

## BAB 2

### ISI

#### 2.1. Hukum Tanah Nasional

Sebelum tahun 1960, di Indonesia berlaku sistem dualisme hukum agraria yang membingungkan, dimana dalam satu waktu yang bersamaan berlaku dua perangkat hukum yang positif yang mempunyai derajat sama, yaitu hukum agraria barat dan hukum agraria adat. Tetapi, semenjak tanggal 24 September 1960, diberlakukanlah Undang-undang Pokok Agraria (disebut juga UUPA). Dengan berlakunya UUPA, yang diharapkan dapat menghapuskan sistem dualisme yang membingungkan.

Dalam rangka membangun hukum tanah nasional, hukum adat merupakan sumber utama untuk memperoleh bahan-bahannya, berupa konsepsi, asas-asas dan lembaga hukumnya, untuk kemudian dirumuskan menjadi norma-norma hukum yang tertulis, yang disusun menurut sistem hukum adat. Hukum tanah baru yang dibentuk dengan menggunakan bahan-bahan dari hukum adat, berupa norma-norma hukum yang dituangkan dalam peraturan-peraturan perundang-undangan sebagai hukum yang tertulis, merupakan hukum tanah positif yang tertulis. UUPA merupakan hasilnya yang pertama.<sup>6</sup>

Fungsi hukum adat sebagai sumber utama dalam pembangunan hukum tanah nasional ialah yang dimaksudkan dalam konsiderans/berpendapat UUPA, bahwa "hukum tanah nasional berdasarakan atas ukum adat".<sup>7</sup>

Konsepsi yang mendasari hukum tanah nasional adalah konsepsi dari hukum adat, yaitu konsepsi yang komunalistik religius, yang memungkinkan penguasaan tanah secara individual, dengan hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi, sekaligus mengandung unsur kebersamaan.<sup>8</sup>

---

<sup>6</sup> Op.Cit., Boedi Harsono, Hal. 206.

<sup>7</sup> Ibid.

<sup>8</sup> Ibid.

### 2.1.1. Pengertian Tanah Negara Menurut Konsepsi Hukum Nasional

Sebagaimana telah disebutkan di dalam konsiderans, batang tubuh maupun penjelasan umum UUPA, bahwa konsepsi hukum tanah nasional tidak lain adalah didasarkan pada konsepsi hukum adat. Dalam hukum adat, penguasaan hak atas tanah yang tertinggi adalah Hak Ulayat, yang artinya adalah hak bersama masyarakat hukum adat atas semua tanah di lingkungan wilayah hukum tersebut. Tanah ulayat adalah karunia dari suatu kekuatan gaib kepada para warga masyarakat hukum adat dengan kewajiban mengelola dan memanfaatkannya untuk kepentingan bersama. Untuk itu ada bagian tanah Hak Ulayat yang digunakan bersama dan ada pula yang diberikan kepada para warga masyarakat hukum adat untuk dikuasai dan digunakan untuk kepentingan para warga tersebut.

Penggunaan tanah oleh para warga masyarakat hukum adat itu dilandasi berbagai hak penguasaan yang disebut hak-hak atas tanah. Semua hak atas tanah itu bersumber pada hak bersama yang disebut Hak Ulayat. Pengelolaan, penguasaan dan pemeliharannya perlu diatur, direncanakan dan dipimpin agar dapat terselenggara ketertiban dan kelestariannya bagi generasi mendatang.

Dengan demikian hak ulayat mengandung dua unsur, yaitu :

1. Unsur kepunyaan (yang bukan Hak Milik (disebut juga HM) dalam arti khusus)
2. Unsur tugas kewenangan untuk merencanakan, memimpin, yang dalam hukum modern termasuk dalam bidang hukum publik.

Unsur kepunyaan dalam hukum tanah nasional ada pada hak bangsa. Hak bangsa merupakan semacam Hak Ulayat yang diangkat pada tingkatan yang tertinggi yaitu mengenai seluruh wilayah negara. Pada hak bangsa itulah bersumber hak-hak penguasaan atas tanah yang disediakan bagi perorangan, baik secara langsung yaitu hak yang primer maupun secara tidak langsung yaitu hak atas tanah yang sekunder dan Hak Tanggungan.

Unsur kewenangan dalam hukum nasional dari hak bangsa dilimpahkan kepada negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat, sebagaimana di dalam hukum adat, tugas kewenangan untuk mengelola,

mengatur, merencanakan peruntukan, penguasaan dan penggunaan tanah dilimpahkan kepada kepala adat.

Dari ketentuan Pasal 2 UUPA, tampak bahwa pelimpahan tugas kewenangan kepada negara itu terbatas pada unsur yang bersifat hukum publik dan tidak meliputi unsur kepemilikan. Tanah di wilayah Republik Indonesia adalah kepemilikan Bangsa Indonesia, yaitu rakyat warga negara Indonesia, bukan milik negara. Bahwa negara memberikan tanah kepada rakyat yang memerlukan dengan berbagai hak atas tanah yang disediakan dalam hukum agraria bukanlah dalam kedudukannya sebagai pemilik tanah, melainkan sebagai badan penguasa yang diberi wewenang untuk berbuat demikian.

Sebelum berlakunya UUPA, sebagai dasar perundang-undangan agraria yang dipergunakan adalah konsepsi *domein* dari pemerintah jajahan Hindia Belanda, yang dimuat dalam Pasal 1 *agrarisch besluit*, stbl 1870 nomor 118 yang berbunyi : "Bahwa semua tanah yang pihak lain tidak dapat membuktikan bahwa tanah itu *eigendomnya*, adalah *domein* negara atau tanah milik negara". Konsepsi ini didasarkan pada anggapan bahwa hanya pemilik atau negaralah yang dapat memberikan hak-hak atas tanah. Dalam konsepsi ini, negara dianggap badan hukum perdata, sebagai pemilik tanah yang berwenang memberikan tanah kepada pihak yang memerlukan, pada saat itu terutama kepada pengusaha. Sebenarnya untuk dapat memberikan tanah dengan sesuatu hak, tidak perlu negara bertindak sebagai pemilik/*eigenaar*, cukuplah kalau ada undang-undang yang memberikan wewenang kepada negara untuk berbuat demikian, bukan sebagai pemilik/*eigenaar* melainkan sebagai badan penguasa.

Dengan bertindak sebagai pemilik tanah, ternyata mengakibatkan terbatasnya kewenangan dan kekuasaan negara dalam melaksanakan tugasnya untuk menyelenggarakan kepentingan umum. Hal tersebut dapat dilihat pada hak negara pada konsepsi *domein*, yang ternyata hanyalah meliputi tanah-tanah yang tidak dipunyai dengan hak *eigendom* dan hak *agrarisch eigendom* saja. Sedangkan hak menguasai negara dalam konsepsi hukum tanah nasional adalah meliputi seluruh bumi, air dan ruang angkasa, baik yang sudah dihaki oleh seseorang maupun yang tidak. Terhadap tanah yang sudah dihaki oleh sesuatu pihak, maka kekuasaan

negara dibatasi oleh isi dari pada hak yang telah diberikan tersebut dan terhadap tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak oleh suatu pihak, maka kekuasaan negara lebih luas dan penuh. Yang terakhir inilah yang disebut dengan tanah negara.

Pengetian tanah negara sendiri sebagaimana disebutkan dalam Pasal 28 ayat 1, Pasal 37, Pasal 41 ayat 1 dan Pasal 49 ayat 2 UUPA adalah tanah yang langsung dikuasai oleh negara, dimana di atas tanah tersebut dapat diberikan hak atas tanah yang sesuai dengan peruntukan dan keperluannya kepada perorangan maupun badan hukum. Tanah-tanah yang demikian disebut sesuai dengan nama haknya masing-masing yaitu tanah Hak Milik (disebut juga HM), tanah Hak Guna Bangunan (disebut juga HGB), tanah Hak Guna Usaha (disebut juga HGU) dan sebagainya.

## **2.1.2. Jenis Hak–Hak Atas Tanah Menurut UUPA**

### **2.1.2.1. Hak Milik**

Hak Milik (disebut juga HM) sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 20 Hak Milik (disebut juga HM) adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Kata "turun-temurun" menunjukkan bahwa hak tersebut dapat berlangsung terus selama pemilik masih hidup dan jika dia meninggal dunia, hak tersebut dapat dilanjutkan oleh ahli waris. Sedangkan kata "Terkuat" menunjukkan bahwa kedudukan hak itu paling kuat jika dibandingkan dengan hak-hak atas tanah lainnya, karena terdaftar dan pemilik hak diberi tanda bukti hak berupa sertifikat, sehingga mudah dipertahankan terhadap pihak lain. Di samping itu, jangka waktu pemilikannya tidak terbatas. Untuk kata "Terpenuh" menunjukkan bahwa hak itu memberikan kepada pemiliknya wewenang paling luas, jika dibandingkan dengan hak-hak atas tanah lainnya, dimana Hak Milik (disebut juga HM) tidak berinduk pada hak tanah lain. Walaupun demikian, Hak Milik (disebut juga HM) tetap memiliki suatu batasan, seperti yang diatur dalam Pasal 6 UUPA, dimana Hak Milik mempunyai fungsi sosial. Jadi, Hak Milik (disebut juga HM) merupakan suatu hak atas tanah

yang terkuat dan terpenuh, dimana pengusaannya dibatasi dengan fungsi sosial.<sup>9</sup>

Hak Milik (disebut juga HM) adalah hak atas tanah, karena itu maka tidak meliputi pemilikan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Untuk mengambil kekayaan alam tersebut diperlukan hak lain, yaitu kuasa pertambangan.

Ciri-ciri Hak Milik , sebagai berikut :<sup>10</sup>

- 1) Hak Milik (disebut juga HM) merupakan hak atas tanah yang paling kuat artinya tidak mudah hapus serta mudah dipertahankan terhadap gangguan dari pihak lain oleh karena itu maka Hak Milik termasuk salah satu hak yang wajib didaftarkan (Pasal 23 UUPA)
- 2) Hak Milik mempunyai jangka waktu yang tidak terbatas.
- 3) Terjadinya Hak Milik terjadi karena penetapan pemerintah atau ketentuan undang-undang (Pasal 22 UUPA)
- 4) Hak Milik dapat dialihkan kepada pihak lain melalui jual-beli, hibah, tukar-menukar, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut hukum adat dan lain-lain. Pemindahan hak yang bermaksud memindahkan Hak Milik yang pelaksanaannya diatur oleh Peraturan Perundang-undangan (Pasal 20 ayat (2) UUPA)
- 5) Penggunaan Hak Milik oleh bukan pemiliknya dibatasi dan diatur dengan Peraturan Perundang-undangan (Pasal 24 UUPA)
- 6) Kewajiban Hak Milik dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan (Pasal 25 UUPA).

Kewajiban pemegang Hak Milik :

Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Petanahan Nasional No. 4 Tahun 1998 jo. No. 6 Tahun 1998 (selanjutnya disebut PerMen 4/1998 Jo PerMen 6/1998), penerima

<sup>9</sup> Suardi, Hukum Agraria, (Jakarta : Iblam, Tahun 2005), Hal. 32

<sup>10</sup> Ibid.

Hak Milik diwajibkan membayar uang pemasukan kepada negara yang besarnya dihitung menurut ketentuan dalam peraturan ini.

Subyek Hak Milik :

Yang menjadi subyek dari Hak Milik adalah sebagai berikut:

- 1) Warga Negara Indonesia;
- 2) Badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah mempunyai Hak Milik.

Pada dasarnya bahwa Hak Milik (disebut juga HM) hanya dapat dipunyai oleh orang yang berkewarganegaraan Indonesia (Warga Negara Indonesia) tunggal, baik secara sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain. Menurut hukum agraria yang lama setiap orang boleh mempunyai tanah dengan *Hak Eigendom*, baik ia Warga Negara Indonesia maupun Warga Negara Asing, demikian pula Badan-badan Hukum Indonesia atau Badan Hukum Asing (BHA).

Badan-badan hukum pada dasarnya tidak dimungkinkan untuk mempunyai tanah dengan Hak Milik, atas pertimbangan karena untuk menyelenggarakan usahanya, badan-badan hukum dianggap sudah dapat dipenuhi dengan Hak-hak lain, asalkan hak-hak itu menjamin penguasaan dari penggunaan tanah selama jangka waktu yang cukup lama.

Sesuai dengan Pasal 49 Ayat (1) UUPA, yaitu Badan-badan hukum yang bergerak dalam bidang sosial dan keagamaan dapat mempunyai Hak Milik atas tanah, sepanjang penggunaannya berhubungan dengan usaha sosial dan keagamaan adalah sebagai berikut :

- 1) Penggunaan yang berhubungan dengan keagamaan adalah:
  - a) Penggunaan dan peruntukan langsung sebagai tempat Ibadah/Peribadatan (misalnya Masjid, Gereja, Pura, Vihara, dan lain-lainnya);
  - b) Penggunaan dan peruntukannya benar-benar/langsung untuk syi'ar agama (misalnya Pondok Pesantren, dan lain-lainnya)
- 2) Penggunaan yang berhubungan dengan Sosial adalah: penggunaan dan peruntukan benar-benar untuk kegiatan mencari keuntungan semata-mata langsung untuk kegiatan sosial

(*nonprofit oriented*) misalnya, Yayasan Yatim Piatu, Panti Jompo, dan lain-lainnya.

Badan-badan hukum Keagamaan dan Sosial ini untuk mengajukan Hak Milik harus memenuhi persyaratan :

- 1) Akta pendirian/Anggaran Rumah tangga terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri setempat;
- 2) Pendaftaran dan Rekomendasi dari Departemen Agama RI, untuk badan-badan keagamaan;
- 3) Pendaftaran dan Rekomendasi dari Departemen Sosial RI, untuk badan-badan sosial.

Badan-badan hukum yang dapat ditunjuk untuk mempunyai tanah dengan Hak Milik menurut Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963 (selanjutnya disebut PP 38/1963) adalah :

Bank-bank yang didirikan oleh negara (selanjutnya disebut Bank Negara); Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian; Badan-badan Keagamaan yang ditunjuk Kepala Badan Pertanahan Nasional setelah memperoleh rekomendasi dari Menteri Agama; Badan-badan Keagamaan yang ditunjuk Kepala Badan Pertanahan Nasional setelah memperoleh rekomendasi Menteri Kesejahteraan Sosial.

Terjadinya Hak Milik :

Dalam hal ini akan dijelaskan mengenai terjadinya Hak Milik, yaitu:

- 1) Hak Milik dapat terjadi menurut hukum adat yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- 2) Hak Milik dapat terjadi, karena:
  - a) Ketentuan Undang-undang
  - b) Penetapan Pemerintah.<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup> Ibid.

Hapusnya Hak Milik :

Dalam Pasal 27 UUPA ditentukan bahwa Hak Milik atas tanah dapat dihapus, hilang atau terlepas dari yang berhak apabila tanahnya kembali kepada penguasaan negara karena:

- 1) Pencabutan Hak (Pasal 18 UUPA);
- 2) Penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
- 3) Ditelantarkan;
- 4) Jatuh kepada orang asing dan/atau yang berkewarganegaraan rangkap (Pasal 26 Ayat (2) UUPA);
- 5) Tanahnya musnah.<sup>12</sup>

#### 2.1.2.2. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha (disebut juga HGU) adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai oleh negara dalam jangka waktu tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 UUPA, untuk perusahaan pertanian atau peternakan (Pasal 28 UUPA). Tujuan penggunaan tanah yang dipunyai dengan Hak Guna Usaha itu terbatas, yaitu pada usaha pertanian, perikanan dan peternakan. Pengertian Pertanian termasuk juga perkebunan dan perikanan. Oleh karena itu maka Hak Guna Usaha (disebut juga HGU) dapat dibebankan pada tanah Hak Milik (disebut juga HM).<sup>13</sup>

Hak Guna Usaha (disebut juga HGU) termasuk hak atas tanah yang bukan bersumber pada hukum adat, melainkan hak atas tanah baru yang diadakan untuk memenuhi keperluan masyarakat modern. Hak Guna Usaha diberikan untuk jangka waktu lama. Menurut ketentuan Pasal 29 UUPA, jangka waktu paling lama 25 tahun, dan untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan paling lama 35 tahun. Jangka waktu tersebut masih dapat diperpanjang lagi selama 25 tahun atas permintaan pemegang hak dengan mengingat keadaan perusahaan. Berhubung jangka waktu itu paling lama, maka Hak Guna Usaha tidak dimungkinkan pemberiannya oleh pemilik tanah. Alasannya adalah pemilik tanah

---

<sup>12</sup> Ibid.  
<sup>13</sup> Ibid.



akan terlalu lama terpisah dengan tanahnya. Lagi pula, pada tanah milik yang dikuasai oleh pihak lain itu berlaku kadaluarsa, oleh karena itu, Hak Guna Usaha (disebut juga HGU) hanya dimungkinkan atas tanah yang dikuasai negara.

Ciri-ciri Hak Guna Usaha :

- 1) Hak yang harus didaftarkan;
- 2) Dapat beralih karena pewarisan;
- 3) Mempunyai jangka waktu terbatas;
- 4) Dapat dijadikan jaminan hutang;
- 5) Dapat dialihkan kepada pihak lain;
- 6) Dapat dilepaskan menjadi tanah negara.<sup>14</sup>

Hak Guna Usaha (disebut juga HGU) dapat diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 (lima) ha. Jika luas tanah 25 ha atau lebih, harus menggunakan investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik sesuai dengan perkembangan zaman (Pasal 28 Ayat (2) UUPA). Maksud ketentuan ini adalah agar Hak Guna Usaha (disebut juga HGU) dimanfaatkan tidak hanya oleh perusahaan besar, melainkan juga oleh perusahaan yang tidak besar yang berusaha di bidang pertanian, perikanan atau peternakan.

Usaha dalam bidang pertanian, perikanan atau peternakan yang memerlukan tanah yang luasnya kurang dari 5 ha cukup diberikan dengan Hak Milik (disebut juga HM) atau Hak Pakai (disebut juga HP). Dihubungkan dengan ketentuan Pasal 1 UU No. 56 Tahun 1960 (selanjutnya disebut UU 56/1960), maka Hak Guna Usaha (disebut juga HGU) termasuk jenis hak atas tanah yang dikecualikan dari ketentuan luas batas maksimum pemilikan dan/atau pengusahaan tanah pertanian.

---

<sup>14</sup> Ibid.

Objek Hak Guna Usaha :

- 1) Tanah Negara (Pasal 28 UUPA) jo. Pasal 4 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 (selanjutnya disebut PP 40/1996);
- 2) Apabila tanah yang dijadikan objek Hak Guna Usaha (disebut juga HGU) tersebut merupakan kawasan hutan yang dapat dikonversi, maka terhadap tanah tersebut perlu dimintakan dulu pelepasan kawasan hutan dari Menteri Kehutanan (Pasal 4 Ayat (2) PP 40 /1996);
- 3) Apabila tanah yang akan dijadikan objek Hak Guna Usaha (disebut juga HGU) adalah tanah yang sudah mempunyai hak, maka hak tersebut harus dilepaskan terlebih dahulu (Pasal 4 Ayat (3) PP40/1996);
- 4) Dalam hal tanah yang dimohon terhadap tanaman dan/atau bangunan milik orang lain yang keberadaannya berdasarkan atas hak yang ada, maka pemilik tanaman atau bangunan tersebut harus mendapat ganti rugi dari pemegang hak baru (Pasal 4 Ayat (4) PP40/1960).

Dalam hal tanah yang dimohon adalah Tanah ulayat, maka pemohon Hak Guna Usaha (disebut juga HGU) harus mengadakan perjanjian dengan masyarakat hukum adat selaku pemegang Hak ulayat mengenai penyerahan penggunaan tanah ulayat dimaksud untuk jangka waktu tertentu, sehingga apabila jangka waktu itu habis, atau tanahnya sudah tidak dipergunakan lagi atau ditelantarkan maka hak guna usaha itu hapus dan penggunaan tanah selanjutnya harus mendapat persetujuan baru dari masyarakat adat setempat, hal ini diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5 Tahun 1999 (Selanjutnya disebut PerMen 5/1999).

Subjek Hak Guna Usaha :

Subjek Hak Guna Usaha (disebut juga HGU) (Pasal 30 Ayat (1) UUPA, jo. Pasal 2 PP 40/1996 jo. Pasal 17 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional 9 Tahun 1999 (selanjutnya disebut PerMen 9/1999):

- 1) WNI;
- 2) Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Badan Hukum bisa berbentuk badan hukum biasa, badan hukum berbentuk saham patungan yaitu perusahaan yang menggunakan modal asing, bisa juga badan hukum yang menggunakan modal dalam negeri.

Apabila pemegang Hak Guna Usaha (disebut juga HGU) tidak memenuhi syarat sebagaimana tersebut di atas, jangka waktu satu tahun pemegang hak harus melepaskan haknya atau mengalihkan hak atas tanahnya kepada pihak lain yang memenuhi syarat, apabila tidak dilaksanakan, maka Hak Guna Usaha (disebut juga HGU) tersebut batal dengan sendirinya.

Hak Guna Usaha dapat beralih dan dialihkan, hal ini bisa dilaksanakan melalui jual-beli, tukar-menukar, penyertaan modal, hibah dan pewarisan. Peralihan Hak Guna Usaha di atas tanah yang sama (Pasal 29 UUPA jo. Pasal 8 PP 40/1996).<sup>15</sup>

Peralihan Hak Guna Usaha yang disebabkan jual-beli, harus dilakukan di hadapan Pejabat Pemerintah, hal ini diatur dalam Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 (selanjutnya disebut PP 24/1997) jo. Pasal 98 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 (selanjutnya disebut PerMen 3/1997) dan peralihan ini baru bisa dilakukan setelah ada izin peralihan dari Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional karena untuk Hak Guna Usaha dalam Surat Keputusannya ada Klausula dimana setiap perubahan atau peralihan Hak Guna Usaha harus mendapat izin dari Menteri. Di samping itu Hak Guna Usaha dapat

---

<sup>18</sup> Ibid.

dialihkan, juga dapat dibebani dengan Hak Tanggungan, ketentuan mengenai pembebanan Hak Tanggungan ini diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut UU 4/1996) .

Terjadinya Hak Guna Usaha karena keputusan pemberian hak oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk, adapun tata cara dan syarat permohonan pemberian Hak Guna Usaha (Pasal 6 dan 7 PP 40/1996).

Menurut ketentuan Pasal 34 UUPA jo. Pasal 17 PP 40/1996 Hak Guna Usaha hapus karena :

- 1) Jangka waktunya berakhir;
- 2) Dibatalkan haknya sebelum jangka waktu berakhir karena suatu syarat tidak dipenuhi, yaitu tidak terpenuhi kewajiban-kewajiban sebagai pemegang hak dan karena putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
- 3) Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang hak sebelum jangka waktu berakhir;
- 4) Dicabut haknya untuk kepentingan umum;
- 5) Tanahnya ditelantarkan;
- 6) Tanahnya musnah;
- 7) Ketentuan dalam Pasal 30 Ayat (2) UUPA : orang atau Badan hukum yang mempunyai hak tidak lagi memenuhi syarat untuk mempunyai Hak Guna Usaha (HGU).

### **2.1.2.3. Hak Guna Bangunan**

Hak Guna Bangunan (disebut juga HGB) berdasarkan Pasal 35 adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah milik orang lain yang bukan miliknya sendiri (Tanah negara atau tanah milik orang lain) dengan jangka waktu tertentu. Atas permintaan pemegang hak dengan mengingat keperluan dan keadaan bangunannya, jangka waktu Hak Guna Bangunan (disebut juga HGB) dapat diperpanjang waktunya paling lama 20 tahun.<sup>16</sup>

---

<sup>19</sup> Ibid.

Penggunaan tanah yang dipunyai dengan Hak Guna Bangunan adalah untuk mendirikan bangunan-bangunan, meliputi bangunan rumah tempat tinggal, usaha perkantoran, pertokoan industri dan lain-lain.

Status tanah yang dapat diberikan status Hak Guna Bangunan di atasnya:

- 1) Tanah Negara;
- 2) Tanah Hak Pengelolaan (disebut juga HPL);
- 3) Tanah Hak Milik (disebut juga HM).

Hak Guna Bangunan mempunyai ciri-ciri sebagai berikut :

Harus didaftarkan; Dapat beralih karena pewarisan; Jangka waktunya terbatas; Dapat dijadikan jaminan hutang; Dapat dialihkan kepada pihak lain; Dapat dilepaskan oleh pemegangnya.

Terjadinya Hak Guna Bangunan karena :

- 1) Hak Guna Bangunan (disebut juga HGB) atas Tanah negara diberikan dengan keputusan pemberian hak (Penetapan Pemerintah) oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk
- 2) Hak Guna Bangunan (disebut juga HGB) atas tanah Hak Pengelolaan (disebut juga HPL) diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan yang kemudian didaftarkan di Kantor Pertanahan
- 3) Hak Guna Bangunan (disebut juga HGB) atas tanah Hak Milik (disebut juga HM) terjadi karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemegang Hak Milik dengan pihak yang memperoleh Hak Guna Bangunan dengan akta yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT), bagi tanah milik perseorangan yang kemudian didaftarkan di Kantor Pertanahan.

Jangka waktu Hak Guna Bangunan (disebut juga HGB) adalah 30 tahun yang dapat diperpanjang paling lama 20 tahun atas permintaan yang bersangkutan, dan setelah jangka waktu perpanjangan berakhir, maka kepada pemegang hak dapat diberi pembaruan Hak Guna Bangunan atas tanah yang sama (Pasal 25 PP 40/1996)

Subjek Hak Guna Bangunan:

Adapun yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan (disebut juga HGB) adalah:

- Warga Negara Indonesia; dan
- Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.<sup>17</sup>

Orang atau badan hukum yang mempunyai Hak Guna Bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat, dalam waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Jika dalam waktu tersebut tidak diperhatikan/dilaksanakan, maka hak tersebut hapus karena hukum dengan ketentuan bahwa hak pihak lain akan dipindahkan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam hal seseorang mendapatkan wasiat Hak Guna Bangunan, sedangkan dia adalah Warga Negara Asing, maka Hak Guna Bangunan tersebut tidak seketika hapus. Begitu juga seorang Warga Negara Indonesia yang mempunyai Hak Guna Bangunan, yang kemudian berubah menjadi Warga Negara Asing, maka dalam waktu satu tahun harus diakhiri Hak Guna Bangunan (disebut juga HGB)nya itu. Jika tidak diakhiri, maka haknya hapus karena hukum dan tanahnya menjadi Tanah negara. Namun bagi yang bersangkutan dapat saja mengajukan permohonan hak sesuai dengan kedudukan subjek yang bersangkutan, misalnya dengan Hak Pakai (disebut juga HP).

---

<sup>17</sup>Ibid.

Bagaimana jika ahli waris Hak Guna Bangunan (disebut juga HGB) adalah orang yang memenuhi syarat bersama-sama dengan orang yang tidak memenuhi syarat? Dalam keadaan demikian, maka dalam waktu satu tahun bagi yang tidak memenuhi syarat harus memindahkan/melepaskan kepada pihak yang memenuhi syarat. Apabila dalam waktu tersebut pemilikan pihak yang tidak memenuhi syarat tidak diakhiri, menurut Prof. Boedie Harsono, bukan hanya bagiannya yang hapus, seluruh Hak Atas Tanah menjadi hapus. Hal ini disebabkan oleh :

- 1) Hak Guna Bangunan milik bersama tidak dapat ditentukan bagian tanah mana kepunyaan pihak yang memenuhi syarat, dan bagian mana pula kepunyaan pihak yang tidak memenuhi syarat;
- 2) Apabila Hak Guna Bangunan tersebut tidak hapus, maka akan timbul keadaan seseorang yang tidak memenuhi syarat dapat terus mempunyai Hak Guna Bangunan. Keadaan ini bertentangan dengan ketentuan Hak Guna Bangunan.

Namun demikian, pihak yang memenuhi syarat mempunyai prioritas untuk meminta kembali hak atas tanahnya melalui permohonan kepada instansi yang berwenang.

Hapusnya Hak Guna Bangunan:

- 1) Berakhirnya jangka waktu yang ditetapkan;
- 2) Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang/pemegang Hak Pengelolaan (disebut juga HPL)/pemegang Hak Milik (disebut juga HM) sebelum waktunya berakhir, karena :
  - a) Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak;
  - b) Tidak dipenuhinya syarat atau kewajiban yang tertuang dalam perjanjian penggunaan tanah Hak Milik (disebut juga HM) atau Hak Pengelolaan (disebut juga HPL);
  - c) Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
- 3) Dilepaskan secara sukarela oleh pemegangnya sebelum jangka waktunya berakhir;

- 4) Dicabut untuk kepentingan umum berdasarkan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 (selanjutnya disebut UU 20/1961);
- 5) Ditelantarkan;
- 6) Tanahnya musnah;
- 7) Ketentuan Pasal 36 Ayat (2) UUPA pemegangnya tidak memenuhi syarat dan dalam waktu satu tahun tidak mengakhiri penguasaan Hak Guna Bangunan.

#### **2.1.2.4. Hak Pakai**

Hak Pakai (disebut juga HP) berdasarkan Pasal 41 UUPA adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang atau dalam perjanjian dengan pemilik tanah yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, asal segala sesuatunya tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan UUPA.<sup>18</sup>

Hak Pakai mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:

- 1) Penggunaan tanah bersifat sementara (tidak begitu lama);
- 2) Dapat diperjanjikan tidak jatuh kepada ahli waris;
- 3) Tidak dapat dijadikan jaminan hutang;
- 4) Tidak dialihkan dengan izin jika Tanah Negara, dimungkinkan oleh perjanjian jika tanah Hak Milik (disebut juga HM);
- 5) Dapat dilepaskan, sehingga kembali kepada negara atau pemilik.

Subjek yang dapat mempunyai Hak Pakai :

- 1) WNI;
- 2) Badan Hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia berkedudukan di Indonesia;
- 3) Instansi pemerintah, Departemen dan Lembaga non Departemen dan pemerintah daerah;
- 4) Badan Hukum Asing yang berkedudukan di Indonesia;

---

<sup>21</sup> Ibid.



- 5) Badan keagamaan dan sosial;
- 6) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- 7) Perwakilan negara asing dan perwakilan Badan Hukum.

Jangka Waktu Hak Pakai :<sup>19</sup>

- 1) Diberikan paling lama 25 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu 20 tahun atau selama jangka waktu yang ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu;
- 2) Dapat diperpanjang/diperbaharui atas permohonan pemegang hak jika memenuhi syarat:
  - Tanahnya masih digunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak;
  - Syarat-syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
  - Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak.

Status tanah yang dapat diberikan Hak Pakai, adalah:

- 1) Tanah negara;
- 2) Tanah Hak Pengelolaan (disebut juga HPL)
- 3) Tanah Hak Milik (disebut juga HM)

Hak Pakai terjadinya karena:

- 1) Dengan keputusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk;
- 2) Dengan keputusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk untuk tanah Hak Pengelolaan (disebut juga HPL) berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan (disebut juga HPL);
- 3) Dengan pemberian tanah oleh pemegang Hak Milik (disebut juga HM) dengan akta yang dibuat oleh PPAT, berdasarkan Peraturan Pemerintah dan wajib didaftarkan dalam buku tanah pada kantor pertanahan dan mengikat pihak ketiga sejak saat pendaftaran.<sup>20</sup>

---

<sup>19</sup> Ibid.

<sup>20</sup> Ibid.

Peralihan Hak Pakai dapat terjadi karena:

- 1) Jual-beli;
- 2) Tukar-menukar;
- 3) Penyertaan dalam modal;
- 4) Hibah;
- 5) Pewarisan.<sup>21</sup>

Hak Pakai dapat hapus karena alasan-alasan berikut ini:

- 1) Jangka waktunya berakhir;
- 2) Dihentikan sebelum jangka waktu berakhir karena suatu syarat yang tidak dipenuhi;
- 3) Dilepaskan oleh pemegang hak;
- 4) Dicabut untuk kepentingan umum;
- 5) Tanahnya musnah.<sup>22</sup>

### **2.1.3. Sistem Perolehan Status Hak Atas Tanah Menurut Hukum Tanah Nasional**

UUPA dan peraturan pelaksanaannya mengatur berbagai tata cara untuk perolehan status hak atas tanah. Tata cara perolehan hak atas tanah tersebut dapat digunakan sesuai dengan status tanah yang tersedia dan dengan mengingat pula status calon pemegang haknya (dalam hal ini disebut juga sebagai subyek). Karena status subyeknya menentukan status hak atas tanah yang boleh dikuasai dan sekaligus menentukan pula tata cara yang dapat digunakan. Dalam rangka menggunakan tata cara memperoleh tanah perlu diperhatikan hal-hal yang disebutkan di bawah ini mengingat penggunaan tata cara yang disediakan dalam hukum tanah nasional tergantung pada :

1. Status hukum tanah yang diperlukan;
2. Status hukum yang memerlukan atau calon penerima haknya;
3. Ada atau tidaknya kesediaan yang empunya tanah untuk menyerahkan tanah yang bersangkutan kepada pihak yang memerlukan;
4. Cara memperoleh tanah yang diperlukan wajib dilaksanakan dengan musyawarah secara langsung dengan pemegang haknya;

---

<sup>21</sup> Ibid.

<sup>22</sup> Ibid.

Berdasarkan hal tersebut status hukum tanah yang tersedia adalah sebagai berikut :

1. Tanah Negara, yaitu tanah yang langsung dikuasai oleh negara;
2. Tanah Ulayat Masyarakat Hukum Adat, secara yuridis tanah ulayat adalah Tanah Negara, namun keberadaan Hak ulayat (dan Tanah Ulayat) tersebut diakui oleh Pasal 3 karena wajib diberikan *recognisi* sebagai pengakuan atas keberadaannya dan sekarang penyelesaiannya diatur dalam PerMen 5/1999;
3. Tanah Hak Pengelolaan (disebut juga HPL), bagian-bagiannya dapat diberikan kepada pihak lain dan dikuasai dengan Hak Milik (disebut juga HM), Hak Guna Bangunan (disebut juga HGB) atau Hak Pakai (disebut juga HP).
4. Tanah Hak Milik, di atasnya dapat diberikan hak baru kepada pihak lain, yaitu Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, dapat pula diberikan dengan Hak Sewa (Pasal 44 UUPA), dapat pula diperoleh melalui Pemindahan hak atau Pembebasan hak (Pelepasan hak).
5. Tanah hak Lainnya, yaitu tanah yang dikuasai perseorangan atau badan hukum dengan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.

Dalam tata cara memperoleh tanah disusun ketentuan-ketentuannya secara sistematis, sebagai berikut :<sup>23</sup>

1. Jika tanah yang diperlukan berstatus Tanah negara, melalui cara permohonan hak atas tanah;
2. Jika tanah yang diperlukan berstatus Tanah ulayat, tata caranya menurut ketentuan hukum adat yang tidak tertulis atau melalui acara pembebasan hak, yang diikuti dengan permohonan hak atas tanah yang sesuai;
3. Jika tanah yang bersangkutan berstatus tanah hak (hak atas tanah selain Tanah negara dan Tanah ulayat), maka, apakah pemegang haknya (bersedia atautidak tidak bersedia);

Jika bersedia menyerahkan tanahnya maka digunakan acara Pemindahan hak (jual-beli, tukar menukar, hibah, inbreng) jika yang memerlukan memenuhi syarat untuk menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, dengan dilakukannya pemindahan hak tersebut ia menjadi pemegang hak yang baru.

---

<sup>23</sup> Op.Cit., Boedi Harsono, Hal. 344

Tetapi jika tidak bersedia menyerahkan tanahnya atau memindahkan hak atas tanahnya, maka memerlukan acara Pencabutan hak jika tanah yang bersangkutan diperlukan untuk penyelenggaraan kepentingan umum dan tidak dapat menggunakan tanah lain.

Pencabutan hak hanya dilakukan dalam keadaan yang memaksa dengan Keputusan Presiden Republik Indonesia kepada yang empunya tanah dijamin diberikan imbalan yang layak, yang pada instansi terakhir dapat dimintakan penetapan oleh Pengadilan Tinggi (Pasal 18 UUPA jo. Pasal 8 UU 20/1961 dan PP No. 39/1973). Dalam acara Pencabutan hak, tanah yang bersangkutan menjadi tanah negara, untuk kemudian dimohonkan hak atas tanah yang baru yang sesuai dengan peruntukannya.

Dalam hukum tanah nasional, ada 5 (lima) tata cara memperoleh status hak atas tanah yang dapat dilakukan, sesuai dengan status tanah yang tersedia, status hukum pihak yang memerlukan tanah tersebut, kesediaan pemegang hak atas tanahnya, yaitu :<sup>24</sup>

#### **2.1.3.1. Permohonan Hak Dan Pemberian Hak**

Tata cara permohonan hak dan pemberian hak, dapat digunakan jika tanah yang tersedia berstatus Tanah negara, yaitu tanah yang langsung dikuasai oleh negara, dan dalam pengertian ini, termasuk baik yang diperoleh melalui pembebasan hak ataupun pelepasan hak untuk kepentingan pihak lain. Melalui tata cara tersebut dapat diperoleh tanah dengan hak-hak atas tanah, seperti Hak Milik (disebut juga HM), Hak Guna Usaha (disebut juga HGU), Hak Guna Bangunan (disebut juga HGB), Hak Pakai (disebut juga HP) dan Hak Pengelolaan (disebut juga HPL). Tentunya pemberian hak atas tanah tersebut sesuai dengan tujuan peruntukan dan penggunaan tanahnya.

Yang berwenang untuk memberikan hak-hak atas tanah tersebut adalah Presiden yang dalam pelaksanaannya didelegasikan kepada Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Kotamadya/Kabupaten Daerah Tingkat II. Adapun pejabat yang ditunjuk

---

<sup>24</sup> Arie.S Hutagalung, et.all, Laporan Hasil Kajian Kebijakan PertanaHan tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum di Provinsi DKI Jakarta (Pusat Studi Hukum Agraria FH Usakti, 2002), Hal 43

untuk pelaksanaannya, diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999, Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Dan pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara (untuk selanjutnya disebut PMNA 3/99). Kewenangan pemberian hak oleh para pejabat yang ditunjuk tersebut dapat diuraikan sebagai berikut:<sup>25</sup>

Dalam mengajukan Permohonan hak atas tanah yang baru, maka prosedur yang harus ditempuh pemohon, secara umum adalah sebagai berikut :<sup>26</sup>

- a. Pemohon mengajukan surat permohonan kepada pejabat yang berwenang (tergantung luas tanah dan keperluannya), melalui Kantor Pertanahan Kotamadya/Kabupaten Dati II setempat. Surat permohonan yang diajukan ini dilampiri dengan surat-surat tanah yang dimiliki beserta surat-surat lain yang menunjukkan identitas pemohon.
- b. Oleh Kantor Pertanahan dilakukan penelitian terhadap surat permohonan hak tersebut, terutama yang menyangkut status pemohon, tanah hak yang dimohon, peruntukan, dan penggunaan tanahnya serta Hak Atas Tanah yang dimohon.

Oleh kantor pertanahan yang bersangkutan juga dilakukan peninjauan lokasi terhadap tanah yang dimohon, dimana letak tepatnya bidang tanah yang bersangkutan, disesuaikan dengan surat-surat yang diajukan tersebut. Peninjauan termaksud dilaksanakan oleh panitia-panitia pemeriksaan tanah.

Panitia pemeriksa tanah adalah panitia yang bertugas melaksanakan pemeriksaan tanah dalam rangka penyelesaian permohonan untuk memperoleh Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas tanah negara termasuk Hak Pengelolaan. Panitia mana terdiri dari 2 jenis panitia peneliti yaitu:

Panitia A, adalah panitia yang bertugas meneliti permohonan Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak

---

<sup>25</sup> Ibid.

<sup>26</sup> Ibid.

Pakai (HP) dan Hak Pengelolaan (HPL). Panitia ini diketuai oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya/Kabupaten Dati II. Panitia A termaksud terdiri dari 5 (lima) orang yaitu 1 (satu) orang ketua dari staff Kantor Pertanahan, 3 (tiga) orang anggota dari staff Kantor Pertanahan dan 1 (satu) orang anggota lainnya adalah Lurah setempat.

Panitia B adalah panitia yang bertugas untuk meneliti permohonan Hak Guna Usaha (HGU).

Sedikit berbeda dengan panitia A, walaupun juga dianggotai 5 (lima) orang namun panitia B ini langsung diketuai oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Daerah Tingkat I.

- c. Hasil penelitian tersebut dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah sebagai bahan pertimbangan untuk mengabulkan atau menolak permohonan hak yang bersangkutan. Di samping itu digunakan sebagai bahan pertimbangan untuk menyusun rekomendasi Kepala Kantor Pertanahan atau kepada Pejabat yang berwenang untuk memberikan hak yang bersangkutan. Selanjutnya oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan. Surat Permohonan Hak berikut surat-surat lampirannya dan rekomendasi tersebut dikirimkan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Daerah Tingkat I.
- d. Setelah menerima berkas permohonan hak yang bersangkutan dan diteliti kembali oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional atau Kepala Kantor Pertanahan :
  - 1) Jika permohonan ditolak, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional menerbitkan surat penolakan yang disampaikan kepada pemohon dan Kepala Kantor Pertanahan setempat,
  - 2) Jika Permohonan dikabulkan;
    - a) Apabila termasuk kewenangan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, langsung diterbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak,
    - b) Apabila termasuk kewenangan Kepala Kantor Pertanahan, juga langsung diterbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak,
    - c) Apabila termasuk kewenangan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, akan diteruskan

ke Kantor Badan Pertanahan Nasional di Jakarta, diteliti kembali dan kemudian diterbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak. Surat Keputusan Pemberian Hak ini disampaikan kepada penerima hak (pemohon) dan Kantor Pertanahan setempat, sedang salinannya disampaikan kepada instansi-instansi terkait.

e. Setelah penerima hak memperoleh Surat Keputusan (SK) Pemberian hak atas tanah tersebut, maka yang bersangkutan harus memenuhi kewajiban-kewajiban sebagaimana dimuat dalam Surat Keputusan Pemberian Hak tersebut, yaitu :

- Membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan bangunan (BPHTB),
- Membayar uang pemasukan,
- Mendaftarkan Hak Atas Tanah tersebut.

Sedang kewajiban penerima hak sehubungan dengan penguasaan tanahnya adalah sebagai berikut :

- 1) Memelihara tanda-tanda batas,
- 2) Menggunakan tanahnya secara optimal,
- 3) Mencegah kerusakan-kerusakan dan hilangnya kesuburan tanah,
- 4) Menggunakan tanah sesuai kondisi lingkungan hidup,
- 5) Kewajiban yang tercantum dalam sertifikatnya.

Apabila penerima hak tidak memenuhi kewajibannya a s/d e Menteri dapat membatalkan haknya sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku (Pasal 103 PerMen 9/1999).

f. Untuk keperluan pendaftaran hak tersebut oleh Kantor Pertanahan dibuatkan Buku Tanah dan Surat Ukur terhadap tanah yang bersangkutan. Selanjutnya atas tanah yang bersangkutan itu, kantor pertanahan menerbitkan Sertipikat hak atas tanahnya yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur yang dijahit menjadi satu dan diberi sampul, untuk kemudian diserahkan kepada pemohon, yang dalam hal ini telah menjadi pemegang haknya. Dengan dibuatkannya Buku Tanah dan diterbitkannya Sertipikat Hak Atas Tanah, maka lahirlah Hak Atas Tanah yang dimohon. Dengan kata lain bahwa Hak Atas Tanah yang

bersangkutan lahir dengan dibuatkannya Buku Tanah, karena pada saat itulah terjadinya hubungan hukum konkrit antara pemegang hak dengan tanahnya. Sekarang dapat ditetapkan secara pasti tanggal atau saat kelahirannya, yaitu 7 (tujuh) hari kerja sejak surat-surat untuk keperluan pendaftaran hak yang bersangkutan dinyatakan lengkap oleh Kantor Pertanahan setempat dan untuk maksud tersebut diberikanlah surat tanda terima olehnya.

Permohonan hak atas tanah yang diuraikan diatas (permohonan hak yang baru), lain halnya dengan Permohonan pendaftaran hak. Permohonan pendaftaran hak adalah permohonan hak atas tanah terhadap Tanah negara tertentu, yang diajukan kepada Kantor pertanahan. Akan tetapi sesungguhnya telah ada hak yang diprioritaskan untuk tanah negara tertentu itu, yang hendak dimohonkan status hak atas tanahnya. Hak yang diprioritaskan untuk diberikan atas tanah yang dimohonkan itu diatur dalam Peraturan tersendiri.<sup>27</sup>

Misalkan saja didalam Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1998 Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal Yang Telah Dibeli Oleh Pegawai Negeri Dari Pemerintah (untuk selanjutnya disebut KepMen 2/98). Dalam Keputusan tersebut diatur mengenai hak atas tanah yang diprioritaskan untuk diberikan terhadap rumah negara golongan III yaitu status tanah Hak Milik. Walaupun pada kenyataannya sebelum tanah tersebut dimohonkan pendaftaran hak atas tanahnya, tanah termaksud masih berstatus Tanah negara.

Permohonan pendaftaran hak atas tanah dilaksanakan dengan tata cara yang menyerupai tata cara permohonan hak yang baru secara umum. Akan tetapi terdapat beberapa perbedaan didalam pelaksanaannya. Permohonan pendaftaran hak mana dilaksanakan dengan tata cara sebagai berikut:

- a. Pemohon mengajukan surat permohonan kepada pejabat yang berwenang (tergantung luas tanah dan keperluannya), melalui Kantor Pertanahan Kotamadya/Kabupaten Dati II setempat. Surat

---

<sup>27</sup> I Made Gunawan, Wawancara dengan penulis, Jakarta, 12 Juni 2009.



permohonan yang diajukan ini dilampiri dengan surat-surat tanah yang dimiliki beserta surat-surat lain yang menunjukkan identitas pemohon.

- b. Oleh Kantor Pertanahan dilakukan penelitian terhadap surat permohonan hak tersebut, terutama yang menyangkut status pemohon, tanah hak yang dimohon, peruntukan, dan penggunaan tanahnya serta Hak Atas Tanah yang dimohon.
- c. Untuk perolehan hak, pemohon hanya diwajibkan membayar uang administrasi kepada negara dan biaya pendaftaran hak sesuai dengan ketentuan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1992, dan berdasarkan Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 Tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional (untuk selanjutnya disebut PP 46/2002) pemohon dikenakan uang pemasukan Rp. 0,00,- atau dengan kata lain tidak dipungut uang pemasukan.
- d. Untuk keperluan pendaftaran hak tersebut oleh Kantor Pertanahan dibuatkan Buku Tanah dan Surat Ukur terhadap tanah yang bersangkutan. Selanjutnya atas tanah yang bersangkutan itu, kantor pertanahan menerbitkan Sertipikat hak atas tanahnya yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur yang dijahit menjadi satu dan diberi sampul, untuk kemudian diserahkan kepada pemohon, yang dalam hal ini telah menjadi pemegang haknya.

### **2.1.3.2. Peralihan/Pemindahan Hak**

Pengertian peralihan hak atas tanah adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak atas barang/benda, bergerak atau tidak bergerak. Dalam hal ini kita akan membahas mengenai peralihan benda tidak bergerak (Hak Atas Tanah).

Pengalihan hak atas tanah ini sering kita jumpai dalam kehidupan sehari-hari, dimana pengalihan hak atas tanah ini merupakan salah satu cara dalam memperoleh hak atas tanah.

Dalam melakukan cara peralihan hak atas tanah dapat meliputi sebagai berikut:

- a. Jual-beli;
- b. Hibah dan hibah wasiat;
- c. Tukar menukar;
- d. Pemisahan dan pembagian harta bersama/ warisan;
- e. Pemasukan harta pokok kedalam Perseroan Terbatas (untuk selanjutnya disebut PT)/Inbreng (pemasukan modal kedalam perusahaan dalam bentuk tanah).

Maka yang tidak termasuk peralihan/pemindahan hak adalah : warisan tanpa wasiat (ab intestato).<sup>28</sup>

### 2.1.3.3. Pembebasan Hak

Acara pembebasan hak harus digunakan apabila pihak yang memerlukan tanah tidak memenuhi syarat sebagai subyek pemegang hak atas tanah yang tersedia. Misalnya tanah yang tersedia berstatus Hak Milik (disebut juga HM), sementara calon subyek pemegang haknya suatu PT. Dalam hal ini jika dilakukan pemindahan hak langsung, maka akan terkena ketentuan Pasal 26 ayat (2) UUPA.<sup>29</sup>

Adapun yang dimaksud dengan Pembebasan hak adalah setiap perbuatan untuk melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanah haknya dengan disertai pemberian imbalan yang disepakati bersama atas dasar musyawarah langsung antara pihak yang memerlukan dengan pemilik tanah, mengenai besarnya imbalan atas bidang tanah berikut bangunan atau tanaman dan benda-benda lain yang melengkapinya. Musyawarah ini dilakukan untuk menyepakati 2 (dua) hal :<sup>30</sup>

- a. Besarnya imbalan yang harus dibayar oleh pihak yang memerlukan tanah
- b. Kesiediaan pemegang hak atas tanah/pemilik tanah melepaskan haknya.

Kedua hal ini dituangkan ke dalam Surat Pernyataan Pelepasan Hak atau Akta Pelepasan Hak (apabila dilakukan dihadapan Notaris).

---

<sup>28</sup> John Salindeho, Masalah Tanah Dalam Pembangunan, (Jakarta : Sinar Grafika, Tahun 1987), Hal. 31

<sup>29</sup> Ibid.

<sup>30</sup> Ibid.

Sesudah itu status tanah yang dilepaskan menjadi tanah negara. Agar pihak yang membebaskan tanah tersebut dapat menguasai tanah yang dibebaskan tersebut secara legal, maka selanjutnya pihak tersebut harus mengajukan Permohonan hak kepada negara. Prosedur permohonan hak kepada negara sebagaimana yang telah diuraikan diatas.<sup>31</sup>

Dalam Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 (selanjutnya disebut KepPres 55 tahun 1993) yang mendasari pelaksanaan pembebasan hak, ada beberapa hal yang perlu diperhatikan :<sup>32</sup>

- a. Adanya musyawarah, yaitu proses atau kegiatan saling mendengar dengan sikap yang saling menerima pendapat dan keinginan yang didasarkan atas kesukarelaan antara pihak pemegang hak atas tanah dan pihak yang memerlukan tanah, untuk memperoleh kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya imbalan.
- b. Imbalan adalah penggantian atas nilai tanah berikut bangunan, tanaman keras dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah sebagai akibat pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.
- c. Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah dilakukan berdasarkan prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah.

Sebenarnya Pembebasan hak itu merupakan suatu perjanjian. Karena pihak-pihak yang bermusyawarah tersebut masing-masing sepakat untuk melakukan prestasi. Karena merupakan suatu perjanjian, seharusnya kegiatan pembebasan hak ini menaati ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Selanjutnya disebut KUHPerdata) yang mengatur syarat-syarat sahnya perjanjian.<sup>33</sup>

#### **2.1.3.4. Pencabutan Hak**

Jika pada acara jual beli tanah atau pembebasan hak selalu dilaksanakan secara musyawarah sampai tercapai kata sepakat dengan pemegang Hak Atas Tanah yang bersangkutan, lain halnya dengan pencabutan hak. Karena pencabutan hak ini merupakan upaya terakhir untuk memperoleh tanah hak yang diperlukan atau tanah hak yang tersedia. Jika telah diupayakan untuk

---

<sup>31</sup> Ibid.

<sup>32</sup> Ibid.

<sup>33</sup> Ibid.

memperoleh tanah hak yang bersangkutan melalui cara musyawarah dengan pemegang haknya, tetapi tidak mencapai kata sepakat, padahal tanah hak yang bersangkutan diperlukan untuk proyek kepentingan umum, dan lagi proyek tersebut tidak mungkin dibangun di tempat lain, maka sebagai upaya terakhir dapat dilaksanakan pencabutan hak atas bidang tanah hak yang bersangkutan berdasarkan syarat-syarat yang ditetapkan dalam Pasal 18 UUPA jo UU 20/1961. Jadi pencabutan hak adalah pengambilan tanah kepunyaan orang atau badan hukum secara paksa untuk kepentingan umum dengan disertai pemberian imbalan yang layak.<sup>34</sup>

Dalam pelaksanaan pencabutan hak, hanya Presiden saja yang berwenang melaksanakannya setelah mendengar pertimbangan para Menteri yang berkepentingan, dengan menerbitkan Surat Keputusan Presiden yang isinya tentang pencabutan hak dan penetapan jumlah besarnya ganti kerugian yang diberikan kepada pemegang hak.<sup>35</sup>

Berbeda dengan pembebasan hak dimana imbalannya ditetapkan secara musyawarah dengan pihak yang berkepentingan, sedang dalam pencabutan hak jumlah ganti kerugian ditetapkan secara sepihak oleh Panitia Penaksir Imbalan. Meskipun demikian sepanjang mengenai penetapan imbalannya jika pemegang hak merasa tidak puas, dapat mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi, yang memberikan Keputusan Tingkat Pertama dan Terakhir (PP 39/1973).

Dengan dilaksanakannya pencabutan hak, hak atas tanahnya menjadi hapus dan tanah yang bersangkutan menjadi tanah negara, dan selanjutnya oleh pihak yang memerlukan tanah tersebut wajib diajukan permohonan hak baru yang sesuai dengan keperluannya.<sup>36</sup>

#### **2.1.3.5. Perjanjian Dengan Pemilik Tanah (Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai diatas tanah Hak Milik)**

Seorang pemilik tanah dapat menggunakan sendiri tanah miliknya, tetapi dapat pula menyerahkan penggunaan tanah miliknya kepada pihak lain dengan suatu hak atas tanah (yang sekunder). Dalam hal ini tanah Hak Milik

---

<sup>34</sup> Ibid.

<sup>35</sup> Ibid.

<sup>36</sup> Ibid.

(disebut juga HM) yang bersangkutan dibebani dengan hak atas tanah yang sekunder, misalnya Hak Guna Bangunan (disebut juga HGB) (Pasal 35 jo 37 UUPA), Hak Sewa (Pasal 44 UUPA). Jika dalam suasana pedesaan dapat pula tanah Hak Milik yang bersangkutan dibebani Hak Guna Usaha Bagi Hasil (Pasal 53 UUPA jo UU No. 2/1960), Hak Gadai atas tanah pertanian (Pasal 53 jo Pasal 7 UU No. 56 Prp 1960) atau Hak Menumpang (Pasal 53 UUPA). Pembebanan tanah Hak Milik dengan hak-hak atas tanah yang sekunder berdasarkan suatu perjanjian antara pemilik tanah dan pemegang hak atas tanah yang sekunder. Sedangkan pembebanan Hak Milik dengan Hak Guna Bangunan sebagai pemberian hak baru dibuktikan dengan Akta PPAT, hal ini berdasarkan Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 (Selanjutnya disebut PP 24/1997).<sup>37</sup>

Dengan diterbitkannya Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 2 tahun 1993 tanggal 23 Oktober 1993 (selanjutnya disebut PerMen 2/1993) yang dilengkapi dengan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994 selanjutnya disebut KepMen 21/1994), tata cara perolehan tanah mengalami deregulasi. Menurut ketentuan tersebut ada dua cara perolehan tanah yang dapat dilakukan terhadap sebidang tanah yang tersedia, yaitu :<sup>38</sup>

- a. Pelepasan hak atau penyerahan hak atas tanah dengan pemberian imbalan kepada yang berhak. Pada hakekatnya tata cara pelepasan hak ini sama dengan pembebasan hak. Yang dimaksud dengan penyerahan atau pelepasan hak ini adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan pemberian imbalan yang layak atas dasar musyawarah.
- b. Pemindehan hak (yang didahului dengan perubahan hak)  
Pemindehan hak biasanya dilakukan apabila status tanah yang tersedia sesuai dengan status hukum calon pemegang haknya. Berdasarkan ketentuan yang baru ini, apabila status tanah yang tersedia tidak sesuai dengan status hukum calon penerima hak ( misalnya status tanahnya Hak Milik dan status hukum calon subyek pemegang haknya PT) para pihak diberikan pilihan apakah akan melakukan pelepasan hak (yang sama

---

<sup>37</sup> Ibid.  
<sup>38</sup> Ibid.

dengan pembebasan hak), atau akan melakukan pemindahan hak. Jika cara pemindahan hak yang dipilih, maka terlebih dahulu harus dilakukan perubahan hak terhadap tanah yang tersedia (misalnya tanah yang tersedia berstatus Hak Milik, diubah terlebih dahulu menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, sesuai keperluannya). Tata cara pemindahan hak yang didahului dengan permohonan perubahan hak ini dilakukan agar tidak menyalahi atau melanggar ketentuan Pasal 26 ayat (2) UUPA.

Tata cara pemindahan hak yang didahului oleh perubahan hak ini dimaksudkan untuk memberikan kemudahan bagi suatu pengembang atau penyelenggara pembangunan suatu proyek yang memerlukan tanah yang luas, sementara tanah yang tersedia berstatus Hak Milik (disebut juga HM). Dengan dilakukannya tata cara ini, penyelenggara pembangunan akan memperoleh keuntungan baik dari segi penghematan biaya maupun waktu yang diperlukan.<sup>39</sup>

Dalam proses perolehan status hak atas tanah khususnya melalui prosedur peralihan/pemindahan hak atas tanah, berdasarkan Pasal 37 PP 24/1997 harus dibuat dengan Akta PPAT. PPAT adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang merupakan Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu. Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 PP 24/1997 tersebut haruslah dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu. Mengenai bentuk isi dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh Menteri (Pasal 38 PP 24/1997).

---

<sup>39</sup> Ibid.

## 2.2. Rumah Negara

### 2.2.1. Pengertian Rumah Negara

Rumah Negara adalah bangunan yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta menunjang pelaksanaan tugas Pejabat dan/atau Pegawai Negeri.<sup>40</sup>

Rumah negara terdiri atas 3 (tiga) golongan :<sup>41</sup>

- a. Rumah negara golongan I adalah Rumah negara yang dipergunakan bagi pemegang jabatan tertentu dan karena sifat jabatannya harus bertempat tinggal di rumah tersebut, serta hak penghuniannya terbatas selama pejabat yang bersangkutan masih memegang jabatan tertentu tersebut.
- b. Rumah negara golongan II adalah Rumah negara yang mempunyai hubungan yang tidak dapat dipisahkan dari suatu instansi dan hanya disediakan untuk didiami oleh Pegawai Negeri dan apabila telah berhenti atau pensiun, rumah dikembalikan kepada Negara.
- c. Rumah negara golongan III adalah Rumah negara yang tidak termasuk Golongan I dan Golongan II yang dapat dialihkan haknya/dijual kepada penghuninya.

Rumah negara golongan III akan beralih kepemilikannya kepada pegawai negeri yang menyewa belinya, apabila harga sewa-beli rumah tersebut telah dilunasi. Terhadap status tanah dimana rumah itu berdiri, dapat dimohonkan pendaftaran haknya menjadi tanah hak milik, tentunya setelah rumah negara golongan III itu telah lunas sewa belinya. Hal ini berdasarkan KepMen 2/1998 Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal Yang Telah Dibeli Oleh Pegawai Negeri Dari Pemerintah Jo. Undang-undang Nomor 72 Tahun 1955, Tentang Penetapan UU 19/1955 (selanjutnya disebut UU 72/1955) Jo. Pasal 3 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 1 Tahun 1959, Tentang Tanah di Kota Kebayoran Baru (selanjutnya disebut PMNA 1/59).

---

<sup>40</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara, Pasal 1

<sup>41</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara, Pasal 1 angka 5, 6, dan 7.

Pengertian sewa-beli memang tidak diatur didalam Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata, namun karena sistem perikatan yang dianut di Indonesia adalah dengan sistem terbuka, maka siapa saja dapat membuat perjanjian yang berbentuk dan berisi apa saja yang dikehendaki asalkan tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan. dengan dasar ini perjanjian sewa beli dapat tercipta dan berkembang. Di dalam perjanjian sewa beli, terdapat dua unsur yaitu unsur sewa menyewa dan unsur jual beli.<sup>42</sup> Menurut pendapat Prof. Subekti, SH, perjanjian sewa beli adalah: *"Suatu perjanjian yang pada pokoknya si pembeli diperbolehkan mencicil harga dan beberapa angsuran, sedangkan hak milik (Walaupun barangnya sudah dalam penguasaan si pembeli), namun baru akan berpindah hak kebendaannya kepada pembeli apabila angsuran tersebut telah dibayar lunas. Selama belum dibayar lunas, maka status barang tersebut hanyalah disewa oleh pembeli"*<sup>43</sup>

Pengertian sewa beli terhadap Rumah negara golongan III itu sendiri adalah keadaan saat Pihak pembeli (pemegang SIP) atas Rumah negara golongan III, mencicil kepada negara atas rumah yang dibelinya itu. Dimana hak kebendaannya atas Rumah negara golongan III tersebut baru beralih kepada pembeli ketika harga yang telah disepakatinya (dalam perjanjian sewa-belinya) telah dilunasi. Meskipun rumah tersebut baru beralih kepada pembeli (pemegang SIP) setelah lunasnya sewa beli, namun pemegang SIP berdasarkan SIP tersebut telah dapat menempati secara fisik rumah termaksud. Walaupun hak kebendaan atas rumah tersebut belum beralih pada pemegang SIP karena sewa belinya yang belum terlunasi, namun ketika telah dilunasinya Rumah negara golongan III itu, maka pembeli dapat memiliki serta memohon pendaftaran hak atas tanah terhadap rumahnya termaksud.

Seperti yang telah disinggung pada Latar Belakang tesis ini, Penjualan Rumah negara golongan III dilakukan oleh pemerintah karena pihak pemerintah ingin membantu pegawai negeri, namun mengingat dan memperhitungkan pula kemampuan keuangan negara yang terbatas, serta di

---

<sup>42</sup> Kresnowati Kahfianazli Oktapentari, Tesis, Proses Pengalihan Rumah Negara Dengan Cara Sewa Beli Dalam Prespektif Hukum Perjanjian, (Depok, 2007), Hal. 13

<sup>43</sup> Subekti, Aneka Perjanjian, Cet X, (Bandung: Alumni, 1995), Hal. 52.



lain pihak pemerintah ingin sejauh mungkin dapat mewujudkan rasa keadilan yang lebih merata, maka penjualan Rumah negara golongan III ini dilakukan. Pemerintah juga tidak dapat menutup mata terhadap kenyataan, bahwa tidak/belum semua pegawai negeri mendapat kesempatan untuk membeli Rumah negara.

Sehubungan dengan hal tersebut, maka Pemerintah berpendapat bahwa adalah wajar apabila tata cara pembayaran Rumah negara dengan cara sewa-beli itu ditetapkan minimum 50% (lima puluh persen) dari harga rumah dan dibayar penuh pada saat perjanjian sewa-beli ditanda tangani, sedang sisanya diangsur dalam jangka waktu paling cepat 5 (lima) tahun dan paling lambat 20 (dua puluh) tahun.<sup>44</sup> Satu dan lain agar pemerintah dapat menghimpun dana, yang akan digunakan sebagai salah satu modal pertama untuk pembangunan perumahan di masa yang akan datang, terutama diperuntukkan bagi Pegawai Negeri yang belum mendapat kesempatan membeli Rumah negara.

## **2.2.2. Tata Cara Penjualan Rumah Negara**

### **2.2.2.1. Yang berhak membeli Rumah Negara ialah :**

- a. Pegawai Negeri (Sipil dan Anggota ABRI) dan Pegawai Daerah.
- b. Pejabat Negara bukan Pegawai Negeri/bukan Pegawai Daerah.
- c. Pegawai Negeri/Pegawai Daerah/Pejabat Negara sebagaimana yang dimaksudkan pada huruf a dan b di atas yang telah dipensiunkan termasuk Perintis Kemerdekaan dan Veteran Pejuang Kemerdekaan Republik Indonesia baik yang dipekerjakan kembali maupun yang tidak, berdasarkan peraturan-peraturan kepegawaian yang berlaku.
- d. Janda/Duda Pegawai Negeri/Pegawai Daerah/Pejabat Negara sebagaimana yang dimaksudkan pada huruf a dan b di atas yang masih berhak menerima tunjangan pensiun.

---

<sup>44</sup> Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara.

- e. Janda/Duda Pahlawan, yang suaminya/isterinya dinyatakan sebagai Pahlawan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>45</sup>

#### **2.2.2.2. Persyaratan Untuk membeli Rumah Negara sebagai berikut:**

- a. Pegawai Negeri :
  - 1) Mempunyai masa kerja sekurang-kurangnya 10 (sepuluh) tahun;
  - 2) Memiliki Surat Ijin Penghunian yang sah;
  - 3) Belum pernah membeli atau memperoleh fasilitas rumah dan/atau tanah dari Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Pensiunan Pegawai Negeri :
  - 1) Menerima pensiun dari Negara;
  - 2) Memiliki Surat Ijin Penghunian yang sah;
  - 3) Belum pernah membeli atau memperoleh fasilitas rumah dan/atau tanah dari Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- c. Janda/Duda Pegawai Negeri :
  - 1) Masih berhak menerima tunjangan pensiun dari Negara, yang:
    - a) Almarhum suaminya/isterinya sekurang-kurangnya mempunyai masa kerja 10 (sepuluh) tahun pada negara, atau;
    - b) Masa kerja almarhum suaminya/isterinya ditambah dengan jangka waktu sejak yang bersangkutan menjadi janda/duda berjumlah sekurang-kurangnya 10 (sepuluh) tahun;
  - 2) Memiliki Surat Ijin Penghunian (SIP) yang sah;
  - 3) Belum pernah membeli atau memperoleh fasilitas rumah dan/atau tanah dari negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

---

<sup>45</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 1974 tentang Pelaksanaan Penjualan Rumah Negeri, Pasal 1

- d. Janda/duda pahlawan, yang suaminya/isterinya dinyatakan sebagai pahlawan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku:
- 1) Masih berhak menerima tunjangan pensiun dari negara;
  - 2) Memiliki Surat Ijin Penghunian yang sah;
  - 3) Belum pernah membeli atau memperoleh fasilitas rumah dan/atau tanah dari negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- e. Pejabat Negara, janda/duda pejabat negara :
- 1) Masih berhak menerima tunjangan pensiun dari negara;
  - 2) Memiliki Surat Ijin Penghunian yang sah;
  - 3) Belum pernah membeli atau memperoleh fasilitas rumah dan/atau tanah dari negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>46</sup>

#### **2.2.2.3. Permohonan membeli rumah negara**

Permohonan membeli Rumah negara diajukan oleh calon pembeli dengan mengisi formulir yang telah disediakan (contoh lampiran). Permohonan pembelian rumah negara diajukan kepada Menteri Pekerjaan Umum melalui, kepala-kepala jawatan gedung-gedung Negara Daerah dan kepala-kepala Dinas Pekerjaan Umum Propinsi yang bersangkutan dimana rumah negara golongan III itu berada. Khusus untuk rumah yang berada dalam lingkungan Surabaya dan Malang, diajukan melalui:

Tembusan permohonan tersebut disampaikan kepada Menteri Keuangan dan Menteri/Pimpinan Lembaga tempat/bekas tempat bekerja pemohon.

#### **2.2.2.4. Kelengkapan Permohonan**

Setiap calon pembeli atau pemohon diwajibkan melengkapi permohonannya:

---

<sup>46</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2005 tentang Rumah Negara, Pasal 1

- a. Pegawai negeri sipil & ABRI dan pegawai daerah:
  - 1) Salinan Surat Izin Penghunian;
  - 2) Surat keterangan masa kerja;
  - 3) Surat pernyataan belum pernah membeli rumah dari negara;
  - 4) Tanda bukti pembayaran sewa rumah sampai dengan bulan terakhir
- b. Pejabat Negara bukan pegawai negeri/bukan pegawai daerah:

Salinan Surat Izin Penghunian;

Surat pengangkatan sebagai Pejabat negara;

Surat pernyataan belum pernah membeli rumah dari negara;

Tanda bukti pembayaran sewa rumah sampai dengan bulan yang terakhir.
- c. Pensiunan pegawai negeri sipil & ABRI/Pejabat negara termasuk perintis kemerdekaan dan veteran pejuang kemerdekaan Republik Indonesia:
  - 1) Salinan Surat Izin Penghunian;
  - 2) Surat keterangan/Salinan Surat Keputusan Pensiun/Perintis Kemerdekaan/Veteran;
  - 3) Surat pernyataan belum pernah membeli rumah dari Negara;
  - 4) Tanda bukti pembayaran sewa rumah sampai dengan bulan yang terakhir.
- d. Janda/Duda Pegawai Negeri/Pegawai Daerah/Pejabat Negara:

Salinan Surat Izin Penghunian;

Surat keterangan meninggalnya almarhum suami/isteri;

Salinan Surat Keputusan Penerima Pensiun;

Keterangan tentang masa kerja almarhum suami/isteri;

Surat pernyataan belum pernah membeli rumah dari Negara;

Tanda bukti pembayaran sewa rumah sampai dengan bulan yang terakhir.
- e. Janda/Duda Pahlawan:
  - 1) Salinan Surat Izin Penghunian;
  - 2) Surat keterangan meninggalnya suami/isteri;
  - 3) Salinan Surat Keputusan penetapan sebagai Pahlawan;
  - 4) Salinan Surat Keputusan penerima pensiun;

- 5) Surat pernyataan belum pernah membeli rumah dari negara;
- 6) Tanda bukti pembayaran sewa rumah sampai dengan bulan yang terakhir.

#### **2.2.2.5. Pemberitahuan Hari dan Tanggal Penaksiran Kepada Pemohon:**

Setelah permohonan pembelian diteliti dan memenuhi syarat maka Kepala Jawatan Gedung-gedung Negara Daerah/Kepala Dinas Pekerjaan Umum Propinsi yang bersangkutan memberitahukan kepada pemohon yang bersangkutan tentang hari dan tanggal penaksiran Panitia Penaksir.

#### **2.2.2.6. Penaksiran oleh panitia penaksir dan penilaian oleh panitia penilai harga rumah dan ganti rugi atas tanah:**

Penaksiran harga rumah

Setelah persyaratan permohonan dipenuhi calon pembeli, maka dilakukan penaksiran oleh Panitia Penaksir. Panitia Penaksir diangkat oleh Direktur Tata Bangunan atas usul Kepala Jawatan Gedung-gedung Negara Daerah/Kepala Dinas Pekerjaan Umum Propinsi kecuali Panitia Penaksir untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta dan Panitia Penilai untuk seluruh Indonesia diangkat oleh Direktur Jenderal Cipta Karya dan susunannya terdiri dari unsur-unsur:

1. Untuk rumah negara yang berada di Daerah Khusus Ibukota Jakarta:
  - a Seorang wakil Direktorat Tata Bangunan Direktorat Jenderal Cipta Karya sebagai Ketua merangkap anggota.
  - b Seorang wakil Direktorat Tata Kota dan Daerah Direktorat Jenderal Cipta Karya sebagai anggota.
  - c Seorang wakil Pemerintah /khusus Ibukota Jakarta sebagai anggota
  - d Seorang wakil instansi Agraria Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagai anggota.
2. Untuk rumah negara yang berada di daerah lainnya:

Dua orang wakil Dinas Pekerjaan Umum Propinsi atau Jawatan Gedung-gedung Negara Daerah, masing-masing sebagai Ketua/merangkap anggota.

Seorang wakil Kantor Daerah Direktorat Jenderal Moneter atau Wakil Kantor IPEDA Wilayah/Propinsi apabila di daerah belum terdapat Perwakilan Direktorat Jenderal Moneter, sebagai anggota.

Seorang wakil Pemerintah Daerah sebagai anggota.

Seorang wakil instansi Agraria setempat sebagai anggota.

Sebelum melaksanakan tugasnya, Panitia Penaksir mengangkat sumpah di hadapan Pejabat Pemerintah yang ditunjuk untuk itu dan dinyatakan dengan bukti berita acara Pengangkatan Sumpah (contoh lampiran). Hasil penaksiran Panitia Penaksir dituangkan dalam suatu Berita Acara (contoh lampiran) yang selanjutnya diteruskan kepada Panitia Penilai untuk diadakan penelitian dan penilaian dalam suatu Berita Acara.

#### Penilaian

Penilaian dilakukan oleh Panitia Penilai yang diangkat oleh Direktur Jenderal Cipta Karya dan susunannya terdiri dari pejabat-pejabat:

- a. Untuk rumah Negara yang berada di Daerah Khusus Ibukota Jakarta:
  - 1) Seorang wakil yang ditunjuk oleh Direktur Jenderal Cipta Karya sebagai Ketua merangkap anggota.
  - 2) Seorang wakil yang ditunjuk oleh Direktur Jenderal Pengawasan Keuangan Negara sebagai anggota
  - 3) Seorang wakil yang ditunjuk oleh Menteri Dalam Negeri sebagai anggota.
- b. Untuk rumah Negara yang berada di daerah lainnya:
  - 1) Seorang wakil yang ditunjuk oleh Direktur Jenderal Cipta Karya sebagai Ketua merangkap anggota.
  - 2) Seorang wakil yang ditunjuk oleh Direktur Jenderal Pengawasan Keuangan Negara sebagai anggota

- 3) Seorang wakil yang ditunjuk oleh Menteri Dalam Negeri sebagai anggota.

Dengan ketentuan keanggotaan Panitia Penaksir tidak boleh dirangkap dengan keanggotaan Panitia Penilai. Panitia Penilai sebelum melaksanakan tugasnya mengangkat sumpah sebagaimana dilakukan Panitia Penaksir (contoh lampiran).

#### **2.2.2.7. Keputusan Penjualan dan Penetapan Harga Penjualan Rumah Beserta Ganti Rugi atas Tanah**

Setelah penaksiran dan penilaian dilakukan maka Kepala Jawatan Gedung-gedung Negara Daerah/Kepala Dinas Pekerjaan Umum Propinsi yang bersangkutan menyampaikan keberatan permohonan pembelian lengkap dengan berita acara penaksiran dan berita acara penilaian (masing-masing dalam rangkap dua) kepada Direktur Tata Bangunan untuk diteliti/dipertimbangkan.

Direktur Tata Bangunan setelah meneliti pada tingkat terakhir, bahwa syarat permohonan sudah dipenuhi serta status rumah dan tanah sudah jelas memenuhi persyaratan, mengeluarkan surat keputusan penjualan dan penetapan harga penjualan rumah beserta ganti rugi atas tanah.

Harga penjualan ditetapkan sebesar 50% dari harga taksiran dari Panitia Penaksir yang telah disetujui oleh Panitia Penaksir. Dalam hal ada perbedaan pendapat antara Panitia Penaksir dan Panitia Penilai maka Direktur Tata Bangunan dapat menetapkan harga penjualan setelah mempertimbangkan alasan-alasan yang dikemukakan oleh panitia-panitia tersebut.

#### **2.2.2.8. Pemberitahuan Penetapan Harga**

Setelah surat keputusan penjualan dan penetapan harga penjualan dikeluarkan, maka sambil menyampaikan salinan surat keputusan tersebut Direktur Tata Bangunan memberitahukan kepada calon pembeli dengan suatu pemberitahuan, tentang harga yang harus dibayar dengan tembusan kepada Menteri Keuangan/dan

Menteri/Pimpinan Lembaga tempat bekerja/bekas tempat bekerja calon pembeli (contoh lampiran)

Selambat–lambatnya 6 (enam) bulan setelah tanggal pemberitahuan calon pembeli harus menyampaikan pernyataan kepada Kepala Jawatan Gedung–gedung Negara Daerah/Kepala Dinas Pekerjaan Umum Propinsi yang bersangkutan setuju/tidak setuju membeli rumah dengan harga sebesar yang telah ditetapkan yang harus dinyatakan dengan suatu surat pernyataan (contoh lampiran) dan tembusannya disampaikan kepada Menteri Keuangan/dan Menteri/Pimpinan Lembaga tempat/bekas tempat bekerja calon pembeli.

Apabila calon pembeli menyatakan persetujuannya, kepadanya diberikan Surat Perintah Setor angsuran pertama minimum sebesar 50% (lima puluh perseratus) dari harga penjualan kepada Kantor Bendahara Negara atau ke dalam rekening (Rekening Kas Negara), pada Bank Indonesia, Bank Pemerintah lainnya atau Giro Pos selambat-lambatnya dalam batas waktu 6 (enam) bulan terhitung mulai tanggal pemberitahuan.

#### **2.2.2.9. Penandatanganan Surat Perjanjian Sewa-Beli**

Setelah calon pembeli membayar angsuran pertama dengan tanda bukti membayar dari Kantor Bendahara Negara atau Bank Indonesia, Bank Pemerintah lainnya atau Giro Pos, dan calon pembeli telah membaca dan mengerti dengan jelas dan faham akan isi surat perjanjian maka surat perjanjian sewa beli dapat ditandatangani oleh kedua belah pihak di kantor Direktorat Tata Bangunan untuk rumah Negara yang terletak di Jakarta dan di Kantor Jawatan Gedung-gedung Negara Daerah/Dinas Pekerjaan Umum Propinsi yang bersangkutan, sebagai pihak kesatu.

Surat perjanjian sewa beli dibuat dalam rangkap 8 (delapan) dan 2 (dua) diantaranya dibubuhi bea materai secukupnya dengan perincian:

- a. Lembar kesatu yang dibubuhi bea materai diberikan kepada pihak kedua
- b. Lembar kedua yang dibubuhi bea materai dan lembar ketiga disimpan oleh pihak kesatu



- c. Lembar keempat dan kelima diberikan kepada Direktur Tata Bangunan
- d. Lembar keenam s/d kedelapan masing-masing kepada Badan Pemeriksa Keuangan, Direktur Jenderal Pengawasan Keuangan Negara, Direktur Jenderal Anggaran.

#### **2.2.2.10. Pengawasan Perjanjian Sewa Beli**

Selama masa perjanjian sewa beli, Direktur Tata Bangunan dan Kepala Jawatan Gedung-gedung Negara Daerah/Kepala Dinas Pekerjaan Umum Propinsi yang bersangkutan melakukan pengawasan pelaksanaan kewajiban pihak kedua sebagaimana ditetapkan dalam surat perjanjian sewa beli.

Dalam hal pihak kedua tidak memenuhi kewajibannya, setelah menerima peringatan dari pihak kesatu yaitu peringatan pertama, kedua dan ketiga atau yang terakhir masing-masing dalam jangka waktu 1 (satu) bulan, perjanjian sewa beli dapat diputuskan secara sepihak oleh pihak kesatu, setelah memperoleh persetujuan pemutusan dari Direktur Tata Bangunan. Surat peringatan tersebut disampaikan kepada alamat rumah yang bersangkutan dengan bukti tanda terima.

#### **2.2.2.11. Surat Keputusan Penyerahan Hak Milik Rumah**

Setelah pihak kedua melunasi angsuran-angsuran sampai dengan angsuran terakhir dan memenuhi jangka waktu 5 (lima) tahun sejak tanggal penandatanganan surat perjanjian sewa beli maka Kepala Jawatan Gedung-gedung Negara Daerah/Kepala Dinas Pekerjaan Umum Propinsi yang bersangkutan menyampaikan tanda bukti pelunasan tersebut kepada Direktur Tata Bangunan.

Atas dasar tanda bukti pelunasan tersebut, maka Direktur Tata Bangunan mengeluarkan surat keputusan penyerahan Hak Milik rumah kepada pembeli dan surat keputusan melepaskan hak atas tanah kepada instansi agraria agar kepada pembeli rumah dapat diberikan sesuatu hak atas tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan agraria yang berlaku.

### 2.2.3. Pedoman Penetapan Harga Penjualan Rumah dan Ganti Rugi Atas Tanah

#### 2.2.3.1. Nilai Rumah

Nilai rumah ditetapkan berdasarkan nilai ganti biaya yang dipergunakan untuk membangun rumah yang bersangkutan dalam keadaan waktu penjualan dikurangi penyusutan.

Nilai biaya pembangunan dihitung menurut luas dari tiap bagian bangunan dikalikan dengan harga index di daerah yang bersangkutan.

Penyusutan dilakukan menurut Pasal 5 Surat Keputusan Bersama Menteri Pekerjaan Umum dan Tenaga Listrik/Menteri Keuangan sebagai berikut:

Konstruksi :

- 1) Permanent (P) : 11/4% per tahun
- 2) Semi Permanent (SP) : 3% per tahun
- 3) Darurat (D) : 7% per tahun

Permanent, Semi Permanent, dan Darurat maksimum susutan 75% (tujuh puluh lima perseratus) dengan ketentuan :

Penambahan/perluasan bangunan dengan biaya Negara besar susutannya dihitung mulai tahun pembuatannya (tahun penambahan/perluasan)

Pembongkaran seluruh bangunan dan pembangunannya kembali dengan biaya negara besar susutannya dihitung mulai tahun pembangunan kembali.

Cara perhitungan luas bangunan :

Luas bangunan/tiap-tiap bagian bangunan dihitung penuh dalam m<sup>2</sup> (meter persegi) menurut ukuran luarnya.

Perbaikan dan perluasan :

Perbaikan, perluasan, dan tambahan, dengan biaya negara harus diperhitungkan dalam taksiran, sedangkan perbaikan, perluasan dan

tambahan dengan biaya penghuni dan dengan izin instansi yang berwenang, tidak diperhitungkan dalam taksiran.

#### **2.2.3.2. Kelengkapan Rumah**

Nilai kelengkapan rumah seperti instalasi listrik, instalasi air, instalasi gas, pagar, septic tank dan lain-lainnya diperhitungkan dalam taksiran.

#### **2.2.3.3. Nilai Tanah**

Nilai tanah ditetapkan berdasarkan nilai pasaran yang sebenarnya berlaku secara riil pada waktu penjualan.

Faktor-faktor yang menentukan nilai tanah, antara lain, karena letak tanah misalnya terletak di :

- a. Daerah elite;
- b. Daerah perumahan biasa;
- c. Daerah pinggiran kota;
- d. Dipinggir jalan raya;
- e. Dipinggir jalan kecil;
- f. Gang kecil;
- g. Daerah yang bising seperti yang dekat pasar, pabrik dan lain-lain.

Luas tanah diukur dan dihitung dalam m<sup>2</sup> (meter persegi) dengan pembulatan ke atas. Apabila telah dikeluarkan surat ukurnya, luas tanah adalah menurut yang tercantum dalam surat ukur tersebut.

#### **2.2.3.4. Harga Taksiran Rumah dan Ganti Rugi Atas Tanah**

Harga taksiran ialah jumlah nilai rumah dan nilai ganti rugi atas tanah. Nilai tersebut berlaku untuk jangka waktu 6 (enam) bulan dan sesudah itu harus ditinjau kembali dan berlaku untuk jangka waktu yang sama.

Sehubungan dengan uraian diatas, dapat kita ketahui bahwa Rumah negara yang dapat dialihkan kepada Pihak Kedua (dalam hal ini biasanya adalah pegawai negeri) adalah Rumah negara golongan III. Dimana pengalihan haknya itu dilakukan oleh Departemen pekerjaan Umum Direktorat Tata Bangunan.

### **2.3. Peranan Notaris Dalam Pengalihan Rumah Negeri Golongan III Kepada Pihak Ke III**

Berdasarkan PP 31/2005, Rumah negara golongan III adalah rumah negara yang tidak termasuk golongan I dan II, yang mana Rumah negara golongan III dapat dialihkan haknya/dijual. Hak kebendaan atas Rumah termaksud beralih kepada pemegang SIP, pada saat telah dilunasinya harga sewa beli yang disepakati dalam perjanjian sewa beli antara pemegang SIP dengan Departemen Pekerjaan Umum. Demikian halnya dengan hak atas tanah dimana Rumah negara golongan III itu berdiri. Hak atas tanah termaksud baru dapat dimohonkan pendaftaran haknya kepada Kantor Pertanahan, pada saat telah dilunasinya harga sewa beli oleh pemegang SIP dan telah diperolehnya surat pelepasan dari Departemen Pekerjaan Umum.

Sesuai dengan apa yang telah dijelaskan pada Sub Bab sebelumnya, Permohonan pendaftaran hak adalah permohonan hak atas tanah terhadap Tanah negara tertentu, yang diajukan kepada Kantor pertanahan. Dikatakan demikian karena sesungguhnya telah ada hak yang diprioritaskan pada tanah negara yang dimohonkan status haknya itu. Misalkan saja hak yang diprioritaskan untuk diberikan bagi yang memohon pendaftaran hak atas tanah yang mana diatasnya berdiri Rumah negara golongan III, diatur dalam KepMen 2/1998. Mengenai hal-hal seperti tersebut diatas, untuk selanjutnya disebut sebagai hak prioritas.

Atas hak prioritas termaksud, pemegang SIP dapat mengalihkannya kepada pihak ketiga beserta Rumah yang berdiri diatasnya tanpa harus terlebih dahulu melakukan permohonan pendaftaran hak kepada Kantor Pertanahan. Pengalihan tersebut dibuat dengan akta notaris, karena dalam hal pengalihan Rumah negara golongan III ini tidak dapat dibuat dengan akta PPAT. Hal itu dikarenakan status tanah dimana Rumah negara golongan III tersebut berdiri masih merupakan tanah negara yang belum berstatus hak atas tanah secara individual, sehingga PPAT tidak berwenang untuk membuatnya walaupun hal itu merupakan pengalihan hak.

Karena yang dialihkan dalam hal ini adalah hak prioritas dan Rumah yang berdiri di atasnya, maka pengalihannya kepada pihak ketiga dilaksanakan dengan akta notariil yang dibuat oleh notaris. Dibuat dengan akta notaris agar memberikan kekuatan hukum yang lebih pasti bagi semua pihak (otentik). Tidak seperti akta dibawah tangan yang bukan merupakan alat pembuktian yang sempurna, akta otentik merupakan alat pembuktian yang sempurna dalam peradilan. Oleh karena itu, walaupun tidak ada suatu peraturan yang mewajibkan dalam hal pengalihan Rumah negara golongan III dan hak prioritas atas tanahnya harus dibuat dengan akta otentik, namun sebaiknya dibuat dengan akta otentik. Hal ini guna memberikan jaminan kepastian hukum bagi semua pihak.

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagai mana dimaksud dalam Undang-undang nomor 30 tahun 2004.<sup>47</sup> Pembuatan akta otentik ada yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum. Selain akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris, bukan saja karena diharuskan oleh peraturan perundang-undangan, tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus bagi masyarakat secara keseluruhan.<sup>48</sup>

Mengenai akta otentik, menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata, arti dari akta otentik itu sendiri adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.<sup>49</sup> Sedangkan menurut Penjelasan Atas Undang-undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, akta otentik pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada notaris, namun notaris mempunyai kewajiban untuk memasukkan bahwa apa yang termuat dalam akta notaris sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yaitu dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi akta notaris, serta memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan

---

<sup>47</sup> Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004, tentang Peraturan Jabatan Notaris, Pasal 1 ayat 1

<sup>48</sup> Penjelasan Atas Undang-undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004, Tentang Jabatan Notaris, Bagian I Umum.

<sup>49</sup> Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Buku IV, tentang pembuktian dan daluarsa, Pasal 1868

perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penandatanganan akta. Dengan demikian, para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi akta notaris yang akan ditandatanganinya.<sup>50</sup>

### 2.3.1. Notaris Di Indonesia

Notaris dalam menjalankan jabatannya terikat oleh Undang-undang yaitu Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004, Tentang Jabatan Notaris, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117. undang-undang mana yang disahkan dan diundangkan di Jakarta pada tanggal 6 Oktober 2004 (untuk selanjutnya disebut UUJN). Undang-undang tersebut antara lain mengatur tentang syarat menjadi notaris di Indonesia, sumpah jabatan notaris, kewenangan notaris, kewajiban dan larangan bagi notaris.

Disebutkan dalam Pasal 3 undang-undang tersebut, bahwa syarat untuk menjadi seorang notaris di Indonesia adalah :

1. Warga Negara Indonesia;
2. Bertaqwa kepada Tuhan Yang Maha Esa;
3. Berumur paling sedikit 27 (Duapuluh tujuh tahun);
4. Sehat jasmani dan rohani;
5. berijazah Sarjana Hukum dan lulusan Jenjang 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; dan
7. Tidak berstatus sebagai pegawai negeri, pejabat negara, advokat, atau tidak sedang memegang jabatan lain yang oleh undang-undang dilarang untuk dirangkap dengan jabatan notaris.

Sebelum menjalankan jabatannya, noatris wajib mengucapkan sumpah/janji menurut agamanya dihadapan Menteri atau pejabat yang ditunjuk. Sumpah/janji sebagaimana dimaksud adalah berbunyi sebagai berikut :

---

<sup>50</sup> Penjelasan umum Atas undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

”Saya bersumpah/berjanji bahwa saya akan patuh dan setia kepada Negara 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, seksama, 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 ataupun tidak langsung, dengan nama atau dalih apapun tidak pernah dan tidak akan memberikan atau menjanjikan sesuatu kepada siapapun.”

Pengucapan sumpah/janji jabatan notaris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 UUJN dilakukan dalam waktu paling lambat 2 (Dua) bulan terhitung sejak tanggal keputusan pengangkatan sebagai notaris. Dalam hal pengucapan sumpah/janji tidak dilakukan dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 UUJN, keputusan pengangkatan notaris dapat dibatalkan oleh Menteri.

Seperti apa yang telah dijelaskan sebelumnya, dalam menjalankan jabatannya notaris juga memiliki beberapa kewenangan, dan kewajiban yang harus dilaksanakan serta larangan yang harus dihindari, yang mana hal tersebut diatur dalam UUJN, sebagai berikut:

Dalam Pasal 15 UUJN, disebutkan bahwa notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh pertauran perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Notaris berwenang pula :

- a) Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus;
- b) membukukan surat-surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus;
- c) membuat kopi dari asli surat-surat dibawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- d) melakukan pengesahan kecocokan fotocopy dengan surat aslinya; memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
- e) memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
- f) membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
- g) membuat akta risalah lelang.

Selain kewenangan sebagaimana tersebut diatas, notaris memiliki kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Dalam menjalankan jabatannya notaris juga memiliki beberapa kewajiban yang dituangkan dalam Pasal 16 UUJN, yang mana pada ayat 1 pasal tersebut disebutkan bahwa notaris haruslah :

- a) Bertindak jujur, seksama, 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 terkecuali 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 (limapuluh) akta, dan jika jumlah akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih



- dari 1 (satu) buku dan mencatat jumlah minuta akta, bulan dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
- g) membuat daftar dari akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
  - h) membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan;
  - i) mengirimkan daftar akta sebagaimana dimaksud dalam huruf h atau daftar nihil 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 reportorium 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 dihadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap saksi-saksi dan noatris;
  - m) menerima magang calon notaris.

Pada ayat (2) Pasal 16 UUJN, menyebutkan bahwa menyimpan minuta akta yang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b tidak berlaku dalam hal notaris mengeluarkan akta dalambetuk origininali.

Sedangkan dalam Pasal 16 UUJN ayat (3) dinyatakan bahwa yang dimaksud dengan akta originali pada ayat (2) Pasal 16 UUJN adalah :

- a) Pembayaran uang sewa, bunga dan pensiun;
- b) Penawaran pembayaran tunai;
- c) protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga;
- d) akta kuasa;
- e) keterangan kepemilikan; atau
- f) akta lainnya berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Akta originali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dibuat lebih dari 1(satu) rangkap, ditandatangani pada waktu, bentuk, dan isi yang

sama dengan ketentuan pada setiap akta tertulis kata-kata "berlaku sebagai satu dan satu berlaku untuk semua". (Pasal 16 ayat (4) UUJN).

Akta originali yang berisi kuasa yang belum diisi nama penerima kuasa hanya dapat dibuat dalam 1 (satu) rangkap. (Pasal 16 ayat (5) UUJN).

Bentuk dan ukuran cap/stempel sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf k ditetapkan dengan Peraturan Menteri. (Pasal 16 ayat (6) UUJN).

Pembacaan akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf l, tidak wajib dilakukan, jika penghadap menghendaki agar akta tidak dibaakan 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 penghadap, saksi-saksi dan notaris. (Pasal 16 ayat (7) UUJN).

Jika salah satu syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf l dan ayat (7) tidak dipenuhi, akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan. (Pasal 16 ayat (8) UUJN).

Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (8) tidak berlaku untuk pembuatan akata wasiat. (Pasal 16 ayat (9) UUJN).

Selain dari kewenangan dan kewajiban, dalam menjalankan jabatannya, notaris juga memiliki beberapa larangan yang harus dihindari, yang mana larangan tersebut diatur dalam Pasal 17 UUJN. Pasal tersebut berbunyi sebagai berikut :

- a) Menjalankan jabatannya 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 notarisnya;
- h) menjadi notaris pengganti; atau

- i) melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan atau kepatutan yang dapat memengaruhi kehormatan dan martabat jabatan notaris.

### 2.3.2. Nilai Moral Jabatan Notaris

Sebagai pengemban profesi hukum, notaris haruslah bekerja secara profesional dan fungsional. Notaris juga harus memiliki tingkat ketelitian, kehati-hatian, ketekunan, kritis amanah dan pengabdian yang tinggi, karena sebagai profesional bertanggung jawab kepada diri sendiri, masyarakat dan Tuhan Yang Maha Esa. Para pengemban profesi hukum, khususnya notaris, haruslah bekerja sesuai dengan kode etik. Apabila dalam melaksanakan jabatannya tersebut pengemban profesi hukum melakukan penyimpangan atau pelanggaran kode etik profesinya, maka mereka harus dapat mempertanggung jawabkan akibatnya sesuai dengan tuntutan kode etik. Didalam suatu organisasi profesi, terdapat suatu dewan kehormatan yang akan mengoreksi pelanggaran kode etik yang dilakukan para pengemban profesi hukum.

Kode etik profesi hukum merupakan realisasi etika profesi hukum yang wajib ditaati oleh setiap profesional hukum yang bersangkutan, yang berisi rumusan norma-norma hukum yang secara esensial menuntun kearah mana seharusnya berbuat yang membahagiakan semua pihak, yang kemudian dituangkan dalam bentuk tertulis. Sedangkan yang dinamakan etika profesi hukum adalah norma-norma hukum yang secara esensial menuntun kearah mana seharusnya profesional berbuat yang membahagiakan semua pihak. Etika profesi diperlukan karena manusia dalam menjalani hidupnya tidak terlepas dari kecenderungan menyimpang dan menyeleweng. Profesional hukum yang tidak bertanggung jawab melakukan pelanggaran dalam menjalankan profesinya karena lebih mengutamakan kepentingan pribadi atau golongannya.

Kecenderungan melakukan penyelewengan dan penyimpangan tersebut dapat terjadi karena penerapan nilai moral yang kurang pada diri profesional hukum. Nilai moral merupakan kekuatan yang mengarahkan dan mendasari perbuatan luhur. Setiap Profesional hukum dituntut untuk dapat memiliki nilai moral yang kuat. FRANZ MAGNIS SUSENO (1975) mengemukakan

lima kriteria nilai moral yang kuat yang mendasari kepribadian profesional hukum. Kelima kriteria tersebut adalah :

a) Kejujuran

Kejujuran adalah dasar utama, tanpa adanya kejujuran maka profesional hukum mengingkari misi profesinya, sehingga ia menjadi munafik, licik, penuh tipu diri. Dua sikap yang terdapat pada kejujuran adalah sikap terbuka dan sikap wajar.

Terbuka yaitu berkenaan dengan pelayanan klien, kerelaan melayanai secara bayaran atau secara Cuma-Cuma. Sedangkan wajar yang dimaksudkan adalah berkenaan dengan perbuatan yang tidak berlebihan, tidak otoriter, tidak kasar, tidak menindas dan tidak memeras.

b) Otentik

Otentik artinya menghayati dan menunjukkan diri sesuai dengan keasliannya, kepribadian yang sebenarnya. Otentik pribadi profesional hukum antara lain adalah :

- Tidak menyalahgunakan wewenang;
- tidak melakukan perbuatan yang merendahkan martabat (perbuatan tercela);
- mendahulukan kepentingan klien;
- berani berinisiatif dan berbuat sendiri dengan bijaksana, tidak semata-mata menunggu perintah atasan;
- tidak mengisolasi diri dari pergaulan sosial.

c) Bertanggung Jawab

Dalam menjalankan tugasnya, profesional hukum wajib bertanggung jawab, artinya:

- Kesediaan dengan melakukan sebaik mungkin tugas apa saja yang termaksud lingkup profesinya;
- bertindak secara proporsional, tanpa membedakan perkara bayaran dan perkara cuma-cuma (prodeo);
- kesediaan memberikan laporan pertanggung jawaban atau pelaksanaan kewajibannya.

d) Kemandirian Moral

Kemandirian moral artinya tidak mudah terpengaruh atau tidak mudah mengikhti pandangan moral yang terjadi disekitarnya, melainkan membentuk penilaian dan memiliki pendirian sendiri. Mandiri secara moral berarti tidak dapat dibeli oleh pendapat mayoritas, tidak terpengaruh oleh pertimbangan untung rugi (pamrih), menyesuaikan diri dengan nilai kesusilaan dan agama.

e) Keberanian Moral

Keberanian moral adalah kesetiaan terhadap suara hati nurani yang menyatakan kesediaan untuk menanggung resiko konflik.

Untuk itu agar dalam melaksanakan jabatannya sebagai notaris, dapat selalu berjalan sesuai dengan kode etik, serta sesuai dengan Nilai moral jabatan notaris, maka notaris di Indonesia diawasi oleh Menteri, yang dalam pelaksanaannya, Menteri membentuk Majelis Pengawas. Majelis Pengawas tersebut terdiri dari unsur pemerintah, organisasi notaris, dan akademisi yang mana dari masing-masing unsur terdapat 3 orang (Pasal 67 UUJN). Pengawasan tersebut meliputi perilaku kehidupan notaris dan notaris dalam melaksanakan jabatannya.

Majelis Pengawas sebagaimana tersebut diatas terdiri atas, Majelis Pengawas Daerah, Majelis Pengawas Wilayah, dan Majelis Pengawas Pusat. Majelis Pengawas Daerah dibentuk di kabupaten atau kota, untuk Majelis Pengawas Wilayah dibentuk di Ibu Kota Provinsi, sedangkan untuk Majelis Pengawas Pusat berada pada Ibu Kota Negara. Mengenai kewajiban dan kewenangan Majelis-majelis tersebut diatur dalam Pasal 68-79 UUJN.

#### **2.4. Peranan Notaris Dalam Pengalihan Rumah Negara Golongan III Kepada Pihak Ke III Yang Sesuai Dengan Nilai Moral Seorang Notaris**

Seperti yang telah diterangkan sebelumnya, bahwa pemegang SIP atas Rumah Negara golongan III dapat melaksanakan permohonan pendaftaran hak atas tanah dimana Rumah tersebut berdiri. Hal ini dilakukan pemerintah guna membantu pegawai negeri dalam memiliki rumah/papan dengan harga yang terjangkau.

Sesuai dengan apa yang telah dijelaskan pada Sub Bab mengenai Permohonan Hak Dan Pemberian hak, Permohonan pendaftaran hak adalah permohonan hak atas tanah terhadap Tanah negara tertentu, yang diajukan kepada Kantor pertanahan. Akan tetapi sesungguhnya telah ada hak yang diprioritaskan untuk tanah negara termaksud yang dimohonkan status hak atas tanahnya itu. Hak yang diprioritaskan untuk diberikan atas tanah termaksud yang hendak dimohonkan itu, diatur dalam Peraturan tersendiri. Misalkan saja hak atas tanah yang diprioritaskan bagi Rumah negara golongan III yang diatur dalam KepMen 2/98. Mengenai hal termaksud untuk selanjutnya disebut sebagai hak prioritas.

Pemilik SIP yang telah melakukan sewa beli, juga dapat pula menjual Rumah negara golongan III dan mengalihkan hak prioritasnya kepada pihak lain (pihak ketiga). Apabila hendak dialihkan kepada pihak ketiga atas Rumah dan hak prioritasnya itu, maka akta pengalihannya sebaiknya dibuat secara otentik, yang hanya dapat dibuat oleh seorang notaris sebagai Pejabat umum.

Dibuat dengan akta notaris, karena status tanah dimana Rumah negara golongan III termaksud berdiri masih merupakan tanah negara yang belum berstatus hak atas tanah secara individual. Sehingga PPAT tidak berwenang untuk membuatnya walaupun hal itu merupakan pengalihan hak. Karena yang dialihkan dalam hal ini adalah hak prioritas (untuk memohon pendaftaran hak atas tanah) dan Rumah negara golongan III yang berdiri di atasnya, maka pengalihannya kepada pihak ketiga dilaksanakan dengan akta notariil yang dibuat oleh notaris.

Dibuat dengan akta notaris agar memberikan kekuatan hukum yang lebih bagi semua pihak (otentik) dan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dimuka pengadilan. Walaupun belum dicantumkan didalam peraturan manapun bahwa akta pengalihan Rumah negara golongan III kepada pihak ketiga harus dibuat dengan akta otentik, namun pada kenyataannya masyarakat lebih memilih untuk membuat akta pengalihan tersebut dengan akta otentik.<sup>51</sup>. Hal itu dikarenakan masyarakat lebih merasa aman dan memiliki jaminan kepastian hukum yang lebih apabila akta pengalihannya itu dibuat dengan akta otentik yang dibuat oleh notaris.

---

<sup>51</sup> Kursif Penulis.

Disamping itu pula, masyarakat lebih memilih agar akta pengalihan Rumah negara golongan III kepada pihak ketiga untuk dibuat secara otentik oleh notaris, karena notaris sesuai dengan UUJN harus bersikap teliti, jujur, amanah dan cerdas. Oleh karenanya notaris memiliki kewajiban untuk memberikan penyuluhan hukum bagi para pihak yang hendak melaksanakan transaksi termaksud. Dengan penyuluhan yang diberikan notaris, para pihak lebih merasa aman dalam melakukan perbuatan hukum pengalihan Rumah negara golongan III itu.

Untuk mengulas lebih dalam mengenai peranan notaris yang telah sesuai dengan peraturan jabatan notaris dan nilai moral jabatan notaris dalam pengalihan Rumah negara golongan III dari pemegang SIP kepada pihak ketiga, penulis mengambil salah satu contoh peralihan Rumah negara golongan III dari pemegang SIP yang bernama Tn H. HAMDANI Bin Ismail kepada pihak ketiga, yaitu YAYASAN NURUL HILAL, dimana dalam hal ini notaris sangat berperan didalam proses pengalihan rumah tersebut.

#### **2.4.1. Kasus Posisi**

Pada hari Kamis, tanggal 07-09-1989 (tujuh September seribu sembilanratus delapanpuluh sembilan), dilakukanlah perjanjian sewa beli antara Departemen Pekerjaan Umum Direktorat Tata Bangunan dengan pihak kedua (H. HAMDANI Bin Ismail). Perjanjian mana tertanggal 07-09-1989 (tujuh September seribu sembilanratus delapanpuluh sembilan), bernomor 725/D/1292/JKT/89 berisi tentang kesepakatan melakukan perjanjian sewa-beli antara Tuan KARJONO, SH, yang pada saat itu menjabat sebagai Kepala Sub. Dit. Pengelolaan dan Pemanfaatan Dit. Tata bangunan yang beralamat kantor Jalan Kramat Raya Nomor 63 Jakarta, Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Menteri Pekerjaan Umum sebagai wakil dari Pemerintah Republik Indonesia berdasarkan surat Kuasa Nomor 1286/KPT/Cb./1989 tanggal 8 Agustus 1989 selanjutnya disebut sebagai Pihak Kesatu; dengan Tuan H. HAMDANI bin Ismail, yang berstatus Pegawai negeri, dengan alamat di Jalan Cibulan IV Nomor 7 Blok Q/II Kebayoran Baru Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai Pihak Kedua.

Dengan surat perjanjian sewa-beli tersebut, dinyatakan bahwa berdasarkan Undang-undang Nomor 72 Tahun 1957, Jis. Peraturan pemerintah Nomor 16 Tahun 1974, Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1982 dan Keputusan Presiden Nomor 40 Tahun 1974, Kedua belah Pihak dapat mengadakan perjanjian sewa-beli sebuah rumah negara golongan III, dimana objek dari Rumah Negara Golongan III tersebut terletak di Jakarta, Jalan Cibulan IV, Nomor 07, Blok Q/II, Kecamatan Kebayoran Baru, Kotamadya Jakarta Selatan, Propinsi Daerah Tingkat I DKI Jakarta, Dengan huruf daftar Nomor Rumah PR. 1499, Kelas 8 (delapan), Luas lantai 53,50 M2 (limapuluh tiga Meter persegi), dan berikut konstruksi rumah yang semi permanent.

Dalam perjanjian sewa-beli tersebut juga meliputi sewa-beli terhadap Tanah pekarangan rumah negara golongan III, yang luasnya 221 M2 (duaratus duapuluh satu Meter persegi), dimana tanah tersebut berbatasan dengan saluran air disebelah utara, Jalan Cibulan IV dibagian Timur, Jalan Cibulan IV disebelah selatan dan dibagian barat berbatasan dengan Brandgang.

Dalam perjanjian sewa-beli diatas, juga disepakati mengenai harga sewa-beli rumah negara golongan III tersebut, dimana Harga Rumah yang disepakati adalah Rp. 373.500,- (tigaratus tujuh puluh tigaribu limaratus Rupiah), dan dengan Ganti Rugi Atas Tanah sebesar Rp. 12.376.000,- (duabelas juta tigaratus tujuh puluh enamribu Rupiah), Sehingga Harga Penjualan Rumah dan Ganti Rugi Atas Tanah seluruhnya menjadi Rp.12.749.500,- (duabelas juta tujuh ratus empat puluh sembilan ribu limaratus Rupiah).

Dalam perjanjian sewa-beli diatas diatur beberapa ketentuan mengenai pelaksanaan perjanjian tersebut, antara lain adalah:

1. Mengenai kewajiban dan hak Pihak Pertama:

Pihak Kesatu mengakui menjual rumah tersebut diatas, beserta ganti rugi atas tanahnya dengan cara sewa-beli kepada Pihak Kedua, berdasarkan permohonan membeli rumah Nomor D/1292/89, Tertanggal 02 Januari 1989 berikut lampiran-lampirannya.



Pihak Kesatu dibebaskan dari segala tuntutan atas kemungkinan adanya cacat-cacat yang tersembunyi pada rumah tersebut.

Untuk keperluan pemeriksaan dan pengawasan pelaksanaan perjanjian ini, Pihak Kesatu atau petugas yang ditunjuk dengan memperlihatkan surat penugasan kepada Pihak Kedua, berhak masuk kedalam rumah dan pekarangan yang disewa-belikan pada waktu jam-jam kerja sekalipun Pihak Kedua berkeberatan.

2. Mengenai kewajiban dan hak Pihak Kedua:

- a. Angsuran pertama sebesar Rp. 637.475,- (Enamratus tigapuluh ribu empat ratus tujuh puluh lima Rupiah). Yaitu 5% dari harga penjualan rumah dan ganti rugi atas tanahnya telah dibayar oleh Pihak Kedua pada Kantor Kas Negara Jakarta, dengan tanda bukti setor Nomor 00365, Tanggal 2 September 1989, sisanya Rp. 12.112.025,- (Duabelas juta seratus duabelas ribu duapuluh lima Rupiah). Waktu paling lama 240 (duaratus empat puluh) bulan, sedikit-dikitnya dengan angsuran bulanan yang sama sebesar Rp. 50.600,- (Limapuluh ribu enam ratus Rupiah), yang dibayar pada kantor Kas Negara Jakarta II, masing-masing selambat-lambatnya tanggal 10 (Sepuluh) bulan berikutnya dan mulai berlaku pada bulan Oktober 1989 dengan angsuran terakhir sebesar Rp. 18.625,- (Delapanbelas ribu enamratus duapuluh lima Rupiah).
- b. Atas kehendak sendiri, Pihak kedua dapat membayar angsuran untuk bulan yang sedang berjalan, sekaligus dengan beberapa angsuran untuk bulan-bulan berikutnya dengan ketentuan bahwa angsuran terakhir baru dapat dilunasi paling pendek dalam jangka waktu 60 (Enampuluh) bulan terhitung mulai perjanjian sewa-beli ini ditandatangani.
- c. Setelah angsuran terakhir tersebut dalam Pasal 3 ayat 1 dilunasi oleh Pihak kedua, maka:
  - 1) Pihak Kesatu menyerahkan Hak Milik (HM) atas rumah kepada Pihak Kedua dengan surat keputusan penyerahan hak.
  - 2) Pihak Kedua harus mengajukan permohonan suatu Hak Atas Tanah kepada instansi agraria menurut ketentuan perundang-

undangan yang berlaku setelah terlebih dahulu dikeluarkan surat keputusan melepaskan Hak Atas Tanah oleh Pihak Kesatu.

- d. Pihak Kedua belum menjadi pemilik rumah dan pemegang Hak Atas Tanah sebelum penyerahan hak tersebut dalam Ayat 1 Pasal ini dilakukan.
  - e. Biaya-biaya yang berkenaan dengan penyerahan dan pemberian hak tersebut dalam Ayat 1 Pasal ini dibebankan kepada Pihak Kedua.
3. Mengenai larangan dan sanksi:
- a. Pihak kedua diwajibkan membayar angsuran seperti dalam Pasal 3 diatas dan memelihara rumah serta tanah pekarangan dengan sebaik-baiknya.
  - b. Pihak Kedua dilarang:
    - 1) Menjual/memindah tangankan sebagian atau seluruh rumah untuk ditempati Pihak ketiga;
    - 2) Menyerahkan sebagian atau seluruh rumah untuk ditempati Pihak ketiga, kecuali dengan Izin Tertulis dari Pihak Kesatu
    - 3) Mengubah bentuk dan pembagian ruangan rumah sesuai dengan gambar terlampir, kecuali dengan Izin Tertulis dari Pihak Kesatu.
  - c. Apabila menurut Pihak Kesatu, Pihak Kedua tidak memenuhi kewajiban-kewajibannya atau melakukan pelanggaran-pelanggaran atas larangan-larangan tersebut dalam perjanjian ini, Pihak Kesatu akan memberikan peringatan-peringatan tertulis kepada Pihak Kedua, yaitu terdiri dari peringatan pertama, peringatan kedua, dan ketiga (terakhir), masing-masing dalam jangka waktu 1 (satu) bulan untuk selekas mungkin memenuhi kewajiban-kewajibannya atau mengembalikan kedalam keadaan seperti semula seperti sebelum dilakukannya pelanggaran.
  - d. Setiap keterlambatan pembayaran angsuran bulanan dikenakan denda sebesar 15% (Limabelas Persen) dari setiap angsuran yang terlambat dan pembayarannya dilakukan bersama-sama dengan pembayaran angsuran bulanan yang bersangkutan.
  - e. Sebelum denda-denda keterlambatan dalam Ayat 2 Pasal ini dilunasi oleh Pihak kedua, maka Pihak Kesatu belum dapat melakukan

penyerahan Hak Milik (HM) atas rumah dan melepaskan Hak Atas Tanah sebagaimana dimaksud Pasal 4 Ayat 1 dan 2 Surat Perjanjian ini.

4. Mengenai Pemutusan Perjanjian:

- a. Perjanjian ini dapat diputuskan secara sepihak oleh Pihak Kesatu, apabila Pihak kedua:
  - 1) Tidak menaati peringatan terakhir dalam Pasal 6 Ayat 1
  - 2) Ternyata sudah pernah memperoleh atau membeli Rumah Negara berdasarkan perundang-undangan yang berlaku
  - 3) Dalam masa perjanjian sewa-beli diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatan Negeri, diberhentikan dengan hormat tanpa hak pensiun, dicabut hak pensiunnya.
  - 4) Dalam masa perjanjian sewa-beli, atas kehendak sendiri tidak memenuhi lagi persyaratan dalam Pasal 1 peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 1974.
- b. Apabila perjanjian diputuskan Karena Pihak Kedua tidak memenuhi syarat-syarat perjanjian ini, maka sebesar 10% (Sepuluh persen) dari pembayaran yang telah dilakukan menjadi hak Pihak Kesatu dan sisanya dikembalikan kepada Pihak Kedua menurut Tata Usaha Keuangan Negara.

5. Mengenai Keadaan Memaksa:

- a. Apabila Pihak Kedua meninggal dalam masa perjanjian sewa-beli, maka ahli warisnya menurut Undang-undang pensiun/peraturan tunjangan yang bersifat pensiun yang berlaku bagi yang bersangkutan, dapat meneruskan perjanjian ini.
- b. Apabila Pihak Kedua meninggal dunia pada saat perjanjian sewa-beli ini masih berlangsung, sedangkan Pihak Kedua tidak meninggalkan ahli waris menurut Undang-undang pensiun/peraturan tunjangan yang bersifat pensiun, yang berlaku bagi yang bersangkutan, perjanjian sewa-beli dapat diteruskan oleh ahli warisnya menurut ketentuan hukum perdata.

- c. Apabila dalam masa perjanjian sewa-beli, rumah dan tanah dimaksud musnah atau rusak berat sehingga tidak dapat dipergunakan atau ditempati lagi, sedangkan kemusnahan atau kerusakan itu terjadi diluar kesalahan keduabelah pihak, maka perjanjian sewa-beli ini batal karena hukum dan 50% (limapuluh persen) dari angsuran yang telah dibayar akan dikembalikan kepada Pihak Kedua dengan ketentuan, bahwa angsuran-angsuran bulanan berikutnya yang telah dibayar terlebih dahulu sebagaimana dimungkinkan dalam Pasal 3 Ayat 2 dikembalikan seluruhnya kepada Pihak Kedua.
  - d. Apabila yang musnah atau rusak berat adalah hanya rumahnya saja dan sedangkan kemusnahan atau kerusakan itu terjadi diluar kesalahan keduabelah pihak, maka pengembaliannya sebagaimana dimaksud dalam Ayat 1 Pasal ini hanya berlaku atas rumahnya saja, sedangkan perjanjian sewa-beli atas tanahnya masih dapat dilanjutkan oleh keduabelah pihak.
6. Mengenai penyelesaian akibat hukum:  
Untuk pelaksanaan perjanjian sewa-beli ini beserta segala akibat hukumnya keduabelah pihak memilih tempat kedudukan yang tetap dan sah dikantor Pihak Kesatu.
7. Mengenai ketentuan lain-lain:
- a. Surat perjanjian ini dibuat rangkap 8 (delapan), lembar kesatu dan kedua dibubuhi materai secukupnya dan semua mempunyai kekuatan hukum yang sama.
  - b. Surat perjanjian ini mulai berlaku pada tanggal ditanda tangannya perjanjian ini.

Dengan adanya perjanjian sewa-beli tersebut diatas, maka telah terjadi kesepakatan untuk melakukan sewa-beli rumah negara golongan III antara H. Hamdani Bin Ismail dengan Departemen Pekerjaan Umum Direktorat Tata Bangunan, yang dimulai sejak 7 September 1989 sampai dilunasinya rumah tersebut oleh H. Hamdani Bin Ismail.

Pada kenyataannya tanggal 24 Mei tahun 2000 dimana perjanjian sewa-beli diatas masih berlangsung, H. Hamdani Bin Ismail wafat. Maka dari itu, sesuai dengan perjanjian sewa-beli yang telah disepakatinya, para ahli waris H. Hamdani Bin Ismail tetap dapat meneruskan perjanjian sewa-beli yang pernah ia lakukan selama hidupnya. H. Hamdani Bin Ismail tersebut meninggalkan ahli waris-ahli warisnya yang bernama:

- a Nyonya AMSANI (AMASANI)
- b Tuan H. UMAR HAMZAH
- c Nyonya SUNANI
- d Tuan HUSAENI (HUSAINI)
- e Tuan MAHMUD
- f Tuan ANWAR
- g Tuan SYAIFUL BACHRI (SYAIFUL BAHRI)
- h Nona SITI FAUZIAH
- i Nona SITI MAULIDAH
- j Tuan SYAIFUL ARIFIN

Kesepuluh ahli waris itulah yang berhak untuk meneruskan perjanjian sewa-beli tersebut yang pernah dilakukan H. Hamdani Bin Ismail selama hidupnya. Hal ini sesuai dengan yang dinyatakan dalam Pasal 9 ayat (1) perjanjian sewa-beli Nomor 725/D/1292/JKT/89, yang menyatakan bahwa "Apabila Pihak Kedua meninggal dalam masa perjanjian sewa-beli, maka ahli warisnya menurut Undang-undang pensiun/peraturan tunjangan yang bersifat pensiun yang berlaku bagi yang bersangkutan, dapat meneruskan perjanjian ini". Dengan demikian, maka para ahli waris dari H. Hamdani Bin Ismail bertindak dengan sah untuk meneruskan perjanjian sewa-beli rumah negara golongan III tersebut. Para ahli waris dari H. Hamdani Bin Ismail itulah yang selanjutnya berkewajiban melunasi sejumlah harga yang telah ditetapkan di dalam perjanjian sewa-beli yang dibuat oleh H. Hamdani Bin Ismail dengan Departemen Pekerjaan Umum Direktorat Tata Bangunan.

Setelah nantinya rumah negara tersebut telah dilunasi sewa belinya, maka para ahli waris dari H. Hamdani Bin Ismail dapat memohonkan pendaftaran hak atas tanahnya kepada kantor pertanahan untuk memperoleh hak atas tanah rumah negara tersebut, para ahli waris itu juga dapat mengalihkan rumah

negara yang telah dilunasi sewa belinya itu kepada pihak ketiga melalui akta pengalihan yang dibuat dihadapan notaris.

Dalam hal perolehan hak atas Tanah terhadap rumah negara golongan III, harus dilakukan dengan cara Permohonan hak yang baru. Hal ini dikarenakan hak atas tanah Rumah negara tersebut masih berstatus Tanah negara, sehingga untuk dapat dimiliki dengan secara individual, harus dimohonkan pendaftaran hak atas tanahnya. Permohonan pendaftaran hak atas tanah ini dilakukan oleh pemilik rumah setelah melunasi sejumlah harga yang disepakati dalam perjanjian sewa-belinya.

Khusus untuk rumah negara golongan III yang berada di Kota Baru/Kebayoran Baru, berdasarkan Pasal 2 ayat (1) yang berbunyi "Tanah-tanah yang ada pada warga negara asli dan dikuasainya berdasarkan izin pakai yang syah, atau perjanjian dengan *Centrale stichting wederopbouw* menurut Undang-undang diberikan dengan Hak Milik, menurut ketentuan-ketentuan yang diadakan oleh Menteri Agraria." Pasal 3 menyatakan bahwa "Tanah-tanah diatas mana terdapat Rumah-rumah Negeri yang dibeli oleh pegawai negeri berdasarkan Undang-undang Nomor 72 Tahun 1957, diberikan dengan Hak Milik kepada mereka yang membelinya, menurut ketentuan-ketentuan yang diadakan oleh Menteri Agraria. Pasal 4 PMNA 1/1959 menyatakan bahwa "Tanah-tanah yang dipakai untuk tempat penampungan bekas pemilik tanah Kebayoran baru, diberikan dengan Hak Milik kepada mereka atau yang memeperoleh tanah itu dari padanya secara sah menurut ketentuan-ketentuan yang diadakan oleh Menteri Agraria." jo. UU 72/1957 jo. KepMen 2/1998.

Untuk itu, yang dapat dimohonkan pendaftarann hak atas tanahnya oleh pemilik Rumah negara golongan III, adalah status tanah Hak Milik. Permohonan pendaftaran mana yang diajukan kepada Kantor pertanahan Pertanahan sesuai dengan prosedur permohonan pendaftaran hak atas tanah yang telah dibahas pada Sub Bab sebelumnya.

Selain itu, para ahli waris H. Hamdani Bin Ismail dapat pula langsung mengalihkan Rumah negara golongan III tersebut yang telah dilunasinya kepada pihak ketiga.tanpa harus memohonkan hak atas tanah atas rumah negara golongan III itu. Dalam pengalihannya kepada pihak ketiga, dibutuhkanlah peranan dari seorang notaris.

Para ahli waris dari Alm. H. Hamdani Bin Ismail tersebut pada kenyataannya hendak mengalihkan rumah negara tersebut kepada YAYASAN NURUL HILAL, yang bergerak dibidang agama. Dalam kasus pengalihan rumah negara dari para ahli waris Alm. H. Hamdani Bin Ismail kepada YAYASAN NURUL HILAL, terdapat sesuatu yang berbeda. Dimana pada saat para pihak menghadap kepada notaris untuk membuat akta pengalihannya, ternyata rumah negara tersebut belumlah selesai dilaksanakan pelunasan sewa belinya oleh para ahli waris Alm. H. Hamdani Bin Ismail. Maka dalam membuat akta pengalihan pada kasus ini, notaris dituntut untuk dapat bersikap teliti, dan selalu menerapkan nilai moral jabatan dan profesi notaris, agar dalam pembuatan aktanya tidak menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak yang kemudian juga dapat merugikan notaris itu sendiri.

#### **2.4.2. Peranan Notrais Dalam Pengalihan Rumah Negara Golongan III Milik Alm H. HAMDANI Bin Ismail Kepada YAYASAN NURUL HILAL**

Dalam pengalihan rumah negara golongan III ini notaris menjalankan jabatannya sebagai pejabat umum, yang mana berwenang untuk membuat akta otentik. Notaris sebagai pejabat umum mana yang berwenang untuk membuat akta otentik, dalam menjalankan jabatan dan profesinya harus sesuai dengan peraturan jabatan notaris dan kode etik notaris. Sebagaimana dengan apa yang telah ia ucapkan dalam sumpah jabatannya yang dimuat dalam Pasal 4 UUJN, begitu pula dalam pembuatan akta pengalihan rumah negara golongan III antara para ahli waris Alm. H. Hamdani Bin Ismail kepada pihak ketiga yaitu YAYASAN NURUL HILAL.

Dalam pengalihan rumah negara golongan III antara para ahli waris dari Alm. H. Hamdani Bin Ismail kepada YAYASAN NURUL HILAL, notaris pertama kali, harus meneliti terlebih dahulu, apakah para penghadap yang menghadap kepadanya adalah benar pihak yang berhak untuk mengalihkan rumah negara termaksud. Maka yang harus dilakukan notaris sebelum membuat akta pengalihan adalah dengan meneliti posisi kasus dan meminta surat-surat kelengkapan mengenai rumah negara golongan III serta kelengkapan identitas para pihak.

Notaris dapat mengecek dan menelitinya, berdasarkan isi perjanjian sewa-beli tertanggal 07-09-1989 (tujuh September seribu sembilanratus delapanpuluh sembilan), bernomor 725/D/1292/JKT/89, dan dengan perjanjian sewa beli tersebut, maka telah terjadi kesepakatan untuk melakukan sewa-beli rumah negara golongan III antara H. Hamdani Bin Ismail dengan Departemen Pekerjaan Umum Direktorat Tata Bangunan, yang dimulai sejak 7 September 1989 sampai dilunasinya rumah tersebut oleh H. Hamdani Bin Ismail. Bahwa pada kenyataannya tanggal 24 Mei tahun 2000 dimana perjanjian sewa-beli diatas masih berlangsung, H. Hamdani Bin Ismail wafat, maka sesuai dengan perjanjian sewa-beli yang telah disepakatinya, para ahli waris H. Hamdani Bin Ismail tetap dapat meneruskan perjanjian sewa-beli yang pernah ia lakukan selama hidupnya. H. Hamdani Bin Ismail tersebut meninggalkan ahli waris-ahli warisnya yang bernama:

- a Nyonya AMSANI (AMASANI)
- b Tuan H. UMAR HAMZAH
- c Nyonya SUNANI
- d Tuan HUSAENI (HUSAINI)
- e Tuan MAHMUD
- f Tuan ANWAR
- g Tuan SYAIFUL BACHRI (SYAIFUL BAHRI)
- h Nona SITI FAUZIAH
- i Nona SITI MAULIDAH
- j Tuan SYAIFUL ARIFIN

Kesepuluh ahli waris itulah yang berhak untuk meneruskan perjanjian sewa-beli yang pernah dilakukan H. Hamdani Bin Ismail selama hidupnya. Hal ini sesuai dengan yang dinyatakan dalam Pasal 9 ayat (1) perjanjian sewa-beli Nomor 725/D/1292/JKT/89, yang menyatakan bahwa "Apabila Pihak Kedua meninggal dalam masa perjanjian sewa-beli, maka ahli warisnya menurut Undang-undang pensiun/peraturan tunjangan yang bersifat pensiun yang berlaku bagi yang bersangkutan, dapat meneruskan perjanjian ini". Dengan demikian, maka para ahli waris dari H. Hamdani Bin Ismail bertindak dengan sah untuk meneruskan perjanjian sewa-beli termaksud. Para ahli waris



itu pula yang selanjutnya berkewajiban melunasi sejumlah harga yang telah ditetapkan di dalam perjanjian sewa-beli yang dibuat oleh H. Hamdani Bin Ismail dengan Departemen Pekerjaan Umum Direktorat Tata Bangunan.

Notaris dapat melihat kebenaran bahwa kesepuluh para pihak yang menghadap tersebut adalah benar ahli waris dari H. Hamdani Bin Ismail berdasarkan surat keterangan warisnya. Surat keterangan waris mana dinyatakan dalam surat keterangan waris tertanggal 26 Juli 2004 yang telah diregister pada kantor kelurahan petogogan pada tanggal 28 Juli 2004 dengan nomor 638/1.711.1, dan diregister pula pada kantor kecamatan kebayoran baru pada tanggal 03 Agustus 2004 dengan nomor: 258/1/711.1. Bahwa para ahli waris tersebut adalah memang benar ahli waris yang sah dan berhak untuk mengalihkan rumah negara golongan III tersebut, juga ternyata dalam akta permohonan pertolongan pembagian harta peninggalan yang dibuat oleh pengadilan agama jakarta selatan tertanggal 16 Agustus 2004, nomor 80/P3HP/2004/PAJS. Dengan demikian maka dapat dipastikan bahwa kesepuluh para pihak yang menghadap itu merupakan ahli waris yang sah, yang memang berhak untuk melanjutkan perjanjian sewa beli tertanggal 07-09-1989 (tujuh September seribu sembilanratus delapanpuluh sembilan), bernomor 725/D/1292/JKT/89.

Selanjutnya notaris memeriksa kelengkapan identitas dari pihak ketiga yang hendak menerima pengalihan hak atas rumah negara golongan III tersebut. Dalam kasus ini, karena pihak ketiga yang hendak menerima pengalihan adalah sebuah yayasan, maka notaris haruslah memeriksa kelengkapan dari yayasan tersebut dan apakah wakil dari yayasan sah bertindak untuk mewakli yayasan. Hal termaksud dimuat dalam anggaran dasar yayasan yang dimuat dalam akta tertanggal 04 April 1998, nomor 04. Tuan ABDUL MAJID yang merupakan ketua YAYASAN NURUL HILAL sah bertindak selaku wakil dari yayasan berdasarkan persetujuan dari Rapat Gabungan Dewan Pengurus Dan Penasehat Yayasan, sebagaimana ternyata dalam Berita Acara Rapat tertanggal 03 September 2004.

Setelah kelengkapan identitas para pihak telah diperiksa dan ternyata adalah benar mereka sah untuk bertindak sebagai kapasitasnya masing-masing, kemudian notaris berkewajiban memberikan penyuluhan kepada para pihak tersebut mengenai posisi kasus yang sebenarnya. Hal ini terkait dengan

kewajiban notaris yang diatur dalam UUJN dan nilai moral jabatan notaris, dimana notaris harus selalu jujur, amanah dan cerdas dalam melaksanakan jabatannya. Notaris haruslah menjelaskan kepada para pihak bahwa berdasarkan bukti-bukti yang ada, rumah negara tersebut belum dapat dibuat akta jual beli oper haknya. Hal ini dikarenakan rumah negara golongan III itu belum dilunasi sewa belinya oleh pihak kedua (para ahli waris dari Alm. H. Hamdani Bin Ismail).

Karena notaris telah menjelaskan kepada kedua belah pihak yang hendak melaksanakan pengalihan atas rumah negara golongan III tersebut, dan ternyata kedua belah pihak tetap ingin melaksanakan pengalihannya, maka, notaris dituntut lagi untuk dapat dengan cerdas menformulasikan hukum yang ada namun tetap tidak berpihak dan tanpa melanggar ketentuan yang berlaku. Akta mana yang paling tepat untuk dibuat oleh notaris dalam hal ini adalah akta pengikatan jual beli dan oper hak prioritas terhadap rumah negara golongan III yang hendak dialihkan. Hal ini dikarenakan sewa beli dari rumah negara yang menjadi objek pengalihan belum dilunasi oleh pihak kedua (belum merupakan milik pihak kedua seutuhnya), dan pada kenyataannya pihak ketiga sepakat untuk membiayai pelunasan rumah negara golongan III tersebut melalui pihak kedua.

Untuk itu maka dalam akta pengikatan jual beli dan oper hak prioritas tertanggal 06 September 2004, nomor 01, pengikatan jual beli oper hak prioritas mana dalam akta termaksud pihak kedua (ahli waris dari Alm H. Hamdani Bin Ismail) bertindak sebagai pihak pertama dan pihak ketiga (YAYASAN NURUL HILAL) menjadi pihak kedua, dibuat oleh notaris yang bersangkutan. Sehubungan dengan hal tersebut diatas, maka pada pasal 1 akta pengikatan jual beli dan oper hak prioritas yang dibuat, dinyatakan bahwa:

”Pihak pertama dengan ini mengikat dan mewajibkan dirinya sendiri untuk menjual dan menyerahkan bangunan berikut turutannya serta mengoperkan hak atas tanah tersebut kepada pihak kedua, sekarang ini untuk nantinya bila bangunan tersebut telah menjadi milik pihak pertama dan pembayaran telah dilunasi oleh pihak kedua kepada pihak pertama. Pihak kedua menerima pengikatan dari pihak pertama tersebut.” Tindakan ini berkaitan dengan nilai moral jabatan dan profesi seorang notaris. Dimana seorang notaris dituntut

untuk harus memahami nilai dan arti dari sebuah judul akta yang akan dibuatnya.

Setelah dibuat akta pengikatan jual beli dan oper hak prioritas atas rumah negara golongan III tersebut, maka untuk selanjutnya guna memenuhi Pasal 1 dari akta pengikatan jual beli dan oper hak prioritas tertanggal 06 September 2004, nomor 01, maka para ahli waris dari Alm. H. Hamdani Bin Ismail berkewajiban untuk melunasi sewa beli rumah negara golongan III yang dimaksud. Kemudian untuk selanjutnya dapat dibuat akta jual beli dan oper hak prioritasnya.

Dengan dilunasinya sewa beli dari objek yang akan dialihkan tersebut, maka notaris baru dapat membuat akta jual beli dan oper hak prioritasnya. Yang mana dalam kenyataannya dibuat akta jual beli dan oper hak prioritas dengan akta tertanggal 20 Nopember 2007 nomor 22. Kemudian setelah dibuat akta jual beli dan oper hak prioritas termaksud, maka beralihlah hak atas rumah negara golongan III dan hak prioritasnya (untuk memohonkan hak atas tanah rumah negara golongan III) itu kepada YAYASAN NURUL HILAL.

Untuk selanjutnya pihak ketiga yang menerima rumah negara golongan III beserta hak prioritas untuk memohonkan hak atas tanahnya itu dapat memohonkan pendaftaran hak atas tanahnya kepada kantor pertanahan. Permohonan pendaftaran hak atas tanah rumah negara golongan III tersebut dilaksanakan sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 tahun 1999 jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 9 tahun 1999. Jo. KepMen 2/1998.

Permohonan pendaftaran hak atas tanah dilaksanakan dengan tata cara sebagai berikut:

- a. Pemohon mengajukan surat permohonan kepada pejabat yang berwenang (tergantung luas tanah dan keperluannya), melalui Kantor Pertanahan Kotamadya/Kabupaten Dati II setempat. Surat permohonan yang diajukan ini dilampiri dengan surat-surat tanah yang dimiliki beserta surat-surat lain yang menunjukkan identitas pemohon.
- b. Oleh Kantor Pertanahan dilakukan penelitian terhadap surat permohonan hak tersebut, terutama yang menyangkut status pemohon, tanah hak yang

dimohon, peruntukan, dan penggunaan tanahnya serta Hak Atas Tanah yang dimohon.

- c. Untuk perolehan hak, pemohon hanya diwajibkan membayar uang administrasi kepada negara dan biaya pendaftaran hak sesuai dengan ketentuan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1992, dan berdasarkan Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 Tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional (untuk selanjutnya disebut PP 46/2002) pemohon dikenakan uang pemasukan Rp. 0,00,- atau dengan kata lain tidak dipungut uang pemasukan.
- d. Untuk keperluan pendaftaran hak tersebut oleh Kantor Pertanahan dibuatkan Buku Tanah dan Surat Ukur terhadap tanah yang bersangkutan. Selanjutnya atas tanah yang bersangkutan itu, kantor pertanahan menerbitkan Sertipikat hak atas tanahnya yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur yang dijahit menjadi satu dan diberi sampul, untuk kemudian diserahkan kepada pemohon, yang dalam hal ini telah menjadi pemegang haknya.

Dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum bagi pihak ketiga dalam hal ini YAYASAN NURUL HILAL, dalam akta jual beli dan oper hak prioritas yang dibuat oleh notaris, dinyatakan bahwa pihak kedua memberikan kuasa mutlak kepada Yayasan sebagai pihak ketiga. Kuasa tersebut diberikan untuk mendaftarkan hak atas tanah Rumah negara golongan III tersebut dan/ataupun juga untuk melaksanakan jual beli secara PPAT, dimana pihak ketiga dapat bertindak selaku penjual dan juga pembeli (dua kapasitas). Hal ini guna mengantisipasi apabila terjadi hal dimana sertipikat hak atas tanah yang terbit, atas tanah yang dimohonkan, diterbitkan masih atas nama pihak kedua.

Sehubungan dengan permohonan pendaftaran hak, hak mana yang dapat dimohonkan oleh YAYASAN NURUL HILAL adalah status tanah Hak Milik. Hal ini juga dikarenakan yayasan merupakan subyek yang dapat memiliki Hak Milik atas tanah. Subyek Hak Milik (HM) :

Yang menjadi subyek dari Hak Milik adalah sebagai berikut:

- 1) Warga Negara Indonesia

- 2) Badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah mempunyai Hak Milik (HM)

Pada dasarnya bahwa Hak Milik (HM) hanya dapat dipunyai oleh orang yang berkewarganegaraan Indonesia (WNI) tunggal, baik secara sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain. Menurut hukum Agraria yang lama setiap orang boleh mempunyai tanah dengan *Hak Eigendom*, baik ia Warga Negara Indonesia maupun Warga Negara Asing, demikian pula Badan-badan Hukum Indonesia atau Badan Hukum Asing (BHA).

Badan-badan hukum pada dasarnya tidak dimungkinkan untuk mempunyai tanah dengan Hak Milik (HM), atas pertimbangan karena untuk menyelenggarakan usahanya, badan-badan hukum dianggap sudah dapat dipenuhi dengan Hak-hak lain, asalkan hak-hak itu menjamin penguasaan dari penggunaan tanah selama jangka waktu yang cukup lama.

Sesuai dengan Pasal 49 Ayat (1) UUPA, yaitu Badan-badan Hukum yang bergerak dalam bidang sosial dan keagamaan dapat mempunyai Hak Milik (HM) atas tanah, sepanjang penggunaannya berhubungan dengan usaha sosial dan keagamaan adalah sebagai berikut :

Penggunaan yang berhubungan dengan keagamaan adalah:

- a) Penggunaan dan peruntukan langsung sebagai tempat Ibadah/Peribadatan (misalnya Masjid, Gereja, Pura, Vihara, dan lain-lainnya);
- b) Penggunaan dan peruntukannya benar-benar/langsung untuk syi'ar agama (misalnya Pondok Pesantren, dan lain-lainnya)

Penggunaan yang berhubungan dengan Sosial adalah:

Penggunaan dan peruntukan benar-benar untuk kegiatan mencari keuntungan semata-mata langsung untuk kegiatan sosial (*nonprofit oriented*) misalnya, Yayasan Yatim Piatu, Panti Jompo, dan lain-lainnya.

Badan-badan hukum Keagamaan dan Sosial ini untuk mengajukan Hak Milik (HM) harus memenuhi persyaratan :

- 1) Akta pendirian/Anggaran Rumah tangga terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri setempat;

- 2) Pendaftaran dan Rekomendasi dari Departemen Agama RI, untuk badan-badan keagamaan;
- 3) Pendaftaran dan Rekomendasi dari Departemen Sosial RI, untuk badan-badan sosial.

Badan-badan hukum yang dapat ditunjuk untuk mempunyai tanah dengan Hak Milik (HM) menurut Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963 (selanjutnya disebut PP 38/1963) adalah :

Bank-bank yang didirikan oleh negara (selanjutnya disebut Bank Negara); Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian; Badan-badan Keagamaan yang ditunjuk Kepala Badan Pertanahan Nasional setelah mendengar Menteri Agama; Badan-badan Keagamaan yang ditunjuk Kepala Badan Pertanahan Nasional setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.

Namun dikarenakan YAYASAN NURUL HILAL belum mendapatkan rekomendasi dari Departemen Agama, maka yayasan tersebut belum dapat memohonkan pendaftaran Hak Milik atas tanahnya kepada Kantor Pertanahan. Sampai saat ini hak atas tanah yang telah diberikan oleh kantor pertanahan kepada yayasan tersebut adalah status tanah Hak Guna Bangunan. Akan tetapi status hak atas tanahnya dapat ditingkatkan menjadi Hak Milik apabila yayasan telah memperoleh surat rekomendasi dari Departemen Agama untuk memohon pendaftaran status Hak Milik atas tanahnya kepada Kantor Pertanahan.

#### **2.4.3. Akibat Yang Ditimbulkan Apabila Notaris Dalam Melakukan Peranan Dalam Pengalihan Rumah Negara Golongan III Kepada Pihak Ketiga Tidak Sesuai Dengan Nilai moral jabatan notaris**

Pada penjelasan contoh kasus yang diuraikan, notaris telah dapat bersikap teliti, jujur dan dengan cerdas mampu menformulasikan hukum yang ada namun tetap tidak berpihak dan tanpa melanggar ketentuan yang berlaku, walaupun dalam kasus tersebut kenyataannya harga sewa beli Rumah negara golongan III belum dilunasi oleh pemegang SIP. Notaris dalam kasus tersebut menyikapinya dengan membuat akta pengikatan jual beli terlebih dahulu sebelum harga sewa beli tersebut dilunasi dan

memberikan penyuluhan hukum kepada para pihak sebelum melaksanakan transaksi. Hal ini menunjukkan sikap cerdas, tidak memihak, amanah, teliti dan jujur yang mendarah daging dari notaris dalam pengalihan Rumah negara termaksud..

Belum dilunasinya sewa beli merupakan salah satu masalah yang mungkin saja terjadi dalam pengalihan Rumah negara golongan III. Disinilah notaris harus berhati-hati dalam melakukan peranannya dan tetap berpegang teguh dengan UUJN dan nilai moral jabatan. Namun apabila notaris ketika melaksanakan peranannya dalam pengalihan rumah negara golongan III tidak sesuai dengan UUJN dan nilai moral jabatan notaris, maka banyak dampak yang dapat ditimbulkan dari hal itu. Dampaknya dapat merugikan pihak yang ada dalam akta, pihak ketiga maupun notaris itu sendiri.

Dikatakan tidak sesuai dengan UUJN dan nilai moral jabatan notaris apabila dalam contoh kasus tersebut, ketika melaksanakan peranannya, notaris tidak bersikap jujur dan menjelaskan kepada para pihak dalam akta tersebut bahwa rumah negara golongan III yang menjadi objek yang akan dialihkan adalah belum lunas dan belum sepenuhnya menjadi milik pihak pertama. Kemudian apabila notaris tetap melaksanakan pembuatan akta jual beli oper hak prioritasnya, sedangkan pihak pertama tidak mau melunasi rumah negara golongan III tersebut, sehingga hal ini akan merugikan pihak yang menerima pengalihan.

Dikatakan dapat merugikan pihak yang menerima pengalihan karena pihak tersebut tidak sah untuk menerima rumah negara golongan III itu walaupun telah membayar nilai jual beli yang disepakati. Hal tersebut karena pihak yang mengalihkan rumah negara golongan III termaksud (ahli waris Alm. H. Hamdani Bin Ismail) belum memiliki secara penuh objek tersebut karena belum melunasi objek itu.

Karena tidak sah untuk menerima objek termaksud, walaupun telah membayar sejumlah uang yang disepakati, yayasan sebagai pihak yang seharusnya menerima pengalihan juga menjadi tidak sah untuk mengalihkan objek tersebut kepada pihak lainnya. Dengan demikian, karena kerugian yang ditimbulkan bagi pihak yang ada dalam akta dan kemungkinan juga

pihak diluar akta, maka notaris dapat dituntut oleh para pihak yang merasa dirugikan.

Tuntutan yang dilayangkan kepada notaris pada akhirnya akan menimbulkan kerugian bagi notaris itu sendiri, disamping notaris tersebut akan memperoleh sanksi yang telah diatur dalam UUJN.

#### **2.4.4.Sanksi Bagi Notaris Bila Dalam Melaksanakan Peranannya Tidak Sesuai Dengan Nilai moral jabatan notaris**

Dalam menjalankan jabatannya notaris juga memiliki beberapa kewajiban yang dituangkan dalam Pasal 16 UUJN, salah satunya tertulis pada ayat 1 huruf a dimana diaktakan bahwa notaris haruslah :

(a). Bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.

Berkaitan dengan kasus yang telah kita bahas sebelumnya, apabila notaris melakukan pelanggaran dalam melaksanakan peranannya sehingga tidak sesuai dengan nilai moral jabatan profesi noatris, yang khususnya diatur pada pasal 16 ayat 1 huruf (a), maka notaris dapat dikenakan sanksi sebagai berikut :

Pasal 84 UUJN :

”Tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh notaris terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 16 ayat (1) huruf i, pasal 16 ayat (1) huruf k, pasal 41, pasal 44, pasal 48, pasal 49, pasal 50, pasal 51, atau pasal 52 yang mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah 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.”

Pasal 85 UUJN :

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) 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, dapat dikenai sanksi berupa :



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

Bagi Notaris yang melakukan pelanggaran terhadap hal-hal tersebut diatas dan segala perbuatan yang dapat dikenakan sanksi-sanksi tersebut, pemberian sanksinya dilaksanakan oleh Majelis Pengawas. Majelis pengawas mana seperti yang telah dijelaskan pada Sub Bab sebelumnya.

