

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Indonesia sebagai negara hukum yang menjunjung tinggi nilai-nilai Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 serta menganut sistem *civil law*, memberikan kedudukan penting bagi hukum perdata. Van Dunne (1987:1) menyatakan bahwa hukum perdata mengatur hal-hal yang sangat esensial bagi kebebasan individu, seperti orang, keluarga, hak milik, dan perikatan. Sementara itu, hukum publik memberikan jaminan minimal terhadap kehidupan pribadi.

Hukum memiliki sifat mengatur dan membatasi setiap perilaku manusia agar tercipta keseimbangan dalam hidup bermasyarakat. Manusia sebagai makhluk sosial pada dasarnya saling membutuhkan dalam memenuhi kebutuhan hidup, baik yang bersifat material maupun immaterial. Dalam rangka memenuhi kebutuhan tersebut, hubungan hukum pun muncul, salah satunya dalam bentuk perjanjian. Perjanjian merupakan bentuk hubungan hukum yang menimbulkan akibat hukum berupa hak dan kewajiban bagi para pihak yang terlibat. Perikatan diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) dan menganut sistem terbuka, yang memberikan kebebasan kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian selama tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan, serta peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam praktiknya, peran notaris menjadi penting dalam menjamin kepastian dan perlindungan hukum melalui akta otentik yang dapat dijadikan alat bukti tertulis mengenai suatu perbuatan, perjanjian, penetapan, dan peristiwa hukum yang dibuat di hadapan atau oleh notaris sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan (Mardiansyah et al., 2020). Notaris dalam bahasa Belanda disebut *van notaris*, sedangkan dalam bahasa Inggris disebut *notary*. Notaris merupakan profesi hukum (*nobile officium*) yang memiliki kedudukan sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dan memiliki kekuatan hukum pembuktian tertinggi terhadap isi akta yang dibuatnya, sesuai Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (Hutasoit et al., 2021).

Urgensi penelitian ini meningkat dalam konteks meningkatnya transaksi jual beli tanah oleh badan hukum seperti Perseroan Terbatas (PT), terutama di kawasan urban dan kawasan industri, yang kerap memicu sengketa hukum terkait status peralihan hak. Salah satu contoh konkret ialah ketika badan hukum telah melunasi pembayaran tanah, namun karena status hak atas tanah belum dapat dialihkan secara resmi, badan hukum tersebut belum memiliki legal standing atas tanah tersebut, menyebabkan ketidakpastian hukum dan potensi konflik agraria.

Meskipun kewenangan untuk membuat akta peralihan hak atas tanah secara formil berada pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), dalam praktiknya seringkali para pihak memilih untuk terlebih dahulu membuat perjanjian

pelepasan hak atas tanah di hadapan notaris. Hal ini umumnya dilakukan karena terdapat kendala administratif atau hukum seperti: pembayaran belum lunas, status sertifikat tanah masih dalam proses pembaruan, atau pihak penerima hak—misalnya Perseroan Terbatas—belum memenuhi syarat kepemilikan hak milik. Contohnya, dalam beberapa kasus, PT tidak dapat langsung memiliki tanah dengan status Hak Milik dan harus terlebih dahulu melewati proses pelepasan hak kepada negara untuk kemudian dimohonkan menjadi Hak Guna Bangunan (HGB), sebagaimana diatur dalam Pasal 27 huruf (a) angka 2 UUPA (Dewi et al., 2020).

Pembuatan perjanjian pelepasan hak di hadapan notaris dipilih karena memiliki manfaat praktis, yakni memberikan *kepastian hukum awal* bahwa pemilik tanah bersedia melepas haknya. Dokumen ini dapat digunakan sebagai dasar pengamanan transaksi dan jaminan pelaksanaan kewajiban sebelum PPAT menerbitkan Akta Jual Beli (AJB). Hal ini selaras dengan pendapat Jaya et al. (2020) bahwa perjanjian pelepasan hak merupakan syarat materiel dalam praktik peralihan hak oleh badan hukum.

Namun demikian, penting untuk dipahami bahwa akta pelepasan hak atas tanah yang dibuat oleh notaris belum memiliki kekuatan sebagai dasar hukum final dalam pendaftaran peralihan hak. Sesuai Pasal 26 ayat (1) dan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan hak atas tanah hanya sah apabila dilakukan melalui akta yang dibuat oleh PPAT. Meskipun Pasal 15 ayat (2) UU Jabatan Notaris menyebutkan bahwa notaris dapat membuat akta yang berkaitan dengan

pertanahan, hal ini tetap harus dibatasi oleh prinsip dan ketentuan dalam UUPA (Santoso, 2010).

Risiko hukum akan muncul apabila pelepasan hak tidak ditindaklanjuti dengan pengalihan hak formal sesuai prosedur. Misalnya, apabila pembeli telah melunasi pembayaran tetapi belum memperoleh peralihan hak secara sah, maka status kepemilikan tetap melekat pada pemilik sebelumnya. Ini berpotensi menimbulkan sengketa antara pembeli dan pihak ketiga, atau bahkan dengan negara.

Sejumlah penelitian terdahulu turut mengangkat isu serupa, seperti penelitian oleh Sihombing (2017) yang membahas peralihan hak atas tanah kepada badan hukum dengan fokus pada mekanisme AJB oleh PPAT, namun tidak menelaah peran notaris pada tahapan awal. Fauzi (2019) mengkaji kepastian hukum atas akta pelepasan hak oleh notaris, tetapi hanya dalam perspektif perlindungan konsumen, bukan badan hukum. Sementara itu, Putra & Dewi (2021) meneliti kasus pelanggaran perjanjian pelepasan hak tanah, namun tidak mengaitkannya dengan struktur hukum perjanjian dan dualisme kewenangan notaris dan PPAT.

Dari tiga penelitian tersebut, *research gap* yang muncul adalah: belum adanya kajian mendalam mengenai kewenangan notaris dalam pembuatan akta pelepasan hak atas tanah yang melibatkan badan hukum berbentuk PT dalam konteks sistem hukum perjanjian Indonesia. Selain itu, belum banyak yang menyoroti integrasi peran notaris dan PPAT dalam menghadapi kendala administratif peralihan hak. *Novelty* penelitian ini terletak pada upaya

menelaah posisi akta notaris sebagai jembatan awal dalam pengalihan hak atas tanah oleh badan hukum, serta mengkaji implikasi hukumnya secara sistematis dalam perspektif perikatan dan hukum agraria nasional.

Berdasarkan latar belakang yang sudah diuraikan sebelumnya, namun masih banyak badan hukum atau perorangan yang tidak mengetahui permasalahan tersebut sehingga timbulah sengketa. Maka dari itu berdasarkan uraian diatas penulis tertarik dengan mengambil judul “Kewenangan Notaris dalam Pelepasan Hak Atas Tanah pada Badan Hukum Bentuk Perseroan Terbatas dalam Perspektif Hukum Perjanjian Indonesia”

B. Identifikasi Masalah

Pada uraian sebelumnya, terdapat beberapa permasalahan terkait dengan Kewenangan Notaris Dalam Pelepasan Hak Atas Tanah Pada Badan Hukum Bentuk Perseroan Terbatas Dalam Perspektif Hukum Perjanjian Indonesia, antara lain :

1. Bagaimana kewenangan notaris dalam pembuatan akta perjanjian pelepasan hak atas tanah terhadap badan hukum berbentuk Perseroan Terbatas menurut sistem hukum perjanjian di Indonesia?
2. Apa akibat hukum dari pelepasan hak atas tanah yang dituangkan dalam akta perjanjian notaris sebelum dibuatnya akta jual beli oleh PPAT?

3. Bagaimana kepastian hukum terhadap pihak yang beritikad baik apabila terjadi risiko penolakan perizinan dalam proses pelepasan hak atas tanah oleh badan hukum?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk:

1. Menganalisis kewenangan notaris dalam pembuatan akta perjanjian pelepasan hak atas tanah terhadap badan hukum berbentuk Perseroan Terbatas berdasarkan sistem hukum perjanjian di Indonesia.
2. Menjelaskan akibat hukum dari perjanjian pelepasan hak atas tanah yang dibuat oleh notaris sebelum dilakukan akta jual beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
3. Mengkaji kepastian hukum yang dapat diperoleh pihak yang beritikad baik apabila terjadi risiko penolakan perizinan dalam proses pelepasan hak atas tanah yang melibatkan badan hukum.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Teoretis

- a. Memberikan kontribusi akademik terhadap pengembangan ilmu hukum perdata, khususnya dalam bidang hukum perjanjian dan hukum pertanahan yang melibatkan badan hukum.

- b. Memperkuat pemahaman mengenai posisi hukum akta pelepasan hak yang dibuat oleh notaris dalam sistem dualisme kewenangan notaris dan PPAT.

2. Manfaat Praktis

- a. Memberikan panduan hukum bagi notaris, PPAT, dan praktisi hukum lainnya dalam menangani pembuatan perjanjian pelepasan hak atas tanah oleh badan hukum.
- b. Menjadi bahan pertimbangan bagi pembuat kebijakan dalam menyusun regulasi yang lebih harmonis mengenai peralihan hak atas tanah yang melibatkan entitas badan hukum.
- c. Memberikan perlindungan hukum bagi pihak yang beritikad baik dalam transaksi pelepasan hak atas tanah, terutama ketika menghadapi kendala administratif seperti penolakan izin atau perubahan status hak.

E. Kerangka Pemikiran

Kerangka Pemikiran adalah konsep pemikiran untuk menghasilkan solusi sementara memuat suatu pola yang pada akhirnya memberikan hipotesa atau jawaban sementara, kerangka pemikiran ini merujuk pada tiga teori utama, yakni Teori besar (*Grand Theory*) yang menjadi landasan pada teori ini adalah Teori negara hukum, menengah (*Middle Range Theory*) yang menjadi landasan adalah teori tujuan hukum yang mencakup tiga aspek nilai yaitu kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan dan teori aplikatif (*applied theory*) yang menjadi landasan adalah teori Hukum Perjanjian (KUHPerdara).

Menurut Pasal 1 ayat (3) UUD 1945, disebutkan bahwa negara Indonesia adalah negara hukum (*rechstaat*). Singkatnya, negara hukum ini bertujuan menciptakan sebuah kedisiplinan serta negara kepastian hukum khususnya bagi masyarakat, adanya hal ini maka dapat tercipta kesejahteraan pada kehidupan masyarakat. Konsep negara hukum yang sempurna dan juga efisien bagi Lawrence M. Friedman adalah terhubung dalam 3 faktor sistem hukum sendiri, yaitu struktur hukum (*structure of law*), substansi hukum (*substance of the law*), dan juga budaya hukum (*legal culture*).

Teori kepastian hukum digunakan untuk menganalisis kejelasan status hukum dari perjanjian pelepasan hak atas tanah yang dibuat oleh notaris, terutama saat belum ditindaklanjuti dengan akta PPAT. **Sudikno Mertokusumo** menyatakan bahwa kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dapat dilaksanakan secara adil dan dapat diprediksi oleh masyarakat (Mertokusumo, 2006). **Fernando M. Manullang** menambahkan bahwa kepastian hukum tercipta ketika norma hukum diimplementasikan sebagaimana bunyinya, tanpa multitafsir atau kontradiksi antar ketentuan (Manullang, 2017). Ketentuan Pasal 19 UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997 menjadi instrumen normatif untuk menjamin adanya kepastian hukum atas peralihan hak atas tanah.

Landasan utama penelitian ini adalah prinsip *rechtsstaat*, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1 ayat (3) UUD 1945 yang menyatakan bahwa Indonesia adalah negara hukum. Prinsip ini mewajibkan semua tindakan hukum, baik oleh warga negara maupun oleh pejabat publik seperti notaris dan

PPAT, harus tunduk pada hukum positif yang berlaku. Dalam **Grand Theory yaitu Teori Negara Hukum Lawrence M. Friedman** menekankan keterpaduan antara struktur hukum (lembaga dan pejabat), substansi hukum (aturan tertulis), dan budaya hukum (kesadaran dan kepatuhan masyarakat terhadap hukum). Dalam konteks ini, pelepasan hak atas tanah harus dilaksanakan oleh pejabat yang sah dan sesuai kewenangannya, sebagai bagian dari supremasi hukum dan perlindungan (Manullang, 2017).

Jika hukum itu sendiri terwujud maka dapat dikategorikan sebagai bentuk dari kepastian hukum yang sesuai menurut undang-undang namun tidak terdapat ketentuan-ketentuan bertentangan satu sama lainnya. Dengan makna lain, berdasarkan kenyataan hukum (*rechtswerkelijkheid*) dalam membuat undang-undang tersebut dan tidak ditemukannya istilah-istilah yang bertafsiran lain.

Menurut Fernando M. Manullang berpendapat tentang pemahaman kepastian hukum adalah proses terjadinya hukum sesuai dengan bunyinya sehingga masyarakat dapat memastikan ketika hukum sudah terlaksana. Saat memahami nilai kepastian hukum yang seharusnya diperhatikan ialah bahwa nilai tersebut memiliki relasi yang erat kaitannya dengan instrument hukum positif dan peranan negara saat mengaktualisasi pada hukum positif (M. Manullang, 2017).

Dan Sudikno Mertokusumo memandang kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum itu sendiri berjalan, bahwa yang berhak berdasarkan hukum

dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan bisa dilaksanakan. Meskipun kepastian hukum erat kaitannya dengan keadilan, namun hukum tidak identik dengan keadilan. Hukum bersifat umum, mengikat, dan juga bersifat menyamaratakan, sedangkan keadilan bersifat subyektif, individualistik, dan tidak menyamaratakan.

Dalam hal ini tentang kepastian hukum pertanahan juga telah dicantumkan pada Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Pendaftaran yang dimaksud ialah meliputi beberapa hal sebagai berikut : Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah; Pendaftaran Hak-Hak atas tanah dan peralihan Hak-Hak tersebut; Pemberian surat-surat tanda bukti Hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Sebagaimana dikutip dominikus Rato, kepastian hukum mengandung dua makna, ialah: Pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengenai perbuatan yang boleh ataupun tidak dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu itu sendiri.

Maka tujuan dari dibentuknya Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Perubahan Dasar Pokok Agraria (UUPA) adalah sebagai jaminan adanya bentuk kepastian hukum terhadap seluruh rakyat Indonesia dimana UUPA itu bentuk dasar daripada pemberian kepastian hukum terkait hak-hak akan tanah yang dimiliki (Mertokusumo, 2006).

Teori kepemilikan tanah digunakan untuk menjelaskan status objek hukum dalam perjanjian ini, yaitu tanah sebagai benda tetap yang memiliki nilai sosial dan ekonomi. **Notonagoro** membedakan dua pendekatan dalam kepemilikan tanah: individualistik dan kolektif. UUPA mengambil posisi tengah dengan mengakui hak milik individual dan hak kolektif (komunal) sebagai bentuk keadilan distributif⁵. Ketika badan hukum ingin memperoleh hak atas tanah, namun secara hukum belum memenuhi syarat kepemilikan hak milik, maka dilakukan pelepasan hak terlebih dahulu kepada negara untuk kemudian dimohonkan menjadi Hak Guna Bangunan (HGB).

Sebagai pejabat umum, posisi notaris dalam proses pelepasan hak atas tanah memiliki landasan hukum yang jelas. **Asas legalitas jabatan publik** menegaskan bahwa wewenang seorang notaris dibatasi secara limitatif oleh Undang-Undang Jabatan Notaris (UU No. 2 Tahun 2014). Pasal 15 ayat (2) huruf f dari undang-undang ini secara eksplisit memberikan kewenangan kepada notaris untuk membuat akta-akta yang berkaitan dengan pertanahan, termasuk akta pelepasan hak. Konsep *nobile officium* yang melekat pada jabatan notaris menunjukkan bahwa mereka adalah penjaga kepastian hukum dan penyeimbang hak-hak para pihak yang terlibat dalam transaksi. Meskipun notaris berwenang membuat perjanjian pelepasan hak, penting untuk membedakan peran notaris dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Peralihan hak atas tanah secara formil harus dilakukan melalui akta yang dibuat oleh PPAT. Dengan demikian, peran notaris dalam pelepasan hak lebih bersifat pada tahap **pra-akte administratif**, yang mempersiapkan dan

mendokumentasikan kesepakatan para pihak sebelum peralihan hak itu sendiri diaktekan oleh PPAT.

Perjanjian pelepasan hak atas tanah yang dibuat di hadapan notaris sebelum adanya Akta Jual Beli (AJB) oleh PPAT memiliki akibat hukum berdasarkan **asas konsensualisme** yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Asas ini menyatakan bahwa suatu perjanjian telah mengikat secara hukum sejak tercapainya kesepakatan di antara para pihak. Lebih lanjut, **asas *pacta sunt servanda*** menegaskan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak dan memiliki kekuatan mengikat. Dalam konteks ini, akta notaris yang dibuat sebelum AJB tidak secara otomatis menjamin peralihan hak kepemilikan tanah. Namun, akta tersebut mengikat para pihak secara keperdataan sebagai dasar dan bukti adanya kesepakatan untuk melaksanakan jual beli di kemudian hari. Konsep *pra-contractual risk* menjadi relevan di sini, di mana risiko hukum tetap terbuka apabila perjanjian yang telah dibuat di hadapan notaris tidak ditindaklanjuti dengan pembuatan akta peralihan hak oleh PPAT.

Hukum memberikan perlindungan terhadap pihak yang **beritikad baik (*good faith*)** dalam transaksi pelepasan hak atas tanah. Asas ini mengamanatkan bahwa sistem hukum harus melindungi individu atau badan hukum yang telah bertindak sesuai dengan prosedur yang berlaku dan tanpa adanya niat untuk melakukan kecurangan. Dalam hukum agraria, **konsep pembuktian formal** menjadi penting. Pihak yang memegang dokumen

otentik yang dibuat oleh notaris dapat menggunakan dokumen tersebut sebagai bukti niat baik dan tindakan hukum yang sah yang telah mereka lakukan⁸. Lebih lanjut, **asas keadilan prosedural** juga relevan dalam konteks ini. Apabila perizinan atau perubahan status hak atas tanah yang telah disepakati dalam akta notaris ditolak oleh lembaga yang berwenang, pihak yang beritikad baik tidak seharusnya dirugikan secara sepihak. Oleh karena itu, perlu adanya mekanisme hukum yang memungkinkan pihak tersebut untuk memperjuangkan hak-haknya berdasarkan perjanjian yang telah dibuat dan didokumentasikan secara sah oleh notaris. Selanjutnya berkaitan dengan tanah dan manusia pastilah selalu melahirkan hak milik, baik hak milik secara individual maupun hak milik badan hukum. Notonagoro berpendapat bahwa ada dua kelompok teori yang mendasari hubungan antara manusia dan tanah. Pertama, teori yang bertolak terhadap manusia sebagai individu seperti teori hukum kodrat, teori-teori biologis, dan teori-teori metafisis. Kedua, adalah teori-teori yang bertolak daripada manusia sebagai makhluk social, seperti teori hukum historis, positif, dan sosiologis.

Teori hukum kodrat yang sangat mendasari hubungan manusia dan tanah seperti yang diungkapkan oleh Notonagoro di atas, dalam konteks hukum tanah nasional atau disebut (UUPA) diambil jalan tengahnya. Faktor manusia itu sendiri memunculkan konsep hak atas tanah individual, tanpa mengabaikan hak atas tanah kolektif. Dalam artian tidak semata-mata menitikberatkan hak pribadi (dalam paham kapitalis) atau hak kolektif (dalam paham sosialis), namun kedua macam hak tersebut telah terakomodir dalam hukum tanah

nasional. Hak atas tanah individual dan hak atas tanah bersama juga diakui UUPA, termasuk hak atas tanah masyarakat hukum adat.

Secara kodrat dimaknai bahwa tanah berada dalam jumlah yang terbatas, maka dari itu ada kalanya jumlah yang manusia melebihi batas. Tidak lagi setiap individu mempunyai hubungan langsung ataupun sepenuhnya terhadap tanah, dengan menyisihkan orang lain, tetapi hanya sekedar bentuk pemakaian tanah milik pihak lain. Pihak lain yang dimaksud disini dapat diartikan perorangan atau badan hukum, bila hubungannya yang dimaksud dengan perorangan, maka berarti pemakaian tanah atas dasar perjanjian dengan pemiliknya, tetapi jika pihak lain itu sendiri adalah negara/badan hukum, berarti hal yang terkait dengan persoalan pengaturan tanah berdasarkan UUPA, pnnenggunaa teori kepastian hukum dalam penelitian ini ialah sbbagai bagian dari bahan analisis permasalahan kedua yang diajukan dalam penelitian, yaitu mengenai kepastian hukum dalam perjanjian pelepasan hak apabila terjadi resiko penolakan perijinan.

Terkait dengan nilai tanah sebagai salah satu sumber daya agrarian yang memiliki nilai, secara sosial maupun ekonomi, sehingga dapat dilihat pentingnya arti tanah bagi kehidupan masyarakat itu sendiri. Salah satu pakar hukum Mochtar Kusumaatmadja berpendapat bahwa : “makin lama makin terasa bahwa alam, tanah, udara, dan air, berubah dari suatu benda yang bebas menjadi benda ekonomis yang memiliki nilai sangat berharga.

Teori kepemilikan tentang tanah berhubungan dengan *de facto* dan *de jure*, ialah bahwa saat seorang menjadi warga negara secara *de facto* individu

tersebut merupakan pemilik tanah dan kalau tanah yang dimilikinya dikuasai secara nyata dan didaftarkan sah, ia menjadi pemilik *de jure*.

Berhubungan dengan wewenang yang dimiliki oleh notaris atau PPAT maka dari itu kewenangan dan wewenang yang dijalankan atau dilakukan oleh notaris dan PPAT ialah kewenangan yang diperoleh secara atribusi, yaitu wewenang yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor. 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sesuai dengan adanya peraturan yang terkait di atas, maka PPAT diberi kewenangan dalam membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu yang berkenaan dengan hak milik atas satuan rumah Susun. Hubungan hukum atau peristiwa hukum yang biasanya terjadi di kalangan masyarakat haruslah memiliki kecepatan yang mengikat bagi masyarakat itu sendiri. Apabila peristiwa hukum atau hubungan hukum akan memiliki kekuatan yang mengikat kepastian hukum.

Masyarakat bersepsi bahwa Notaris dan PPAT dianggap sebagai jabatan yang sama, namun pada kenyataannya sesuai sudut pandang hukum, Notaris dan PPAT adalah jabatan yang berbeda. Seseorang yang menjadi PPAT belum tentu ia seorang Notaris, begitu pula sebaliknya.

Dari dua pejabat umum yang terkait dengan perbuatan hukum mengenai hak atas tanah yang sudah dijelaskan, 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 telah ditetapkan dalam Pasal 2 ayat (2)

Peraturan Pemerintah No. 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 kuasa membebankan Hak tanggungan.

Berkaitan dengan pelaksanaan kewenangan pelepasan hak atas tanah, maka tidak terlepas dari pelaksanaan perpindahan peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh Notaris, yang dimana kewenangan tersebut sudah dicantumkan dalam Undang-undang Jabatan Notaris, disini yang dimaksud adalah Perubahan status tanah yang membutuhkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah (SPPHT) yang juga ditegaskan sesuai ketentuan Pasal 8 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 Tentang Konsolidasi Tanah, setelah status tanah yang dimaksud berubah sesuai kebutuhan Badan Hukum, dilakukan peralihan hak dengan cara jual beli dihadapan PPAT.

F. Metode Penelitian

Metode penulisan merupakan suatu prosedur atau Langkah-langkah secara efektif dan efisien yang pada umumnya digunakan dalam pengumpulan, menganalisis, serta mengelola data dalam hal menjawab urgensi yang diteliti secara benar dikaji dari sudut pandang ilmiah.

1. Spesifikasi Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitif, deskriptif analitif ini memberikan beberapa gambaran-gambaran

ataupun secara menyeluruh terkait objek penelitian dengan memakai data atau sampel yang sudah ada, tanpa melakukan analisis untuk memperoleh kesimpulan yang dapat diterapkan pada populasi umum sebagaimana yang dikemukakan oleh Sugyono (Sugyono, 2018). Fokus penelitian ini ialah untuk mengetahui kepastian hukum dalam perjanjian pelepasan hak apabila terjadi resiko penolakan perijinan.

2. Metode Pendekatan

Pada penelitian ini penulis menggunakan metode pendekatan Yuridis Normatif, dimana metode yang dilakukan dengan cara studi kepustakaan dan studi dokumen yang terdapat pada sebuah peraturan tertulis atau peraturan perundang-undangan (*law in books*). Metode pendekatan ini dikenal sebagai pendekatan kepustakaan, yakni dengan mempelajari buku-buku, peraturan perundang-undangan serta dokumen lain yang berhubungan dengan penelitian ini.

Pendekatan penelitian ini guna untuk menganalisis permasalahan yang telah dirumuskan selama proses perumusan masalah. Maka dari itu penelitian ini mengkaitkan terhadap Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 15 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Namun pada praktiknya, ada ketidaksesuaian antara aturan (*das sollen*)

dan apa yang terjadi di lapangan (*das sein*). Maka dari itu penelitian ini mengkaji pada kepastian hukum.

3. Tahap Penelitian

Penelitian dilakukan dengan menggunakan 2 (dua) metode yaitu :

1. Penelitian Kepustakaan

Proses penelitian ini dengan cara mengumpulkan beberapa sejumlah data dari buku, artikel, catatan, laporan, literatur atau bahan lain yang berkaitan atau relevan dengan judul atau permasalahan yang peneliti angkat.

Adapaun Peneliti dalam mencari data sekunder melakukan analisis terhadap data kepustakaan dan studi literatur berasal dari sumber daya yang mengikat secara hukum dan relevan dengan subjek yang diteliti yaitu terdiri dari :

a. Bahan Hukum Primer

1. Undang-Undang Dasar (UUD) Negara Republik Indonesia Tahun 1945
2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer)
3. Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (UUJN)
4. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

5. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
6. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 Tentang Konsolidasi Tanah

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder penelitian ini penulis memperoleh data pelengkap terhadap data primer dan penulis menggunakan fasilitas sebagai literatur di perpustakaan atau buku-buku hukum yang ditulis oleh para ahli yang berpengaruh, jurnal-jurnal hukum, pendapat para sarjana, serta kasus-kasus yang berkaitan dengan permasalahan hukum terhadap topik penulisan ini.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier penelitian ini yakni bahan-bahan hukum yang menyertakan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

2. Kunjungan Lapangan

Kunjungan ini berpatok pada strategi metode untuk mengumpulkan data yang tepat dan ekstensif dari lingkungan actual di sekitar subjek tertentu. Dalam hal ini memerlukan catatan detail melalui observasi dan pengumpulan data yang kemudian dievaluasi menggunakan kriteria yang sesuai menurut peneliti.

4. Teknik Pengumpul Data

Pengumpulan data yang peneliti pakai dalam penelitian untuk menyelesaikan permasalahan yang telah dirumuskan pada rumusan masalah ini menggunakan jenis data yang bersifat primer, data yang bersifat sekunder dan data yang bersifat tersier dengan Teknik pengumpulan sebagai berikut :

a. Data Kepustakaan

Data kepustakaan yang dimaksud ialah pengumpulan data untuk memperoleh data sekunder dalam penelitian ini yang dilakukan dengan cara mengkaji dan mempelajari dari bahan-bahan kepustakaan yang berupa bahan-bahan hukum seperti bahan hukum tertulis, bahan hukum sekunder, bahan hukum primer ataupun bahan hukum tersier. Dimana dengan dokumen yang ada dapat memberikan gambaran terkait dengan permasalahan yang akan di teliti.

b. Data Lapangan

Data lapangan yang dimaksud oleh peneliti dalam hal ini ialah wawancara, wawancara merupakan tulang punggung strategi pengumpulan data ini, karena wawancara memberikan keterangan langsung dari orang-orang yang benar-benar tau kondisi yang terjadi di lapangan. Peneliti Menyusun daftar pertanyaan sebelumnya untuk mengatasi kekhawatiran terkait topik yang di teliti.

5. Alat Pengumpulan data

Alat pengumpulan data terkait Pendekatan Yuridis Normatif yakni dengan menganalisis data yang sebelumnya sudah ada berdasarkan Perundang-undangan, Jurnal, Berita, Buku, dan lainnya yang berkaitan penelitian yang diangkat oleh peneliti. Maka dari itu menurut metode yang peneliti lakukan dalam penelitian ini yaitu yuridis normatif, teknik pengumpulan data yaitu mencakup :

- a. Alat yang digunakan dalam kepustakaan ialah dengan membaca dan mencatat studi dokumen yang berasal dari bahan-bahan hukum, seperti bahan hukum sekunder, bahan hukum primer, maupun bahan hukum tersier yang bersangkutan dengan masalah yang diteliti dalam penelitian ini.
- b. Alat yang digunakan dalam penelitian lapangan ini memperoleh data-data yang dibutuhkan, dengan menggunakan handphone atau perekam suara yang mana dapat merekam pada saat penelitian lapangan baik itu peristiwa-peristiwa yang terjadi langsung atau rekaman hasil tanya jawab (wawancara).

6. Analisis Data

Untuk menganalisis Data pada penelitian ini menggunakan Metode Analisis Kualitatif yakni analisis data yang tidak berhubungan dengan angka, tetapi memuat gambaran-gambaran (deskripsi) berdasarkan

temuan-temuan atas kata-kata dan oleh sebab itu lebih memprioritaskan kualitas/mutu menurut data dan bukan berdasar pada kuantitas.

Analisis kualitatif adalah suatu cara dalam menganalisis bahan hasil penelitian menurut asas-asas hukum norma-norma hukum aturan-aturan huku, serta Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan berkaitan dengan Judul penelitian (Sagita, 2022).

7. Lokasi Penelitian

A. Perpustakaan

Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung

Jl. Lengkong Dalam No. 17, Cikawao, Kec. Lengkong, Kota Bandung,
Jawa Barat 40251

B. Instansi

1) Kantor Agraria dan Pertanahan (ATR / BPN) Kota Bandung

Jalan Soekarno-Hatta No.586, Sekejati, Kec. Buahbatu, Kota
Bandung, Jawa Barat

2) Magister Kenotariatan Universitas Pasundan

Jalan Sumatera No. 41, Kec. Sumur Kota Bandung, Jawa Barat

3) Kantor Notaris dan PPAT Irma Rachmawati, S.H., SP-1., M.H, Ph.D

Jl. Siliwangi, No. 27, Cipaganti, Kecamatan Coblong, Kota
Bandung, Jawa Barat.