negara kekuasaan tidak diberikan kepada pejabat (orang), tetapi diberikan kepada jabatan (lingkungan pekerjaan) pejabat (yang menduduki jabatan) selalu berganti-ganti, sedangkan jabatan terus menerus (continue). Misalnya jabatan Presiden atau Gubernur atau Walikota/Bupati merupakan lingkungan pekerjaan tetap, yang di tempati atau di duduki oleh subjek hukum yang di pilih atau di angkat untuk waktu tertentu yang akan menjalankan jabatan yang ada.

Teori Keabsahan

Keabsahan berasal dari kata dasar SAH yang menurut KBBI bermakna dilakukan menurut hukum (Undang-Undang, Peraturan) yg berlaku.³⁹ Menurut pendapat Prof Muhamad Ali Keabsahan adalah hal atau keadaan yang telah, keabsahan adalah status suatu surat atau Akta yang sudah mendapat pengesahan dari pihak yang berwenang⁴⁰

Teori Akta

Menurut Veegens-Oppenheim-Polak DL.III yang diterjemahkan oleh Tan Tong Kie, Akta adalah suatu tulisan yang ditandatangani dan dibuat untuk dipergunakan sebagai alat

³⁷ E. Utrecht, Pengantar Hukum Administrasi Indonesia, Penerbitan dan Balai Buku Ichtiar, Jakarta, 1963, hal213.

³⁸E. Utrecht menggunakan istilah wewenang dengan kopetensi, ibid.hal 159.

³⁹<http://kbbi-arti-kata-sah-keabsahan.web.id>. Di akses tanggal 3 juli 2015. Pukul 15.00 wib.

⁴⁰ <http://hukumonline.com-berita:akademisi-pendapat-soal-keabsahan.web.id>. Di akses tanggal 29 agustus 2015. Pukul 10.00wib.

bukti.⁴¹ Sementara itu dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, Akta adalah surat tanda bukti berisi pernyataan (keterangan, pengakuan, keputusan, dan sebagainya) tentang peristiwa hukum yang dibuat menurut peraturan yang berlaku, disaksikan, dibuat, dan disahkan oleh pejabat.⁴²

"Evidence is any species of proof, or probative matter, legally presented at the trial of an issue, by the act of the parties and through the medium of witnesses, records, documents, exhibits, concrete objects, etc, for the purpose of including belief in the mind of the court of jury as to their contention".⁴³

Terjemahan: Alat bukti adalah semua jenis bukti yang secara legal disajikan di depan persidangan oleh suatu pihak dan melalui sarana saksi, catatan, dokumen, peragaan, benda-benda konkrit dan lain sebagainya, dengan tujuan untuk menimbulkan keyakinan pada Hakim.

Akta adalah suatu tulisan yang dengan sengaja dibuat untuk di jadikan bukti tentang terjadinya peristiwa dan ditanda tangani pihak yang membuatnya.

Teori Akta Otentik

Menurut Sudikno Mertokusumo, Akta Otentik

⁴¹Tan Thong Kie. 1934. *Veegens-Oppenheim-Polak DL.III*, Terjemahan. Jakarta: aksara ilmu, hlm. 459.

⁴²Renaldi.M. 2005. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Setia kawan, hlm. 520.

⁴³[http: www.The black's Law Dictionary.org](http://www.Theblack'sLawDictionary.org) diakses 12 mei 2015.

adalah surat yang diberitanda tangan, yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.⁴⁴ Akta Otentik yang dibuat oleh Notaris menurut ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPPerdata) yaitu "suatu Akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat-pejabat umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya."⁴⁵

Akta Otentik adalah Akta yang di buat dan di kerjakan oleh Notaris atau pejabat resmi lainnya (camat selaku pejabat pembuat akta tanah) untuk kepentingan pihak pihak dalam kontrak.

Teori Hubungan Hukum

Hubungan hukum (rechbetrekkingen) adalah hubungan antara dua subjek hukum atau lebih mengenai hak dan kewajiban di satu pihak berhadapan dengan hak dan kewajiban di pihak lain.⁴⁶ Logemann berpendapat bahwa dalam tiap hubungan hukum terdapat pihak yang berhak meminta prestasi dan pihak yang wajib melakukan prestasi. Setiap hubungan hukum

⁴⁴Sudikno Mertokusumo. 2002. *Hukum Acara Perdata Indonesia*, ed. 6, cet. 1. Yogyakarta: Liberty, hlm. 153-154.

⁴⁵R. Subekti. 2008. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*. diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. 2008. Jakarta: Pradya Paramitaps. 1868.

⁴⁶ R. Soeroso, 1993, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 269.

mempunyai 2 segi, yaitu kewenangan atau hak dan kewajiban. Hak dan kewajiban ini timbul dari satu peristiwa hukum dan lenyapnya pun bersamaan.⁴⁷ Unsur-unsur hubungan hukum setidaknya ada 3 hal, yaitu adanya para pihak, objek dan hubungan antara pemilik hak dan pengemban kewajiban atau adanya hubungan atas objek yang bersangkutan. Berdasarkan hal tersebut, dapat disimpulkan bahwa hubungan hukum akan ada manakala adanya dasar hukum yang melandasi setiap hubungan dan timbulnya peristiwa hukum.⁴⁸

5. METODE PENELITIAN

Metode merupakan unsur mutlak yang harus ada di dalam penelitian karena tanpa metode penelitian, peneliti tidak akan mampu menemukan, merumuskan, menganalisa maupun menyelesaikan masalah dalam mengungkapkan kebenaran. Metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.⁴⁹ Metode penelitian tersebut dalam penelitian ini, dibagi atas:

1. Tipe Penelitian

Bentuk penelitian yang akan digunakan dalam penelitian

⁴⁷ Muhammad Aiz Muhadjirin, <http://muhamaddaiz.wordpress.com/ilmu-hukum/>.

⁴⁸ *Ibid*.

⁴⁹ Soerjono Soekanto. 2007. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press, hlm.6.

ini adalah penelitian yuridis normatif, yaitu metode penelitian yang mengacu pada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan.⁵⁰

2. Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah *statuta approach* dan pendekatan Konseptual *Conceptual Approach*, pendekatan Perundang-undangan di lakukan untuk meneliti aturan Perundang-undangan yang mengatur tentang keabsahan Akta Notaris sebagai Akta Otentik terkait dengan penghadap dan bagaimana penerapannya. Sedangkan pendekatan perbandingan digunakan untuk melihat bagaimana satu hukum mengatur pelaksanaan aturan lainnya, sehingga ditemukan bagaimana pelaksanaan dan harmonisasi aturan tersebut.

3. Bahan Penelitian

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini, antara lain:

- a) Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mengikat

meliputi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, UUJN Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas

⁵⁰ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. 2004. *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, hlm.14.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, UUNJ Nomor 30 Tahun 2004, Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2011 Tentang Bantuan Hukum, Putusan Majelis Pengawas Wilayah Notaris, Kode Etik Notaris dan peraturan perundang-undangan lain yang terkait.

- b) Bahan hukum sekunder, yaitu sumber hukum yang memberikan informasi atau hal-hal yang berkaitan dengan isi bahan hukum primer serta implementasinya, antara lain buku-buku literatur dan artikel yang berkaitan serta sumber internet yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.
- c) Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder⁵¹, berupa kamus hukum, kamus besar bahasa Indonesia, dan ensiklopedia.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Penelitian

Pengumpulan bahan hukum yang diperoleh dan dikumpulkan dianalisa secara kualitatif yang bertujuan untuk mengerti atau memahami gejala yang diteliti.⁵² Selanjutnya bentuk dari hasil penelitian ini

berupa preskriptif analitis yang dimaksudkan untuk memberi jawaban dan saran atas permasalahan yang ada.

5. Teknik Penarikan Kesimpulan

Hasil analisa ditarik kesimpulan melalui metode deduktif yaitu penarikan kesimpulan yang bertolak dari suatu proposisi umum yang kebenarannya telah diketahui dan berakhir pada suatu kesimpulan yang bersifat lebih khusus.⁵³ Hasil analisa dalam penelitian ini merupakan suatu preposisi umum yang kemudian preposisi umum tersebut dihubungkan dengan permasalahan untuk memperoleh kesimpulan yang menjawab permasalahan.

- **TEMUAN DAN ANALISIS**
- A. KEWENANGAN DAN BENTUK KEWAJIBAN NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA OTENTIK**

1. Kewenangan Notaris

Notaris merupakan jabatan yang mewakili sebagian tugas negara dalam hal administrasi, khususnya yang berkaitan langsung dengan masyarakat sebagai individu, untuk itu kewenangan yang melekat pada jabatan Notaris haruslah mengacu dan berpedoman pada Undang Undang yang berlaku sebagai landasan hukumnya. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia hak dan

⁵¹Peter Mahmud Marzuk. 2005. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Penada Media Group, hlm. 152.

⁵²*Ibid.* 2005. hal. 32.

⁵³Bambang Sunggono. 2007. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, hlm. 10.

kekuasaan untuk bertindak diartikan sebagai kemampuan untuk melaksanakan hak dan kekuasaan.⁵⁴

Wewenang merupakan suatu tindakan hukum yang diatur dan diberikan kepada suatu jabatan berdasarkan peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan mengatur jabatan yang bersangkutan. Setiap wewenang mempunyai batasan sebagaimana yang terdapat dalam peraturan Perundang-undangan yang mengaturnya seperti halnya wewenang Notaris yang diatur dalam UUJN 2014.

Berdasarkan pengertian Notaris menurut Pasal 1 angka 1 UUJN 2014 dan pengertian wewenang dari Kamus Besar Bahasa Indonesia dapat disimpulkan bahwa Notaris mempunyai kewenangan tertentu, setiap wewenang yang diberikan kepada jabatan harus ada aturan hukumnya, sebagai batasan agar jabatan dapat berjalan dengan baik, dan tidak berbenturan dengan wewenang jabatan lainnya. Jadi, jika seorang pejabat (Notaris) melakukan suatu tindakan di luar wewenang yang telah ditentukan, dapat dikategorikan sebagai perbuatan pelanggaran wewenang.

Wewenang Notaris erat hubungannya dengan perjanjian-perjanjian, perbuatan-perbuatan dan juga ketetapan-ketetapan yang menimbulkan hak dan kewajiban antara para pihak, yaitu memberikan jaminan atau alat bukti terhadap perbuatan, perjanjian, dan juga ketetapan

tersebut agar para pihak yang terlibat didalamnya mempunyai kepastian hukum. Jabatan Notaris diadakan atau kehadirannya dikehendaki oleh aturan hukum dengan maksud untuk membantu dan melayani masyarakat yang membutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan, peristiwa atau perbuatan hukum.⁵⁵

Berikut akan diuraikan lebih jelas lagi mengenai kewenangan Notaris yang meliputi kewenangan umum, kewenangan khusus serta kewenangan Notaris lainnya yang akan dipaparkan sebagai berikut:

1) Kewenangan Umum

Pasal 15 ayat (1) UUJN menegaskan bahwa salah satu kewenangan Notaris yaitu membuat akta secara umum. Kewenangan umum bagi Notaris juga mengenai subjek (orang atau badan hukum) untuk kepentingan siapa suatu akta itu dibuat atau yang dikehendaki oleh yang bersangkutan. Berdasarkan wewenang yang ada pada Notaris sebagaimana yang telah disebutkan dalam Pasal 15 UUJN dan kekuatan pembuktian dari akta Notaris berarti tugas dan jabatan Notaris adalah merumuskan keinginan atau tindakan dari para pihak ke dalam Akta Otentik, dengan memperhatikan aturan hukum yang berlaku.

2) Kewenangan Khusus

⁵⁴ Surayin. 2001. Kamus Umum Bahasa Indonesia. Hlm. 599. Yrama Widya. Bandung

⁵⁵ Habib Adjie, 2008. Sanksi Perdata dan Administrasi Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik. Hlm. 32. PT Refika Aditama. Bandung

Kewenangan khusus Notaris ini dapat dilihat dalam Pasal 15 ayat (2) UUJN yang mengatur mengenai kewenangan khusus Notaris untuk melakukan tindakan hukum tertentu misalnya, mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftarkannya di dalam suatu buku khusus Notaris, membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftarkannya di dalam suatu buku khusus Notaris. Selain itu yang menjadi kewenangan khusus bagi Notaris adalah membuat salinan asli dari surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan, termasuk juga melakukan pengesahan kecocokan antar fotokopi dengan surat aslinya. Notaris juga berwenang untuk membetulkan kesalahan tulis atau kesalahan ketik yang terdapat pada Minuta Akta yang telah ditandatangani. Pembetulan dilakukan dengan membuat berita acara dan memberikan catatan tentang hal tersebut pada Minuta Akta asli dengan menyebutkan tanggal dan nomor akta berita acara pembetulan. Salinan atas berita acara pembetulan tersebut wajib Notaris sampaikan kepada para pihak yang bersangkutan.

- 3) Kewenangan Notaris lainnya Berdasarkan Pasal 15 ayat (3) UUJN, seorang Notaris

mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam perundang-undangan. Apabila seorang Notaris melakukan tindakan di luar kewenangan yang telah ditentukan, maka akta Notaris tersebut tidak mengikat secara hukum atau tidak dapat dilaksanakan. Pihak yang merasa dirugikan atas tindakan Notaris tersebut dapat digugat secara perdata ke Pengadilan Negeri.

2. Bentuk Kewajiban Notaris Dalam Pembuatan Akta Notaris

Notaris dalam menjalankan jabatannya berkewajiban untuk bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum hal ini di maksudkan bahwa, profesionalitas seorang Notaris adalah suatu kewajiban baginya. Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya wajib bertindak menjaga kepentingan para pihak yang terkait dalam perbuatan hukum atau dalam menjalankan tugas dan jabatan Notaris wajib untuk menjaga keseimbangan antara hak dan kewajiban para pihak yang menghadap Notaris. Notaris wajib untuk senantiasa mendengarkan dan mempertimbangkan kainginan para pihak agar tindakan yang dituangkan ke dalam akta Notaris, sehingga kepentingan para pihak terjaga secara proporsional yang

kemudian dituangkan ke dalam bentuk akta Notaris.

Notaris juga wajib membuat Akta dalam bentuk ,Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari protokol Notaris, Pembuatan Akta Notaris atas kehendak para pihak atau pun atas perintah Undang Undang merupakan kewajiban yang tidak terpisahkan dari jabatan seorang Notaris, untuk itu dalam UUJN 2014 dan aturan terkait. Akan tetapi kewajiban menyimpan Minuta Akta tidak berlaku, dalam hal Notaris mengeluarkan Akta in originali.

B.STUDI KASUS PUTUSAN MPWN NOMOR: 03/PTS/MJ.PWN

PROVINSI SUMATERA SELATAN/VII/2014

a. Kasus Posisi

Kasus ini terkait dengan pembuatan Akta pendirian lembaga bantuan hukum yang dilakukan tanpa dihadiri dan ditandatangani oleh nama penghadap yang tertulis dalam Akta yang perkaranya telah dijatuhkan Putusan oleh Majelis Pengawas Wilayah Provinsi Sumatera Selatan Nomor: 03/Pts/Mj.PWN ProvSumateraSelatan/VIII/2014 berdasarkan rekomendasi dari Majelis Pengawas Daerah Notaris Kota Palembang Nomor: 02/REK-MPDN Kota Palembang/VII/2014 terhadap Notaris Toni Iskandar, S.H., Sp.N sebagai Terlapor dan Joni Adriansyah, S.H., sebagai

Pelapor I serta Muhammad Yearin Aman, S.H. sebagai Pelapor II.

Pada tanggal 29 April 2014 Majelis Pengawas Daerah Notaris Kota Palembang menerima surat pengaduan dari Pelapor yang melaporkan terlapor perihal pembuatan dan penerbitan Akta Pendirian Lembaga Bantuan Hukum Kesehatan Palembang Nomor 07 tertanggal 20 Agustus 2013 selanjutnya disebut Akta Pendirian LBH Kesehatan Palembang. Kedua Pelapor adalah advokat yang semula bersepakat dengan Fihrin Kasuma untuk mendirikan Lembaga Bantuan Hukum Kesehatan Palembang (LBH Kesehatan Palembang) dengan syarat yang telah disepakati pula disertai dengan draf Akta Pendirian LBH Kesehatan Palembang yang telah dibuat.

Berdasarkan keterangan yang dikemukakan oleh Pelapor kesepakatan terhadap syarat yang telah dibuat, diubah oleh Fihrin Kasuma secara pribadi dan atas perubahan tersebut kedua Pelapor mengundurkan diri dari rencana pendirian LBH Kesehatan Palembang tersebut yang telah disampaikan kepada Fihrin Kasuma baik secara lisan maupun tertulis. Bahwa pada tanggal 24 Oktober 2013 tanpa direncanakan kedua Pelapor bertemu dengan Fihrin Kasuma dan dinyatakan oleh Fihrin Kasuma bahwa LBH Kesehatan Palembang baru saja dibuat akta pendiriannya

dihadapan Terlapor dengan susunan pengurus kedua Pelapor didalamnya dimana bulan penerbitannya dimundurkan bulan delapan, mendengar hal tersebut kedua Pelapor sangat terkejut dan merasa keberatan karena dilakukan tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari Pelapor.

Kemudian pada tanggal 15 November 2013 Pelapor I bertemu dengan Terlapor dan mendapatkan salinan Akta Pendirian LBH Kesehatan Palembang langsung dari Terlapor di kantor Terlapor. Bahwa sehubungan dengan pembuatan dan penerbitan Akta Pendirian LBH Kesehatan Palembang tersebut Pelapor sama sekali tidak kenal dan tidak pernah menghadap Terlapor untuk dibuatkan Akta Pendirian LBH Kesehatan Palembang namun didapati di dalam Akta Pendirian LBH Kesehatan Palembang tersebut selain terdapat nama kedua Pelapor dalam susunan pengurus, nama kedua Pelapor terdapat pula sebagai nama yang tertulis sebagai penghadap. Terkait hal tersebut pelapor juga tidak pernah menandatangani minuta Akta yang dimaksud.

Bahwa dalam Rekomendasi Hasil Pemeriksaan yang disampaikan Majelis Pengawas Daerah Notaris Kota Palembang dalam fakta hukumnya Fihrin Kasuma membenarkan bahwa Fihrin Kasuma mendapatkan salinan akta

langsung dari Terlapor dan Fihrin Kasuma juga memparaf dan menandatangani Minuta Akta Pendirian LBH Kesehatan Palembang tersebut. Fihrin Kasuma juga membenarkan bahwa Pelapor yang namanya tertulis sebagai penghadap tidak menandatangani Minuta Akta LBH Kesehatan Palembang. Dari terbitnya Akta Pendirian LBH Kesehatan Palembang, Fihrin Kasuma menyatakan LBH Kesehatan Palembang sudah membuat Perjanjian Kontrak Jasa Penasihat Hukum/ Konsultan Hukum Tetap dengan Rendi Sagita (Salon Rendi Sagita) tertanggal 27 September 2013 dan Soraya, AM.Kep (Bidan Soraya) tertanggal 30 September 2013. Terdapat bukti tertulis pula yang menunjukkan bahwa Pelapor II ikut menandatangani Perjanjian Kontrak Jasa Penasihat Hukum/ Konsultan Hukum Tetap dengan Rendi Sagita (Salon Rendi Sagita) dan Soraya, AM.Kep (Bidan Soraya).

C.KEKUATAN HUKUM DAN TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP AKTA OTENTIK YANG DIBUAT TANPA DIHADIRI OLEH PENGHADAP

1. Keabsahan Akta Pendirian Lembaga Bantuan Hukum Tanpa Dihadiri Penghadap

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat Akta otentik dan kewenangan lainnya yang diatur

dalam Undang-Undang. Sebagaimana telah diuraikan Akta otentik yang kewenangannya diberikan kepada Notaris untuk membuat, terdiri dari 2 (dua) jenis yaitu Akta yang dibuat di hadapan Notaris yang dinamakan akta *partij* atau Akta pihak dan Akta yang dibuat oleh Notaris yang dinamakan Akta *relaas* atau Akta pejabat.

Akta *partij* atau Akta pihak adalah Akta yang dibuat Notaris dengan mengkonstantir keterangan dari para pihak yang objeknya dalam lingkup perdata. Akta *partij* dalam pembuatannya harus ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan dalam Akta dengan berakibat kehilangan otentisitasnya jika tidak ditandatangani atau apabila pihak yang bersangkutan tersebut tidak dapat menandatangani Akta maka harus dinyatakan secara tegas dalam Akta dengan menyebut alasannya yang akan berlaku sebagai ganti tanda tangan (surrogaat tanda tangan).

Sedangkan Akta *relaas* atau Akta pejabat adalah Akta yang dibuat dengan kewenangan penuh jabatannya sebagai pejabat umum menjelaskan dan menuangkan dalam suatu Akta tentang apa yang terjadi yaitu yang dilihat, didengar dan disaksikan dan boleh tidak ditanda tangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan namun tetap wajib ditanda tangani oleh saksi dan notaris. Penanda tanganan oleh para pihak yang bersangkutan dalam Akta pejabat bukan merupakan suatu keharusan untuk otentisitas dari Akta tersebut dan terhadap isi dari Akta pejabat tidak dapat digugat meskipun tidak ditanda tangani oleh para pihak yang

bersangkutan tersebut kecuali menuduh bahwa Akta itu adalah palsu.

• PENUTUP

a. Kesimpulan

Berdasarkan hasil pembahasan terhadap pokok permasalahan yang telah penulis uraikan sebelumnya, maka dapat disimpulkan bahwa,

1. Secara garis besar wewenang Notaris dalam pembuatan Akta Otentik Notaris adalah:

• Kewenangan Umum

Pasal 15 ayat (1) UUJN menegaskan bahwa salah satu kewenangan Notaris yaitu membuat akta secara umum. Kewenangan umum bagi Notaris juga mengenai subjek (orang atau badan hukum) untuk kepentingan siapa suatu akta itu dibuat atau yang dikehendaki oleh yang bersangkutan.

• Kewenangan Khusus

Kewenangan khusus Notaris adalah membuat salinan asli dari surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan, melakukan pengesahan kecocokan antar fotokopi dengan surat aslinya,

2. Pentingnya kehadiran Penghadap dalam rangkaian pembuatan Akta Otentik dapat dilihat dari dua sisi, pertama jika kehadiran yang berhalangan karena memang diakui Penghadap karena tidak dapat hadir pada saat pembuatan dan penandatanganan Akta maka akan menyebabkan Akta tersebut mengalami penurunan kekuatan hukumnya yaitu dari Akta otentik

menjadi Akta bawah tangan. Kedua, jika ketidakhadiran Penghadap memang diingkari dan terbukti bukan Penghadap yang hadir dan menandatangani Akta maka Akta tersebut batal demi hukum.

3. Kekuatan hukum Akta tersebut batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat utamanya. Pertanggungjawaban Notaris atas Akta pendirian lembaga bantuan hukum yang dibuat tanpa dihadiri dan ditandatangani oleh nama penghadap yang tertulis dalam Akta yaitu, tanggung jawab jabatan yang dapat dibebankan kepada Notaris baik secara kode etik, perdata maupun pidana.

b. SARAN

Berdasarkan hasil pembahasan yang telah diuraikan sebelumnya, perlu kiranya disampaikan saran sebagai berikut:

1. Kewenangan Notaris dalam pembuatan Akta Otentik hendaknya di tingkatkan dalam hal pengawasan dan penindakan dalam pelanggaran yang dilakukan Notaris dalam menjalankan jabatan. Untuk itu Majelis Pengawas khususnya MPW perlu memberikan Sanksi yang lebih tegas dan menimbulkan efek jera bagi Notaris.
2. Pentingnya kehadiran Penghadap dalam rangkaian pembuatan Akta otentik seharusnya di imbangi dengan peningkatan identifikasi Notaris terhadap para pihak yang menjadi Penghadap dengan

peningkatan langkah langkah pencocokan data demi memastikan para pihak yang hadir sebagai penghadap yang sah dan dimaksud.

3. Sebaiknya Pihak terkait yang merasa dirugikan dalam hal pembuatan Akta Notaris mengajukan gugatan ke pengadilan umum untuk menggugat status hukum Akta tersebut dan menuntut atas kerugian yang di derita.

DAFTAR PUSTAKA

- Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Adjie,Habib. *Hukum Notaris di Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*.Bandung : Rafika Aditama, 2008.
- _____. *Sanksi Perdata dan Administrasi Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. Bandung: Mandar Maju, 2009.
- _____.*Sekilas Dunia Notaris dan PPAT Indonesia*.Bandung: Mandar Maju, 2009.
- Anshori, Abdul Ghofur. *Lembaga Kenotariatan Indonesia*.Yogyakarta: UII Press, 2009.
- Hartoyo, Bambang. *Seluk Beluk Kenotariatan Bagi Warga Negara/ Badan Hukum Indonesia di Luar Negeri*. Yogyakarta: Debut Wahana Press, 2009.
- Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*.Ed.6.Cet. 1. Yogyakarta: Liberty Yogyakarta, 2002.
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Notodisoerjo, R. Soegondo. *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 1993.
- Situmorang, Victor M. dan Cormentyna Sitanggang.Grosse *Akta dalam Pembuktian dan Eksekusi*. Jakarta: PT Rineka Cipta, 1993.
- Sjaifurrachman.*Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*. Cet. 1. Bandung: Mandar Maju, 2011.

**EFEKTIVITAS HARGA ZONA NILAI TANAH PADA KANTOR
PERTANAHAN TERHADAP NILAI TRANSAKSI DALAM AKTA JUAL BELI
TANAH YANG DIBUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DI
KOTA PALEMBANG**

OLEH :
HERIYANTO, AMZULIAN RIFAI, AGUS TRISAKA

***Abstract** : Zones Price of Land is a polygons which illustrate the relative value of the same land from a set of plot in it, which is the limits could be imaginary or real according to the real use of the land and have a difference price between one another based on officers analysis with the market price comparison method and the fee determined by the officers of the land office.*

***KeyWords**: Zone Price of Land, Land Office, Agrarian Law*

A. PENDAHULUAN

Zona Nilai Tanah adalah poligon yang menggambarkan nilai tanah yang relatif sama dari sekumpulan bidang tanah didalamnya, yang batasannya bisa bersifat imajiner ataupun nyata sesuai dengan penggunaan tanah dan mempunyai perbedaan nilai antara satu dengan yang lainnya berdasarkan analisa petugas dengan metode perbandingan harga pasar dan biaya.⁵⁶

Menurut Maria S.W. Sumardjono, karena sifat tanah langka dan terbatas, serta merupakan kebutuhan dasar setiap manusia inilah maka pada hakekatnya masalah tanah adalah masalah yang sangat menyentuh keadilan. Tetapi tidak selalu mudah untuk merancang suatu kebijakan pertanahan yang dirasakan adil untuk semua pihak.⁵⁷ Untuk itu pemerintah mengeluarkan kebijakan mengenai tarif pelayanan pertanahan yang tertuang di dalam Peraturan Pemerintah Republik

Indonesia Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional yang di dalamnya tercantum ketentuan mengenai Zona Nilai Tanah.

Pada Kantor Pertanahan⁵⁸ Kota Palembang mulai menerapkan harga Zona Nilai Tanah pada awal tahun 2013 sekitar bulan Maret 2013 dibawah naungan Subsidi Tematik dan Potensi Tanah⁵⁹ pada Seksi Survey Pengukuran

⁵⁸ Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten atau kotamadya, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah; Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, pasal 1 angka 1

⁵⁹ Seksi Tematik mempunyai tugas melakukan survei, pemetaan, pemeliharaan dan pengembangan pemetaan tematik dalam data tekstual dan spasial; Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2008 tentang Uraian Tugas Subbagian dan Seksi Pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Uraian Tugas Urusan dan Subseksi Pada Kantor Pertanahan, pasal 8 ayat 1

⁵⁶ Peta Nilai Zona Tanah Review, BPN RI, 2012. hlm. 6.

⁵⁷ Maria S.W. Sumardjono. 2001. Kebijakan Pertanahan antara Regulasi & Implementasi, Jakarta: Kompas. hal. 19.

dan Pemetaan⁶⁰ yang dilatar belakangi dengan persoalan riil di lapangan adalah masih terdapat berbagai masalah dalam masyarakat dan penyelenggaraan administrasi negara yang berkenaan dengan nilai dan penilaian aset, baik aset privat maupun aset publik, yaitu:

1. Belum adanya sistem penilaian Nilai Total Aset Pertanahan yang mampu berperan:

a. Sebagai bagian dari indikator kemakmuran, yaitu keberhasilan ekonomi dan pemerataan hasil-hasilnya. Indikator keberhasilan ekonomi ditunjukkan oleh agregat⁶¹ nilai-nilai yang ditetapkan sebagai rujukannya, antara lain:

- 1) Nilai produksi (dalam arti luas);
- 2) Nilai pendapatan (termasuk keadilan dan pemerataan pendapatan);
- 3) Nilai aset (kekayaan) utamanya Nilai Total Aset Pertanahan (NTAP).

b. Sebagai mekanisme pencegahan dan pengurangan sengketa⁶², perkara⁶³, dan konflik

pertanahan⁶⁴, melalui peranan dalam memberikan penilaian yang adil (*fair*), benar dan transparan.

2. Belum adanya sistem penilaian tanah dan atau properti:

a. Yang mencerminkan nilai atau harga pasar nyata, sehingga menciptakan pasar tanah dan properti yang sehat dan transparan serta keadilan dalam penetapan pajak dan penghasilan negara yang berasal dari nilai tanah, yang keseluruhannya dapat merupakan penggerak pembangunan dan ekonomi negara untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat;

b. Yang mencerminkan keadilan dalam memperoleh “penilaian” atas kepemilikan tanah (properti)⁶⁵ secara obyektif dan transparan, baik untuk transaksi-transaksi pertanahan (jual-beli⁶⁶,

⁶⁰ Ibid. pasal 7 ayat 1

⁶¹ Agregat: *n* hasil proses agresasi; mesin kecil pembangkit listrik; Budiono, MA. 2005. *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, Surabaya: Karya Agung. Hlm. 21

⁶² Sengketa Pertanahan adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum atau lembaga yang tidak bertampak luas secara sosio-politis; <http://www.bpn.go.id/Program/Penanganan-Kasus-Pertanahan>, diakses pada tanggal 3 September 2015

⁶³ Perkara Pertanahan adalah perselisihan pertanahan yang penyelesaiannya dilaksanakan oleh lembaga peradilan atau putusan lembaga peradilan yang masih dimintakan penanganan perselisihannya di BPN RI; <http://www.bpn.go.id/Program/Penanganan->

[Kasus-Pertanahan](#), diakses pada tanggal 3 September 2015

⁶⁴ Konflik Pertanahan merupakan perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas sosio-politis;

<http://www.bpn.go.id/Program/Penanganan-Kasus-Pertanahan>, diakses pada tanggal 3 September 2015

⁶⁵ Properti menunjukkan kepada sesuatu yang biasanya dikenal sebagai entitas dalam kaitannya dengan kepemilikan seseorang atau sekelompok orang atas suatu hak eksklusif; <https://id.m.wikipedia.org/wiki/Properti>, diakses pada tanggal 3 September 2015

⁶⁶ Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang

agunan⁶⁷, asuransi, sewa-kontrak, dan sebagainya), pembayaran pajak⁶⁸, maupun dalam perolehan ganti kerugian akibat pengadaan tanah untuk kepentingan umum.⁶⁹

Sehubungan dengan kebijakan yang tertuang dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional juncto Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 1997 Tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak merujuk kepada pencegahan dan pengurangan sengketa, perkara dan konflik pertanahan, melalui peranan ketentuan Zona Nilai Tanah dalam memberikan penilaian yang adil, benar dan transparan.

Mengingat betapa pentingnya keadilan terhadap nilai-nilai tanah bagi masyarakat, maka perlu dilakukan penelitian mengenai Efektivitas Harga Zona Nilai Tanah Pada Kantor Pertanahan Terhadap Nilai Transaksi dalam Akta Jual Beli Tanah Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Palembang.

Akan tetapi dalam praktek di lapangan tidak semua masyarakat dan

notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah kota Palembang berpedoman kepada Harga Zona Nilai Tanah yang sudah ditetapkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palembang sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 125 Tahun tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional.⁷⁰

Berdasarkan uraian di atas ada beberapa permasalahan yang akan diteliti antara lain, sebagai berikut:

1. Mengapa dilakukan Harga Zona Nilai Tanah Pada Kantor Pertanahan Kota Palembang?
2. Bagaimanakah Efektivitas Harga Zona Nilai Tanah Pada Kantor Pertanahan Terhadap Nilai Transaksi dalam Akta Jual Beli Tanah Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Palembang?
3. Bagaimanakah Dampak Ketentuan Harga Zona Nilai Tanah Pada Kantor Pertanahan Terhadap Harga Transaksi Nilai Pasar Tanah Pada Masyarakat di Kota Palembang?

B. METODE PENELITIAN

1. Jenis Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian, maka metode yang digunakan dalam penelitian mengenai Efektivitas Harga Zona Nilai Tanah Pada Kantor Pertanahan Kota Palembang Terhadap Nilai Transaksi dalam Akta Jual Beli Tanah Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah metode empiris dengan

menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku; Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, pasal 37 ayat 1

⁶⁷ Agunan: *n* cagaran; gadaian; jaminan; tanggungan; *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, Op.Cit. Hlm. 22

⁶⁸ Pajak adalah iuran kepada negara yang terhutang oleh yang wajib membayarnya (wajib pajak) berdasarkan undang-undang dengan tidak mendapat prestasi (balas jasa) kembali secara langsung; A. Siti Soetami. 2007. *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Bandung: Anonim. Hlm. 123

⁶⁹ *Peningkatan Keterampilan Penilai Tanah Survey Potensi Tanah*, loc.cit

⁷⁰ Sumber: Kantor Pertanahan Kota Palembang

meneliti data primer (field research) dan ditunjang dengan metode normatif yaitu dengan mengelola data sekunder (library research).

Penelitian ini merupakan jenis penelitian empiris yaitu jenis penelitian hukum yang menganalisis dan mengkaji bekerjanya di dalam masyarakat. Bekerjanya hukum dalam masyarakat dapat dikaji dari tingkat efektivitasnya hukum, kepatuhan terhadap hukum, peranan lembaga atau institusi hukum dalam penegakan hukum, peranan terhadap lembaga atau institusi hukum di dalam penegakan hukum, implementasi aturan hukum, pengaruh aturan hukum terhadap aturan hukum.⁷¹

Penelitian terhadap efektivitas hukum merupakan penelitian yang membahas bagaimana hukum beroperasi dalam masyarakat, penelitian ini sangat relevan di negara-negara berkembang seperti Indonesia, penelitian ini mensyaratkan penelitiannya di samping mengetahui ilmu hukum juga mengetahui ilmu sosial, dan memiliki pengetahuan dalam penelitian ilmu sosial (*sosial science research*)⁷²

2. Teknik Pendekatan

Teknik pendekatan yang digunakan dalam penelitian untuk penulisan ini adalah menggunakan metode pendekatan yang bersifat yuridis empiris. Maksudnya data yang diperoleh dalam penulisan tesis ini mengacu atau berpedoman pada segi-segi yuridis dan juga berpedoman pada segi-segi empiris yang digunakan sebagai alat bantu dalam penelitian. Pendekatan yuridis yang menggunakan sumber data sekunder, digunakan untuk

menganalisis berbagai peraturan perundang-undangan mengenai Efektivitas Harga Zona Nilai Tanah Pada Kantor Pertanahan Kota Palembang Terhadap Nilai Transaksi dalam Akta Jual Beli Tanah Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, sedangkan pendekatan empiris yang mempergunakan sumber data primer, digunakan menganalisis hukum yang dilihat dari perilaku masyarakat yang mempola dalam kehidupan masyarakat, selalu berinteraksi dan berhubungan dengan aspek kehidupan kemasyarakatan, dalam hali ini yang berkaitan dengan Harga Transaksi dalam akta notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Harga Transaksi dalam masyarakat.

3. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian hukum empiris berasal dari data lapangan. Data lapangan merupakan data yang berasal dari para responden. Responden, yaitu orang atau kelompok masyarakat yang memberikan jawaban terhadap pertanyaan yang diajukan oleh peneliti. Dalam penelitian ini dilakukan untuk memperoleh data Primer dan data Sekunder yaitu:

1. Data Primer:

Penelitian lapangan dilakukan untuk memperoleh data primer yang relevan sebagai data pendukung. Penelitian lapangan ini menggunakan *depth interview* (wawancara mendalam) dan kuisisioner. Responden ditentukan secara *purposive sampling* terdiri dari: Pegawai Kantor Pertanahan Kota Palembang, Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah di Palembang dan Masyarakat kota Palembang.

2. Data Sekunder:

Menurut Nomensen Sinamo dalam bukunya “Metode Penelitian Hukum”, bahan pustaka bidang hukum dari sudut kekuatan mengikatnya dapat dibedakan menjadi tiga golongan yaitu bahan

⁷¹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji. 2010. Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat. Jakarta: RajaGrafindo. Hlm. 14.

⁷² Prof. Dr. Zainuddin Ali, M.A. 2009. *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika. Hlm. 31.

hukum primer, sekunder dan tersier (yang juga dinamakan bahan penunjang)⁷³.

- a. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan-bahan hukum yang bersifat mengikat pada masalah-masalah yang diteliti, antara lain:
 - Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, pasal 33 ayat 3;
 - Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
 - Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 1997 Tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak;
 - Undang Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
 - Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tatakerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan.
 - Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional;
 - Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 128 Tahun 2015 Tanggal 28 Desember 2015 Tentang Jenis dan Tarif

Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional;

- Peraturan Pemerintah Kota Palembang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah
- b. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer sehingga dapat membantu menganalisis serta memahami bahan hukum primer tersebut. Bahan Hukum Sekunder berupa buku-buku, tulisan-tulisan, hasil-hasil penelitian, karya ilmiah dari kalangan hukum yang berkaitan dengan Efektivitas Harga Zona Nilai Tanah Pada Kantor Pertanahan Terhadap Nilai Transaksi dalam Akta Jual Beli Tanah Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Palembang.
 - c. Bahan hukum tersier (penunjang), di luar bahan hukum primer dan sekunder seperti kamus, ensiklopedia, atau majalah yang berkaitan dengan Efektivitas Harga Zona Nilai Tanah Pada Kantor Pertanahan Terhadap Nilai Transaksi dalam Akta Jual Beli Tanah Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Palembang.

4. Lokasi, Populasi dan Sampel Penelitian

Lokasi yang dipilih untuk melakukan penelitian ini adalah

⁷³ Nomensen Sinamo. 2009. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Bumi Intitama Sejahtera. Hlm. 94.

Kota Palembang, dengan alasan sebagai berikut:

- a. Kota Palembang merupakan ibukota provinsi Sumatera Selatan yang merupakan kota terpadat penduduknya di provinsi Sumatera Selatan dan berdasarkan data per Juni 2014 dengan luas daerah 37.403 Ha dengan jumlah penduduk sebanyak 1.558.491 jiwa.⁷⁴
- b. Terdapat 100 (seratus) Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menjalankan jabatannya di kota Palembang.
- c. Terdapat data-data Zona Nilai Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Palembang.

Populasi adalah sekumpulan kasus yang memenuhi syarat-syarat tertentu yang berkaitan dengan masalah penelitian. Kasus-kasus tersebut dapat berupa orang, barang, binatang, hal atau peristiwa. Sekiranya populasi ini terlalu banyak jumlahnya maka biasanya diadakan sampling.⁷⁵

Sampling atau sampel berarti contoh, yaitu sebagian dari seluruh individu yang menjadi objek penelitian. Tujuan penentuan sampel adalah untuk memperoleh keterangan mengenai objek penelitian dengan cara mengamati hanya sebagian dari populasi, suatu reduksi terhadap jumlah objek penelitian.⁷⁶

Teknik penentuan sampel yang digunakan adalah *purposive sampling* yaitu sampel yang dipilih dengan sengaja diantara populasi yang menjadi

objek penelitian dengan tujuan agar dapat mewakili karakteristik populasi.⁷⁷

Selanjutnya setelah ditentukan sampel yang dijadikan objek penelitian, maka ditentukan responden dari penelitian ini, Responden tersebut antara lain:

- a. Kantor Pertanahan Kota Palembang yaitu Kepala Sub Seksi Tematik dan Potensi.
- b. Dua PPAT, yaitu PPAT daerah jabatan Kota Palembang ditentukan sebagai responden.
- c. 20 (dua puluh) orang masyarakat yang mengajukan permohonan peralihan hak atas tanah pada Kantor Pertanahan Kota Palembang.
- d. 20 (dua puluh) orang masyarakat yang pernah melakukan transaksi jual beli tanah, yang objeknya terletak di kota Palembang.

5. Teknik Pengumpulan Data

- a. Studi Kepustakaan (Library Research)

Yaitu data sekunder yang diperoleh dari buku-buku, tulisan-tulisan, hasil-hasil penelitian, karya ilmiah dari kalangan hukum, jurnal, dokumen resmi (seperti peraturan-perundangan), laporan, catatan, website dan lain-lain.

- b. Penelitian Lapangan (Field Research)

Yaitu dilakukan untuk memperoleh data primer yang relevan sebagai data pendukung, Penelitian lapangan ini menggunakan *depth interview*

⁷⁴ Sumber: BPS Kota Palembang

⁷⁵ Mardalis. 1989. *Metode Penelitian Suatu Pendekatan Proposal*, Jakarta: PT. Bumi Aksara. Hlm. 53.

⁷⁶ Ibid. Hlm. 55.

⁷⁷ Ibid. Hlm. 58.

(wawancara mendalam) dan kuisisioner. Responden ditentukan secara purposive sampling terdiri dari: Pegawai Kantor Pertanahan Kota Palembang, Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah di Palembang dan masyarakat kota Palembang.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Pelaksanaan Harga Zona Nilai Tanah Pada Kantor Pertanahan Kota Palembang

Berdasarkan alur berkas seksi survey pengukuran dan pemetaan Kantor Pertanahan Kota Palembang tahun 2014, Prosedur Permohonan Informasi Harga Zona Nilai Tanah bagi masyarakat yang mempunyai Sertipikat Hak Atas Tanah yaitu:

- Pemohon, masuk ke loket pelayanan Kantor Pertanahan Kota Palembang untuk menyerahkan berkas kemudian dicetak kwitansi/Surat Perintah Setor oleh Petugas Loket;
- Berkas tersebut didisposisi oleh Kepala Seksi Survei Pengukuran dan Pemetaan dan Kepala Sub Seksi Tematik;
- Petugas mencetak peta informasi zona nilai tanah;
- Berkas ditandatangani oleh Kepala Sub Seksi Tematik;
- Berkas dibukukan dan dinomori oleh Petugas;
- Berkas diserahkan kepada Pemohon.

Adapun persyaratan yang harus dilengkapi oleh pemohon untuk mendapatkan informasi zona nilai tanah yaitu:

- Photo copy Sertipikat Hak Atas Tanah;
- Photo copy Identitas Diri;
- Photo copy Pajak Bumi dan Bangunan tahun berjalan.
- Sket Lokasi Tanah

Pemohon dapat menerima hasil produk idealnya selama tiga hari kerja. Zona Nilai Tanah ini berfungsi sebagai dasar nilai permeter dalam menentukan nilai dari objek peralihan hak atas tanah yang mana Zona Nilai Tanah ini sangat berpengaruh terhadap pemasukan Penerimaan Negara Bukan Pajak di Lingkungan Badan Pertanahan Nasional berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Pasal 16 ayat 9 (1) dan ayat (2) yaitu:

- (1) "Tarif Pelayanan Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 huruf a berupa pelayanan pendaftaran:
- a. Keputusan Perpanjangan Hak Atas Tanah untuk Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai Berjangka Waktu; dan
 - b. Keputusan Pembaruan Hak Atas Tanah untuk Hak Guna Usaha, Hak

Guna Bangunan, atau Hak Pakai Berjangka Waktu, dihitung berdasarkan rumus $T = (2\% \times \text{Nilai Tanah}) + \text{Rp. } 100.000,00$.

- (2) Tarif Pelayanan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 huruf b berupa Pelayanan Pendaftaran Pemindahan Peralihan Hak Atas Tanah untuk Perorangan dan Badan Hukum, dihitung berdasarkan rumus $T = (1\% \times \text{Nilai Tanah}) + \text{Rp. } 50.000,00$ "

Dikatakan berpengaruh terhadap Penerimaan Negara Bukan Pajak dikarenakan sebelumnya Nilai Tanah pada Pasal 16 ayat (1) dan (2) tersebut menggunakan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dalam SPPT PBB (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan) yang terhitung lebih kecil daripada Zona Nilai Tanah yang dapat menimbulkan kerugian terhadap Penerimaan Negara Bukan Pajak.

Sedangkan bagi masyarakat yang belum mempunyai sertipikat hak atas tanah, Kantor Pertanahan Kota Palembang telah menyediakan website khusus untuk memudahkan masyarakat yang belum mempunyai sertipikat hak atas tanah untuk mengakses informasi nilai tanah dalam bentuk peta Zona Nilai Tanah yang telah disediakan oleh Kantor Pertanahan Kota Palembang

melalui alamat www.bpn-palembang.com. Melalui situs Kantor Pertanahan Kota Palembang ini masyarakat dapat mengetahui informasi zona nilai tanah berdasarkan Peta Zona Nilai Tanah yang berbasis koordinat.

Menurut Pendapat Nuryanti, ST selaku Kepala Sub Seksi Tematik periode Maret 2013 – Agustus 2015 Kantor Pertanahan Kota Palembang bahwa kelemahan dari Peta Zona Nilai Tanah berbasis koordinat yang ada dalam situs Kantor Pertanahan Kota Palembang tidak menampilkan peta udara sehingga masyarakat banyak tidak mengetahui dimana posisi sebenarnya tanah mereka jika tidak mencantumkan koordinat tanah yang bersangkutan.⁷⁸

2. Efektivitas Harga Zona Nilai Tanah Terhadap Nilai Transaksi Dalam Akta Jual Beli Di Kota Palembang

Berdasarkan hasil penelitian di lapangan tepatnya pada kantor Pertanahan kota Palembang Kementerian Negara Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia mengenai Efektivitas Harga Zona Nilai Tanah Pada Kantor Pertanahan Terhadap Nilai Transaksi Dalam Akta Jual Beli Tanah Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Kota Palembang terhadap masyarakat yang hendak melakukan peralihan hak atas tanah atas sertipikat Hak Milik yang dimilikinya melalui metode wawancara dan kuisisioner sehingga didapat data sebagai berikut:

⁷⁸ Transkripsi Hasil Wawancara dengan Nuryanti, ST selaku Kepala Sub Seksi Tematik Kantor Pertanahan Kota Palembang Periode Maret 2013-Agustus 2015 pada tanggal 13 Januari 2016

**Perbedaan Harga Transaksi Sesuai ZNT dengan Harga Transaksi dalam Akta
Jual Beli PPAT**

| No. | Luas (m ²) | Harga ZNT/ m ² (Rp) | Harga Transaksi Sesuai ZNT (Luas x Harga ZNT)/ (Rp) | Harga Transaksi Dalam AJB (Rp) | Nilai Pasar Dalam BPHTB (Rp) |
|-----|----------------------------|-----------------------------------|---|---|---------------------------------------|
| 1. | 100 | 1.818.000 | 181.800.000 | 100.000.000 | 100.000.000 |
| 2. | 81 | 13.979.000 | 1.132.299.000 | 250.000.000 | 250.000.000 |
| 3. | 118 | 12.177.000 | 1.436.886.000 | 1.000.000.000 | 1.000.000.000 |
| 4. | 354 | 2.860.000 | 1.012.440.000 | 80.800.000 | 80.800.000 |
| 5. | 414 | 1.117.000 | 462.438.000 | 300.000.000 | 300.000.000 |
| 6. | 142 | 1.383.000 | 196.386.000 | 85.000.000 | 85.000.000 |
| 7. | 96 | 149.000 | 14.304.000 | 85.000.000 | 85.000.000 |
| 8. | 393 | 3.097.000 | 1.217.121.000 | 400.000.000 | 400.000.000 |
| 9. | 98 | 12.177.000 | 1.193.346.000 | 650.000.000 | 650.000.000 |
| 10. | 79 | 6.442.000 | 508.918.000 | 650.000.000 | 650.000.000 |
| 11. | 1.025 | 1.874.000 | 1.920.850.000 | 450.000.000 | 450.000.000 |
| 12. | 235 | 687.000 | 161.445.000 | 56.400.000 | 56.400.000 |
| 13. | 105 | 427.000 | 44.835.000 | 80.000.000 | 80.000.000 |
| 14. | 105 | 2.202.000 | 231.210.000 | 570.955.000 | 570.955.000 |
| 15. | 103 | 2.268.000 | 233.604.000 | 175.000.000 | 175.000.000 |
| 16. | 74 | 2.215.000 | 163.910.000 | 120.000.000 | 120.000.000 |
| 17. | 171 | 687.000 | 117.477.000 | 58.000.000 | 58.000.000 |
| 18. | 370 | 6.002.000 | 2.220.740.000 | 1.500.000.000 | 1.500.000.000 |
| 19. | 118 | 734.000 | 86.612.000 | 90.000.000 | 90.000.000 |
| 20. | 308 | 1.400.000 | 431.200.000 | 170.000.000 | 170.000.000 |

Sumber: Data Primer yang diolah Tahun 2016

Berdasarkan tabel diatas dapat dilihat bahwa sebanyak 15 (lima belas) orang responden atau sekitar 75% responden yang melakukan transaksi yang tercantum dalam Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Palembang dibawah standar ketentuan dari Harga Zona Nilai Tanah berdasarkan Berdasarkan Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tanggal 21 Februari 2013 nomor: 648/021-100/II/2013 perihal Petunjuk Pelaksanaan Kegiatan Bidang Survei Pengukuran dan Pemetaan di BPN Pusat dan Kanwil BPN Provinsi yang dapat menyebabkan kehilangan potensi penerimaan BPHTB. Sedangkan sebanyak 5 (lima) orang

responden atau sekitar 25% responden yang melakukan transaksi yang tercantum dalam Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah diatas standar ketentuan dari Harga Zona Nilai Tanah yang dapat menyebabkan bertambahnya potensi BPHTB yang diterima oleh kantor Dinas Pendapatan Daerah Kota Palembang.

Akan tetapi, berdasarkan tabel 2.6 diatas dapat disimpulkan bahwa tidak ada harga transaksi dalam Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Palembang yang sesuai dengan ketentuan Harga Zona Nilai Tanah

yang diterapkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palembang Kementerian Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia Berdasarkan Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tanggal 21 Februari 2013 nomor: 648/021-100/II/2013 perihal Petunjuk Pelaksanaan Kegiatan Bidang Survei Pengukuran dan Pemetaan di BPN Pusat dan Kanwil BPN Provinsi melainkan sesuai dengan harga transaksi dalam slip BPHTB yang dikeluarkan oleh kantor Dinas Pendapatan Daerah Kota Palembang. Sedangkan Nilai Pasar dalam slip BPHTB yang dikeluarkan oleh kantor Dinas Pendapatan Daerah Kota Palembang belum ada dasar hukum atau petunjuk khusus untuk menentukan nilai pasar dalam transaksi.

Dapat disimpulkan ketentuan Harga Zona Nilai Tanah yang diterapkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palembang Kementerian Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia tidak ada yang sesuai dengan harga transaksi dalam Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sehingga ketentuan tersebut tidak terpenuhi atau tidak berjalan secara efektif.

Menurut Nuryanti, Sarjana Teknik selaku Kepala Sub Seksi Tematik periode Maret 2013 – Agustus 2015 Kantor Pertanahan Kota Palembang, walaupun Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Selatan Bidang Survei, Pengukuran dan Pemetaan Seksi Survei Potensi Tanah mengadakan kegiatan sosialisasi

pemanfaatan nilai tanah di The Djayakarta Daira Hotel Palembang tanggal 19 Desember 2013 sampai dengan 20 Desember 2013 berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Selatan Nomor: 3747/Kep-16/XII/2013 tentang Panitia Pelaksana Sosialisasi Pemanfaatan Nilai Tanah. Dari 200 orang peserta yang telah ditargetkan, ternyata diikuti oleh 117 orang yang terdaftar sebagai peserta, yaitu terdiri dari:

- a. Perwakilan dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota se-Sumatera Selatan sejumlah 39 (tiga puluh sembilan) orang;
- b. Perwakilan dari Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten/Kota dan Provinsi sejumlah 17 (tujuh belas) orang;
- c. Perwakilan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) se-Sumatera Selatan sejumlah 58 (lima puluh delapan) orang;
- d. Perwakilan Bank Pemerintah se-Kota Palembang sejumlah 3 (tiga) orang.

Dalam materi sosialisasi tersebut berisi materi tentang manfaat-manfaat dari Harga Zona Nilai Tanah namun pada kenyataannya aparatur negara dan Pejabat Pembuat Akta Tanah sendiri belum melaksanakan ketentuan tersebut dikarenakan ketentuan mengenai Harga Zona Nilai Tanah tersebut tidak memberikan sanksi hukum melainkan hanya anjuran sebagai referensi masyarakat untuk melakukan transaksi jual beli dan memberikan rasa keadilan untuk masyarakat yang merupakan tujuan dari Harga Zona Nilai Tanah.⁷⁹

⁷⁹ Transkripsi Hasil Wawancara dengan Nuryanti, ST selaku Kepala Sub Seksi Tematik Kantor Pertanahan Kota Palembang

Menurut Fauzie, Sarjana Hukum selaku notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Palembang bahwa nilai pasar yang ditetapkan oleh Kantor Dispenda tidak ada dasar hukumnya dan seharusnya ada peraturan Walikota dan Sosialisasi terhadap masyarakat.⁸⁰

Menurut Thamrin Azwari, Sarjana Hukum selaku notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Palembang bahwa yang menyebabkan harga antara Zona Nilai Tanah (luas x harga permeter) dengan transaksi dalam Akta Jual Beli adalah harga yang ditentukan antara penjual dan pembeli berdasarkan kesepakatan bersama tidak berpatokan pada harga Zona Nilai Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Palembang.⁸¹

Dapat disimpulkan faktor yang mempengaruhi tidak efektifnya ketentuan Harga Zona Nilai Tanah Pada Kantor Pertanahan Terhadap Nilai Transaksi Dalam Akta Jual Beli Tanah Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Kota Palembang adalah aparaturnya yang belum melaksanakan ketentuan tersebut dan didukung belum adanya sanksi hukum karena hanya berupa anjuran untuk masyarakat.

3. Dampak Ketentuan Harga Zona Nilai Tanah Pada Kantor Pertanahan Terhadap Harga Transaksi Nilai Pasar Tanah Pada Masyarakat Di Kota Palembang

Berdasarkan hasil penelitian di lapangan tepatnya masyarakat yang

berada di Kecamatan Sako yaitu Kelurahan Sako Baru sebanyak 5 (lima) orang, Kelurahan Sialang sebanyak 5 (lima) orang dan Kecamatan Gandus yaitu Kelurahan Gandus sebanyak 5 (lima) orang, Kelurahan Pulokerto sebanyak 5 (lima) orang dengan metode wawancara langsung dan kuisioner terhadap responden yang melakukan transaksi jual beli tanah atas sertipikat Hak Milik berdasarkan harga pasar pada masyarakat dengan membandingkan harga Zona Nilai Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Palembang sehingga didapat data sebagai berikut:

Periode Maret 2013-Agustus 2015 pada tanggal 13 Januari 2016

⁸⁰ Transkripsi Hasil Wawancara dengan Fauzie, SH selaku Notaris dan PPAT Kota Palembang tanggal 08 Februari 2016

⁸¹ Transkripsi Hasil Wawancara dengan Thamrin Azwari, SH selaku Notaris dan PPAT Kota Palembang tanggal 10 Februari 2016

Harga Transaksi Nilai Pasar Permeter Pada Masyarakat dan Harga Zona Nilai Tanah Permeter Pada Kantor Pertanahan Kota Palembang

| No. | Kelurahan | Harga Transaksi Nilai Pasar Permeter Pada Masyarakat (Rp.) | Harga Zona Nilai Tanah Permeter Pada Kantor Pertanahan Kota Palembang (Rp.) |
|-----|-----------|--|---|
| 1. | Sako Baru | 350.000 | 1.727.000 |
| 2. | Sako Baru | 124.000 | 1.580.000 |
| 3. | Sako Baru | 250.000 | 1.580.000 |
| 4. | Sako Baru | 300.000 | 1.580.000 |
| 5. | Sako Baru | 250.000 | 1.580.000 |
| 6. | Sialang | 1.000.000 | 3.557.000 |
| 7. | Sialang | 2.500.000 | 1.580.000 |
| 8. | Sialang | 285.000 | 2.371.000 |
| 9. | Sialang | 285.000 | 2.371.000 |
| 10. | Sialang | 400.000 | 3.557.000 |
| 11. | Gandus | 200.000 | 195.000 |
| 12. | Gandus | 104.000 | 195.000 |
| 13. | Gandus | 150.000 | 270.000 |
| 14. | Gandus | 150.000 | 270.000 |
| 15. | Gandus | 100.000 | 270.000 |
| 16. | Pulokerto | 100.000 | 472.000 |
| 17. | Pulokerto | 85.000 | 472.000 |
| 18. | Pulokerto | 50.000 | 270.000 |
| 19. | Pulokerto | 50.000 | 270.000 |
| 20. | Pulokerto | 85.000 | 270.000 |

Sumber: Data Primer yang diolah Tahun 2016

Berdasarkan tabel 3.8 diatas dapat dilihat bahwa Dampak Ketentuan Harga Zona Nilai Tanah Pada Kantor Pertanahan Terhadap Harga Transaksi Nilai Pasar Tanah Pada Masyarakat Di Kota Palembang adalah belum memiliki pengaruh yang sangat signifikan terhadap masyarakat, rata-rata nilai pasar tanah permeter pada masyarakat dibawah standar ketentuan Harga Zona Nilai Tanah Pada Kantor Pertanahan Kota Palembang yaitu sejumlah 18 (delapan belas) orang atau sekitar 90%. Sedangkan nilai pasar tanah permeter pada masyarakat diatas standar ketentuan Harga Zona Nilai Tanah Pada Kantor Pertanahan Kota Palembang yaitu hanya 2 (dua) orang atau sekitar 10%. Seharusnya masyarakat menjadikan referensi Harga Zona Nilai Tanah Pada Kantor Pertanahan Kota Palembang sebagai harga dasar dalam melakukan transaksi jual-beli sehingga harga tanah tersebut menjadi lebih tinggi dibandingkan dengan harga pasar tanah permeter yang ditetapkan pada masyarakat di Kota Palembang.

Menurut warga A Kelurahan Sialang bahwa warga A belum mengetahui mengenai adanya ketentuan Harga Zona Nilai Tanah yang ditetapkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palembang.⁸²

Dapat disimpulkan bahwa, masyarakat Kota Palembang belum menjadikan Harga Zona Nilai Tanah sebagai referensi masyarakat dalam melakukan transaksi jual beli sebagaimana merupakan salah satu tujuan dari adanya Ketentuan Harga Zona Nilai Tanah Pada Kantor Pertanahan Kota Palembang, dan juga sebagai pencegahan dan pengurangan sengketa, perkara dan konflik pertanahan, melalui peranan ketentuan

Zona Nilai Tanah dalam memberikan penilaian yang adil, benar dan transparan.

D. KESIMPULAN

1. Pelaksanaan Zona Nilai Tanah Pada Kantor Pertanahan Kota Palembang:

Berdasarkan pembahasan mengenai Pelaksanaan Zona Nilai Tanah Pada Kantor Pertanahan Kota Palembang dapat disimpulkan bahwa Pelaksanaan Zona Nilai Tanah Pada Kantor Pertanahan Kota Palembang tersebut untuk menjawab berbagai masalah dalam masyarakat seperti pencegahan dan pengurangan sengketa, perkara dan konflik pertanahan melalui peranan ketentuan Zona Nilai Tanah dalam memberikan penilaian yang adil, benar dan transparan. Selain Zona Nilai Tanah bertujuan sebagai referensi harga dalam masyarakat untuk harga tanah permeter dan sebagai referensi dalam penetapan nilai ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, Zona Nilai Tanah juga sebagai potensi Peningkatan Negara Bukan Pajak (PNBP) di Lingkungan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia/Kementerian Negara Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia khususnya Kantor Pertanahan Kota Palembang berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian Negara Agraria dan Tata Ruang /

⁸² Transkripsi Hasil Wawancara dengan Warga A Kelurahan Sialang tanggal 12 Februari 2016

Badan Pertanahan Nasional dan Potensi Peningkatan dari BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) pada Kantor Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda) Kota Palembang berdasarkan Peraturan Daerah Kota Palembang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan serta Potensi Peningkatan Penerimaan dari Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Kota Palembang berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 1994 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan.

2. Efektivitas Harga Zona Nilai Tanah Terhadap Nilai Transaksi Dalam Akta Jual Beli Di Kota Palembang:

Berdasarkan pembahasan mengenai Efektivitas Harga Zona Nilai Tanah Terhadap Nilai Transaksi Dalam Akta Jual Beli di Kota Palembang dapat disimpulkan bahwa ketentuan Harga Zona Nilai Tanah yang diterapkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palembang Kementerian Negara Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia tidak ada yang sesuai dengan harga transaksi dalam Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sehingga ketentuan tersebut tidak terpenuhi atau tidak berjalan secara efektif dan faktor yang mempengaruhi tidak efektifnya ketentuan Harga Zona Nilai Tanah pada Kantor Pertanahan Kota

Palembang terhadap Nilai Transaksi dalam Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Palembang adalah aparatur yang belum melaksanakan ketentuan tersebut dan didukung belum adanya sanksi hukum karena hanya berupa anjuran untuk masyarakat.

3. Dampak Ketentuan Harga Zona Nilai Tanah Pada Kantor Pertanahan Terhadap Harga Transaksi Nilai Pasar Tanah Pada Masyarakat Di Kota Palembang:

Berdasarkan pembahasan mengenai Dampak Ketentuan Harga Zona Nilai Tanah Pada Kantor Pertanahan Terhadap Harga Transaksi Nilai Pasar Tanah Pada Masyarakat di Kota Palembang dapat disimpulkan bahwa Ketentuan Harga Zona Nilai Tanah Pada Kantor Pertanahan Kota Palembang sebenarnya memberikan dampak positif bagi masyarakat Kota Palembang karena harga yang ditetapkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palembang jauh diatas standar harga permeter pada masyarakat Kota Palembang namun masyarakat Kota Palembang belum menyadari dan menjadikan Harga Zona Nilai Tanah sebagai referensi masyarakat dalam melakukan transaksi jual beli sebagaimana merupakan salah satu tujuan dari adanya Ketentuan Harga Zona Nilai Tanah Pada Kantor Pertanahan Kota Palembang, dan juga sebagai pencegahan dan pengurangan sengketa, perkara dan

konflik pertanahan, melalui peranan ketentuan Harga Zona Nilai Tanah dalam memberikan penilaian yang adil, benar dan transparan.

1. SARAN

Berdasarkan pada hasil penelitian dan kesimpulan tersebut, maka penulis memberikan saran sebagai berikut:

1. Kantor Pertanahan Kota Palembang perlu:
 - Mengundang Lurah dan Camat dalam pelaksanaan sosialisasi Pemanfaatan Nilai Tanah, sehingga lurah dan camat dapat melakukan perpanjangan sosialisasi kepada masyarakat.
 - Melakukan perbaikan situs Kantor Pertanahan Kota Palembang yang bisa diakses oleh masyarakat melalui alamat www.bpn-palembang.com dengan menampilkan Peta Zona Nilai tanah yang berbasis peta citra, sehingga masyarakat dapat mengetahui langsung lokasi tanah mereka, sehingga masyarakat dapat dengan mudah melihat harga zona nilai tanah permeter dalam peta berbasis peta citra dibandingkan dengan sebelumnya peta yang berbasis koordinat.
2. Kantor Walikota Palembang perlu membuat peraturan yang mengatur Zona Nilai Tanah adalah nilai pasar sebagai dasar dalam pajak BPHTB dan PPh serta melakukan sosialisasi terhadap masyarakat tentang

peraturan yang akan diterbitkan tersebut.

3. Kepada Notaris/PPAT diharapkan lebih dapat memberikan saran atau estimasi harga tanah permeter terhadap tanah masyarakat yang hendak melakukan jual beli sesuai dengan ketentuan Harga Zona Nilai Tanah^K Pada Kantor Pertanahan Kota Palembang.
4. Kepada Masyarakat Kota Palembang khususnya Kecamatan Sako dan Kecamatan Gandus dalam melakukan transaksi jual beli dan menentukan harga pasar tanah permeter harus berpatokan kepada harga permeter yang telah diterapkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palembang yaitu Harga Zona Nilai Tanah dan dapat diakses melalui alamat website Kantor Pertanahan Kota Palembang www.bpn-palembang.com atau dapat mendatangi secara langsung ke Kantor Pertanahan Kota Palembang melalui Loket Informasi Zona Nilai Tanah untuk mengetahui harga tanah permeter daerah tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- A. Siti Soetami. 2007. *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Bandung: Anonim.
- Budiono, MA. 2005. *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, Surabaya: Karya Agung.
- Mardalis. 1989. *Metode Penelitian Suatu Pendekatan Proposal*, Jakarta: PT. Bumi Aksara.
- Maria S.W. Sumardjono. 2001. *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi & Implementasi*, Jakarta: Kompas.
- Nomensen Sinamo. 2009. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Bumi Intitama Sejahtera
- Prof. Dr. Zainuddin Ali, M.A. 2009. *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji. 2010. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: RajaGrafindo.

B. Peraturan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945,
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 1997 Tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak;
- Undang Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tatakerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2008 tentang Uraian Tugas Subbagian dan Seksi Pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Uraian Tugas Urusan dan Subseksi Pada Kantor Pertanahan.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional;

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 128 Tahun 2015 Tanggal 28 Desember 2015 Tentang tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional;

Peraturan Pemerintah Kota Palembang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah

C. Website

- <http://www.bpn.go.id/Program/Penanganan-Kasus-Pertanahan>
- <https://id.m.wikipedia.org/wiki/Properti>

PEMBAGIAN HARTA WARIS MENURUT HUKUM ADAT DAN HUKUM ISLAM DI KECAMATAN CEMPAKA KABUPATEN OKU TIMUR⁸³

OLEH :

JULIAN HARRISAL DJAUHARY⁸⁴, H. KN. SOFYAN HASAN, H.ACHMAD SYARIFUDIN

Abstract : In terms of kinship, people in Cempaka East OKU District generally base family lineage from men side (father), or Patrilineal. The main problems in this thesis are: how is the distribution of inheritance under customary law and islamic law in Cempaka Sub-district, East OKU district? Anf how is the application of Islamic Law on the distribution of customary inheritance in Cempaka Sub-district, East OKU District? This thesis is a sociological /empirical law research. Inthis study it is examined how the system of the distribution of inheritance is applied or implemented in Cempaka sub-district, East OKU district, and what the role of Islamic Law on the distribution is. The data collection method is through documentation study, direct data collection by giving structured questionnaires and conducting interviews with respondents.

Based on data processing, this study can be concluded as follows:

1) The distribution of inheritance in Cempaka sub-district East OKU district has been done by following procedures of Komerling family, which is applicable customary law in Cempaka sub-district, in which successor system is mostly used, where all properties of the parents (heir) will become the inheritance. The inheritance has been forwarded or distributed to the heir's children. Some other Komerling people in Cempaka sub-district divide the inheritance if the owner has already passed away. Customary inheritance law in Cempaka sub-district East OKU district still exists and is still in use even if the procedure is unsure, however it is still in compliance to customs rules although it almost changes. The position of traditional leaders or customary leaders in the distribution of inheritance has almost no function, because people believe that inheritance distribution issue is not their expertise. Most people in Cempaka sub-district East OKU district have already known that inheritance is also a part of religious

⁸³ Artikel ini merupakan ringkasan tesis yang berjudul: Pembagian Harta Waris Menurut Hukum Adat Dan Hukum Islam Di Kecamatan Cempaka Kabupaten OKU Timur. Ditulis Oleh Julian Harrisal Djauhary S.H., Pembimbing I: Dr. H. KN. Sofyan Hasan, S.H.,M.H, Pembimbing II: H. Achmad Syarifudin, SH, Sp.N., Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya Palembang.

⁸⁴ Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya NIM, 02022681418010.

issues, namely Islam, so inheritance distribution issue is a religious issue. This means it falls under Islamic Law. Based on that statement, majority of Cempaka sub-district people already implemented the distribution of inheritance based on Islamic Law, though it is not yet entirely according to Al Qur'an and Al Hadits.

2) The implementation of Islamic Law in the distribution of inheritance according to Islamic Law in Cempaka sub-district has gradually taken place,, and slowly but surely Al Qur'an and Al Hadits guidance in the distribution of inheritance will be done well and will always be a reference.

A. Pendahuluan

I. Latar Belakang

Hukum sebagai salah satu masalah manusiawi merupakan suatu permasalahan yang senantiasa dihadapi oleh umat manusia dimana dan dalam waktu kapanpun juga. Hukum, pendapat **Harold J. Bremen** adalah “*one of the deepest concern of all civilized men everywhere*”, atau sebagai suatu permasalahan yang paling dalam bagi setiap manusia yang ber peradaban dimanapun juga.⁸⁵

Hukum Adat dalam Pasal 18 B ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945 amandemen ke II, berbunyi: Negara mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang diatur dalam Undang-Undang.⁸⁶

Hukum adat dewasa ini di Negara Kesatuan Republik Indonesia oleh sebagian sarjana dipandang sebagai salah satu kebanggaan Nasional yang dimiliki oleh Bangsa Indonesia yang merupakan “bentuk” dan “wajah” dari kepribadian Bangsa Indonesia.

Agama Islam mulai masuk kedaerah komering sejak abad ke-14 Masehi dengan demikian antara abad 14 (tahun 1400 sampai 1760) secara teoritis adat dan kebudayaan komering sudah ada unsur unsur atau sudah ada

pengaruh agama Islam, sedangkan sebelum tahun 1400 pada umumnya masih dipengaruhi oleh agama Budha, Hindu, dan Animisme.⁸⁷

Wawancara dengan Pemuka Adat di Kecamatan Cempaka Kabupaten OKU Timur, Drs. H. A. Zaidan Djauhary yang mengatakan : “dalam hal sistem kekeluargaan, pada umumnya menarik garis keturunan melalui pihak laki-laki (bapak) yaitu secara patrilineal”⁸⁸ Dengan demikian bahwa hukum adat di Kecamatan Cempaka Kabupaten OKU Timur masih ada dan nampaknya dalam hal upacara-upacara seremonial saja, sedangkan dalam hal yang berkaitan dengan ketentuan-ketentuan hukum Islam masih berjalan hingga sekarang, kecuali dalam hal pembagian harta waris.

Adat istiadat yang masih tetap hidup dan berjalan seiring dengan berlakunya Hukum Islam antara lain adalah masalah kekeluargaan, yang juga disebut Hukum Kekeluargaan Adat. Kata Kekeluargaan yang berasal dari kata keluarga, yang dapat diartikan dengan keturunan, yang menurut istilah lain ketunggalan leluhur, yang bermakna adanya hubungan darah antara seorang dengan yang lainnya.

Untuk kepentingan keturunan dan untuk mengetahui letak dan garis keturunan maka dibuatlah silsilah, yang akan menggambarkan dengan jelas garis keturunan dari seorang suami-isteri baik

⁸⁵Harold J. Bermen dalam Abdurrahman. 1978. *Kedudukan Hukum Adat Dalam Rangka Pembangunan Nasional*, Penerbit Alumni Bandung. hlm 11.

⁸⁶ Lihat Undang-Undang Dasar 1945, Amandemen ke II

⁸⁷ Transkrip Hasil Wawancara dengan H. A. Zaidan Djauhary. Palembang. Rabu, 02 September 2015.

⁸⁸ Transkrip Hasil Wawancara dengan H. A. Zaidan Djauhary. Palembang. Rabu, 02 September 2015.

lurus keatas maupun kebawah atau kesamping. Dari silsilah akan tampak jelas hubungan kekeluargaan yang ada dalam suatu kekeluargaan tersebut, dan hubungan ini sangatlah penting.

Menurut Bushar Muhammad:

1. Masalah perkawinan, yaitu untuk meyakinkan apakah ada hubungan kekeluargaan yang merupakan larangan untuk menjadi suami-isteri.
2. Masalah warisan, hubungan kekeluargaan merupakan dasar untuk pembagian harta peninggalan⁸⁹.

Dari uraian singkat diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa Hukum Waris akan berjalan terus selagi adanya kehidupan dan kekeluargaan. Hukum Waris adalah serangkaian peraturan yang mengatur penerusan dan pengoperan harta peninggalan atau harta warisan dari generasi ke generasi penerusnya, baik mengenai benda material maupun benda immaterial, dan menunjukkan bahwa suatu pewarisan tidak harus berlangsung dalam suatu kematian.⁹⁰

II. Permasalahan

- a. Bagaimana pembagian harta waris menurut Hukum Adat di Kecamatan Cempaka Kabupaten OKU Timur?
- b. Bagaimana penerapan Hukum Islam dalam pembagian harta waris adat di

⁸⁹Bushar Muhammad. 2006. *Pokok-Pokok Hukum Adat*, Pradnya Paramita, Jakarta, hlm 16

⁹⁰ Ibid, hlm 36.

Kecamatan Cempaka
Kabupaten OKU Timur?

B. Kerangka teoritis

I. Teori Keberlakuan Hukum

Hukum merupakan ciptaan serta hasil dari pikiran. Keberlakuan normatif dari hukum hanya sebatas untuk dimengerti dan dipikirkan. Agar dapat berfungsi, suatu kaedah hukum harus memenuhi tiga macam unsur, yaitu:⁹¹

1. Kaedah hukum berlaku secara yuridis, apabila penentuannya didasarkan pada kaedah yang lebih tinggi tingkatannya (Hans Kelsen), atau berbentuk menurut cara yang telah ditetapkan, atau apabila menunjukkan hubungan keharusan antara suatu kondisi dan akibat. Berlakunya kaidah hukum secara filosofis apabila kaidah hukum tersebut dipandang sesuai dengan cita-cita masyarakat.
2. Kaedah hukum berlaku secara sosiologis, apabila kaedah tersebut efektif, artinya, kaedah tersebut dapat dipaksakan berlakunya oleh penguasa walaupun tidak diterima oleh warga masyarakat (Teori kekuasaan), atau kaedah tadi berlaku karena diterima dan diakui oleh masyarakat (teori pengakuan). Berlakunya kaidah hukum secara sosiologis menurut teori pengakuan adalah

⁹¹ H. Salim HS, Erlies Septiana Nurbani, 2014,. *Penerapan Teori hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis*. Jakarta, PT RajaGrafindo Persada, hlm 207.

apabila kaidah hukum tersebut diterima dan diakui masyarakat. Sedangkan menurut teori paksaan berlakunya kaidah hukum apabila kaidah hukum tersebut dipaksakan oleh penguasa.

3. Kaedah hukum tersebut berlaku secara filosofis, artinya, sesuai dengan cita-cita hukum sebagai nilai positif yang tertinggi.

Menurut Ulrich Klur, ada 9 keberlakuan, diantaranya:⁹²

1. Keberlakuan yuridis, keberlakuan ini mirip dengan positivistik sebagaimana yang dikemukakan oleh Kelsen.
2. Keberlakuan etis, keberlakuan yang terjadi jika sebuah kaedah hukum memiliki sifat kaedah yang mewajibkan.
3. Keberlakuan ideal, keberlakuan kategori ini dapat terwujud jika kaedah hukum bertumpu pada kaedah moral yang lebih tinggi.
4. Keberlakuan riil, keberlakuan yang terwujud dari suatu kaedah hukum yang berprilaku dengan mengacu pada kaedah hukum itu.
5. Keberlakuan ontologis, merupakan keberlakuan

hukum yang akan kehilangan maknanya jika kaedah hukum dipojotkan oleh pembentuk undang-undang yang mengabaikan tuntutan fundamental dalam pembentukan aturan.

6. Keberlakuan sosio relatif, suatu kaedah hukum yang tidak memiliki kekuatan berlaku atau kekuatan keberlakuan secara yuridis, etis, dan riil namun masih menawarkan sesuatu kepada para teralimat atau subjek tertentu.
7. Keberlakuan dekoratif, keberlakuan kaedah hukum yang memiliki fungsi sebagai lambang.
8. Keberlakuan estetis, keberlakuan pada suatu kaedah hukum yang memiliki elegansi tertentu.
9. Keberlakuan logical, suatu kaedah hukum yang secara internal tidak bertentangan, dan memiliki keberlakuan logikal.

Hukum memiliki kekuatan berlaku secara sosiologis apabila hukum tersebut berlaku efektif sebagai suatu aturan dalam kehidupan bermasyarakat serta dapat dilaksanakan. Berlakunya hukum secara sosiologis apabila dipaksakan serta diterima dan diakui oleh masyarakat.

II. Teori Pluralisme Hukum

Pembicaraan tentang pluralisme hukum, tidak hanya menjadi pembicaraan dalam masyarakat yang

⁹² H. Salim HS, Erlies Septiana Nurbani, 2013, *Penerapan Teori hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*. Jakarta, PT RajaGrafindo Persada, hlm 135.

masih tradisional, namun juga menjadi pembicaraan dan menjadi kajian dalam masyarakat modern dan sudah maju perkembangan hukumnya. Istilah teori Pluralisme hukum berasal dari bahasa Inggris, yaitu *legal pluralism theory*, bahasa belandanya disebut *theorie van het rechtpluralisme*.

Berikut beberapa pandangan para ahli di bidang pluralisme hukum.

Lawrence M. Friedman menyajikan pengertian pluralisme hukum. Pluralisme hukum berarti:

“adanya sistem-sistem atau kultur hukum yang berbeda dalam sebuah komunitas politik tunggal”⁹³

Griffiths menyajikan pengertian pluralisme hukum. Pluralisme hukum adalah:

“suatu kondisi yang terjadi di wilayah sosial manapun, di mana seluruh tindakan komunitas di wilayah tersebut diatur oleh lebih dari satu tertib hukum”.⁹⁴

Muhammad Bakri menyajikan konsep pluralisme hukum. Pluralisme hukum adalah:

“memberlakukan bermacam-macam (lebih dari satu) hukum tertentu kepada semua rakyat negara tertentu”.⁹⁵

⁹³ Lawrence M. Friedman, *Sistem Hukum Perspektif Ilmu Sosial (A Legal Sistem A Social Science Perspective)*. Diterjemahkan oleh M. Khozim. 2009. Bandung: Nusa Media, hlm. 257.

⁹⁴ Jhon Griffiths, “Memahami Pluralisme hukum, Sebuah Deskripsi Konseptual”, dalam *Pluralisme Hukum Sebuah Pendekatan Indisipliner*, penerjemah Andri Akbar, dkk. 2005. Jakarta: Huma, hlm. 69-71.

⁹⁵ Muhammad Bakri, 2008, “Unifikasi dalam Pluralisme Hukum Tanah di Indonesia (Rekonstruksi Konsep Unifikasi Dalam UUPA)”, (Kertha Patrika Vol. 33 No 1 januari 2008), hlm. 2.

Pandangan ini menganalisa pluralisme hukum dari aspek pemberlakuan norma hukum di dalam suatu negara. Yang mana dapat digolongkan menjadi dua macam, yaitu:

1. Hukum yang ditetapkan oleh negara; dan
2. Hukum yang hidup berkembang dalam masyarakat.

Dari paparan di atas, dapat disimpulkan bahwa pluralisme hukum terjadi apabila berlakunya dua atau lebih sistem hukum dalam suatu masyarakat di dalam suatu negara. Ada hukum yang dibuat oleh negara dan ada pula hukum yang berlaku dan ditetapkan oleh masyarakat itu sendiri, seperti hukum adat dan hukum agama.

III. Teori Keadilan

Di dalam Agama Islam memerintahkan kepada setiap manusia untuk berbuat adil atau menegakkan keadilan pada setiap tindakan dan perbuatan yang dilakukan (Qs. An-Nisa (4): 58) yang artinya : Sesungguhnya Allah SWT menyuruhmu menyampaikan amanat kepada yang berhak menerimanya, dan (menyuruh kamu) apabila menetapkan hukum di antara manusia supaya kamu menetapkan dengan adil. Sesungguhnya Allah memberikan pengajaran yang sebaik-baiknya kepadamu. Sesungguhnya Allah Maha Mendengar dan Maha Melihat.

Murtadha Muthahhari mengemukakan bahwa konsep adil dikenal dalam empat hal:

1. Adil bermakna keseimbangan dalam arti suatu masyarakat yang ingin tetap bertahan dan mapan, maka masyarakat tersebut harus berada dalam keadaan seimbang, di mana segala sesuatu yang ada di dalamnya harus eksis dengan kadar semestinya dan bukan dengan kadar yang sama.
2. Adil adalah persamaan penafsiran terhadap perbedaan apa pun. Keadilan yang dimaksudkan adalah memelihara persamaan ketika hak memilikinya sama, sebab keadilan mewajibkan persamaan seperti itu, dan mengharuskannya.
3. Adil adalah memelihara hak-hak individu dan memberikan hak kepada setiap orang yang berhak menerimanya. Keadilan seperti ini adalah keadilan sosial yang harus dihormati di dalam hukum manusia dan setiap individu diperintahkan untuk menegakkannya.
4. Adil adalah memelihara hak atas berlanjutnya eksistensi.⁹⁶

Prinsip pokok keadilan digambarkan oleh Madjid Khadduri dengan mengelompokkan ke dalam dua kategori, yaitu aspek substantif dan prosedural yang masing-masing meliputi satu aspek dan keadilan yang berbeda.⁹⁷

1. Aspek Substantif berupa elemen-elemen keadilan dalam substansi syariat (keadilan substantif).

⁹⁶ Murtadha Muthahhari, 1995, *Keadilan Ilahi Azas Pandangan Dunia Islam*, Bandung, Mizan, hlm 53-58.

⁹⁷ Madjid Khadduri, 1999, *Teologi Keadilan (Perspektif Islam)*, Surabaya, Risalah Gusti, hlm 119.

Keadilan Substantif merupakan aspek internal dan suatu hukum di mana semua perbuatan yang wajib pasti adil (karena firman Tuhan) dan yang haram pasti tidak adil (karena wahyu tidak mungkin membebani orang-orang yang beriman suatu kezaliman).

2. Aspek Prosedural berupa elemen-elemen keadilan dalam hukum prosedural yang dilaksanakan (keadilan prosedural). Manakala kaidah-kaidah prosedural diabaikan atau diaplikasikan secara tidak tepat, maka ketidakadilan prosedural muncul.

Teori keadilan dari John Rawls mengemukakan dua prinsip keadilan sebagai berikut :

1. Prinsip kebebasan yang sama (*equal liberty*), yaitu setiap orang memiliki hak atas kebebasan individu (*liberty*) yang sama dengan hak orang lainnya.
2. Prinsip kesempatan yang sama (*equal opportunity*), dalam hal ini ketidakadilan ekonomi dalam masyarakat harus diatur untuk melindungi pihak lain yang tidak beruntung dengan jalan memberikan kesempatan yang sama bagi semua orang dengan persyaratan yang adil.⁹⁸

IV. Teori Kebiasaan

Setiap masyarakat mengembangkan hukum kebiasaannya sendiri, karena mempunyai bahasa, adat istiadat, dan konstitusi yang khas. Savigni menekankan bahwa bahasa dan

⁹⁸ Sonny Dewi Judiasih, 2015, *Harta Benda Perkawinan*, Bandung, Refika Aditama, hlm 1

hukum adalah sejajar. Juga tidak dapat diterapkan pada masyarakat daerah lainnya. Volksgeist dapat dilihat dalam hukumnya oleh karena itu sangat penting untuk mengikuti evolusi volksgeist melalui penelitian hukum sepanjang sejarah.⁹⁹

Hukum adat berasal dari kebudayaan tradisional. Hukum adat adalah sebuah hukum yang hidup karena ia menjelmakan perasaan hati yang nyata dari rakyat. Sesuai dengan fitrahnya sendiri, hukum adat terus menerus dalam keadaan tumbuh dan berkembang seperti hidup itu sendiri.¹⁰⁰

Adat istiadat adalah bentuk kesusilaan dan kebiasaan bangsa Indonesia yang menjadi dasar perilaku sosial mereka sehari-hari. Adat istiadat dapat dibagi menjadi dua jenis yang merupakan jaringan yang erat tanpa pemisah yang tegas antara keduanya, yaitu:

1. Adat istiadat yang tidak mempunyai akibat hukum atau reaksi adat, yang mencakup upacara adat dan adat sopan santun; dan
2. Adat istiadat yang mempunyai akibat hukum atau reaksi adat yang disebut hukum adat.¹⁰¹

Bahwa hukum Islam adalah hukum yang bersumber dari Agama Islam, yang berarti hukum Islam adalah hukum yang bersumber dari Al Qur'an dan Al Hadits. Sehingga untuk

memahami dan mengetahuinya haruslah dengan penelusuran dan pemahaman dari Al'Qur'an dan Al Hadits dan memahami dan melaksanakannya merupakan ibadah.

C. Metode penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum sosiologis/empiris. Dengan demikian melalui penelitian ini akan ditelaah bagaimana sistem pembagian harta waris yang berlaku atau yang dilaksanakan di Kecamatan Cempaka Kabupaten OKU Timur dan bagaimana peran hukum Islam dalam pembagian waris tersebut.

D. Temuan dan analisis

I. Eksistensi (keberadaan) Lembaga Adat

Dengan dikumandangkannya Proklamasi pada Tanggal 17 Agustus 1945, dan berlakunya Undang-Undang Dasar 1945. Dengan memperhatikan Pasal II Aturan Peralihan, maka salah satu aturan yang menjadi pedoman adalah Pasal 75 (baru) RR/ Pasal 131, Maka Hukum Adat yang ada sejak Kesultanan Palembang dan Jaman Belanda yang sudah itu akan tetap berlaku dan diakui karena belum ada penggantinya atau belum dirubah, dengan sendirinya lembaga adat dan keberadaan Hukum Adat masih tetap berlaku.

Dalam Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 (yang merupakan revisi Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999) tentang Pemerintahan Daerah

⁹⁹ Bushar Muhammad. 1997. *Azas-azas Hukum Adat Suatu Pengantar*, ctk kesepuluh, PT Pradnya Paramita, Jakarta, hlm 49.

¹⁰⁰ Supomo. 1981. *Bab-bab Tentang Hukum Adat*, Pradnya Paramita, Jakarta, hlm 7.

¹⁰¹ H.M. Ali Amin, CS. 2001. *Kompilasi Adat Istiadat Kabupaten Ogan Komering Ilir*, hlm 4

khusus berkaitan dengan Desa antrara lain:¹⁰²

- Dalam Pasal 1 angka 12 menetapkan Desa atau yang disebut dengan kata lain, selanjutnya disebut Desa adalah kesatuan masyarakat yang memiliki batas-batas wilayah yang berwenang untuk mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat setempat, berdasarkan asal usul dan adat istiadat setempat yang diakui dan dihormati dalam sistem Pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia.
- Penjelasan atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah, angka 10 dikatakan: Desa berdasarkan undang-undang adalah Desa atau yang disebut dengan nama lain selanjutnya disebut Desa adalah kesatuan masyarakat hukum yang memiliki batas-batas wilayah yuridisifikasi, berwenang untuk mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat setempat berdasarkan asal-usul dan adat istiadat setempat yang diakui dan/atau dibentuk dalam sistem Pemerintahan Nasional dan berada di Kabupaten/Kota, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945. Landasan pemikiran dalam

pengaturan mengenai desa adalah keanekaragaman, partisipasi, otonomi asli, demokrasi dan pemberdayaan masyarakat.

Kedudukan hukum adat dalam pemerintah desa berada dalam Badan Permusyawaratan Desa (selanjutnya disebut BPD), yang diatur dalam pasal 30 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 72 Tahun 2005 yang menyatakan:¹⁰³

Pasal 30 Tentang BPD.

- (1). Anggota BPD adalah wakil dari penduduk desa bersangkutan berdasarkan keterwakilan wilayah yang ditetapkan dengan cara musyawarah dan mufakat ;
- (2) Anggota BPD sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) terdiri dari Ketua Rukun Warga, pemangku adat, golongan profesi, pemuka agama dan tokoh atau pemuka masyarakat lainnya.

Selanjutnya masalah hukum adat ditegaskan juga dalam pasal 37 ayat(2) tentang kewajiban anggota BPD:¹⁰⁴

- a. mengamalkan Pancasila, melaksanakan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan mentaati segala peraturan perundang-undangan;
- b. melaksanakan kehidupan demokrasi dalam penyelenggaraan pemerintahan desa;

¹⁰² Lihat Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah

¹⁰³ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 72 Tahun 2005 tentang Desa.

¹⁰⁴ Ibid. hlm 18

- c. mempertahankan dan memelihara hukum nasional serta keutuhan Negara Kesatuan Republik Indonesia;
- d. menyerap, menampung, menghimpun, dan menindak lanjuti aspirasi masyarakat;
- e. memproses pemilihan kepala desa;
- f. mendahulukan kepentingan umum diatas kepentingan pribadi, kelompok dan golongan;
- g. menghormati nilai-nilai sosial budaya dan adat istiadat masyarakat setempat; dan
- h. menjaga norma dan etika dalam hubungan kerja dengan lembaga kemasyarakatan.

Memahami makna Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 72 Tahun 2005 tentang Desa yang dijabarkan dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri (PERMENDAGRI) Nomor 5 Tahun 2007 tentang Pedoman Penataan Lembaga Kemasyarakatan, maka inilah salah satu bukti nyata bahwa Hukum Adat yang ada di Negara Kesatuan Republik Indonesia, tidaklah redup dengan semakin tingginya tingkat globalisasi dibidang budaya, dan hal ini menunjukkan adanya upaya dari Pemerintah untuk tetap menjaga keberadaannya.

Dengan demikian eksistensi lembaga adat di Sumatera Selatan jelas keberadaannya, maka lembaga adat di Kecamatan Cempaka merupakan perwujudan kembali dari wadah adat istiadat yang selang beberapa waktu

pernah pudar setelah Pemerintahan Marga dihapuskan.

Sehubungan dengan itu pada tanggal 17 September 2008 Pemerintah Daerah Kabupaten Ogan Komering Ulu Timur telah menerbitkan suatu Peraturan Daerah yaitu Perda Nomor 22 Tahun 2008 tentang Lembaga Adat Kecamatan sebagai kelengkapan dari pada keberadaan Lembaga Adat.

II. Pembagian Harta Waris Menurut Hukum Adat

Hukum Waris Adat adalah hukum yang memuat ketentuan-ketentuan tentang sistem dan asas-asas hukum waris, tentang harta warisan, pewaris dan ahli waris serta cara bagaimana harta warisan itu dialihkan penguasaan dan pemilikannya dari pewaris kepada ahli waris. Menurut Hilman Hadikusuma, hukum waris adalah:¹⁰⁵

“peralihan harta kekayaan berwujud atau tidak berwujud dari pewaris kepada para warisnya. Cara penerusan dan peralihan harta kekayaan itu dapat berlaku sejak pewaris masih hidup maupun setelah pewaris meninggal dunia.”
Dalam Hal ini berarti peralihan harta kekayaan itu dapat terjadi kapan saja bukan hanya setelah pewaris meninggal dunia.”

Dengan demikian maka masalah Kekeluargaan, Perkawinan, Waris mewaris, adalah satu rangkaian

¹⁰⁵ Ibid. hlm. 33.

pembahasan., sesuai dengan pernyataan Hazairin:¹⁰⁶

“Sistem kewarisan adalah berpatok kepada pengertian keluarga, sedangkan pengertian keluarga berpatok kepada sistem perkawinan dan kedua-duanya itu menentukan bentuk sistem kemasyarakatan dari suatu bangsa itu yang kembali mempengaruhi dan mengungkung sistem perkawinan dan kewarisan”

Dalam sistem Pewarisan dalam Hukum Waris adat dikenal 4 sistem kewarisan:¹⁰⁷

1. Sistem Keturunan suatu sistem kewarisan yang dipengaruhi oleh Keturunan atau keluarga yang dapat dibedakan dalam 3 corak, sesuai dengan sistem Perkawinannya atau keluarganya yaitu; Pertama Sistem Patrielinial kedua sistim Matrilinial dan ketiga Sistim Bilateral atau Parental.
2. Sistem pewarisan Individual atau juga disebut sistem perorangan adalah sistem setiap ahli waris mendapatkan pembagian untuk memiliki harta warisan menurut bagiannya masing-masing, setelah harta warisan diadakan pembagian, dan disini pewaris berhak sepenuhnya terhadap warisannya., sistim ini banyak berlaku pada masyarakat

atau kekeluargaan Parental, misalnya di Jawa. Faktor yang menyebabkan sistim Individual ini adalah antara lain dikarenakan tidak ada lagi adanya harta bersama dalam keluarga. Keباikan sistim ini adalah bahwa denmgan kepemilikan secara pribadi maka ahli watris bebas menguasai dan mempergunakan harta warisan itu.

3. Sistem ketiga adalah sistem Pewarisan Kolektif, ialah harta peninggalan diteruskan dan dialihkan pemilikannya dari pewaris kepada ahli waris sebagai kesatuan yang tidak terbagi-bagi penguasaan dan pemilikannya, dan setiap ahli waris berhak untuk mengusahakan, menggunakan atau mendapatkan hasil dari harta waris itu, dan cara pemakainnya diatur bersama-sama, dan sistem kolektif ini antara lain terdapat di Minangkabau dan juga di tanah Batak.(Tanah Pusaka di Minangkabau, tanah dati di Ambon.).
4. Selanjutnya Sistem Pewarisan ke empat adalah Sistem Mayorat, sistem ini sesungguhnya juga merupakan sistem Kolektif, hanya saja dalam penerusan dan pengalihannya, hak penguasaan harta atas harta yang tidak dibagi itu dilimpahkan kepada anak tertua yang bertugas sebagai pemimpin rumah tangga atau kepala keluarga menggantikan kedudukan ayah atau Bapak sebagai kepala Keluarga, Anak tertua dalam kedudukannya

¹⁰⁶ Hazairin. 1960. *Hendak kemana Hukum Islam ?*, Tinta Mas, Jakarta. hlm.86

¹⁰⁷ Hilman Hadikusuma. *Op. Cit.*. hlm.33-36.

sebagai penerus tanggung jawab orang tua yang meninggal berkewajiban mengurus dan memelihara saudara-saudaranya yang lain terutama terhadap harta warisan dan kehidupan adik-adiknya yang masih kecil hingga sampai berkeluarga. Seperti halnya dalam sistem kolektif maka setiap ahli waris terhadap harta bersama mempunyai hak memakai dan hak menikmati bersama tanpa hak menguasai atau memiliki. Sistem mayorat ini ada dua macam yaitu; Mayorat Lelaki seperti yang berlaku antara lain di lingkungan masyarakat adat Lampung dan Kabupaten Jayapura di Irian Barat (papua) , Sememdo di Sumatera Selatan yang dikenal dengan tunggu tubang. Kelemahan dan kebaikan sistem pewarisan mayorat ini terletak pada Kepemimpinan anak tertua, yaitu jika anak tertua dapat melakukan kepemimpinan dengan penuh tanggung jawab maka akan terbinalah kerukunan keluarga tetapi sebaliknya jika anak tertua tidak dapat melaksanakan amanat dengan baik dan tidak dapat bertanggung jawab dengan baik maka kerukunan keluarga akan sulit didapat dan malahan keutuhan keluarga akan terancam . Pada umumnya sistem kolektif dan sistem mayorat masih tampak terhadap atas harta-harta pusaka kerabat, rumah kerabat atau harta pusaka seperti perlengkapan upacara adat.

Proses pewarisan dilakukan dengan cara:¹⁰⁸

1. Penerusan atau Pengalihan, dikala pewaris masih hidup adakalanya pewaris sudah melakukan pengalihan atau menunjuk melakukan jabatan yang di sandangnya kepada anak-anaknya, terutama anak yang tertua, juga terhadap hak dan kewajiban pewaris terhadap harta kekayaan ini tetap pada garis kebapa-an, dan anak tertua perempuan yang menurut garis keturunan ke-ibu-bapak-an. Penerusan atau Pengalihan ini biasa dilakukan di kala pewaris sudah lanjut usia, dalam kesempatan ini pula biasanya pemberian harta kepada anak angkat atau anak tiri, anak akuan dan keluarga lainnya yang telah banyak mengabdikan dan memberikan jasa-jasa kepada pewaris.
2. Penunjukan, proses ini dilakukan sewaktu pewaris masih hidup, tetapi pengalihan dan kepemilikannya belum berpindah sepenuhnya, karena kepemilikan masih tetap pada pewaris, dan kepemilikan baru dapat berpindah setelah pewaris meninggal dunia, dan kemungkinan bahwa penunjukan dapat batal atau dirubah lagi dapat saja terjadi jika ada hal-hal yang sangat mendesak misalnya untuk biaya berobat atau lainnya

¹⁰⁸Hilman Hadikusuma. 2003. *Hukum Waris Adat*, PT. Citra Adhitya Bhakti, Bandung. Hlm. 95-108.

dan tidak ada jalan lain dan satu-satunya jalan adalah misalnya menjual harta waris tersebut. Dengan demikian bahwa ahli waris yang ditunjuk itu hak yang didapatnya baru hak menikmati dan memelihara saja, sedangkan hak milik berpindah jika pewaris telah meninggal diunia.

3. Pesan dan wasiat, adakalanya seorang pewaris merasa perlu untuk memberikan pesan atau wasiat kepada anak dan isterinya atau keluarga dekat lainnya tentang anak, isteri dan harta kekayaannya dikarenakan pewaris akan melakukan bepergian jauh (naik haji), atau lainnya dan jika pewaris meninggal dunia maka wasiat baru dilaksanakan, tetapi jika pewaris kembali lagi dengan selamat maka dapat saja wasiat itu dirubah atau dibatalkan.
4. Sesudah pewaris wafat, maka timbulah persoalan apakah harta pusaka akan dibagi-bagi atau tidak dibagi-bagi, dan siapa yang akan menguasai dan memiliki harta kekayaan itu dan jika dibagi siapa yang akan mendapat bagian dan bagaimana pembagian itu dilaksanakan.

Terhadap harta warisan yang tidak dibagi, atau ditanggihkan pembagiannya, ada kemungkinan dikuasai jandanya, anaknya, anggota keluarga lainnya atau oleh tua-tua adat. Terhadap harta warisan yang dibagi, pada umumnya hukum adat tidak menentukan kapan waktu harta warisan

itu akan dibagi, dan siapa yang menjadi juru bagi hal ini tidak ada ketentuannya.

III. Pembagian Harta Waris menurut Hukum Islam

Dalam hukum Islam untuk pembagian waris ada 3 rukunnya:¹⁰⁹

1. Yang menerima warisan yakni ada ahli warisnya.
2. Orang yang meninggalkan warisan (si mayyit),
3. Hak atau segala sesuatu yang ditinggalkan/diwariskan (yaitu harta pusaka sebagai warisan).

Sedangkan syarat-syarat untuk mewaris ada 3 (tiga), yaitu:¹¹⁰

1. Pasti hidupnya yang mewaris yakni ahli waris,
2. Pasti matinya orang yang meninggalkan harta warisan,
3. Mengerti tentang pembagian warisan.

Sebelum harta warisan Pewaris dibagi-bagi, maka tunaikan dahulu kewajiban si Pewaris, antara lain:¹¹¹

1. Menunaikan/membayarkan zakatnya,
2. Menunaikan hak Jinayat artinya denda atau ganti rugi karena tindak pidana atau kejahatan,
3. Jika ada hak gadai menggadai wajib diselesaikan,

¹⁰⁹ M. Abdul Goni. 1987. *Ikhtisar Faraid*. Darul Ulum Press. Jakarta, hlm 7

¹¹⁰ *Ibid*. Hlm 6.

¹¹¹ *Op. Cit*, hlm 5.

4. Biaya-biaya pengurusan jenazah hingga dikuburkan dengan cara yang sepatutnya.
5. Membayar hutang piutang, baik hutang kepada manusia maupun kepada Allah SWT.
6. Menunaikan wasiatnya. Untuk hal ini, wasiat dari pewaris hanya boleh dikeluarkan 1/3 (sepertiga) dari harta warisan saja kecuali dengan izin ahli waris (HR. Ibnu 'abbas).

Mengenai pembagian harta waris menurut hukum Islam telah diatur dalam Al Qur'an, Surat An Nisaa', ayat 7, 8, 11, 12, 176. Surat An Nisaa' ayat 7 – 8, yaitu:

1. Bagian waris laki-laki adalah dua kali bagian perempuan (2 p : 1 lk).
2. Jika anak semua perempuan dan lebih dari dua maka bagian mereka dua pertiga dari harta yang ditinggalkan (2/3 dari harta).
3. Jika anak perempuan seorang saja, maka baginya setengah harta yang ditinggalkan. (1/2. harta yang ditinggalkan).
4. Jika ada anak, maka bagian Ibu dan Bapak masing-masing seper enam (1/6 bagian).
5. Jika yang meninggal tidak punya anak, maka ibunya mendapat sepertiga. Disini berarti bagian bapak adalah dua kali bagian ibu yaitu 2 x 1/3 adalah 2/3 bagian.
6. Jika yang meninggal mempunyai beberapa saudara, maka ibunya mendapat seper enam. Dalam hal ini sisanya

berarti akan diberikan kepada saudara-saudaranya.

Surat An Nisaa' ayat 11 adalah dasar utama dari cara membagi warisan, karena dalam ayat ini yang diatur adalah semua ahli waris langsung atau utama adalah mendapat warisan dan tidak ada yang tertutup atau terhalang dan bagiannya sudah tertentu yaitu;

1. Anak baik laki-laki maupun perempuan mendapat waris,
2. Ibu dan Bapak mendapat waris,
3. Bagian Laki-laki adalah dua kali bagian perempuan.

Surat An Nisaa' ayat 12 disimpulkan bahwa ;

1. Jika Isteri meninggal dunia dan tidak meninggalkan anak, maka suami mendapat 1/2 (setengah harta yang ditinggalkan).
2. Jika Isteri yang meninggal dunia dan meninggalkan anak maka suami mendapat harta 1/4 (seperempat) bagian harta yang ditinggalkan..
3. Jika suami meninggal dunia dan tidak meninggalkan anak, maka Isteri mendapat harta peninggalan 1/4 (seperempat) bagian harta yang ditinggalkan.
4. Jika suami yang meninggal dunia meninggalkan anak maka, para Isteri mendapat harta peninggalan 1/8 (seperdelapan) harta peninggalan.
5. Jika seorang meninggal dunia tidak meninggalkan ayah dan anak tetapi mempunyai seorang

saudara laki-laki (seibu) atau seorang saudara perempuan (seibu), maka bagi masing-masing dari kedua jenis saudara itu mendapat 1/6 (seperenam) bagian harta yang ditinggalkan. Tapi jika saudara-saudara seibu itu lebih dari seorang, maka mereka bersama-sama dalam bagian yang sepertiga itu.

IV. Pembagian Harta Waris Menurut Hukum Adat di Kecamatan Cempaka Kabupaten OKU TIMUR

Sistem kewarisan berpangkal dari pengertian keluarga, sedangkan pengertian keluarga bertolak dari sistem perkawinan. Kedua sistem itu menentukan bentuk sistem kamasyarakatan daerah dan akhirnya juga kembali mempengaruhi sistem perkawinan dan kewarisan. Berarti ada tiga unsur yang harus diungkap di lapangan, apakah betul saling keterkaitan satu sama lain, yaitu antara susunan kekeluargaan, perkawinan dan sistem kewarisan.

Dalam Masyarakat Kecamatan Cempaka Kabupaten OKU Timur penerus keturunan utama adalah anak laki-laki. Hal ini menunjukkan bahwa masyarakat adat Kecamatan Cempaka menganut sistem kekeluargaan Patrilineal. Yang mana anak laki-laki tertua berkewajiban menggantikan orang tua mereka untuk mengkoordinir dan mengawasi adik-adiknya dan keluarga lainnya.

Masyarakat Kecamatan Cempaka bila tidak mempunyai

keturunan, maka mengangkat anak tapi adalah anak saudara kandung, jadi bukan dasarnya mengangkat anak tetapi menunjuk keponakan untuk diambil anak, karena mereka pada umumnya sudah tahu bahwa keponakan atau anak saudara laki-laki itu akan mendapat waris darinya. Ada beberapa ketentuan yang berlaku dalam hal pembagian harta waris di Kecamatan Cempaka Kabupaten OKU Timur, yaitu:

1. Bahwa apabila yang meninggal dunia laki-laki bujang atau duda yang tidak punya anak maka yang menjadi ahli waris adalah kembali kepada orang tua pewaris.
2. Bahwa yang menjadi ahli waris adalah orang tua pewaris dan isteri mendapat bagian/jaminan nafkah hidup apabila laki-laki meninggal beristeri tapi tidak punya anak.
3. Bahwa apabila meninggal laki-laki beristeri yang mempunyai anak, ahli warisnya adalah anak keturunannya dan atau Istrinya serta Orang Tua Kandung.
4. Bahwa apabila yang meninggal seorang gadis, maka sebagai ahli warisnya adalah Orang tua gadis tersebut.(100%).
5. Bahwa apabila yang meninggal seseorang perempuan bersuami yang tidak punya anak, maka yang menjadi ahli waris Suami perempuan tersebut dan orang tua perempuan tersebut.

Sesuai dengan apa yang dinyatakan oleh Soepomo bahwa ;” Hukum adat waris membuat peraturan-

peraturan yang mengatur proses meneruskan serta mengoperkan barang-barang harta benda dan barang-barang yang tidak berwujud benda (*immateriele goederen*) dari suatu angkatan manusia (*generatie*) kepada turunannya.¹¹²

Bertitik tolak dari pernyataan Soepomo diatas maka dapat ditarik pengertian bahwa hukum waris adat memuat ketentuan pengaturan cara penerusan dan peralihan harta kekayaan dari perwaris kepada ahli waris. Cara penerusan dan peralihan itu dilakukan baik selagi pewaris masih hidup maupun setelah pewaris meninggal dunia.

Di Kecamatan Cempaka Kabupaten OKU Timur, cara pembagian waris adat jika dikaitkan dengan pernyataan Soepomo tersebut memang ada benarnya dan sesuai dengan hasil penelitian yang telah dilakukan maka dapat ditemukan bahwa:

1. Proses meneruskan serta pengoperan barang-barang harta benda dari Orang tua (Bapak dan Ibu) atau pewaris kepada ahli waris atau keturunan dilakukan baik selagi pewaris masih hidup maupun setelah pewaris meninggal dunia,
2. Harta pusaka atau harta waris yang diwariskan atau harta kekayaan yang di alihkan adalah harta-harta yang berwujud,

3. Harta pusaka atau harta waris yang dibagikan kepada ahli waris adalah harta-harta yang berwujud baik bernilai ekonomis maupun yang tidak bernilai ekonomis,
4. Harta pusaka atau harta waris yang berwujud tanah (pekarangan/rumah, kebun dan sawah (pertanian) serta barang-barang pusaka (tombak/pedang dll) adalah merupakan bagian dari anak laki-laki,
5. Sedangkan harta benda yang berupa perhiasan (emas, perak dan yang berupa pakaian/songket, dll) adalah merupakan bagian dari anak perempuan,
6. Jumlah atau cara pembagian adalah secara penunjukan yang pada umumnya anak-laki-laki tertua akan lebih banyak menerima pusaka atau harta waris dari pada anak laki-laki lainnya (jika anak laki-laki lebih dari satu dan ada anak perempuan),
7. Pelimpahan tanggung jawab menggantikan kedudukan pewaris sebagai kepala keluarga adalah anak laki-laki tertua.

V. Penerapan Hukum Islam Dalam Pembagian Harta Waris Adat di Kecamatan Cempaka Kabupaten OKU Timur

Pembagian harta pusaka di Kecamatan Cempaka pada dasarnya

¹¹² Soepomo dalam Hilman Hadikusumo, *Hukum Waris Adat*, Alumni Bandung, 1983, hlm.18, dikutip dari Soepomo, R., *Bab-bab tentang Hukum Adat*. Penerbitan Universitas, 1967, hlm.72

dilaksanakan dengan dua cara, yaitu dengan cara penunjukan dan dengan cara pembagian waris setelah pewaris meninggal dunia. Yang dimaksud dengan penunjukan adalah harta kekayaan orangtua atau calon pewaris sudah dibagikan kepada calon ahli waris atau anak-anak dari orang tua tadi. Sebelum orang tua meninggal dunia, sedangkan cara yang kedua yaitu sesuai dengan makna waris itu sendiri bahwa harta waris yang berarti adanya seorang yang meninggal dunia dan meninggalkan harta pusaka serta meninggalkan ahli waris.

Dalam pelaksanaannya hukum adat secara umum ataupun hukum waris adat secara khusus yang keberadaannya dan keberlakuannya di Kecamatan Cempaka OKU Timur pada saat ini yang tampak masih dapat ditelusuri dan yang masih dilaksanakan adalah beberapa bentuk seremoni dalam acara-acara melamar atau meminang dan pelaksanaan atau tata cara dalam perkawinan serta bagian-bagian lain dari upacara perkawinan. Adapun pelaksanaan hukum adat lainnya atau khususnya dalam pembagian harta pusaka atau waris mewaris tidak tampak lagi sepenuhnya menjadi urusan lembaga adat atau hukum adat, tetapi sepenuhnya kembali kepada keluarga/lembaganya apakah masih melakukan pembagian menurut adat (asas musyawarah) atau dengan cara lain (Islam).

Perubahan-perubahan tersebut disebabkan oleh :

1. Pemangku adat yang ada sekarang ataupun tua-tua adat

yang sekarang banyak yang kurang memahami masalah adat-istiadat itu sendiri, baik karena sudah jarang dipergunakan atau dipakai atau memang tidak pernah diketahui susunan dan aturan-aturannya.

2. Para pemangku adat yang sekarang mereka menganggap masalah waris-mewaris bukanlah urusan pemangku adat tapi adalah urusan penghulu atau pimpinan agama setempat, sehingga dalam pelaksanaannya pembagian waris hukum adat sebagian sudah ada yang terlaksana sesuai dengan hukum Islam.
3. Hukum waris adat yang ada, sudah banyak yang tidak jelas sedangkan masyarakat yang mengetahui tentang hukum waris adat pun sudah sangat kurang, sehingga banyak masalah-masalah hukum waris yang tadinya menjadi objek hukum waris adat sekarang sudah merupakan objek hukum waris Islam.

E. Kesimpulan

1. Pembagian harta waris masyarakat di Kecamatan Cempaka Kabupaten OKU Timur masih ada sebagian yang mengikuti tata cara Hukum Adat yang berlaku yaitu dengan cara penerusan, sebagian lainnya membagi harta waris jika pemilik harta tersebut telah meninggal dunia.

Kedudukan Pemuka Adat atau pemangku adat sejak di hapuskannya sistem pemerintahan Marga (tanggal 24 Maret 1983), dalam hal pembagian waris hampir tidak ada sama sekali fungsinya, yang dulunya menerapkan Oendang – Oendang Simbur Cahaya sebagai acuan adat. Dewasa ini masyarakat kecamatan Cempaka secara sadar berangsur telah menuruti ketentuan syari'at Islam sesuai dengan tuntunan Al-Qur'an dan Alhadist.

2. Penerapan Hukum Islam dalam Pembagian waris di Kecamatan Cempaka, secara berangsur-angsur mulai dilaksanakan seiring dengan kesadaran untuk mengikuti syariat Islam sesuai dengan tuntunan Al-Qur'an dan Alhadis, contoh dalam beberapa keluarga yang menjadi ahli waris adalah anak laki-laki dan perempuan serta janda dan duda.

F. Saran

1. Untuk menambah wawasan dan pengetahuan hukum dan keagamaan khususnya agama Islam bagi masyarakat Kecamatan Cempaka Kabupaten OKU Timur, alangkah baiknya mengadakan penyuluhan Hukum dan keagamaan yang langsung dapat menyentuh kepentingan masyarakat banyak, seperti masalah pembagian waris atau harta pusaka.
2. Para pemuka agama, pemangku adat dan kepala desa di desa-

desa seperti di Kecamatan Cempaka sudah selayaknya dalam waktu-waktu tertentu mereka diberikan penyuluhan dan pembekalan dalam hal keagamaan, disamping untuk kepentingan pribadi juga untuk bekal dalam melaksanakan tugas untuk mencegah perbuatan munkar.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdurrahman, *Kedudukan Hukum Adat Dalam Rangka Pembangunan Nasional*, Penerbit Alumni Bandung, 1978 Al-Qur'an dan terjemahan, sinar baru algasindo. Cetakan yang ke-3 Bandung 2007
- Adz-Dzikraa, *Terjemahan dan Tafsir*, Penerbit Angkasa, Bandung, Tahun 1987
- Ali Amin, M., CS, *Kompilasi Adat Istiadat Kabupaten Ogan Komering Ilir*, 2001
- Bushar Muhammad, *Azas-azas Hukum Adat Suatu Pengantar*, ctk. kesepuluh, PT Pradnya Paramita, Jakarta, 1997
- Hazairin, *Hendak kemana Hukum Islam* ?, Tinta Mas, Jakarta 1960
- Hilman Hadikusuma, *Hukum Waris Adat*, Alumni, Bandung, 1983
- Jhon Griffiths, "Memahami Pluralisme hukum, Sebuah Deskripsi Konseptual", dalam *Pluralisme Hukum Sebuah Pendekatan Indisipliner*, penerjemah Andri Akbar, dkk. Huma, Jakarta, 2005.
- Lawrence M. Friedman, *Sistem Hukum Perspektif Ilmu Sosial (A Legal Sistem A Social Science Perspective)*. Diterjemahkan oleh M. Khozim. Nusa Media, Bandung, 2009.
- Madjid Khadduri, *Teologi Keadilan (Perspektif Islam)*, Risalah Gusti, Surabaya, 1999.
- M. Abdul Goni. *Ikhtisar Faraid*. Darul Ulum Press. Jakarta, 1987.
- Muhammad Bakri, "Unifikasi dalam Pluralisme Hukum Tanah di

Indonesia (Rekonstruksi Konsep Unifikasi Dalam UUPA)", (Kertha Patrika Vol. 33 No 1 januari 2008) 2008.

- Murtadha Muthahhari, *Keadilan Ilahi Azas Pandangan Dunia Islam*, Mizan, 1995, Bandung.
- Salim HS, Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis.*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2013.
- _____, *Penerapan Teori hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis.*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014.
- Supomo, *Bab-bab tentang Hukum Adat*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1981
- Sonny Dewi Judiasih, *Harta Benda Perkawinan*, Refika Aditama, Bandung, 2015.
- Tafsir Al Qur'an, *Terjemahan*, Sinar Baru Algasindo, ctk ketiga, Bandung, 2007

Perundang-undangan

- Undang-Undang No.32 Tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.72 Tahun 2005 Tentang Desa
- Peraturan Menteri Dalam Negeri (PERMENDAGRI) NO. 5 Tahun 2007, Tentang Pedoman Penataan Lembaga Kemasyarakatan

Wawancara

- Transkrip Hasil Wawancara dengan H. A. Zaidan Djauhary. Palembang. 2015.

**BERAKHIRNYA HAK GUNA BANGUNAN YANG MASIH MENJADI
JAMINAN KREDIT DDENGAN HAK TANGGUNGAN ¹¹³**

Oleh :

LISMAWATI ¹¹⁴, FIRMAN MUNTAQO, AMIN MANSUR

Abstract : In the credit required a guarantee for the debt repayment and the Bank is one of the distributor of funds in the form of credit. Guarantee of debt repayment is usually in the form of certificate of land right. One is the land right is certificate of buildings right that have validity period. Expiration of buildings rights that were pledged as collateral for loans with mortgage would have the legal consequence of the existence of a security interest. In Article 18, paragraph 1, letter d Act Mortgage one of which led to the mortgage abolition is the abolishment of land rights. In this research the authors uses the normative research approach based on legislation and conceptual approaches. Data collection techniques with library materials and interviews and also the techniques conclusion with the deductive method. Results of research on the problems that the expiry of building rights as the object of credit guarantees stipulated in Law Number 4 of 1996 on the rights of dependents, the Indonesian Government Regulation Number 40 of 1996 on the right to cultivate (Mortgage), building rights and rights of use, the Regulation of the Minister of Agrarian / Head of the National Land Agency of the Republic of Indonesia Number 5 of 1998 on changes to building rights or the right to use the land burdened residential security rights into property rights and the legal arrangements for the termination of the buildings right is still the object of credit guarantees in the form of Mortgage while the Credit Agreement is not over yet set in the legislation, background Bank provides loans with building rights as the object of loan collateral that are from juridical and business considerations, the law efforts that can be done of creditors as the holder of a security interest if the right to build an end that is making the promises in the Deed Granting Mortgage, requesting additional collateral, extension of rights, the right change and renewal of building rights.

Keywords : Guarantee, Building Rights, Mortgage

¹¹³ Artikel ini adalah ringkasan Tesis yang berjudul “ Berakhirnya Hak Guna Bangunan Yang Masih Menjadi Jaminan Kredit Dengan Hak Tanggungan”, yang ditulis oleh Lismawati dengan pembimbing Dr. Firman Muntaqo, S.H., M.Hum. dan Amin Mansur, S.H., M.H. pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya.

¹¹⁴ Penulis adalah Mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya Palembang Angkatan 2013.

A. Pendahuluan

1. Latar Belakang

Dalam memberikan kredit kepada masyarakat Bank harus merasa yakin bahwa dana yang dipinjamkan kepada masyarakat akan dapat dikembalikan tepat pada waktunya beserta bunganya dengan syarat-syarat yang telah disepakati bersama oleh Bank dan nasabah yang bersangkutan di dalam perjanjian kredit yang merupakan perjanjian pokok yang ditandatangani dihadapan Notaris ataupun perjanjian bawah tangan.

Perjanjian jaminan tidak dapat berdiri sendiri tanpa adanya perjanjian pendahuluan atau perjanjian pokok yang mendahuluinya. Karenanya perjanjian jaminan merupakan perjanjian asesor (*accessoir*), tambahan atau ikutan. Sebagai perjanjian asesor, eksistensi perjanjian jaminan ditentukan oleh ada dan hapusnya perjanjian pendahuluan atau perjanjian pokoknya. Pada umumnya perjanjian pendahuluan ini berupa perjanjian utang piutang, perjanjian pinjam meminjam uang, perjanjian kredit atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang piutang.¹¹⁵

Salah satu yang termasuk jaminan kebendaan adalah Hak Tanggungan. Biasanya Bank secara tegas mensyaratkan kepada pihak peminjam untuk menyerahkan suatu barang (benda) sebagai objek jaminan hutang. Dalam perkreditan diperlukan adanya jaminan untuk pelunasan hutang yang biasanya berupa sertipikat hak atas

tanah. Jaminan kebendaan berupa tanah mempunyai posisi paling dominan dalam penyaluran kredit bank atau lembaga keuangan karena secara ekonomis tanah mempunyai prospek yang menguntungkan dikarenakan kebutuhan akan tanah semakin meningkat sehingga nilai jual tanah pun semakin mahal dan dapat dibebani hak tanggungan.

Salah satu hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria adalah Hak Guna Bangunan yang diatur dalam Pasal 35 sampai dengan Pasal 40 yang menyatakan bahwa Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan diatas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Atas permintaan pemegang haknya jangka waktu tersebut dapat diperpanjang selama 20 tahun.

Pasal 33 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah menyatakan :¹¹⁶

1. Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.
2. Hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 hapus dengan hapusnya Hak Guna Bangunan.

Berakhirnya hak guna bangunan tersebut apalagi sedang

¹¹⁵ Rachmadi Usman. 2009. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta : Sinar Grafika, hlm.86.

¹¹⁶ Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah. psl. 33.

dijadikan jaminan kredit dengan dibebani hak tanggungan tentu saja akan mempunyai akibat hukum terhadap eksistensi dari hak tanggungan itu sendiri karena salah satu peristiwa yang menghapuskan Hak Tanggungan disebutkan dalam Pasal 18 ayat (1 d) Undang-Undang Hak Tanggungan adalah hapusnya hak atas tanah.

2. Permasalahan

Berdasarkan latar belakang yang telah penulis uraikan diatas, permasalahan yang akan penulis bahas dalam penulisan tesis ini yaitu :

1. Bagaimana pengaturan hukum terhadap berakhirnya Hak Guna Bangunan yang masih menjadi objek jaminan kredit berupa hak tanggungan sedangkan perjanjian kredit belum berakhir ?
2. Apakah latar belakang Bank memberikan kredit dengan Hak Guna Bangunan sebagai objek jaminan kredit yang akan berakhir sebelum jangka waktu kredit berakhir ?
3. Apakah upaya-upaya hukum yang dapat dilakukan oleh Kreditur selaku Pemegang Hak Tanggungan apabila Hak Guna Bangunan yang menjadi objek hak tanggungan jangka waktunya berakhir ?

B. Kerangka teori

1. *Grand Theory*

Penelitian Tesis ini menggunakan teori dasar Kepastian Hukum. Kepastian hukum menurut

Soedikno Mertokusumo merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam penegakan hukum. Kepastian hukum merupakan “perlindungan *yustiabel* terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.”¹¹⁷

Kepastian hukum apabila dikaitkan dengan penelitian penulis bahwa dengan dilakukan pendaftaran hak tanggungan maka hak tanggungan mempunyai kepastian hukum yang berguna bagi semua pihak yang terkait.

2. *Middle Range Theory*

Penelitian ini mempergunakan teori perlindungan hukum. Teori perlindungan hukum dalam pandangan *Fitzgerald* dan *Salmond* menyatakan bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak.¹¹⁸

Dari substansi teori perlindungan hukum apabila dikaitkan dengan penelitian ini dimana Pemegang Hak

¹¹⁷ Soedikno Mertokusumo. 1999. *Mengenal Hukum ; Sebuah Pengantar*. Yogyakarta : Liberty, hlm. 145.

¹¹⁸ Satjipto Raharjo. 2000. *Ilmu Hukum*. Bandung : PT. Citra Aditya Bhakti, hlm.35.

Tanggung jawab yang menerima jaminan kredit berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan sebagai objek hak tanggungan apabila jangka waktu sertipikat tersebut berakhir mendapat perlindungan hukum sebagaimana mestinya.

3. *Applied Theory*

Applied Theory / Aplikasi Teori menguraikan asas-asas hukum yang berlaku di bidang hukum yang dikaji dan bidang hukum lainnya yang terkait.¹¹⁹ *Applied Theory* dalam penyusunan penelitian ini menggunakan teori Hukum Jaminan dikaitkan dengan hak kebendaan secara keperdataan.

Di dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dikenal beberapa asas. Hak Tanggungan sebagai satu-satunya lembaga jaminan hak atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu mempunyai empat asas yaitu sebagai berikut :

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan (*preferent*) kepada krediturnya. Hak Tanggungan tersebut.
2. Selalu mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada.
3. Memenuhi asas *spesialitas* dan *publitas*.

Asas *spesialitas* maksudnya benda yang dibebani Hak Tanggungan itu harus ditunjuk secara khusus.

Adapun asas *publitas* artinya hal pembebanan Hak Tanggungan harus dapat diketahui oleh umum, untuk itu terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan harus didaftarkan.

4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

C. Metode penelitian

Tipe penelitian dalam penulisan tesis ini berupa penelitian normatif. Penelitian tesis ini menggunakan 2 (dua) pendekatan yaitu Pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*) dan Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*). **Jenis Bahan Penelitian** yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yaitu data yang diperoleh dari bahan kepustakaan atau literatur bahan kepustakaan dan data primer melalui wawancara dengan pihak terkait.

Sumber Bahan Penelitian yaitu bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat yang terdiri dari peraturan perundang-undangan yang terkait dengan objek penelitian dan bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti rancangan undang-undang, hasil-hasil penelitian, hasil karya ilmiah dari kalangan hukum

¹¹⁹ Program Sstudi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya. *Pedoman Penulisan Tesis*. 2014. Palembang : Program Sstudi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, hlm..33.

dan seterusnya¹²⁰ serta bahan-bahan yang diperoleh dari internet.

Teknik Pengumpulan Bahan Penelitian dengan mengidentifikasi dan menginventarisasi peraturan perundang-undangan, meneliti bahan pustaka, membaca buku dan sumber-sumber lainnya. Untuk memperoleh data pendukung dengan melakukan wawancara dengan yang mengetahui pokok permasalahan yakni Bank dan Kantor Pertanahan.

Teknik Penarikan Kesimpulan secara deduktif yaitu metode berpikir yang menerapkan hal-hal yang umum terlebih dahulu untuk seterusnya dihubungkan dalam bagian-bagiannya yang khusus.

D. Temuan dan analisis

1. Pengaturan Terhadap Berakhirnya Hak Guna Bangunan Yang Menjadi Objek Jaminan Kredit Berupa Hak Tanggungan

A. Berakhirnya Hak Guna Bangunan Sebagai Objek Hak Tanggungan Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Hapusnya Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 18 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menegaskan bahwa Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut :

- a. Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan. Sesuai dengan sifat *accessoir* dari hak tanggungan, adanya hak tanggungan tergantung pada piutang yang dijamin pelunasannya. Dengan demikian hapusnya utang tersebut juga mengakibatkan hapusnya hak tanggungan.
- b. Dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan. Kreditur sebagai pemegang hak tanggungan dapat saja melepaskan hak tanggungan atas keinginan dirinya sendiri artinya kreditur tidak menginginkan lagi tanah yang dijamin, pelepasan hak tanggungan dilakukan dengan pernyataan tertulis dari pemegang hak tanggungan kepada pemberi hak tanggungan, pernyataan tertulis sebagai bukti untuk royong sehingga hak tanggungan yang melekat pada hak atas tanah tersebut menjadi bebas kembali.
- c. Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri. Hapusnya hak tanggungan ini terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah supaya tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban hak tanggungan. Hal ini sesuai Pasal

¹²⁰ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. 2010. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, hlm. 13.

19 Undang-Undang Hak Tanggungan bahwa pembeli obyek hak tanggungan dapat meminta kepada pemegang hak tanggungan agar benda yang dibelinya itu dibersihkan dari segala beban hak tanggungan yang melebihi harga pembelian.

- d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan. Bahwa obyek hak tanggungan adalah hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha dan hak pakai yang memiliki jangka waktu kecuali hak milik. Dalam hal hak guna usaha, hak guna bangunan atau hak pakai yang dijadikan obyek hak tanggungan berakhir jangka waktu berlakunya dan diperpanjang berdasarkan permohonan yang diajukan sebelum berakhirnya jangka waktu tersebut, hak tanggungan dimaksud tetap melekat pada hak atas tanah yang bersangkutan. Apabila jangka waktu pada tanah-tanah tersebut berakhir serta tidak diperpanjang, maka hak-hak atas tanah tersebut hapus begitu juga dengan hak tanggungannya ikut hapus. Namun dengan hapusnya hak tanggungan tidak mengakibatkan hutangnya ikut hapus, namun tidak lagi dijamin dengan jaminan khusus melainkan dengan jaminan umum.

B. Berakhirnya Hak Guna Bangunan Sebagai Objek Hak Tanggungan Ditinjau

Dari Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai

Ketentuan mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan diatur oleh Pasal 35 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 (yang merupakan penjabaran dari Pasal 40 Undang-Undang Pokok Agraria) menerangkan bahwa :

(1) Hak Guna Bangunan hapus karena :

a. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya.

b. Dibatalkan oleh Pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir karena :

1. Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Pasal 31 dan Pasal 32.

2. Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan antara pemegang Hak Guna

Bangunan dan Hak Milik atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan.

3. Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
 - c. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang-pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir.
 - d. Dicabut berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang ada di atasnya.
 - e. Ditelantarkan.
 - f. Tanahnya musnah.
Dalam hal tanahnya musnah Hak Guna Bangunan hapus sejak musnahnya tanah itu (Penjelasan Pasal 35 ayat 1 huruf f Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996).
 - g. Ketentuan dalam Pasal 20 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996. Pemegang Hak Guna Bangunan yang tidak lagi memenuhi syarat sebagai subyek Hak Guna Bangunan apabila dalam jangka waktu 1 (satu) tahun haknya tidak dilepaskan atau dialihkan hak tersebut hapus karena hukum.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur dengan Keputusan Presiden.

Akibat hapusnya Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 yaitu :

1. Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Negara mengakibatkan tanah menjadi tanah Negara.
2. Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan.
3. Hapusnya Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Milik mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Milik.

C. Berakhirnya Hak Guna Bangunan Sebagai Objek Hak Tanggungan Ditinjau Dari Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1998 tentang Perubahan Hak Guna Bangunan Atau Hak Pakai Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal Yang Dibebani Hak Tanggungan Menjadi Hak Milik

Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1998 tentang Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas Tanah Untuk Rumah Tinggal Yang Dibebani Hak Tanggungan Menjadi Hak Milik

ada beberapa ketentuan yang harus diperhatikan sebagai berikut :

1. Perubahan hak tersebut dilakukan atas permohonan pemegang hak dengan persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan dengan pernyataan persetujuan secara tertulis disertai penyerahan sertipikat hak tanggungan.
2. Perubahan hak guna bangunan sebagaimana dimaksud diatas mengakibatkan hapusnya hak tanggungan yang membebani hak guna bangunan tersebut.
3. Permohonan perubahan hak berlaku sebagai pernyataan pelepasan hak guna bangunan dengan ketentuan bahwa tanah tersebut diberikan kembali kepadabekas pemegang hak dengan hak milik.
4. Kepala Kantor Pertanahan mendaftarkan hapusnya hak tanggungan yang membebani Hak Guna Bangunan yang diubah menjadi Hak Milik karena jabatannya bersamaan dengan pendaftaran Hak Milik yang bersangkutan.

Berdasarkan Pasal 3 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1998 tentang Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas Tanah Untuk Rumah Tinggal Yang Dibebeani Hak Tanggungan Menjadi Hak Milik untuk melindungi kepentingan Kreditur/Bank maka :

1. Untuk kelangsungan penjaminan kredit berdasarkan perjanjian utang piutang yang

pelunasannya semula dijamin dengan Hak Tanggungan atas Hak Guna Bangunan yang menjadi hapus sebagaimana dimaksud Pasal 2, sebelum perubahan hak didaftar, pemegang hak atas tanah dapat memberikan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dengan obyek Hak Milik yang diperolehnya sebagai perubahan dari Hak Guna Bangunan tersebut.

2. Setelah perubahan hak dilakukan, pemegang hak atas tanah dapat membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan atas Hak Milik yang bersangkutan sesuai ketentuan yang berlaku dengan hadir sendiri atau melalui Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

D. Pengaturan Hukum Terhadap Berakhirnya Hak Guna Bangunan Yang Menjadi Objek Jaminan Kredit Berupa Hak Tanggungan Sedangkan Perjanjian Kredit Belum Berakhir

Pengaturan tentang berakhirnya Hak Guna Bangunan yang masih menjadi objek hak tanggungan sedangkan perjanjian kredit belum berakhir belum diatur dalam peraturan perundang-undangan. Berakhirnya Hak Guna Bangunan yang masih menjadi objek hak tanggungan sedangkan perjanjian kredit belum berakhir ini jarang dilakukan karena merupakan kewenangan dan kebijaksanaan intern Bank dan Bank juga selektif unuk

menerima sertipikat hak atas tanah yang mempunyai jangka waktu.

Dalam Pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata yang berbunyi semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Akibat perjanjian yang sah adalah :

1. Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku bagi yang membuatnya ;
2. Perjanjian tidak dapat ditarik kembali, kecuali para pihak sepakat atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu ;
3. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Dengan demikian jika suatu hak guna bangunan yang menjadi objek hak tanggungan berakhir sebelum jangka waktu kredit yang dimasukkan dalam suatu perjanjian kredit dan telah disepakati antara Kreditur dan Debitur maka perjanjian tersebut harus ditaati dan dilaksanakan dengan itikad baik oleh para pihak.

2. Latar Belakang Bank Memberikan Kredit Dengan Hak Guna

Bangunan Sebagai Objek Jaminan Kredit Yang Akan Berakhir Sebelum Jangka Waktu Kredit Berakhir

A. Prosedur Pemberian Kredit Perbankan

Proses pemberian kredit oleh bank secara umum yaitu : ¹²¹

1. Pengajuan permohonan / aplikasi kredit.

Persyaratan aplikasi kredit dibedakan menjadi 2 jenis yaitu untuk perusahaan dan perorangan.

2. Penelitian berkas kredit.

Apabila dari hasil penelitian yang dilakukan bank berpendapat bahwa berkas aplikasi tersebut telah lengkap dan memenuhi syarat maka bank akan melakukan tahap selanjutnya yaitu penilaian kelayakan kredit, jika belum lengkap maka bank akan meminta kepada pemohon kredit untuk melengkapinya.

3. Penilaian kelayakan kredit.

Dalam tahap penilaian kelayakan kredit ini banyak aspek yang dinilai yaitu :

- a. Aspek hukum

Penilaian terhadap keaslian dan keabsahan dokumen-dokumen yang diajukan oleh pemohon kredit.

- b. Aspek Pasar dan Pemasaran

Prospek usaha yang dijalankan oleh pemohon kredit untuk masa sekarang dan akan datang.

- c. Aspek keuangan

Penilaian dilihat dari laporan keuangan yang termuat dalam neraca dan laporan laba rugi yang dilampirkan dalam aplikasi kredit.

¹²¹ Hermansyah. 2009. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta : Prenada Media Group, hlm. 68-71.

- d. Aspek Teknis/Operasional
Mengenai lokasi tempat usaha, kondisi gedung beserta sarana dan prasarana pendukung lainnya.
 - e. Aspek Manajemen
Menilai pengalaman dari yang memohon kredit dalam mengelola kegiatan usahanya, termasuk sumber daya manusia yang mendukung kegiatan usaha tersebut.
 - f. Aspek sosial ekonomi
Penilaian terhadap dampak dari kegiatan usaha yang dijalankan oleh perusahaan yang memohon kredit khususnya bagi masyarakat baik secara ekonomis maupun sosial.
 - g. Aspek Amdal
Kegiatan usaha yang dijalankan oleh suatu perusahaan pasti mempunyai dampak terhadap lingkungan baik darat, air dan udara.
4. Perjanjian kredit bank.
Perjanjian kredit yang dilakukan oleh pemohon kredit (debitur) dan bank (kreditur) yang menandatangani suatu persetujuan atau pinjam meminjam uang yang masing-masing sepakat menaati persetujuan tersebut.

B. Tata Cara Penilaian Jaminan Kredit Bank

Setidaknya terdapat 3 (tiga) aspek yang terkait dengan penilaian barang jaminan yaitu nilai, harga dan

biaya. Nilai adalah hasil guna dari suatu *property* baik berwujud maupun tidak berwujud dinyatakan dalam suatu mata uang yang diperoleh melalui proses penilaian pada tanggal tertentu. Harga adalah suatu jumlah yang disepakati penjual dan pembeli, sedangkan biaya adalah suatu jumlah uang yang dikeluarkan dalam melakukan suatu pengadaan, pembangunan atau pembuatan suatu *property*.¹²²

Setiap objek jaminan yang diajukan oleh calon peminjam (debitur) dilakukan penilaian oleh bank yang menerimanya, yang dilakukan penilaian secara hukum dan secara ekonomi. Penilaian secara hukum dilakukan dengan merujuk kepada ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang legalitas objek jaminan utang dan penggunaannya sebagai jaminan kredit. Dari penilaian secara hukum dapat disimpulkan mengenai objek jaminan yang bersangkutan layak atau tidak layak dari segi hukum.

Penilaian secara ekonomi dilakukan dengan memperhatikan aspek-aspek yang berkaitan dengan nilai ekonomi dari objek jaminan kredit. Dari penilaian ini dapat disimpulkan besarnya nilai (harga) dari objek jaminan kredit. Penilaian ekonomi sebaiknya dilakukan setelah diketahui kelayakan objek jaminan kredit secara hukum. Hal ini perlu diperhatikan karena sering kali nilai dari suatu barang sangat terkait dengan kelayakannya dari segi hukum.

¹²² H.R. Daeng Naja. 2005. *Hukum Kredit Dan Bank Garansi*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 228-229.

C. Latar Belakang Bank Memberikan Kredit Dengan Hak Guna Bangunan Sebagai Objek Jaminan Kredit Yang Akan Berakhir Sebelum Jangka Waktu Kredit Berakhir

Menurut Head Legal Bank Pan Indonesia, Kantor Cabang Utama Palembang bahwa untuk Sertipikat Hak Guna Bangunan dapat diterima sebagai agunan asalkan jatuh tempo atau masa berakhirnya sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut minimal 2 (dua) tahun sebelum jangka waktu fasilitas kredit berakhir. Jika Hak Guna Bangunan tersebut dapat diterima sebagai jaminan sebelum jangka waktu kredit berakhir maka ada kebijakan penyimpanan artinya diluar dari kebiasaan aturan intern Bank. Tapi hal tersebut terjadi tetap berdasarkan persetujuan Komite Kredit yang biasanya dilihat dari pertimbangan yuridis yaitu telah dilakukan pengecekan keabsahan sertipikat dan ada kemungkinan bisa diperpanjang atau dilakukan peningkatan hak.

Dari pertimbangan ekonomi/bisnis yaitu pemohon kredit/Debitur mempunyai usaha yang lancar dan berkembang, mempunyai reputasi yang bagus, mempunyai deposito dan tabungan yang besar jumlahnya dan Debitur merupakan nasabah lama Bank yang selalu mempercayakan pengelolaan keuangannya di Bank Panin.

Jika terjadi pengikatan jaminan berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya akan berakhir,

Bank Panin meminta jaminan tambahan di awal pengikatan kredit berupa Bilyet Deposito/Sertipikat Deposito yang diikat dengan Perjanjian Gadai Deposito yang dibuat dibawah tangan antara kreditur dan debitur yang di dalamnya ada kuasa untuk mencairkan deposito tersebut. Sertipikat Deposito adalah simpanan dalam bentuk deposito yang sertipikat bukti penyimpanannya dapat dipindahtanggankan.

D. Pengikatan Jaminan Kredit Dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Sebagai Objek Jaminan Kredit

Setiap kredit yang telah disetujui dan disepakati antara pihak kreditur dan debitur maka wajib dituangkan dalam perjanjian kredit (akad kredit) secara tertulis yang bisa dilakukan dengan akta notariil dan akta dibawah tangan. Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok yang biasanya diikat dengan akta otentik dengan menggunakan akta Notaris.

Setelah ditandatanganinya Perjanjian Kredit diteruskan dengan pengikatan agunan berupa hak tanggungan dengan penandatanganan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dibuat dihadapan Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah atau bisa langsung dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Dalam rangka memperoleh kepastian mengenai kedudukan yang diutamakan bagi kreditor pemegang

Hak Tanggungan tersebut ditentukan pula bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan beserta surat-surat lain yang diperlukan bagi pendaftarannya wajib dikirimkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah kepada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganannya. Demikian pula pelaksanaan kuasa membebaskan Hak Tanggungan yang dimaksudkan diatas ditetapkan batas waktunya, yaitu 1 (satu) bulan untuk hak atas tanah yang sudah terdaftar dan 3 (tiga) bulan untuk hak atas tanah yang belum terdaftar.

Pendaftaran hak tanggungan dilakukan pada Kantor Pertanahan atas dasar data di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan serta berkas pendaftaran yang diterimanya dari Pejabat Pembuat Akta Tanah, dengan dibuatkan buku tanah hak tanggungan. Dengan dibuatnya buku tanah tersebut berupa sertipikat hak tanggungan maka lahirlah hak tanggungan.

3. Upaya-Upaya Hukum Yang Dapat Dilakukan Oleh Kreditur Selaku Pemegang Hak Tanggungan Apabila Hak Guna Bangunan Yang Menjadi Objek Hak Tanggungan Jangka Waktunya Berakhir

A. Upaya-Upaya Hukum Yang Dapat Dilakukan oleh Kreditur selaku Pemegang Hak Tanggungan Apabila Hak Guna Bangunan Yang Menjadi Objek Hak Tanggungan Jangka Waktunya Akan Berakhir

Upaya-upaya hukum yang dapat dilakukan oleh antara lain :

1. Pembuatan Janji-Janji Pada Akta Pemberian Hak Tanggungan

Janji-janji yang bersifat fakultatif yang dapat disertakan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah menurut Pasal 11 ayat 2 huruf d Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut antara lain seperti janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk menyelamatkan tanah objek hak tanggungan. Dalam janji ini termasuk pemberian kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk atas biaya pemberi Hak Tanggungan mengurus perpanjangan hak atas tanah yang dijadikan obyek Hak Tanggungan untuk mencegah hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah dan melakukan pekerjaan lain yang diperlukan untuk menjaga agar obyek Hak Tanggungan tidak berkurang nilainya yang akan mengakibatkan berkurangnya harga penjualan sehingga tidak cukup untuk melunasi utang yang dijamin.

2. Permintaan Jaminan Tambahan Kepada Debitur

Di dalam praktek perbankan dalam hal menghadapi kemungkinan hapusnya obyek jaminan dalam hal ini hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan yang jangka waktunya akan habis sebelum jangka waktu kredit yang diberikan, maka bank akan meminta jaminan tambahan selain hak atas tanah yang akan dibebani Hak Tanggungan.

3. Perpanjangan Jangka

Waktu Hak Guna Bangunan

Berkaitan dengan terbatasnya jangka waktu dari Hak Guna Bangunan, dalam peraturan perundang-undangan telah disediakan cara yang memungkinkan pemegang Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya berakhir tetap menjadi pemegang dari Hak Guna Bangunan tersebut yaitu melalui perpanjangan hak.

Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah ini masuk dalam kategori pendaftaran karena perubahan data yuridis karena terjadinya perubahan jangka waktu berlakunya hak tersebut yang dicantumkan dalam sertipikat tanah yang bersangkutan, walaupun

tidak terjadi perubahan subyek dan obyeknya.¹²³

B. Upaya-Upaya Hukum Yang Dapat Dilakukan oleh Kreditur selaku Pemegang Hak Tanggungan Apabila Hak Guna Bangunan Yang Menjadi Objek Hak Tanggungan Jangka Waktunya Telah Berakhir

Upaya-upaya hukum yang dapat dilakukan oleh antara lain :

1. Perubahan Hak Atas Tanah

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 11 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999 jo ketentuan Pasal 1 angka 13 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 ditegaskan bahwa maksud dari perubahan hak atas tanah adalah penetapan pemerintah mengenai penegasan bahwa sebidang tanah yang semula dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah tertentu, atas permohonan pemegang haknya menjadi tanah negara dan sekaligus memberikan tanah tersebut

¹²³ Mhd Yamin Lubis dan Abd Rahim Lubis. 2012. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung : Mandar Maju, hlm. 293.

kepadanya dengan hak atas tanah jenis lainnya. Perubahan hak ini terdiri dari penurunan dan peningkatan hak.

Peningkatan hak ini dalam hal ini adalah kebalikan dari penurunan hak yakni perubahan hak dari hak yang statusnya lebih rendah (misalnya dengan melihat jangka waktunya) menjadi hak atas tanah yang lebih tinggi, misalnya dari Hak Pakai menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik.¹²⁴

2. Pembaharuan Hak Guna Bangunan

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 11 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999 jo ketentuan Pasal 1 angka 13 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 ditegaskan bahwa maksud dari pembaharuan hak adalah pemberian hak atas tanah yang sama kepada pemegang hak yang sama yang dapat diajukan setelah jangka waktu berlakunya hak atas tanah yang bersangkutan berakhir.

Jika Hak Guna Bangunan yang telah berakhir dan dengan berakhirnya jangka

waktu Hak Guna Bangunan hak atas tanahnya menjadi hapus, sedangkan hapusnya hak atas tanah menyebabkan Hak Tanggungan ikut hapus maka dilakukan pembaharuan hak.

E. Penutup

A. Kesimpulan

Dari hasil penelitian dan pembahasan ada beberapa hal yang dapat ditarik kesimpulan :

1. Pengaturan hukum terhadap berakhirnya Hak Guna Bangunan sebagai objek hak tanggungan diatur dalam :
 - a. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
 - b. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.
 - c. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1998 tentang Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas Tanah Untuk Rumah Tinggal Yang Dibebeani Hak Tanggungan Menjadi Hak Milik.
 - d. Pengaturan hukum terhadap berakhirnya Hak Guna Bangunan yang menjadi objek jaminan

¹²⁴ Mhd Yamin Lubis dan Abd Rahim Lubis. *Ibid.* hlm. 305.

kredit berupa Hak Tanggungan sedangkan Perjanjian Kredit belum berakhir belum diatur dalam peraturan perundang-undangan.

2. Latar belakang Bank memberikan kredit dengan Hak Guna Bangunan sebagai objek jaminan kredit yang akan berakhir sebelum jangka waktu kredit dilihat dari pertimbangan yuridis yaitu adanya kemungkinan sertifikat tersebut bisa dilakukan perpanjangan hak dan pertimbangan bisnis yaitu untuk mendapatkan keuntungan dan adanya Perjanjian Gadai Deposito yang berguna untuk mengcover pelunasan kredit atau sertifikat hak atas tanah lain dan semua tahapan-tahapan yang dilakukan tersebut tetap berdasarkan persetujuan komite kredit Bank.
3. Upaya-upaya hukum yang dapat dilakukan oleh Kreditur selaku Pemegang Hak Tanggungan apabila Hak Guna Bangunan yang menjadi objek hak tanggungan jangka waktunya berakhir dibagi 2 (dua) yaitu :
 - a. Jika Hak Guna Bangunan yang menjadi objek hak tanggungan akan berakhir maka dilakukan perpanjangan Hak Guna Bangunan yang dimasukkan dalam pembuatan janji-janji pada

Akta Pemberian Hak Tanggungan, meminta jaminan tambahan/pengganti dan perpanjangan Hak Guna Bangunan.

- b. Jika Hak Guna Bangunan yang menjadi objek hak tanggungan telah berakhir maka dilakukan dengan cara perubahan Hak Guna Bangunan dan pembaharuan Hak Guna Bangunan dan kemudian dilakukan pembebanan atau pemasangan hak tanggungan yang baru yang didahului dengan penandatanganan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Pemberi dan Penerima Hak Tanggungan.

B. Saran

Dari kesimpulan diatas dapat dikemukakan saran sebagai berikut :

1. Diperlukan pengaturan hukum mengenai Bank memberikan kredit dengan Hak Guna Bangunan sebagai objek jaminan kredit yang akan berakhir sebelum jangka waktu kredit karena pengaturan yang ada sekarang belum mengatur dan yang diatur hanya berakhirnya hak guna bangunan yang menjadi

objek jaminan kredit berupa hak tanggungan.

2. Bank selaku pemberi kredit dan pemegang hak tanggungan seharusnya lebih selektif untuk menerima Sertipikat Hak Guna Bangunan yang mempunyai jangka waktu karena akan menjadi permasalahan jika sertipikat tersebut tidak dapat diperpanjang atau diperbaharui haknya.
3. Bagi Kantor Pertanahan diharapkan agar proses perpanjangan, pembaharuan hak dan peningkatan Hak Guna Bangunan lebih dipercepat dan dibuat kebijakan hukum yang dapat memberikan perlindungan dan kepastian hukum terhadap berakhirnya hak guna bangunan yang menjadi objek hak tanggungan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Hermansyah. 2009. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta : Prenada Media Group.

H.R. Daeng Naja. 2005. *Hukum Kredit Dan Bank Garansi*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.

Mhd Yamin Lubis dan Abd Rahim Lubis. 2012. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung : Mandar Maju.

Program Sstudi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya. *Pedoman Penulisan Tesis*. 2014. Palembang : Program Sstudi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Rachmadi Usman. 2009. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta : Sinar Grafika.

Satjipto Raharjo. 2000. *Ilmu Hukum*. Bandung : PT. Citra Aditya Bhakti.

Soedikno Mertokusumo. 1999. *Mengenal Hukum ; Sebuah Pengantar*, Yogyakarta : Liberty.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. 2010. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada.

Dibebani Hak Tanggungan Menjadi Hak Milik.

B. Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1998 tentang Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal Yang

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak-Hak Atas Tanah Negara.

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

**TANGGUNG JAWAB HUKUM NOTARIS TERHADAP AKTA YANG
DIBUATNYA SETELAH BERAKHIR MASA JABATANNYA DI TINJAU DARI
PASAL 65 UNDANG-UNDANG NOMOR 30 TAHUN 2004 TENTANG
JABATAN NOTARIS¹²⁵**

**Oleh :
RICO ANDRIANSYAH¹²⁶, JONI EMIRZON, AGUS TRISAKA**

ABSTRACT : Notary is defined as an authorized public official to make authentic deed and other authorities referred to Acts or any other laws of Indonesia. The purpose of this study is to find out what sort of Notary responsibilities, Substitute Notary, and Acting Notary on deeds made after the end of his term, and to find out the time limit of liability of Notary, Substituted Notary, and Acting Notary on each deed made or supervised by notary referred to Article No. 65 of Indonesian Notary Act (UUJN). This study used juridical normative method that studying laws in Indonesian Act. This study focused on documents or literature reviews related to theories, relevant opinion to the issues of the study. The results showed that Notary as an authorized public official (*openbaarambtenaar*) to make authentic deeds and to be responsible for his actions related to his profession. The scope of a Notary liability includes: both civil liability and crime, based on UUJN and the ethics code of Notary. To determine the validity of liability from Notary, Substituted Notary, and Acting Notary for the deed made or supervised by, it must be referred to the concept of the Notary as a Profession (*ambt*). The provisions concerning with the validity of liability shall be sued in the court for the parties aggrieved by the violation in authentic deed based on the provisions expiry.

Keywords: Responsibility, Notary, authentic deed, Ends of term.

¹²⁵ Artikel ini merupakan ringkasan Tesis yang berjudul :” Tanggung Jawab Hukum Notaris Terhadap Akta Yang Dibuatnya Setelah Berakhir Masa Jabatannya Di tinjau Dari Pasal 65 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris”. Ditulis oleh Rico Andriansyah,SH. Pembimbing I: Prof. Dr. H. Joni Emirzon,SH.,M.Hum. Pembimbing II: H. Agus Trisaka,SH.,M.Kn.,BKP. Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya.

¹²⁶ Penulis adalah Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya Angkatan Tahun 2013.

A. Pendahuluan

1. Latar Belakang

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.¹²⁷ Notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya dibatasi oleh umur (biologis) Notaris yang bersangkutan sehingga dari segi pertanggung jawabannya terhadap akta yang dibuat dihadapan dan oleh Notaris, apakah pertanggungjawabannya dibatasi oleh umur Notaris yang bersangkutan atau oleh akta itu sendiri.

Notaris dapat berhenti atau diberhentikan dari jabatannya dengan hormat, hal ini sesuai dengan Pasal 8 UUJN yaitu :

1. Notaris berhenti atau diberhentikan dari jabatannya dengan hormat karena :
 - a. Meninggal dunia;
 - b. Telah berumur 65 tahun;
 - c. Permintaan sendiri;
 - d. Tidak mampu secara rohani dan/atau jasmani untuk melaksanakan tugas jabatan notaris secara terus menerus lebih dari 3 (tiga) tahun, atau
 - e. Merangkap jabatan sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 huruf g.

2. Ketentuan umur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dapat diperpanjang sampai berumur 67 tahun dengan mempertimbangkan kesehatan yang bersangkutan.

Seperti dinyatakan dalam Pasal 65 UUJN:

“Notaris, Notaris Pengganti, dan Pejabat Sementara Notaris bertanggung jawab atas setiap akta yang dibuatnya meskipun Protokol Notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan Protokol Notaris ”

Penjelasan Pasal 65 UUJN tersebut di atas menurut Habib Adji bahwa:¹²⁸

1. Mereka yang diangkat sebagai Notaris, Notaris pengganti, dan Pejabat Sementara Notaris dianggap sebagai menjalankan tugas pribadi dan seumur hidup sehingga tanpa batas waktu pertanggungjawaban.
2. Pertanggungjawaban Notaris, Notaris Pengganti, dan Pejabat Sementara Notaris dianggap melekat, kemana pun dan dimana pun mantan Notaris, mantan Notaris Pengganti, dan mantan pejabat sementara Notaris berada.

¹²⁷ Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004

¹²⁸ Habib Adjie. 2009. *Hukum Notaris Indonesia*, Bandung: Refika Aditama, hlm. 40.

Hal ini berbeda dengan pendapat dari Sjaifurrachman, bahwa di Indonesia tidak dikenal tanggung jawab secara mutlak tanpa batas waktu, sehingga dapat diartikan tidak ada jabatan di Indonesia yang tanggung jawabnya tanpa batas. Setiap orang yang mengemban atau memangku jabatan tertentu dalam bidang apapun sebagai pelaksana dari struktur negara, pemerintahan atau organisasi mempunyai batas waktu. Ada batasan dari segi wewenang, ada juga dari segi waktu. Artinya sampai batas waktu kapan jabatan yang diemban oleh seseorang harus berakhir. Oleh karena itu, setiap jabatan apapun mempunyai batasan waktu tanggung jawab sepanjang yang bersangkutan menjabat atau karena apabila jabatan yang dipangkus seseorang telah habis yang bersangkutan berhenti pula tanggung jawabnya dalam jabatan yang pernah dipangkunya.¹²⁹

Dalam praktik sekarang ini sudah banyak terjadi akta yang dibuat oleh Notaris semasa ia menjabat sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik atau alat bukti otentik dipersoalkan di Pengadilan semasa ia tidak lagi menjabat sebagai notaris (pensiun) dan mantan Notaris yang sudah pensiun tersebut langsung dipanggil untuk di

jadikan saksi bahkan seorang mantan Notaris atau Notaris yang sudah pensiun dari jabatannya digugat atau dituntut di muka Pengadilan atas perbuatan hukum yang dilakukan pada waktu menjabat. Penyebab permasalahan tersebut bisa timbul secara langsung akibat kelalaian Notaris semasa menjabat, dan juga bisa timbul secara tidak langsung dalam hal dilakukan oleh orang lain. Apabila penyebab permasalahan timbul akibat kelalaian mantan Notaris yang tidak memenuhi ketentuan Undang-Undang, maka berakibat akta yang dibuat oleh mantan Notaris tersebut mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau akta menjadi batal demi hukum, yang dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian menuntut penggantian kepada mantan Notaris tersebut. Dalam hal penyebab permasalahan bukan timbul dari mantan notaris, melainkan ketidakjujuran para pihak yang menghadapkebenaran syarat administrasi sebagai dasar pembuatan akta, maka akta tersebut berakibat batal demi hukum.

Pasal 65 UUJN, Notaris bertanggung jawab terhadap akta yang pernah dibuat walaupun protokol Notaris tersebut telah diserahkan pada pihak penyimpan protokol, tetapi pada Pasal 65 UUJN tersebut menimbulkan implikasi hukum yang tidak jelas, karena Pasal 65 UUJN tidak menjelaskan secara spesifik mengenai batasan

¹²⁹ Sjaifurrachman. 2011. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Surabaya:CV. Mandar Maju, hlm.192-193.

waktu pertanggung jawaban Notaris setelah masa jabatannya berakhir. Dan Pasal 65 UUJN tidak menentukan secara jelas sampai kapanakah Notaris harus bertanggung jawab atas akta yang pernah dibuatnya.

2. Permasalahan

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut diatas, maka permasalahan yang akan diteliti dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana bentuk tanggung jawab hukum Notaris terhadap akta yang dibuatnya setelah berakhir masa jabatannya?
2. Sampai kapanakah Notaris bertanggung jawab atas akta yang dibuatnya menyangkut masalah daluwarsa penuntutan baik secara perdata maupun pidana?

B. kerangka konseptual

1. Tanggung Jawab Hukum

Pengertian tanggung jawab menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah suatu keadaan wajib menanggung segala sesuatunya. Jika terjadi apa-apa boleh dituntut dipersalahkan, diperkarakan, dan sebagainya.¹³⁰ Tanggung jawab adalah kesadaran manusia akan tingkah laku atau perbuatannya yang disengaja maupun yang tidak disengaja. Tanggung jawab berarti juga berbuat sebagai perwujudan kesadaran akan kewajibannya.

¹³⁰ Departemen Pendidikan Nasional.2000.*Kamus Besar Bahasa Indonesia*,Jakarta:Balai Pustaka. Hlm.1139

Tanggung jawab dapat diartikan juga dengan bertindak tepat tanpa perlu diperingatkan. Sedangkan bertanggung jawab merupakan sikap tidak tergantung dan kepekaan terhadap perasaan orang lain.¹³¹

2. Notaris

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Jabatan Notaris, disebutkan Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya. Artinya Notaris memiliki tugas sebagai pejabat umum dan memiliki wewenang untuk membuat akta otentik serta kewenangan lainnya yang diatur oleh Undang-Undang Jabatan Notaris.¹³²

3. Akta

Di dalam pasal 1 angka 7 UUJN, menyebutkan bahwa Akta adalah akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini.

Akta otentik terdapat didalam 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 di dalam pasal 1868 KUH Perdata. Akta sebagai alat bukti tertulis dalam hal-hal tertentu, merupakan bukti yang kuat (lengkap) bagi pihak-pihak

¹³¹<http://id.google.com/>"*melatih tanggung jawab*, diunggah tanggal 01 oktober 2015.

¹³² Abdul Ghofur Anshori. 2009.

Lembaga Kenotariatan Indonesia persfektif

Hukum dan Etika. Yogyakarta: UII Press, hlm.

14.

yang bersangkutan, mereka yang menandatangani suatu akta bertanggung jawab dan terikat akan isi akta.

5. Minuta Akta

Pengertian minuta akta adalah asli akta yang menentukan tanda tangan para penghadap, saksi, dan Notaris, yang disimpan sebagai bagian dari Protokol Notaris (pasal 1 angka 8 UUJN).

Protokol Notaris adalah kumpulan dokumen yang merupakan arsip Negara yang harus disimpan dan dipelihara oleh Notaris sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan (Pasal 1 angka 13 UUJN)

C. Metode penelitian

Sesuai dengan permasalahan yang akan dikaji, maka penelitian ini merupakan jenis penelitian normatif atau disebut juga dengan penelitian hukum doktrinan yakni yang berfokus pada peraturan tertulis.¹³³ Yang menggambarkan, menelaah, menjelaskan serta menganalisis permasalahan mengenai bentuk dan batas waktu pertanggungjawaban notaris terhadap akta yang dibuatnya setelah berakhir masa jabatannya.

D. Temuan dan analisis

1. Bentuk Tanggung Jawab Hukum Notaris Terhadap Akta Yang Dibuatnya Setelah Berakhir Masa Jabatannya.

Tanggung jawab Notaris sebagai pejabat umum meliputi tanggung jawab profesi Notaris itu sendiri yang berhubungan dengan akta yang

¹³³ Amiruddin dan H. Zainal Asikin. 2008. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Edisi ke-1 Cet IV, Jakarta: Raja Grafindo Persada, hlm. 118.

dibuatnya. terhadap produk akta yang dibuatnya, Notaris bertanggung jawab atas keotentikannya. Apabila Notaris tidak dapat menjaga keotentikan dari akta yang dibuatnya tersebut, maka otentisitas akta tersebut dapat hilang dan akta yang dibuat tersebut dapat terdegradasi menjadi akta dibawah tangan.¹³⁴

Bentuk – bentuk pertanggungjawaban hukum Notaris terhadap akta yang dibuatnya meliputi:¹³⁵

- a. Tanggung jawab Notaris secara perdata terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuatnya;
- b. Tanggung jawab Notaris secara pidana terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya;
- c. Tanggung jawab Notaris berdasarkan peraturan Jabatan Notaris (UUJN) terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya;
- d. Tanggung jawab Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan Kode Etik Notaris.

Uraian terhadap 4 (empat) poin bentuk tanggung jawab hukum Notaris tersebut diatas akan di jelaskan sebagai berikut:

¹³⁴<http://apakabarakta.blogspot.co.id/2015/03/tanggung-jawab-notaris-terhadap-akta.html?m=1>. Diakses pada hari senin tanggal 25 januari 2016.

¹³⁵Nico. 2003. *Tanggungjawab Notaris Selaku Pejabat Umum*. Yogyakarta: Center for Documentation and Studies of Business Law (CDBL)

a. Bentuk tanggung jawab notaris secara perdata atas akta yang dibuatnya.

Wirjono Prodjodikoro mengatakan bahwa pertanggung jawaban atas perbuatan seseorang biasanya praktis baru ada arti apabila orang itu melakukan perbuatan – perbuatan yang tidak diperbolehkan oleh hukum dan sebagian besar perbuatan-perbuatan seperti ini merupakan suatu perbuatan yang di dalam KUH Perdata dinamakan perbuatan melawan hukum.¹³⁶

Ganti rugi atas dasar perbuatan melanggar hukum di dalam hukum perdata diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, yang menentukan: "Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, menggantikan kerugian tersebut.

Gugatan ganti kerugian atas dasar perbuatan melanggar hukum apabila pelaku melakukan perbuatan yang memenuhi keseluruhan unsur Pasal 1365 KUH Perdata, mengenai siapa yang diwajibkan untuk membuktikan adanya perbuatan melanggar hukum, menurut Pasal 1865 KUH Perdata menentukan: "setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atas peristiwa tersebut". Hal ini berarti bahwa dalam perbuatan melanggar hukum, yang diwajibkan untuk

membuktikan adanya perbuatan melanggar hukum adalah pihak yang haknya dilanggar yang harus membuktikan bahwa haknya telah dilanggar oleh orang lain. Oleh karenanya jika pihak yang merasa haknya dirugikan, namun tidak dapat membuktikan adanya pelanggaran hak karena salah satu unsur tidak terpenuhi, maka gugatan ganti kerugian atas dasar perbuatan melanggar hukum tidak akan berhasil. Pasal 1246 KUH Perdata menentukan bahwa "biaya, rugi, dan bunga yang oleh si berpiutang boleh menuntut akan penggantian, terdirilah pada umumnya atas rugi yang dideritanya dan untung yang sedianya harus dapat dinikmatinya....". Mengenai biaya, rugi, bunga dijelaskan lebih lanjut oleh Subekti sebagai berikut: biaya maksudnyayaitu yang benar-benar telah dikeluarkan. Kerugian maksudnya kerugian yang benar-benar diderita akibat kelalaian dari debitur. Sedangkan bunga maksudnya yaitu keuntungan yang telah diperhitungkan sebelumnya akan di terima.¹³⁷ Mengenai gugatan ganti kerugian yang berupa penggantian biaya, rugi dan bunga ini tidak sepenuhnya harus terpenuhi, melainkan cukup dengan kerugian yang benar-benar telah diderita oleh kreditur karena kelalaian debitur yang tidak memenuhi kewajiban yang timbul karena perjanjian.¹³⁸

b. Bentuk tanggung jawab notaris secara pidana terhadap kebenaran materil dalam akta yang dibuatnya.

¹³⁷Subekti. 2001. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa. hlm. 47.

¹³⁸Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit*, hal. 40.

¹³⁶*Ibid*,

Dalam hal Notaris diduga melakukan perbuatan pidana pemalsuan akta sebagaimana dimaksud Pasal 263, KUHP maka dapat di uraikan sebagai berikut :

1. Pasal 263 KUHP:

- (1) Barang siapa membuat secara tidak benar atau memalsu surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan, atau pembebasan hutang atau yang di peruntukkan sebagai bukti daripada sesuatu hal dengan maksud diperuntukkan sebagai bukti daripada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain pakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak di palsu, diancam jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian karena pemalsuan surat dengan pidana penjara paling lama enam tahun.
- (2) Diancam dengan pidana yang sama, barang siapa dengan sengaja memakai surat yang isinya tidak benar atau yang palsu, seolah-olah benar dan tidak palsu, jika pemakaian surat itu dapat menimbulkan kerugian.¹³⁹

Hukuman dapat diberikan menurut pasal ini, apabila pada waktu memalsukan surat itu harus dengan maksud akan menggunakan atau menyuruh orang lain untuk menggunakan surat tersebut seolah-olah asli dan tidak palsu. Penggunaannya itu harus dapat mendatangkan kerugian,

”dapat” maksudnya tidak perlu kerugian itu betul-betulsudah ada, baru kemungkinan saja akan adanya kerugian itu sudah cukup, yang diartikan dengan ”Kerugian”, disini tidak saja hanya meliputi kerugian materil, akan tetapi juga kerugian dilapangan kemasyarakatan, kesusilaan, dan kehormatan. Adapun yang dapat di hukum menurut pasal ini tidak saja, “Memalsukan” surat pada ayat (1) tetapi juga sengaja mempergunakan surat palsu ayat (2) ‘Sengaja’ maksudnya, bahwa orang yang menggunakan itu harus mengetahui benar-benar bahwa surat yang ia gunakan itu palsu. Jika ia tidak tahu akan hal itu, ia tidak dihukum. Sudah dianggap sebagai mempergunakan, misalnya : menyerahkan surat itu kepada orang lain yang harus mempergunakan lebih lanjut atau menyerahkan surat itu ditempat dimana surat tersebut harus dibutuhkan. Dalam hal menggunakan surat palsu ini pun harus pula dibuktikan, bahwa orang itu bertindak seolah-olah surat itu asli dan tidak dipalsukan, demikian pula perbuatan itu harus dapat mendatangkan kerugian.

Penjatuhan sanksi pidana terhadap Notaris dapat dilakukan sepanjang batasan-batasan sebagaimana tersebut dilanggar, artinya di samping memenuhi rumusan pelanggaran yang tersebut dalam Undang-Undang Perubahan atas Undang-Undang Jabatan Notaris dan kode etik jabatan Notaris juga harus memenuhi rumusan yang tersebut dalam KUHP. Apabila tindakan pelanggaran atau perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Notaris memenuhi rumusan suatu tindak pidana,

¹³⁹ Dinas Hukum Polri. 1995. *Penjabaran Unsur Pasal-Pasal Dalam KUHP Dan Delik-Delik Lain Di Luar KUHP*. Jakarta. hlm. 91-92.

tetapi jika ternyata berdasarkan Undang-Undang Perubahantatas Undang-Undang Jabatan Notaris suatu pelanggaran. Maka Notaris yang bersangkutan tidak dapat dijatuhi hukuman pidana, karena ukuran untuk menilai sebuah akta harus didasarkan Pada Undang-Undang Jabatan Notaris dan kode etik jabatan Notaris.

c. Tanggung jawab notaris berdasarkan peraturan jabatan notaris (UUJN) terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya.

Berkaitan dengan tanggung jawab Notaris secara eksplisit disebutkan dalam Pasal 65 UUJN yang menyatakan bahwa Notaris (Notaris Pengganti, Pejabat Sementara Notaris) bertanggung jawab atas setiap akta yang dibuatnya, meskipun protokol Notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan protokol Notaris. Ketentuan sanksi dalam UUJN diatur dalam BAB XI Pasal 84 dan Pasal 85. Pasal 84 menyatakan bahwa tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat 1 huruf i, Pasal 16 ayat 1 huruf k, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51 atau Pasal 52 yang mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada Notaris.

d. Tanggung jawab Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan Kode Etik Notaris.

Notaris melalui sumpahnya berjanji untuk menjaga sikap, tingkah lakunya dan akan menjalankan kewajibannya sesuai dengan kode etik profesi, kehormatan, martabat dan tanggungjawabnya sebagai Notaris. UUJN dan kode etik Notaris menghendaki agar Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya sebagai pejabat umum, selain harus tunduk pada UUJN juga harus taat pada kode etik profesi serta harus bertanggung jawab terhadap masyarakat yang dilayaninya, organisasi profesi (Ikatan Notaris Indonesia atau INI) maupun terhadap Negara.

Menurut Abdulkadir Muhammad, notaris dalam menjalankan tugas jabatannya :¹⁴⁰

- a. Notaris dituntut melakukan perbuatan akta dengan baik dan benar. Artinya akta yang dibuat itu memenuhi kehendak hukum dan permintaan pihak-pihak yang berkepentingan karena jabatannya.
- b. Notaris dituntut menghasilkan akta yang bermutu. Artinya akta yang dibuatnya itu sesuai dengan aturan hukum dan kehendak pihak-pihak yang berkepentingan dalam arti yang sebenarnya. Notaris harus menjelaskan kepada pihak-pihak yang berkepentingan akan kebenaran isi dan prosedur akta yang dibuatnya itu.
- c. Berdampak positif, artinya siapapun akan mengakui akta

¹⁴⁰ Abdul Ghofur Ansori.2009. *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum dan Etika*. Yogyakarta: UII. Pers.hlm.49

Notaris itu mempunyai kekuatan bukti sempurna.

Pelanggaran terkait dengan kode etik Notaris adalah perbuatan atau tindakan yang dilakukan oleh anggota perkumpulan organisasi Ikatan Notaris Indonesia maupun orang lain yang memegang dan menjalankan jabatan Notaris yang melanggar ketentuan kode etik dan/atau disiplin organisasi. Terkait dengan sanksi sebagai bentuk upaya penegakan kode etik Notaris atas pelanggaran kode etik didefinisikan sebagai suatu hukum yang dimaksudkan sebagai sarana, upaya dan alat pemaksa ketaatan dan disiplin Notaris. Sanksi dalam kode etik Notaris dituangkan dalam Pasal 6 yang menyatakan bahwa sanksi yang dikenakan terhadap anggota yang melanggar kode etik dapat berupa teguran, peringatan, *schorsing* (pemecatan sementara) dari keanggotaan perkumpulan, *onzzetting* (pemecatan) dari keanggotaan perkumpulan dan pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan.

2. Batas Waktu Pertanggungjawaban Notaris Menyangkut Daluwarsa Penuntutan Baik Secara Perdata maupun Pidana.

Tanggung Jawab perdata bilamana Notaris melakukan kesalahan karena ingkar janji sebagaimana yang telah ditentukan dalam ketentuan Pasal 1243 BW atau perbuatan melanggar hukum sebagaimana yang ditentukan dalam ketentuan Pasal 1365 BW. Notaris dimintakan pertanggungjawaban perdata apabila kesalahan

tersebut telah menimbulkan kerugian pihak klien atau pihak lain.

Sedangkan tanggung jawab pidana bilamana Notaris telah melakukan perbuatan hukum yang dilarang oleh undang - undang atau melakukan kesalahan/perbuatan melawan hukum baik karena sengaja atau lalai yang menimbulkan kerugian pihak lain. Peran faktor moralitas bagi Notaris adalah membuat Notaris tidak menyalahgunakan wewenang yang ada padanya. sehingga tidak merugikan bagi para pihak dan tidak merugikan Notaris itu sendiri. Para pihak dapat dirugikan karena akta yang tidak dibuat sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dapat berakibat akta menjadi akta di bawah tangan, cacat yuridis, sehingga dapat membuat hal-hal yang tertuang di dalam akta menjadi batal demi hukum. Sedangkan Notaris juga dapat dirugikan karena Notaris diharuskan bertanggung jawab terhadap kerugian yang dialami para pihak dengan Cara membayar kerugian, bunga dan denda yang timbul akibat kesalahan Notaris.¹⁴¹

Ketentuan mengenai Batas waktu Notaris dapat diperkarakan di pengadilan bagi para pihak yang dirugikan akibat pelanggaran dalam pembuatan akta otentik harus didasarkan pada ketentuan daluwarsa. Hukum Barat mengenal pengertian daluwarsa. Dalam buku Ke-4 BW, antara lain diatur tentang daluwarsa :¹⁴²

¹⁴¹Issak Laurens, www.google.com *Tugas dan Tanggung Jawab Notaris Menurut UUJN*, diambil tanggal 20 Januari 2016.

¹⁴² Retnowulan Sutantio & Iskandar Oeripkartawinata. 2005. *Hukum Acara Perdata*

1. Yang menyebabkan seseorang dibebaskan dari suatu kewajiban atau yang menyebabkan hak menuntut seseorang menjadi gugur, *praescriptio* (bahasa Latin) dan *extinctieve verjaring* (bahasa Belanda).
2. Yang menyebabkan seseorang memperoleh suatu hak tertentu. Daluwarsa ini mengharuskan adanya itikad baik dari orang yang akan memperoleh hak tersebut, *usucapio* (bahasa Latin) dan *acquistieve verjaring* (bahasa Belanda).

Adapun lembaga lewat waktu (daluwarsa) dapat dibedakan antara :¹⁴³

1. Lewat waktu untuk memperoleh hak milik.

Dalam hukum perbendaan, seorang *bezitter* yang jujur atas suatu benda yang tidak bergerak lama kelamaan dapat memperoleh hak milik atas benda tersebut. Apabila ia dapat menunjukkan suatu titel yang sah, maka dengan lewatnya waktu dua puluh tahun lamanya sejak ia mulai menguasai benda tersebut, ia menjadi pemilik yang sah dari benda tersebut.

2. Lewat waktu untuk dibebaskan dari suatu tuntutan.

Oleh Undang-undang ditetapkan bahwa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, setiap orang dibebaskan dari semua penagihan atau tuntutan hukum. Ini berarti bila seseorang digugat untuk membayar utang yang sudah lebih dari tiga puluh tahun lamanya, ia dapat menolak gugatan itu

dengan hanya mengajukan bahwa ia selama tiga puluh tahun belum pernah menerima tuntutan atau gugatan itu.

Daluwarsa (*verjaring*) atau lewat waktu adalah suatu alat untuk memperoleh sesuatu atau dibebaskan dari sesuatu perikatan dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-undang (Pasal 1946 KUHPerdara). Seseorang tidaklah dapat memperoleh sesuatu hak karena daluwarsa, bila waktunya belum tiba. Akan tetapi, seseorang dapat melepaskan sesuatu hak yang diperolehnya karena daluwarsa.¹⁴⁴

Pasal 1967 KUHPerdara menyatakan :

“segala tuntutan hukum, baik yang bersifat perbendaan maupun yang bersifat perseorangan, hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh (30) tahun, sedangkan siapa yang menunjukkan akan adanya daluwarsa itu tidak usah mempertunjukkan suatu alasan hak, lagi pula tak dapatlah dimajukan terhadapnya suatu tangkisan yang didasarkan kepada itikadnya yang buruk.”

Daluwarsa sebagai alat dibebaskan dari suatu kewajiban, yaitu hapusnya segala hak untuk mengajukan tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan maupun yang bersifat perseorangan setelah lewat waktu 30 (tiga puluh) tahun. Untuk menunjukkan adanya daluwarsa itu tidak usah

dalam *Teori dan Praktek*. Bandung: Mandar Maju. hlm.205.

¹⁴³C. S. T Kansil. 2006. *Modul Hukum Perdata*. Jakarta: Pradnya Paramita. hlm.257.

¹⁴⁴Darwan Prinst. 2002. *Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. hlm.73.

menunjukkan suatu alas hak atas pemilikannya. Terhadapnya juga tidak dapat diajukan suatu tangkisan yang didasarkan itikadnya yang buruk (Pasal 1967 KUHPperdata).

Pasal 1969 KUHPperdata mengatur daluwarsa tentang melakukan tuntutan setelah lewat waktu 2 tahun oleh :

1. Para dokter dan ahli obat-obatan untuk kunjungan, perawatan dan obat-obatan;
2. Para juru sita untuk upah memberikan akta-akta dan melakukan pekerjaan yang diperintahkan kepada mereka;
3. Para pengusaha sekolah berasrama untuk uang makan dan pengajaran bagi murid-muridnya, begitu pula tuntutan-tuntutan lain pengajaran yang diberikan oleh mereka;
4. Para buruh kecuali yang termaksud dalam Pasal 1968 KUHPperdata untuk pembayaran upah mereka beserta jumlah kenaikan upah mereka.

Sementara Pasal 1970

KUHPperdata mengatur daluwarsa setelah lewat waktu 2 tahun, sejak diputusnya perkara atau tercapainya perdamaian di antara para pihak tentang tuntutan :

1. Advokat untuk pembayaran jasa-jasa mereka;
2. Pengacara untuk pembayaran persekot-persekot dan upah mereka;
3. Notaris untuk pembayaran persekot-persekot dan upah, perhitungan daluwarsa sejak dibuatnya akta-akta.

Dalam hukum pidana, apabila suatu tindak pidana oleh karena

beberapa hal tidak saja diselidiki dalam waktu yang agak lama, maka masyarakat tidak begitu ingat lagi kepadanya sehingga tidak begitu dirasakan perlunya dan manfaatnya menjadinya tindak pidana yang ringan, yaitu golongan pelanggaran seluruhnya dan golongan kejahatan yang diancam dengan hukuman kurungan, lebih-lebih denda.¹⁴⁵

Lebih dari itu, lebih lama pengusutan tidak dilakukan, lebih sukar untuk mendapatkan bukti-bukti yang cukup apabila terdakwa memungkirinya. Kedua alasan tersebut mendorong pembentuk KUHP untuk dalam Pasal 78 menentukan bahwa hakmenuntut seseorang yang melakukan tindak pidana, gugur karena daluwarsa (*verjaring*) setelah lampau tenggangtenggang waktu sebagai berikut :

1. Satu tahun bagi semua pelanggaran dan bagi kejahatan, yang dilakukan dengan mempergunakan percetakan (*drukpers*);
2. Enam tahun bagi kejahatan yang diancam dengan hukuman denda, kurungan, dan penjara selama maksimum tidak lebih dari tiga tahun;
3. Dua belas tahun bagi semua kejahatan yang diancam dengan hukuman penjara maksimum lebih dari tiga tahun;
4. Delapan belas tahun bagi semua kejahatan yang diancam dengan

¹⁴⁵ Wirjono Prodjodikoro. 2003. *Asas-Asas Hukum Pidana di Indonesia*. Bandung: PT. Refika Aditama. hlm.167.

hukuman mati atau hukuman penjara seumur hidup.

Dalam pasal 1967 BW untuk daluarsa dalam hukum perdata yaitu selama tiga puluh tahun dan pasal 78 jo 79 KUHP dalam hukum pidana yaitu dua belas tahun. Para pihak dapat meminta pertanggungjawaban Notaris terhadap aktanya yang cacat yuridis sampai batas waktu atau daluarsanya habis meskipun notaris yang bersangkutan telah pensiun atau berhenti dari jabatannya sebagai Notaris. Tetapi setelah lewat masa daluarsanya, para pihak tidak dapat lagi meminta pertanggungjawaban Notaris yang bersangkutan.

E. Penutup

Berdasarkan uraian dan pembahasan yang dikemukakan pada bab-bab sebelumnya, maka dapat ditarik garis besar penelitian ini ke dalam beberapa kesimpulan dan saran-saran sebagai berikut :

1. Kesimpulan

1. Bentuk tanggung jawab hukum Notaris selaku pejabat umum terhadap akta yang di buatnya setelah berakhir masa jabatannya yaitu: tanggung jawab secara perdata, tanggung jawab secara pidana, tanggung jawab berdasarkan Peraturan Jabatan Notaris (UUJN) dan tanggung jawab notaris dalam menjalankan jabatannya berdasarkan kode etik notaris.
2. Untuk menentukan, sampai kapanakah Notaris, Notaris Pengganti, dan Pejabat Sementara Notaris harus bertanggungjawab

atas akta yang dibuat di hadapan atau olehnya, maka harus dikaitkan dengan konsep Notaris sebagai suatu Jabatan (*ambt*). Ketentuan mengenai batas waktu Notaris dapat diperkarakan dipengadilan bagi para pihak yang dirugikan akibat pelanggaran dalam pembuatan akta otentik harus didasarkan pada ketentuan daluarsadalam Pasal 1967 KUHPerdata untuk daluarsa dalam hukum perdatayaitu selama 30 (tiga puluh tahun) dan Pasal 78 jo 79 KUHP dalam hukumpidana yaitu 12 (dua belas tahun).

2. Saran – Saran

Berdasarkan penulisan yang dibuat penulis, Selanjutnya penulis memberikan saran sebagai berikut :

1. Notaris selaku pejabat umum seharusnya lebih berhati – hati dan teliti dalam membuat akta, serta mematuhi seluruh peraturan jabatannya yang di atur dalam UUJN dan Kode Etik Profesinya sesuai dengan sumpah jabatannya karena akta yang dibuat oleh Notaris mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna serta tanggung jawab Notaris tidak terbatas pada saat menjabat sebagai pejabat umum saja namun tanggung jawab tersebut terus melekat pada pribadi purnabakti Notaris dan tidak berakhir karena berakhir masa jabatannya.
2. Agar Notaris sebagai pejabat publik yang melaksanakan tugas dalam masyarakat

menyelesaikan persoalan hukum yang dihadapinya untuk selalu bertindak cermat, hati-hati, dan belajar meningkatkan pengetahuannya untuk mendalami mengenai peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan baik selama menjalankan jabatannya sebagai Notaris, sehingga dapat seminimal mungkin terjadinya perbuatan atau akta yang dilahirkan dipersengketakan oleh para pihak yang berkepentingan.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU-BUKU

- Adjie, Habib .2009. *Hukum Notaris Indonesia*, Bandung: Refika Aditama.
- Amiruddin dan Asikin, H. Zainal. 2008. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Edisi ke-1 Cet IV, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Departemen Pendidikan Nasional.2000.*Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka.
- Dinas Hukum Polri. 1995. *Penjabaran Unsur Pasal-Pasal Dalam KUHP Dan Delik-Delik Lain Di Luar KUHP*. Jakarta.
- Kansil, C. S. T. 2006. *Modul Hukum Perdata*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Nico. 2003. *Tanggungjawab Notaris Selaku Pejabat Umum*. Yogyakarta: Center for Documentation and Studies of Business Law (CDBL).
- Prinst, Darwan. 2002.*Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Sjaifurrachman .2011. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*. Surabaya:CV. Mandar Maju.

Subekti. 2001. *Hukum Perjanjian*.
Jakarta: Intermedia.

Sutantio, Retnowulan &
Oeripkartawinata, Iskandar.
2005. *Hukum Acara Perdata
dalam Teori dan Praktek*.
Bandung: Mandar Maju.

Syahrani, Riduan .1998, *Seluk Beluk
dan Asas-Asas Hukum Perdata*.
Bandung: Alumni.

B. PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014
Perubahan Atas Undang-Undang
Nomor 30 tahun 2004

C. INTERNET

<http://apakabarakta.blogspot.co.id/2015/03/tanggung-jawab-notaris-terhadap-akta.html?m=1>.

Diakses pada hari senin tanggal
25 januari 2016.

Issak Laurens, www.google.com *Tugas
dan Tanggung Jawab Notaris
Menurut UUJN*, diambil tanggal
20 Januari 2016.

<http://id.google.com/>”*melatih tanggung
jawab*, diunggah tanggal 01 oktober
2015.

**PERANAN NOTARIS SELAKU PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
DALAM PROSES VERIFIKASI
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
DI KABUPATEN BANYUASIN**

Oleh :

YUDI HARDIAWAN

Abstract : The results of this study indicate that the Sale and Purchase Agreements made before a Notary as Officer of Land deed is authentic deeds, but to be considered authentic deed, deed of sale before it is signed must be preceded by verification BPHTB for verification BPHTB is a requirement that has been determined by the Act that the Sale and Purchase Agreements will be signed after BPHTB paid and verified. The role of the Notary as Officer of Land deed in the manufacture of a deed of sale must ask the parties truth of BPHTB tax payments BPHTB, if the parties can not submit proof of payment BPHTB the Notary as Officer of the Land Deed authorizes to order and help the parties to pay for and verify BPTHB in DPPKAD to be able to implement sales and purchase agreement something. Supposedly verification conducted by Revenue Service of the regional asset and finace management (DPPKAD) is about truth and completeness of SSPD BPHTB and supporting documents but not the price of the transaction. Then the result of the verification hindrance in BPHTB SSPD becomes obstacles in the issuance of the deed Purchase sale.

A. Pendahuluan

Pajak Daerah adalah kontribusi wajib kepada Daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Pajak Daerah meliputi Pajak Propinsi dan Pajak Kabupaten/Kota.¹⁴⁶

Salah satu sumber potensi pajak yang patut digali sesuai situasi dan kondisi perekonomian serta perkembangan pembangunan bangsa sekarang ini adalah jenis Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan selanjutnya disingkat BPHTB.¹⁴⁷

Dalam mengelola BPHTB yang berhak adalah pemerintah pusat, namun penerimaan BPHTB sebagian besar merupakan pemasukan bagi daerah terlebih dengan telah berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (2) BPHTB menjadi Pajak Daerah.

Sehubungan dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (2) BPHTB menjadi Pajak Daerah, maka di Kabupaten Banyuasin dibentuk Peraturan Daerah Kabupaten Banyuasin Nomor 8 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah Kabupaten Banyuasin, dalam rangka pelaksanaan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah Kabupaten Banyuasin. Bupati Banyuasin memberikan petunjuk

mengenai Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dengan dikeluarkannya Peraturan Bupati Banyuasin Nomor 88 Tahun 2011 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Terkait dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan Peraturan Daerah Kabupaten Banyuasin Nomor 8 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah Kabupaten Banyuasin, maka dalam menjalankan BPHTB di Kabupaten Banyuasin banyak pihak yang terlibat didalamnya yaitu:

1. Masyarakat
2. Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda),
3. Bank,
4. Notaris Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan
5. Badan Pertanahan Nasional.

Pentingnya Peranan serta masyarakat dalam memberitahukan atau menyampaikan Harga Transaksi sebagai dasar penelesaian BPHTB, juga berkaitan dengan Peranan Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bertugas untuk membuat akta jual beli. Akta jual beli dilakukan dalam hal benda objek jual beli dan harga transaksi telah disepakati dan dilakukan pembayaran seluruhnya oleh Pembeli sebagai bentuk keseriusan pembelian, namun masih harus menunggu dilakukannya verifikasi pajak sebagai salah satu syarat dilaksanakannya peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan dengan perbuatan hukum jual beli. Hal ini dikarenakan, dalam setiap pelaksanaan peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan, para pihak diwajibkan untuk

¹⁴⁶ Tmbooks. 2013. *Perpajakan Esensi dan Aplikasi*. Yogyakarta; CV. Andi. Hlm 1

¹⁴⁷ Marihot Pahalamana Siahaan. 2003. *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Teori Dan Praktek. Edisi I. Cetakan. I*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada. Hlm 6.

memperlihatkan bukti setor pembayaran BPHTB terhadap PPAT.¹⁴⁸

Peranan Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah sangat berarti dalam kontribusi penerimaan target BPHTB.

Dengan adanya pihak-pihak tersebut di atas yang mendukung pelaksanaan BPHTB juga adanya keterkaitan peraturan maupun lembaga-lembaganya antara satu dengan yang lain yang tidak sesuai. Akibat keterkaitan yang tidak sesuai itu, tidak jarang dalam prakteknya sering menimbulkan suatu permasalahan.

B. Kerangka Teori

1. Teori Jabatan

Menurut E. Utrecht : karena diwakili pejabat, jabatan itu berjalan. Pihak yang menjalankan hak dan kewajiban yang didukung oleh jabatan ialah pejabat. Jabatan bertindak dengan perantara pejabatnya¹⁴⁹.

Menurut Logemann : jabatan adalah lingkungan pekerjaan tetap yang digaris batasi dan yang disediakan untuk ditempati oleh pemangku jabatan yang ditunjuk dan disediakan untuk diwakili oleh mereka sebagai pribadi. Berdasarkan hukum tata negara, jabatanlah yang dibebani dengan kewajiban, yang berwenang untuk melakukan perbuatan hukum. Hak dan kewajiban berjalan terus, tidak terpengaruh dengan pergantian pejabat¹⁵⁰.

¹⁴⁸ Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak dan Distribusi Daerah Pasal 91 ayat (1) : "Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta Peralihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.

¹⁴⁹ Ridwan, HR, 2006, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta, PT Raja Grafindo persada, Hlm.79

¹⁵⁰ *Ibid*

2. Teori Peralihan Hak

Teori Peralihan Hak. Ada 2 bentuk peralihan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yaitu :¹⁵¹

1. Beralih
2. Pemindahan Hak (dialihkan)
- 3.

4. Teori Desentralisasi JHA

Logemann membagi desentralisasi menjadi dua macam :¹⁵²

1. Desentralisasi jabatan (*ambtelijke desentralisatie*)
2. Desentralisasi ketatanegaraan (*staatkudige decentralisatie*) yang sering juga disebut desentralisasi politik.

Pada sistem desentralisasi politik, rakyat melalui lembaga perwakilan dapat ikut serta di dalam pemerintahan, dengan batas wilayah daerah masing-masing. Desentralisasi ini dibedakan menjadi dua :¹⁵³

- a. Desentralisasi teritorial (*territorial decentralisatie*).
- b. Desentralisasi fungsional (*funcionale decentralisatie*).

Sedangkan Bayu Surianingrat membagi desentralisasi atas :¹⁵⁴

1. Desentralisasi jabatan (*ambtelijke decentralisatie*).
2. Desentralisasi kenegaraan (*statkundige decentralisatie*).

3.

5. Teori Kepentingan

¹⁵¹ Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Cet.2, hal 98

¹⁵² Hanif Nurcholis, *Teori dan Praktik Pemerintahan dan Otonomi Daerah*, PT. Gramedia widiasarana Indonesia, 2005, hlm. 8.

¹⁵³ *Ibid.*, hlm. 3.

¹⁵⁴ *Ibid.*, hal. 4.

Penelitian dalam tesis ini menggunakan teori kepentingan (*utilitarianism theory*) dari **Jeremy Bentham** sebagai *grand theory*. Teori kepentingan merupakan refleksi dari kebebasan berkontrak sebagai refleksi dari perkembangan paham pasar bebas yang dipelopori **Adam Smith**. Dasar pemikiran **Jeremy Bentham** mengambil pemikiran yang sama dengan **Adam Smith** mengenai dasar pemikiran hukum alam yang dikenal dengan *utilitarianisme* dan teori klasik ekonomi *laissez faire*.¹⁵⁵

Dengan mengacu kepada teori *utilitarianisme* dari **Bentham**, maka dilakukan penelitian mengenai kesesuaian antara perundang-undangan beserta peraturan lainnya dengan kenyataan yang terjadi di dalam lingkup masyarakat, sehingga dapat diketahui mengenai hasil dari kemanfaatan yang dihasilkan atas Peranan Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses terkait verifikasi BPHTB di Kabupaten Banyuwangi, yang berlaku dimasyarakat apakah telah sesuai sebagaimana mestinya.

C. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian hukum dalam penelitian ini berlandaskan "*paradigma hermeneutik*"¹⁵⁶ yang dilandasi oleh

¹⁵⁵ Istilah yang dikemukakan oleh Vincent de Gournay seorang filsuf mazhab fisiokrat.

¹⁵⁶ Selain paradigma hermeneutik yang dianut oleh *legal hermeneutist*, dalam ilmu hukum juga terdapat paradigma positivistik yang dianut oleh para legal positivistik dan paradigma empirik yang dianut oleh para *social constructivist*. Cermati, Soetandyo Wignyosoebroto. 2003. *Hukum Paradigma, Metode dan Dinamika Masalahny*, ELSAM-HUMA, Jakarta hlm.81-105, baca juga Otje Salman dan Anton F. Susanto. 2004. *Teori Hukum :Mengingat, Mengumpulkan dan*

pemahaman filsafat dan sifat keilmuan ilmu hukum sebagaimana dijelaskan oleh Bernard Arief Sidharta, sebagai berikut "

"Ilmu hukum adalah ilmu normatif yang termasuk ke dalam kelompok ilmu-ilmu pratikal yang ke dalam pengembangannya berkovergensi semua produk ilmu-ilmu lain (khususnya sosiologi hukum, sejarah hukum dan filsafat hukum) yang relevan untuk (secara hermeneutis) menetapkan proposisi hukum yang akan ditawarkan untuk dijadikan isi putusan hukum sebagai penyelesaian masalah hukum konkret yang dihadapi. Penetapan proposisi hukum tersebut, dilakukan berdasarkan aturan hukum positif yang dipahami (diinterpretasi) dalam konteks keseluruhan kaedah-kaedah hukum yang tertata dalam satu sistem (sistematika) dan latarbelakang sejarah (historikal) dalam kaedah dengan tujuan pembentukannya dan tujuan hukum pada umumnya (teleologikal) yang menentukan isi aturan hukum positif tersebut, dan secara kontekstual merujuk pada faktor-faktor sosialikal dengan mengacu nilai-nilai cultural dan kemanusiaan yang fundamental dalam proyeksi ke masa depan."¹⁵⁷

Membuka Kembali. Bandung: PT. Refika Aditama. Hlm 81-82.

¹⁵⁷ Bernard Arief Sidharta. 2001. *Disiplin Hukum tentang Hubungan antara Ilmu Hukum Teori Hukum dan Filsafat Hukum (state*

2. Pendekatan Penelitian

Berdasarkan paradigma *hermeneutik* yang dianut dan konsistensinya dengan persoalan hukum yang diteliti, penelitian hukum ini menggunakan *pendekatan normatif* atau *dokmatik hukum (legal dogmatic approach)* sebagai “pendekatan utamanya”, dengan tujuan meneliti hukum positifnya, yaitu dengan cara “menghimpun, memaparkan, mensistematisasi, menganalisis, menafsirkan dan menilai norma-norma hukum positif.”

Beberapa pendekatan lainnya yang juga relevan untuk digunakan sebagai “pendekatan pendukung dan pelengkap” dalam upaya memahami dan menjelaskan secara lebih utuh persoalan hukum yang diteliti dalam penelitian hukum ini, sebagai berikut:

1. **Pendekatan Undang-Undang** (*statute approach*)
2. **Pendekatan Histori** (*Historical Approach*)
3. **Pendekatan sosiologi hukum** (*sociolegal approach*)
4. **Pendekatan Konseptual**
5. **Pendekatan Analitis**

“Maksud utama dari pendekatan analitis terhadap bahan hukum adalah mengetahui makna yang terkandung oleh istilah-istilah yang digunakan dalam aturan perundang-undangan secara konseptual, sekaligus mengetahui penerapannya dalam praktek putusan-putusan hakim.”¹⁵⁸

3. Jenis dan Sumber Penelitian

Penelitian tesis ini, terutama didasarkan oleh *bahan-bahan hukum*

of the arts). Jakarta : makalah disampaikan dalam Rapat Tahunan Komisi Disiplin Ilmu Hukum 11-13 Februari, Hlm.9.

¹⁵⁸ D.H.M. Meuwissen. Diterjemahkan oleh Bernard Arief Sidharta. *Op. Cit.* Hlm. 52.

bersifat normatif-preskriptif, yang didukung dan dilengkapi dengan fakta kemasyarakatan yang bersifat *empiris-deskriptif*.¹⁵⁹

Bahan-Bahan hukum bersifat *normative-preskriptif* digunakan terutama untuk meneliti persoalan hukum yang terkait dengan substansi peraturan hukum positifnya (*ius constitutum*) yang sifatnya memberi manfaat kepada wajib pajak, Notaris/PPAT dan Pihak ketiga atas Peranan Notaris Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Verifikasi BPHTB Di Kabupaten Banyuasin, diklasifikasikan sebagai bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan hukum tersier,¹⁶⁰ yang terdiri atas sebagai berikut :

1. *Bahan Hukum Primer*
2. *Bahan Hukum Sekunder*
3. *Bahan Hukum Tersier*,
4. Dokumen-dokumen hukum dalam pembuatan Akta Jual Beli dan dokumen-dokumen hukum pendukung lainnya pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Banyuasin yang berkaitan dengan Pembuatan Akta Jual Beli terkait Verifikasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan.

¹⁵⁹Penggunaan istilah dan pengklasifikasian bahan-bahan hukum dan fakta kemasyarakatan dalam kajian hukum ini, mengacu kepada pendapat Bernard Arief Sidharta yang menyatakan bahwa “Kegiatan pengembangan ilmu hukum selalu melibatkan dua aspek, yakni kaidah hukum dan fakta (kenyataan) kemasyarakatan, dengan kata lain, aspek normatif-preskriptif untuk menemukan kaedah hukumnya dan aspek empiris-deskriptif untuk menetapkan fakta yang relevan dari kenyataan kemasyarakatan, dan bahwa dalam proses pengembangannya kedua aspek itu berinteraksi atau harus diinteraksikan.” Cermati Bernard Arief Sidharta. 2000. *Op. Cit.*, Hlm.193.

¹⁶⁰ Bernard Arief Sidharta. *Op.Cit.*, Hlm.193.

Fakta kemasyarakatan bersifat *empiris-deskriptif* sebagai bahan untuk meneliti proses penghitungan dan penentuan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan yang difokuskan kepada proses yang dilakukan oleh Notaris/PPAT selaku Pejabat penerima kuasa.

Fakta yang bersifat *empiris-deskriptif* tersebut diperoleh berdasarkan informasi yang diperoleh dari informan.¹⁶¹ Yang dipilih secara purposive sampling, yaitu penentuan informan yang didasarkan berdasarkan kewenangan, pengetahuan dan pengalaman, sehingga dianggap dapat memberikan informasi dan menjelaskan pandangan dan sikap normatif yang ada¹⁶² mengenai Peranan Notaris Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses Verifikasi BPHTB Di Kabupaten Banyuasin.

4. Tehnik Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Penelitian

Pengumpulan bahan-bahan hukum yang bersifat *normatif-preskriptif* dilakukan dengan cara penelusuran, pengumpulan dan studi dokumen baik secara konvensional maupun menggunakan teknologi informasi (media internet dan informan).

Pengumpulan fakta kemasyarakatan bersifat *empiris-deskriptif* yang dilakukan dengan cara pengklarifikasian terhadap informan dengan menggunakan tehnik wawancara mendalam, yang dilakukan terhadap sejumlah informan yaitu kepada 3 (tiga) orang Notaris/PPAT di

¹⁶¹ Menurut Benyamin F. Crabtree dan William L. Millerd, 1992. *Doing Qualitatif Research : Recardh Methods for Primary Case*, SAGE Publications, New Delhi: Newbury Park London. Hlm. 52.

¹⁶² S. Nasution. 2003. *Metode Research (Penelitian Ilmiah)*, Jakarta: Bumi Aksara, Hlm. 98-99.

Kabupaten Banyuasin dan di Kantor Dinas Pendapatan Daerah DPPKAD Kabupaten Banyuasin.

5. Teknik Analisis Bahan Penelitian

Bahan-bahan hukum bersifat *normatif-preskriptif* dianalisis dengan menggunakan *metode normatif*, yaitu metode doktrinal dengan *optik preskriptif* untuk secara *hermeneutis* menemukan kaidah hukum yang menentukan apa yang menjadi kewajiban dan hak yuridis subyek hukum dalam situasi kemasyarakatan tertentu berdasarkan dan dalam kerangka tatanan hukum yang berlaku dengan selalu mengacu kepada positivitas, koherensi, keadilan, dan martabat manusia, yang dalam implementasinya (dapat dan sering harus) memanfaatkan metode dan produk penelitian ilmu-ilmu sosial.¹⁶³

6. Penafsiran Bahan-Bahan Penelitian dan Pengambilan Kesimpulan

Bahan-Bahan hukum bersifat *normatif-preskriptif* ditafsirkan dengan menggunakan metode penafsiran bertujuan (*purposive interpretation*), yaitu penafsiran hukum secara kontekstual, yang dalam prosesnya penafsir memperhatikan faktor-faktor penting dari konteks yang relevan, yaitu teks, asal usul dan latar belakang sejarah, penafsiran terdahulu, perubahan sosial dalam masyarakat, serta pandangan ekonomi dan politik, yang menghasilkan makna akhir yang relevan dengan situasi dan kondisi kekinian.¹⁶⁴

¹⁶³ Bernard Arief Sidharta. *Op Cit*. Hlm.218.

¹⁶⁴ Dimity Kingsford Smith. 1999. "Interpreting the Corporation Law-Purposive, Pratical Reasoning and the Public Interest", *Journals of Sidney Law Review*, Hlm. 7, dikutip dari Muhammad Syaifuddin. 2009. *Op.. Cit*, Hlm.60.

D. Temuan dan analisis

I. AKTA JUAL BELI HARUS DIDAHULUI DENGAN VERIFIKASI BPHTB

1. Pengertian Akta Jual Beli

Akta jual beli merupakan akta yang dibuat oleh para pihak dimuka dan di hadapan pejabat yang berwenang, yang memuat tentang hak dan kewajiban, di mana pihak penjual menyerahkan barang dan menerima uang, sedangkan pembeli berkewajiban untuk menyerahkan uang dan berhak untuk menerima barang. Dalam akta jual beli ini telah terjadi peralihan hak antara penjual dan pembeli.¹⁶⁵

2. Tata Cara Verifikasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.

Tata cara verifikasi BPHTB telah ditentukan berdasarkan Pasal 101 ayat (4) Undang-Undang nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Kepala Daerah atau Pejabat yang ditunjuk dapat melakukan penelitian/verifikasi atas bukti pembayaran BPHTB:

3. Syarat Penandatanganan Akta Jual Beli

Syarat penandatanganan akta jual beli disebutkan dalam Pasal 91 Angka (1), (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah disebutkan bahwa :¹⁶⁶

Akta Jual Beli harus didahului dengan verifikasi BPHTB karena

Verifikasi BPHTB merupakan syarat yang telah ditentukan oleh Undang-Undang bahwa Akta Jual Beli baru dapat ditandatangani setelah BPHTB dibayar dan telah diverifikasi.

II. PERANAN NOTARIS SELAKU PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PROSES VERIFIKASI BPHTB DI KABUPATEN BANYUASIN TERKAIT PEMBUATAN AKTA JUAL BELI

1. Akta Otentik berupa Akta Jual Beli

Akta Otentik merupakan akta yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, karena akta itu dibuat oleh pejabat yang berwenang. Ada tiga kekuatan pembuktian akta otentik, yaitu kekuatan pembuktian lahiriah, kekuatan pembuktian formal, dan kekuatan pembuktian materiil.¹⁶⁷

Mencermati uraian tersebut di atas, maka dengan terpenuhinya syarat lahiriah, formil dan materiil, suatu akta otentik mempunyai kepastian sebagai fakta yang sebenarnya, menjadi bukti yang sah (mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna) di antara para penghadap dan para ahliwarisnya serta penerima hak mereka. Jika dapat dibuktikan dalam suatu persidangan bahwa salah satu atau keseluruhan aspek tersebut tidak benar, maka akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan saja.

Menurut ketentuan Pasal 1338 KUHPPerdata, "semua perjanjian yang dibuat secara sah dan mengikat berlaku sebagai Undang-Undang bagi pihak-

¹⁶⁵ Salim. HS. *Op. Cit.* Hlm 117

¹⁶⁶ Lihat Pasal 91 ayat (1), (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

¹⁶⁷ Salim HS. *Op. Cit.* Hlm 29

pihak yang membuatnya, tidak dapat dibatalkan tanpa persetujuan kedua belah pihak, dan harus dilaksanakan dengan itikad baik”.¹⁶⁸

2. Verifikasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Pengertian Verifikasi menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia dapat diartikan sebagai pemeriksaan tentang kebenaran, pernyataan, perhitungan.¹⁶⁹ Kebenaran, pernyataan dan perhitungan disini yaitu di dalam kaitannya dengan BPHTB.

3. Tugas dan Kewenangan Notaris Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah

Dalam bab sebelumnya telah dibahas mengenai tugas pokok seorang Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sebagaimana termuat dalam Dalam Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menjelaskan bahwa:¹⁷⁰

Dalam melaksanakan tugasnya Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak, sebagaimana termuat dalam Pasal 91 angka (1)

¹⁶⁸ Abdulkadir Muhammad. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, Hlm.305.

¹⁶⁹ Arief Santoso. *Op.Cit.* Hlm 756

¹⁷⁰Lihat Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah disebutkan bahwa :¹⁷¹

Dari apa yang telah diuraikan di atas Peranan Notaris Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses verifikasi BPHTB terkait dalam pembuatan akta jual beli adalah Notaris selaku pejabat pembuat akta tanah wajib menanyakan kepada para pihak kebenaran pembayaran pajak BPHTB, apabila para pihak tidak dapat menyerahkan bukti pembayaran BPHTB maka Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah berwenang untuk menyuruh dan membantu para pihak membayar dan memverifikasi BPHTB di DPPKAD agar dapat dilaksanakannya penandatanganan akta jual beli.

III. AKIBAT HAMBATAN PROSES VERIFIKASI BPHTB DI KANTOR DINAS PENDAPATAN PENGELOLAAN KEUANGAN ASSET DAERAH KABUPATEN BANYUASIN TERHADAP PEMBUATAN AKTA JUAL BELI

1. Pengertian Harga Transaksi dan Harga Pasar

Harga transaksi sebagaimana dijelaskan lebih lanjut didalam Penjelasan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 Pasal 6 ayat (2) huruf a diartikan sebagai harga yang terjadi dan telah disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan, sedangkan pengertian Nilai Pasar sebagaimana diatur dalam Penjelasan pasal 6 ayat (2) huruf b, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000

¹⁷¹ Lihat Pasal 91 ayat (1), (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

adalah harga rata-rata dari transaksi jual secara wajar yang terjadi di sekitar letak tanah atau bangunan.

Dari pengaturan tersebut diatas, dapat diketahui ada 2 (dua) jenis nilai perolehan atas objek BPHTB, yakni harga transaksi (termasuk harga transaksi dalam Risalah Lelang) dan nilai pasar.

2. Hambatan Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses Verifikasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.

Dalam pembahasan ini penulis akan membahas hambatan notaris selaku pejabat pembuat akta tanah dalam proses verifikasi BPHTB.

Sebelum membahas hambatan notaris selaku pejabat pembuat akta tanah dalam proses verifikasi BPHTB maka terlebih dahulu diketahui pihak-pihak yang terkait di dalam prosedur tersebut, yaitu :

- a. Wajib Pajak selaku Penerima Hak merupakan pihak yang memiliki kewajiban membayar BPHTB atas hak atas tanah dan/atau bangunan yang diperolehnya.
- b. Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Banyuasin merupakan pihak yang mempunyai otoritas dalam pengelolaan keuangan daerah.
- c. Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pihak yang membantu wajib pajak dalam menghitung BPHTB terutang dan menyiapkan SSPD BPHTB.

Pihak yang dapat menjadi PPAT adalah Camat atau Notaris.

- d. Kantor Pertanahan merupakan pihak yang mengelola database pertanahan di wilayah wewenangannya. Dalam prosedur ini, Kantor Bidang Pertanahan menyediakan data yang dibutuhkan PPAT terkait pemeriksaan pajak.

Penghitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan dirumuskan dalam Peraturan Bupati Banyuasin Nomor 88 Tahun 2011, di dalam prosedur tersebut sesungguhnya melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pihak yang menyiapkan formulir SSPD BPHTB yang diterima Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan Asset Daerah Kabupaten Banyuasin, tetapi sejak 2014 hal tersebut telah berubah, yang mana penyiapan formulir SSPD disiapkan sendiri oleh Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Banyuasin.¹⁷²

Berdasarkan apa yang telah diuraikan di atas bahwa yang dimaksud verifikasi di Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan Asset Daerah bukan masalah harga transaksi tetapi verifikasi yang dilakukan Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Asset Daerah (DPPKAD) yaitu mengenai kebenaran dan kelengkapan SSPD BPHTB dan dokumen pendukungnya. Sebagaimana tercantum dalam Pasal 2 ayat (5) Peraturan Bupati Banyuasin Nomor 88 Tahun 2011 tentang Sistem dan Prosedur

¹⁷² Hasil wawancara dengan Notaris Rispa Medyasari, SH.,M.Kn di Kantor Notaris Rispa Medyasari, SH., M.Kn. Jalan Tanjung Api-Api, Rukun Tetangga 013, Kelurahan Talang Keramat, Kecamatan Talang Kelapa, Kabupaten Banyuasin pada tanggal 15 Desember 2015 Pukul 09.30 WIB s/d pukul 11.30 WIB.

Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yaitu verifikasi yang dilakukan Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Asset Daerah (DPPKAD) atas kebenaran dan kelengkapan SSPD BPHTB dan dokumen pendukungnya maka akibat dari adanya hambatan dalam verifikasi SSPD BPHTB tersebut menjadi hambatan dalam pembuatan akta Jual Beli.

E. Penutup

a. Kesimpulan

Berdasarkan pada pembahasan dan uraian tersebut, penulisan pada tesis ini maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan akta otentik, tetapi untuk dapat dikatakan akta otentik, akta jual beli sebelum ditandatangani harus didahului dengan verifikasi BPHTB karena Verifikasi BPHTB merupakan syarat yang telah ditentukan oleh Undang-Undang bahwa Akta Jual Beli baru dapat ditandatangani setelah BPHTB dibayar dan telah diverifikasi.
2. Peranan Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pembuatan akta jual beli wajib menanyakan kepada para pihak kebenaran pembayaran pajak BPHTB, apabila para pihak tidak dapat menyerahkan bukti pembayaran BPHTB maka Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah berwenang untuk menyuruh dan membantu para pihak membayar dan memverifikasi BPTHB di DPPKAD agar dapat

dilaksanakannya penandatanganan akta jual beli.

3. Yang selalu menjadi hambatan verifikasi di Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan Asset Daerah adalah masalah harga transaksi yang tidak sesuai dengan harga pasaran yang ditentukan oleh pihak Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Asset Daerah (DPPKAD). Seharusnya verifikasi yang dilakukan Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Asset Daerah (DPPKAD) yaitu mengenai kebenaran dan kelengkapan SSPD BPHTB dan dokumen pendukungnya bukan harga transaksi. Maka akibat dari adanya hambatan dalam verifikasi SSPD BPHTB tersebut menjadi hambatan dalam pembuatan akta Jual Beli.

b. Saran-Saran

Adapun saran-saran yang dapat diberikan berdasarkan kesimpulan tersebut diatas terhadap Peranan Notaris Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Verifikasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Di Kabupaten Banyuwangi adalah sebagai berikut :

1. Kepada para Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah hendaknya agar memegang teguh serta melaksanakan sumpah/janji jabatan yang diucapkan sebelum memulai tugas dan jabatannya sebagai bentuk tanggung jawab hukum kepada Negara Republik Indonesia dan juga para pihak sehingga lebih mengutamakan kehati-hatian dan menerapkan hukum sesuai dengan

peraturan dan perundang-undangan yang berlaku lainnya. Selain itu juga notaris selaku pejabat pembuat akta tanah sudah seharusnya memberikan informasi melalui penyuluhan hukum kepada para penghadap yang akan membuat akta jual beli dan menjelaskan tentang pentingnya pembayaran pajak BPHTB sebelum dibuatnya akta jual beli. Sehingga tercipta suatu perlindungan hukum dan kepastian hukum melalui produk hukum akta notaris atau akta pejabat pembuat akta tanah.

2. Bagi masyarakat hendaknya dalam melakukan jual beli harus memberikan keterangan yang jujur kepada notaris selaku pejabat pembuat akta tanah dalam hal harga transaksi, agar dalam melaksanakan/menjalankan jual beli hak atas tanah tidak terdapat suatu hambatan dan mengakibatkan adanya pajak terhutang bagi masyarakat yang melakukan jual beli.
3. Bagi Notaris selaku pejabat pembuat akta tanah hendaknya dalam membuat akta jual beli haruslah mengikuti petunjuk Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku, agar adanya kepastian hukum dan dapat dijadikan alat bukti yang kuat bagi pihak yang membuat akta.
4. Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan atas Perbuatan Hukum Jual Beli harus diatur secara jelas dan perlu mendapat aturan terbaru oleh karena dalam pelaksanaannya

telah tidak sesuai dengan peraturan Bupati, yang mana proses Verifikasi BPHTB adalah telah bergeser kepada verifikasi Harga Transaksi bukan verifikasi Data. Yang mana kewenangan Harga Transaksi adalah bukan ranah hukum bagi Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan Asset Daerah (DPPKAD) untuk menentukan harga transaksi tersebut. Apabila Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan Asset Daerah (DPPKAD) merasa bahwa Harga Transaksi tidak sesuai sebagaimana dengan hasil pengecekan lapangan yang dilakukan maka harus dibuat daftar harga per meter oleh tim appraisal yang berwenang akan hal tersebut sehingga dapat dijadikan acuan bagi Wajib Pajak dan Notaris/PPAT dalam hal kewajiban pencantuman Harga Transaksi di dalam akta Jual Beli.

DAFTAR PUSTAKA

a. Buku

- Adjie, Habib. 2015. Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Cetakan Kesatu. Bandung; PT. Refika Aditama.
- Abdurachman, M. 2008. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta : Universitas Trisakti.
- Budiono, Herlien. 2013. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Buku Kedua. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Danim, Sudawan. 2002. *Menjadi Peneliti Kualitatif*. Bandung: Pustaka Setia.
- Fidel. 2010. *Cara Mudah & Praktis Memahami Masalah-Masalah Perpajakan*. Cetakan ke-1. Jakarta: Rajagrafindo Persada.
- Hadjon, Philipus M. 1993. *Pemerintah Menurut Hukum (Wet-en Rechmatig Bestuur)*, Surabaya: Yuridika.
- Harsono, Boedi. 2008. *Hukum Agraria Indonesia*. Jilid 1. Jakarta; Djambatan.
- Halim, Abdul. 2000. *Bunga Rampai Manajemen Keuangan Daerah*. Yogyakarta : Unit Penerbit dan Percetakan AMP YKPN.
- Irianto, Sulistyowati. 2004. *Metode Penelitian Kuantitatif dalam Metodologi Penelitian Ilmu Hukum*, Jakarta: Hukum dan Pembangunan No.2 Tahun XXXII. April-Juni.
- Jono. 2013. *Hukum Kepailitan*. Cetakan 3. Jakarta; Sinar Grafika.
- Kie, Tan Thong. 2000. *Buku I Studi Notariat Beberapa Mata Pelajaran dan Serba Serbi Praktek Notaris*. Jakarta : PT. Alumni.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2005. *Penelitian Hukum Edisi Revisi*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Mertokusumo, Sudikno. 2012. *Teori Hukum edisi Revisi*, Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka.
- Mansyuri. 2000. *Pajak Penghasilan Lanjutan Pasca Reformasi*. Jakarta: Yayasan Pengembang Penyebaran Pengetahuan Perpajakan (YPA), 2002).
- Mardiasmo. 2011. *Perpajakan Edisi Revisi*. Yogyakarta : PT. Andi Offset.
- Meliala, Djaja S. 2012. *Hukum Perdata Dalam Perspektif BW*. Bandung : Nuansa Aulia.
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.

- Nasution, S. 2003. *Metode Research (Penelitian Ilmiah)*, Jakarta: Bumi Aksara
- Rahardjo, Satjipto. 2000. *Ilmu Hukum*. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Resmi, Siti. 2015. *Perpajakan Teori dan Kasus*. Edisi 8 Buku 2. Jakarta Selatan; Salemba Empat.
- Santoso, Arief. *Kamus Umum Bahasa Indonesia*. Mahkota Kita.
- Samudra, Azhari Aziz. 2015. *Perpajakan Di Indonesia*. Cetakan 1. Jakarta; PT. Rajagrafindo Persada.
- Salim.H.S. 2003. *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta : Sinar Grafika.
- _____. 2015. *Teknik Pembuatan Akta Satu*. Cetakan Ke-1. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada.
- Saidi, Muhammad Djafar. 2007. *Pembaruan Hukum Pajak*. Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada.
- Siahaan, Marihot Pahalamana. 2003. *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Teori Dan Praktek*. Edisi I. Cetakan. I. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada.
- _____. 2013. *Pajak Daerah & Retribusi Daerah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. Jakarta : Rajawali Pers
- Sibuea, Hotma P. 2010. *Asas Negara Hukum, Peraturan Kebijakan & Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik*. Jakarta : Erlangga.
- Soebechi, Imam. 2012. *Judicial Review Perda Pajak dan Retribusi Daerah*. Cetakan Pertama. Jakarta Timur: Sinar Grafika.
- Soekamto, Soerjono dan Mamuji. *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Sulihandari, Hartanti. & Nisya Rifiani. 2013. *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris*. Cetakan I. Jakarta; Dunia Cerdas.
- Sutanto, Teguh. 2014. *Panduan Praktis mengurus sertifikat tanah & perizinannya*. Cetakan I. Yogyakarta: Buku Pintar.
- Subekti. 2005. *Hukum Perjanjian*. Cetakan 21. Jakarta; PT. Intermedia.
- Suandy, Erly. 2014. *Hukum Pajak*. Jakarta. Salemba Empat.
- Sutanto, Teguh. 2014. *Panduan Praktis mengurus sertifikat tanah & perizinannya*. Cetakan I. Yogyakarta: Buku Pintar.
- Zumrokhatun, Siti. & Darda Syahrizal. 2014. *Undang-Undang Agraria dan Aplikasinya*. Cetakan I. Jakarta Timur; Dunia Cerdas.

b. Tesis

PARTUTI, IEN ZAENAB HERU. 2010. *Peranan Notaris Selaku PPAT Dalam Penerapan Sistem Self Assessment Pada Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Berkaitan dengan Akta Yang Dibuatnya Di Wilayah Jakarta Barat*. Tesis. Semarang: Program Studi Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang.

c. Peraturan Perundang-undangan

Pancasila, sebagai Norma atau kaidah dasar.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, sebagai peraturan dasar.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak dan Distribusi Daerah

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah

Peraturan Daerah Kabupaten Banyuasin Nomor 8 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah Kabupaten Banyuasin;

Peraturan Bupati Banyuasin Nomor 88 Tahun 2011 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

d. Wawancara

Panca Al Azhar, SE, Koordinator BPHTB DPPKAD Kabupaten Banyuasin di Kantor DPPKAD Kabupaten Banyuasin. Komplek Perkantoran Pemerintah Kabupaten Banyuasin No. 11 Sekojo. pada tanggal 14 Desember 2015 Pukul 10.30 WIB s/d pukul 11.30 WIB.

Mardi Yandi, SH.,M.Kn di Kantor Notaris Mardi Yandi, SH., M.Kn. Jalan Raya Palembang Betung KM. 13. pada tanggal 15 Desember 2015 Pukul 13.30 WIB s/d pukul 15.30 WIB.

Rispa Medyasari, SH.,M.Kn di Kantor Notaris Rispa Medyasari, SH., M.Kn. Jalan Tanjung Api-Api, Rukun Tetangga 013,

Kelurahan Talang Keramat,
Kecamatan Talang Kelapa,
Kabupaten Banyuasin pada tanggal
15 Desember 2015 Pukul 09.30
WIB s/d pukul 11.30 WIB.

Juhaidi, SH. di Kantor Notaris Juhaidi,
SH. Jalan R. Sukamto, Komplek
Patalionia, Blok A4-A5, Kelurahan 8
Ilir, Kecamatan Ilir Timur II, Kota
Palembang, pada tanggal 22 Januari
2016 Pukul 10.15 WIB s/d pukul 11.30
WIB.

PEDOMAN SISTEMATIKA DAN TEKNIK PENULISAN

Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan “Repertorium”, yang diterbitkan oleh Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya bekerja sama dengan Pengurus Wilayah Ikatan Notaris Indonesia Sumatera Selatan, menerima sumbangan artikel ilmiah untuk dimuat dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Artikel harus orisinal, tidak mengandung unsur-unsur plagiasi, dan kaya akan gagasan berdasarkan temuan-temuan yang dianalisis pada lapisan filsafat hukum, teori hukum dan dogmatik hukum, yang bermuara pada kepentingan praktik hukum di bidang kenotariatan pada khususnya dan hukum bisnis pada umumnya.
2. Artikel belum pernah diterbitkan dalam media lain.
3. Lebih dianjurkan kepada penyumbang artikel untuk membaca Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan “Repertorium” minimal 2 terbitan terakhir dan wajib membaca Pedoman Sistematika dan Teknis Penulisan pada Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan “Repertorium”.
4. Artikel ditulis dalam bahasa Indonesia atau Inggris dengan standar kaidah-kaidah bahasa yang baik dan benar.
5. Artikel diketik dengan *MS Words*, huruf *Times New Roman*, font 12, spasi rangkap di atas kertas kuarto (A4) sepanjang 20 s.d. 25 halaman.
6. Setiap artikel harus disertai abstrak dalam bahasa Inggris dan Indonesia (masing-masing maksimal 200 kata) dan kata kunci dalam Bahasa Indonesia dan Inggris (masing-masing maksimal 5 kata).
7. Artikel dapat merupakan artikel konseptual maupun artikel hasil penelitian hukum di bidang kenotariatan pada khususnya atau hukum bisnis pada umumnya.
8. Artikel konseptual ditulis dengan sistematika, sebagai berikut:
 - a. Judul (maksimal 20 kata dalam Bahasa Indonesia dan 15 kata dalam Bahasa Inggris).
 - b. Nama Penulis (ditulis tanpa gelar akademik). Penulis artikel harap mencantumkan bio data singkat termasuk status pekerjaan/jabatan atau asal instansi serta alamat *e-mail*, untuk memudahkan korespondensi dengan ilmuwan lainnya, dan dicantumkan sebagaimana lampiran pada naskah artikel.
 - c. Abstrak (berisi uraian singkat latar belakang masalah, metode kajian, kesimpulan dan saran, tidak lebih dari 200 kata dan hanya satu paragraf).
 - d. Kata kunci (tidak lebih dari 5 kata).
 - e. Pendahuluan (berisi uraian latar belakang masalah, rumusan masalah, dan kerangka pemikiran hukum).
 - f. Pembahasan (langsung dibuat subjudul dan sub-sub judul sesuai dengan rumusan masalah yang dibahas).
 - g. Penutup, yang terdiri dari kesimpulan dan saran.
 - h. Daftar Pustaka.
9. Artikel hasil penelitian ditulis dengan sistematika sebagai berikut:
 - a. Judul (sama dengan ketentuan pada judul artikel konseptual).
 - b. Nama Peneliti (sama dengan ketentuan pada penulis artikel konseptual).
 - c. Abstrak (berisi uraian singkat latar belakang masalah, metode penelitian, kesimpulan dan saran, tidak lebih dari 200 kata dan hanya satu paragraf).
 - d. Kata kunci (tidak lebih dari 5 kata).
 - e. Pendahuluan (berisi uraian latar belakang masalah dan rumusan masalah).
 - f. Kerangka Teori dan Konseptual (menguraikan secara singkat teori-teori hukum dan konsep-konsep hukum yang digunakan dalam penelitian).

- g. Metode Penelitian (berisi kalimat singkat metode penelitian hukum yang digunakan dalam penelitian).
 - h. Temuan dan Analisis (langsung dibuat subjudul dan sub-subjudul sesuai dengan rumusan masalah yang dibahas).
 - i. Penutup, yang terdiri dari kesimpulan dan saran/rekomendasi.
 - j. Daftar Pustaka.
10. Uraian artikel ditulis secara sistematis dan tersusun menurut huruf dan/atau nomor. Hindari uraian artikel dengan susunan kalimat yang mengalir.
 11. Penulisan judul artikel, judul bagian, subjudul dan sub-subjudul dengan ketentuan, sebagai berikut:
 - a. Judul artikel ditulis dengan huruf besar semua, tebal, di bagian atas tengah artikel.
 - b. Judul bagian Pendahuluan, Kerangka Teori dan Konseptual, Metode Penelitian, Temuan dan Analisis, Penutup (yang terdiri dari Kesimpulan dan Saran atau Rekomendasi) dan Daftar Pustaka ditulis dengan huruf besar untuk huruf pertama saja sedangkan huruf berikutnya kecil, tebal, bernomor, rata tepi kiri.
 - c. Subjudul ditulis dengan huruf besar untuk huruf pertama saja sedangkan huruf berikutnya kecil, tebal, bernomor, rata tepi kiri. d. Sub-sub judul ditulis dengan huruf besar untuk huruf pertama saja sedangkan huruf berikutnya kecil, tebal, rata tepi kiri.
 12. Penulisan kutipan menggunakan *footnote* (catatan kaki) dengan tata cara penulisan sebagai berikut:
 - a. Buku, dimulai nama penulis (diikuti titik), tahun terbit (diikuti titik), judul buku (cetak miring, diikuti titik), tempat terbit (diikuti titik dua), penerbit (diikuti titik), halaman (disingkat hlm.) yang dikutip.
 - b. Disertasi, Tesis, Skripsi, dan Hasil Penelitian lainnya, dimulai nama penulis (diikuti titik), tahun (diikuti titik), judul disertasi, tesis, skripsi, dan hasil penelitian lainnya (diberikan tanda petik, diikuti titik), tulisan disertasi, tesis, skripsi, atau hasil penelitian lainnya (dicetak miring, diikuti titik), nama perguruan tinggi (diikuti titik), tempat perguruan tinggi (diikuti titik), dan halaman (disingkat hlm.) yang dikutip.
 - c. Makalah, dimulai nama penulis (diikuti titik), tahun (diikuti titik), judul makalah (diberikan tanda petik, diikuti titik), tulisan makalah (dicetak miring, diikuti titik), nama forum/seminar (diikuti titik), tempat, tanggal/bulan (diikuti titik), dan halaman (disingkat hlm.) yang dikutip.
 - d. Artikel suatu Jurnal, dimulai nama penulis (diikuti titik), tahun (diikuti titik), judul artikel (berikan tanda petik, diikuti titik), nama jurnal (cetak miring, diikuti titik) volume, nomor, bulan (diikuti titik), halaman (disingkat hlm.) yang dikutip.
 - e. Artikel bersumber dari internet, dimulai nama penulis (diikuti titik), judul tulisan (diberikan tanda petik, diikuti titik), tulisan artikel (cetak miring, diikuti titik), alamat *website* (tuliskan lengkap, diikuti titik), tanggal diakses.
 - f. Berita (*news*) yang penulisnya tidak diketahui yang bersumber dari internet, dimulai sebutan anonim (diikuti titik), judul tulisan (diberikan tanda petik, diikuti titik), tulisan berita (cetak miring, diikuti titik), alamat *website* (tuliskan lengkap, diikuti titik), tanggal diakses.
 - g. Artikel bersumber dari surat kabar, dimulai nama penulis (diikuti titik), tahun (diikuti titik), judul tulisan (diberikan tanda petik, diikuti titik), tulisan artikel

- (cetak miring, diikuti titik), tulisan artikel (cetak miring, diikuti titik), nama surat kabar (cetak miring, diikuti titik), hari, tanggal/bulan/tahun (diikuti titik), halaman (disingkat hlm.) yang dikutip. h. Berita yang penulisnya tidak diketahui yang bersumber dari surat khabar, dimulai sebutan anonim (diikuti titik), judul tulisan (diberikan tanda petik, diikuti titik), tulisan berita (cetak miring, diikuti titik), nama surat kabar (cetak miring, diikuti titik), hari, tanggal (diikuti titik), halaman (disingkat hlm.) yang dikutip.
13. Daftar pustaka hendaknya dirujuk dari edisi terbaru, yang disusun secara alfabetis dengan tata cara penulisan seperti angka 11 di atas, tetapi nama penulis dibalik yang diantarai oleh tanda koma, serta tidak menggunakan halaman yang dikutip.
 14. Artikel dalam bentuk *hard copy (print out)* rangkap 2, dan *soft copy (compaq disc)* dapat diserahkan langsung atau dikirim ke alamat redaksi/tata usaha Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan “Repertorium”, dengan dilampiri biodata secukupnya. Pengiriman artikel dalam bentuk *file* juga dapat dilakukan melalui *e-mail* ke alamat: repertorium.notariat_fhunsri@yahoo.co.id
 15. Semua naskah artikel akan ditelaah oleh penyunting ahli/mitra bestari (*reviewers*) dan penyunting pelaksana yang ditujuk oleh Ketua Penyunting sesuai dengan kompetensi keilmuan hukumnya masing-masing. Penulis artikel diberikan kesempatan untuk melakukan perbaikan (revisi) naskah artikel berdasarkan saran/rekomendasi dari penyunting ahli/mitra bestari (*reviewers*) dan penyunting pelaksana. Kepastian pemuatan atau penolakan naskah artikel akan diberitahukan kepada penulis naskah artikel.
 16. Naskah artikel yang telah memenuhi ketentuan dapat dikirimkan ke alamat: Redaksi/Tata Usaha Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan “Repertorium”, Kampus Notariat FH Unsri Palembang, Jalan Srijaya Negara, Bukit Besar, Palembang, Telp. 0711-352034, Faks. 0711-350125, *e-mail*: repertorium.notariat_fhunsri@yahoo.co.id, *Contact Person* : Saut P. Panjaitan (HP. 081933399726) dan Antonius Suhadi AR (HP. 081532505732).

ISSN: 2086 - 809X

REPERTORIUM

Volume 5 Issue 2, November 2016

