

PERANAN NOTARIS DALAM PERALIHAN RUMAH NEGARA
GOLONGAN III DARI PEMILIK SURAT IZIN PENEMPATAN
KEPADA PIHAK KETIGA

TESIS

NAMA : OKI TRIASTUTI, SH
NPM : 0706177192



UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JULI 2009

PERANAN NOTARIS DALAM PERALIHAN RUMAH NEGARA
GOLONGAN III DARI PEMILIK SURAT IZIN PENEMPATAN
KEPADA PIHAK KETIGA

TESIS

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister
Kenotariatan Pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia

NAMA : OKI TRIASTUTI, SH
NPM : 0706177192



UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JULI 2009

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

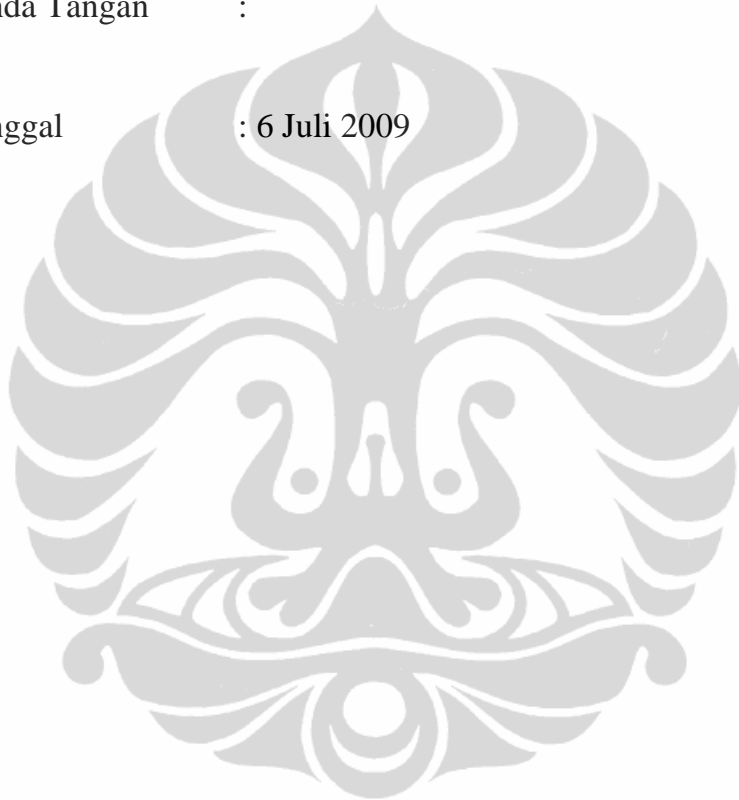
Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun yang dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : OKI TRIASTUTI, SH

NPM : 0706177192

Tanda Tangan :

Tanggal : 6 Juli 2009



HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :
Nama : OKI TRIASTUTI, SH
NPM : 0706177192
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul Skripsi : PERANAN NOTARIS DALAM
PERALIHAN RUMAH NEGARA
GOLONGAN III DARI PEMILIK SURAT
IZIN PENEMPATAN KEPADA PIHAK
KETIGA

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

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Chairunnisa Said Salenggang, S.H., MKn. ()
Penguji : DR. Drs. Widodo Suryandoro, S.H., M.H ()
Penguji : Suparjo Sujadi, S.H., M.H. ()

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 6 Juli 2009

KATA PENGANTAR/UCAPAN TERIMAKASIH

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmatNya saya dapat menyelesaikan tesis ini. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Saya sebagai penulis menyadari bahwa tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan tesis ini tidaklah mungkin penulis dapat berhasil menyelesaikannya. Untuk itu penulis hendak mengucapkan banyak terimakasih kepada :

- (1) Ibu Chairunnisa Said Salenggang selaku pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga dan pikiran untuk membantu penulis dalam menyelesaikan tesis ini;
- (2) Bapak DR. Drs. Widodo Suryandoro, S.H., M.H, selaku ketua program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- (3) Suparjo Sujadi, S.H., M.H. yang telah memberi sumbang saran dan waktunya yang membantu penulis dalam menyelesaikan tesis ini.
- (4) Bapak dan ibu staff pengajar pada Fakultas Hukum Magister Kenotariatan Universitas Indonesia yang tidak dapat saya sebutkan satu per satu namanya, yang telah berjasa mendidik penulis;
- (5) Bapakku dan ibuku, kakak-kakak dan adikku tercinta yang selalu memberikan inspirasi pada penulis dan tak henti-hentinya memberikan dukungan dan semangat;
- (6) Rekan-rekan dan sahabat-sahabatku di Magister Kenotariatan UI yang tak dapat saya sebutkan satu-per satu;

Akhir kata, saya berharap Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. semoga tesis ini dapat membawa manfaat dan kebaikan bagi semua pihak yang telah membantu, juga dapat menjadi langkah awal bagi penulis untuk dapat lebih maju.

Depok, 25 Juni 2009

Penulis

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

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

Nama : OKI TRIASTUTI, SH
NPM : 0706177192
Program Studi : Kenotariatan
Departemen : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Tesis

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

**PERANAN NOTARIS DALAM PERALIHAN RUMAH NEGARA
GOLONGAN III DARI PEMILIK SURAT IZIN PENEMPATAN
KEPADA PIHAK KETIGA**

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

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok
Pada tanggal : 6 Juli 2009
Yang Menyatakan :

(OKI TRIASTUTI, SH)

ABSTRAK

Nama : OKI TRIASTUTI
Program Studi : Fakultas Hukum
Judul : Peranan Notaris Dalam Peralihan Rumah Negara Golongan III Dari Pemilik Surat Izin Penempatan Kepada Pihak Ketiga

Pemerintah guna mewujudkan kesejahteraan bagi para pegawai negeri, berusaha menyediakan perumahan bagi para pegawai negeri. Rumah negara yang dapat dimiliki/dibeli oleh pegawai negeri dengan cara menyewa beli hanyalah Rumah negara golongan III. Setelah harga yang disepakati dalam perjanjian sewa beli tersebut telah dilunasi, maka beralihlah hak kebendaan atas Rumah tersebut dan pemegang Surat Izin Penempatan dapat pula memohonkan pendaftaran hak atas tanahnya kepada Kantor Pertanahan maupun mengalihkan hak prioritas atas tanahnya kepada pihak ketiga. Pokok permasalahan dalam tesis ini adalah, Bagaimanakah peranan notaris dalam proses peralihan Rumah Negara golongan III kepada pihak ketiga? Apakah akibatnya apabila dalam melakukan peranannya terhadap pengalihan Rumah Negara golongan III, ternyata notaris menyimpang dari ketentuan peraturan jabatan notaris? Apakah akibat dan perlindungan hukumnya bagi pihak ketiga apabila notaris dalam melakukan perannya tidak sesuai dengan peraturan jabatan notaris? Dalam penelitian ini digunakan metode penelitian yang dikenal dalam kepustakaan penelitian hukum sebagai penelitian hukum yang normatif, memakai studi dokumen atau studi kepustakaan sebagai alat pengumpulan data, sedangkan studi dokumen tersebut menggunakan bahan hukum primer dan skunder. Kemudian setelah dilakukan analisa, kesimpulan dalam penelitian menyatakan bahwa notaris sangatlah berperan dalam pengalihan Rumah negara golongan III kepada pihak ketiga. Karena akta yang dibuatnya adalah otentik yang mana kekuatan pembuktiannya sempurna sehingga memberikan jaminan kepastian hukum bagi semua pihak. Namun dalam melaksanakan jabatannya itu, notaris haruslah melaksanakan jabatannya itu sesuai dengan UUJN dan nilai moral jabatan notaris. Agar dapat menghindari kesalahan yang mungkin dilakukan notaris dalam melaksanakan peranannya dalam pengalihan rumah negara golongan III, sebaiknya pemerintah bekerja sama dengan organisasi Ikatan Notaris Indonesia serta untuk memberikan penyuluhan kepada notaris mengenai proses pengalihan rumah negara golongan III. Disamping itu bagi para notaris sebaiknya memperkaya ilmu pengetahuannya mengenai proses pengalihan rumah negara golongan III serta selalu menerapkan UUJN dan Nilai moral jabatan notaris dalam prakteknya, agar dalam melaksanakan peranannya khususnya dalam proses pengalihan rumah negara golongan III, notaris tidak melakukan kesalahan yang dapat merugikan berbagai pihak.

Kata Kunci : Rumah Negara, Peranan notaris dalam pengalihan Rumah Negara

ABSTRACT

Name : OKI TRIASTUTI
Study Program: Law Faculty
Title : The Notary's Role in Transfer to the State House of Class III from the Occupying Permit Holder to the Third Party

The government, in order to actualize prosperity for civil servant, it attempts to provide the housing for the civil servant. The state house which can be owned/purchased by the civil servant by way of hiring-buying only for the state house of class III. After the price is agreed in the buy-lease agreement is settled, then the property right for the house shall shift thereto and the Occupying Permit Holder may also apply a registration for the right to its land to the Land Affairs Office or transfer the priority right for its land to the third party. The main problem in this thesis is on how the notary's role in transfer process of the State House of class III to the third party? What is the consequence in his/her role when the notary deviates the provision of notarial regulation in transferring the state house of class III? What is the consequence and legal protection for the third party if the notary in his/her role does not correspond to the notarial regulation? In this research is used a research method in the bibliography of legal research known as normative legal research that uses document study or bibliography study as a data collection tool, whereas the document study uses primary and secondary legal material. After an analysis is conducted, it is summarized that the notary plays role in transferring the state house of class III to the third party. Since the deed is drawn up authentically in which its proving power is perfect so that it guarantees law certainty in his/her capacity. The notary must execute his/her position in accordance with *UUJN [Law on Notarial Position]* and moral value of the notary position. In order to avoid any mistake performed by the notary in carrying out his/her role in transferring the state house of class III, the government should cooperate with Indonesian Notary Association to give counseling to the notaries regarding transfer process for the state house of class III. In addition, the notaries should enrich their knowledge on the transfer process for the state house of class III and keep applying *UUJN* and moral value of the notary position in their practices so that in performing their roles particularly in the transfer process of the state house of class III, the notary will not make any mistake which may harm to various parties.

Keywords : State House, notary's role in transfer of state house.

DAFTAR ISI

| | |
|--|-------------|
| HALAMAN JUDUL..... | ii |
| HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS..... | iii |
| LEMBAR PENGESAHAN..... | iv |
| KATA PENGANTAR..... | v |
| LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH..... | vi |
| ABSTRAK..... | vii |
| ABSTACT..... | viii |
| DAFTAR ISI..... | |
| 1. PENDAHULUAN..... | 1 |
| 1.1. Latar Belakang..... | 1 |
| 1.2. Pokok Permasalahan..... | 4 |
| 1.3. Metode Penelitian..... | 4 |
| 1.4. Sistematika Penulisan..... | 6 |
| 2. ISI..... | 8 |
| 2.1. Hukum Tanah Nasional..... | 8 |
| 2.2. Rumah Negara..... | 38 |
| 2.3. Peranan Notaris Dalam Pengalihan Rumah Negara Golongan III kepada Pihak Ke III..... | 51 |
| 2.4. Peranan Notaris Dalam Pengalihan Rumah Negara Golongan III Kepada Pihak Ke III Yang Sesuai Dengan Nilai Moral Seorang Notaris..... | 60 |
| 3. KESIMPULAN DAN SARAN | |
| 3.1. Kesimpulan..... | 81 |
| 3.2. Saran..... | 82 |

DAFTAR REFERENSI LAMPIRAN