

**PEMBUKTIAN KEPEMILIKAN RUMAH DIATAS
TANAH NEGARA****Yuliningrum Retnosari¹, Bhim Prakoso², Aan Efendi³**yuliningrumretnosari212@gmail.com¹**Universitas Jember**

Abstrak: Kasus tanah semakin meningkat dan berbagai macam, mengingat kebutuhan akan masyarakat akan tanah yang semakin bertambah banyak, hal menyebabkan meningkat pula kebutuhan akan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Dalam pemberian jaminan kepastian hukum tersebut diperlukan perangkat hukum tertulis yang lengkap dan jelas serta dilaksanakan secara konsisten dan memberi kemudahan kepada para pemegang hak atas tanah. Pemilik tanah tidak dengan sendirinya menjadi pemilik bangunan yang didirikan diatas tanah tersebut. Suatu bangunan bisa saja dibangun diatas tanah milik orang lain, biasanya sesuai dengan perjanjian yang dibuat antara pemilik tanah dengan pemilik bangunan. Masalah kepemilikan rumah yang belum mendapatkan sertipikat sering kali menimbulkan banyak masalah yang bisa terjadi di waktu yang akan datang, mengingat rumah merupakan bangunan yang berdiri di atas tanah yang harus di daftarkan kepemilikannya kepada Kantor Pertanahan. Dari uraian tersebut dilakukan kajian kasus kepemilikan rumah di atas tanah Negara tepatnya di daerah Kalimantan Utara Nunukan.

Kata Kunci : Pembuktian, Kepemilikan Rumah, Tanah Negara.

***Abstract:** Land cases are increasing and varied, given the increasing need for the land, it also increases the need for legal certainty in the land sector. In providing legal certainty, it is necessary to have a complete and clear written legal instrument and be implemented consistently and provide convenience to the right holders of the land. The landowner does not by itself become the owner of the building erected on the land. A building may be built on someone else's land, usually in accordance with the agreement made between the landowner and the owner of the building. The issue of home ownership that has not yet been certified often creates many problems that may occur in the future, considering that the house is a building that stands on land that must be registered to the Land Office. From the description of the case study conducted ownership of the house on State land precisely in the area of North Kalimantan Nunukan.*

***Keyword:** Proof, House Ownership, State Land.*

PENDAHULUAN

Tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah, bahkan bukan hanya dalam kehidupan, untuk matipun manusia memerlukan sebidang tanah. Manusia hidup dan berkembang biak serta melakukan aktivitas diatas tanah, sehingga setiap saat manusia berhubungan dengan tanah. Karena pentingnya tanah bagi kehidupan maka manusia selalu berusaha untuk memiliki dan menguasai tanah. Penguasaan tanah diupayakan semaksimal mungkin untuk dapat meningkatkan kesejahteraan hidup manusia. ' Tanah sebagai suatu benda yang dapat memenuhi kebutuhan manusia sudah lama dirasakan orang. Dalam berbagai aspek kehidupan orang membutuhkan tanah. Begitu pentingnya tanah bagi manusia dapat dilihat dari kenyataan bahwa manusia tidak mungkin hidup terlepas dari tanah. Berbagai aktivitas manusia selalu berhubungan dengan tanah dan dilakukan di atas tanah. Rumah, Gedung, Kantor, Pabrik, pusat Perbelanjaan, Sekolah adalah contoh contoh bangunan yang didirikan diatas tanah.

Selain sebagai salah satu sumber produksi, tanah juga bagi kebanyakan orang merupakan symbol status yang penting untuk menunjukkan "keberadaan" seseorang. Semakin banyak bidang tanah yang dimiliki seseorang maka menunjukkan bahwa orang tersebut semakin "berada" dan dihormati orang lain. Sebagai symbol status orang selalu menginginkan memiliki tanah yang luas, bidang tanah yang banyak dan berada pada kawasan strategis. Tanah sebagai symbol status ini merupakan salah satu motif yang mendorong orang untuk menguasai tanah.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau disebut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), menegaskan bahwa tanah adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada Bangsa Indonesia, demikian pula bumi dan air serta semua yang ada diatasnya, yang diperlukan untuk kepentingan yang berkaitan dengan penggunaan tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

1 Irawan Soerodjo, *Kepastian Hak atas Tanah di Indonesia*, (Arkola, 2002), [1]

Peningkatan permintaan tanah ini tidak diikuti oleh oleh penyediaan tanah. Hal ini dapat dimengerti karena tanah bukan merupakan sumber daya yang dapat diperbarui dengan mudah. Oleh karena itu, bertambah lama dirasakan seolah-olah tanah menjadi sempit, sedangkan permintaan setiap tahunnya semakin meningkat, maka tidak kaget jika nilai tanah menjadi meningkat tinggi. Tidak seimbang antara persediaan tanah dengan kebutuhan akan tanah itu telah menimbulkan berbagai persoalan yang banyak macamnya. Saat ini, untuk memperoleh tanah dapat diperoleh dengan beberapa cara, yaitu dengan Permohonan Hak dan Pemindahan Hak.

Belakangan ini, kasus tanah semakin meningkat dan berbagai macam, mengingat kebutuhan akan masyarakat akan tanah yang semakin bertambah banyak, hal menyebabkan meningkat pula kebutuhan akan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Dalam pemberian jaminan kepastian hukum tersebut diperlukan perangkat hukum tertulis yang lengkap dan jelas serta dilaksanakan secara konsisten dan memberi kemudahan kepada para pemegang hak atas tanah. Dasar hukum pemberian jaminan kepastian hukum tentang pendaftaran tanah diatur dalam pasal 19 UUPA.

Pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 UUPA ditujukan kepada Pemerintah agar melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum. Dengan diselenggarakannya Pendaftaran Tanah, maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah dapat mengetahui status hukum dari tanah tertentu yang dihadapinya, letak, luas dan batas-batasnya, siapa yang mempunyai dan factor-faktor apa saja yang melekat di atas tanah tersebut. Selain tanah, bangunan juga merupakan benda yang penting bagi manusia. Hubungan hukum antara

tanah dan bangunan merupakan suatu hal yang sama sama pentingnya dalam proses kehidupan manusia, karena menyangkut kewenangan pemanfaatan bangunan yang berada diatas tanah. Sesuai dengan UUPA, bahwa tanah memiliki hubungan yang terpisah dengan bangunan, yang dikenal sebagai asas pemisahan horizontal. Hal ini menentukan bahwa pemilik tanah tidak dengan sendirinya menjadi pemilik bangunan yang didirikan diatas tanah tersebut. Suatu bangunan bisa saja dibangun

diatas tanah milik orang lain, biasanya sesuai dengan perjanjian yang dibuat antara pemilik tanah dengan pemilik bangunan.²

Bangunan yang berbentuk rumah memberikan manfaat bagi pemiliknya dengan cara melindunginya dari panas dan hujan dan juga sebagai tempat untuk beraktifitas. Manusia sebagai makhluk yang tidak bisa dipisahkan dari 3kebutuhan hidup primer: yaitu makan, sandang dan papan. Dimana disini dijelaskan bahwa manusia sangat membutuhkan ketiga hal tersebut untuk selalu dapat menjalani hidupnya. Manusia membutuhkan sebuah bangunan yang berwujud rumah untuk tempat tinggal dan melangsungkan hidupnya.

Dalam pengertian yang luas, rumah bukan hanya sebuah bangunan (struktural), melainkan juga tempat kediaman yang memenuhi syarat-syarat kehidupan yang layak, dipandang dari berbagai segi kehidupan masyarakat. Rumah dapat dimengerti sebagai tempat perlindungan, untuk menikmati kehidupan, beristirahat bersama keluarga. Di dalam rumah, penghuni memperoleh kesan pertama dari kehidupannya di dalam dunia ini. Rumah merupakan kebutuhan primer bagi manusia. Untuk memiliki sebuah rumah didirikan diatas sebidang tanah. Dalam pandangan masyarakat dengan memiliki rumah, seorang dianggap telah mapan secara finansial sehingga tidak mengherankan jika setiap orang akan berupaya semaksimal mungkin untuk memperoleh rumah dan tanah. Rumah merupakan bangunan yang dijadikan tempat tinggal dalam jangka waktu tertentu. Setiap tahun, angka kelahiran di Indonesia semakin bertambah padat, hal ini dapat mengakibatkan berbagai masalah masalah yang dapat mengakibatkan atau memunculkan masalah baik masalah tanah maupun bangunan. Yang menyebabkan semakin menyempitnya lahan atas bangunan rumah yang akan dibangun di masa yang akan datang. Masalah kepemilikan rumah yang belum mendapatkan sertipikatsering kali menimbulkan banyak masalah yang bisa terjadi di waktu yang akan datang. Mengingat karena rumah merupakan bangunan yang berdiri di atas tanah yang harus di daftarkan kepemilikannya kepada Kantor Pertanahan.

METODE PENELITIAN

Tipe penelitian yang dipergunakan adalah Yuridis Normatif, sedangkan Pendekatan yang dipergunakan yaitu pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Bahan hukum yang dipergunaka adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Sebagai cara untuk menarik kesimpulan dari hasil penelitian yang sudah terkumpul dipergunakan metode analisa bahan hukum deduktif, yaitu suatu metode penelitian berdasarkan konsep atau teori yang bersifat umum diaplikasikan untuk menjelaskan tentang seperangkat data, atau menunjukkan komparasi atau hubungan seperangkat data dengan seperangkat data yang lain dengan sistematis berdasarkan kumpulan bahan hukum yang diperoleh, ditambahkan pendapat para sarjana yang mempunyai hubungan dengan bahan kajian sebagai bahan komparatif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kedudukan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Sebagai Dasar Kepemilikan

Pengadaan tanah erat sekali hubungannya dengan pembebasan atau pelepasan hak atas tanah yang diperlukan baik untuk kepentingan umum maupun untuk kepentingan swasta, yang sering kali menimbulkan persoalan dalam masyarakat. Hal ini disebabkan karena adanya berbagai kepentingan yang salingbertentangan antara yang satu dengan yang lainnya. Lebih lanjut sebagaimana dikemukakan oleh Soedharyo Soimin, pembebasan tanah adalah melepaskan hubungan hukum semula yang terdapat diantara pemegang hak/penguasa atas tanah dengan cara pemberian ganti rugi. Apabila melihat masalah pembebasan tanah dari sudut si pemegang hak, maka perbuatannya adalah berupa pelepasan hak atas tanah, yaitu si pemegang hak secara sukarela melepaskan haknya, setelah ia mendapat ganti rugi yang layak.

Dalam Pasal 1 Ayat 2 Keppres Nomor 55 Tahun 1993 dijelaskan bahwa pelepasan atau penyerahan hak adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti kerugian atas dasar musyawarah. Setelah berlakunya Keppres Nomor 55 Tahun 1993 ini, istilah tersebut berubah menjadi pelepasan hak atau penyerahan hak atas tanah. Adapun segi-segi hukum meteriilnya pelaksanaan pelepasan hak atau penyerahan hak atas tanah pada dasarnya sama dengan pembebasan tanah, yaitu berada dalam ranah hukum perdata. Dengan perkataan lain bahwa keabsahan atau ketidakabsahan pelepasan hak atau penyerahan hak atas tanah sebagai cara pengadaan tanah ditentukan ada tidaknya kesepakatan di antara kedua belah pihak yang berarti sah tidaknya perbuatan hukum yang bersangkutan, berlaku antara lain syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam pasal 1320 KUHPperdata.

Pelepasan hak atas tanah secara yuridis hanya mempunyai arti apabila ada pihak yang membebaskan dan ada pihak yang melepaskan hak. Tanpa ada yang melepaskan maka hak atasnya tidak terlepas atau tetap melekat. Perbuatan hukum tersebut adalah terjadi antara dua pihak, dan ini harus nampak dalam akta atau surat pelepasan hak atas tanah, sekaligus nampak juga bahwa yang melepaskan ada menerima ganti ruginya. Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa pelepasan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah. Pelepasan tanah ini hanya dapat dilakukan atas dasar persetujuan dan kesepakatan dari pihak pemegang hak baik mengenai tehnik pelaksanaannya maupun mengenai besar dan bentuk ganti rugi yang akan diberikan terhadap tanahnya.

Apabila sudah tercapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian, maka dibuatlah akta pelepasan hak atas tanah atau surat pernyataan pelepasan hak atas tanah. Seiring dengan penandatanganan akta pelepasan hak atas tanah atau surat pernyataan pelepasan hak atas tanah oleh pemegang hak atas tanah, maka dilakukan penyerahan ganti kerugian secara langsung kepada pemegang hak atas tanah. Hal ini juga diungkap oleh H. Akh.Munif^o yang menyatakan bahwa bersamaan dengan pemberian ganti kerugian, pemegang hak atas tanah harus dibuatkan surat pernyataan pelepasan atau penyerahan hak atas tanah, agar tanah tersebut menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh negara.

Berdasarkan penjelasan di atas, maka dapat dipahami bahwa hapusnya hak milik yang disebabkan karena diserahkan secara sukarela oleh pemiliknya terjadi sejak saat yang diperjanjikan dalam surat pernyataan pelepasan hak atas tanah. Selain itu, surat pernyataan pelepasan hak atas tanah dijadikan salah satu syarat penting dalam hal pembuktian kepemilikan rumah di atas tanah Negara. Dengan demikian, surat pernyataan pelepasan hak atas tanah dimaksudkan untuk menjadikan status tanah sebagai tanah yang langsung

dikuasai oleh Negara, sehingga pejabat yang berwenang dapat membuat surat tanda bukti kepemilikan tanah tersebut. Surat pernyataan pelepasan hak atas tanah tersebut harus ditandatangani oleh yang bersangkutan dihadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Dengan adanya surat pernyataan pelepasan hak atas tanah, maka tidak berakibat hak atas tanah berpindah kepada pihak lain, akan tetapi hak atas tanah menjadi hapus dan kembali menjadi tanah Negara. Hal ini dijelaskan secara tegas oleh Boedi Harsono bahwa dengan adanya surat pelepasan hak atas tanah tidak berarti hak atas tanah berpindah dari pemegang haknya kepada pihak lain yang memberikan ganti kerugian, melainkan hak atas tanah tersebut hapus dan kembali menjadi tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara. Hal ini dikarenakan kegiatan pelepasan hak atas tanah merupakan salah satu faktor penyebab hapusnya hak atas tanah dan bukan pemindahan hak atas tanah. Dengan pelepasan hak atas tanah oleh pemegang haknya, hak atas tanah tidak berpindah kepada pihak lain, melainkan hak atas menjadi hapus dan tanahnya kembali menjadi tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.

Hak atas permukaan bumi, yang disebut hak atas tanah bersumber dari hak menguasai negara atas tanah. Hak atas tanah dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh perseorangan, baik warga negara Indonesia atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia atau badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, badan hukum privat atau badan hukum publik.

Pada umumnya, kepemilikan hak atas tanah dapat diperoleh dengan beberapa cara yang selama ini biasa diterapkan sejumlah kalangan, seperti turun-menurun, menguasai dan memiliki berdasarkan hak waris, ataupun pembagian harta gono-gini. Dapat pula karena secara sengaja melakukan hubungan hukum tertentu, yang menjadikannya memiliki hak atas tanah, seperti hibah, jual-beli, atau sewa-menyewa. Lebih lanjut, kepemilikan tanah oleh manusia dari sejak dahulu hingga kini melahirkan konsepsi kepemilikan tanah yang sifatnya adat, yakni kepemilikan tanah yang bernuansa kebiasaan masyarakat setempat yang terus-menerus berlaku dari keturunan demi keturunan berikutnya hingga melahirkan regulasi lokal (*selfregulation*) yang disebut dengan tanah adat.

Sayangnya, proses peralihan kepemilikan hak atas tanah tersebut tidak disertai dengan bukti-bukti hukum yang kuat, melainkan hanya didasarkan pada hubungan kepercayaan semata. Lahirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Poko-pokok Agraria (UUPA) menjadi landasan tentang bagaimana mekanisme lain yang harus dilalui dalam upaya mendapatkan kepemilikan hak atas tanah, yaitu dengan mengajukan permohonan hak atas tanah kepada negara melalui Badan Pertanahan Nasional, yang selanjutnya dikoordinasikan dengan pemerintah setempat. Kepemilikan hak atas tanah yang diperoleh berdasarkan permohonan kepada negara, tentu akan memiliki kekuatan bukti lebih kuat, dibandingkan dengan kepemilikan berdasarkan waris turun temurun maupun transaksi antar anggota masyarakat, yang pada umumnya tidak ditindaklanjuti dengan perubahan administrasi bukti hak atas tanah. Menurut Hasanah, permohonan hak atas tanah dapat dilakukan terhadap :

1. Tanah negara bebas yang belum pernah melekat sesuatu hak diatasnya.
2. Tanah negara yang asalnya masih melekat sesuatu hak dan jangka waktunya belum berakhir, namun dimintakan perpanjangannya.
3. Tanah negara yang asalnya pernah melekat sesuatu hak dan jangka waktunya telah berakhir untuk dimintakan pembaharuannya, termasuk tanah-tanah Hak Barat, sebagaimana dijelaskan dalam Keppres Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-

pokok Kebijakan dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-hak Barat, Pasal 1 Ayat 1 yang berbunyi :“Tanah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai asal konversi hak Barat, jangka waktunya akan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 24September 1980, sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara”, maupun tanah-tanah yang telah terdaftar menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Tanah memiliki hak-hak yang dapat dimiliki oleh orang maupun badan hukum, dimana tanah yang ada di permukaan bumi dikuasai oleh negara, maka dari itu setiap orang maupun badan hukum dapat mengajukan permohonan atas hak-hak tanah milik negara atau tanah pengelolaan, sesuai dengan prosedur yang berlaku, dalam pelaksanaan prosedur permohonan hak atas tanah telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Permohonan Hak Atas Tanah, dimana di dalamnya memuat secara terperinci dan jelas dalam pemberian hak atas tanah baik yang kewenangnya berada di tingkat kabupaten maupun yang ada di tingkat propinsi.

Ketentuan-ketentuan yang harus diperhatikan dalam permohonan pemberian hak menurut Pasal 4 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, yaitu:

- 1) Sebelum mengajukan permohonan hak, pemohon harus menguasai tanah yang dimohon dibuktikan dengan data yuridis dan data fisik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 2) Dalam hal tanah yang dimohon merupakan tanah Hak Pengelolaan. Pemohon harus terlebih dahulu memperoleh penunjukan berupa perjanjian penggunaan tanah dari Pemegang Hak Pengelolaan.
- 3) Dalam hal tanah yang dimohon merupakan tanah kawasan hutan. Harus lebih dahulu dilepaskan dari statusnya sebagai kawasan hutan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 4) Tanah-tanah tertentu yang diperlukan untuk konservasi yang ditetapkan oleh menteri tidak dapat dimohon dengan sesuatu hak atas tanah.

Pembuktian Hak Pemilik Hak Atas Tanah Dalam Permohonan Hak Atas Tanah Dilokasi Letak Rumah Tersebut Berdiri

Permohonan hak atas tanah dapat dilakukan melalui kegiatan pendaftaran tanah. Dalam Pasal 1 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa: Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Dalam pengertian pendaftaran tanah ini dimuat unsur-unsur, yaitu rangkaian kegiatan pendaftaran tanah, pemerintah sebagai penyelenggara pendaftaran tanah, objek pendaftaran tanah yaitu bidang-bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun, dan pemberian surat tanda bukti hak. Tujuan utama pendaftaran tanah sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah sebagai berikut:

- 1) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- 2) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk

Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar, untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diatur dua macam kegiatan pendaftaran tanah, yaitu pertama, kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis, dan kedua, pemeliharaan data pendaftaran tanah. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak, yang berupa sertifikat.

Sertifikat tanah adalah dokumen formal yang memuat data yuridis dan data fisik yang dipergunakan sebagai tanda bukti dan alat pembuktian bagi seseorang atau badan hukum (privat atau public) atas suatu bidang tanah yang dikuasai atau dimiliki dengan suatu hak atas tanah tertentu. Konstruksi hukum sertifikat hak atas tanah dan kekuatan pembuktiannya dapat dicermati dalam beberapa ketentuan perundangan. Menurut Pasal 1 angka (20) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang dimaksud dengan sertifikat adalah :“..... surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.”

Sedangkan, dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dinyatakan bahwa kegiatan pendaftaran tanah yang diadakan oleh pemerintah adalah pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian hak yang kuat. Demikian pula, kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis menghasilkan surat tanda bukti hak. Surat tanda bukti hak sebagai produk akhir dalam kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dinamakan sertifikat. Dengan diterbitkannya sertifikat, seseorang atau badan hukum dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang hak, memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang haknya.

Hal ini berarti bahwa data fisik, yang meliputi keterangan mengenai letak, batas dan luas tanah serta data yuridis yang meliputi keterangan mengenai status hukum bidang tanah, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebani tanah tersebut, yang tercantum dalam sertifikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima hakim sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada bukti lain yang membuktikan sebaliknya. Dengan kata lain dapat dikatakan bahwa data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat mempunyai kekuatan hukum untuk pembuktian hak atas tanah dan harus diterima hakim sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat bukti lain yang membuktikan sebaliknya.

Pejabat yang berwenang dalam pembentukan hak atas tanah adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Notaris. Keduanya memiliki pengaturan yang berbeda-beda. Dalam beberapa peraturan perundang-undangan disebutkan pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yaitu : Pasal 1 Ayat 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah : "Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku"²⁸ Pasal 1 Ayat 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996: "Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah”.

Pasal 1 Ayat 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997: “Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu”. Pasal 1 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan

Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah :“Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun”. Pasal 1 Ayat 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah:”Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun”

Boedi Harsono³³ menyatakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi tugas dan wewenang khusus memberikan pelayanan kepada masyarakat berupa pembuatan akta yang membuktikan bahwa telah dilakukan di hadapannya perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah, hak milik atas satuan rumah susun atau pemberian Hak Tanggungan atas tanah. Selain itu, Pejabat Pembuat Akta Tanah juga merupakan pejabat umum yang bertugas membantu sebagian kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dan diberi wewenang untuk membuat akta mengenai perbuatan pemindahan hukum tertentu dan pemberian Hak Tanggungan atas hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 6 Ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu :“Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut peraturan pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan”

Dengan demikian, dapat dimaknai bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai peran yang penting dalam pendaftaran tanah, yaitu membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu dalam pendaftaran tanah. Kata “dibantu” dalam Pasal 6 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disini tidak berarti bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan bawahan dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang dapat diperintah olehnya, akan tetapi Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kemandirian dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya.

Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan pejabat umum yang dituntut profesional dan mandiri dalam melaksanakan tugas dan kewenangannya. Pada dasarnya, tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam melaksanakan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah berupa pembuatan akta pemindahan hak, akta pemberian Hak Tanggungan, pemberian hak atas tanah baru, dan pembagian hak bersama serta membantu mewujudkan tujuan pendaftaran tanah, yaitu memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum, menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan untuk memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun, dan terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pendaftaran tanah ditetapkan dalam Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu :

- 1) Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat lain.
- 2) Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang

bersangkutan.

Lebih lanjut,tugas pokok Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam membantu pelaksanaan pendaftaran tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota juga ditetapkan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, yaitu: 1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

3) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :

- a) jual beli;
- b) tukar menukar;
- c) hibah;
- d) pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
- e) pembagian hak bersama;
- f) pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
- g) pemberian Hak Tanggungan;
- h) pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Dari dua macam kegiatan pendaftaran tanah, yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah sebagaimana ditetapkan dalam Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka kegiatan yang menjadi tugas pokok Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah terdapat perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, berupa pemindahan hak, pembebanan Hak Tanggungan, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik, dan pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan. Dalam perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tersebut dibutuhkan Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk membuat akta.

Lebih lanjut, A. P. Parlindungan⁴⁰ menyatakan bahwa tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah melaksanakan suatu recording of deed conveyance, yaitu suatu perekaman pembuatan akta tanah yang meliputi mutasi hak, pengikatan jaminan dengan hak atas tanah sebagai Hak Tanggungan, mendirikan hak baru di atas sebidang tanah (Hak Guna Bangunan di atas Hak Milik atau Hak Pakai di atas Hak Milik) ditambah surat kuasa memasang Hak Tanggungan.

Secara umum, Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat umum mempunyai wewenang atau kewenangan, yaitu mempunyai kekuasaan untuk melakukan tindakan hukum berupa pembuatan akta yang berkaitan dengan perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun berdasarkan peraturan perundang-undangan. Wewenang atau kewenangan yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam membuat akta dinyatakan sah apabila didasarkan pada peraturan perundang-undangan.

Menurut Kamus Umum Bahasa Indonesia, Notaris adalah orang yang ditunjuk dan diberi kuasa (oleh departemen kehakiman) untuk mengesahkan dan menyaksikan berbagai suratperjanjian, akta, dan sebagainya. Hal ini berarti Notaris adalah orang, dalam arti individu (naturlijk persoon) yang diberi kewenangan olehundang-undang dan diangkat oleh yang berwenang untuk melaksanakan tugas jabatan yang tidak diberikan kepada pejabat lainnya sepanjang menyangkut suatu perbuatan hukum yang berkaitan dengan pembuatan akata umum maupun perjanjian.⁴²Hal ini diperjelas dengan pendapat Ghansham Anand⁴³ yang menyatakan bahwa Notaris merupakan suatu pekerjaan dengan

keahlian khusus yang menuntut pengetahuan luas, serta tanggung jawab yang berat untuk melayani kepentingan umum sebagai suatu jabatan, yaitu pejabat umum yang memiliki karakter yang khas sekaligus suatu profesi yang menjalankan sebagian tugas pemerintah, yaitu membuat alat bukti terkuat, yaitu akta otentik.

Pasal 1 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris juncto Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN) menyebutkan bahwa: "Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya."

Notaris merupakan suatu profesi hukum, dan dengan demikian profesi Notaris adalah suatu jabatan dan profesi mulia (*officium nobile*). Disebut sebagai *officium nobile* dikarenakan profesi Notaris sangat erat hubungannya dengan kemanusiaan. Akta yang dibuat oleh Notaris dapat menjadi alas hukum atas status harta benda, hak dan kewajiban seseorang. Kekeliruan atas akta Notaris dapat menyebabkan tercabutnya hak seseorang atau terbebaninya seseorang atas suatu kewajiban.⁴⁵ Kedudukan Notaris sebagai pejabat umum, dalam arti bahwa kewenangan yang ada pada Notaris tidak pernah diberikan kepada pejabat-pejabat lainnya, selama spanjang kewenangan tersebut tidak menjadi kewenangan pejabat-pejabat lain dalam membuat akta otentik dan kewenangan lainnya, maka kewenangan tersebut menjadi kewenangan Notaris.⁴⁶ Adapun yang menjadi kewenangan Notaris menurut Pasal 15 UUJN, yaitu :

- 1) Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
- 2) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula:
 - a) Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - b) Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - b) Membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
 - c) Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
 - d) Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;
 - e) Membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
 - f) Membuat Akta risalah lelang.
- 3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.⁴⁷

Selain kewenangan Notaris yang berkaitan dengan pembuatan akta dan tindakan hukum, ada pula kewenangan khusus lainnya seperti yang tertuang dalam Pasal 51 UUJN, yaitu :

- 1) Notaris berwenang untuk membetulkan kesalahan tulis dan/atau kesalahan ketik yang terdapat pada Minuta Akta yang telah ditandatangani.
- 2) Pembetulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan di hadapan penghadap, saksi, dan Notaris yang dituangkan dalam berita acara dan memberikan catatan tentang hal tersebut pada Minuta Akta asli dengan menyebutkan tanggal dan nomor Akta berita acara pembetulan.

- 3) Salinan Akta berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib disampaikan kepada para pihak.
- 4) Pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) mengakibatkan suatu Akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dan dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris.

Dari 2 (dua) pejabat umum yang terkait dengan perbuatan hukum mengenai hak atas tanah yang telah diuraikan di atas dapat dijelaskan bahwa pejabat umum yang berwenang membuat akta pelepasan hak atas tanah adalah Notaris. PPAT tidak berwenang membuat akta pelepasan hak atas tanah disebabkan akta yang menjadi kewenangan PPAT secara tersurat sudah ditetapkan dalam Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, yaitu perbuatan hukum mengenai jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan, dan pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan. Sedangkan, Notaris berwenang membuat akta pelepasan hak atas tanah berdasarkan Pasal 15 Ayat 2 huruf f UUJN, yaitu "Notaris berwenang membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan".

KESIMPULAN

Hapusnya hak milik yang disebabkan karena diserahkan secara sukarela oleh pemiliknya terjadi sejak saat yang diperjanjikan dalam surat pernyataan pelepasan hak atas tanah. Selain itu, surat pernyataan pelepasan hak atas tanah dijadikan salah satu syarat penting dalam hal pembuktian kepemilikan rumah di atas tanah Negara. Dengan demikian, surat pernyataan pelepasan hak atas tanah dimaksudkan untuk menjadikan status tanah sebagai tanah yang langsung dikuasai oleh Negara, sehingga pejabat yang berwenang dapat membuat surat tanda bukti kepemilikan tanah tersebut. Surat pernyataan pelepasan hak atas tanah tersebut harus ditandatangani oleh yang bersangkutan dihadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Tanah memiliki hak-hak yang dapat dimiliki oleh orang maupun badan hukum, dimana tanah yang ada di permukaan bumi dikuasai oleh negara, maka dari itu setiap orang maupun badan hukum dapat mengajukan permohonan atas hak-hak tanah milik negara atau tanah pengelolaan, sesuai dengan prosedur yang berlaku, dalam pelaksanaan prosedur permohonan hak atas tanah telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Permohonan Hak Atas Tanah, dimana di dalamnya memuat secara terperinci dan jelas dalam pemberian hak atas tanah baik yang kewenangannya berada di tingkat kabupaten maupun yang ada di tingkat propinsi.

Ketentuan-ketentuan yang harus diperhatikan dalam permohonan pemberian hak menurut Pasal 4 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999. Pihak-pihak yang dapat mengajukan permohonan Hak Milik, adalah Warga Negara Indonesia (WNI) dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu bank pemerintah, badan pengaman dan badan sosial yang ditunjuk oleh pemerintah. Permohonan pemberian Hak Milik atas tanah negara diajukan secara tertulis. Permohonan Hak Milik memuat :Keterangan mengenai Pemohon, Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik, dan keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- A.P. Parlindungan, Komentor Atas Undang Undang Pokok Agraria, (Mandar Maju,2001)
Eko Yulian Isnur, Tata Cara Mengurus Surat-surat Rumah dan Tanah, (Pustaka Yustisia,2009)
Irawan Soerodjo, Kepastian Hak atas Tanah di Indonesia,(Arkola,2002)
Nurus Zaman, Politik Hukum Pengadaan Tanah,Antara Kepentingan Umum dan Perlindungan Hak Asasi Manusia, (PT Refika Aditama,2016)
Rudi Indrajaya dan Ika Ikmassari,Kedudukan Akta Izin Royo Hak Tanggungan sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan yang Hilang,(Visimedia,2016)
Sarkawi,Hukum Pembebasan Tanah Hak Milik Adat untuk Pembangunan Kepentingan Umum, (Graha Ilmu, Yogyakarta)
Soedharyo Soimin, Status Hak dan Pembebasan Tanah, Edisi Kedua, (Sinar Grafika,2004)
Urip Santoso [e], Hukum Agraria: Kajian Komprehensif,(Kencana Prenadamedia Group,1999),

Jurnal :

- Abshoril Fithry dan Sjaifurrachman, Tinjauan Yuridis tentang Tanah Hak Milik yang Digunakan oleh Negara untuk Kepentingan Umum, (Jurnal Jendela Hukum,Vol.3,No.1,April 2016)
Asri Agustiwi dan Frans Simangunsong, Tinjauan Tentang Prosedur Permohonan Hak Atas Tanah, Rechtstaat:(Jurnal Fakultas Hukum, Vol.3,No.3,2009)
H.Akh.Munif,Perlindungan Hukum Terhadap Hak-hak Rakyat Atas Tanah dalam Pembangunan ; Kajian Atas Perpres Nomor 65 Tahun 2006, (Jurnal Yustitia, Vol.11, No.1, Mei 2011)
Ni Wayan Pipit Paidawati dan I Nengah Suharta, Sifat Pembuktian Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak Berdasarkan Ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, (Kertha Semaya,Vol.4,No.1,2016)
Renny N.S. Koloay,Dampak Positif dan Negatif dalam Tukar Guling Barang Milik Negara, (Jurnal Ilmu Hukum,Vol.3,No.9,Agustus 2016)
Ulfia Hasanah,Status Kepemilikan Tanah Hasil Konversi Hak Barat Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Poko-pokok Agraria Dihilungkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, (Jurnal Ilmu Hukum, Vol.3,No.1,2013)
Urip Santoso, Pelepasan Hak Atas Tanah untuk Kepentingan Perusahaan Swasta,(Perspektif, Vol.15, No.3, Juli 2010)

Peraturan :

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. (Lembaran Negara Tahun 1960 No. 104 - Tambahan Lembaran Negara RepublikIndonesia Nomor. 204).
Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.(Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52).
Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.