

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

UUPA telah mengamanatkan bahwa tanah-tanah di seluruh wilayah Indonesia harus dilaksanakan pendaftarannya agar terciptanya satu kepastian hukum dalam masyarakat yang memperoleh hak-hak atas tanah itu, sehingga benar-benar memberikan rasa aman dan nyaman dalam pengelolaan dan pemanfaatan tanah tersebut dalam rangka meningkatkan kesejahteraan rakyat dan mewujudkan keadilan sosial di tengah tengah masyarakat.

Ketentuan dari Pasal pasal yang mengatur mengenai pendaftaran tanah dapat diketahui bahwa pengertian pendaftaran tanah menurut UUPA adalah suatu kegiatan menuju ke arah kepastian hak atas tanah yang dilakukan melalui pendaftaran hak hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut, pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku dan berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat, serta diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya.

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah terus-menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum pertanahan, termasuk

penerbitan tanda buktinya dan pemeliharaannya (Boedi Harsono, 2005: 72), atau pendaftaran tanah adalah suatu pendaftaran yang melalui suatu ketentuan yang sangat teliti dan terarah, sehingga tidak mungkin hanya awal saja dan tujuan pendaftaran tersebut bukan hanya untuk sekedar diterbitkannya bukti pendaftaran tanah atau sertipikat hak atas tanah (Parlindungan, 1999: 8).

Ketentuan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 memberi pengertian Pendaftaran Tanah, yaitu :

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.

Pengertian pendaftaran tanah di atas sejalan dengan definisi pendaftaran tanah yang diberikan oleh Boedi Harsono, yaitu: Pendaftaran tanah yaitu suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajian bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan perlindungan hukum di bidang pertanahan termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharaannya (Boedi Harsono, 2005: 72).

Kata-kata “suatu rangkaian kegiatan” menunjuk kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu dengan yang lain, berurutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang

bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka memberi jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan bagi rakyat.

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

Kata “teratur” menunjukkan bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum, biarpun daya kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dengan hukum negara-negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai pendaftaran tanah merupakan kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau Peraturan Pemerintah ini.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dilaksanakan melalui dua cara yaitu, secara sistematis yang dilakukan serentak meliputi obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu Desa/Kelurahan terutama dilakukan atas prakarsa pemerintah, kedua: secara sporadik, yaitu mengenai satu atau

beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu Desa/Kelurahan secara individual atau massal.

2. Tujuan, Manfaat dan Asas Pendaftaran Tanah

Tujuan pendaftaran tanah menurut Boedi Harsono adalah: agar dari kegiatan pendaftaran dapat menciptakan suatu keadaan dimana orang-orang dan badan-badan hukum yang mempunyai tanah dengan mudah dapat membuktikan bahwa merekalah yang berhak atas tanah itu, hak apa yang dipunyai, dan tanah manakah yang dihaki. Tujuan ini dicapai dengan memberikan surat tanda bukti hak kepada pemegang hak yang bersangkutan. Siapapun yang memerlukan dapat dengan mudah memperoleh keterangan yang dapat dipercaya mengenai tanah-tanah yang terletak di wilayah pendaftaran yang bersangkutan baik ia sebagai calon pembeli atau calon kreditur yang ingin memperoleh kepastian apakah keterangan yang diberikan kepadanya oleh calon penjual ataupun debitur itu benar. Tujuan ini dapat dicapai dengan memberikan sifat terbuka bagi umum pada data yang disimpan (Hasan Wargakusuma, 1995: 80).

Melalui pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang bersangkutan akan dapat mengetahui status dan kedudukan hukum tanah-tanah yang dihadapi, letak, luas, batas-batas, siapa pemiliknya dan beban apa yang ada diantaranya (Notonegoro, 1974: 5).

Ketentuan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, menyatakan pendaftaran tanah bertujuan:

- a. 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;
- b. 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;
 - c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Berdasarkan uraian tersebut, maka pendaftaran tanah itu bertujuan untuk memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah, yakni memberikan kemungkinan bagi pemegang hak untuk dengan mudah membuktikan haknya (Maria Sumardjono, 1992: 56). Adapun fungsi pendaftaran tanah yaitu dengan diselenggarakannya pendaftaran tanahnya adalah untuk memperoleh alat pembuktian yang kuat tentang sahnya perbuatan hukum mengenai tanah. Alat bukti yang dimaksud adalah sertipikat yang didalamnya disebutkan adanya perbuatan hukum dan nama pemiliknya sekarang, yang menerima atau yang memperoleh peralihan haknya (Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto, 1985: 22).

Terselenggaranya pendaftaran tanah diharapkan dapat tercipta suatu pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah, sehingga pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai tanah dan rumah susun yang sudah didaftarkan dan sebagai perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan.

Manfaat dilaksanakan pendaftaran tanah, antara lain (Modul Pelatihan Pertanahan, 2010: 15):

- a. bagi rakyat/masyarakat, yaitu untuk memberikan rasa aman karena hak atas tanahnya dijamin keberadaannya oleh pemerintah.
- b. meningkatkan kesejahteraan dengan menggunakan sertifikat sebagai jaminan kredit untuk usaha.
- c. bagi pemerintah, yaitu untuk menciptakan tertib administrasi pertanahan secara nyata diseluruh wilayah.
- d. mencegah kekerasan sosial.

Sebelum membahas asas pendaftaran tanah, terlebih dahulu akan diuraikan istilah "asas". Asas dalam pengertian hukum adalah apa yang menjadi dasar dari suatu norma atau kaidah. Istilah asingnya adalah *beginsel* berasal dari kata kerja *beginnen* yaitu mengawali. Asas adalah apa yang mengawali suatu kaidah atau awal suatu kaidah. Secara tegas dapat diartikan bahwa asas pendaftaran tanah merupakan suatu dasar yang dijadikan sebagai landasan untuk mengawali pelaksanaan pendaftaran tanah (Bachsan Mustafa, 2001: 17).

Ketentuan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas-asas sebagai berikut (Boedi Harsono, 2005: 557):

- a. asas sederhana, dalam pendaftaran tanah dimaksudkan ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh semua pihak yang berkepentingan terutama para pemegang hak atas tanah.
- b. asas aman, dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
- c. asas terjangkau, dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.
- d. asas mutakhir, dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk

itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari.

- e. asas terbuka, menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan yang nyata di lapangan dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Untuk itu diberlakukan asas terbuka.

Asas umum dari pendaftaran tanah menurut UUPA adalah:

- a. asas spesialitas

Asas ini menyatakan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan berdasarkan peraturan perundang-undangan tertentu yang secara teknik meliputi pengukuran, pemetaan, dengan hasil-hasil peta pendaftaran tanah dan surat ukur, sehingga penyelenggaraan pendaftaran tanah dapat memberikan kepentingan data fisik mengenai letak, luas dan batas tanah yang dimiliki orang dengan suatu hak.

- b. asas publisitas

Asas ini menyatakan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah itu diselenggarakan berdasarkan peraturan perundang-undangan tertentu yang memberikan data yuridis tentang subjek hak, objek hak, jenis hak dan status tanahnya termasuk untuk umum artinya setiap orang dapat melihat data yuridis dan data fisik pada daftar tanah yang ada di Kantor Pertanahan.

B. Pejabat Umum Dalam Peralihan Pemilikan Tanah

1. Pengertian Akta Pejabat Umum

Secara etimologi menurut S. J. Fachema Andreae, kata “akta” berasal dari bahasa latin “*acta*” yang berarti “*geschrift*” atau surat (Suharjono, 1995: 128). Menurut R. Subekti dan R. Tjitro Sudibo, kata-kata berasal dari kata “*acta*” yang merupakan bentuk jamak dari kata “*actum*”, yang berasal dari bahasa latin yang berarti perbuatan-perbuatan (R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, 1980:9). A. Pitlo, yang dikutip Suharjono mengemukakan bahwa akta adalah suatu surat yang ditandatangani, diperbuat untuk dipakai sebagai bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang lain, untuk keperluan siapa surat itu dibuat (Suharjono, 1995: 4). Menurut Sudikno Mertokusumo, akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian (Sudikno Mertokusumo, 1981: 110).

Akta sebagai surat yang sengaja dibuat untuk dipakai sebagai alat bukti, dalam perbuatan perundang-undangan sering kita jumpai perkataan akta yang sama sekali bukanlah surat melainkan perbuatan. Berdasarkan bentuknya akta terbagi menjadi atas akta otentik dan akta dibawah tangan. Ketentuan ini dapat kita lihat dalam Pasal 1867 KUHPerdara yaitu pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan di bawah tangan.

Pejabat umum merupakan pejabat Negara yang menyelenggarakan sebagian kewenangan Negara untuk membuat akta. Pejabat tersebut adalah

Notaris sesuai Undang-undang Nomor 20 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Undang-undang Jabatan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan PPAT. Akta sendiri adalah surat sebagai suatu alat bukti tertulis yang diberi tanda tangan, yang memuat suatu peristiwa yang menjadi dasar perikatan. Akta pejabat umum adalah akta otentik berupa surat yang sejak semula dengan sengaja dan resmi dibuat untuk pembuktian sehingga merupakan alat bukti tertulis dengan kekuatan pembuktian sempurna (Abdul Ghofur Anshori, 2009: 19).

Sebagaimana akta pada umumnya, maka akta pejabat umum memiliki fungsi:

- a. formal, berarti suatu akta berfungsi untuk lengkap dan sempurnanya suatu perbuatan hukum, para pihak yang melakukan perbuatan hukum harus membuatnya dalam bentuk tertulis, baik akta otentik maupun akta di bawah tangan.
- b. alat bukti, sifat tertulis suatu perjanjian adalah agar akta yang dibuat dapat dipergunakan sebagai suatu alat bukti apabila timbul perselisihan di kemudian hari. Sebagai akta otentik maka akta Pejabat umum memiliki kekuatan pembuktian yang lengkap. Akta Pejabat umum memiliki tiga jenis kekuatan pembuktian, yaitu (Abdul Ghofur Anshori, 2009: 56 - 71):

- 1) pembuktian lahiriah

Kemampuan dari akta itu sendiri untuk membuktikan dirinya sebagai akta otentik. Apabila suatu bentuk akta kelihatan sebagai akta otentik,

artinya dilihat dari luar dan dari kata-katanya sebagai akta yang dibuat pejabat umum maka akta itu merupakan akta otentik, sampai dapat dibuktikan bahwa akta itu bukan akta otentik.

2) pembuktian formal

Sepanjang mengenai akta pejabat (*ambtelijk acte*), akta itu membuktikan kebenaran dari apa yang disaksikan, yang didengar, yang dilakukan sendiri oleh pejabat umum dalam menjalankan jabatannya. Maka terjamin kebenaran/kepastian tanggal dari akta itu, kebenaran atas tanda tangan pada akta itu, kebenaran dari identitas orang-orang yang hadir.

3) pembuktian materiil

Sepanjang yang menyangkut dengan kekuatan pembuktian materiil dari suatu akta otentik, perbedaan antara keterangan dari Pejabat umum yang dituangkan dalam akta, dan keterangan dari para pihak yang tercantum di dalamnya, maka keterangan yang dituangkan dalam akta itu dianggap sebagai sesuatu yang benar terhadap semua orang. Alat bukti yang sempurna tersebut tidak lagi memerlukan penambahan bukti, berarti bahwa keterangan yang dituangkan menjadi isi akta otentik tersebut harus dianggap benar, kecuali dapat diajukan bukti perlawanan sebaliknya yang mengikat.

Akta otentik yang dibuat oleh Pejabat umum disebut juga akta para pihak karena isinya merupakan permintaan dan persetujuan para pihak, yang mana inisiatif datang dari para pihak itu sendiri. Pada prinsipnya pejabat

umum bersifat pasif, melayani para pihak mencatat atau menuliskan permintaan dan apa-apa yang diterangkan para pihak (Yahya Harahap, 2012: 572 - 573).

Akta otentik adalah suatu akta yang bentuknya ditentukan oleh Undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan Pejabat umum yang berwenang untuk itu dimana akta itu dibuat. Wewenang Pejabat umum adalah membuat akta otentik mengenai segala perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau dikehendaki oleh yang berkepentingan. Ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata membagi golongan akta menjadi:

- a. *relaas acte*, yaitu akta yang menguraikan secara otentik suatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh Pejabat umum.
- b. *partij acte*, yaitu akta yang berisikan suatu cerita dari apa yang terjadi karena perbuatan yang dilakukan oleh pihak lain dihadapan pejabat umum, artinya segala sesuatu yang diterangkan atau diceritakan oleh pihak lain yang datang kepada pejabat umum.

2. Komparisi Dalam Akta

Akta dapat dibagi menjadi beberapa bagian penting yang bentuknya sudah ditentukan dalam Undang-undang Jabatan Notaris yaitu Undang undang Nomor 30 Tahun 2014 yang terdiri dari:

- a. awal akta atau kepala akta

b. badan akta, yang terdiri dari :

- 1) komparisi
- 2) praemise
- 3) isi Akta

c. akhir atau penutup akta.

Komparisi adalah bagian dari akta yang dimuat setelah judul dan awal akta, yang mengandung identitas para pihak atau pembuat perjanjian, termasuk uraian yang dapat menunjukkan bahwa yang bersangkutan mempunyai kecakapan (*rechtsbekwaanheid*) serta kewenangan (*rechtshandelingen*) sebagaimana dinyatakan dalam akta. Komparisi mengandung beberapa fungsi, yaitu (I.G. Rai Widjaya, 2004: 107):

- a. menjelaskan identitas para pihak yang membuat perjanjian/akta;
- b. dalam kedudukan apa yang bersangkutan bertindak;
- c. berdasarkan apa kedudukannya tersebut;
- d. bahwa ia cakap dan berwenang melakukan tindakan hukum yang disebutkan di dalam akta; dan
- e. ia mempunyai hak untuk melakukan tindakan yang dinyatakan dalam akta.

Komparisi suatu akta mempunyai dasar-dasar penulisan yang harus menjadi pedoman oleh pejabat umum, antara lain adalah :

- a. penghadap adalah orang yang menghadap kepada pejabat umum (Notaris/PPAT) untuk kepentingannya atau orang yang diwakilinya, yang meminta jasa untuk membuat akta yang diperlukan oleh penghadap sendiri atau orang lain yang diwakili.

- b. mempunyai pola bentuk penulisan komparisi untuk memudahkan pejabat umum untuk membuat berbagai variasi komparisi, maka perlu memahami pola (bentuk) komparisi itu. Pola komparisi diperoleh dengan berpedoman pada ketentuan-ketentuan Pasal 25 Undang-undang Jabatan Notaris.
- c. bagian yang selalu ada dalam komparisi yaitu nama, pekerjaan, dan tempat tinggal.
- d. berbagai variasi kata/bahasa dalam komparisi dilakukan menurut selera bahasa masing-masing pejabat umum

3. Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pengaturan mengenai pendaftaran tanah diselenggarakan dengan berpedoman pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pelaksanaan administrasi pertanahan, data pendaftaran tanah yang tercatat di Kantor Pertanahan harus sesuai dengan keadaan bidang tanah yang bersangkutan baik yang menyangkut data fisik maupun data yuridis tanah. Dalam pencatatan data yuridis ini khususnya pencatatan perubahan data yang sudah tercatat sebelumnya maka peranan PPAT sangatlah penting.

PPAT sebagai pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta dalam peralihan hak atas tanah, akta pembebanan serta surat kuasa pembebanan hak tanggungan, juga bertugas membantu Kepala Kantor Pertanahan Nasional dalam melaksanakan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta tertentu sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan

hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan atau bangunan yang akan dijadikan dasar bagi bukti pendaftaran tanah.

Akta yang dibuat PPAT merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah di Indonesia. PPAT sudah dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang merupakan peraturan tanah sebagai pelaksana UUPA.

Mengingat pentingnya fungsi PPAT perlu kiranya diadakan peraturan tersendiri yang mengatur tentang PPAT sebagaimana yang ditetapkan dalam ketentuan Pasal 7 ayat 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, demikian juga setelah dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dikatakan PPAT adalah “pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak atas satuan rumah susun”.

Menurut Boedi Harsono, yang dimaksud dengan Pejabat Umum adalah orang yang diangkat oleh Instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan hak

milik atas satuan rumah susun, dan akta pemberian kuasa untuk hak tanggungan (Boedi Harsono, 2001: 486).

Berdasarkan ketentuan pasal tersebut diatas, pada dasarnya kewenangan PPAT berkaitan erat dengan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Membuktikan telah adanya perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan haruslah dibuat akta otentik. Tanpa adanya akta otentik maka secara hukum perbuatan hukum untuk mengalihkan suatu hak atas tanah dan bangunan belum sah.

Mengenai fungsi akta PPAT dalam jual beli, Mahkamah Agung dalam Putusannya No. 1363/K/Sip/1997 berpendapat bahwa ketentuan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 secara jelas menentukan bahwa akta PPAT hanyalah suatu alat bukti dan tidak menyebut bahwa akta itu adalah syarat mutlak tentang sah tidaknya suatu jual beli tanah. PPAT sebagai pejabat umum, maka akta yang dibuatnya diberi kedudukan sebagai akta otentik, yaitu akta yang dibuat untuk membuktikan adanya perbuatan hukum tertentu yang mengakibatkan terjadinya peralihan hak atas tanah dan bangunan.

Secara rinci dasar hukum yang mengatur tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tertuang dalam:

- a. ketentuan Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa : Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.

- b. peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Ketentuan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menyatakan bahwa, Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.
- c. 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 menyatakan bahwa, Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai warga negara sekaligus pejabat yang berwenang membuat akta otentik mengenai segala sesuatu perbuatan hukum berkaitan dengan peralihan hak atas tanah, tunduk pada hukum dan peraturan perundangan yang berlaku. Kewenangan untuk membuat akta-akta tertentu maksudnya yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun, dan akta pemberian kuasa untuk membebaskan hak tanggungan. Selain itu ia wajib membantu kliennya apabila ingin melakukan peralihan hak atas tanah dengan tidak menyimpang dari peraturan jabatannya sebagai Pejabat pembuat Akta tanah.

Berkaitan dengan kepastian pemilikan hak atas tanah dan bangunan, setiap perolehan hak yang terjadi dari suatu perbuatan hukum harus dibuat dengan akta otentik. Hal ini penting untuk memberi kepastian hukum bagi pihak yang memperoleh hak tersebut sehingga ia dapat mempertahankan haknya tersebut dari gugatan pihak manapun. Tanpa adanya akta otentik maka secara hukum perolehan hak tersebut belum diakui, dan sebenarnya hak atas tanah dan bangunan tersebut masih ada pada pihak yang mengalihkan hak tersebut. Pihak yang memperoleh hak dilindungi dengan akta otentik yang dibuat pada saat perolehan hak dan hal ini merupakan alat pembuktian yang kuat menyatakan adanya perbuatan hukum peralihan hak atas tanah dan bangunan yang dimaksud kepada pihak yang dinyatakan memperoleh hak tersebut.

Adanya akta PPAT yang bermaksud membuat akta perjanjian pengalihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak karena lelang yang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang dan jika akta peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun tersebut sudah didaftarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam daftar buku tanah, maka kepala Kantor Pertanahan memberikan sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan kepada pembeli.

Prinsip Negara hukum menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan. Kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum menuntut bahwa lalu lintas hukum dalam kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subjek hukum dalam masyarakat.

Perbuatan hukum yang dilakukan dihadapan PPAT akan lahir akta otentik yang akan dijadikan sebagai alat bukti bagi para pihak telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan sebagai dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum dimaksud.

Selain dibuat dihadapan pejabat umum, untuk dapat memperoleh otentisitasnya maka akta yang bersangkutan harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh peraturan perundang-undang dan pejabat umum dihadapan siapa akta itu dibuat harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu, ditempat dimana akta itu dibuatnya.

Pembuatan akta PPAT menurut ketentuan Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, ditegaskan bahwa: “ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pembuatan akta PPAT diatur dalam peraturan perundang-undangan mengenai pendaftaran tanah”. Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 96 Peraturan Menteri Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, disebutkan bahwa akta PPAT harus mempergunakan formulir atau blanko sesuai dengan bentuk yang telah disediakan dan cara

pengisiannya adalah sebagaimana tercantum dalam lampiran 16 sampai dengan 23 peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tersebut.

Mengenai syarat bahwa akta itu harus dibuat oleh pejabat umum yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta, ditegaskan dalam Pasal 4 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang menyatakan: “ PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalam daerah kerjanya ”.

Pada saat penandatanganan akta jual beli dilakukan, terlebih dahulu blanko akta jual beli tersebut diisi dengan nama PPAT berikut dengan saksi-saksi dari PPAT yang daerah kerjanya meliputi daerah di mana obyek hak atas tanah tersebut berada, serta telah nama para pihak, objek jual belinya berdasarkan dokumen-dokumen dan data-data yang telah disampaikan oleh para pihak. Akta tersebut kemudian oleh PPAT dibacakan kepada para pihak dan selanjutnya setelah para pihak telah mengerti akan isi dalam akta jual beli tersebut, maka para pihak menandatangani akte jual beli tersebut, kemudian terakhir di tandatangi oleh saksi-saksi dan PPAT.

Proses pembuatan akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT, terlebih dahulu dilakukan langkah-langkah sebelum diadakan penandatanganan akta jual belinya oleh para pihak yang berkepentingan. Langkah-langkah yang dilakukan oleh PPAT tersebut antara lain :

- a. sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, PPAT

wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah atau hak atas satuan rumah susun yang bersangkutan dengan daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertipikat asli (Pengecekan).

- b. akta harus mempergunakan formulir yang telah ditentukan.
- c. dalam hal diperlukan izin untuk peralihan hak tersebut, maka izin tersebut harus sudah diperoleh sebelum akta dibuat. Seperti izin peralihan hak untuk sawah, izin untuk pelepasan hak dan atau atau izin teknis lainnya.
- d. sebelum dibuat akta mengenai pemindahan hak atas tanah, calon penerima hak harus membuat pernyataan yang menyatakan:
 - 1) bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;
 - 2) bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah absentee (guntai) menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - 3) bahwa yang bersangkutan menyadari bahwa apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tersebut tidak benar maka tanah kelebihan atau tanah absentee tersebut menjadi obyek landreform;
 - 4) bahwa yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya, apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tidak benar.

- 5) pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 6) pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum. Kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.
- 7) PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku.
- 8) akta PPAT harus dibacakan dan atau dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT.
- 9) selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatkannya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.

Terhadap perbuatan hukum pengalihan hak tersebut, maka PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagai mana dimaksud di atas kepada para pihak yang bersangkutan.

Sebelum dilakukannya penandatanganan akta jual beli, PPAT harus terlebih dahulu meminta bukti pembayaran pajak, baik pajak penjual (Pph) maupun pajak untuk pembeli (bphtb) hal mana sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 91 ayat 1 Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah yang secara tegas menyatakan: “Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak”.

Konsekuensi yang akan diterima oleh PPAT, terhadap pelanggaran sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 91 ayat (1) akan dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp.7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.

Selain itu, berdasarkan ketentuan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PPAT harus menolak untuk membuat akta apabila:

- a. mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.

b. mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:

- 1) surat bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan
- 2) surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan.
- 3) salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau
- 4) salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak ; atau
- 5) untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau

- 6) obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya; atau
- 7) tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Selanjutnya dalam penjelasan pada ketentuan Pasal 39 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, menyebutkan contoh syarat yang dimaksudkan dalam huruf g adalah misalnya larangan yang diadakan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang pembayaran pajak penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan bangunan jo Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang pembayaran pajak penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan bangunan untuk membuat akta, jika kepadanya tidak diserahkan fotocopy surat setoran pajak penghasilan yang bersangkutan.

Selain hal-hal tersebut di atas, dalam menjalankan tugasnya jabatannya sebagai pembuat akta dibidang pertanahan, PPAT harus memiliki kecermatan dan ketelitian dalam memeriksa kelengkapan berkas-berkas dalam pembuatan akta jual beli. Hal-hal yang harus diperhatikan oleh PPAT yaitu:

- a. identitas dari para pihak. PPAT harus memeriksa kebenaran formil dari identitas para pihak serta dasar hukum tindakan para pihak.
- b. jangka waktu telah berakhir hak atas tanah yang diperjual-belikan (karena jika jangka waktunya berakhir, tanahnya kembali dikuasai oleh negara).

- c. harga jual beli harus sudah dibayar lunas sebelum akta ditandatangani.
- d. tidak terdapat tunggakan pajak bumi dan bangunan (PBB).
- e. tanah yang diperjual-belikan harus berada dalam wilayah kerja PPAT yang bersangkutan.

4. Notaris Dalam Peralihan Kepemilikan Tanah

Notaris merupakan suatu jabatan publik yang mempunyai karakteristik tertentu sebagai Pejabat umum. Undang-undang Jabatan Notaris Nomor 30 tahun 2014 merupakan unifikasi di bidang pengaturan jabatan notaris, artinya satu-satunya aturan hukum dalam bentuk Undang-undang yang mengatur jabatan notaris di Indonesia sehingga segala hal yang berkaitan dengan jabatan notaris di Indonesia harus mengacu kepada UUJN. Jabatan Notaris merupakan suatu lembaga yang diciptakan oleh negara yang menempatkan Notaris sebagai pejabat umum dalam suatu bidang pekerjaan atau tugas yang sengaja dibuat oleh aturan hukum untuk keperluan dan fungsi tertentu (kewenangan tertentu) serta bersifat berkesinambungan sebagai suatu lingkungan pekerjaan tetap. (Habib Adjie, 2008, hal. 32-34). Keabsahan jabatan notaris sebagai pejabat umum juga bersumber dari Pasal 1868 KUHPerdara yang menyatakan bahwa, “ Suatu akta autentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya”.

Undang-undang Jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2004 yang dirubah kemudian dengan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 merupakan dasar hukum bagi notaris sebagai satu satunya pejabat yang berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan sepanjang perbuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain. Sepanjang tidak terdapat alasan yang dilarang di dalam peraturan perundang-undangan maka notaris tidak dapat menolak di dalam pembuatan akta apabila dimintakan kepadanya.

Bab XII Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, lebih memperhatikan kepada berbagai kepentingan akan penguasaan dan penggunaan tanah dewasa ini, salah satunya dengan cara peralihan kepemilikan tanah terhadap tanah yang belum bersertifikat, tanah yang belum dilekati hak dan juga tanah hak garap. Bentuk perbuatan hukum tersebut dapat dilakukan dengan melalui jual beli, hibah, tukar menukar dan sebagainya. Perbuatan hukum tersebut akan memperoleh kekuatan pembuktian yang sah dengan adanya sebuah akta otentik terhadap perbuatan hukum tersebut yang dilakukan dihadapan pejabat umum notaris.

Pembuatan akta otentik yang berhubungan dengan peralihan hak atas tanah dan pembebanan hak merupakan bagian dari fungsi PPAT. Namun notaris mempunyai juga kewenangan dalam membuat akta tentang peralihan hak atas tanah antara lain adalah akta pelepasan hak sesuai dalam ketentuan pasal 131 ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria/Ka-BPN Nomor 3 Tahun 1997, yaitu pelepasan hak dalam rangka pembaharuan hak, pelepasan

hak guna pengadaan tanah untuk pembangunan, pelepasan hak untuk kepentingan umum dan juga pelepasan hak untuk perusahaan dalam rangka penanaman modal. Begitu juga jual beli hak prioritas karena haknya sudah berakhir atau HGB/HP habis masa berlakunya, jual beli hak mewaris, jual beli hak garap, juga peralihan kepemilikan tanah yang belum bersertifikat atau belum dilekati hak atas tanah. Peralihan kepemilikan tanah yang dilakukan oleh notaris dapat juga menyangkaut harta bersama, sehingga notaris perlu juga memperhatikan kewenangan para pihak dalam perbuatan hukum untuk menghindari pelanggaran asas *nemo plus juris*.

Notaris dalam melakukan pembuatan akta-akta peralihan kepemilikan tanah dapat kita lihat dari ketentuan-ketentuan :

- a. pasal 1 UUJN yang dihubungkan dengan Pasal 15 UUJN,
- b. pasal 2 ayat (2) dan ayat (3) UUPA dan
- c. pasal 1457 KUHPerduta. Isi dari setiap pasal tersebut menjelaskan notaris dapat membuat akta peralihan hak atas tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Selain fungsi notaris selaku pejabat umum dalam pembuatan akta peralihan kepemilikan tanah berdasarkan peraturan tersebut di atas, notaris dapat juga membuat akta otentik untuk tanah yang belum bersertifikat, tanah yang sudah bersertifikat dalam hal pelepasan hak kepemilikan tanah, tanah yang belum bersertifikat atau belum dilekati hak, juga tanah bekas HGB atau Hak Pakai yang di kuasai Negara.

Ketentuan Pasal 42 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan juga bahwa untuk pendaftaran peralihan hak karena peristiwa hukum pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 36, wajib diserahkan dan dicatatkan oleh yang menerima hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan dengan melampirkan sertifikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya, dan surat tanda bukti sebagai ahli waris.

Penjelasan di dalam Pasal 42 ayat 1 alinea 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa surat tanda bukti sebagai ahli waris dapat berupa akta keterangan hak mewaris, atau surat penetapan ahli waris atau surat keterangan ahli waris. Berkaitan dengan hal tersebut di tegaskan pula di dalam Surat Direktur Jenderal Agraria tertanggal 20 Desember 1969 No. Dpt/12/63/12/69 tentang surat keterangan warisan dan pembuktian kewarganegaraan juncto Pasal 42 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah juncto ketentuan Pasal 111 ayat 1 huruf c Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan syarat dan ketentuan pendaftaran tanah dalam pewarisan, antara lain :

- a. surat tanda bukti sebagai ahli waris dapat berupa : wasiat dari pewaris, atau putusan Pengadilan, atau penetapan Hakim/Ketua Pengadilan.
- b. bagi warga negara Indonesia penduduk asli : surat keterangan ahli waris yang dibuat oleh para ahli waris dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan dan Camat tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia.
- c. bagi warga negara Indonesia keturunan Tionghoa : akta keterangan hak mewaris dari notaris.
- d. bagi warga negara Indonesia keturunan Timur Asing lainnya : surat keterangan waris dari Balai Harta Peninggalan, juga termasuk dalam pengertian “peraturan perundang-undangan” yang dimaksud dalam pasal 15 ayat 3 UUJN.

Berdasarkan penjelasan dan definisi mengenai pengertian “peraturan perundang-undangan” yang dimuat dalam penjelasan Pasal 1 angka 2 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 dan ketentuan pasal 1 angka 2 Undang-undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang pembentukan Peraturan Perundang-undangan tersebut diatas, praktik pembuatan akta keterangan hak waris oleh notaris dapat dilakukan bagi mereka yang tunduk pada Hukum Waris menurut KUHPerdara, dan masih dapat diberikan dan dilanjutkan berdasarkan ketentuan pasal 15 ayat 3 Undang-undang Jabatan notaris juncto Surat Dirjen Agraria a.n. Mendagri tertanggal 20 Desember 1969 No. Dpt 12/63/12/69 juncto pasal 42 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun

1997 juncto pasal 111 ayat 1 huruf c angka 3 PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 tersebut diatas.

Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan notaris tidak mengatur secara tegas tentang kewenangan notaris untuk membuat akta keterangan hak mewaris sebagaimana pernah ada pada ketika masih dalam bentuk rancangan Undang-undang, hal ini mungkin dengan pertimbangan karena hukum waris merupakan bagian dalam bidang hukum yang sangat rawan karena berkaitan dengan agama dan kebhinekaan, adat istiadat, dan karena itu untuk sementara ini dibiarkan saja dan secara bertahap dikondisikan untuk secara mantap menuju cita-cita kesatuan dan persatuan bangsa dengan cara melakukan unifikasi hukum.

Kewenangan notaris dalam ketentuan Pasal 15 dari ayat (1) sampai dengan ayat (3) Undang-undang Jabatan notaris, dapat dibagi menjadi (Habib Adjie, 2008, hal. 78)

- a. kewenangan umum notaris.
- b. kewenangan khusus notaris.
- c. kewenangan notaris yang akan ditentukan kemudian.

Ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf j Undang-undang Jabatan notaris memberikan kewenangan kepada notaris untuk membuat akta di bidang pertanahan. Ada tiga penafsiran dari pasal tersebut (Habib Adjie, 2008, hal. 84) yaitu:

- a. notaris telah mengambil alih semua wewenang PPAT menjadi wewenang notaris atau telah menambah wewenang notaris.
- b. bidang pertanahan juga ikut menjadi wewenang notaris.
- c. tidak ada pengambil-alihan wewenang dari PPAT ataupun dari notaris, karena baik PPAT maupun notaris telah mempunyai wewenang sendiri-sendiri.

Selain tiga kewenangan di atas, notaris juga dapat memiliki wewenang di bidang pertanahan dengan catatan sepanjang bukan wewenang yang telah ada pada PPAT.

C. Hukum Perkawinan

1. Pengertian Perkawinan

Mengingat peranan yang dimiliki dalam hidup bersama itu sangat penting bagi tegak dan sejahteranya masyarakat, maka negara membutuhkan tata tertib dan kaidah-kaidah yang mengatur tentang hidup bersama. Dari peraturan-peraturan tersebut menimbulkan pengertian perkawinan, yaitu hidup bersama antara seorang laki-laki dan seorang perempuan yang memenuhi syarat-syarat menurut ketentuan yang berlaku.

Ketentuan tentang perkawinan yang berlaku di Indonesia yaitu Undang-undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, yang selanjutnya disebut Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974.

Ketentuan Pasal 1 Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 menyebutkan bahwa, "Perkawinan ialah ikatan lahir bathin antara seorang pria dan seorang

wanita sebagai suami istri dengan tujuan membentuk keluarga atau rumah tangga yang bahagia dan kekal berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.

Berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (1) Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974, menyebutkan bahwa suatu perkawinan adalah sah apabila dilakukan menurut hukum masing-masing agama dan kepercayaannya. Ketentuan Pasal 2 ayat (1) tersebut sebenarnya masih terdapat keanekaragaman hukum tentang sahnya suatu perkawinan, mengingat di Indonesia ada 5 agama yang diakui oleh pemerintah, yaitu Hindu Dharma, Budha, Katholik, Kristen dan Islam. Sejak Pemerintahan Gus Dur, penganut agama Kong Hu chu dan aliaran Kepercayaan juga diakui.

Pengertian perkawinan dalam istilah agama Islam disebut “nikah” yaitu, melakukan suatu aqad atau perjanjian untuk mengikatkan diri antara seorang laki-laki dan perempuan untuk menghalalkan hubungan kelamin antara kedua belah pihak dengan dasar suka rela dan keridhoan kedua belah pihak untuk mewujudkan suatu kebahagiaan hidup berkeluarga yang diliputi rasa kasih sayang dan ketentraman dengan cara-cara yang di ridhoi oleh Allah.

Tujuan perkawinan dalam Islam adalah untuk memenuhi tuntutan naluriah hidup manusia, berhubungan antara laki-laki dan perempuan dalam rangka mewujudkan kebahagiaan keluarga sesuai ajaran Allah dan Rasul-Nya. Hukum Islam mengatur agar perkawinan itu dilakukan dengan akad antara pihak-pihak yang bersangkutan dengan disaksikan dua orang laki-laki. Pengertian perkawinan menurut hukum Islam adalah, suatu akad untuk menghalalkan hubungan kelamin antara laki-laki dan perempuan dalam

rangka mewujudkan kebahagiaan hidup keluarga yang diliputi rasa ketentraman serta kasih sayang dengan cara yang di ridloi Allah (Ahmad Azhar, 1995: 11).

Tujuan perkawinan dalam Islam adalah untuk memenuhi tuntutan hajat tabiat kemanusiaan, berhubungan antara laki-laki dan perempuan dalam rangka mewujudkan suatu keluarga yang bahagia dengan dasar cinta dan kasih sayang, untuk memperoleh keturunan yang sah dalam masyarakat dengan mengikuti ketentuan-ketentuan yang telah diatur oleh Syari'ah (Soemiyati, 1986: 12). Tujuan asas perkawinan menurut Kompilasi Hukum Islam dijelaskan dalam ketentuan Pasal 3 yang menyebutkan “ perkawinan bertujuan untuk mewujudkan kehidupan rumah tangga yang sakinah, mawadah dan rahmah”.

2. Harta Bersama Dalam Perkawinan

Perkawinan yang seperti dijelaskan di atas mempunyai tujuan untuk memperoleh keturunan, mewujudkan kehidupan rumah tangga yang sakinah mawaddah warahmah, juga untuk dapat bersama-sama hidup pada suatu masyarakat dalam satu perikatan kekeluargaan. Keperluan hidup bersama-sama inilah dibutuhkan suatu kekayaan duniawi yang dapat dipergunakan oleh suami istri untuk mencukupi kebutuhan hidup mereka sehari-harinya. Kekayaan duniawi inilah yang disebut “harta perkawinan”, “harta keluarga” ataupun “harta bersama” (Soerodjo Wignjodipoero, 1995: 149).

Harta bersama merupakan salah satu macam dari sekian banyak harta yang dimiliki seseorang. Harta dalam kehidupan sehari-hari mempunyai arti penting bagi seseorang karena dengan memiliki harta dia dapat memenuhi kebutuhan hidup secara wajar dan memperoleh status sosial yang baik dalam masyarakat. Arti penting tersebut tidak hanya dalam segi kegunaan (aspek ekonomi) melainkan juga dari segi keteraturannya, tetapi secara hukum orang mungkin belum banyak memahami aturan hukum yang mengatur tentang harta, apalagi harta yang didapat oleh suami istri dalam perkawinan. Ketidapahaman mengenai ketentuan hukum yang mengatur tentang harta bersama dapat menyulitkan untuk memfungsikan harta bersama tersebut secara benar. Oleh karena itu, terlebih dahulu dikemukakan beberapa pengertian mengenai apa yang dimaksud dengan harta bersama.

Secara bahasa, harta bersama adalah dua kata yang terdiri dari kata harta dan bersama. Menurut kamus besar bahasa Indonesia “harta dapat berarti barang-barang termasuk juga uang dan sebagainya yang menjadi kekayaan dan dapat berarti kekayaan berwujud dan tidak berwujud yang bernilai. Harta bersama berarti harta yang dipergunakan dan dimanfaatkan bersama-sama” (Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa Departemen Pendidikan dan kebudayaan, 1995: 342).

Sayuti Thalib mengatakan bahwa: “harta bersama adalah harta kekayaan yang diperoleh selama perkawinan diluar hadiah atau warisan” (Sayuti Thalib, 1982: 54). Maksudnya adalah harta yang didapat atas usaha mereka atau sendiri-sendiri selama masa perkawinan. Pengertian tersebut

sejalan dengan Bab VII tentang harta benda dalam perkawinan. Ketentuan Pasal 35 Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 secara lengkap berbunyi sebagai berikut:

- a. harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta benda bersama.
- b. harta bawaan dari masing-masing sebagai hadiah atau warisan adalah dibawah penguasaan masing-masing sepanjang para pihak tidak menentukan lain.

Mengenai hal ini Kompilasi Hukum Islam memberikan gambaran jelas tentang harta bersama, yang dijelaskan dalam ketentuan Pasal 1 huruf f :
“ Harta kekayaan dalam perkawinan atau syirkah adalah harta yang diperoleh baik sendiri-sendiri atau bersama-sama suami istri selama dalam ikatan perkawinan berlangsung, dan selanjutnya disebut harta bersama tanpa mempersoalkan terdaftar atas nama siapapun”.

Menurut Abdul Manan harta bersama adalah harta yang diperoleh selama ikatan perkawinan berlangsung tanpa mempersoalkan terdaftar atas nama siapapun (Abdul Manan, 2006: 108-109). Yurisprudensi dalam peradilan agama juga dijelaskan bahwa harta bersama yaitu harta yang diperoleh didalam suatu masa perkawinan dalam kaitan dengan hukum perkawinan, baik penerimaan itu lewat perantara istri maupun lewat perantara suami. Harta ini diperoleh sebagai hasil karya-karya dari suami istri dalam kaitannya dengan perkawinan.

Menurut hukum adat ketentuan harta benda perkawinan itu adalah harta benda yang dimiliki suami istri dalam ikatan perkawinan, baik yang diperoleh sebelum perkawinan berlangsung atau sering disebut harta gawan

atau harta bawaan maupun harta benda yang diperoleh selama dalam ikatan perkawinan hasil kerja masing-masing suami istri ataupun harta benda yang didapat dari pemberian/hibah atau hadiah serta warisan. Jadi suatu asas yang sangat umum berlakunya hukum adat di Indonesia adalah bahwa mengenai harta kerabatnya sendiri yang berasal dari hibah atau warisan, maka harta itu tetap menjadi miliknya salah satu suami atau istri yang kerabatnya menghibahkan atau mewariskan harta itu kepadanya.

Memperhatikan beberapa pendapat dan analisis di atas bahwa harta bersama adalah harta yang didapat atau diperoleh selama perkawinan. Masalahnya adalah apakah semua harta yang didapat atau diperoleh selama perkawinan dinamakan harta bersama. Harta tersebut akan menjadi harta bersama jika tidak ada perjanjian mengenai status harta tersebut sebelum ada pada saat dilangsungkan perkawinan, kecuali harta yang didapat itu diperoleh dari hadiah atau warisan, atau bawaan dari masing-masing suami istri yang dimiliki sebelum dilangsungkan perkawinan sebagaimana dijelaskan di atas seperti yang tercantum pada ketentuan Pasal 35 ayat (2) Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang perkawinan.