

**AKTA PEMINDAHAN DAN PENYERAHAN HAK YANG
DIJADIKAN DASAR BAGI PERMOHONAN HAK ATAS TANAH
(Analisa Yuridis Berdasarkan Putusan Kasasi
Mahkamah Agung Nomor 316 K/TUN/1998)**

TESIS

**ARIO SETYOSO ADI PATAKA
NPM: 6505110126**



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JULI 2008**

**AKTA PEMINDAHAN DAN PENYERAHAN HAK YANG
DIJADIKAN DASAR BAGI PERMOHONAN HAK ATAS TANAH
(Analisa Yuridis Berdasarkan Putusan Kasasi
Mahkamah Agung Nomor 316 K/TUN/1998)**

TESIS

**Diajukan untuk memenuhi syarat
guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan**

**ARIO SETYOSO ADI PATAKA
NPM: 6505110126**



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JULI 2008**



UNIVERSITAS INDONESIA

Tesis ini diajukan oleh:

NAMA : ARIO SETYOSO ADI PATAKA

NPM : 6505110126

**JUDUL : AKTA PEMINDAHAN DAN PENYERAHAN HAK YANG
DIJADIKAN DASAR BAGI PERMOHONAN HAK ATAS
TANAH (Analisa Yuridis Berdasarkan Putusan Kasasi
Mahkamah Agung Nomor 316 K/TUN/1998)**

**Telah berhasil dipertahankan dihadapan Dewan Penguji dan telah diterima
sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan**

Pembimbing

Arikanti Natakusumah, S.H.

**Ketua Program
Magister Kenotariatan**

Farida Prihatini, S.H., M.H., C.N.

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh:

Nama : Ario Setyoso Adi Pataka

NPM : 6505110126

Program Studi : Magister Kenotariatan

Judul : AKTA PEMINDAHAN DAN PENYERAHAN HAK YANG DIJADIKAN DASAR BAGI PERMOHONAN HAK ATAS TANAH (Analisa Yuridis Berdasarkan Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 316 K/TUN/1998)

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Arikanti Natakusumah, S. H.

)

Penguji : Enny Koeswarni, S. H., M.Kn.

)

Penguji : Theodora Yuni Syah Putri, S. H., M. H.

)

Ditetapkan di:

Tanggal :

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama :
NPM :
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Tesis

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif** (Non-exclusive Royalty Free Right) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

AKTA PEMINDAHAN DAN PENYERAHAN HAK YANG DIJADIKAN DASAR BAGI PERMOHONAN HAK ATAS TANAH (Analisa Yuridis Berdasarkan Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 316 K/TUN/1998)

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di :
Pada tanggal :

Yang menyatakan,



(ARIO SETYOSO ADI PATAKA)

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : ARIO SETYOSO ADI PATAKA

NPM : 6505110126

Tanda Tangan :

Tanggal :



KATA PENGANTAR

Puji dan syukur senantiasa penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa, karena berkat rahmat, petunjuk, tuntunan serta perlindunganNya, penulis dapat menyelesaikan studi pada Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia dengan menyelesaikan tesis ini.

Dalam menyelesaikan penelitian dan penulisan tesis ini, sudah sepiantasnya penulis menyampaikan rasa terima kasih secara ikhlas dan tulus kepada Ibu Arikanti Natakusumah, S.H. yang telah memberikan petunjuk dan bimbingan, maupun koreksi sehingga tesis ini dapat terselesaikan dengan baik.

Pada kesempatan ini, penulis ingin berterima kasih yang paling dalam kepada istri tercinta Laura Emilia Melisca Poluan S.H. serta putra dan putri tercinta Putri Arlastaysa Maria Adi Pataka dan Aria Putera Adi Pataka yang terus memberikan dukungan dan semangat sepanjang siang dan malam kepada penulis hingga tesis ini selesai.

Perkenankan pula penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang tulus kepada Bapak dan Ibu mertua terkasih Ir. Emmiel Poluan, M.Si dan Ir. Conny Pelealu, yang selalu menyertai penulis dengan dukungan dan kasih sayang serta telah bersedia menjadi nara sumber dalam penelitian, memberikan bahan-bahan yang perlu bagi penulis dalam menyelesaikan tesis ini dan juga kesempatan berharga untuk mempraktekkan ilmu kenotariatan yang telah penulis pelajari di bangku kuliah.

Selanjutnya penulis juga ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada teman-teman Mahasiswa Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia angkatan 2005 atas kebersamaan yang telah dilalui selama masa perkuliahan, khususnya kepada Yulianus S.H., MKn. dan keluarga yang telah banyak memberikan dukungan kepada penulis selama menyelesaikan studi di Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Terima kasih yang tak terhingga juga penulis sampaikan kepada Ibu Farida Prihatini, S.H., MH., CN sebagai Ketua Program, serta seluruh Staf Sekretariat Program Studi Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Akhirnya yang tidak akan terlupakan, penulis juga menyampaikan ucapan terima kasih dengan rasa hormat dan sembah sujud kepada Ibunda Dra. Soerartini Soeryosoererso atas kesempatan yang telah diberikan untuk menempuh studi sampai dengan jenjang Magister *"tidak ada kelebihan yang telah saya beri dan tak ada kekurangan yang telah kalian beri"*.

Penulisan tesis ini masih jauh dari sempurna, kritik dan saran dan sangat diharapkan untuk penyempurnaan di kemudian hari. Akhir kata, semoga tesis ini dapat memperluas wawasan bagi para pembacanya serta dapat meningkatkan kesadaran masyarakat akan pentingnya pendaftaran tanah guna terwujudnya Tertib Administrasi Pertanahan di Bumi Pertiwi, Indonesia.

Jakarta, Juli 2008

Penulis:

ARIO SETYOSO ADI PATAKA



ABSTRAK

Ario Setyoso Adi Pataka, Magister Kenotariatan, **AKTA PEMINDAHAN DAN PENYERAHAN HAK YANG DIJADIKAN DASAR BAGI PERMOHONAN HAK ATAS TANAH (Analisa Yuridis Berdasarkan Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 316 K/TUN/1998)**, Guna memperoleh status pemilikan hak atas tanah, di Indonesia, seseorang harus mendaftarkan tanah hak miliknya ke Badan Pertanahan Nasional sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Permohonan akan hak tersebut kemudian ditindaklanjuti oleh Badan Pertanahan Nasional dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Atas Tanah yang dimohonkan. Sertipikat tersebut selanjutnya berguna sebagai bukti kepemilikan yang menjamin kepastian hukum bagi pemegang haknya. Dalam analisa yuridis yang dilakukan pada Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 316 K/TUN/1998, dimana pihak Badan Pertanahan Nasional menolak untuk melanjutkan proses pensertipikatan atas tanah hak milik Suherman Handoyo dengan alasan kurangnya dokumen berupa riwayat tanah. Riwayat tanah mana ternyata sudah tersedia dalam berkas awal yang dimasukkan oleh pemohon berupa Risalah Pemeriksaan Tanah. Tipe penelitian ini merupakan jenis penelitian kualitatif yang mengedepankan pendekatan normatif. Sebagaimana penelitian yang melakukan pendekatan normatif, guna memudahkan kajian pemecahan masalahnya maka sistematika kajiannya akan diarahkan pada analisis normatif yang terstruktur secara deskriptif. Sehingga dengan demikian dalam hal pencarian datanya akan dikembangkan dengan perolehan data pustaka maupun data lapangan terkait dengan judul penelitian ini. Penundaan yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional semata-mata guna kepentingan pemohon dikemudian hari sebagai pemegang Sertipikat, yaitu agar dapat menjamin kepastian hukum atas tanah hak miliknya tersebut. Saran penulis adalah kinerja notaris selaku pejabat yang berwenang untuk membuat Akta yang berkaitan dengan tanah diharapkan agar dapat lebih ditingkatkan terlebih dalam hal ketelitian, guna mempermudah kelangsungan proses yang akan dilalui di Badan Pertanahan Nasional serta menjamin kepastian hukum atas akta-akta tanah yang dibuatnya.

Kata kunci:

Ketelitian Notaris

ABSTRACT

Ario Setyoso Adi Pataka, Magister of Notary, RELOCATION AND TRANSFERAL DEED OF LEASEHOLD AS THE BASE OF LEASEHOLD REQUEST OF LAND (Juridical Analysis for the Verdict of Supreme Court of Justice number 316 K/TUN/1998), To acquire a land title status, at Indonesia, people has to register their land to the National Land Registry according to the recurring legal regulations. The mentioned request will then be trated by the National Land Registry with the publishing of the requested land. The land title will be used as the base for possession for the owner. In this case study, according to the Supreme Court of Justice's verdict number 316 K/TUN/1998, The National Land Registry refused to proceed with the land title making process of Suherman Handoyo's Possessory Leasehold with the base of insufficient documents such as the land's record. The aforementioned land's record apparently was already submitted by the requester as the Land Checking Report. This type of research is the qualitative research type that was priming the normative approach. As in research that used the normative approach, to recite the problem's answer the reciting systematic will be driven to normative analysis that was descriptively structured. Therefore, the data collecting will be done by literature and field research according to this research's title. The delay that was done by the National Land Registry was only for requester's benefit in the future, in order to secure the legal conviction for his land. The writer's advise is for the PPAT's work as the official with the authorities to make deeds related to land to be more optimized especially in thorough details, in order to ease the process that will be gone through in the National Land Registry and assure the legal certainty of the deeds they make.

Keyword:
Notary Awareness

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
ABSTRAK	iv
DAFTAR ISI	v
BAB I PENDAHULUAN	1
A. LATAR BELAKANG	1
B. POKOK PERMASALAHAN	8
C. METODE PENELITIAN	9
D. SISTEMATIKA PENULISAN	10
BAB II	11
A. SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH	11
1. Data Fisik Dan Data Yuridis	12
2. Pembuktian Hak Baru dan Pembuktian Hak Lama Menurut PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah	13
B. NOTARIS SEBAGAI PEJABAT UMUM YANG BERWENANG MEMBUAT AKTA OTENTIK	15
1. Pengertian Notaris	15
2. Kewenangan, Kewajiban dan Larangan Bagi Notaris Berdasarkan Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris	17
3. Akta-akta Notaris	38

C. PEMBUKTIAN	43
1. Alat-alat Bukti	43
2. Kekuatan Pembuktian Suatu Akta Otentik	45
D. PERADILAN TATA USAHA NEGARA	49
1. Sejarah Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara	49
E. SENGKETA TATA USAHA NEGARA:	
PENOLAKAN PERMOHONAN SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN OLEH KEPALA KANTOR PERTANAHAN	50
1. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta	50
2. Putusan Pada Tingkat Banding	60
3. Putusan Pada Tingkat Kasasi	61
F. AKTA PEMINDAHAN DAN PENYERAHAN HAK SEBAGAI DASAR KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH	63
1. Alat-alat Bukti Kepemilikan Tanah Dalam Proses Pendaftaran Hak Atas Tanah	63
2. Dokumen-dokumen Lain yang Diperlukan Untuk Melakukan Permohonan Hak Atas Tanah	65
G. PERTIMBANGAN HUKUM DAN PUTUSAN KASASI MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA	68
BAB III PENUTUP	70
A. KESIMPULAN	70
B. SARAN	71
DAFTAR PUSTAKA	73

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya¹.

Dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang dimaksudkan dengan Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksanaannya*, Jilid 1, ed. Rev., Cct. 10, (Jakarta: Djambatan 2005), hal 72.

rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.²

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas Negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Sebagian kegiatannya yang berupa pengumpulan data fisik tanah yang haknya didaftar, dapat ditugaskan kepada swasta. Tetapi untuk memperoleh kekuatan hukum, hasilnya memerlukan pengesahan Pejabat Pendaftaran yang berwenang, karena akan digunakan sebagai data bukti.

Kata-kata “suatu rangkaian kegiatan” menunjuk pada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu dengan yang lain, berurutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan bagi rakyat.

Kata-kata “terus menerus” menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan, yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian, hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.

Kata “teratur” menunjukan bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data

² Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696, Pasal 1 huruf 1.

bukti menurut hukum, biarpun daya kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum negara-negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah.

Data yang dihimpun pada dasarnya meliputi 2 bidang, yaitu:

1. data *fisik* mengenai tanahnya: lokasinya, batas-batasnya, luasnya bangunan dan tanaman yang ada di atasnya;
2. data *yuridis* mengenai haknya: hak apa, siapa pemegang haknya, ada atau tidaknya hak pihak lain.

Yang dimaksudkan dengan “wilayah” adalah wilayah kesatuan administrasi pendaftaran, yang bisa meliputi seluruh negara, misalnya negara bagian New South Wales di Australia. Bisa juga desa atau kelurahan seperti yang ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Kata-kata “tanah-tanah tertentu” menunjuk pada *objek pendaftaran tanah*. Ada kemungkinan yang didaftar hanya sebagian tanah yang dipunyai dengan hak yang ditunjuk. Dalam PP 10/1961 yang semula ditunjuk untuk didaftar adalah hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan (Pasal 10). Tetapi kemudian diperluas mengenai juga hak pakai yang diberikan oleh negara, hak pengelolaan, wakaf dan hak milik atas satuan rumah susun.

Urutan kegiatan pendaftaran tanah adalah “pengumpulan” datanya, “pengolahan” atau “*processing*”-nya, “penyimpanannya” dan kemudian “penyajianya”. Bentuk penyimpanannya bisa berupa tulisan, gambar/peta dan angka-angka di atas kertas, mikro film, atau dengan menggunakan bantuan komputer. Kegiatan-kegiatan tersebut meliputi baik data pendaftaran untuk pertama kali maupun pemeliharannya kemudian. Dalam pengertian “penyajian” termasuk

penerbitan dokumen informasi kepada pihak yang memintanya, berdasarkan data yang dihimpun. Berdasarkan data yang dihimpun, diterbitkan surat tanda bukti haknya.³

Kegiatan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data yang tersedia.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi tiga bidang kegiatan, yaitu:

1. Bidang fisik atau “teknis kadastral”;
2. Bidang yuridis dan
3. Penerbitan dokumen tanda bukti hak

Pendaftaran pertama kali adalah kegiatan mendaftar untuk pertama kalinya sebidang tanah yang semula belum didaftar menurut ketentuan peraturan pendaftaran tanah yang bersangkutan.

Pendaftaran tanah menggunakan sebagai dasar obyek satuan-satuan bidang tanah yang disebut persil (“*parcel*”), yang merupakan bagian-bagian permukaan bumi tertentu yang berbatas dan berdimensi dua dengan ukuran luas yang umumnya dinyatakan dalam meter persegi.

Kegiatan dibidang fisik mengenai tanahnya, yaitu sebagaimana dikemukakan di atas, untuk memperoleh data mengenai letaknya, batas-batasnya, luasnya, bangunan-bangunan dan/atau tanaman-tanaman penting yang ada di atasnya. Setelah dipastikan letak tanah yang akan dikumpulkan data fisiknya, kegiatannya dimulai dengan penetapan batas-batasnya serta pemberian tanda-tanda batas di tiap sudutnya.

Diikuti dengan kegiatan pengukuran dan pembuatan petanya.

³ Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hal. 72 – 74

Kegiatan teknis kadastral ini menghasilkan peta pendaftaran yang melukiskan semua tanah yang ada di wilayah pendaftaran yang sudah diukur. Untuk setiap bidang tanah yang haknya didaftar dibuatkan apa yang disebut surat ukur.

Kegiatan bidang yuridis bertujuan untuk memperoleh data mengenai haknya, siapa pemegang haknya, dan ada atau tidak adanya hak pihak lain yang membebaninya. Pengumpulan data tersebut menggunakan alat pembuktian berupa dokumen dan lain-lainnya.

Kegiatan yang ketiga adalah penerbitan surat tanda bukti haknya.

Bentuk kegiatan pendaftaran dan hasilnya, termasuk apa yang merupakan surat tanda bukti hak, tergantung pada sistem pendaftaran yang digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah oleh negara yang bersangkutan.

Kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali yang meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis tersebut mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah yang dilakukan untuk keperluan pendaftarannya, disebut kegiatan adjudikasi.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali ("*initial registration*") dapat dilakukan melalui dua cara, yaitu secara sistematis dan secara sporadis.

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak, yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan. Umumnya prakarsa datang dari Pemerintah. Contoh pendaftaran tanah

secara sistematis adalah yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 tahun 1995 tentang Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah secara Sistematis.

Pendaftaran tanah secara sporadis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individual atau massal, yang dilakukan atas permintaan pemegang atau penerima hak atas tanah yang bersangkutan.⁴

Dalam kegiatan pemeliharaan data, data yang disimpan atau disajikan, baik data fisik maupun data yuridis, perlu disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian, agar selalu sesuai dengan keadaan yang sebenarnya. Inilah yang disebut kegiatan pemeliharaan data.

Perubahan pada *data fisik* terjadi jika luas tanahnya berubah, yaitu jika terjadi pemisahan atau pemecahan bidang tanah yang bersangkutan menjadi satuan-satuan baru. Atau penggabungan bidang-bidang tanah yang berbatasan menjadi satuan-satuan persil. Perubahan tersebut diikuti dengan pencatatan pada peta pendaftaran dan pembuatan surat atau surat-surat ukur baru.

Perubahan pada *data yuridis* bisa mengenai haknya, yaitu berakhir jangka waktu berlakunya, dibatalkan, dicabut atau dibebani hak lain. Perubahan juga bisa terjadi pada pemegang haknya, yaitu jika terjadi pewarisan, pemindahan hak, atau

⁴ *Ibid.*, hal. 74 – 76.

penggantian nama. Dalam sistem pendaftaran akta untuk perubahan-perubahan itu dibuatkan akta, yang selanjutnya merupakan surat tanda buktinya. Dalam sistem pendaftaran hak perubahannya dicatat pada buku tanah dan sertifikat hak yang bersangkutan, berdasarkan data yang dimuat dalam akta perubahannya.⁵

Dari uraian mengenai pendaftaran tanah sebagaimana yang telah dipaparkan di atas, Pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional bermaksud untuk mengumpulkan data-data seluruh tanah yang ada di Indonesia, yaitu dengan cara mengumpulkan data *fisik* maupun data *yuridis* dari tanah-tanah tersebut untuk kemudian dicatatkan ke dalam buku tanah guna tercapainya Tertib Administrasi Pertanahan secara menyeluruh mulai dari pusat hingga ke pelosok-pelosok tanah air.

Demi terlaksananya tujuan tersebut diperlukan adanya kerjasama antara Badan Pertanahan Nasional dengan masyarakat. Dalam hal ini, kesadaran masyarakat dalam kepemilikan suatu hak atas tanah sangat dibutuhkan, bahwa kepemilikan akan hak tersebut tidak selesai hanya sampai ketika hak tersebut berpindah menjadi hak miliknya, dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku ada ketentuan-ketentuan yang mengatur bahwa peralihan hak atas tanah tersebut harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan untuk dimasukkan ke dalam buku tanah, kemudian salinan dari buku tanah yang bersangkutan akan diberikan kepada pemegang hak dalam bentuk sertifikat hak atas tanah.

Pemilik suatu hak atas tanah diharapkan secara pro-aktif dapat membantu Pemerintah untuk mencapai Tertib Administrasi Pertanahan dengan mendaftarkan

⁵ *Ibid.*, hal. 79 - 80.

tanah yang dimilikinya, terutama dalam hal tanah yang masih belum bersertipikat dengan cara mendaftarkan hak atas tanah yang dimilikinya pada Badan Pertanahan Nasional setempat dimana letak obyek pendaftaran tanah berada.

Dalam perkembangan saat ini, pendaftaran hak atas tanah sudah menjadi suatu kebutuhan bagi para pemegang hak atas tanah guna mendapatkan jaminan kepastian hukum atas tanah yang dimilikinya itu. Sangat disayangkan apabila kesadaran dari masyarakat untuk mendaftarkan hak atas tanah yang dimilikinya tidak disertai dengan sistem yang memudahkan proses pendaftaran hak atas tanah tersebut. Hal inilah yang kemudian oleh penulis akan diteliti dalam karya tulis ilmiah dengan judul “AKTA PEMINDAHAN DAN PENYERAHAN HAK YANG DIJADIKAN DASAR BAGI PERMOHONAN HAK ATAS TANAH (ANALISA YURIDIS BERDASARKAN PUTUSAN KASASI Mahkamah Agung Nomor 316 K/TUN/1998)”

B. POKOK PERMASALAHAN

Berdasarkan uraian pada bagian latar belakang tersebut, penulis memfokuskan pada beberapa masalah yang dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana kekuatan pembuktian suatu akta pemindahan dan penyerahan hak sebagai dasar kepemilikan hak atas tanah ?
2. Apakah pertimbangan hukum dan putusan kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia sudah benar ?

C. METODE PENELITIAN

Tipe penelitian ini merupakan jenis penelitian kualitatif yang mengedepankan pendekatan normatif. Sebagaimana penelitian yang melakukan pendekatan normatif, guna memudahkan kajian pemecahan masalahnya maka sistematika kajiannya akan diarahkan pada analisis normatif yang terstruktur secara deskriptif. Sehingga dengan demikian dalam hal pencarian datanya akan dikembangkan dengan perolehan data pustaka maupun data lapangan terkait dengan judul penelitian ini. Sumber data-data yang diperoleh diharapkan variatif antara data pustaka dan data-data lapangan yang secara keseluruhan merupakan data primer dan sekunder.

Pengumpulan data dilakukan dengan melakukan studi kepustakaan dengan mempelajari buku-buku yang berkaitan dengan agraria dan pendaftaran tanah, Data yang diperlukan akan diperoleh dan bersumber dari bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat⁶. Yang mencakup tentang peraturan perundang-undangan mengenai pendaftaran tanah, akta otentik dan hukum pembuktian berikut peraturan pelaksanaannya. Sedangkan bahan hukum sekunder yang akan digunakan untuk memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer⁷ tersebut, antara lain artikel-artikel dan tulisan-tulisan dari kalangan ahli hukum yang berkaitan dengan pendaftaran tanah.

Analisis data dilakukan guna persiapan pembuatan laporan yang selanjutnya dibuat dalam bentuk karya ilmiah yang berupa tesis. Untuk itu, seluruh data sekunder maupun data primer akan dikaji serta dikorelasikan terarah pada pemecahan masalah dari permasalahan penelitian ini.

⁶ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, cet. VI, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), Hal. 13.

⁷ *Ibid.*

D. SISTEMATIKA PENULISAN

Bab I berisikan hal-hal pokok yang berhubungan dengan teknik penulisan, yang di dalamnya meliputi latar belakang dari penelitian, perumusan terhadap pokok permasalahan, metode penelitian yang digunakan dalam penelitian serta sistematika dari penulisan karya ilmiah ini.

Bab II akan menguraikan tentang ketentuan-ketentuan pendaftaran tanah menurut PP nomor 24 tahun 1997, sertifikat, akta otentik sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, serta kekuatan pembuktian dari suatu akta otentik.

Bab III merupakan kesimpulan dari keseluruhan penelitian ini dan selain itu juga oleh penulis diberikan saran-saran sebagai sumbangan pemikiran dalam rangka menemukan solusi terhadap permasalahan yang telah dikemukakan.

BAB II

A. SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH

Di Indonesia khususnya dibidang pertanahan, yang dimaksud dengan Sertipikat Hak Atas Tanah adalah “surat tanda bukti hak” yang diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional⁸.

Dalam PP Nomor 24/1997 tentang pendaftaran tanah juga dijelaskan mengenai arti dari pada sertipikat, Pasal 32 mengatakan bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan⁹.

Dari uraian Pasal tersebut di atas dapat kita ambil kesimpulan bahwa sertipikat adalah merupakan salinan dari buku tanah dan surat ukur yang tersedia di Kantor Badan Pertanahan bersangkutan.

⁸ Boedi Harsono, *Loc. Cit.*

⁹ Indonesia (1), *Op. Cit.*, Pasal 32.

Buku tanah yang tersimpan di kantor pertanahan adalah merupakan kumpulan dari hak atas tanah yang telah terdaftar.

Agar suatu hak atas tanah terdaftar di kantor pertanahan seorang pemilik tanah harus mengajukan permohonan pendaftaran terhadap Hak atas tanah yang dimilikinya tersebut, kemudian kantor pertanahan menindaklanjuti hal tersebut dengan mengumpulkan data fisik dan data yuridis tanah tersebut.

1. Data Fisik Dan Data Yuridis

Data fisik yang dimaksud adalah mengenai *tanahnya*, yaitu untuk mengetahui mengenai letaknya, batas-batasnya, luasnya, bangunan-bangunan dan/atau tanaman-tanaman penting yang ada di atasnya. Setelah dipastikan letak tanah yang akan dikumpulkan data fisiknya, kegiatannya dimulai dengan penetapan batas-batasnya serta pemberian tanda-tanda batas di tiap sudutnya. Diikuti dengan kegiatan pengukuran dan pembuatan petanya¹⁰. Kegiatan inilah yang kemudian melahirkan Peta Pendaftaran yang melukiskan semua tanah yang ada di dalam wilayah pendaftaran, baru nantinya setelah tanah-tanah tersebut didaftarkan barulah dikeluarkan surat ukurnya.

Mengenai pengumpulan dan pengolahan data fisik, ketentuan Pasal 14 PP Nomor 24/1997 mengatakan, pada Ayat 1, untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan. Sedangkan Ayat 2 menjelaskan, kegiatan pengukuran dan pemetaan dimaksud adalah pembuatan peta

¹⁰ Boedi Harsono, *Loc. Cit.*

dasar, penetapan batas bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah serta pembuatan peta ukur¹¹.

pengumpulan data yuridis dimaksudkan untuk memperoleh data mengenai haknya, siapa pemegang haknya, dan ada atau tidak adanya hak pihak lain yang membebaninya. Pengumpulan data yuridis tersebut menggunakan alat pembuktian berupa dokumen dan lain-lainnya¹².

Alat-alat bukti kepemilikan dan penguasaan tanah yang dimaksud selain bukti tertulis juga termasuk bukti tidak tertulis berupa keterangan saksi dan atau keterangan yang bersangkutan, yang ditunjukkan oleh pemegang hak atas tanah atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan kepada Panitia Ajudikasi.¹³

2. Pembuktian Hak Baru Dan Pembuktian Hak Lama Menurut PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Pasal 23 dan 24 ayat (1) PP Nomor 24/1997 menguraikan bahwa ada dua macam pembuktian hak atas tanah, yaitu pembuktian hak baru dan pembuktian hak lama.

Pembuktian hak baru, dibagi sesuai dengan keperluan pendaftaran haknya maka, *Hak Atas Tanah* dibuktikan dengan: (1) penetapan pemberian hak dari Pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah Negara atau hak

¹¹ Indonesia (1), Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah, Op. Cit., Pasal 14

¹² Boedi Harsono, Loc. Cit.

¹³ Indonesia (2), Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 59.

pengelolaan, (2) asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik; *Hak Pengelolaan* dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh Pejabat yang berwenang; *Tanah Wakaf* dibuktikan dengan akta ikrar wakaf; *Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun* dibuktikan dengan akta pemisahan; pemberian *Hak Tanggungan* dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.

Pembuktian hak lama, untuk keperluan pendaftaran hak-hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya¹⁴.

Alat-alat bukti tertulis atas kepemilikan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) tersebut di atas diuraikan lebih lanjut di dalam Pasal 60 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 bahwa alat-alat bukti tersebut dapat dinyatakan lengkap apabila dapat ditunjukkan kepada Panitia Ajudikasi dokumen-dokumen sebagai berikut:

¹⁴ Indonesia (1), *Op. Cit.*, Pasal 23 dan 24 ayat (1).

- a. Grosse akta hak *eigendom* yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonnantie* (S.1834-27), yang telah dibubuhi catatan bahwa hak *eigendom* yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik; atau
- b. Grosse akta hak *eigendom* yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonnantie* (S.1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan; atau
- c. Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan; atau
- d. Sertipikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959; atau
- e. Surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak diwajibkan untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya; atau
- f. Petuk pajak Bumi/*Landrente*, girik, pipil, kekitir dan *Verponding* Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961; atau
- g. Akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini dengan disertai atas hak yang dialihkan; atau
- h. Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai atas hak yang dialihkan; atau

- i. Akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 dengan disertai atas hak yang diwakafkan; atau
- j. Risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai atas hak yang dialihkan; atau
- k. Surat penunjukan atau pembelian kavling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah; atau
- l. Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dengan disertai atas hak yang dialihkan; atau
- m. Lain-lain bentuk alat pembuktian yang tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, VI dan VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.

Sebagaimana telah diuraikan diatas, pembuktian hak baru guna pendaftaran hak dapat diberikan oleh pejabat yang berwenang dalam hal tanah tersebut merupakan tanah negara atau tanah hak pengelolaan dan asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan atau hak milik.

B. NOTARIS SEBAGAI PEJABAT UMUM YANG BERWENANG UNTUK MEMBUAT AKTA OTENTIK

1. Pengertian Notaris.

Dalam Bab I tentang ketentuan umum, pasal 1 angka 1 Undang-undang nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dinyatakan bahwa

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagai mana dimaksud dalam undang-undang ini.

Sebagai pejabat umum berarti Notaris bukanlah pegawai menurut undang-undang atau peraturan-peraturan kepegawaian negeri dan tidak pula menerima gaji dalam melaksanakan profesinya melainkan menerima honorarium sebagai penghargaan atas jasa yang telah diberikan kepada masyarakat.¹⁵

Notaris adalah pejabat umum sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yaitu:

“Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akte dibuatnya.”

Pengertian tentang Notaris yang tercantum dalam UUJN tidak jauh berbeda dengan pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris/ *Notaris Reglement Staatblad* 1860 Nomor 3, yaitu:

“Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai suatu 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 oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.”¹⁶

Dalam menjalankan jabatannya Notaris juga dibatasi oleh peraturan perundangan yang berlaku, kode etik Notaris, dan sumpah jabatannya.

¹⁵ Komar Andasasmita, *Notaris I*, (Bandung: Sumur Bandung, 1981), hal.45

¹⁶ Tobing, *op.cit.*, hal 31.

Pengangkatan dan pemberhentian Notaris dilakukan oleh pemerintah yang dalam hal ini dilakukan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, demikian pula dalam pengambilan sumpahnya.

Dalam pasal 3 UUNJ disebutkan secara jelas mengenai syarat-syarat untuk dapat diangkat sebagai Notaris yaitu:¹⁷

1. Warga Negara Indonesia.
2. Bertakwa kepada Tuhan Yang Maha Esa.
3. Berumur paling rendah 27 (dua puluh tujuh) tahun.
4. Sehat jasmani dan rohani.
5. Berijazah sarjana hukum dan lulusan strata dua kenotariatan.
6. Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan Notaris dalam waktu 12 (duabelas) bulan berturut-turut pada kantor Notaris atas prakarsa sendiri atau atas rekomendasi Organisasi Notaris setelah lulus strata dua kenotariatan.
7. Tidak berstatus pegawai negeri, pejabat Negara, advokat, atau tidak sedang memegang jabatan lain yang oleh undang-undang dilarang untuk dirangkap dengan jabatan Notaris.

2. Kewenangan, Kewajiban, dan Larangan Notaris Berdasarkan Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

Lalu lintas hukum dalam kehidupan bermasyarakat menimbulkan suatu tuntutan akan adanya suatu kepastian hubungan-

¹⁷ Indonesia (4), *Undang-undang Tentang Jabatan Notaris*, UU No. 30, LN No. 117 Tahun 2004, TLN No. 4432, pasal 15 ayat 2.

hubungan antara subyek hukum, terlebih pada masyarakat yang sedang membangun. Keberadaan Notaris senantiasa diperlukan masyarakat yang senantiasa memerlukan jasanya di bidang hukum, misalnya dalam mendirikan suatu badan usaha, perjanjian jual beli, tukar menukar, perjanjian kredit, dan masih banyak lagi perjanjian-perjanjian yang lainnya.

Menurut Harlien Budiono, dalam lalu lintas hubungan-hubungan hukum privat, Notaris menikmati kewenangan eksklusif untuk membuat akta-akta otentik. Terhadap akta otentik tersebut diberikan kekuatan bukti yang kuat dalam perkara-perkara perdata, sehingga Notaris yang berwenang membuat akta-akta otentik demikian menempati kedudukan sangat penting dalam kehidupan hukum. Dalam banyak hal Notaris berkedudukan sebagai penasihat terpercaya dari orang-orang yang memerlukan bantuan hukum, dan bagi klien dapat berperan sebagai penunjuk arah.¹⁸

Fungsi dan peran Notaris akan semakin luas dan berkembang, sebab kelancaran dan kepastian hukum bagi para pihak, tidak terlepas dari pelayanan dan produk hukum yang dihasilkan oleh Notaris. Sebagian kewenangan yang diberikan pemerintah kepada Notaris tentu disertai harapan agar pelayanan jasa yang diberikan Notaris benar-benar memiliki nilai dan bobot yang diandalkan.

Pengembangan jabatan Notaris di dalam masyarakat modern tidaklah mungkin diwujudkan sekedar selaku notulis yang apatis, namun meski menjalankan fungsi aktif dengan dilatarbelakangi kehendak agar para pihak

¹⁸ Herlien Budiono, *Azas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia, Hukum Perjanjian Berlandaskan Azas-azas Wigati Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006, hlm. 257.

melaksanakan dan memenuhi kontrak sebagaimana sejak semula dimaksudkan dan disepakati oleh para pihak. Van Mourik menyatakan bahwa fungsi seorang Notaris dalam masyarakat modern tidaklah mungkin seperti yang tidak pernah terwujudkan, yakni sekedar penulis pasif yang tidak memiliki kehendak sendiri dan dalam kedudukan demikian membiarkan terjadinya pemerkosaan hukum serta ketidakadilan.¹⁹ Pengembangan praktik notariat dalam kehidupan di Indonesia sudah selayaknya mengembangkan diri dan melakukan pendalaman, khususnya berkenaan dengan hukum dan sekaigus ditujukan pada upaya mencegah timbulnya sengketa di antara para pihak yang terkait.²⁰

Notaris sangat berperan dalam persentuhan antara perundang-undangan dan dunia hukum, social, dan ekonomi praktikal. Notaris sebagai pejabat umum (*openbaar ambtenaar*) bertanggung jawab untuk membuat surat keterangan tertulis yang dimaksudkan sebagai bukti dari perbuatan-perbuatan hukum.²¹ Sejalan dengan pendapat tersebut Pasal 1 Angka 1 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (UUJN) menguraikan pengertian mengenai Notaris, yaitu sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 UUJN, antara lain sebagai berikut:

1. Membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam

¹⁹ Van Mourik M.J.A, dalam Herlien Budiono, *Ibid*, hlm. 261.

²⁰ *Ibid*, hlm. 261-262.

²¹ *Ibid*, hlm. 256.

akta otentik, mejamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

2. Notaris berwenang pula:

a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;

b. Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;

c. Membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;

d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;

e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;

f. Membuat akta risalah lelang.

3. Selain kewenangan sebagaimana di maksud pada Ayat (1) dan Ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Selanjutnya Pasal 1 Angka 7 UUJN menguraikan definisi dari akta Notaris sebagaimana akta otentik yang dibuat oleh/di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam UUJN. Pengertian

tersebut membawa konsekuensi bagi setiap Notaris dalam pembuatan akta agar memperhatikan ketentuan-ketentuan dalam UUJN. Berdasarkan Pasal 1868 KUH Perdata, suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya. Pengertian tersebut sekaligus merupakan syarat-syarat suatu akta dapat disebut sebagai akta yang otentik.

Merujuk kepada pengertian Notaris dalam Pasal 1 Angka 7 UUJN dan syarat suatu akta otentik berdasarkan Pasal 1868 KUH Perdata, maka ketentuan-ketentuan dalam UUJN harus dilaksanakan oleh Notaris. Pengertian pembuatan akta “di hadapan” Notaris menunjukkan akta tersebut dibuat atas permintaan seseorang sedangkan akta yang dibuat “oleh” Notaris karena adanya suatu kejadian, pemeriksaan, keputusan, dan sebagainya (berita acara rapat, protes, wesel).²² Syarat lainnya adalah menyangkut kewenangan Notaris untuk maksud dan di tempat akta tersebut dibuat. Berwenang (*bevoegd*), artinya menyangkut jabatan dan jenis akta yang dibuatnya, hari dan tanggal pembuatan akta, dan tempat akta dibuat.²³

UUJN telah memberikan perluasan kewenangan kepada Notaris sebagai pejabat umum, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 Ayat (2) huruf f UUJN. Kewenangan tersebut adalah kewenangan membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.

²² Tan Thong Kie, Buku I *Studi Notariat*, *Op. cit*, hlm. 155.

²³ *Ibid*, hlm. 155.

Kewenangan tersebut, walaupun masih terjadi perdebatan harus dilaksanakan secara konsekuen sebagaimana ditegaskan oleh UUJN. Menurut Hamid Awaludin, semua instansi pemerintah dan institusi lainnya yang berada di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia harus tunduk dan patuh kepada hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk harus tunduk dan patuh kepada semua materi UUJN.²⁴

Kewenangan baru lainnya bagi Notaris adalah membuat akta risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 Ayat (2) huruf g UUJN, yang sebelum lainnya UUJN merupakan kewenangan juru lelang pada Badan Urusan Utang Piutang dan Lelang Negara (BPUPLN) berdasarkan Undang-undang Nomor 49 Prp Tahun 1960. Pemberian kewenangan membuat akta risalah lelang kepada Notaris membawa konsekuensi harus disertai dengan penambahan kemampuan dalam melaksanakan tugas tersebut.

Berkaitan dengan pengangkatan dan pemberhentian Notaris, diatur dalam pasal 2 UUJN yang menyatakan bahwa Notaris diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia. Selanjutnya Notaris dapat diangkat dengan memenuhi persyaratan-persyaratan yang dinyatakan dalam pasal 3 UUJN, yaitu antara lain:

- a. Warga negara Indonesia;
- b. bertawa kepada Tuhan Yang Maha Esa;
- c. berumur paling sedikit 27 (dua puluh tujuh) Tahun;

²⁴ Hamid Awaludin, *Semua Inststitusi Pemerintah Harus Tunduk Pada Pasal 15.2.f.*, Kongres XIX I.N.I., Renvoi Nomor 9.33.III Februari, 2006, hlm. 7.

- d. Sehat jasmani dan rohani;
- e. telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan Notaris dalam waktu 12 (dua belas) bulan berturut-turut pada kantor Notaris atas prakarsa sendiri atau atas rekomendasi organisasi Notaris setelah lulus strata dua kenotariatan; dan
- g. tidak berstatus sebagai pegawai negeri, pejabat negara, advokat, atau tidak sedang memangku jabatan lain yang oleh undang-undang dilarang untuk dirangkap dengan jabatan Notaris.

Notaris yang telah diangkat oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan surat keputusan, tetapi belum disumpah adalah telah cakap sebagai Notaris tetapi belum berwenang membuat akta otentik, demikian halnya dengan Notaris yang sedang menjalani cuti, tidak berwenang membuat akta otentik.

Pengertian sehat jasmani dan rohani dalam Pasal 3 huruf d UUJN adalah mampu secara jasmani dan rohani untuk melaksanakan wewenang dan kewajiban sebagai Notaris. Pengangkatan Notaris profesional dan berkualitas yang senantiasa melaksanakan ketentuan-ketentuan UUJN dengan patuh dan disertai integritas moralnya merupakan harapan masyarakat, sehingga harus didukung oleh institusi pendidikan Notaris di Indonesia dalam bidang studi kenotariatan guna mempersiapkan calon-calon Notaris agar siap menjalankan profesi Notaris baik dari segi keilmuan maupun sikap moralnya. Ketentuan mengenai syarat magang dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan berturut-turut hendaknya dilaksanakan dengan sungguh-sungguh oleh calon Notaris,

dengan bimbingan Notaris sehingga diharapkan dapat terciptanya transfer baik ilmu maupun pengalaman dalam praktik. Organisasi Notaris seyogyanya membantu secara aktif dalam menyalurkan calon-calon Notaris untuk menjalani proses magang di kantor Notaris sehingga regenerasi profesi Notaris yang bermartabat dan berwibawa diharapkan tercipta tanpa pernah terputus.

Sebelum menjalankan jabatannya, Notaris wajib mengucapkan sumpah/janji menurut agamanya dan di hadapan menteri atau pejabat yang ditunjuk, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 4 Ayat (1) UUJN. Sumpah/janji sebagaimana dimaksud pada Pasal 4 Ayat (1) UUJN berbunyi sebagai berikut:

“Saya bersumpah/berjanji:

Bahwa saya akan patuh dan setia kepada Negara Republik Indonesia, Pancasila dan Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-undang Tentang Jabatan Notaris serta peraturan perundang-undangan lainnya. Bahwa saya akan menjalankan jabatan saya dengan amanah, jujur, saksama, mandiri, dan tidak berpihak.

Bahwa saya akan menjaga sikap, tingkah laku saya, dan akan menjalankan kewajiban saya sesuai dengan kode etik profesi, kehormatan, martabat, dan tanggung jawab saya sebagai Notaris.

Bahwa saya akan merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh dalam pelaksanaan jabatan saya.

Bahwa saya untuk dapat diangkat dalam jabatan ini, baik secara langsung maupun tidak langsung, dengan nama atau dalih apapun, tidak pernah dan tidak akan memberikan atau menjanjikan sesuatu kepada siapa pun”.

Makna dari kalimat yang menjadi sumpah Notaris tersebut adalah bahwa dalam menjalankan jabatannya, Notaris harus melaksanakannya dengan profesional dan menjaga integritas moralnya. Jabatan yang dipangku Notaris adalah jabatan kepercayaan (*vertrouwensambt*) dan justru oleh karena

itu seseorang bersedia mempercayakan sesuatu kepadanya. Sebagai seorang kepercayaan (*vertrouwensambt*), Notaris berkewajiban untuk merahasiakan semua apa yang diberitahukan kepadanya selaku Notaris.²⁵ Kewajiban merahasiakan tersebut dapat dilakukan dengan upaya penuntutan hak ingkar (*verschoningsrecht*), yang merupakan pengecualian terhadap ketentuan dalam Pasal 1909 KUH Perdata, Pasal 146 dan Pasal 227 HIR bahwa setiap orang yang dipanggil sebagai saksi wajib memberikan kesaksian di muka pengadilan. Notaris yang memberikan keterangan atau penjelasan tentang hal-hal yang berkaitan dengan dengan akta yang dibuatnya, maka Notaris tersebut telah melanggar undang-undang yaitu sumpah jabatan dalam Pasal 4 UUJN dan Pasal 322 KUH Pidana Tentang Membuka Rahasia.

Menurut Lumban Tobing, G.H.S., pengangkatan sumpah sebelum menjalankan jabatannya dengan sah ~~meruakan~~ azas hukum public (*publiekrochtelijk beginsel*) bagi pejabat umum, artinya selama belum dilakukan pengambilan sumpah, maka jabatan tersebut tidak boleh dan tidak dapat dijalankan dengan sah.²⁶ Pengucapan sumpah/janji jabatan Notaris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 Ayat (1) UUJN dilakukan dalam waktu paling lambat 2 (dua) bulan terhitung sejak tanggal keputusan pengangkatan sebagai Notaris (Pasal 5 UUJN). Dalam hal pengucapan sumpah/janji tidak dilakukan dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 UUJN, maka keputusan pengangkatan Notaris dapat dibatalkan oleh materi (Pasal 6 UUJN).

²⁵ Lumban Tobing, GHS, *Op. cit*, hlm. 117-118.

²⁶ *Ibid*, hlm. 114.

Guna mengetahui Notaris yang bersangkutan telah melaksanakan tugasnya dengan nyata, Pasal 7 UUJN menegaskan bahwa dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak tanggal pengambilan sumpah/janji jabatan Notaris, yang bersangkutan wajib:

- a. menjalankan jabatannya dengan nyata;
- b. menyampaikan berita acara sumpah/janji jabatan Notaris kepada Menteri, organisasi Notaris, dan Majelis Pengawas Daerah; dan
- c. menyampaikan alamat kantor, contoh tanda tangan, dan paraf serta teraan cap/stempel jabatan Notaris berwarna merah kepada Menteri dan pejabat lain yang bertanggung jawab di bidang agrarian pertanahan, organisasi Notaris, ketua pengadilan negeri, Majelis Pengawas Daerah, serta bupati atau walikota di tempat Notaris diangkat”.

Kewajiban Notaris dalam menjalankan jabatannya termuat dalam Pasal 16 Ayat (1) UUJN yang berbunyi sebagai berikut:

- a. bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
- b. membuat akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris;
- c. mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;
- d. memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;

- e. merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali Undang-undang menentukan lain;
- f. menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) akta, dan jika jumlah akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
- g. membuat daftar dari akta proses terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya suraat berharga;
- h. membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan;
- i. mengirimkan daftar akta sebagaimana dimaksud huruf h atau daftar nilai yang berkenaan dengan wasiat ke Daftar Pusat Wasiat Departemen yang tugas dan tanggung jawabnya di bidang kenotariatan dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;
- j. mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
- k. mempunyai cap/stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
- l. membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris;

m. menerima magang calon Notaris”.

Kewajiban membuat akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris dalam ketentuan Pasal 16 Ayat (1) huruf b UUJN dimaksudkan untuk menjaga keotentikan suatu akta dengan menyimpan akta dalam bentuk aslinya, sehingga apabila ada pemalsuan atau penyalahgunaan grosse, salinan, atau kutipannya dapat segera diketahui dengan mudah dengan mencocokkannya dengan aslinya. Kewajiban dalam Pasal 16 Ayat (1) huruf b UUJN tidak berlaku, dalam hal Notaris mengeluarkan akta dalam bentuk originali seperti pembayaran uang sewa, bunga, dan pensiun, penawaran pembayaran tunai, protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga, akta kuasa, keterangan kepemilikan, atau akta lainnya berdasarkan peraturan perundang-undangan (Pasal 16 Ayat (3) UUJN).

Alasan penolakan dalam memberikan pelayanan sebagaimana dinyatakan dalam ketentuan Pasal 16 Ayat (1) huruf d UUJN adalah alasan yang mengakibatkan Notaris tidak berpihak, seperti adanya hubungan darah atau semenda dengan Notaris atau dengan suami/isteri, salah satu pihak tidak mempunyai kemampuan bertindak untuk melakukan perbuatan, atau hal lain yang tidak dibolehkan Undang-undang.

Penjelasan Pasal 16 Ayat (1) huruf e UUJN menyatakan bahwa kewajiban untuk merahasiakan segala sesuatu yang berhubungan dengan akta dan surat-surat lainnya adalah untuk melindungi kepentingan semua pihak

yang terkait dengan akta tersebut. Kewajiban Notaris untuk menjilid akta-akta sebagaimana diatur dalam Pasal 16 Ayat (1) huruf f UUJN disebabkan akta dan surat yang dibuat Notaris sebagai dokumen resmi bersifat otentik memerlukan pengamanan baik terhadap akta itu sendiri maupun terhadap isinya untuk mencegah penyalahgunaan secara tidak bertanggung jawab. Berkaitan dengan daftar wasiat, kewajiban tersebut penting untuk memberikan jaminan perlindungan terhadap kepentingan ahli wasiat, yang setiap saat dapat dilakukan penelusuran atau pelacakan akan kebenaran dari suatu akta wasiat yang telah dibuat di hadapan Notaris.

Pembacaan akta sebagaimana dimaksud pada Pasal 16 Ayat (1) huruf (1) UUJN tidak wajib dilakukan, jika penghadap menghendaki agar akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui dan memahami isinya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup akta serta pada setiap halaman minuta akta diparaf oleh penghadap, saksi, dan Notaris. Hal tersebut berarti bahwa Notaris harus hadir secara fisik dan menandatangani akta di hadapan penghadap dan saksi, sebagaimana dinyatakan dalam Penjelasan Pasal 16 Ayat (1) huruf l UUJN.

Akibat hukum jika salah satu syarat sebagaimana dimaksud pada Pasal 16 Ayat (1) huruf l dan Ayat (7) UUJN tidak dipenuhi, akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada Pasal 16 Ayat (8) UUJN tidak berlaku untuk pembuatan akta wasiat, karena menurut Asser-Meijers sesuai dengan sifat hukum dari ketetapan wasiat yang merupakan perbuatan hukum

yang bersifat sangat pribadi (*hoogs persoonlijk*). Sifat pribadi dalam wasiat membawa konsekuensi bahwa pembuatan wasiat tidak boleh diwakilkan kepada orang lain.²⁷

Kewenangan dan kewajiban tersebut disertai dengan larangan bagi Notaris dalam menjalankan jabatannya sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 17 UUJN sebagai berikut:

- a. menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya;
- b. meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah;
- c. merangkap sebagai pegawai negeri;
- d. merangkap jabatan sebagai pejabat negara;
- e. merangkap jabatan sebagai advokat;
- f. merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah atau Badan Usaha Swasta;
- g. merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah di luar wilayah jabatan Notaris;
- h. menjadi Notaris pengganti; atau
- i. melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan Notaris.”

²⁷ Asser-Meijers, dalam Komar Andasasmita, *Hukum Harta Perkawinan dan Wasiat Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Teori dan Praktek)*, INI Daerah Jawa Barat, 1991, hlm. 248-249.

Larangan-larangan tersebut dimaksudkan untuk menjamin kepentingan masyarakat yang memerlukan jasa Notaris. Selanjutnya, larangan dalam ketentuan Pasal 17 huruf a UUJN dimaksudkan untuk memberi kepastian hukum kepada masyarakat dan sekaligus mencegah terjadinya persaingan tidak sehat antar Notaris dalam menjalankan jabatannya. Salah satu upaya dalam mencegah persaingan tersebut, Notaris hendaknya memperhatikan ketentuan mengenai honorarium yang merupakan hak Notaris atas jasa hukum yang diberikan sesuai dengan kewenangannya (Pasal 36 UUJN) dengan tidak memungut biaya yang terlampau murah dibanding rekan-rekan Notaris lainnya, namun dengan tetap melaksanakan kewajiban dalam memberikan jasa hukum di bidang kenotariatan secara cuma-cuma kepada orang yang tidak mampu, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 37 UUJN.

Berkaitan dengan kedudukan dan wilayah jabatan Notaris, Pasal 18 UUJN menyatakan bahwa Notaris mempunyai tempat kedudukan di daerah kabupaten atau kota, dan mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah propinsi dari tempat kedudukannya. Selanjutnya Pasal 19 Ayat (1) UUJN menyatakan, bahwa Notaris wajib mempunyai hanya satu kantor, yaitu di tempat kedudukannya. Notaris tidak berwenang secara teratur menjalankan jabatan diluar tempat kedudukannya. (Pasal 19 Ayat (2) UUJN. Dengan hanya mempunyai satu kantor, Notaris dilarang mempunyai kantor cabang, perwakilan, dan/atau bentuk lainnya, sehingga akta Notaris sedapat-dapatnya dilangsungkan di kantor Notaris kecuali perbuatan akta-akta tertentu.

Notaris dapat menjalankan jabatannya dalam bentuk perserikatan perdata dengan tetap memperhatikan kemandirian dan ketidakberpihakan dalam menjalankan jabatannya, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 20 UUJN. Perserikatan perdata dalam ketentuan tersebut adalah dengan mendirikan kantor bersama Notaris ~~asalnya~~ dalam praktik menjalankan jabatannya, Notaris dapat bekerjasama dengan rekan Notaris lainnya dengan menggunakan fasilitas kantor yang dimiliki secara bersama, akan tetapi masing-masing bertanggung jawab terhadap akta-akta yang dibuat oleh/di hadapan Notaris yang bersangkutan.

Selanjutnya dengan pengertian akta Notaris dalam Pasal 1 Angka (7) UUJN, setiap akta yang dibuat oleh/di hadapan Notaris harus memenuhi ketentuan sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 38 UUJN, yaitu setiap akta terdiri atas:

1. awal akta, yang memuat:
 - a. judul akta;
 - b. nomor akta;
 - c. jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun, dan
 - d. nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris.
2. badan akta, memuat:
 - a. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;
 - b. keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;

- c. isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan
- d. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.

Saksi sebagaimana dimaksud pada Pasal 40 Ayat (1) UUJN harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- “ a. paling sedikit berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah;
- b. cakap melakukan perbuatan hukum;
- c. mengerti bahasa yang digunakan dalam akta;
- d. dapat membubuhkan tanda tangan dan paraf; dan
- e. tidak mempunyai hubungan perkawinan atau hubungan darah dalam garis lurus ke atas atau ke bawah tanpa pembatasan derajat dan garis ke samping dengan derajat ketiga dengan Notaris atau para pihak.”

Saksi sebagaimana dimaksud pada Pasal 40 Ayat (1) UUJN harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepada Notaris atau diterangkan tentang identitas dan kewajibannya kepada Notaris oleh penghadap. Pengenal atau pernyataan tentang identitas dan kewenangan saksi dinyatakan secara tegas dalam akta. Konsekuensi dari tidak dipenuhinya ketentuan-ketentuan dalam Pasal 39 dan Pasal 40 UUJN, akan menyebabkan akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan (Pasal 41 UUJN). Setelah akta dibacakan, akta tersebut ditandatangani oleh setiap penghadap, saksi, dan Notaris, kecuali apabila ada penghadap

yang tidak dapat membubuhkan tanda tangan dengan menyebutkan alasannya, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 44 Ayat (1) UUJN.

Surat kuasa otentik atau surat lainnya yang menjadi dasar kewenangan pembuatan akta yang dikeluarkan dalam bentuk originali atau surat kuasa di bawah tangan wajib dilekatkan pada minuta akta, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 47 Ayat (1) UUJN, namun ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 Ayat (1) UUJN tidak wajib dilakukan apabila surat kuasa telah dilekatkan pada akta yang dibuat di hadapan Notaris yang sama dan hal tersebut dinyatakan dalam akta. Surat kuasa otentik yang dibuat dalam bentuk minuta akta diuraikan dalam akta.

Pasal 52 Ayat (1) UUJN menyatakan bahwa Notaris tidak diperkenankan membuat akta untuk diri sendiri, isteri/suami, atau orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan Notaris baik karena perkawinan maupun hubungan darah dalam garis keturunan lurus ke bawah dan/atau ke atas tanpa pembatasan derajat, serta dalam garis ke samping sampai dengan derajat ketiga, serta menjadi pihak untuk diri sendiri, maupun dalam suatu kedudukan ataupun dengan perantaraan kuasa. Pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 Ayat (1) UUJN berakibat akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan apabila akta tersebut ditandatangani oleh penghadap, tanpa mengurangi kewajiban Notaris yang membuat akta tersebut untuk membayar biaya, ganti rugi, dan bunga kepada yang bersangkutan.

Berkaitan dengan pemberhentian Notaris, Pasal 8 UUJN menyatakan bahwa:

- “ (1). Notaris berhenti atau diberhentikan dari jabatannya dengan hormat karena:
- a. meninggal dunia;
 - b. telah berumur 65 (enam puluh lima) 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 umum sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) huruf b dapat diperpanjang sampai berumur 67 (enam puluh tujuh) tahun dengan mempertimbangkan kesehatan yang bersangkutan.”

Ketidakmampuan secara rohani dan/atau jasmani secara terus menerus dalam ketentuan ini dibuktikan dengan surat keterangan dokter ahli. Selanjutnya Pasal 9 Ayat (1) UUJN, menyatakan bahwa Notaris diberhentikan sementara dari jabatannya karena dalam proses pailit atau penundaan kewajiban pembayaran utang, berada di bawah pengampuan, melakukan perbuatan tercela, atau melakukan pelanggaran terhadap kewajiban dan larangan jabatan.

Sebelum pemberhentian sementara sebagaimana dimaksud pada Pasal 8 Ayat (1) UUJN dilakukan, Notaris diberi kesempatan untuk membela diri di hadapan Majelis Pengawas secara berjenjang. Pemberhentian sementara Notaris sebagaimana dimaksud pada Pasal 8 Ayat (2) UUJN dilakukan oleh

Menteri atas usul Majelis Pengawas Pusat. Pemberhentian sementara berdasarkan alasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 Ayat (1) huruf c dan huruf d UUJN berlaku paling lama 6 (enam) bulan. Notaris yang diberhentikan sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 Ayat (1) huruf a atau huruf o UUJN dapat diangkat kembali menjadi Notaris oleh menteri setelah dipulihkan haknya (Pasal 10 Ayat (1) UUJN). Notaris yang diberhentikan sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 Ayat (1) huruf c atau huruf d UUJN dapat diangkat kembali menjadi Notaris oleh menteri setelah masa pemberhentian sementara berakhir.

Pemberhentian Notaris dengan tidak hormat dari jabatannya oleh menteri atas usul Majelis Pengawas Pusat, dinyatakan dalam Pasal 12 UUJN yang dilakukan apabila:

- a. dinyatakan pailit berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
- b. berada di bawah pengampunan secara terus menerus lebih dari 3 (tiga) tahun;
- c. melakukan perbuatan yang merendahkan kehormatan dan martabat jabatan Notaris; atau
- d. melakukan pelanggaran berat terhadap kewajiban dan larangan jabatan”.

Penjelasan Pasal 12 huruf c UUJN menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan “perbuatan yang merendahkan kehormatan dan martabat”

misalnya berjudi, mabuk, menyalahgunakan narkoba, dan berzina, sedangkan yang dimaksud dengan “pelaanggaran berat” adalah tidak memenuhi kewajiban dan melanggar larangan jabatan Notaris. Notaris diberhentikan dengan tidak hormat oleh menteri karena dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 13 UUJN.

Ketentuan saksi dalam Pasal 84 UUJN menguraikan pelanggaran terhadap 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 UUJN, 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. Sanksi yang dikenakan kepada Notaris berlaku juga bagi Notaris pengganti, Notaris pengganti khusus, dan pejabat sementara Notaris. Ketentuan sanksi terhadap Pasal 16 Ayat (1) huruf I, Pasal 16 Ayat (1) huruf k UUJN merupakan suatu pelanggaran, tetapi seharusnya tidak mengakibatkan suatu akta menjadi batal demi hukum atau menjadi akta di bawah tangan.

Berkaitan dengan sanksi yang diterapkan dalam kaitan dengan pelanggaran ketentuan-ketentuan UUJN, Pasal 85 UUJN menyatakan bahwa:

“Pelanggaran ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7, Pasal 16 Ayat (1) huruf a, Pasal 16 Ayat (1) huruf b, Pasal 16 Ayat (1) huruf c, Pasal 16 Ayat (1) huruf d, Pasal 16 Ayat (1) huruf e, Pasal 16 Ayat (1) huruf f, Pasal 16 Ayat (1) huruf g, Pasal 16 Ayat (1) huruf h, Pasal 16 Ayat (1) huruf i,

Pasal 16 Ayat (1)huruf j, Pasal 16 Ayat (1) huruf k, Pasal 17, Pasal 20, Pasal 27, Pasal 32, Pasal 37, Pasal 54, Pasal 58, Pasal 59, dan/atau Pasal 63 UUJN, dapat dikenai sanksi berupa:

- a. teguran lisan;
- b. teguran tertulis;
- c. pemberhentian sementara;
- d. pemberhentian dengan hormat; atau
- e. pemberhentian dengan tidak hormat.”

Ketentuan-ketentuan yang berkenaan dengan kewenangan, kkw, dan

larangan Notaris dalam UUJN hendaknya dapat diperhatikan oleh setiap Notaris dalam pelaksanaan jabatannya, dan bagi yang melakukan pelanggaran maka ketentuan-ketentuan mengenai sanksi sepatutnya dilaksanakan dengan tegas.

3. Akta-akta Notaris

Sebagaimana yang telah disebutkan sebelumnya bahwa tugas utama dari seorang Notaris adalah membuat akta otentik, baik akta yang dibuat dihadapan Notaris (partij akten) maupun akta yang dibuat oleh Notaris (relaas akten).

Berbagai akta yang biasa atau sering dibuat dihadapan atau oleh Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya adalah sebagai berikut:²⁸

- a. Akta-akta yang menyangkut hukum perorangan (personen recht), Burgerlijk Wetboek Buku I, antara lain:
 1. Berbagai izin kawin baik dari orang tua ataupun kakek/nenek (harus otentik/Pasal 71 Burgerlijk Wetboek);

²⁸ Nico, op.cit., hal 42.

2. Pencabutan pencegahan perkawinan (harus otentik/Pasal 70 Burgerlijk Wetboek);
3. berbagai perjanjian akwin berikut perubahannya (harus otentik/Pasal 147, 148 Burgerlijk Wetboek dan sebagainya);
4. kuasa melangsungkan perkawinan (harus otentik/ pasal 79 Burgerlijk Wetboek);
5. hibah yang berhubungan dengan perkawinan dan penerimaannya (harus otentik/Pasal 176 dan 177 Buegrlijk Wetboek);
6. berbagai kuasa/bantuan suami kepada istrinya (Pasal 108 dan 139 Burgerlijk Wetboek);
7. kuasa melepaskan harta campur (Pasal 132 dan 133 Burgerlijk Wetboek);
8. pemulihan kembali harta campur yang telah dipisah (harus otentik/Pasal 196 Burgerlijk Wetboek);
9. Syarat-syarat untuk mengadakan perjanjian pisah meja dan ranjang (harus otentik/ Pasal 237 Burgerlijk Wetboek);
10. perdamaian antara suami istri yang telah pisah meja dan ranjang (Pasal 248 dan 249 Burgerlijk Wetboek);
11. keingkaran sahnya anak (Pasal 253 dan 256 Burgerlijk Wetboek);

12. pengakuan anak luar kawin (harus otentik/ Pasal 281 Burgerlijk Wetboek);
13. pengangkatan wali (harus otentik/Pasal 281 Burgerlijk Wetboek);
14. pengakuan terima perhitungan dan sebagainya dari/kepada Balai Harta Peninggalan (Pasal 412 Burgerlijk Wetboek);
15. pembebasan wali dari tanggung jawab (Pasal 412 Burgerlijk Wetboek).

b. Akta-akta yang menyangkut hukum kebendaan (zaken recht), Burgerlijk Wetboek Buku II, antara lain :

1. berbagai macam jenis surat wasiat, termasuk di antaranya penyimpanan wasiat umum, wasiat pendirian yayasan, wasiat umum, wasiat pemisahan dan pembagian harta peninggalan, *fideicommiss*, pengangkatan pelaksana wasiat dan pengurusan harta peninggalan dan pencabutannya (harus otentik/Pasal 874 dan seterusnya Burgerlijk Wetboek). (dikecualikan codicil);
2. berbagai kuasa yang menyangkut warisan, seperti kuasa keterangan menimbang, menerima secara terbatas, menolak harta peninggalan (Pasal 1023 dan sebagainya 1044 dan seterusnya Burgerlijk Wetboek);

3. berbagai akta pemisahan dan pembagian harta peninggalan/warisan (dalam berbagai hal harus otentik/pasal 1066 dan seterusnya Burgerlijk Wetboek);
 4. pencatatan harta peninggalan (pasal 1073 Burgerlijk Wetboek);
 5. jaminan kebendaan gadai (Pasal 1150 dan seterusnya Burgerlijk Wetboek);
 6. jaminan kebendaan hipotik (harus otentik/ Pasal 1162 dan seterusnya 1171, 1195 dan 1196 Burgerlijk Wetboek juncto peraturan agraria).
- c. Akta-akta yang menyangkut hukum perikatan (verbintenissen recht), Burgerlijk Wetboek Buku III, antara lain:
1. berbagai macam/jenis jual beli (pasal 1457 dan seterusnya Burgerlijk Wetboek), untuk tanah dengan akta PPAT;
 2. berbagai macam tukar menukar (pasal 1541 dan seterusnya Burgerlijk Wetboek), untuk tanah dengan akta PPAT;
 3. berbagai macam/jenis sewa menyewa (pasal 1548 dan seterusnya Burgerlijk Wetboek);
 4. macam-macam perjanjian perburuhan/hubungan kerja (pasal 1601 dan seterusnya Burgerlijk Wetboek);
 5. aneka perjanjian pemborongan pekerjaan (pasal 1604 dan seterusnya Burgerlijk Wetboek);

6. rupa-rupa persekutuan/perseroan (Maatschap) (pasal 1618 dan seterusnya Burgerlijk Wetboek);
7. berbagai jenis perkumpulan (pasal 1653 dan seterusnya Burgerlijk Wetboek);
8. berbagai hibahan (pasal 1666 dan seterusnya Burgerlijk Wetboek), untuk tanah dengan akta PPAT (harus otentik/pasal 1682 Burgerlijk Wetboek);
9. rupa-rupa penitipan barang (pasal 1694 dan seterusnya Burgerlijk Wetboek);
10. aneka perjanjian tentang pinjam pakai (pasal 1740 dan seterusnya Burgerlijk Wetboek);
11. berbagai perjanjian pinjam meminjam/kredit/hutang uang dan sebagainya (pasal 1754 dan seterusnya Burgerlijk Wetboek);
12. rupa-rupa pemberian kuasa, khusus maupun umum (pasal 1792 dan seterusnya Burgerlijk Wetboek);
13. penanggungan utang/jaminan pribadi/borgtocht (pasal 1851 dan seterusnya Burgerlijk Wetboek);
14. perdamaian dalam berbagai masalah (pasal 1851 dan seterusnya Burgerlijk Wetboek);
15. "seribu satu" (tidak terduga banyaknya macam kontrak inominat atas dasar pasal 1338 J is a psal 1319, 1233 dan seterusnya serta 1313 dan seterusnya Burgerlijk Wetboek).

d. Akta-akta yang menyangkut hukum dagang/perusahaan (Wetboek van Koophandel dan lain-lain), antara lain:

1. berbagai perseroan (Maatschap, Firma, Comanditair Vennootschap, Perseroan Terbatas biasa, Penanaman Modal Dalam Negeri dan Penanaman Modal Asing, Persero, Perseroan Indonesia atas Saham, baik pendirian perubahan, pembekuan maupun pembubarannya serta gabungan beberapa perusahaan atau merger dan lain sebagainya;
2. protes non pembayaran/akseptasi (ahrus otentik/Pasal 132 dan 143 Wetboek van Koophandel);

berbagai perantara dagang, seperti perjanjian keagenan dagang dan kontrak perburuhan dengan pedagang keliling.

C. PEMBUKTIAN

1. Alat-alat Bukti

Menurut pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau pasal 164 RIB (Pasal 283 RDS) alat-alat bukti dalam perkara perdata terdiri atas :

1. bukti tulisan (surat-surat);
2. bukti dengan saksi-saksi;
3. persangkaan-persangkaan;
4. pengakuan; dan

5. sumpah.²⁹

Dari apa yang disebutkan di atas, dalam suatu perkara perdata alat bukti (alat pembuktian) yang utama adalah tulisan.³⁰

Menurut undang-undang, surat-surat dapat dibagi dalam surat-surat akta dan surat-surat lain. Surat akta ialah suatu tulisan yang semata-mata dibuat untuk membuktikan sesuatu hal atau peristiwa, karenanya suatu akta harus selalu ditanda tangani.³¹

Syarat penandatanganan suatu akta berdasarkan pada Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau Pasal 1 dari Ordonansi tahun 1867 Nomor 29 yang memuat “ketentuan-ketentuan tentang kekuatan pembuktian daripada tulisan-tulisan di bawah tangan dari orang-orang Indonesia atau yang dipersamakan dengan mereka.”

Dalam pasal-pasal yang dimaksudkan itu perkataan “yang ditandatangani” hanya dituliskan di belakangnya perkataan “akta”, dan tidak di belakang “surat-surat, register-register, surat-surat rumah tangga dan lain-lain tulisan”. Berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut, maka surat perjanjian jual-beli adalah suatu akta. Demikian pula surat perjanjian sewa menyewa. Bahkan sepucuk kwitansi adalah suatu akta, karena ia dibuat sebagai bukti dari pelunasan suatu hutang dan ditandatangani oleh si berpiutang.

²⁹ Subekti, *Hukum Pembuktian*. Cet. 8, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1987), hal. 22.

³⁰ *Ibid.*

³¹ Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*. Cet. 26, (Jakarta: Intermasa, 1994), hal. 178.

Dengan demikian maka tulisan-tulisan itu dapat dibagi dalam dua golongan: akta dan tulisan-tulisan lain. Yang penting dari suatu akta memang penandatanganannya itu. Dengan menaruh tandatangannya, seorang dianggap menanggung tentang kebenaran apa yang ditulis dalam akta tersebut atau bertanggung jawab tentang apa yang ditulis dalam akta tersebut.³²

Surat-surat akta dapat dibagi lagi atas surat-surat akta resmi (*authentiek*) dan surat-surat akta di bawah tangan (*onderhands*). Suatu akta resmi adalah suatu akta yang dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum yang menurut undang-undang ditugaskan untuk membuat surat-surat akta tersebut. Pejabat umum yang dimaksudkan itu ialah notaris, hakim, juru sita pada suatu Pengadilan, Pegawai Pencatatan Sipil (*Ambtenaar Burgerlijke Stand*) dan sebagainya. Dengan demikian, suatu akta notaris, suatu surat putusan hakim, suatu proses-verbal yang dibuat oleh seorang juru sita dan suatu surat perkawinan yang dibuat oleh *Ambtenaar Burgerlijke Stand* adalah merupakan akta-akta resmi atau otentik.³³

2. Kekuatan Pembuktian Suatu Akta Otentik

Menurut undang-undang suatu akta resmi mempunyai suatu kekuatan pembuktian yang sempurna (*volledig bewijs*), artinya apabila suatu pihak mengajukan suatu akta resmi, hakim harus menerimanya dan menganggap apa yang dituliskan di dalam akta itu, sungguh-sungguh telah terjadi, sehingga hakim itu tidak boleh memerintahkan penambahan pembuktian lagi.³⁴

³² Subekti, *op. cit.*, hal. 27 – 28.

³³ Subekti, *op. cit.*, hal. 178.

³⁴ *Ibid.*, hal. 178 – 179.

Menurut Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ada dua macam akta otentik, yaitu suatu akta yang dibuat oleh dan suatu akta yang dibuat di hadapan pegawai umum yang ditunjuk oleh undang-undang itu. Jika seorang notaris membuat suatu *perslag* atau laporan tentang suatu rapat yang dihadapinya dari para pemegang sero dari suatu perseroan terbatas, maka proses-verbal itu merupakan suatu akta otentik yang telah dibuat oleh Notaris tersebut. Begitu pula proses-verbal yang dibuat oleh seorang juru sita Pengadilan tentang pemanggilan seorang tergugat atau seorang saksi merupakan suatu akta otentik yang dibuat oleh juru sita tersebut. Akta-akta seperti itu sebenarnya merupakan suatu laporan ("*relaas*") tentang suatu perbuatan resmi yang telah dilakukan oleh pegawai umum tersebut.

Apabila dua orang datang kepada seorang notaris, menerangkan bahwa mereka telah mengadakan suatu perjanjian (misalnya jual-beli, sewa-menyewa dan lain sebagainya) dan meminta kepada notaris tersebut supaya tentang perjanjian tersebut dibuatkan suatu akta, maka akta ini adalah suatu akta yang dibuat di hadapan notaris tersebut. Notaris hanya mendengarkan apa yang dikehendaki oleh kedua pihak yang menghadap dan meletakkan perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak tersebut dalam suatu akta.³⁵

Suatu akta otentik tidak hanya mempunyai kekuatan pembuktian formal, yaitu bahwa benar para pihak sudah menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut, tetapi juga mempunyai kekuatan pembuktian materiil, yaitu bahwa apa yang

³⁵ Subekti, *op. cit.*, hal. 28 - 29.

diterangkan dalam akta adalah benar. Hal inilah yang dinamakan kekuatan pembuktian “mengikat”.³⁶

Suatu akta di bawah tangan ialah tiap akta yang tidak dibuat oleh atau dengan perantaraan seorang pejabat umum. Jika pihak yang menandatangani surat di bawah tangan itu mengakui atau tidak menyangkal tanda tangannya, yang berarti ia mengakui atau tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis dalam surat di bawah tangan itu, maka akta di bawah tangan tersebut memperoleh suatu kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu akta resmi. Pihak yang menyangkal tanda tangan pada suatu akta otentik diwajibkan untuk membuktikan palsunya tanda tangan tersebut.³⁷

Menurut Pasal 1876 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau Pasal 2 Ordonansi tahun 1867 Nomor 29 yang memuat “ketentuan-ketentuan tentang kekuatan pembuktian daripada tulisan-tulisan di bawah tangan dari orang-orang Indonesia atau yang dipersamakan dengan mereka”, maka barang siapa yang terhadapnya diajukan suatu tulisan di bawah tangan (yang dimaksudkan adalah akta di bawah tangan), diwajibkan secara tegas mengakui atau memungkiri tanda tangannya.

Kalau dalam suatu akta otentik tanda tangan itu tidak merupakan suatu persoalan, dalam suatu akta di bawah tangan pemeriksaan akan kebenaran tanda tangan justru merupakan acara pertama. Jika tanda tangan ini dipungkiri oleh pihak yang dikatakan telah menaruh tanda tangannya itu, maka pihak yang mengajukan akta di bawah tangan itu harus berusaha membuktikan dengan alat-alat bukti lain

³⁶ *Ibid.*, hal 30.

³⁷ Subekti, *op. cit.*, hal. 179.

bahwa benarlah tanda tangan tadi dibubuhkan oleh orang yang memungkirinya itu. Dengan demikian, maka selama tanda tangan tadi masih dipertengkarkan, tiada banyak manfaat diperolehnya bagi pihak yang mengajukan akta tadi di muka sidang Hakim. Jika seseorang memungkiri tulisan atau tanda tangannya, maka Hakim harus memerintahkan supaya kebenaran dari pada tulisan atau tanda tangan tersebut diperiksa di muka Pengadilan.³⁸

Namun, jika tanda tangan sudah diakui, maka akta di bawah tangan itu memberikan terhadap orang-orang yang menanda tangannya, suatu bukti yang sempurna seperti suatu akta otentik.³⁹

Oleh Undang-Undang ditetapkan bahwa suatu "cap jempol" yang ditaruh di atas suatu akta di hadapan Notaris, Hakim atau Pegawai Pamong Praja, yang mengenal orang yang menghadap itu atau telah diperkenalkan, dipersamakan dengan suatu tanda tangan. Notaris atau pejabat lainnya itu, harus menuliskan suatu keterangan yang bertanggal, bahwa isi akta yang dibubuhi cap jempol itu telah dibacakan kepada orang yang membubuhkan cap jempol itu dan cap jempol tersebut dibubuhkan di hadapannya.⁴⁰

Oleh karena pembuktian dengan suatu akta memang suatu cara pembuktian yang paling utama, maka dapatlah dimengerti mengapa pembuktian dengan tulisan oleh undang-undang disebutkan sebagai cara pembuktian nomor satu. Begitu pula dapat dimengerti mengapa undang-undang untuk beberapa perbuatan atau perjanjian yang dianggap sangat penting mengharuskan pembuatan suatu akta. Misalnya perjanjian perkawinan, perjanjian hipotek, pendirian perseroan firma atau perseroan

³⁸ Pasal 3 Ordonansi tahun 1867 No. 29

³⁹ Pasal 1 b Ordonansi 1867 No. 29, pasal 288 RDS

⁴⁰ Subekti, *op. cit.*, hal. 179.

terbatas diharuskan dengan akta notaris, sedangkan perjanjian perdamaian (dading) dan perjanjian asuransi setidaknya harus dengan suatu tulisan.

Berbagai tulisan-tulisan lain, artinya tulisan yang bukan akta, seperti surat, faktur, catatan yang dibuat oleh suatu pihak dan sebagainya, yang kekuatan pembuktiannya diserahkan kepada pertimbangan hakim, hakim leluasa untuk mempercayai atau tidak mempercayai kebenarannya.⁴¹

D. PERADILAN TATA USAHA NEGARA

1. Sejarah Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara

Lahirnya Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara atau dapat disebut Undang-undang Administrasi Negara (pasal 144), atas berkat Rahmat Allah Yang Maha Kuasa dan didorong oleh keinginan yang luhur Bangsa Indonesia, untuk mewujudkan negara hukum, yang berdasarkan Undang-Undang Dasar 1945 dan Pancasila.

Dalam usaha mencapai tata kehidupan yang adil dan makmur sebagaimana dicita-citakan oleh Undang-Undang Dasar 1945, membuat pemerintah berperan aktif dalam kehidupan masyarakat. Dalam tata kehidupan yang demikian itu dijamin persamaan kedudukan warga masyarakat dalam hukum. Akan tetapi dalam pelaksanaannya, pelbagai fungsi untuk menjamin kesamaan kedudukan tersebut, hak perseorangan dalam masyarakat harus disesuaikan dengan pandangan hidup serta kepribadian negara dan bangsa berdasarkan Pancasila sehingga tercapai keserasian,

⁴¹ *Ibid.*, hal. 180.

keseimbangan dan keselarasan antara kepentingan perseorangan dengan kepentingan masyarakat atau kepentingan umum dalam pembangunan.

Kebutuhan akan lembaga Peradilan Tata Usaha Negara di Indonesia bertujuan sebagai pengawasan intern terhadap pelaksanaan Hukum Administrasi Negara sesuai dengan asas-asas yang berlaku bagi suatu negara hukum yang benar-benar berfungsi sebagai badan peradilan yang secara bebas dan objektif memiliki kewenangan menilai dan mengadili pelaksanaan hukum administrasi negara yang dilakukan oleh pejabat eksekutif negara itu.

Pembentukan Peradilan Tata Usaha Negara juga diartikan sebagai kecenderungan tekad pemerintah untuk melindungi hak-hak asasi warga negara terhadap kekuasaan pemerintah dalam melaksanakan urusan pemerintahan.⁴²

E. SENGKETA TATA USAHA NEGARA: PENOLAKAN PERMOHONAN SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN OLEH KEPALA KANTOR PERTANAHAN

1. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta

Dalam kasus yang terjadi di Jakarta Barat, Suherman Handoyo, melalui kuasa hukumnya M. Sendja Padang, SH, menggugat Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Barat dan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta ke Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta.

Menurut keterangan Suherman Handoyo, bahwa pada tanggal 18 Februari 1989 dirinya telah mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan atas tanah seluas

⁴² Martiman Prodjohamidjojo, *Hukum Acara Pengadilan Tata Usaha Negara dan Undang-undang PTUN 2004*, cet. 1, PT. Ghalia Indonesia, Bogor, November 2005, hal. 1-2

127m² yang terletak di jalan Kopi No. 33-35, Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat.

Bersamaan dengan diajukannya permohonan tersebut, Suherman Handoyo telah mengikutsertakan syarat-syarat yang diperlukan guna melengkapi permohonan tersebut, antara lain:

- asli permohonan Hak Guna Bangunan atas nama Handoyo;
- asli risalah pemeriksaan tanah tanggal 17 Maret 1989 No. 230;
- asli ikhtisar permohonan HGB tanggal 17 April 1989 102/Red/HGB/B/1989;
- asli SKPT tanggal 13 Maret 1989 No. 290/JB/1989;
- *fotocopy* Akta pemindahan hak dan penyerahan hak tanggal 27 Februari 1987 No. 50 dan Akta pembetulan tanggal 9 Maret 1987 No. 13 Notaris Raden Santoso;
- rekomendasi Lurah Roa Malaka tanggal 10 Januari 1988 No. 35/1.711.4 diketahui Camat No. 03/1.711.4.1988;
- *fotocopy* Advis Planing tanggal 2 Desember 1988 No. 1930/GSB/JB/XI/1988/T;
- *fotocopy* gambar situasi tanggal 6 Februari 1989 No. 4/395/1989;
- *fotocopy* PBB tahun 1987 No. seri 198691;
- surat pernyataan permohonan tanggal 5 Januari 1989;
- surat pernyataan pengakuan masing-masing tanggal 11 Maret 1989;
- *fotocopy* sertifikat B.1257/Malaka;
- *fotocopy* KTP pemohon; *fotocopy* WNI.

Dengan dipenuhinya persyaratan di atas guna melengkapi permohonan hak atas tanahnya, Suherman Handoyo selaku pemohon tentunya berharap bahwa permohonannya sudah dapat diproses dengan sebagaimana mestinya di Kantor Pertanahan.

Ternyata masih ada dari persyaratan tersebut yang belum dilengkapi oleh Suherman Handoyo, sehingga akhirnya proses permohonan tersebut pun harus ditunda.

Setelah sekian lama menunggu tanpa adanya kejelasan dari pihak Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut BPN), akhirnya pada tanggal 2 Oktober 1996, melalui kuasa hukumnya, M. Sendja Padang, SH, menyurat ke kantor Badan Pertanahan Nasional, dirinya meminta agar permohonan Hak atas tanahnya segera direalisasikan, dirinya juga memohon agar bilamana terdapat adanya kekurangan dalam persyaratan yang telah ia sertakan pada permohonan haknya yang lalu yaitu pada tanggal 18 Februari 1989, agar kekurangan itu disebutkan sehingga bisa dilengkapi, surat ini diterima oleh Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Barat dan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta pada tanggal 8 Oktober 1996.

Ketentuan Pasal 3 ayat (3) Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara berbunyi sebagai berikut:

“dalam hal peraturan perundang-undangan yang bersangkutan tidak menentukan jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) maka setelah lewat jangka waktu empat bulan sejak diterimanya permohonan, badan atau pejabat Tata Usaha Negara yang bersangkutan dianggap telah mengeluarkan keputusan penolakan”

Bila dihubungkan dengan permohonan hak (HGB) oleh penggugat, terlihat jelas bahwa Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Barat dan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta telah mengeluarkan keputusan menolak terhadap permohonan hak yang diajukan Suherman Handoyo, padahal syarat-syarat untuk keperluan permohonan hak atas tanah sebagaimana disebutkan di atas telah dipenuhi oleh Suherman Handoyo.

Tindakan yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Barat dan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta jelas merupakan perbuatan sewenang-wenang yang mengakibatkan hak atas tanah milik penggugat tidak menentu sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum atas kepemilikan tanah tersebut. Bahwa tindakan tersebut adalah bertentangan dengan hukum dan azas pemerintahan yang baik.

Fakta di atas kemudian dijadikan sebagai dasar gugatan oleh Suherman Handoyo bersama dengan kuasa hukumnya M. Sendja Padang, SH., sebagai penggugat, melawan Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Barat sebagai Tergugat I dan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta sebagai Tergugat II, di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 10 Maret 1997 No. 036/G.TUN/1997/P.TUN.JKT dan telah diperbaiki tanggal 7 Mei 1997.

Dalam persidangan, Tergugat I melalui kuasa hukumnya Darmagalih W., SH., berdasarkan surat kuasa tanggal 24 April 1997 No. 714/03/IV/HAT/1.711.5/1997 telah mengajukan jawaban atas gugatan penggugat.

inti dari jawabannya yang termuat dalam eksepsi, bahwa atas permohonan HGB Penggugat tanggal 17 April 1989 No. 1.7112/174/03/HGB/89 Tergugat I telah mengusulkan permohonan HGB atas nama Penggugat tersebut ke Tergugat II.

Dalam pokok perkara terungkap, bahwa kenapa permohonan penggugat sampai saat ini belum selesai, ternyata Tergugat II telah menyurati Tergugat I melalui suratnya tanggal 6 September 1989 No. 1.7112/2735/09-03/HGB/89 yang tembusannya juga disampaikan kepada penggugat, surat mana yang pada hakekatnya berisi mengenai persyaratan yang harus dilengkapi oleh Penggugat berkenaan dengan permohonan HGB dimaksud dan oleh karena Penggugat juga telah menerima tembusan dari surat Tergugat II sebagaimana tersebut di atas, maka seharusnya Penggugat melengkapi persyaratan yang diminta oleh Tergugat II dan bukannya mengajukan gugatan dengan menyatakan seolah-olah permohonan HGBnya telah ditolak oleh Tergugat I dan Tergugat II secara diam-diam.

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut pula, Tergugat II melalui kuasa hukumnya Bacthiar N., SH., berdasarkan surat kuasanya tanggal 26 Mei 1997 No. 073.534/487/31-03/PMP/97 telah mengajukan jawabannya atas gugatan Penggugat tersebut, dalam surat jawaban tertanggal 18 Juni 1997, yang dalam eksepsinya menjelaskan bahwa gugatan Penggugat terhadap penggugat II merupakan gugatan yang keliru dan tidak berdasar sama sekali.

Permohonan sertifikasi atas nama Penggugat yang telah diusulkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II setelah diteliti ternyata terdapat kekurangan data yang dijadikan syarat untuk melanjutkan prosesnya. Kekurangan data tersebut adalah

berupa riwayat/asal perolehan tanahnya, sehingga untuk dapat diproses lebih lanjut maka kelengkapan mengenai persyaratan dimaksud harus terlebih dahulu dilengkapi.

Bahwa tidak dilengkapinya permohonan hak atas nama Penggugat tersebut telah ditanggapi oleh tergugat II sebagaimana suratnya tanggal 6 September 1989 No. 1.7112/2735/09-03/HGB/89 jo. Surat tanggal 10 Oktober 1990 No. 1.7112/1773/31-03/B/1990 ditujukan kepada Tergugat I yang tembusannya disampaikan kepada Penggugat, oleh karenanya Penggugat sebenarnya telah mengetahui masih adanya persyaratan yang harus dilengkapi/dipenuhi terhadap sebidang tanah yang dimohonkan Penggugat tersebut.

Dalam Pokok Perkara, Tergugat II menolak dengan tegas dalil penggugat yang menyatakan tergugat II belum menerbitkan Surat Keterangan Pemberian Hak (SKPH) dengan alasan yang jelas.

Bahwa belum diterbitkannya SKPH atas tanah yang dimohonkan Penggugat disebabkan data/berkas permohonan Penggugat belum lengkap, sehingga prosesnya untuk sementara ditunda sampai data dilengkapai. Dengan demikian Penggugat sendiri sejak semula telah mengetahui bahwa data mengenai riwayat/asal-usul perolehan tanah yang dimohonkan haknya belum lengkap, seharusnya Penggugat melengkapi/mengirimkan data dimaksud kepada Tergugat II sehingga permohonan hak tersebut dapat dilanjutkan dengan proses penerbitan SKPH-nya. Bahwa tidak lengkapnya data/berkas permohonan atas nama Penggugat telah Tergugat II beritahukan kepada Penggugat, akan tetapi Penggugat mengambil sikap berpura-pura/seolah-olah tidak mengetahui adanya kekurangan data berupa riwayat/asal-usul perolehan tanah yang dimohonkan tersebut dan bahkan sebaliknya Penggugat

mencoba mengalihkan hal tersebut dengan cara mengirimkan surat kepada Tergugat II tertanggal 2 Oktober 1996 No. 126/EH/P/X/96 sehingga tampak seolah-olah Tergugat II lah yang tidak mau memproses/menerbitkan SKPH-nya.

Tergugat II juga menolak dalil-dalil penggugat, karena dalam hal ini Penggugat harus mengetahui bahwa dilakukannya penundaan sementara terhadap permohonan hak yang diajukan penggugat disebabkan oleh belum lengkapnya berkas permohonan dimaksud sebagaimana diisyaratkan untuk itu dan permohonan penggugat akan diproses oleh Tergugat II bilamana riwayat/asal-usul perolehan tanah Penggugat tersebut telah dilengkapi. Penggugat juga perlu mengetahui, bahwa penundaan sementara proses suatu permohonan hak yang disebabkan belum dilengkapinya syarat-syarat atau karena adanya kekurangan data yang diisyaratkan atas tanah yang dimohonkan, maka hal tersebut tidak dapat dikategorikan sebagai penolakan.

Berdasarkan bukti-bukti yang telah diserahkan oleh kedua belah pihak serta bahwa telah diberikannya kesimpulan-kesimpulan dalam perkara ini oleh Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II masing-masing secara terpisah pada tanggal 2 September 1997, Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara memberikan pertimbangan hukum yang pada intinya didalam eksepsi, bahwa apa yang dikemukakan oleh Tergugat-tergugat didalam eksepsinya tersebut, menurut hemat Majelis sudah termasuk eksepsi lain-lain yang masuk dalam materi pokok perkaranya, oleh karena itu akan dipertimbangkan dalam pokok perkara dan berdasarkan pertimbangan tersebut maka eksepsi Tergugat-tergugat harus ditolak seluruhnya.

Dalam pokok perkara, menimbang bahwa Penggugat mengemukakan di dalam surat gugatannya bahwa ia merasa sangat dirugikan kepentingannya dan diperlakukan secara sewenang-wenang, karena permohonan hak atas tanahnya tidak ditanggapi dan dilayani baik oleh Tergugat I maupun oleh Tergugat II, meskipun permohonan hak tersebut telah diajukan oleh sejak tanggal 18 Februari 1989 dengan dipenuhi syarat-syarat yang diperlukan;

Menimbang bahwa atas permohonannya tersebut oleh Penggugat telah ditindak lanjuti oleh Penggugat dengan gugatan tanggal 2 Oktober 1996;

Menimbang bahwa atas gugatan Penggugat tersebut telah disangkal oleh Tergugat I maupun oleh Tergugat II di dalam jawabannya tanggal 26 Mei 1997 dan 18 Juni 1997;

Menimbang bahwa berdasarkan gugatan yang didukung dengan adanya bukti yang tidak disangkal oleh Tergugat I, bahwa benar Penggugat telah mengajukan permohonan hak atas tanah, terhadap tanahnya yang terletak di jl. Kopi No. 33-35 RT. 007/03 Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora Wilayah Jakarta Barat seluas 127m²;

Menimbang bahwa berdasar fakta yang ada, yaitu permohonan Penggugat tersebut telah ditindak lanjuti oleh Tergugat I dengan melanjutkan permohonannya tersebut kepada Tergugat II, hanya pemrosesan tersebut tidak dapat berlanjut karena Tergugat II menyatakan bahwa syarat permohonan tersebut tidak lengkap dalam hal ini belum dilengkapi riwayat perolehan tanahnya;

Menimbang, bahwa namun di persidangan atas pertanyaan Majelis, baik Tergugat I maupun Tergugat II membenarkan bahwa syarat riwayat perolehan tanah

tersebut dapat dilihat atau diperoleh dari “Risalah Pemeriksaan Tanah” dimana sebenarnya Risalah pemeriksaan tanah dimaksud sudah terlampir didalam berkas permohonan penggugat;

Menimbang, bahwa didalam Risalah pemeriksaan tanah disebutkan:

- Bahwa status tanah yang dimohon adalah tanah negara bekas hak *Eigendom Verponding* No. 6025 sebagian tertulis atas nama Sjie Sian Hoen, karena bekas Hak *Eigendom Verponding* tersebut gugur terkena Keputusan Presiden No. 32 Tahun 1979 (sesuai SK PT Tanggal 13-3-1989 No. 290/JB/1989) dengan demikian dapat diberikan suatu hak;
- Bahwa berdasarkan Akta pemindahan hak dan penyerahan hak tanggal 27-2-1987 No. 50 jo Akta pembedulan tanggal 9-8-1987 No. 13 dibuat dihadapan Notaris Rd. Santosa, tanah berikut bangunan yang ada di atasnya oleh Edy Handojo cq. PT. Perusahaan Pembangunan dan Dagang Sumber Indah d/h Swie Nam dijual kepada Suherman Handojo (pemohon);

Menimbang bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut, tidak ada alasan bagi tergugat II untuk tidak memproses permohonan hak yang diajukan oleh Penggugat, dengan kewajiban segera memproses dengan menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Haknya yang untuk selanjutnya ditindak lanjuti oleh Tergugat I dengan menerbitkan Sertifikasi Hak atas tanahnya.

Menimbang bahwa dari pertimbangan tersebut di atas telah ternyata bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah lalai dalam melaksanakan tugasnya, dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat II tidak memperhatikan kepentingan yang bersangkutan

yakni Penggugat, akan tetapi langsung mengeluarkan surat yang meminta kelengkapan syarat untuk permohonan hak yang sebenarnya telah dilampirkan sehingga menurut hemat Majelis, kelalaian Tergugat I dan Tergugat II yang dibebankan kepada Penggugat merupakan tindakan yang sewenang-wenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) c Undang-undang No.5 Tahun 1986;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Penggugat telah berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya karena itu gugatan penggugat patut dikabulkan sebagian;

Dalam hal ini Majelis Hakim Tata Usaha Negara mengadili,

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
- Mewajibkan Tergugat II untuk menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak atas Permohonan Hak Guna Bangunan yang dimohonkan oleh Pengugat atas tanahnya yang terletak di jl. Kopi No. 33-35 seluas 127m², Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Wilayah Jakarta Barat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;
- Mewajibkan Tergugat I untuk menerbitkan Sertifikasi Hak Guna Bangunan atas tanah Penggugat tersebut yang terletak di jl. Kopi No. 33-35 seluas 127m², Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Wilayah Jakarta Barat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;
- Menolak gugatan Penggugat selebihnya;

- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini diperhitungkan sebesar Rp. 60.000,- (enam puluh ribu rupiah).

2. Putusan Pada Tingkat Banding

Atas Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 036/G.TUN/1997/PTUN.JKT sebagaimana diuraikan di atas, Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Barat melalui kuasa hukumnya antara lain: Drs. H. Sumirat, Darmagalih Widihastha, SH dan Subianto SH., telah mengajukan permohonan banding dengan akta banding tertanggal 25 September 1997 ke Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta. Permohonan banding mana oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara telah diadili dan diputus dengan Putusan Nomor: 166/B/1997/PT.TUN.JKT, dengan pertimbangan-pertimbangan antara lain:

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta meneliti dan mempelajari dengan seksama berkas perkara serta pertimbangan-pertimbangan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 16 September 1997 Nomor: 036/G.TUN/1997/PTUN-JKT. berpendapat bahwa putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut sudah tepat dan benar, dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta mengambil alih pertimbangan tersebut menjadi pertimbangan sendiri dalam perkara banding ini, oleh karena itu putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut dapat dikuatkan tanpa adanya penambahan;

Menimbang, bahwa karena Tergugat I/Pembanding I dan Tergugat II/Pembanding II berada dipihak yang dikalahkan maka Tergugat I/Pembanding I dan Tergugat II Pembanding II dihukum untuk membayar biaya perkara dikedua tingkat peradilan;

Dalam hal ini Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta yang pada pokoknya dalam perkara tersebut Mengadili:

- Menerima permohonan banding Tergugat I/Pembanding I
- Menguatkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tertanggal 16 September 1997 No. 036/G.TUN/1997/PTUN-JKT yang dimohonkan banding;

3. Putusan Pada Tingkat Kasasi

Atas putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tersebut, Tergugat I/Pembanding I dan Tergugat II/Pembanding II melalui kuasanya dengan surat kuasa khusus tertanggal 4 Agustus 1998 dan 11 Agustus 1998 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 6 Agustus 1998 dan 11 Agustus 1998 sebagaimana ternyata dari akta permohonan kasasi No. 052/KAS/1998/PTUN-JKT. yang dibuat oleh Panitera Muda Perkara Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, permohonan mana kemudian disusul dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut pada tanggal 10 Agustus 1998.

Permohonan Kasasi mana oleh Mahkamah Agung telah diputus dengan pertimbangan-pertimbangan yang pada intinya antara lain:

Menimbang, bahwa dalam perkara ini ternyata bahwa Pemohon Kasasi II tidak mengajukan memori/risalah kasasi dimana memuat alasan-alasan dari permohonannya sebagaimana diharuskan oleh Pasal 47 ayat (1) Undang-undang No. 14 Tahun 1985, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 20 Agustus 1998 telah diberitahukan tentang memori kasasi dari Tergugat I/Pembanding I diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut pada tanggal 31 Agustus 1998;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan oleh Undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa keberatan-keberatan yang diajukan Pemohon Kasasi I dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah bahwa *judex facti* telah salah dalam menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku karena dalam pertimbangan hukumnya seolah-olah Pemohon Kasasi I telah lalai sehingga kelalaian dimaksud merupakan tindakan yang sewenang-wenang sesuai Pasal 53 ayat (2) c UU No. 5 Tahun 1986, bahwa untuk menerbitkan sertipikat atas permohonan Termohon Kasasi belum dapat dilaksanakan karena sesuai dengan tata cara yang berlaku yaitu Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6 Tahun 1972, sertipikat dimaksud baru dapat diterbitkan setelah adanya Surat Keputusan Pemberian Hak atas tanah oleh Pemohon Kasasi II yang sampai kini belum terwujud, proses permohonan hak Termohon

Kasasi *a quo* seluruh rangkaian prosesnya telah dilaksanakan oleh Pemohon Kasasi I sesuai kewenangannya yakni diteruskan kepada Pemohon Kasasi II;

Mengenai keberatan dari Pemohon Kasasi I pertimbangan Mahkamah Agung menilai bahwa keberatan ini tidak dapat dibenarkan, karena putusan *Judex Facti* sudah tepat, yaitu tidak salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku, lagi pula mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan pada tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan apa yang dipertimbangkan di atas, lagi pula dari sebab tidak ternyata bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dalam perkara ini bertentangan dengan hukum dan atau Undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I harus ditolak.

F. AKTA PEMINDAHAN DAN PENYERAHAN HAK SEBAGAI DASAR KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH

1. Alat-alat Bukti Kepemilikan Tanah Dalam Proses Pendaftaran Hak Atas Tanah

Berdasarkan pada Ketentuan Pasal 24 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Penjelasannya jo. Pasal 103 ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 (PMNA No. 3 Tahun 1997), bahwa untuk keperluan pendaftaran hak-hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat

bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau keterangan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Adjudikasi pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam Pendaftaran Tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.

Alat-alat bukti yang dimaksudkan dapat berupa:

- a. Grosse akta hak *eigendom* yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonnantie* (S.1834-27), yang telah dibubuhi catatan bahwa hak *eigendom* yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik; atau
- b. Grosse akta hak *eigendom* yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonnantie* (S.1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan; atau
- c. Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan; atau
- d. Sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959; atau
- e. Surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak diwajibkan untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya; atau
- f. Petuk pajak Bumi/*Landrente*, girik, pipil, kekitir dan *Verponding* Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961; atau

- g. Akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini dengan disertai atas hak yang dialihkan; atau
- h. Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh Notaris, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai atas hak yang dialihkan; atau
- i. Akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 dengan disertai atas hak yang diwakafkan; atau
- j. Risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai atas hak yang dialihkan; atau
- k. Surat penunjukan atau pembelian kavling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah; atau
- l. Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dengan disertai atas hak yang dialihkan; atau
- m. Lain-lain bentuk alat pembuktian yang tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, VI dan VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.

2. Dokumen-dokumen Lain Yang Diperlukan Untuk Melakukan Permohonan Hak Atas Tanah

Ketentuan Pasal 103 ayat (2) dan ayat (3) PMNA No.3 Tahun 1997 mensyaratkan sebagai berikut, untuk pemindahan hak atas tanah yang sudah bersertipikat terdiri dari:

- a. surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya;
- b. surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hak;
- c. akta tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan yang dibuat oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah tanahnya meliputi letak tanah yang bersangkutan;
- d. bukti identitas pihak yang mengalihkan hak;
- e. bukti identitas penerima hak;
- f. sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dialihkan
- g. izin pemindahan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (2)
- h. bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 dalam hal bea tersebut terutang;
- i. bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang;

Dalam hal pemindahan hak atas tanah yang belum terdaftar, dokumen yang diperlukan adalah:

- a. surat permohonan hak atas tanah yang dialihkan yang ditandatangani oleh pihak yang mengalihkan hak;
- b. surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya;
- c. surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran hak bukan penerima hak;
- d. akta PPAT tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan;
- e. bukti identitas pihak yang mengalihkan hak;
- f. bukti identitas penerima hak;
- g. surat-surat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76;
- h. izin pemindahan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (2);
- i. bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 dalam hal bea tersebut terutang;
- j. bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang;

Meskipun suatu Akta Otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna namun kebutuhan akan dokumen-dokumen tersebut di atas merupakan

suatu keharusan yang disyaratkan dalam permohonan hak atas tanah karena dokumen-dokumen tersebut merupakan bukti kepemilikan hak.

Bukti kepemilikan hak mana merupakan bukti atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya UUPA dan seterusnya apabila hak tersebut kemudian beralih secara berturut-turut sampai ke tangan pemegang hak pada waktu dilakukannya pembukuan hak atas tanah tersebut⁴³.

Akta pemindahan dan penyerahan hak yang termaksud di dalam bukti T1-4 (Risalah Pemeriksaan Tanah) adalah merupakan alat bukti kepemilikan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 103 ayat 2 huruf c, yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.

G. PERTIMBANGAN HUKUM DAN PUTUSAN KASASI MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA

Pertimbangan hukum dan Putusan Kasasi Mahkamah Agung yang menguatkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta sudah benar. Bahwa dalam proses persidangan terbukti telah terjadi kelalaian yang dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta dengan tidak menerbitkan Surat Keterangan Pemberian Hak (SKPH) untuk tanah yang dimohonkan oleh Suherman Handojo. Kelalaian tersebut kemudian mengakibatkan kerugian bagi Suherman Handojo selaku pemohon hak.

Kelalaian adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang dapat mengakibatkan kerugian materiil bagi pihak yang dirugikan. Putusan Kasasi

⁴³ Indonesia (3) *Penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Pasal 24 ayat (1)

Mahkamah Agung yang menguatkan Putusan-putusan dari Pengadilan Tata Usaha Negara maupun Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara dapat dijadikan sebagai alat bukti bagi pihak yang dirugikan untuk menuntut dengan gugatan ganti rugi atas kerugian materiil yang dialaminya dikarenakan kelalaian tersebut secara perdata di Pengadilan Negeri.



BAB III

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan analisis pada kedua pokok permasalahan di atas maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Adanya beberapa dokumen lain yang diperlukan sebagai persyaratan untuk melakukan permohonan hak di Kantor Pertanahan, namun diperlukannya dokumen-dokumen tersebut bukan dikarenakan tidak sempurnanya kekuatan pembuktian dari suatu akta otentik melainkan sebagai bukti kepemilikan akan suatu hak atas tanah. Bukti kepemilikan mana merupakan bukti atas nama dari si pemegang hak/pemilik tanah tersebut.

Bukti kepemilikan itu berupa riwayat kepemilikan tanah sejak dari kepemilikan tangan pertama yang dapat dibuktikan dengan petuk pajak Bumi sebelum berlakunya PP No. 10 Tahun 1961 hingga sekarang sesuai dengan ketentuan Perundang-undangan yang berlaku.

Adapun guna pendaftaran kepemilikan hak atas tanah, antara lain agar hak atas tanahnya terdaftar dalam Buku Tanah di Kantor Pertanahan. Teraftarnya hak atas tanah di Kantor Pertanahan memudahkan pihak-pihak termasuk Pemerintah untuk memperoleh informasi dan data yang diperlukan atas tanah tersebut. Berkaitan dengan masalah penundaan yang dilakukan oleh Pihak BPN dalam hal permohonan hak atas tanah yang diajukan oleh Suherman Handoyo, pihak BPN menyatakan bahwa masih ada kekurangan dalam dokumen yang dijadikan persyaratan untuk permohonan haknya, yaitu riwayat tanah. Penundaan yang mereka lakukan tidak lain merupakan kewajiban yang harus mereka laksanakan tanpa terkecuali terhadap siapapun juga apabila dalam berkas permohonan yang diajukan masih terdapat kekurangan berupa syarat yang perlu untuk dipenuhi terlebih dulu, gunanya adalah untuk menjamin kepastian hukum atas kepemilikan tanah serta memberikan perlindungan hukum pada si pemegang hak itu sendiri dalam hal ini Suherman Handoyo.

2. Akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, hal tersebut merupakan suatu fakta yang tak terbantahkan, selama bentuknya sesuai dengan Undang-undang serta dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk membuatnya, di dalam wilayah tempatnya bekerja.
3. Pertimbangan Hukum serta Putusan Kasasi Mahkamah Agung yang menguatkan putusan dari pengadilan-pengadilan sebelumnya sudah benar, dengan demikian dapat dikatakan bahwa Suherman Handoyo telah memperoleh keadilan yang seharusnya. Fungsi Hukum Tata Usaha Negara

yang bertugas mengawasi perbuatan pejabat eksekutif dalam suatu negara sudah berjalan sebagaimana mestinya.

B. SARAN

Dari kesimpulan penulisan tesis ini penulis mempunyai beberapa saran:

1. Perlunya sosialisasi baik dari Badan Pertanahan Nasional tentang persyaratan-persyaratan yang diperlukan tentang pendaftaran tanah, selain itu Badan Pertanahan Nasional juga diharapkan agar dapat lebih aktif dalam melakukan pemeriksaan atas kelengkapan setiap permohonan hak. Kejadian yang menimpa Suherman Handoyo yaitu berupa penundaan atas proses permohonan haknya merupakan kejadian yang seharusnya dapat dihindari apabila semenjak pertama kali dimasukkannya berkas-berkas tersebut sebagai dokumen pendukung atas permohonan haknya pihak Badan Pertanahan Nasional meneliti dengan seksama setiap berkas tersebut sehingga tidak perlu menunda berjalannya proses permohonan hak, karena dokumen yang diminta oleh pihak Badan Pertanahan Nasional adalah Riwayat Tanah yang sebenarnya sudah ada dalam berkas yang dimasukkan oleh Suherman Handoyo berupa, Risalah Pemeriksaan Tanah. Setiap unsur yang terlibat disini harus bersikap profesional, tidak boleh menempatkan kepentingan pribadi di atas kepentingan publik atau bahkan Pemerintah yang dalam hal ini adalah Badan Pertanahan itu sendiri, karena tujuan utama dari pendaftaran tanah adalah Tertib Administrasi Pertanahan.

2. Kesempurnaan kekuatan pembuktian suatu akta otentik tidak merubah keperluan dasar yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional dalam hal melakukan suatu permohonan hak atas tanah.

Kinerja notaris selaku pejabat yang berwenang untuk membuat akta yang berkaitan dengan tanah diharapkan agar dapat lebih ditingkatkan guna mempermudah kelangsungan proses yang akan dilalui di Badan Pertanahan Nasional serta menjamin kepastian hukum atas Akta yang dibuatnya.



DAFTAR PUSTAKA

I. BUKU

- Afandi, Ali, *Hukum Waris, Hukum Keluarga, dan Hukum Pembuktian Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Bina Aksara, 1986.
- Andasasmita, komar, *Notaris I Peraturan Jabatan, Kode Etik dan Asosiasi Notaris/Notariat*, Bandung: Ikatan Notaris Indonesia Daerah Jawa Barat, 1990.
- Andasasmita, Komar, *Notaris II, Contoh akta Otentik dan Penjelasan*, Bandung: Ikatan Notaris Indonesia Jawa Barat, 1991.
- Badan Pertanahan Nasional, *Dasawarsa Bhumi Bhakti Adhiguna*, 1998.
- Dale, Peter F. and John D. McLaughlin, *Land Information Management: An Introduction With Special References to Cadastral Problems in Third World Countries*, Oxford University Press, New York, 1988.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksanaannya*, Jilid 1, ed. Rev., Cet. 10. Jakarta: Djambatan 2005.
- Harsono, Boedi, *Kelemahan Pendaftaran Tanah Dengan Sistem Publikasi Negatif PSHA*, Fakultas Hukum Universitas Trisakti, 2002.
- Hennssen, J.L.G. and Ian P Williamson, *Land Registration, Cadastre and Its Interactions - A World Perspective*, Proceeding of FIG XIX Congress, Helsinki, Finland, 1990.
- Hutagalung, Arie S., *Penerapan Lembaga 'Rechtsverwerking' Untuk Mengatasi Kelemahan Sistem Publikasi Negatif Dalam Pendaftaran Tanah*, Jakarta, April 2000.
- Hutagalung, Arie S., *Komentar Terhadap Rancangan Perubahan PP. No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, 2002.
- Hutagalung, Arie S., *Tebaran Pemikiran Seputar Permasalahan Hukum Tanah*, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Cetakan Pertama, Jakarta, Agustus 2005.
- Kie, Tan thong, *Studi Notariat Serba-serbi Praktek Notaris*, buku I, Jakarta: PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, 2000.

- Kie, Tan Thong, *Studi Notariat Serba Serbi Prkatek Notaris*, buku II, Jakarta: PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, 2000.
- Mamudji, Sri Et al., *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Mamudji, Sri dan Hang Rahardjo. *Teknik Menyusun Karya Tulis Ilmiah*. Pra Cetak. Jakarta, 2006.
- Prodjohamidjojo, Martiman, *Sistem Pembuktian dan Alat-Alat Bukti*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1983.
- Prodjohamidjojo, Maritam. *Hukum Acara Pengadilan Tata Usaha Negara dan UU PTUN 2004*, Cetakan Pertama, Bogor: PT. Ghalia Indonesia, November 2005.
- Samudera, teguh, *Hukum Pembuktian dalam Acara Perdata*, Bandung: Alumni, 1992.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Cet. 3. Jakarta: UI Press, 1986.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, *Perelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1995.
- Soeprapto, R. *Undang-undang Pokok Agraria – dalam praktek*. Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia (UI-Press), 1986.
- Subekti. *Pokok-pokok Hukum Perdata*. Cet. 27. Jakarta: PT. Intermasa, 1995.
- Sumardjono, Maria S.W. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi & Implementasi*. Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2001.
- Tobing, G.H.S lumban, *Peraturan Jabtan Notaris*, Jakarta: Erlangga, 1996.
- Universitas Indonesia, *Pedoman Penulisan Tesis Program Kenotariatan*, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2002.

II. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Indonesia, *Undang-Undang Dasar 1945*.

_____. *Undang-Undang Pokok Agraria*. UU No. 5 Tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960.

_____. *Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris*. UU No. 30 Tahun 2004, LN No. 117 Tahun 2004, TLN No. 4432.

_____. *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 10 Tahun 1961, LN No. 28 Tahun 1961, TLN No. 2171.

_____. *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696.

_____. *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.*



PUTUSAN

Nomor : 036/G.TUN/1997/PTUN.JKT

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, yang memeriksa serta mengadili sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama telah memutuskan dengan pertimbangan-pertimbangan seperti tersebut di bawah ini, dalam perkara antara :

SUHERMAN HANDOYO, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Swasta, Alamat Jalan Kopi Nomor 33-35 Jakarta, dalam hal ini memberi kuasa berdasarkan Surat Kuasa tanggal 4 Maret 1997 kepada M. SENDJA PADANG, SH., dari Kantor Pengacara dan Penasehat Hukum M. SENDJA PADANG, SH & REKAN, Jalan Hang Lekir IV No. 10 Kebjor. an Baru Jakarta; selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT;

MELAWAN :


1. KEPALA KANTOR PERTANAHAN JAKARTA BARAT, Berkedudukan di Jalan Letjen S. Parman Jakarta Barat; selanjutnya disebut TERGUGAT I;
2. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL DKI JAKARTA, berkedudukan di Jalan Taman Jatibaru No. 1 Jakarta Pusat; selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II;

Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut;
Telah membaca berkas perkara;
Telah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat telah menggugat tergugat dengan surat gugatan tanggal 10 Maret 1997, yang diterima dan terdaftar didalam register kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara pada tanggal 10 Maret 1997 No.036/G.TUN/ 1997/P.TUN.JKT dan telah diperbaiki tanggal 7 Mei 1997 yang berbunyi sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 18 Februari 1989 Penggugat telah mengajukan permohonan hak Guna Bangunan atas tanah seluas 175 m² yang terletak di Jalan Kopi No. 33-35 Kelurahan Roa Malaka Kecamatan Tambora, Jakarta Barat;
2. Bahwa permohonan hak atas tanah tersebut di atas diajukan Penggugat kepada Tergugat I telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan untuk keperluan itu, yang terdiri dari surat-surat sebagai berikut :

- Asli permohonan HGB atas nama Suherman Handoyo;
- Asli Risalah pemeriksaan tanah tanggal 17 Maret 1989 No. 230;
- Asli ikhtisar permohonan HGB tanggal 17 April 1989 No. 102/Red/HGB/ B/1989;
- Asli SKPT tanggal 13 Maret 1989 No. 290/JB/1989;
- *Fotocopy* akte pemindahan hak dan penyerahan hak tanggal 27 Februari 1987 No. 50 dan akte pembetulan tanggal 9 Maret 1987 No. 13 Notaris Raden Santoso;
- Rekomendasi Lurah Roa Malaka tanggal 20 Januari 1988 No. 35/1.711.4 diketahui Camat No. 03/1.711.4.1988;
- *Fotocopy* *Advis* *Planing* tanggal 2 Desember 1988 No. 1930/GSB/ JB/XI/1988/T.
- *Fotocopy* gambar situasi tanggal 6 Februari 1989 Nomor 4/395/1989.
- *Fotocopy* PBB Tahun 1987 No. seri 198691;
- Surat pernyataan permohonan tanggal 5 Januari 1989;
- Surat pernyataan Pengakuan masing-masing tanggal 11 Maret 1989;
- *Fotocopy* sertifikat B. 1257/Malaka;
- *Fotocopy* KTP pemohon; *Fotocopy* WNI; 

Sebagaimana tersirat dan tersurat dalam surat Tergugat I yang ditujukan kepada Penggugat II, *in casu* surat No. 1.7112/174/03/HGB/89 tanggal 17 April 1989;

3. Bahwa atas permohonan tersebut di atas, kemudian oleh Tergugat I diteruskan kepada Tergugat II untuk mendapatkan rekomendasi SKPH (Surat Keputusan Pemberian Hak), sesuai dengan surat Tergugat I No. 1.7112/174/63/HGB/89 tanggal 17 April 1989. Akan tetapi Tergugat II sampai saat sekarang belum juga menerbitkan SKPH tersebut tanpa alasan yang jelas;
4. Bahwa pada tanggal 2 Oktober 1996, Penggugat melalui kuasa hukumnya telah mohon kepada Tergugat I untuk segera merealisasikan permohonan hak atas tanah tersebut di atas;

Dan juga mohon jika tidak terealisirnya permohonan Penggugat tersebut disebabkan oleh adanya syarat-syarat lain yang belum dipenuhi Penggugat, agar Tergugat I memberitahukannya kepada Penggugat Surat Permohonan Penggugat melalui kuasa hukumnya tersebut, ditembuskan juga kepada Tergugat II, *Vide* Agenda Tergugat II No. 1.711.2/3210/31/96;

Akan tetapi baik Tergugat I maupun Tergugat II tidak pernah mau menanggapi, Surat permohonan Penggugat tersebut No. 126/EH/P/X/

1996 tanggal 2 Oktober 1996 yang diterima oleh Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 8 Oktober 1996;
(*Vide* : Bukti P-1 dan P-IA);

5. Bahwa meskipun telah melewati tenggang waktu 4 bulan, terhitung sejak tanggal 8 Oktober 1996 ternyata Tergugat I dan Tergugat II tetap saja tidak menanggapi Surat Permohonan Penggugat yang diajukan melalui kuasa hukumnya tersebut di atas; (*in casu Vide* Bukti P-1 dan P-IA);
6. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 3 ayat (3) Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ditentukan sebagai berikut "Dalam hal peraturan perundang-undangan yang bersangkutan tidak menentukan jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) maka setelah lewat jangka waktu empat bulan sejak diterimanya permohonan, badan atau pejabat Tata Usaha Negara yang bersangkutan dianggap telah mengeluarkan keputusan penolakan;
(*Vide* : Pasal 3 ayat (3) UU No. 5/1986);
7. Bahwa dari ketentuan Pasal 3 ayat (3) UU No. 5/1986 tersebut di atas, dihubungkan dengan Permohonan Penggugat, nyata sudah Tergugat I dan Tergugat II telah mengeluarkan penolakan atas Permohonan hak yang diajukan Penggugat. Padahal jelas sebagaimana diuraikan di atas syarat-syarat untuk keperluan permohonan hak atas tanah tersebut telah dipenuhi oleh penggugat; (*Vide* bukti P-2);
8. Bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang sama sekali tidak menanggapi permohonan Penggugat, adalah perbuatan sewenang-wenang yang berakibat hak atas tanah milik Penggugat tidak menentu sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum;
9. Bahwa atas uraian di atas jelas keputusan Penolakan yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II atas permohonan hak (HGB) atas tanah seluas 127 m² yang terletak di Jalan Kopi No.33-35 Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat adalah bertentangan dengan hukum dan azas pemerintahan yang baik;
10. Bahwa surat permohonan Penggugat yang menyusul surat permohonan tanggal 18 Februari 1989 tertanggal 2 Oktober 1996 diterima oleh Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 8 Oktober 1996, sehingga gugatan Penggugat ini masih dalam tenggang waktu sebagaimana dimaksud oleh Pasal 3 ayat (3) UU No. 5 Tahun 1986;
11. Bahwa berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan di atas Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara di Jakarta berkenan memutus :
 1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;

2. Menyatakan batal atau tidak sah penolakan secara diam-diam yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II (fiktif negative);
3. Menghukum Tergugat II untuk menerbitkan rekomendasi SKPH (Surat Keputusan Pemberian Hak) atas permohonan hak guna bangunan yang diajukan Penggugat atas tanah seluas 127 m² yang terletak di Jalan Kopi No. 33-35 Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora Jakarta Barat;
4. Menghukum Tergugat I untuk menerbitkan Sertifikat HGB atas tanah seluas 127 m² yang terletak di Jalan Kopi No. 33-35 Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat yang permohonannya diajukan oleh Penggugat *in casu* Permohonan hak guna bangunan tanggal 18 Februari 1989;
5. Membebaskan biaya perkara kepada Tergugat I dan tergugat II;

Menimbang, bahwa di persidangan, Penggugat hadir kuasanya M. SENDJA PADANG, SH., berdasarkan Surat Kuasa tanggal 4 Maret 1997, sedangkan Tergugat I juga hadir kuasanya DARMAGALIH W., SH., berdasarkan Surat Kuasanya tanggal 24 April 1997 No. 714/03/IV/HAT/1.711.5/1997 dan Tergugat II juga hadir kuasanya BACHTIAR N., SH., berdasarkan Surat Kuasanya tanggal 26 Mei 1997 No. 073.534/487/31-03/PMP/97;

Menimbang, bahwa Tergugat atas gugatan Penggugat tersebut telah mengajukan jawaban dalam Surat Jawaban (Tergugat I) tertanggal 26 Mei 1997 yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

Gugatan salah sasaran :

1. Bahwa gugatan Penggugat pada hakekatnya salah sasaran apabila menggugat Tergugat I *in casu* Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Barat;
2. Bahwa sebagaimana pernyataan Penggugat di dalam surat gugatannya, berdasarkan surat tanggal 17 April 1989 No. 1.7112/174/03/HGB/89 (*Vide* hal 2 alinea terakhir) Tergugat I telah mengusulkan permohonan HGB atas nama Penggugat kepada Tergugat II;
3. Dengan demikian tidak ada kewajiban Tergugat II untuk menjawab surat penggugat *a quo in casu* tanggal 2 Oktober 1996 No. 126/EH/P/X/1996, oleh karena Penggugat sebenarnya telah mengetahui bahwa permohonan HGB dimaksud telah diteruskan oleh Tergugat I kepada Tergugat II;
4. Bahwa oleh karenanya apabila Penggugat kemudian menggugat Tergugat I dan dalil seolah-olah Tergugat I telah menolak Permohonan HGB nya secara diam-diam (fiktif negative) adalah suatu hal yang keliru dan salah sasaran apabila menggugat Tergugat I untuk itu gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijkverklaard*);

Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa hal-hal yang telah dipaparkan di dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan yang utuh dan tak terpisahkan dengan pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat kecuali ada hal-hal yang diakuinya secara tegas;
3. Bahwa perlu kami sampaikan kepada Majelis Hakim, pada hakekatnya Tergugat I tidak menolak secara diam-diam (fiktif negative) terhadap permohonan HGB yang diajukan oleh Penggugat sebagaimana yang didalilkannya;
4. Bahwa permohonan HGB yang diajukan oleh Penggugat melalui Tergugat I, telah kami usulkan kepada Tergugat II berdasarkan surat tanggal 17 April 1989 No. 1.7112/174/03/HGB/89 sebagaimana disampaikan oleh Penggugat di dalam surat gugatannya *a quo* (*Vide* hal 2 alinea terakhir);
5. Bahwa permasalahannya, kenapa permohonan Penggugat sampai kini belum selesai, ternyata Tergugat II telah menyurati Tergugat I melalui suratnya tanggal 6 September 1989 No. 1.7112/2735/09-03/HGB/89 yang tembusannya juga disampaikan kepada Penggugat, surat Tergugat II *a quo* pada hakekatnya berisi mengenai persyaratan yang harus dilengkapi oleh Penggugat berkenaan dengan permohonan HGB dimaksud;
6. Bahwa oleh karena Penggugat juga menerima tembusan surat Tergugat II sebagaimana tersebut di atas, maka seharusnya Penggugat melengkapi persyaratan yang diminta oleh Tergugat II *a quo* dan bukan mengajukan gugatan dengan menyatakan seolah-olah permohonannya HGB-nya dimaksud telah ditolak oleh Tergugat I dan II secara diam-diam;
7. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah dipaparkan tersebut di atas mohon kepada Majelis Hakim memutus perkara ini sebagai berikut :
 - a) menerima eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I;
 - b) Menolak seluruh gugatan Penggugat;
 - c) Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa Tergugat II juga telah mengajukan jawabannya atas gugatan Penggugat tersebut, dalam surat jawaban tertanggal 18 Juni 1997 yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Gugatan Penggugat keliru

Bahwa gugatan penggugat terhadap Tergugat II merupakan gugatan yang keliru dan tidak berdasar sama sekali. Permohonan sertifikasi atas nama Penggugat yang telah diusulkan Tergugat I kepada Tergugat II setelah diteliti ternyata terdapat kekurangan data di syaratkan untuk proses kekurangan data berupa riwayat/asal perolehan tanahnya, sehingga untuk dapat diproses lebih

lanjut maka kelengkapan mengenai persyaratan dimaksud harus terlebih dahulu dilengkapi;

Bahwa tidak dilengkapi permohonan hak atas nama penggugat tersebut telah ditanggapi oleh Tergugat II sebagaimana suratnya tanggal 6 September 1989 No. 1.772/2735/09-03/HGB/89 jo. Surat tanggal 10 Oktober 1990 No. 1.7112/1773/31-03/B/1990 ditujukan kepada Tergugat I yang tembusannya disampaikan kepada Penggugat, oleh karenanya Penggugat sebenarnya telah mengetahui masih adanya persyaratan yang harus dilengkapi/dipenuhi terhadap sebidang tanah yang dimohonkan Penggugat tersebut. Dengan demikian Penggugat telah keliru menggugat Tergugat II sebagai pihak dalam perkara ini, oleh karenanya maka gugatan Penggugat harus ditolak dan dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan tergugat II dalam eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat II menolak dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat, kecuali bilamana ada hal-hal yang diakui secara tegas;
3. Bahwa Tergugat II menolak tegas dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat II belum menerbitkan SKPH tanpa alasan yang jelas (halaman 3 angka 3);

Bahwa belum diterbitkannya Surat Keputusan Pemberian Haknya (SKPH) atas tanah yang dimohonkan Penggugat disebabkan data/berkas permohonan tersebut belum lengkap, sehingga prosesnya untuk sementara ditunda sampai data dilengkapi. Belum lengkapnya data/berkas permohonan hak atas nama Penggugat dimaksud telah Tergugat II sampaikan/beritahukan kepada Tergugat I dengan surat tanggal 6 September 1989 No. 1.7112/2735/09-03/HGB/89 jo. Surat tanggal 10 Oktober 1990 No. 1.7112/1773/31-03/B/1990 dan tembusannya disampaikan kepada Penggugat;

Dengan demikian Penggugat sendiri sejak semula telah mengetahui bahwa data mengenai riwayat/asal-usul perolehan tanah yang dimohonkan haknya belum lengkap, seharusnya Penggugat melengkapi/mengirimkan data dimaksud kepada Tergugat II sehingga permohonan hak tersebut dapat dilanjutkan pemerosesan penerbitan SKPH-nya;

4. Tergugat II menolak tegas dalil yang dikemukakan Penggugat sebagaimana gugatannya pada halaman 3 angka 4, 5, 6;

Bahwa sebagaimana telah Tergugat II uraikan pada angka 3 di atas, tidak lengkapnya data/berkas permohonan atas nama Penggugat telah Tergugat II beritahukan kepada Penggugat, akan tetapi Penggugat mengambil sikap berpura-pura/seolah-olah tidak mengetahui adanya kekurangan data berupa riwayat/asal-usul perolehan tanah yang dimohonkan tersebut dan

bahkan sebaliknya Penggugat mencoba mengalihkan hal tersebut dengan cara mengirimkan surat kepada Tergugat II tertanggal 2 Oktober 1996 No. 126/EH/P/X/96 tampak seolah-olah Tergugat II lah yang tidak mau memproses/menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Haknya;

5. Tergugat II menolak dalil-dalil Penggugat sebagaimana yang dikemukakan dalam gugatannya halaman 4 angka 7, 8, 9, 10;

Penggugat harus memenuhi bahwa dilakukannya penundaan sementara terhadap permohonan hak yang diajukan Penggugat disebabkan belum lengkapnya berkas permohonan dimaksud sebagaimana diisyaratkan untuk itu dan permohonan Penggugat akan diproses oleh Tergugat II bilamana Riwayat/asal-usul perolehan tanah Penggugat tersebut telah dilengkapi;

Penggugatpun perlu mengetahui, bahwa penundaan sementara proses suatu permohonan hak yang disebabkan belum dilengkapinya syarat-syarat atau karena adanya kekurangan data yang diisyaratkan atas tanah yang dimohonkan, maka hal tersebut tidak dapat dikategorikan sebagai penolakan;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim agar memutus perkara ini dengan putusan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Menerima Eksepsi Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa Penggugat atas jawaban Tergugat I dan Tergugat II tersebut, telah mengajukan repliknya tertanggal 25 Juni 1997 (lihat berita acara yang bersangkutan), yang untuk mempersingkat waktu tidak akan dimasukkan dalam uraian putusan ini akan tetapi tetap dianggap merupakan bagian dari putusan ini;

Menimbang, bahwa atas replik Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II juga telah mengajukan dupliknya masing-masing tertanggal 10 Juli 1997 yang dengan alasan-alasan tersebut di atas, juga tidak akan dicantumkan disini;

Menimbang, bahwa pihak Penggugat telah mengajukan alat-alat bukti berupa surat-surat yang telah diberi meterai cukup, sesuai dengan aslinya sebagai berikut :

1. *Fotocopy* Surat dari Kuasa Hukum Suherman Handoyo. No. 126/EH/P/X/96 tanggal 2 Oktober 1996, perihal Permohonan HGB atas tanah yang terletak di Jl. Kopi No. 33-35 RT.007/03 Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora Wilayah Jakarta Barat seluas 127 m² a/n

08/5/00
29/8

Suherman Handoyo., ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Barat... (bukti P-1);

2. *Fotocopy* tembusan surat (bukti PI) ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta ... (bukti P-1A);

3. *Fotocopy* tembusan surat dari Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Barat tanggal 17 April 1989 No.1.711.2/174/03/HGB/89 perihal Permohonan HGB atas tanah terletak di Jl. Kopi No. 33-35 RT.007/03 Kelurahan Roa Malaka, luas 323 m² a/n Suherman Handoyo., ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta ... (bukti P-2);

4. *Fotocopy* Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1257 atas tanah seluas 196 m² yang telah diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Barat (dulu Kantor Agraria Jakarta Barat) ... (bukti P-3);

5. *Fotocopy* Akta Jual Beli No. 09/JB/1987 dibuat oleh Notaris/PPAT Raden Santoso, SH, di Jakarta tanggal 16 Februari 1987 ... (bukti P-5);

6. *Fotocopy* Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak No. 50 dibuat dihadapan oleh Raden Santoso Notaris di Jakarta tanggal 27 Februari 1987 ... (bukti P-6);

7. *Fotocopy* Surat Pernyataan Suherman Handoyo. tanggal 19 April 1989 kepada Bank Dagang Nasional mengenai Sertifikat HGB atas tanah seluas 323 m² sedang dalam proses penyelesaian di Kantor Pertanahan Jakarta Barat yang diketahui dan disetujui oleh Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Barat u.b. Kepala Seksi Pengurusan Hak-Hak atas tanah H. Labudiala, BA. ... (bukti P-7);

Menimbang, bahwa Tergugat I juga, telah menyerahkan bukti-bukti berupa surat, yang telah diberi bermeterai cukup, sesuai dengan aslinya sebagai berikut :

1. *Fotocopy* Surat keterangan Pendaftaran Tanah tanggal 13 Maret 1989 No. 290/JB/1989... (bukti T1-2);

2. *Fotocopy* Permohonan Hak Guna Bangunan a/n Suherman Handoyo. tanggal 18 Februari 1989... (bukti T1-2);

3. *Fotocopy* ikhtisar tentang Permohonan HGB tanggal 17 April 1989 No. 102/Reg/HGBB/1989... (bukti T1-3);

4. *Fotocopy* Risalah Pemeriksaan Tanah tanggal 17 Maret 1989 No. 230/Rpt/1989... (bukti T1-4);

5. *Fotocopy* Gambar Situasi tanggal 6 Februari 1989 No.4/395/89...(bukti T1-5);

6. *Fotocopy* Surat Lurah Roa Malaka tanggal 20 Januari 1988 No. 35/1.711.4 ... (bukti T1-6);

7. *Fotocopy* Akte Pemindahan dan Penyerahan Hak tanggal 27 Februari 1987 No. 50 Notaris Rd. Santosa ... (bukti T1-7);

8. *Fotocopy* Akte Pembetulan tanggal 9 Maret 1987 No. 13 Notaris Rd. Santosa ... (bukti T1-8);
9. *Fotocopy* Surat Pernyataan tanggal 5 Januari 1989 ...(bukti T1-9);
10. *Fotocopy* Surat Pengantar permohonan HGB a/n Suherman Handojo kepada Kepala Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta tanggal 17 April 1989 No. 1.711.2/174/03/HGB/89 ... (bukti T-10);

Menimbang, bahwa demikian juga Tergugat II telah menyerahkan bukti-bukti berupa surat yang telah diberi materai cukup, sesuai dengan aslinya sebagai berikut :

1. *Fotocopy* Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta tanggal 6 September No. 1.711.2/2735/09-03/HGB/89 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Barat ... (bukti T21);
2. *Fotocopy* Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta tanggal 10 Oktober 1990 No. 1.711.2/1773/31-03/B/1990 yang ditujukan kepada Kantor Pertanahan Jakarta Barat ... (bukti T2-2);

Menimbang, bahwa kedua belah pihak telah menyerahkan kesimpulan-kesimpulannya dalam perkara ini, masing-masing Penggugat tertanggal 2 September 1997, Tergugat I tanggal 2 September 1997, Tergugat II tanggal 2 September 1997;

Menimbang, bahwa akhirnya kedua belah pihak menyatakan bahwa mereka tidak akan mengajukan apa-apa lagi dalam perkara ini, dan selanjutnya mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

- bahwa menurut Tergugat I gugatan Penggugat salah sasaran, karena permohonan hak atas tanahnya oleh Tergugat I telah diteruskan kepada Tergugat II;
- Bahwa menurut Tergugat II gugatan Penggugat keliru, karena atas permohonan haknya tersebut oleh Tergugat II telah ditindak lanjuti dengan memberitahukan kepada Tergugat I via surat, bahwa syarat permohonan hak tersebut tidak lengkap (masih ada persyaratan yang harus di lengkapi);

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut telah di tanggapi Penggugat di dalam Repliknya tanggal 25 Juni 1997;

Menimbang, bahwa atas eksepsi dan tanggapan Penggugat tersebut, Majelis berpendapat sebagai berikut :

- bahwa apa yang dikemukakan oleh Tergugat-tergugat didalam eksepsinya tersebut, menurut hemat Majelis sudah termasuk eksepsi lain-lain yang masuk dalam materi pokok perkaranya, oleh karena itu akan dipertimbangkan bersama-sama dengan pokok perkara;
- Berdasarkan pertimbangan tersebut eksepsi Tergugat-tergugat harus ditolak seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa maksud gugatan Penggugat adalah seperti tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat mengemukakan di dalam surat gugatannya bahwa ia merasa sangat dirugikan kepentingannya dan diperlakukan dengan sewenang-wenang, karena permohonan hak atas tanahnya tidak ditanggapi dan dilayani baik oleh Tergugat I maupun oleh Tergugat II, meskipun permohonan hak tersebut telah diajukan sejak tanggal 18 Februari 1989 dengan dipenuhi syarat-syarat yang diperlukan;

Menimbang, bahwa atas permohonannya tersebut oleh Penggugat telah ditindak lanjuti dengan gugatan tanggal 2 Oktober 1996; Menimbang bahwa atas gugatan penggugat tersebut telah disangkal oleh Tergugat I dan Tergugat II di dalam jawabannya tanggal 26 Mei 1997 dan tanggal 18 Juni 1997;

Menimbang, bahwa setelah Majelis menelaah dengan teliti surat gugatan, jawaban, replik, duplik serta bukti-bukti yang diajukan di depan persidangan, maka masalah yang perlu di pertimbangkan didalam perkara ini adalah :

- apakah merupakan kewajiban, baik bagi Tergugat I untuk menerbitkan sertifikasi atas tanah yang dimohonkan Penggugat maupun bagi Tergugat II untuk menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak atas tanah yang dimohonkan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap permasalahan tersebut Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan yang didukung bukti P-1a dan P-2 yang tidak disangkal oleh Tergugat I, bahwa benar Penggugat telah mengajukan permohonan hak atas tanah, terhadap tanahnya yang terletak di Jl. Kopi No. 33-35 RT. 007/03 Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Wilayah Jakarta Barat seluas 127 m²;

Menimbang, bahwa berdasar fakta yang ada yaitu bukti P-2, permohonan Penggugat tersebut telah ditindak lanjuti oleh Tergugat I dengan melanjutkan permohonannya tersebut, kepada Tergugat II (bukti P-1a, P-2), hanya pemrosesan tersebut tidak berlanjut karena Tergugat II menyatakan bahwa syarat permohonan tersebut tidak lengkap dalam hal ini belum dilengkapi riwayat perolehan tanah (bukti T II-1, TII-2);

Menimbang, bahwa namun di persidangan atas pertanyaan Majelis, baik Tergugat I maupun Tergugat II membenarkan bahwa syarat riwayat perolehan tanah tersebut dapat dilihat atau diperoleh dari "Risalah Pemeriksaan Tanah" dimana sebenarnya Risalah pemeriksaan tanah dimaksud sudah terlampir didalam berkas permohonan Penggugat (bukti TI-4);

Menimbang, bahwa didalam Risalah pemeriksaan tanah disebutkan :

- Bahwa status tanah yang dimohon adalah tanah Negara berkas hak *Eigendom Verponding* No. 6025 sebagian tertulis atas nama Sjie Sian Hoen, karena berkas Hak *Eigendom Verponding* tersebut gugur terkena Keputusan Presiden No. 32 Tahun 1979 (sesuai SK PT Tanggal 13-3-1989 No.290/JB/1989) dengan demikian dapat diberikan suatu hak;
- Bahwa berdasarkan fakta pemindahan hak dan penyerahan hak tanggal 272-1987 No. 50 jo. Akte pembedahan tanggal 9-8-1987 No. 13 dibuat Notaris Rd. Santosa tanah berikut bangunan yang ada di atasnya oleh Edy Handojo. cq. PT. Perusahaan Pembangunan dan Dagang Sumber Indah d/h Swie Nam dijual kepada Suherman Handoto (pemohon);

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut, tidak ada alasan bagi Tergugat II untuk tidak memproses permohonan hak yang diajukan oleh Penggugat, dengan kewajiban segera memproses dengan menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Haknya yang untuk selanjutnya ditindak lanjuti oleh Tergugat I dengan menerbitkan Sertifikasi Hak atas tanahnya;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut di atas telah ternyata bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah lalai didalam melaksanakan tugasnya, dalam hal ini Tergugat tidak memperhatikan kepentingan yang bersangkutan yakni Penggugat, akan tetapi langsung mengeluarkan surat yang meminta kelengkapan syarat untuk permohonan hak yang sebenarnya telah dilampirkan sehingga menurut hemat Majelis, kelalaian Tergugat I dan Tergugat II yang dibebankan kepada Penggugat merupakan tindakan yang sewenang-wenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 (2) c Undang-undang No. 5 Tahun 1986;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Penggugat telah berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya karena itu gugatan Penggugat patut dikabulkan sebagian; Menimbang, bahwa terhadap petitum kedua dari gugatan Penggugat menurut hemat Majelis tidak relevan untuk dipertimbangkan karena Keputusan Tata Usaha Negara dimaksud adalah fiktif Negatif;

Memperhatikan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986;

MENGADILI :

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

- Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
- Mewajibkan Tergugat II untuk menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak atas Permohonan Hak Guna Bangunan yang dimohonkan oleh Penggugat atas tanahnya yang terletak di Jl. Kopi No.33-35 seluas 127 m², Kelurahan Roa Malaka, Kelurahan Tambora, Jakarta Barat sesuai ketentuan hukum yang berlaku;
- Mewajibkan Tergugat I untuk menerbitkan Sertifikasi Hak Guna Bangunan atas tanah Penggugat tersebut yang terletak di Jl. Kopi No.33-35 seluas 127 m², Kelurahan Roa Malaka, Kelurahan Tambora, Jakarta Barat sesuai ketentuan hukum yang berlaku;
- Menolak gugatan Penggugat selebihnya;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini diperhitungkan sebesar Rp. 66.000,- (enam puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat Permusyawaratan Majelis pada hari Selasa tanggal 2 September 1997 dengan MARINA SIDABUTAR, SH., selaku Hakim Ketua, IS SUDARYONO, SH dan Dra. MAWARNI MARIA, SH selaku Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari Selasa tanggal 16 September 1990 sembilan puluh tujuh oleh Majelis Hakim tersebut dalam sidang yang terbuka untuk umum, dengan dihadiri oleh Penggugat dan Tergugat I, dibantu A. HELMI D., SH., Panitera Pengganti.

PUTUSAN

Nomor : 166/B/1997/PT.TUN.JKT.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa dan memutus sengketa Tata Usaha Negara dalam Tingkat Banding, bersidang di Gedung Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tersebut di Jalan Cikini Raya Nomor 117 Jakarta Pusat, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

SUHERMAN HANDOYO, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Swasta, Alamat Jalan Kopi Nomor 33-35 Jakarta, dalam hal ini memberi kuasa berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Oktober 1997 kepada M. SENJA PADANG, SH., dari Kantor Pengacara dan Penasehat Hukum M. SENJA PADANG, SH. & REKAN, Jalan Hang Lekir IV No. 10 Kebajoran Baru Jakarta; selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT/TERBANDING;

MELAWAN :

1. KEPALA KANTOR PERTANAHAN JAKARTA BARAT, berkedudukan di Jalan Letjen S. Parman Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada 1. Drs. H. SUMIRAT 2. DAMARGALIH WIDIHASTHA, SH. 3. SUBIANTO, SH. Semuanya adalah Pegawai Kantor Pertanahan Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 September 1997 No. 1670/03/IV/HAT/1.711.5/1997; selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT I/PEMBANDING I;
2. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL DKI JAKARTA, berkedudukan di Jalan Taman Jatibaru Nomor 1 Jakarta Pusat; selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II/PEMBANDING II;

Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tersebut telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tertanggal 12 Januari 1998 Nomor : 166/B/1997/PT.TUN.JKT. tentang Penunjukan Susunan Majelis Hakim;
2. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tertanggal 16 September 1997 Nomor : 036/G.TUN/1997/PTUN-JKT.;
3. Permohonan Pemeriksaan Banding dari Kuasa Tergugat I/Pembanding I, tertanggal 25 September 1997;

4. Akta Permohonan Banding dari Kuasa Tergugat I/Pembanding I tertanggal 25 September 1997 Nomor : 088/BD/1997/PTUN.JKT.;
5. Surat Pemberitahuan Pernyataan Banding kepada Penggugat/Terbanding dan Tergugat II/Pembanding II masing-masing pada tanggal 13 Oktober 1997;
6. Kontra Memori Banding dari Penggugat/Terbanding tertanggal 13 November 1997;
7. Surat Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Banding kepada Tergugat I/Pembanding I dan Tergugat II/Pembanding II, masing-masing pada tanggal 17 November 1997;
8. Keterangan Tidak/Belum mengajukan Memori Banding yang dibuat oleh Panitia Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tertanggal 29 Desember 1997 Nomor : 088/BD/1997/PTUN.JKT.;
9. Surat Pemberitahuan untuk melihat berkas perkara kepada Penggugat/Terbanding, Tergugat I/Pembanding I dan Tergugat II/Pembanding II masing-masing pada tanggal 19 November 1997;
10. Telah membaca berkas perkara dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Memperhatikan dan menerima keadaan-keadaan mengenai duduknya perkara ini seperti tertera dalam putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tertanggal 16 September 1997 Nomor : 036/G.TUN/1997/PTUN-JKT. Dalam perkara antara pihak-pihak tersebut yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II seluruhnya; -

Dalam Pokok Perkara :

- Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian; Mewajibkan Tergugat II untuk menerbitkan Surat Keputusan pemberian hak atas permohonan Hak Guna Bangunan yang dimohonkan oleh Penggugat atas tanahnya yang terletak di Jl. Kopi No. 33-35 seluas 127 m², Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat sesuai ketentuan hukum yang berlaku;
- Mewajibkan Tergugat I untuk menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas tanah Penggugat tersebut yang terletak di Jl. Kopi No. 33-35 seluas 127 m², Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora Jakarta Barat sesuai ketentuan hukum yang berlaku;
- Menolak gugatan Penggugat selebihnya;

- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini diperhitungkan sebesar Rp.66.000,- (enam puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa Tergugat I/Pembanding I telah mengajukan permohonan banding dengan akta banding tertanggal 25 september 1997 ke Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta, permohonan banding mana telah diberitahukan kepada pihak Lawan masing-masing pada tanggal 13 Oktober 1997;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat I/Pembanding I sampai putusan ini diucapkan tidak mengajukan Memori Banding;

Menimbang, bahwa Penggugat/Terbanding mengajukan kontra memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 13 November 1997 dan dikirim kepada pihak lawan masing-masing pada tanggal 17 November 1997;

Menimbang, bahwa kepada para pihak telah diberi kesempatan untuk melihat/membaca berkas perkara sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta masing-masing pada tanggal 19 November 1997;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa Tergugat I/Pembanding I mengajukan banding dalam tenggang waktu dan dengan cara-cara yang ditentukan oleh Undang-undang maka permohonan banding tersebut dapat diterima;

Menimbang, bahwa Tergugat I/Pembanding I sampai putusan ini diucapkan tidak mengajukan memori banding dan Penggugat/Terbanding mengajukan kontra memori banding, namun kontra memori banding tersebut tidak terdapat hal-hal baru yang dapat dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta meneliti dan mempelajari dengan seksama berkas perkara serta pertimbangan-pertimbangan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 16 September 1997 Nomor : 036/G.TUN/1997/PTUN-JKT. berpendapat bahwa putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut sudah tepat dan benar dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta mengambil alih pertimbangan tersebut menjadi pertimbangan sendiri dalam perkara banding ini, oleh karena itu putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut dapat dikuatkan tanpa adanya penambahan;

Menimbang, bahwa karena Tergugat I/Pembanding I dan Tergugat II/Pembanding II berada dipihak yang dikalahkan maka Tergugat I/Pembanding I dan Tergugat II/Pembanding II dihukum untuk membayar biaya perkara di kedua tingkat peradilan;

Memperbaiki Pasal-pasal dari Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 dan peraturan-peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding Tergugat I/Pembanding I;
- menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tertanggal 16 September 1997 Nomor : 036/G.TUN/1997/PTUN-JKT. yang dimohonkan banding;
- Menghukum Tergugat I/Pembanding I dan Tergugat II/Pembanding II untuk membayar biaya perkara untuk kedua tingkat peradilan dan untuk tingkat banding sebesar Rp. 70.000,- (Tujuh puluh ribu rupiah);

Demikianlah perkara ini diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta pada hari KAMIS, tanggal 30 April 1998 oleh kami NY. SEYFULINA FACHRUDIN, SH. Hakim Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta sebagai Ketua Majelis, NY. MARIATUL AZMA SALEH, SH. dan NY. DELIANA SAYUTI, SH. Hakim-Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh RUTH TANALEPY sebagai Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara atau Kuasanya.

RISALAH PANITIA PEMERIKSAAN TANAH "A"
NOMOR : 520.1- -TRANS-41-2007

Pada hari ini, tanggal bulan tahun *Dua Ribu Tujuh* (.....-.....-2007), kami yang bertanda tangan dibawah ini :

1. **H. SURYANTO ALWI, SH** : Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pontianak, selaku ketua merangkap anggota;
2. **RAFAEL SYAMSUDIN, SH** : Kepala Seksi Survey, Pengukuran dan Pemetaan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pontianak, selaku anggota ;
3. **VICTOR PANJAITAN, BSc** : Kepala Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pontianak, selaku anggota ;
4. **SUDJULIANTO** : Kepala Sub Seksi Penetapan Hak Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pontianak.
5. **SLAMET RIYADI** : Kepala Desa Sungai Bulan Kecamatan Sungai Raya Kabupaten Pontianak

Yang bersama-sama merupakan Panitia sebagaimana dimaksud dalam Surat Tugas yang dikeluarkan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kalimantan Barat Nomor **030-.....-41-2007** tanggal berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kalimantan Barat Nomor **500-91-41-2006** tanggal 17 Juli 2006 Jo. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 1992, telah datang di desa tersebut mengadakan pemeriksaan apakah ada keberatan atau tidak terhadap diluluskannya permohonan hak atas tanah yang diajukan oleh :

- a. Nama / Umur : **SLAMET RIYADI, dkk / 54 thn (120 persil)**
- b. Kewarganeraan : **Indonesia**
- c. Pekerjaan : **Tani**
- d. A l a m a t : **Desa Sungai Bulan, Kecamatan Sungai Raya, Kabupaten Pontianak.**
- e. Bertindak untuk dan atas Nama : **diri sendiri dan kawan-kawan (120 persil)**
- f. Berkedudukan di : **Desa Sungai Bulan, Kecamatan Sungai Raya**
- g. Akta Pendirian : tanggal -
Nomor -

untuk memperoleh sebidang tanah dengan **HAK MILIK** yang terletak di Desa Sungai Bulan Kecamatan Sungai Raya Kabupaten Pontianak, seluas *lihat daftar lampiran kolom 3 (a)* lebih lanjut diuraikan dalam Peta Pendaftaran Nomor *lihat daftar lampiran kolom 4.*

Setelah mengadakan pemeriksaan yang teliti ditempat, kami berpendapat bahwa pemberian hak atas tanah tersebut diatas dengan hak yang diminta tidak bertentangan dengan kepentingan umum dan/atau azas-azas kebijakan pemerintah, karena terhadap dikabulkannya permohonan hak dimaksud, tidak akan merugikan hak-hak orang lain, dan ternyata dengan jelas kepada kami :

A. RIWAYAT TANAH ITU :

Sebagaimana tersebut dalam *lihat daftar lampiran kolom 5* Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah "A" ini.

B. KEADAAN TANAH ITU

Nomor : 520.1- -TRANS-41-2007

B. KEADAAN TANAH ITU :

1. Bahwa tanah tersebut sejak semula adalah tanah yang dikuasai oleh NEGARA ;
2. Bahwa Peta Pendaftaran Nomor *lihat daftar lampiran kolom 4*, ternyata telah sesuai dengan letak serta keadaan tanah tersebut dan tanda-tanda batasnya benar berada pada tempat yang sebenarnya ;
3. Bahwa Panitia menganggap tidak perlu memindahkan patok tanda batas tanah tersebut ;
4. Bahwa tanah yang dimohon tersebut tidak dibebani Hak Tanggungan ;
5. Bahwa diatas tanah tersebut terdapat *lihat daftar lampiran kolom 3 (b)* ;
6. Bahwa tanah yang dimohon itu luasnya *lihat daftar lampiran kolom 3 (a)* ;
7. Bahwa harga dasar setempat dari tanah yang dimohon itu tanpa bangunan dan tanam tumbuh diatasnya ditaksir Panitia adalah *sebagaimana tersebut dalam surat-surat yang menjadi alas haknya*;
8. Bahwa tanah ini telah dipergunakan untuk tanah *lihat daftar lampiran kolom 3 (b)* ;
9. Bahwa tanah itu pada waktu pemeriksaan, ternyata dipergunakan sendiri oleh pemohon.

C. KEPENTINGAN ORANG LAIN DAN KEPENTINGAN UMUM :

1. Bahwa terhadap permohonan ini tidak ada keberatan yang diterima dan selain pemohon tidak ada pihak lain yang menyatakan berhak atas tanah ini ;
2. Bahwa diatas tanah ini tidak terdapat tiang/instalasi untuk listrik ;
3. Bahwa diatas tanah ini tidak terdapat bangunan triangulasi ;
4. Bahwa tanah ini tidak terletak didalam lingkungan daerah pelabuhan atau didalam daerah dimana terdapat pembangkit tenaga listrik yang mempergunakan tenaga air dan dalam daerah pertahanan / objek militer ;
5. Bahwa tanah yang dimohon tidak terdapat bagian yang diperlukan untuk pemegang ijin konsesi tambang atau yang tersangkut dengan pemegang ijin penyelidikan tambang, sehingga tidak diperlukan syarat-syarat lainnya ;
6. Bahwa menurut kepercayaan penduduk sekitarnya, tanah yang dimohon tidak dianggap keramat ;
7. Bahwa diatas tanah tidak terdapat Sungai Rayaran yang akan/sudah ditentukan batas-batasnya ;
8. Bahwa diatas tanah itu tidak terdapat sungai/saluran air/sumber air yang dipergunakan untuk kepentingan umum.

D. PENINJAUAN DARI RISALAH PERTIMBANGAN ASPEK PENGATURAN DAN PENATAAN PERTANAHAN.

1. Bahwa tanah yang dimohon adalah tanah yang bukan merupakan obyek Landreform.
2. Bahwa tanah tersebut pada saat pemeriksaan telah dikuasai dan diusahakan sendiri oleh pemohon.
3. Bahwa tanah yang dimohon dipergunakan oleh pemohon *lihat daftar lampiran kolom 3 (b)*
4. Bahwa tanah yang dimohon harus dimanfaatkan sesuai dengan peruntukannya, dan pemanfaatannya harus sesuai dengan arahan fungsi kawasan dan Rencana Tata Ruang Kabupaten Pontianak.

KESIMPULAN,

Nomor : 520.1- -TRANS-41-2007

F. KESIMPULAN :

1. Bahwa tanah yang dimohon tersebut adalah Tanah Negara yang dikuasai dan diusahakan oleh **SLAMET RIYADI, dkk / 54 tahun (120 persil)**, lihat *daftar lampiran kolom 5 daftar lampiran Panitia "A"* yang terletak di Desa Sungai Bulan Kecamatan Sungai Raya Kabupaten Pontianak ;
2. Bahwa pemohon, **SLAMET RIYADI, dkk / 54 tahun, 120 (Seratus Dua Puluh) persil** telah memenuhi syarat untuk diberikan HAK MILIK sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 ;
3. Bahwa Peruntukkan tanah tersebut dipergunakan untuk tanah *sebagaimana daftar lampiran kolom 3 (a)* ;
4. Bahwa permohonan tersebut tidak terkena ketentuan Undang-Undang Nomor 56/Prp/1960 tentang batas maksimum pemilikan tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang ketentuan Pemilikan tanah secara absentee ;
5. Bahwa harga dasar setempat dari tanah yang dimohon itu tanpa bangunan dan tanam tumbuh di atasnya ditaksir Panitia adalah *sebagaimana tersebut dalam berkas-berkas yang dilampirkan*;

Demikian Risalah Pemeriksaan Tanah "A" ini kami buat pada hari dan tanggal tersebut diatas dalam rangkap 4 (empat) untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

PANITIA PEMERIKSAAN TANAH TERSEBUT :

1. H SURYANTO ALWI, SH
NIP. 010079680

2. RAFAEL SYAMSUDIN, SH
NIP. 010161989

3. VICTOR PANJAITAN, BSc
NIP. 010009274

4. SUDJULIANTO
NIP. 010195727

5. SLAMET RIYADI