

**AKTA PELEPASAN HAK MILIK
YANG DIBUAT DI HADAPAN NOTARIS
DALAM KAITANNYA DENGAN
PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN
BAGI BADAN HUKUM PERSEROAN TERBATAS**

TESIS



Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan
Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn)
Pada Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Oleh :

Nama: MARINA ARIESNITA

NIM : 021 813 200 6262

Dosen Pembimbing :

- 1. Dr. FIRMAN MUNTAQO, S.H., M.Hum.**
- 2. Hj. ELMADIANTINI, S.H., Sp.N., M.H.**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS SRIWIJAYA
2018**

TESIS

**AKTA PELEPASAN HAK MILIK
YANG DIBUAT DI HADAPAN NOTARIS
DALAM KAITANNYA DENGAN
PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN
BAGI BADAN HUKUM PERSEROAN TERBATAS**

Oleh:

Nama: MARINA ARIESNITA

NIM : 021 813 200 6262

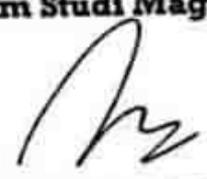
**Telah Diuji Oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis
Dan Dinyatakan Lulus Pada Tanggal 26 Februari 2018**

Palembang, 26 Februari 2018

Dr. FIRMAN MUNTAQO, S.H., M.Hum. : 
NIP: 196311111990011001

Hj. ELMADIANTINI, S.H., Sp.N., M.H. : 

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan


Dr. ANNALISA YAHANAN, S.H., M.Hum.
NIP: 196210251987032002

**Dekan Fakultas Hukum**

Dr. FEBRIAN, S.H., M.S.
NIP: 19620131198903001

TIM PENGUJI

- 1. Ketua : Dr. FIRMAN MUNTAQO, S.H., M.Hum.**
- 2. Sekretaris : Dr. ANNALISA YAHANAN, S.H., M.Hum.**
- 3. Anggota :**
- 1. Prof.Dr.H.JONI EMIRZON,S.H.,M.Hum.**
 - 2. Dr. RIDWAN, S.H.,M.Hum.**
 - 3. Hj. ELMADIANTINI, S.H., Sp.N., M.H.**

Catatan :

Tim Penguji tidak bertanda tangan, cukup nama dan gelar saja, sesuai dengan Surat Keputusan Dekan Tentang Tim Penguji.

PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

Yang bertanda tangan dibawah ini

Nama	: MARINA ARIESNITA
NIM	: 0218132006262
Alamat	: Komplek Perwira Seduduk Putih Nomor 44, Kelurahan- 8 Ilir, Kecamatan Ilir Timur II, Palembang.

Dengan ini menyatakan bahwa:

1	Karya tulis saya dalam bentuk tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (M.Kn), baik di Universitas Sriwijaya maupun di perguruan tinggi lain.
2	Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri dan mendapat arahan pembimbing.
3	Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama pengarang dan judul buku/ dokumen aslinya yang dicantumkan dalam daftar pustaka.
4	Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila di kemudian hari terdapat ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar dan/atau predikat yang telah saya peroleh berdasarkan karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku.

Palembang, Februari 2018

Yang membuat pernyataan



MARINA ARIESNITA
NIM.0218132006262

TESIS
AKTA PELEPASAN HAK MILIK
YANG DIBUAT DI HADAPAN NOTARIS
DALAM KAITANNYA DENGAN
PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN
BAGI BADAN HUKUM PERSEROAN TERBATAS

Oleh:

Nama: **MARINA ARIESNITA**

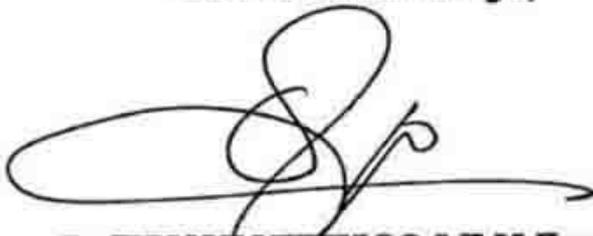
NIM : 021 813 200 6262

Telah Disetujui Untuk Ujian Tesis
Palembang, 26 Februari 2018

Menyetujui:

Dosen Pembimbing I,

Dosen Pembimbing II,



Dr. FIRMAM MUNTAQO, S.H.M.Hum.
NIP: 196311111990011001



Hj. ELMADIANTINI, S.H.Sp.N.M.H

Mengetahui:

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan



(Dr. ANNALISA YAHANAN, S.H., M.Hum)
NIP: 196210251987032002

UCAPAN TERIMA KASIH

Bismillahirrahmanirrahim,

Assalamualaikum Wr. Wb.

Puji syukur kepada Allah Swt yang telah mencurahkan rahmatNya, sehingga tesis yang berjudul “Akta Pelepasan Hak Milik Yang Dibuat Di Hadapan Notaris Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Hak Guna Bangunan Bagi Badan Hukum Perseroan Terbatas” dapat diselesaikan dengan baik.

Pada kesempatan ini penulis menyampaikan terima kasih kepada orang-orang terkasih: suami, orang tua, dan saudari-saudariku atas segala doa, cinta, kasih, dukungan, dan kepedulian terhadap perkembangan studi penulis. Dan tidak lupa penulis sampaikan rasa hormat dan terima kasih kepada semua pihak yang berjasa dalam penyelesaian studi dan penulisan tesis ini, baik di dalam maupun di luar lingkup program studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya. Yang terhormat:

1. Bapak Prof. Dr. Ir. H. Anis Saggaff, MSCE., selaku Rektor Universitas Sriwijaya;
2. Bapak Dr. Febrian, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
3. Bapak Dr. Firman Muntaqo, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
4. Bapak Dr. Ridwan, S.H., M.Hum., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
5. Bapak Dr. H. Abdullah Gofar, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
6. Ibu Dr. Annalisa Yahanan, S.H., M.Hum., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
7. Dosen Pembimbing Akademik, Ibu Arfiana Novera, S.H., M.Hum.;
8. Dosen Pembimbing Tesis, Bapak Dr. Firman Muntaqo, S.H., M.H. dan Ibu Hj. Elmadiantini, S.H., Sp.N., M.H., terimakasih yang sebesar-besarnya atas keluangannya waktu dan segenap ilmu, serta kebijaksanaannya dalam membimbing penulis selama menyelesaikan penulisan tesis ini;

9. Dosen Penguji Tesis, Bapak Dr. Ridwan, S.H., M.Hum., Bapak Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum., dan Ibu Dr. Annalisa Yahanan, S.H., M.Hum.;
10. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Pengajar pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, terimakasih atas ilmu yang telah diberikan selama perkuliahan;
11. Seluruh Bapak dan Ibu Staf Tata Usaha Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
12. Notaris/PPAT, Bapak H. Muhammad Zaini, S.H., terimakasih yang sebesar-besarnya atas dukungan moril dan materiil yang telah diberikan selama penulis menempuh studi ini;
13. Seluruh teman-teman yang memberikan dukungan sehingga menambah semangat penulis dalam menyelesaikan studi ini.

Penulis menyadari sebesar-besarnya ucapan terima kasih yang disampaikan ini, tentu tidak dapat membalas budi baik yang telah diberikan. Semoga Allah Swt membalas dengan nikmat sehat dan keberkahan rezeki, serta senantiasa berada dalam lindungannya. (*Aamiin*).

Wassalamualaikum Wr. Wb

Palembang, Februari 2018

Hormat Penulis

MARINA ARIESNITA
NIM.0218132006262

PERSEMBAHAN

- **Motto**

Bacalah, dan Tuhanmu yang Maha Mulia
Yang mengajar (manusia) dengan perantaraan kalam
Dia mengajarkan kepada manusia apa yang tidak diketahuinya
(QS. Al-'Alaq: 3-5)

Learning is
a never ending process

- **Ku persembahkan Tesis ini kepada**

Suami, Reza Viktoriansyah S.T.
Keluarga besar, Marwan Nasir S.Sos.
Kantor, Notaris/PPAT Muhammad Zaini S.H.
Almamater, Magister Kenotariatan FH UNSRI

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim, Assalamualaikum Wr. Wb.

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah Swt karena atas rahmat dan lindungannya penulis dapat menyelesaikan tesis ini.

Tesis yang diberi judul “Akta Pelepasan Hak Yang Dibuat Di Hadapan Notaris Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Hak Guna Bangunan Bagi Badan Hukum Perseroan Terbatas” ini mengkaji bagaimana peranan Notaris dalam kegiatan pelepasan hak dalam rangka usaha perolehan hak atas tanah bagi Perseroan Terbatas, mengenai konstruksi hukum pelepasan hak milik atas tanah guna kepentingan Perseroan Terbatas yang diterapkan dalam praktek Notaris, dan mengenai pemberian kuasa yang tertuang di dalam Akta Pelepasan Hak yang dibuat di hadapan Notaris.

Tentunya penulis menyadari terdapat banyak kekurangan dalam tesis ini, baik dalam penyajian materi maupun dalam teknik penulisannya. Dengan segenap kekurangan tersebut, penulis berharap semoga tesis ini dapat memberikan manfaat bagi pihak-pihak yang menaruh minatnya pada ilmu kenotariatan.

Wassalamualaikum Wr. Wb

Palembang, Februari 2018

Hormat Penulis

MARINA ARIESNITA
NIM.0218132006262

ABSTRAK

Negara sebagaimana disebutkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria mempunyai hak menguasai dalam hal mengatur peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan, menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang, dan mengatur hubungan hukum antara orang dan perbuatan hukum yang menyangkut bumi, air dan ruang angkasa dalam hal ini adalah tanah. Adanya Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan Hukum yang dapat mempunyai tanah Hak Milik berakibat menutup kesempatan bagi badan-badan hukum lainnya untuk memperoleh hak atas tanah dengan status Hak Milik. Pasal 27 huruf a angka 2 UUPA menjadi dasar dari salah satu solusi mengatasi masalah tersebut. Bahwa hak milik hapus apabila tanahnya jatuh kepada Negara karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya, atau yang lebih dikenal dengan pelepasan hak sebagaimana diatur dalam Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994. Tesis yang diberi judul “Akta Pelepasan Hak Milik Yang Dibuat Di Hadapan Notaris Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Hak Guna Bangunan Bagi Badan Hukum Perseroan Terbatas” ini mengkaji bagaimana peranan Notaris dalam kegiatan pelepasan hak dalam rangka usaha perolehan hak atas tanah bagi Perseroan Terbatas, mengenai konstruksi hukum pelepasan hak milik atas tanah guna kepentingan Perseroan Terbatas yang diterapkan dan dikembangkan dalam praktek Notaris, dan mengenai pemberian kuasa yang tertuang di dalam Akta Pelepasan Hak yang dibuat di hadapan Notaris.

Kata kunci : Pelepasan Hak Atas Tanah, Akta, Notaris, Perseroan Terbatas

ABSTRACT

The country as mentioned in the Agrarian Law has a right to control in the allotment regulation, utilization, supply and maintenance, to determine and regulate the relation between the people, and to regulate the relation of law between the people and legal action that involves earth, water, and space, in this case, it is called land. A Government Regulation No. 38 1963 about the Appointment of Corporation that has the ownership land caused closing the chance of other corporations to get the rights of the land in the status of ownership. In the article 27 a 2 UUPA as the basic from one of a solution to overcome the problem. That the rights of ownership will be deleted if the land falls into the country because the voluntary submission by the owner or it is called the disposal of rights as in the regulation of The Agrarian Minister Decision/National Head of Land Agency No. 21 1994. A thesis which is entitled "The Deed of Ownership Rights Disposal Which is Made in front of The Notary Related with The Building Use Rights for Legal Entity of a Limited Liability Company" to study how the notary roles in the disposal of rights activity to gain the rights of land for incorporated company, as for the law construction of the ownership rights disposal of land for incorporated company matter that is applied and expanded in the notary practice, and it is about giving the authority that is written in the Deed of rights Disposal which is made in front of the Notary.

Keywords : *The Rights Disposal of Land, Acte, Notary, Incorporated Company*

DAFTAR ISI

HALAMAN COVER.....	i
HALAMAN PENGESAHAN TESIS.....	ii
HALAMAN TIM PENGUJI.....	iii
HALAMAN PERNYATAAN ORISINILITAS TESIS.....	iv
HALAMAN PERSETUJUAN TESIS.....	v
HALAMAN UCAPAN TERIMAKASIH.....	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
ABSTRAK.....	x
ABSTRACT.....	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Permasalahan.....	11
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	
1. Tujuan Penelitian.....	11
2. Manfaat Penelitian.....	12
D. Kerangka Teori	
1. Grand Theory.....	13
2. Middle Range Theory.....	17
3. Applied Theory.....	19
E. Kerangka Konseptual.....	20
F. Metode Penelitian	
1. Jenis Penelitian.....	23
2. Pendekatan Penelitian.....	24
3. Sumber Bahan Hukum.....	25
4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum....	27
5. Teknik Pengolahan Bahan Hukum.....	28
6. Teknik Analisis Bahan Hukum.....	28

7. Teknik Penarikan Kesimpulan.....	29
-------------------------------------	----

BAB II TINJAUAN UMUM

A. Tinjauan Tentang Hak Atas Tanah Bagi Badan Hukum Perseroan Terbatas	
1. Hak Atas Tanah Dan Cara Memperolehnya.....	30
2. Badan Hukum Perseroan Terbatas Sebagai Sebagai Subjek Hukum Hak Atas Tanah	39
B. Tinjauan Tentang Kewenangan Notaris	
1. Notaris Sebagai Pejabat Umum.....	45
2. Dasar Kewenangan Notaris Membuat Akta.....	49
C. Tinjauan Tentang Perjanjian	
1. Perjanjian Pada Umumnya.....	57
2. Perjanjian Jual Beli.....	62
3. Perjanjian Pemberian Kuasa.....	67

BAB III ALTERNATIF MEKANISME PEROLEHAN HAK ATAS TANAH YANG BERASAL DARI TANAH HAK MILIK BAGI BADAN HUKUM PERSEROAN TERBATAS

A. Perolehan Hak Atas Tanah Bagi Perseroan Terbatas.....	74
B. Perolehan Tanah Yang Berasal Dari Hak Milik Bagi Perseroan Terbatas Melalui Mekanisme Perubahan Hak	

	Diikuti Dengan Pemindahan Hak.....	77
C.	Perolehan Tanah Yang Berasal Dari Hak Milik Bagi Perseroan Terbatas Melalui Mekanisme Pelepasan Hak Diikuti Dengan Permohonan Hak.....	84
BAB IV	PERANAN NOTARIS DALAM RANGKA USAHA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH YANG BERASAL DARI TANAH HAK MILIK BAGI PERSEROAN TERBATAS MELALUI MEKANISME PELEPASAN HAK	
A.	Peranan Notaris Didalam Pembuatan Akta Pelepasan Hak Milik Atas Tanah Dalam Rangka Usaha Perolehan Hak Atas Tanah Bagi Perseroan Terbatas.....	97
B.	Peranan Notaris Diluar Pembuatan Akta Pelepasan Hak Milik Atas Tanah Terkait Dengan Kewenangannya Dalam Rangka Usaha Perolehan Hak Atas Tanah Bagi Perseroan Terbatas.....	105
BAB V	KEABSAHAN PEMBERIAN KUASA DALAM AKTA PELEPASAN HAK MILIK ATAS TANAH	

YANG DIBUAT DI HADAPAN NOTARIS

A.	Klausula Kuasa Dalam Akta Pelepasan Hak Milik Atas Tanah Yang Dibuat Di Hadapan Notaris.....	114
B.	Analisis Pemberian Kuasa Dalam Akta Pelepasan Hak Milik Atas Tanah Yang Dibuat Di Hadapan Notaris.....	117

BAB VI PENUTUP

A.	Kesimpulan.....	124
B.	Saran.....	126

DAFTAR PUSTAKA.....	xv
---------------------	----

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah pada tingkat tertinggi di kuasai oleh Negara bertujuan untuk mengantisipasi agar tanah digunakan sebesar-besarnya bagi kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat. Konsep tersebut sesuai dengan hak menguasai dari Negara sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disingkat UUD 1945) yang berbunyi “Bumi, Air dan Kekayaan Alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Makna dikuasai negara bukan berarti bahwa tanah tersebut harus dimiliki secara keseluruhan oleh negara, tetapi pengertian dikuasai itu membawa wewenang kepada negara sebagai organisasi kekuasaan dari Bangsa Indonesia untuk tingkatan yang tertinggi yaitu mengatur dan menyelenggarakan tanah untuk penggunaan, persediaan dan pemeliharannya; menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas bagian dari bumi, air dan ruang angkasa di atas tanah itu; menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang

dan perbuatan hukum antara orang mengenai bumi, air dan ruang angkasa di atas tanah itu.¹

Sebutan kata “tanah” menurut hukum tanah dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA) Pasal 4 ayat (1) UUPA menyebutkan “ Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”. Dari uraian pasal tersebut jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi.

Dewasa ini, tanah sangat identik dengan pembangunan. Selain pemerintah dan masyarakat, kegiatan pembangunan dapat pula dilakukan oleh perusahaan swasta. Tanah dibutuhkan oleh perusahaan swasta dalam rangka pengembangan bisnis, baik untuk pembangunan kantor, pabrik, gudang dan lainnya. Kebutuhan akan tanah yang terus meningkat seiring dengan meningkatnya kegiatan pembangunan mengakibatkan persediaan tanah khususnya di perkotaan menjadi sangat terbatas. Sebagian besar tanah diperkotaan telah dikuasai

¹ R.G. Kartasapoetra. 1986. *Masalah pertanahan di Indonesia*. Jakarta: PT.Bina Aksara. Hlm.1.

masyarakat dengan status hak milik, sehingga kesempatan perusahaan swasta untuk memperoleh hak atas tanah yang berasal dari tanah Negara menjadi sangat kecil.

Mengingat tanah yang tersedia untuk memenuhi kebutuhan perusahaan sangat kecil kemungkinannya menggunakan tanah negara, maka jual beli hak atas tanah tidak melulu dilakukan oleh perseorangan dengan perseorangan, namun tidak jarang suatu perusahaan swasta hendak membeli tanah kepada perseorangan, sedangkan tanah tersebut sudah dilekati dengan hak milik.

Jual beli dengan objek hak atas tanah dilakukan dengan perjanjian untuk memberikan kepastian hukum, karena hak atas tanah, termasuk objek perjanjian yang secara khusus diatur dalam peraturan perundang-undangan, oleh karena itu setiap perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah terikat dengan ketentuan hukum yang mengatur. Maka terdapat hal-hal yang harus diperhatikan sebelum pembuatan akta jual beli, yaitu harus terpenuhinya causa-causa perjanjian jual beli, terutama mengenai persyaratan yang menyangkut objek maupun subjek jual belinya.

Jual beli sebagai bentuk perjanjian mempunyai syarat sah yang harus dipenuhi. Apakah penjual boleh menjual dan apakah pembeli boleh membeli. Pada dasarnya seorang itu berhak menjual atas hak atas tanah dan orang tersebut juga berwenang untuk melakukan penjualan.

Dan setelah adanya suatu jual beli tentunya tanah tersebut akan menjadi hak dari pembeli sehingga perlu diperhatikan apakah pembeli boleh menjadi pemegang hak atas tanah yang telah dibeli itu.

Ketentuan Pasal 21 ayat (1) dan ayat (2) UUPA yang menyebutkan hanya Warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah saja yang dapat mempunyai hak milik. Sedangkan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan Hukum yang dapat mempunyai tanah Hak Milik yang meliputi :

- a) Bank-bank yang didirikan oleh Negara;
- b) Perkumpulan-perkumpulan, Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1958; dan
- c) Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama.

Selain badan-badan hukum tersebut, maka tertutup bagi badan-badan hukum lainnya untuk memperoleh hak atas tanah dengan status hak milik. Akibat hukum yang dapat terjadi apabila badan hukum yang tidak termasuk dalam kualifikasi tersebut memperoleh tanah dengan hak milik akan “batal demi hukum”, haknya hapus dan tanahnya menjadi Tanah Negara. Hal ini melanggar ketentuan Pasal 26 ayat (2) UUPA yang isinya bahwa :

“setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan

Pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.”

Terkait ulasan di atas, pertanyaan yang timbul adalah bagaimana apabila status suatu bidang tanah adalah hak milik, tetapi oleh suatu perusahaan swasta yang berbentuk Badan Hukum Perseroan Terbatas (selanjutnya disebut PT) yang tidak memenuhi syarat untuk itu hendak membeli tanah tersebut. Hal ini tidak dengan serta merta kita menjawab bahwa hak atas tanah tersebut tidak dapat diperoleh oleh PT.

Sebagai contoh yang sering terjadi dalam praktek, seperti perseroan terbatas PT. X Tbk berkedudukan di Jakarta Pusat adalah suatu perusahaan swasta yang berbentuk badan hukum perseroan terbatas yang bergerak di bidang perbankan. Yang mana dalam hal ini membutuhkan bangunan yang akan dipergunakan sebagai kantor cabang di Palembang. Lokasi yang diminati oleh PT tersebut berada di tengah perkotaan dengan luas 620 M² (enam ratus dua puluh meter persegi) adalah tanah milik perseorangan Y yang telah dikuasai dengan hak milik dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik. Guna keperluan jual beli tersebut kedua belah pihak datang ke kantor Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Z di Palembang

untuk minta dibuatkan Akta Jual Beli atas transaksi jual beli tanah dan bangunan tersebut.

Mengingat suatu perusahaan swasta yang berbentuk PT merupakan subyek hak guna usaha, hak guna bangunan, atau hak pakai, sehingga apabila obyek jual beli hak atas tanah berupa hak milik, maka PT tidak dapat membeli hak atas tanah tersebut disebabkan terbentur oleh syarat materiil dalam jual beli hak atas tanah karena PT tidak memenuhi syarat sebagai subyek hak milik. Sehingga apabila syarat materiil dalam jual beli hak atas tanah tersebut tidak dapat dipenuhi, maka syarat formalnya tidak akan terpenuhi, yaitu berdasarkan Pasal 39 ayat (1) huruf c Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat PPAT) menolak untuk membuat akta jika salah satu pihak yang akan melakukan perbuatan hukum atau salah satu saksi tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian.

Berdasarkan ketentuan diatas, apabila persyaratan-persyaratan tersebut belum dipenuhi maka penandatanganan terhadap akta jual beli hak atas tanah belum bisa dilakukan di hadapan PPAT, dan PPAT yang bersangkutan juga akan menolak untuk membuatkan akta jual belinya sebagai akibat belum terpenuhinya semua syarat tentang pembuatan akta jual beli (AJB).

Adanya kepentingan PT terhadap kebutuhan akan tanah hak milik tersebut, membuat pemegang hak perlu mengadakan perubahan status hak atas tanah tersebut, yaitu merubah dari hak milik menjadi hak guna bangunan sebagaimana yang telah diatur dalam Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997 tentang Perubahan Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Pakai.

Untuk mengadakan perubahan status hak atas tanah tersebut memerlukan biaya yang tidak sedikit dan memerlukan suatu proses yang cukup lama. Keadaan ini dirasa kurang menguntungkan atau bahkan bisa merugikan para pihak yang melakukan jual beli hak atas tanah. Karena dengan keadaan tersebut pihak penjual di satu sisi harus menunda dulu penjualan tanahnya, agar semua persyaratan tersebut dapat terpenuhi, yang dengan sendirinya juga tertunda keinginannya untuk mendapatkan uang dari penjualan hak atas tanahnya tersebut. Hal yang sama juga berlaku terhadap pihak pembeli, dengan keadaan tersebut pihak pembeli juga tertunda keinginannya untuk mendapatkan hak atas tanah yang akan dibelinya. Disinilah seorang Notaris/PPAT dituntut memiliki pengetahuan mengenai alternatif lain tentang cara perolehan hak atas tanah bagi PT yang dirasa lebih efisien, sehingga para pihak tidak mengurungkan bahkan menunda

jual beli atas tanah tersebut. Dengan tetap mengutamakan ketentuan-ketentuan hukum dan perundang-undangan yang berlaku.²

Cara lain perolehan hak atas tanah yang dapat ditempuh oleh PT adalah melalui pelepasan hak atas tanah oleh pemegang haknya.³ Konstruksi hukum ini terbentuk karena adanya ketentuan bahwa suatu hak milik atas tanah dapat hapus dan kembali menjadi tanah negara dengan beberapa sebab menurut Pasal 27 UUPA, yaitu hak milik hapus apabila :

- 1) Tanahnya jatuh kepada Negara. Hal tersebut terjadi karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18, penyerahan dengan sukarela oleh pemegangnya, ditelantarkan, dan karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2).
- 2) Tanahnya musnah.

Bila ditinjau dari ketentuan tersebut diatas, secara harfiah perbuatan hukum pelepasan hak atas tanah merupakan pernyataan sepihak yang dilakukan oleh pemegang hak atas tanah untuk melepaskan/ menyerahkan secara sukarela tanah tersebut kepada negara. Namun menurut Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994 tentang Tata Cara

² Muhammad Zaini, Notaris/PPAT di Palembang. Wawancara, tanggal 20 Desember 2016.

³ Urip Santoso. *Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Perusahaan Swasta*. 2010. <https://jurnal-perspektif.org>. Hlm.212.

Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal, yang dimaksud pelepasan atau penyerahan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan pemberian ganti rugi atas dasar musyawarah.

Sementara ini dapat kita ketahui bahwa pelepasan hak atas tanah tidak berarti hak atas tanah tersebut beralih secara langsung dari bekas pemegang hak atas tanah kepada pihak lain yang memberikan ganti rugi, melainkan hak atas tanah tersebut hapus dan kembali menjadi tanah negara. Namun dalam prakteknya, pelepasan hak tidak akan pernah terjadi apabila tidak terdapat kepentingan terhadap tanah tersebut. Sehingga tanpa adanya proses musyawarah antara pemegang hak atas tanah dan pihak yang memerlukan tanah, pelepasan hak tidak akan pernah terjadi.

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 131 ayat (3) huruf a menyatakan hapusnya hak atas tanah dibuktikan dengan akta notaris, atau surat keterangan yang dibuat di depan dan disaksikan oleh Camat setempat atau, surat keterangan yang dibuat di depan dan disaksikan oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Akta pelepasan hak milik atas tanah yang dibuat dihadapan Notaris, selain memuat keterangan mengenai pihak yang melepaskan

hak juga mencantumkan keterangan mengenai pihak yang memberikan ganti rugi sebagai pihak yang memiliki hak prioritas untuk mengajukan permohonan hak baru atas tanah. Di samping itu, dalam pembuatan akta pelepasan hak tersebut diikuti dengan pemberian kuasa dengan hak substitusi dari pemegang hak kepada PT yang tidak dapat ditarik kembali.

Pemberian kuasa dengan hak substitusi ini membuka kesempatan kepada PT bahwa selama permohonan hak baru belum dikabulkan bahkan tidak dikabulkan oleh Negara, penerima kuasa dalam hal ini PT dapat melakukan perbuatan apapun juga baik itu tindakan pengurusan maupun tindakan kepemilikan atas tanah yang dimaksud. Sehingga menimbulkan indikasi penyelundupan hukum terhadap praktek tersebut mengingat terdapat ketentuan tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah sebagaimana diatur dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1882.

Bertolak dari latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka penulis hendak melakukan penelitian yang dirangkum dalam suatu tesis dengan kajian yang diberi judul "AKTA PELEPASAN HAK MILIK YANG DIBUAT DI HADAPAN NOTARIS DALAM KAITANNYA DENGAN PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN BAGI BADAN HUKUM PERSEROAN TERBATAS".

B. Permasalahan

Berdasarkan uraian latar belakang diatas maka dapat dirumuskan pokok permasalahan sebagai berikut:

1. Apa alternatif hukum yang dapat ditempuh oleh Perseroan Terbatas dalam rangka perolehan hak atas tanah yang berasal dari tanah hak milik?
2. Apa peranan Notaris dalam rangka usaha perolehan hak atas tanah yang berasal dari tanah hak milik bagi Perseroan Terbatas melalui mekanisme pelepasan hak?
3. Bagaimana keabsahan pemberian kuasa dalam akta pelepasan hak milik atas tanah yang dibuat di hadapan Notaris?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Di dalam setiap kegiatan penelitian, tentunya ada sesuatu tujuan tertentu yang ingin dicapai. Tujuan dalam penelitian ini baik dalam lingkup teori maupun praktis, antara lain sebagai berikut :

- 1.1. Untuk mengetahui alternatif hukum yang dapat ditempuh oleh Perseroan Terbatas dalam rangka perolehan hak atas tanah yang berasal dari tanah hak milik.

- 1.2. Untuk mengetahui peranan Notaris terhadap usaha perolehan hak atas tanah yang berasal dari tanah hak milik bagi Perseroan Terbatas melalui mekanisme pelepasan hak.
- 1.3. Untuk mengetahui dan menganalisis keabsahan pemberian kuasa dalam akta pelepasan hak milik atas tanah yang dibuat di hadapan Notaris.

2. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penulisan ini secara teoritis, penulis berharap bahwa dari sudut perkembangan ilmu hukum, khususnya bidang Kenotariatan, bahwa terdapat kewenangan Notaris untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Bahwa penelitian ini diharapkan dapat memberi kontribusi terhadap perkembangan akta notaris yang berkaitan dengan pertanahan. Menambah pengetahuan baru dan dapat menghasilkan rekomendasi yang berkaitan dengan perkembangan dan penerapan tindakan kewenangan Notaris terhadap suatu perjanjian yang terkait dengan perolehan hak atas tanah yang mengkonstantir ke dalam suatu akta notaris, yang dapat menjadi alat bukti yang sah dan dapat menjamin kepastian hukum.

Secara praktis, penulis berharap penelitian ini dapat memberikan informasi kepada masyarakat mengenai pelepasan hak sebagai sarana bagi badan hukum untuk memperoleh hak atas tanah, serta

dapat dipergunakan sebagai referensi dalam mengembangkan ilmu pengetahuan hukum dan sebagai informasi bagi profesi jabatan Notaris.

D. Kerangka Teori

1. Grand Theory

a. Teori Keadilan

Teori keadilan menjadi landasan utama yang harus diwujudkan melalui hukum yang ada. Aristoteles menegaskan bahwa keadilan adalah inti dari hukum. Baginya, keadilan dipahami dalam pengertian kesamaan, namun bukan kesamarataan. Membedakan hak persamaanya sesuai dengan hak proposional. Kesamaan proposional memberi tiap orang apa yang menjadi haknya sesuai dengan kemampuan dan prestasi yang telah dilakukannya. Aristoteles juga membedakan dua macam keadilan, keadilan "*distributief*" dan keadilan "*commutatief*". Keadilan distributief ialah keadilan yang memberikan kepada tiap orang porsi menurut prestasinya. Keadilan commutatief memberikan sama banyaknya kepada setiap orang tanpa membeda-bedakan prestasinya.

Disisi lain, John Rawls dengan teori keadilan sosialnya menegaskan bahwa maka program penegakan keadilan yang

berdimensi kerakyatan haruslah memperhatikan dua prinsip keadilan, yaitu, pertama, memberi hak dan kesempatan yang sama atas kebebasan dasar yang paling luas seluas kebebasan yang sama bagi setiap orang. Kedua, mampu mengatur kembali kesenjangan sosial ekonomi yang terjadi sehingga dapat memberi keuntungan yang bersifat timbal balik (*reciprocal benefits*) bagi setiap orang, baik mereka yang berasal dari kelompok beruntung maupun tidak beruntung. John Rawl terhadap konsep “posisi asasi” terdapat prinsip-prinsip keadilan yang utama, diantaranya prinsip persamaan, yakni setiap orang sama atas kebebasan yang bersifat universal, hakiki dan kompitabel dan ketidaksamaan atas kebutuhan sosial, ekonomi pada diri masing-masing individu.

Sedangkan Hans Kelsen mengemukakan keadilan sebagai pertimbangan nilai yang bersifat subjektif. Sebagai aliran positivisme mengakui juga bahwa keadilan mutlak berasal dari alam, yakni lahir dari hakikat suatu benda atau hakikat manusia, dari penalaran manusia atau kehendak Tuhan. Pengertian “Keadilan” bermaknakan legalitas. Suatu peraturan umum adalah “adil” jika ia bena-benar diterapkan, sementara itu suatu peraturan umum adalah “tidak adil” jika diterapkan pada suatu kasus dan tidak diterapkan pada kasus lain yang serupa.

b. Teori Kekuasaan Negara

Di dalam penulisan tesis ini, penulis menggunakan teori Kekuasaan Negara dari John Lock dan Montesquieu sebagai Grand Theori. Teori Kekuasaan Negara adalah teori yang berpandangan bahwa Negara sebagai organisasi terbesar memiliki kekuasaan yang dapat memaksakan kehendaknya untuk menentukan suatu tujuannya terhadap semua golongan di dalam masyarakat yang ada di dalam wilayahnya demi kepentingan bersama, dengan cara membentuk berbagai peraturan perundang-undangan, sehingga dapat diterapkan ke semua aktivitas warga masyarakat kearah tujuan bersama.⁴

Hak menguasai tanah oleh Negara bersumber dari kekuasaan yang melekat pada Negara, sebagaimana tercermin dalam ketentuan pasal 33 ayat (3) Undang-Undang dasar 1945 yang menyatakan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Penjabaran lebih jauh dari hak menguasai tanah oleh Negaraterdapat pada pasal 2 ayat (2) UUPA yang menyatakan isi wewenang hak menguasai dari Negara atas tanah adalah:

⁴ Soerjono Soekanto. 1984. *Perspektif Teoritis Studi Hukum Dalam Masyarakat*. Jakarta: CV.Rajawali. Hlm.6.

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa. Termasuk dalam wewenang ini adalah diantaranya mencakup:
 - a. Membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukan, dan penggunaan tanah untuk berbagai keperluan (Pasal 14 UUPA jo. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 Tentang Penataan Ruang).
 - b. Mewajibkan kepada pemegang hak atas tanah untuk memelihara tanah, termasuk menambah kesuburan dan mencegah kerusakannya (Pasal 15 UUPA).
 - c. Mewajibkan kepada pemegang hak atas tanah untuk mengerjakan atau mengusahakan tanahnya sendiri secara aktif dengan mencegah cara-cara pemerasan (Pasal 10 UUPA).
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa. Termasuk dalam wewenang ini adalah diantaranya mencakup:
 - a) Menentukan hak-hak atas tanah yang dapat diberikan kepada warga negara Indonesia baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain atau kepada badan hukum, demikian juga kepada hak atas tanah yang dapat diberikan kepada warga Negara asing (Pasal 16 UUPA).
 - b) Menetapkan dan mengatur mengenai pembatasan jumlah bidang dan luas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai oleh seseorang atau badan hukum (Pasal 7 jo. Pasal 17 UUPA).
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa. Termasuk dalam wewenang ini adalah diantaranya mencakup:
 - a) Mengatur pelaksanaan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Negara Republik Indonesia (Pasal 19 UUPA jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah).
 - b) Mengatur pelaksanaan peralihan hak atas tanah.
 - c) Mengatur penyelesaian sengketa-sengketa pertanahan baik yang bersifat perdata maupun tata usaha Negara, dengan

mengutamakan cara musyawarah untuk mencapai kesepakatan.

2. Middle Range Theory

a. Teori Badan Hukum

Selain orang perorangan (*naturlijke persoon*) terdapat pula badan hukum (*rechts person*) yang merupakan subjek hukum. Perseroan Terbatas adalah salah satu bentuk Badan Hukum sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, bahwa “Perseroan Terbatas, yang selanjutnya disebut perseroan, adalah badan hukum yang merupakan persekutuan modal, didirikan berdasarkan perjanjian melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam undang-undang ini serta peraturan pelaksanaannya.

Berkenaan dengan Badan Hukum, terdapat beberapa teori, diantaranya:⁵

-Teori Fiksi (*Fictitious Theory*)

Teori ini dikemukakan oleh F.Crl Von Savigny yang menyatakan badan hukum hanya suatu abstraksi, bukan merupakan suatu

⁵ Tri Budiyono. 2011. *Hukum Perusahaan*. Salatiga: Griya Media. Hlm.61.

yang konkrit. Badan hukum merupakan fiksi, yakni sesuatu yang sebenarnya tidak ada, tetapi orang menghidupkannya dalam bayangannya, sehingga seolah-olah ada subjek hukum lain selain manusia. Badan hukum tidak riil, dan hanya dapat melakukan perbuatan-perbuatan melalui manusia selaku wakil-wakilnya.

-Teori Organ atau Teori Realis

Teori ini dikemukakan oleh Otto Von Geirke yang menyatakan badan hukum merupakan suatu badan yang membentuk kehendaknya melalui perantaraan alat-alat atau organ-organ badan tersebut, misalnya anggota-anggota atau pengurusnya, seperti manusia yang melakukan perbuatan dengan menggunakan organ-organ tubuhnya.

b. Teori Kepentingan (*utilitarianisme theory*)

Jeremy Bentham dalam bukunya "*Introduction to the Morals and Legislation*" berpendapat bahwa hukum bertujuan untuk mewujudkan semata-mata apa yang berfaedah bagi orang. Tujuan hukum dan wujud keadilan menurut Jeremy Bentham adalah untuk mewujudkan kebahagiaan yang sebesar-besarnya untuk sebanyak-banyaknya orang (*the greatest happiness of the*

greatest number).⁶ Dengan kata lain hukum bertujuan untuk mewujudkan semata-mata apa yang berfaedah bagi orang.

Berdasarkan teori ini, perjanjian yang dibuat antara pemilik tanah dan perusahaan swasta adalah mengikat dan hendaknya dapat memberikan manfaat kepada kedua belah pihak.

3. Applied Theory

a. Teori Perjanjian

Pengertian perjanjian diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (yang selanjutnya disingkat KUHPerdata) menyebutkan: "Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih."

Menurut Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain, atau dimana seseorang tersebut berjanji untuk melakukan suatu hal⁷. Dari peristiwa ini timbullah suatu hubungan hukum perikatan antara dua orang yang membuat perjanjian tersebut. Sedangkan yang dimaksud perikatan

⁶ Teguh Prasetyo, Abdul Halim Barkatullah. 2013. *Filsafat, Teori, & Ilmu Hukum*. Jakarta: RajaGrafindo Persada. Hlm.111.

⁷ Subekti. 2010. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa. Hlm.122.

adalah suatu hubungan hukum antara dua orang dalam rangka memenuhi suatu prestasi.

b. Teori Akta

Suatu asas umum dari hukum perjanjian menyatakan bahwa untuk terbentuknya perikatan cukup dengan adanya kata sepakat. Perjanjian demikian dikenal sebagai perjanjian konsensual⁸. Namun undang-undang memberikan suatu pengecualian dengan menentukan selain adanya kata sepakat juga dibutuhkan formalitas tertentu bagi pembentukan beberapa jenis perjanjian tertentu. Adakalanya untuk sahnya perjanjian, undang-undang menghendaki agar perjanjian tersebut dibuat dalam bentuk tertentu. Dalam hal ini wajib dibuat dengan akta di bawah tangan atau akta autentik yang berfungsi sebagai alat bukti.⁹

E. Kerangka Konseptual

Konsepsi diartikan sebagai "kata yang menyatukan abstraksi yang digeneralisasikan dari hal-hal yang khusus yang disebut defenisi operasional".¹⁰ Soerjono Soekanto berpendapat bahwa, "kerangka konsepsi pada hakekatnya merupakan suatu pengarah, atau pedoman

⁸ Herlien Budiono. 2011. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti. Hlm.40.

⁹ *Ibid.* Hlm.47.

¹⁰ Samadi Surya Barata. 2001. *Metodologi Penelitian*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. Hlm.28.

yang lebih konkrit dari kerangka teoritis yang seringkali bersifat abstrak, sehingga diperlukan defenisi-defenisi operasional yang menjadi pegangan konkrit dalam proses penelitian.”¹¹

Samadi Surya Brata memberikan arti khusus mengenai pengertian konsep, yaitu sebuah konsep berkaitan dengan defenisi operasional, “konsep diartikan sebagai kata yang menyatakan abstraksi yang digeneralisasikan dari hal-hal yang khusus, yang disebut dengan defenisi operasional”.¹² Defenisi operasional perlu disusun, untuk memberi pengertian yang jelas atas masalah, tidak boleh memiliki makna ganda.

Selain itu, konsepsi juga digunakan untuk memberikan pegangan pada proses penelitian. Oleh karena itu, dalam rangka penelitian ini, perlu dirumuskan serangkaian defenisi operasional. Selanjutnya, untuk menghindari terjadinya salah pengertian dan pemahaman yang berbeda tentang tujuan yang akan dicapai dalam penelitian ini, maka kemudian dikemukakan konsepsi dalam bentuk defenisi operasional sebagai berikut:

1. Akta Otentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan

¹¹ Soerjono Soekanto. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press. Hlm.133.

¹² Samadi Surya Barata. *Op.Cit.* Hlm.3.

pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.¹³

3. 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.¹⁴
3. Hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang untuk memakai tanah yang diberikan kepada orang atau badan hukum. Pada dasarnya, tujuan memakai tanah adalah untuk memenuhi dua jenis kebutuhan, yaitu untuk diusahakan dan tempat membangun sesuatu.¹⁵
4. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 juncto Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.
5. Badan Hukum yang dimaksud dalam penelitian ini dikhususkan pada Perseroan Terbatas. Perseroan Terbatas adalah badan hukum yang merupakan persekutuan modal, didirikan berdasarkan perjanjian, melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang

¹³ Republik Indonesia, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Lembar Negara Republik Indonesia No.76 Tahun 1981, Pasal 1868.

¹⁴ Republik Indonesia, *Peraturan Presiden Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan*, Perpres No. 36 Tahun 2005.

¹⁵ Arie S. Hutagalung dan Markus Gunawan. 2008. *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. Hlm.20.

seluruhnya terbagi dalam saham dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam undang-undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam mengembangkan ilmu pengetahuan yang terdapat dari literature buku-buku maupun ilmu teknologi. Hal ini disebabkan, oleh karena penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis, dan konsisten. Melalui proses penelitian tersebut dilakukan analisa dan konstruksi terhadap data yang dikumpulkan dan diolah.¹⁶

Dari rumusan masalah dan tujuan penelitian, jenis penelitian ini dilakukan dengan metode penelitian Yuridis Normatif dengan tipe penelitian kepustakaan.¹⁷ Metode penelitian hukum normatif yaitu penelitian yang bertujuan untuk memperoleh kejelasan tentang pengertian-pengertian serta asas-asas yang terkandung dalam aturan hukum yang dilakukan dengan meneliti bahan-bahan

¹⁶ Soerjono Soekanto dan Sri Mulyadji. 1995. *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tujuan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. Hlm.7.

¹⁷ Yesmil Anwar, Somawijaya, Sigid Suseno, dan Nella Sumika Putri. *Law Enforcement Of The Bandung Regional Regulations On The Orderlines, Cleanlines, And The Beauty*. Sriwijaya Law Review Volume I Edisi I, Januari 2017. Hlm.5.

hukum seperti penelitian terhadap asas-asas hukum, hukum positif, aturan hukum, dan kaedah-kaedah hukum.¹⁸

2. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan dua metode pendekatan, yaitu:

a. Pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan perundang-undangan yaitu pendekatan yang dilakukan dengan mengidentifikasi serta membahas peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berkaitan dengan permasalahan yang dibahas.¹⁹ Peneliti membahas permasalahan yang didasarkan pada ketentuan-ketentuan dan peraturan-peraturan yang berlaku, mempunyai keterkaitan dengan topik permasalahan ini untuk mendapatkan deskripsi yang berkaitan dengan pengadaan tanah bagi perusahaan swasta dengan mekanisme pelepasan hak.

b. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

Pendekatan konsep yang digunakan dalam penelitian ini dimaksudkan untuk mengetahui makna yang terkandung dalam istilah-istilah yang digunakan pada peraturan perundang-undangan secara konseptual, sekaligus mengetahui

¹⁸ Soerjono Soekanto. 1984. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia. Hlm.9.

¹⁹ Jhony Ibrahim. 2006. *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayumedia. Hlm.47.

penerapannya dalam praktek pengadaan tanah bagi perusahaan swasta dengan mekanisme pelepasan hak.

3. Sumber Bahan Hukum

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan juga bahan hukum tertier. Bahan-bahan hukum yang digunakan adalah data yang diperoleh dari bahan-bahan kepustakaan yang lazim disebut data sekunder.²⁰ Data sekunder tersebut meliputi:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer merupakan bahan hukum yang berlaku, yang mempunyai kekuatan mengikat, seperti norma atau kaidah dasar, perundang-undangan, bahan hukum yang tidak dikodifikasikan, yurisprudensi dan lain-lain.²¹ Peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pembahasan permasalahan yang diteliti ini meliputi antara lain:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

²⁰ Soerjono Soekanto dan Sri Mulyadji. 2009. *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. Hlm.12.

²¹ *Ibid.* Hlm.13.

3. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
4. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris juncto Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
5. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
6. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
7. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
8. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Tanah Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Dalam rangka Penanaman Modal;
9. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997 tentang Perubahan Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan Atau Hak Pakai Dan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Pakai.
10. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan Dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan;

11. Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder bersifat menjelaskan bahan hukum primer yang berupa buku-buku, hasil penelitian, karya ilmiah, majalah hukum, atau pendapat dari kalangan pakar hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas.²²

c. Bahan Hukum Tertier

Bahan hukum tertier yaitu bahan-bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus hukum.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dikaji dengan menggunakan studi kepustakaan, baik terhadap peraturan perundang-undangan maupun literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas. Selain itu penulis mengadakan komunikasi atau tanya jawab dengan sumber data melalui wawancara langsung kepada pihak terkait.

²² *Ibid.*

5. Teknik Pengolahan Bahan Hukum

Bahan-bahan hukum yang telah dikumpulkan dan diolah, dilakukan menurut cara-cara analisis dalam bentuk penafsiran (interpretasi) terutama penafsiran sistematis, dengan cara menyatukan adanya hubungan dan keterkaitan antara satu ketentuan dengan ketentuan lain dalam suatu perundang-undangan. Dengan teknik pengolahan tersebut diharapkan akan diperoleh gambaran yang komprehensif, mengenai cara penyelesaian permasalahan yang dibahas, serta ditemukan kesimpulan dari permasalahan tersebut.

6. Teknik Analisis Bahan Hukum

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis kualitatif dimana data-data diperlukan guna menjawab permasalahan, baik data primer maupun data sekunder, dikumpulkan untuk kemudian diseleksi, dipilah-pilah berdasarkan kualitas dan relevansinya untuk kemudian ditentukan antara data yang penting dan data yang tidak penting untuk menjawab permasalahan, sehingga akan menghasilkan uraian yang bersifat deskriptif, yaitu uraian yang menggambarkan permasalahan serta pemecahannya secara jelas dan lengkap berdasarkan data-data

yang diperoleh dari penelitian. Sehingga hasil analisis tersebut diharapkan dapat menjawab permasalahan yang diajukan.²³

7. Teknik Penarikan Kesimpulan

Teknik penarikan kesimpulan yang digunakan adalah metode deduktif yaitu dengan cara pengambilan kesimpulan dari pembahasan yang bersifat umum menjadi kesimpulan yang bersifat khusus sehingga dapat mencapai tujuan yang diinginkan yaitu menjawab permasalahan.

²³ Soerjono Soekanto. *Pengantar Penelitian Hukum. Op.Cit.* Hlm. 32.

DAFTAR PUSTAKA

a. Buku

- Ali, Chidir. 2005. *Badan Hukum*. Bandung: PT. Alumni.
- Budiono, Herlien. 2006. *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- _____. 2011. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- _____. 2012. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Budiyono, Tri. 2011. *Hukum Perusahaan Salatiga: Griya Media*.
- Gunanegara. 2016. *Hukum Administrasi Negara, Jual Beli Dan Pembebasan Tanah*. Jakarta: PT.Tatanusa.
- Harsono, Boedi. 2007. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Hutagalung, Arie dan Gunawan, Markus. 2008. *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Ibrahim, Jhony. 2006. *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayumedia.
- Muhammad, Abdulkadir. 2010. *Hukum Perusahaan Indonesia Indonesia Cetakan Keempat Revisi*. Bandung: PT.Citra Aditya Bakti.
- Mukjadi, Kartini dan Gunawan Widjaya. 2004. *Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
- Naja, Daeng. 2012. *Teknik Pembuatan Akta*. Jakarta: PT. Buku Serbu
- Prasetyo, Teguh dan Halim Barkatullah. 2013. *Filsafat, Teori, & Ilmu Hukum*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Raharjo, Sutjipto. 2000. *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Santoso, Urip. 2015. *Perolehan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenadamedia Group.

- Soedjono, dan H.Abdurrahman. 2008. *Prosedur Pendaftaran Tanah tentang Hak Milik, Hak Sewa Guna dan Hak Guna Bangunan*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Soekanto, Soerjono. 1983. *Hukum Adat Indonesia*. Jakarta: Rajawali.
- _____. 1984. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia.
- _____. 1984. *Perspektif Teoritis Studi Hukum Dalam Masyarakat*. Jakarta: CV.Rajawali.
- _____. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.
- Soekanto, Soerjono dan Mulyadji, Sri. 1995. *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tujuan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- _____. 2009. *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Soetrisno. 2004. *Tata Cara Perolehan Tanah Untuk Industri*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Soimim, Soedharyo. 2004. *Status Hak Dan Pembebasan Tanah Edisi Kedua*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Subekti. 2005. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT. Intermedia.
- _____. 2010. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermedia.
- Supriadi. 2006. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika. Hlm.169.
- Surya, Samadi. 2001. *Metodologi Penelitian*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Sutedi, Adrian. 2006. *Peralihan Hak Atas tanah Dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Syah, Mudakir Iskandar. 2015. *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*. Jakarta: Permata Aksara.

b. Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 Tentang Peratutan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Presiden Nomor 71 tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997 tentang Perubahan Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan Atau Hak Pakai Dan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Pakai.

Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Tanah Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Dalam rangka Penanaman Modal.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan Dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan

Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.

c. Jurnal

Anwar, Yesmil, Somawijaya, Sigid Suseno, dan Nella Sumika Putri. *Law Enforcement Of The Bandung Regional Regulations On The Orderlines, Cleanlines, And The Beauty*. Sriwijaya Law Review Volume I Edisi I, Januari 2017

- Hendra, Rahmad. *Tanggungjawab Notaris Terhadap Akta Otentik Yang Penghadapnya Mempergunakan Identitas Palsu Di Kota Pekanbaru*. 2016. <https://ejournal.unri.ac.id>
- Mustakim. *Kedudukan Risalah Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) Sebagai Akta Otentik Dalam Kaitan Dengan Tanggung Jawab Notaris Sebagai Pejabat Umum*. 2016. www.jurnal.unsyiah.ac.id
- Prayoto. *Aspek Hukum Terhadap Klausul Kuasa Mutlak Dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah*. 2009. <https://eprints.undip.ac.id>
- Reswari, Gedion Ardana. *Surat Kuasa Mutlak Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah*. 2014. <https://ejurnal.uji.ac.id>
- Santoso, Urip. *Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Perusahaan Swasta*. 2010. <https://jurnal-perspektif.org>
- Setiawan, I Ketut Oka. *Lembaga Kuasa Dan Kuasa Mutlak*. 2008. <https://www.academia.edu/jurnal-judicial-lembaga-kuasa>
- Sidianthi, Ni Wayan Nagining. *Jual Beli Tanah Dengan Kuasa*. 2010. <https://lib.ui.ac.id>
- Sitorus, Oloan. *Penataan Hubungan Hukum Dalam Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan, Dan Pemanfaatan Sumber Daya Agraria (Studi Awal terhadap Konsep Hak Atas Tanah dan Ijin Usaha Pertambangan)*. 2016. <https://jurnalbhumi.stpn.ac.id>
- Zulhadji, Ardiansyah. *Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual beli Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960*. 2016. <https://ejournal.unsrat.ac.id>
- Wardhana, Wahyu. *Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Dari Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat Di Kecamatan Selo Kabupaten Boyolali*. 2006. <https://eprints.undipt.ac.id>

d. Wawancara

H. Muhammad Zaini, S.H., Notaris/PPAT Kota Palembang

Hj. Elmadiantini, S.H., Sp.N., M.H., Notaris/PPAT Kota Palembang