

Akibat Hukum Jual Beli Tanah Untuk Kepentingan Perusahaan Swasta Dengan Akta Pelepasan Hak

Rolan Napitupulu, Agus Sarono

Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro
E-mail: rolannapitupulu@yahoo.com

Abstract

The deed of relinquishment of rights is made by a notary and has legal consequences for the parties involved in making the deed. The purpose of writing this journal is to find out the process of making a release deed made by a notary and the legal consequences of buying and selling land for the benefit of a private company with a deed of relinquishing land rights. The research method used is normative research. The results of this journal's discussion are the process of making the deed of land release by a notary starting from deliberation by the parties related to the form and amount of compensation after agreeing, then signing the deed and submitting an application to the land Office, and the legal consequences arising from the deed of land release, namely the right to the land becomes abolished and becomes State land. The conclusion of this journal is that the deed of relinquishing the rights was made after an agreement was made between the parties and the legal consequence of this was that the land title became State land again and the private company had to apply to the land Office.

Keywords: *legal consequences; deed of relinquishment of rights; private companies*

Abstrak

Akta pelepasan hak dibuat oleh Notaris dan menimbulkan akibat hukum bagi para pihak yang terlibat dalam pembuatan akta tersebut. Tujuan dari penulisan jurnal ini adalah untuk mengetahui proses pembuatan akta pelepasan hak yang dibuat oleh Notaris dan akibat hukum yang ditimbulkan atas jual beli tanah untuk kepentingan perusahaan swasta dengan akta pelepasan hak tanah. Metode penelitian yang digunakan yaitu penelitian normatif. Hasil pembahasan jurnal ini yaitu proses pembuatan akta pelepasan tanah oleh Notaris dimulai dari musyawarah oleh para pihak terkait dengan bentuk dan besaran ganti rugi setelah sepakat lalu tanda tangan akta tersebut dan melakukan pengajuan permohonan ke Kantor Pertanahan, dan akibat hukum yang ditimbulkan dengan akta pelepasan tanah yaitu hak atas tanah tersebut menjadi hapus dan menjadi tanah Negara. Simpulan dari jurnal ini yaitu akta pelepasan hak dibuat setelah adanya kesepakatan antara para pihak dan akibat hukumnya hak atas tanah tersebut menjadi tanah Negara kembali dan perusahaan swasta harus mengajukan permohonan ke Kantor Pertanahan.

Kata Kunci: *akibat hukum; akta pelepasan hak; perusahaan swasta*

A. PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

Pada saat ini tanah menjadi asset yang berharga bagi masyarakat. Tanah dapat dikatakan atau disebut sebagai *social asset*. Yang dimaksud dengan tanah sebagai *social asset* yaitu tanah

merupakan sarana pengikat kesatuan sosial di kalangan masyarakat Indonesia dalam hidup bermasyarakat, berbangsa dan bernegara, sedangkan sebagai capital asset tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan (Rubaie, 2007). Menurut Undang-Undang Dasar 1945 dalam Pasal 33 ayat (3) menyatakan bahwa bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan dengan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Dari ketentuan pasal tersebut dapat diketahui bahwa kemakmuran masyarakatlah yang menjadi tujuan utama dalam pemanfaatan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Selain itu tanah mempunyai nilai jual yang tinggi di kalangan masyarakat. Kegiatan pembangunan yang semakin hari semakin meningkat merupakan salah satu faktor yang menyebabkan naiknya harga penjualan tanah.

Kegiatan pembangunan yang banyak dilakukan yaitu pembangunan oleh perusahaan swasta baik berupa untuk kebutuhan pembangunan perusahaan ataupun pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah. Untuk dapat menggunakan sebidang tanah, orang baik sendiri maupun secara bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum harus mempunyai suatu hak atas tanah yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penggunaan tanah tanpa hak adalah dilarang, termasuk penggunaan tanah untuk pembangunan oleh pemerintah harus terlebih dahulu dilandasi dengan alas hak atas tanah (Bakri, 2007). Tanah yang diperlukan untuk pembangunan umumnya adalah tanah hak yang dapat berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna bangunan, dan Hak pakai. Tetapi untuk perusahaan swasta akan melakukan pembangunan untuk kepentingan pribadi perusahaan atau untuk kepentingan umum maka memerlukan tanah dengan status Hak Guna Bangunan (HGB). Pengertian Hak Guna Bangunan itu sendiri terdapat dalam Pasal 35 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa Hak Guna Bangunan adalah Hak Milik untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat di perpanjang dengan 20 tahun, dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dapat dijadikan jaminan hutang dibebani Hak Tanggungan.” Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah Tanah Negara, Tanah Hak Pengelolaan dan Tanah Hak Milik (Utomo, 2013).

Pembelian tanah perseorangan oleh Perusahaan swasta atau badan hukum harus menggunakan akta pelepasan hak. Akta pelepasan hak ini dipakai karena perusahaan swasta tidak bisa melakukan jual beli karena tidak terpenuhinya syarat materiil dalam jual beli, syarat yang dimaksud adalah syarat tidak memenuhi sebagai subyek dari hak atas tanah yang diperlukan oleh

pihak swasta, maka dari itu perusahaan swasta menggunakan akta pelepasan hak dimana pelepasan hak atas tanah dilaksanakan apabila subyek yang memerlukan tanah tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemegang hak atas tanah yang diperlukan sehingga tidak dapat diperoleh dengan jual beli dan pemegang hak atas tanah bersedia untuk melepaskan hak atas tanahnya (Hutagalung, 2005). Akta pelepasan hak ini dibuat oleh Notaris karena Notaris berwenang dalam pembuatan akta pelepasan hak sesuai dengan Pasal 15 ayat (2) huruf f Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2016 tentang Jabatan Notaris. Dalam hal pembelian tanah perseorangan kepada perusahaan swasta masih ditemui penggunaan akta jual beli tanah oleh PPAT dengan menggunakan degradasi. Hal ini menimbulkan permasalahan jika terdapat salah satu pihak meninggal pada saat proses degradasi tanah dan hal ini membuat akta yang dibuat batal demi hukum dan tidak berlaku lagi. Tetapi dengan menggunakan akta pelepasan hak atas tanah walaupun pada saat proses nya terdapat kejadian salah satu pihak meninggal maka akta tersebut masih berlaku dan tidak batal. Banyak Notaris/PPAT yang tidak mengetahui permasalahan tersebut dan masih banyak yang menggunakan degradasi serta akta jual beli tanah dalam hal perusahaan swasta membeli tanah milik perseorangan. Maka dari itu penulis tertarik untuk mengangkat judul mengenai “Akibat Hukum Jual Beli Tanah Untuk Kepentingan Perusahaan Swasta Dengan Akta Pelepasan Hak”

2. Kerangka Teori

Teori yang digunakan untuk menjawab atau membahas permasalahan dalam jurnal ini yaitu teori akibat hukum. Pengertian akibat hukum itu sendiri adalah suatu akibat yang ditimbulkan oleh hukum, terhadap suatu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum (Ali, 2008). Sedangkan menurut Soeroso akibat hukum merupakan suatu akibat dari tindakan yang dilakukan, untuk memperoleh suatu akibat yang diharapkan oleh pelaku hukum. Akibat yang dimaksud adalah akibat yang diatur oleh hukum, sedangkan tindakan yang dilakukan merupakan tindakan hukum yaitu tindakan yang sesuai dengan hukum yang berlaku (Soeroso, 2006). Jadi dapat disimpulkan bahwa akibat hukum terjadi dari adanya suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh subyek hukum dimana akibat hukum ini menghasilkan suatu hak dan kewajiban bagi para subyek hukum. Dengan adanya perbuatan Notaris dalam pembuatan Akta Pelepasan Hak yang melibatkan pihak-pihak yaitu pihak pemilik tanah dan calon pemilik tanah baru atau dalam hal ini Perusahaan Swasta terhadap obyek berupa tanah maka akan menimbulkan suatu akibat hukum.

3. Permasalahan

Terkait dengan latar belakang permasalahan diatas maka penulis membuat suatu rumusan masalah yang akan dibahas dalam jurnal ini yaitu :

- 1) Bagaimana proses pembuatan akta pelepasan hak yang dibuat oleh Notaris?
- 2) Bagaimana akibat hukum yang ditimbulkan atas jual beli tanah untuk kepentingan perusahaan swasta dengan akta pelepasan hak tanah?

4. Orisinalitas Penelitian

Jurnal yang ditulis oleh penulis dengan judul “Akibat Hukum Jual Beli Tanah Untuk Kepentingan Perusahaan Swasta Dengan Akta Pelepasan Hak” merupakan jurnal yang asli dan dapat dipertanggung jawabkan. Untuk membuktikannya, penulis akan membandingkan jurnal ini dengan beberapa penelitian ataupun jurnal yang memiliki tema yang sama tetapi memiliki topik atau fokus pembahasan yang berbeda yaitu yang pertama penelitian yang berjudul “Akibat Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Yang Dilakukan Secara langsung Melalui Jual Beli (Studi Kasus Pembelian Tanah Hm Oleh Pemkab Sambas Untuk Pembangunan Gedung Kantor Pemerintah)” dengan nama penulis Urai Imamuddin dengan fokus pembahasan mengenai proses pelaksanaan pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang dilakukan secara langsung melalui jual beli oleh Pemerintah Kabupaten Sambas pada tahun 2001 dan akibat hukum pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang dilakukan secara langsung melalui jual beli Tanah Hak Milik Oleh Pemerintah Kabupaten Sambas Untuk Pembangunan Gedung Kantor Pemerintah (Imamuddin, 2010).

Penelitian kedua yaitu berjudul “Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Perusahaan Swasta” ditulis oleh penulis bernama Urip Santoso, dengan fokus penelitian yaitu pejabat yang berwenang membuat akta pelepasan hak atas tanah dan akibat hukum dari pelepasan hak atas tanah (Santoso, 2010). Penelitian ketiga dilakukan oleh peneliti bernama Christina Octavia dengan judul penelitiannya “Akta Pelepasan Hak Sebagai Syarat Pemberian Hak Guna Bangunan Pada Badan Hukum (Tinjauan Yuridis Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi Nomor: 6070-HGB.32.75/300/XII/2010)”, peneliti membahas mengenai Pelepasan Hak yang ditempuh oleh Badan Hukum (PT. ANDALAN UTAMA PRIMA, Tbk) untuk memperoleh tanah yang diperlukan telah sesuai dengan Undang-undang dan apakah Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi Nomor: 6070-HGB.32.75/300/XII/2010 telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan (Octavia, 2012).

Berdasarkan penelitian-penelitian diatas yang mempunyai tema atau topic yang sama dengan jurnal ini tetapi memiliki pembahasan atau topic penelitian yang berbeda dengan jurnal yang ditulis oleh penulis ini dimana penulis lebih memfokuskan mengenai proses pembuatan akta pelepasan hak yang dibuat oleh Notaris dan akibat hukum yang ditimbulkan atas jual beli tanah untuk kepentingan perusahaan swasta dengan akta pelepasan hak tanah. Dengan adanya perbedaan topic pembahasan atau fokus penelitian dengan penelitian-penelitian yang lainnya maka jurnal ini dapat diakui keasliannya dan dapat dipertanggung jawabkan.

B. METODE PENELITIAN

Disetiap penelitian pasti menggunakan metode dalam pelaksanaan penelitian atau bisa dikatakan sebagai acuan dalam pelaksanaan penulisan jurnal ataupun penelitian. Pemilihan metodologi penelitian harus didasarkan pada ilmu pengetahuan induknya, sehingga walaupun tidak ada perbedaan yang mendasar antara satu jenis metodologi dengan jenis metodologi lainnya, karena ilmu pengetahuan masing-masing memiliki karakteristik identitas tersendiri, maka pemilihan metodologi yang tepat akan sangat membantu untuk mendapatkan jawaban atas segala persoalannya (Soekanto, 2003). Metode yang digunakan untuk penulisan jurnal ini adalah penelitian normative. Yang dimaksud dengan penelitian normative adalah suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi (Marzuki, 2010). Pada penelitian hukum jenis normatif ini, seringkali hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas (Amiruddin, 2006). Penyusunan penulisan jurnal ini penulis menggunakan metode penelitian hukum normative, karena penulis menggunakan bahan-bahan kepustakaan sebagai data untuk menganalisis suatu permasalahan dalam penyusunan jurnal ini.

Jenis dan sumber data yang digunakan yaitu sumber hukum primer berupa Undang-undang yang digunakan yang berkaitan dengan jurnal ini yaitu ada Undang-Undang Jabatan Notaris, UUPA, dan lainnya, sumber hukum sekunder berupa hasil penelitian ataupun jurnal yang berkaitan dengan judul jurnal ini, bahan hukum tersier berupa kamus besar, ataupun media elektronik dan lain-lainnya. Teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu studi dokumen. Metode analisis data yang digunakan oleh jurnal ini untuk menganalisa atau menganalisis dan mengolah data yaitu dengan pendekatan kualitatif.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Proses Pembuatan Akta Pelepasan Hak Yang Dibuat oleh Notaris

Notaris dalam melaksanakan kewenangan dan kewajibannya berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Pengertian Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain (Adjie, 2008). Sedangkan pengertian Notaris menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Peraturan Jabatan Notaris yaitu pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 atau berdasarkan Undang-Undang lainnya. Kewenangan Notaris diatur dalam Pasal 15 ayat (1) dan (2). Salah satu kewenangan Notaris adalah membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan sesuai dengan Pasal 15 ayat (2) huruf f, salah satu akta tersebut yaitu akta pelepasan hak. Yang dimaksud dengan 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 (Syah, 2007).

Kegiatan pelepasan hak ini tidak hanya dilakukan untuk kepentingan umum tetapi juga dapat dilakukan untuk kepentingan swasta. Terkait dengan tanah-tanah yang dilepaskan haknya dan mendapat ganti rugi adalah tanah-tanah yang telah mempunyai sesuatu hak berdasarkan Undang-Undang Nomor. 5 Tahun 1960 (UUPA) dan tanah-tanah masyarakat hukum adat. Adapun ganti rugi yang diberikan kepada pihak yang telah melepaskan haknya tersebut adalah dapat berupa uang, tanah pengganti atau pemukiman kembali. Sedangkan peran seorang Notaris itu sendiri sangatlah penting dalam pembuatan sebuah akta pelepasan hak atas tanah, khususnya akta Pernyataan Pelepasan Hak/Pembebasan Hak Atas Tanah pada tanah-tanah yang belum bersertipikat, yaitu memberikan kepastian hukum dan alat bukti yang sah. Dasar hukum dari pelepasan hak atas tanah diatur di dalam Pasal 27, Pasal 34 dan Pasal 40 UUPA, sedangkan terkait dengan tata cara pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Pelepasan hak atas tanah tidak dapat

dilakukan oleh pengadilan negeri, ataupun oleh pengadilan luar negeri. Pelepasan hak milik atas tanah dapat dilakukan dengan akta yang menyatakan bahwa hak yang bersangkutan telah dilepaskan oleh pemegang haknya, secara notariil atau bawah tangan, yaitu diantaranya dengan :

- 1) akta notaris yang menyatakan bahwa pemegang yang bersangkutan melepaskan hak atas tanah (dalam hal ini Hak Milik)
- 2) surat keterangan dari pemegang hak bahwa pemegang hak yang bersangkutan melepaskan hak atas tanah (dalam hal ini Hak Milik) yang dibuat di depan dan disaksikan oleh Camat letak tanah yang bersangkutan
- 3) surat keterangan dari pemegang hak bahwa pemegang hak yang bersangkutan melepaskan hak atas tanah (dalam hal ini Hak Milik) yang dibuat di depan dan disaksikan oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat.

Untuk proses ganti kerugian yang diberikan oleh pihak swasta atau perusahaan swasta kepada pemegang hak atas tanah tersebut yaitu berupa uang atau tanah pengganti atau pemukiman kembali. Ganti rugi tersebut diberikan untuk hak atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan pertanahan. Kegiatan pelepasan hak atas tanah dapat dilakukan jika sudah tercapai kesepakatan dalam musyawarah antar pihak pemegang hak atas tanah dengan calon pemegang hak atas tanah yang baru dalam hal ini perusahaan swasta, jika sudah tercapai kesepakatan mengenai bentuk dan besaran ganti rugi maka dibuatlah akta pelepasan hak atas tanah oleh Notaris ataupun surat pernyataan pelepasan hak atas tanah. Ketika akta pelepasan hak atas tanah sudah di tandatangani maka pihak perusahaan swasta langsung menyerahkan ganti kerugian kepada pihak yang melepaskan hak atas tanahnya tersebut.

2. Akibat Hukum Yang Ditimbulkan Atas Jual Beli Tanah Untuk Kepentingan Perusahaan Swasta Dengan Akta Pelepasan Hak Tanah

Adanya pelepasan hak atas tanah milik perseorangan kepada pihak swasta atau perusahaan swasta dengan ditandatanganinya akta pelepasan hak atas tanah maka antara pemegang hak atas tanah dengan perusahaan swasta sudah menyepakati semua termasuk terkait ganti kerugian, dan hak atas tanah menjadi hapus dan kembali lagi menjadi tanah Negara. Pengertian tanah negara, menurut Pasal 1 angka 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah "Tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah." Dalam hal sudah menjadi tanah Negara maka

perusahaan swasta wajib melakukan pengajuan permohonan pemberian hak atas tanah yang telah dilepaskan tersebut kepada Badan Pertanahan Nasional melalui Kantor Pertanahan setempat.

Terdapat beberapa dasar hukum tata cara untuk memperoleh tanah Negara yaitu sebagai berikut:

- 1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu yang masih memberlakukan sebagian ketentuan dari Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.
- 2) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah dan Hak Pengelolaan, yang mencabut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah.
- 3) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara, yang mencabut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah.

Dengan menggunakan akta pelepasan hak untuk keperluan pelepasan hak atas tanah milik perseorangan kepada perusahaan swasta maka jika terdapat kasus pada saat proses pembuatan akta pelepasan hak terdapat pihak yang meninggal maka akta itu tidak batal dan masih berlaku, berbeda dengan jika menggunakan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT dimana dilakukannya degradasi terlebih dahulu, yang dimaksud dengan degradasi adalah pengajuan permohonan degradasi dari sertifikat Hak Milik (HM) menjadi Hak Guna Bangunan (HGB) dimana menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, permohonan degradasi mempunyai jangka waktu 3 (tiga) bulan. Jika dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan pemilik tanah meninggal dunia PT tidak bisa melakukan perbuatan hukum dan pembuatan akta jual beli, jika akta jual beli sudah ditanda tangani maka akan batal demi hukum dengan sendirinya. Maka dari itu penggunaan akta pelepasan hak dinilai sangat tepat. Dengan dibuatnya akta pelepasan hak oleh Notaris maka terjadi akibat hukum bagi pemegang hak atas tanah dan Perusahaan swasta dimana hak atas tanah tersebut lepas dari pemegangnya dan berubah menjadi tanah milik Negara yang selanjutnya Perusahaan

Swasta melakukan pengajuan terhadap tanah tersebut untuk dijadikan Hak Guna Bangunan ataupun lainnya untuk kepentingan perusahaan.

Berdasarkan hasil pembahasan diatas jika dikaitkan dengan Teori Akibat Hukum dimana akibat hukum terjadi dari adanya suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh subyek hukum dimana akibat hukum ini menghasilkan suatu hak dan kewajiban bagi para subyek hukum. Dengan adanya perbuatan Notaris dalam pembuatan Akta Pelepasan Hak yang melibatkan pihak-pihak yaitu pihak pemilik tanah dan calon pemilik tanah baru atau dalam hal ini Perusahaan Swasta terhadap obyek berupa tanah maka akan menimbulkan suatu akibat hukum. Akibat hukum ini timbul apabila adanya suatu peristiwa hukum berupa penandatanganan Akta Pelepasan hak yang dibuat oleh Notaris yang ditanda tangani oleh para pihak maka status kepemilikan hak atas tanah itu secara otomatis sudah berpaling atau berubah menjadi tanah milik Negara dan perusahaan swasta menguasai tanah tersebut jika sudah mengajukan ke Badan Pertanahan Nasional. Maka dapat disimpulkan bahwa Teori Akibat Hukum sudah diterapkan dalam proses pembuatan Akta Pelepasan Hak dalam hal jual beli antara perseorangan dengan Perusahaan Swasta.

D. SIMPULAN

Berdasarkan pembahasan permasalahan diatas maka dapat disimpulkan penulis bahwa terkait dengan proses pembuatan akta pelepasan hak atas tanah oleh Notaris untuk kepentingan perusahaan swasta yaitu dimulai dengan adanya musyawarah diantara para pihak yaitu pihak pemegang hak atas tanah, pihak perusahaan swasta, saksi, serta Nootaris terkait dengan bentuk dan besaran ganti rugi, jika sudah terdapat kesepakatan maka ditandatanganinya akta pelepasan hak dan melakukan pengajuan permohonan terhadap hak atas tanah tersebut kepada Kantor Pertanahan setempat. Akibat hukum yang ditimbulkan dengan pembuatan akta pelepasan hak tersebut yaitu hak atas tanah tersebut tidak langsung berpindah tangan kepada perusahaan swasta tetapi hak atas tanah tersebut hapus dan menjadi tanah Negara, perusahaan swasta harus melakukan pengajuan permohonan kepada Kantor Pertanahan setempat untuk dapat menggunakan tanah tersebut untuk kepentingan perusahaan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

Adjie, H. (2008). *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*. Bandung: Refika Aditama.

- Ali, A. (2008). *Menguak Tabir Hukum*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Amiruddin. (2006). *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Bakri, M. (2007). *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara (Paradigma Baru Untuk Reformasi Agraria)*. Yogyakarta: Citra Media.
- Hutagalung, A. (2005). *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*. Jakarta: IPHI.
- Marzuki, P. M. (2010). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada.
- Rubaie, A. (2007). *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Malang: Bayumedia Publishing.
- Soekanto, S. (2003). *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*. Jakarta: Rajawali Press.
- Soeroso. (2006). *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Syah, M. I. (2007). *Dasar-Dasar Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Jakarta: Jala Permata Aksara.
- Utomo, B. (2013). *Hukum Perdata*. Yogyakarta: Penerbit Sejahtera.

Artikel Jurnal:

- Imamuddin, U. (2010). *Akibat Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Yang Dilakukan Secara langsung Melalui Jual Beli (Studi Kasus Pembelian Tanah Hm Oleh Pemkab Sambas Untuk Pembangunan Gedung Kantor Pemerintah)*. Universitas Diponegoro.
- Octavia, C. (2012). *Akta Pelepasan Hak Sebagai Syarat Pemberian Hak Guna Bangunan Pada Badan Hukum (Tinjauan Yuridis Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi Nomor: 6070-HGB.32.75/300/XII/2010)*. Universitas Indonesia.
- Santoso, U. (2010). *Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Perusahaan Swasta*. *Jurnal Hukum Pro Justitia*, Vol. 28(No. 2), p. 45.

Peraturan Perundang-Undangan:

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA)
- Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah dan Hak Pengelolaan

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara