

Kekuatan Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi (Phgr) Yang Dibuat Dihadapan Notaris (Studi Pada Kantor Notaris Dewi Lestari, SH, Spn, MKn)

Rizki Putri Syafira

Fakultas Hukum Universitas Islam Sumatera Utara
rputrisyafira@gmail.com

Abstrak

Terdapat fenomena dimana tanah yang secara yuridis belum ada pemberian hak oleh negara secara formal menurut UUPA akan tetapi dialihkan dengan menggunakan dasar Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi (selanjutnya disebut PHGR). Rumusan masalah atas hal tersebut, bagaimana pengaturan tentang Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi atas suatu tanah, bagaimana prosedur pembuatan Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi dihadapan Notaris Dewi Lestari, SH, SPn, MKn, bagaimana kekuatan pembuktian Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi atas suatu tanah dihadapan notaris. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif yang bersifat deskriptif analitis, dengan menggunakan data sekunder yaitu yaitu KUHPerdara, UUPA, dan Data Primer yaitu: Notaris Dewi Lestari. Hasil Penelitian, Pengaturan tentang Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi atas suatu tanah pada dasarnya diatur dalam KUHPerdara akan tetapi sejak berlakunya UUPA karena akta tersebut berkaitan dengan hak atas tanah maka sesuai norma harus tunduk pada peraturan khusus, yaitu UUPA. Penggunaan Akta PHGR sebagai peralihan hak lama yang diakui secara yuridis tidak bertentangan dengan UUPA. Hal tersebut dapat diketahui peralihan kepemilikan hak tanah yang lama tersebut tidak dilarang oleh UUPA. Prosedur pembuatan Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi dihadapan Notaris Dewi Lestari, SH, SPn, MKn, antara lain: menganalisa alat bukti kepemilikan hak atas tanah; menentukan siapa yang berhak dan penghadap; merumuskan klausula-klausula Akta tersebut berdasarkan keterangan para pihak; menuangkan klausula sesuai dengan bentuk dan tata cara yang ditetapkan oleh UUJN; pembacaan dan penandatanganan akta tersebut; apabila terjadi kesalahan diperbaiki sesuai UUJN; penyimpanan minuta Akta tersebut sesuai UUJN; pemberian salinan Akta PHGR yang pada umumnya kepada penerima hak. Bukti-bukti yang dipergunakan dalam Akta tersebut harus berupa bukti otentik khususnya terhadap surat bukti hak tanah lama yang diakui ketentuan konversi UUPA dapat dilakukan pendaftaran hak atas tanah. Kekuatan pembuktian Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi atas suatu tanah dihadapan notaris yang memiliki kekuatan pembuktian lahiriah, kekuatan pembuktian formal, dan kekuatan pembuktian materiil sehingga harus dianggap sempurna. Kekuatan pembuktian tersebut mengakibatkan pengadilan maupun diluar pengadilan menganggap suatu yang benar tanpa perlu bukti pendukung.

Kata Kunci: Akta PHGR, Kekuatan, Notaris

Abstract

There is a phenomenon where land that has not legally been legally granted rights by the state according to the UUPA is transferred using the basis of the Deed of Relinquishment of Rights with Compensation (hereinafter referred to as PHGR). Formulation of the problem regarding this matter, what are the regulations regarding the Deed of Relinquishment of Rights with Compensation for land, what is the procedure for making a Deed of Relinquishment of Rights with Compensation before Notary Dewi Lestari, SH, SPn, MKn, what is the strength of the proof of the Deed of Relinquishment of Rights with Compensation for a land? land before a notary. This research uses a type of normative legal research that is descriptive analytical in nature, using secondary data, namely the Civil Code, UUPA, and Primary Data, namely: Notary Dewi Lestari. Research Results, Regulations regarding Deeds of Relinquishment of Rights with Compensation for land are basically regulated in the Civil Code, however since the enactment of the UUPA, because the deed is related to land rights, according to norms it must be subject to special regulations, namely the UUPA. The use of the PHGR Deed as a transfer of old rights that are legally recognized does not conflict with the UUPA. It can be seen that the transfer of ownership of old land rights is not prohibited by UUPA. The procedure for making a Deed of Relinquishment of Rights with Compensation before Notary Dewi Lestari, SH, SPn, MKn, includes: analyzing evidence of ownership of land rights; determine who is entitled and who is facing; formulate the

clauses of the Deed based on the information of the parties; formulate clauses in accordance with the form and procedures stipulated by UUJN; reading and signing the deed; if an error occurs, it will be corrected according to UUJN; storage of minutes of the Deed in accordance with UUJN; generally providing a copy of the PHGR Deed to the recipient of the rights. The evidence used in the Deed must be authentic evidence, especially proof of old land rights which are recognized by the UUPA conversion provisions to allow registration of land rights. The evidentiary strength of the Deed of Relinquishment of Rights with Compensation for land before a notary has the strength of external evidence, the strength of formal evidence, and the strength of material evidence so it must be considered perfect. The strength of the evidence causes the court and outside the court to assume something is true without the need for supporting evidence.

Keywords: PHGR Deed, Power, Notary

I. Pendahuluan

A. Latar Belakang

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945) bahwa Bumi, Air dan Ruang Angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara. Berdasarkan hal tersebut maka dapat diketahui hak atas suatu tanah termasuk yang dikuasai oleh negara.

Ketentuan dalam Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 dipertegas kembali dalam Pasal 1 Ayat 2 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UU Pokok Agraria), yang berbunyi "Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional".

Berdasarkan ketentuan Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 dan Pasal 1 Ayat (2) UU Pokok Agraria Negara tersebut secara yuridis maka dapat dipahami pada dasarnya seluruh tanah yang berada di wilayah di Indonesia merupakan tanah dibawah kekuasaan negara. Namun, dalam kenyataannya tanah tersebut telah diusahai oleh perseorangan maupun badan hukum dan tidak jarang pula

tanah tersebut dijadikan sebagai jaminan hutang tanpa adanya persetujuan dari negara.

Secara yuridis, berdasarkan Pasal 2 Ayat (2) Negara UU Pokok Agraria Negara bahwa negara diatas tanah yang dikuasainya memiliki kewenangan:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan Tanah Negara.
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan Tanah Negara.
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai Tanah Negara.

Pada prakteknya, akan tetapi tanah yang secara yuridis yang belum ada pemberian hak oleh negara secara formal untuk menentukan hubungan hukum antara orang maupun badan hukum yang mengusahakan ataupun menguasai secara fisik, yang sering terjadi dialihkan dengan menggunakan dasar Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi (selanjutnya disebut PHGR).

Akta PHGR dalam peraturan perundang-undangan yang ada ketentuan tentang pelaksanaan PHGR belum ada diatur, akan tetapi dalam praktek khususnya akta yang dibuat oleh notaris telah banyak dilakukan. Hal ini dilaksanakan oleh notaris sebagai pejabat umum pembuat akta autentik yang

ditentukan oleh undang-undang untuk memenuhi keinginan para pihak yang datang kepada notaris untuk dibuatkan Akta PHGR atas tanah yang belum memiliki sertifikat hak atas tanah karena tidak dapat dibuatkan dalam suatu Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT).

Akta PHGR dari Ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) Buku Ke-III tentang Perikatan bahwa pelaksanaan Akta PHGR jika dikaitkan dari sistem yang dianut adalah sistem terbuka dengan asas-asasnya, seperti: asas kebebasan berkontrak dan konsensualitas dan asas-asas lainnya didalam hukum perjanjian, maka pelaksanaan PHGR dapat dilakukan oleh para pihak dan tidak bertentangan dengan ketentuan KUHPerdata, khususnya Buku Ke-III Tentang Perikatan.

Fenomena terjadinya peralihan tanah belum adanya penentuan hubungan hukum oleh Negara terhadap orang atau badan hukum yang menguasai tanah karena dapat dipahami tanah memiliki fungsi yang cukup besar untuk memenuhi kebutuhan masyarakat.

Berdasarkan prapenelitian dengan melakukan wawancara di Kantor Notaris Dewi Lestari, fenomena telah dilakukannya peralihan hak atas tanah dengan dasar Akta PHGR yang dibuat dihadapan Notaris Dewi Lestari, yaitu: pada tahun 2017 sebanyak 23 (duapuluh tiga) akta, pada tahun 2018 sebanyak 25 (duapuluh lima) akta, pada tahun 2019 sebanyak 18 (delapanbelas) akta, pada tahun 2020 sebanyak 47 (empatpuluh tujuh) akta.¹

Berdasarkan uraian diatas menarik penulis untuk meneliti kekuatan Akta PHGR yang dibuat dihadapan notaris menurut peraturan perundangan-undangan dengan judul penelitian yaitu Kekuatan Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi (PHGR) yang dibuat dihadapan notaris (Studi Pada Kantor Notaris Dewi Lestari, SH, Spn, MKn).

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian diatas, yang menjadi permasalahan, yaitu:

1. Bagaimana pengaturan tentang Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi atas suatu tanah?
2. Bagaimana prosedur pembuatan Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi dihadapan Notaris Dewi Lestari, SH, SPn, MKn?
3. Bagaimana kekuatan pembuktian Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi atas suatu tanah dihadapan notaris?

C. Metode Penelitian

A. Objek Penelitian

Objek dalam penelitian ini adalah kekuatan Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi yang dibuat dihadapan notaris (Studi Pada Kantor Notaris Dewi Lestari, SH, Spn, MKn) yang mana objek penelitian tersebut merupakan penelitian Normatif. Penelitian merupakan penilitian Normatif karena objek kajian yang diteliti dalam penelitian ini adalah Kekuatan Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi yang dibuat dihadapan notaris menurut norma hukum yang berlaku.

¹ Hasil Wawancara Dewi Lestari, SH, Spn, MKn, Notaris, Medan, Tanggal 15 Januari 2021 Pukul 14.00 WIB.

B. Sifat/Materi Penelitian

Penelitian hukum memiliki sifat seperti deskriptif, evaluatif, dan preskriptif. Penjelasan sebagai berikut:

1. Deskriptif
Penelitian untuk memberikan gambaran atau pemaparan atas subjek dan objek penelitian sebagaimana hasil penelitian yang dilakukannya.
2. Evaluatif
Penelitian untuk memberikan justifikasi atas hasil penelitian. Peneliti memberikan penilaian dari hasil penelitian, apakah hipotesis dari teori hukum yang diajukan diterima atau ditolak.
3. Preskriptif
Penelitian untuk memberikan argumentasi atas hasil penelitian yang telah dilakukannya. Argumentasi dilakukan oleh peneliti untuk memberikan preskripsi atau penilaian mengenai benar atau salah atau apa yang seyogyanya menurut hukum terhadap fakta atau peristiwa hukum dari hasil penelitian.²

Berdasarkan sifatnya penelitian ini merupakan penelitian Deskriptif adalah penelitian yang bermaksud untuk memberikan gambaran atau pemaparan atas subjek dan objek penelitian sebagaimana hasil penelitian yang dilakukannya hasil penelitian Kekuatan Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi yang dibuat dihadapan notaris (Studi Pada Kantor Notaris Dewi Lestari, SH, Spn, MKn).

C. Metode Pendekatan

Hasil suatu penelitian hukum Normatif agar lebih nilai atau untuk lebih tepatnya penelahaan dalam penelitian tersebut, peneliti perlu menggunakan pendekatan dalam setiap analisisnya.³

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian Normatif pendekatan analitis. Menurut Mukti Fajar dan Yulianto

Achmad, Pendekatan Analitis merupakan pendekatan dengan cara mencari makna pada istilah-istilah hukum yang terdapat didalam peraturan perundang-undangan, dengan begitu peneliti memperoleh pengertian atau makna baru dari istilah-istilah hukum dan menguji penerapannya secara praktis dengan menganalisis putusan-putusan hakim ataupun suatu fenomena.⁴ Penelitian menganalisis suatu fenomena adanya peralihan tanah yang masih dikuasai negara akan tetapi terjadi suatu peralihan hak atas tanah dengan menggunakan Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi yang dibuat dihadapan Notaris.

D. Teknik Pengumpulan Data

1. Sumber Data

Terdapat 2 (dua) jenis sumber data yang digunakan dalam penelitian, yaitu:

- a. Data Primer yang diperoleh langsung dari Notaris.
- b. Data sekunder yang diperoleh dari, antara lain:
 - a. Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan yang berlaku. Peraturan perundang-undangan yang di pakai dalam skripsi ini terdiri dari: Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, KUHPerdara, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004

² Mukti Fajar Dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2013, h. 183.

³ *Ibid.*, h. 184.

⁴ *Ibid.*, h. 190.

tentang Jabatan Notaris, dan Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi (PHGR).

- b. Bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer seperti buku-buku yang menganalisis dan memahami bahan hukum primer, yang terdiri atas hasil-hasil penelitian yang berkaitan dengan Kekuatan Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi (PHGR) Yang Dibuat Dihadapan Notaris.
- c. Bahan Hukum Tersier yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Seperti Kamus Bahasa Indonesia, kamus bahasa belanda dan Kamus Hukum.

2. Alat Pengumpulan Data

Alat Pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian, sebagai berikut:

- a. Studi dokumen digunakan untuk memperoleh data sekunder dengan membaca, mempelajari, meneliti, mengidentifikasi dan menganalisa data yang berkaitan dengan permasalahan yang diajukan. Data ini diperoleh dengan mempelajari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier, setiap bahan hukum ini harus diperiksa ulang validitas dan realibilitasnya sebab, hal ini sangat menentukan hasil penelitian.
- b. Pedoman wawancara (*interview guide*) digunakan untuk melakukan wawancara terhadap informan dengan menggunakan pedoman wawancara.

E. Analisis Data

Analisis data sangat dibutuhkan dalam suatu penelitian, analisis data berfungsi untuk memberikan jawaban terhadap permasalahan yang diteliti.

Menurut Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, analisis data merupakan “kegiatan dalam penelitian yang berupa melakukan kajian atau telaah terhadap hasil pengolahan data yang dibantu dengan teori-teori yang telah didapatkan sebelumnya. Secara sederhana analisis data disebut sebagai kegiatan memberikan telaah, yang dapat berarti menentang, mengkritik, mendukung, menambah atau memberi komentar dan kemudian membuat suatu kesimpulan terhadap hasil penelitian dengan pikiran sendiri dan bantuan teori yang telah dikuasainya.”⁵

Analisis data yang dipergunakan dalam penelitian adalah analisis data kualitatif yang merupakan upaya analisis yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisasikan data, memilah-milahnya menjadi satuan yang dapat dikelola, mendeskripsikannya, mencari dan menemukan pola, menemukan apa yang penting dan apa yang dipelajari, dan memutuskan apa yang dapat diceritakan kepada orang lain.⁶

II. Hasil Penelitian

A. Pengaturan tentang Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi atas suatu tanah

Sejak berlakunya UUPA, terdapat ketentuan-ketentuan khusus berkaitan dengan tanah termasuk pelepasan hak atas suatu tanah. Berdasarkan hal tersebut dengan adanya asas *lex specialis derogat legi generalis* yaitu asas yang mengandung makna bahwa aturan hukum yang khusus akan mengesampingkan aturan hukum yang umum. Berdasarkan hal tersebut maka

⁵ Mukti Fajar Dan Yulianto Achmad, *Op.Cit.*, h. 183.

⁶ Lexy J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif Edisi Revisi*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 2014, h. 248.

ketentuan-ketentuan yang diatur dalam UUPA mengesampingkan ketentuan-ketentuan KUHPerdara yang mengatur Akta PHGR untuk dapat melepaskan suatu hak atas tanah.

Akta PHGR dapat dipahami secara khusus tidak boleh bertentangan dengan UUPA. Terdapat ketentuan yang mendasar sejak berlakunya undang-undang bahwa dalam kewenangan pemberian hak atas tanah merupakan hak negara yang didapatkannya dari hak menguasai negara yang dijelaskan dalam UUPA. Berdasarkan ketentuan tersebut dapat dipahami pemberian hak atas tanah merupakan hak negara maka Akta PHGR tidak dapat membuat suatu akta peralihan atau pelepasan yang berakibat secara final memberikan suatu hak atas tanah apabila belum ada diberikannya oleh negara sebelumnya.

Tanda bukti kepemilikan telah berhak seseorang terhadap hak atas tanah berupa sertifikat. Hal tersebut dipertegas pada Pasal 1 ayat (2) PP Pendaftaran, sertifikat merupakan surat tanda bukti hak atas tanah yang berlaku secara yuridis untuk sebagai alat pembuktian yang kuat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 UUPA.

Berdasarkan UUPA, dapat dipahami secara tidak langsung kepemilikan hak atas tanah hanya dapat dibuktikan berdasarkan sertifikat tanah. Peralihan suatu hak atas tanah yang harus dibuat dihadapan Notaris tanpa adanya sertifikat sebagai tanda bukti hak secara yuridis tidak memiliki kepastian hukum terhadap hak atas tanah tersebut.

Penggunaan Akta PHGR yang dibuat dihadapan Notaris apabila diuji secara yuridis dapat dipergunakan sebagai akta peralihan hak atas suatu tanah yang belum memiliki tanda bukti yang kuat terhadap hak atas suatu tanah oleh Negara. Hal tersebut dapat

dipahami karena yang dimaksud dalam hak atas suatu tanah yang dialihkan adalah hak ganti rugi atas suatu tanah tersebut bukan hak kepemilikan atas tanah tersebut.

Penggunaan Akta PHGR sebagaimana dimaksud untuk dipergunakan sebagai peralihan hak ganti rugi hak atas suatu tanah apabila diuji secara yuridis tidak bertentangan dengan UUPA. Hal tersebut dapat dipahami karena undang-undang tersebut hanya ketentuan khusus berkaitan dengan kepemilikan hak atas tanah bukan ganti rugi hak atas suatu tanah. Ketentuan berkaitan dengan hak ganti rugi hingga saat ini yang masih berlaku adalah KUHPerdara.

Hak ganti rugi atas suatu tanah merupakan hak yang dapat dimiliki berdasarkan KUHPerdara. Berdasarkan hal tersebut secara tidak langsung Akta PHGR secara yuridis merupakan akta yang mengalihkan hak yang diatur hukum perdata atau dapat disebut juga hak keperdataan atas suatu tanah.

Sejak berlakunya UUPA yang kemudian dilanjutkan dengan hadirnya peraturan pelaksanaannya, yaitu PP Pendaftaran Tanah. Berdasarkan peraturan pemerintah tersebut hadirnya pejabat umum selain Notaris, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (yang selanjutnya disebut PPAT).

Berdasarkan PP Pendaftaran Tanah bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan membuat akta-akta tanah tertentu. Selanjutnya diperjelas kembali berdasarkan PP PPAT, bahwa yang dimaksud dengan PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

Sejak berlaku UUPA junto PP Pendaftaran Tanah dapat dipahami telah

timbulnya suatu PPAT yang kewenangannya termasuk dalam hal peralihan hak atas suatu tanah. Akan tetapi, berdasarkan Pasal 2 PPAT, jenis Akta yang dapat dibuat oleh PPAT hanya dibatasi delapan jenis perbuatan hukum, yaitu:

- a. Jual beli;
- b. Tukar menukar;
- c. Hibah;
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*);
- e. Pembagian hak bersama;
- f. Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik;
- g. Pemberian hak tanggungan;
- h. Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan

Berdasarkan Pasal 1 ayat (5) PP Pendaftaran Tanah, bahwa yang dimaksud hak atas tanah dalam peraturan tersebut ialah hak atas tanah yang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 UUPA dimana hak ganti rugi atas suatu tanah tidak dikenal didalamnya. Berdasarkan pasal tersebut secara tidak langsung tidak hanya jenis akta akan tetapi jenis hak atas tanah yang PPAT berwenang untuk itu juga dibatasi karena terdapat batasan jenis-jenis hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam PP Pendaftaran Tanah tersebut.

Berdasarkan PP PPAT, bahwa dapat diketahui perbuatan hukum pelepasan hak ganti rugi hak atas suatu tanah tidak termasuk didalamnya. Berdasarkan pasal tersebut dapat diketahui bahwa Akta PHGR tidak dapat dibuat oleh PPAT. Berdasarkan hal tersebut dapat dipahami sejak berlakunya UUPA juncto PP Pendaftaran, Akta PHGR yang harus dibuat dihadapan pejabat umum, tetap satu-satunya

pejabat umum yang berwenang untuk itu adalah Notaris

B. Prosedur Pembuatan Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi Dihadapan Notaris

Pada dasarnya pembuatan Akta PHGR yang dibuat dihadapan Notaris telah ditetapkan oleh UUJN mengenai bentuk maupun tata caranya. Akan tetapi, terdapat hal-hal khusus yang harus diperhatikan dalam prosedur pembuatan Akta PHGR dalam prakteknya.

Berdasarkan hasil wawancara, setiap Akta PHGR yang dibuat harus berdasarkan konsep kewenangan Notaris itu sendiri, yaitu: adanya kekuasaan untuk itu yang ditentukan oleh undang-undang serta adanya objek. Prosedur pembuatan akta PHGR dibuat dihadapan harus berdasarkan konsep tersebut.⁷

Pada dasarnya notaris memiliki kekuasaan untuk Akta PHGR dibuat dihadapannya. Hal tersebut berdasarkan UUJN dan KUHPerdara, sehingga dapat diketahui asalkan jelasnya yang menjadi objek Akta PHGR maka Notaris telah memenuhi prosedur untuk memiliki kewenangan untuk membuat akta tersebut. Akan tetapi, berdasarkan Pasal 16 ayat 1 huruf (a) UUJN dalam menjalankan jabatannya, notaris wajib bertindak saksama. Konsep kata berarti "saksama" (teliti, cermat dan hati-hati). Berdasarkan hal tersebut, walaupun Notaris memiliki kewenangan untuk itu akan tetapi dalam menjalankan kewenangan tersebut memiliki kewajiban memegang prinsip kehati-hatian.⁸

Jabatan Notaris merupakan jabatan kepercayaan sehingga dapat dipahami Notaris dalam pelaksanaan jabatannya harus

⁷ Notaris Dewi Lestari, *Hasil Wawancara*, Medan, Tanggal 1 Bulan Mei 2020.

⁸ *Ibid.*

sesuai sebagai pejabat yang dapat dipercayai. Notaris dalam melakukan suatu tindakan hukum harus senantiasa bertindak secara hati-hati dimana notaris sebelum membuat akta, harus meneliti terlebih dahulu semua fakta yang relevan dalam pertimbangannya berdasarkan kepada perundang-undangan yang berlaku termasuk meneliti semua kelengkapan dan keabsahan alat bukti atau dokumen yang diperlihatkan kepada notaris, serta mendengar keterangan atau pernyataan para penghadap wajib dilakukan sebagai dasar pertimbangan untuk dituangkan di dalam akta. Apabila notaris kurang teliti secara tidak langsung berarti notaris telah bertindak tidak hati-hati.⁹

Asas kehati-hatian adalah suatu asas yang menyatakan bahwa notaris dalam menjalankan fungsi dan jabatannya wajib menerapkan prinsip kehati-hatian dalam rangka melindungi kepentingan masyarakat yang dipercayakan padanya. Tujuan diberlakukannya prinsip kehati-hatian tidak lain adalah agar notaris selalu dalam rambu-rambu yang benar. Berlakunya prinsip kehati-hatian diharapkan agar kepercayaan masyarakat terhadap notaris tetap tinggi, sehingga masyarakat bersedia dan tidak ragu-ragu menggunakan jasa notaris.¹⁰

Berdasarkan adanya kewajiban kepara Notaris untuk bertindak saksama dalam menjalankan kewenangannya maka hal tersebut secara tidak langsung memberikan tanggung jawab terhadap Notaris. Berdasarkan dengan adanya ketentuan undang-undang juga secara tidak langsung juga kedepannya notaris dapat diminta

pertanggungjawaban atas penerapan prinsip kehati-hatian-ketelitian dalam pembuatan akta termasuk pembuatan Akta PHGR.

Pada prakteknya terdapatnya permasalahan yang terjadi dalam proses pembuatan akta notaris disebabkan karena dalam UUJN tidak mengatur secara jelas prinsip atau langkah-langkah notaris untuk bekerja lebih berhati-hati dalam proses pembuatan akta, sehingga notaris tidak memiliki pedoman dan tuntunan yang berguna untuk mencegah terjadinya kejahatan dalam akta autentik yang dibuat oleh notaris.¹¹

Berdasarkan hasil wawancara, pada prakteknya untuk menerapkan prinsip kehati-hatian terhadap akta PHGR yang dibuat dihadapan Notaris, terdapat hal-hal yang perlu diperhatikan, sebagai berikut:¹²

- a. Para pihak yang berhadapan harus yang memiliki kecakapan dan kewenangan untuk melakukan pelepasan hak dengan ganti rugi.
- b. Hak atas suatu tanah yang menjadi objek atas pelepasan hak dengan ganti rugi haruslah jelas.
- c. Kepemilikan kewenangan atas tanah yang menjadi objek pelepasan hak dengan ganti rugi harus dibuktikan dalam suatu alat bukti autentik.
- d. Identitas para pihak juga harus dibuktikan dengan alat bukti autentik.

Notaris dalam pembuatan Akta PHGR yang dibuat dihadapannya harus memperhatikan ketidacakapan dan ketidakwenangan untuk bertindak para penghadap. Ketidacakapan yakni tidak

⁹ Fikri Ariesta Rahman, *Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Notaris Dalam Mengenal Para Penghadap*, *Jurnal Lex Renaissance*, Volume 3 Nomor 2 Bulan Juli, Tahun 2018, h. 425.

¹⁰ *Ibid.*, h. 428

¹¹ Ida Bagus Paramaningrat Manuab, I Wayan Parsa, dan I Gusti Ketut Ariawan, *Prinsip Kehati-Hatian*

Notaris Dalam Membuat Akta Autentik, *Jurnal Acta Comitatus*, Volume 3 Nomor 1 Bulan April, Tahun 2018, h. 60.

¹² Notaris Dewi Lestari, *Hasil Wawancara*, Medan, Tanggal 1 Bulan Mei 2020.

dapatnya melakukan tindakan hukum pada umumnya, sedangkan ketidakwenangan untuk bertindak adalah mereka yang oleh undang-undang dilarang melakukan tindakan hukum tertentu, seperti halnya: suami-istri.¹³ Hal tersebut berkaitan dengan berwenang atau tidaknya dan cakap atau tidaknya para penghadap tersebut untuk melakukan kesepakatan yang dibuat dalam Akta PHGR.¹⁴

Penghadap dan para pihak memiliki arti berbeda dimana penghadap adalah orang yang bertindak untuk menandatangani Akta PHGR dihadapan Notaris, sedangkan para pihak adalah pihak yang memiliki hak atau yang menerima hak. Pada prakteknya, bisa saja pihak yang memiliki hak berhalangan, belum cakap bertindak, ataupun tidak memiliki kewenangan bertindak sebagai penghadap untuk menandatangani Akta PHGR yang dibuat dihadapan notaris.¹⁵

Terdapat pedoman berdasarkan Pasal 39 UUJN berkaitan dengan syarat untuk menjadi sebagai penghadap dalam Akta PHGR yang dibuat dihadapan notaris, yaitu: paling rendah berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah; dan cakap melakukan perbuatan hukum. Selanjutnya, yang dimaksud cakap dalam perbuatan hukum sesuai yang dimaksud kecapakan bertindak dalam KUHPerdara. Akan tetapi, pada prakteknya tidak hanya syarat cakap yang harus dipenuhi untuk sebagai penghadap akan tetapi juga harus memiliki kewenangan untuk bertindak yang memerhatikan ketentuan UU Perkawinan, ataupun undang-undang lainnya yang menentukan kewenangan bertindak.¹⁶

Pada prakteknya, alat bukti otentik bagi notaris untuk pengenalan identitas para pihak dalam prakteknya yang dapat dipakai, seperti: kartu tanda penduduk, paspor, kartu keluarga, buku nikah atau kartu ijin tinggal terbatas (KITAS) khusus orang asing atau surat keterangan lainnya berasal dari pejabat yang berwenang. Praktek pengenalan identitas penghadap tersebut termasuk dalam pengenalan para pihak dalam Akta PHGR. Alat bukti otentik tersebut dapat berupa fotocopy akan tetapi telah dilakukan pengesahan fotocopy oleh pejabat yang berwenang.¹⁷

Pada prakteknya, khususnya dalam hal E-KTP saat ini apabila terdapat perlunya informasi atas suatu keterangan dalam E-KTP oleh Notaris dapat meminta bantuan untuk pengecekan langsung melalui rekanan instansi pemerintahan Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil. Pengecekan saat ini sudah mudah dilakukan oleh Dinas Kependudukan karena sudah memiliki database elektronik.¹⁸

Kepemilikan hak yang dipakai untuk sebagai dasar kewenangan untuk peralihan hak atas tanah dalam Akta PHGR yang dibuat dihadapan notaris pada prakteknya merupakan hak yang diperintah UUPA dapat menjadi sebagai kepemilikan hak atas tanah. Berdasarkan penjelasan ketentuan-ketentuan konversi UUPA, bukti hak yang dimaksud, antara lain: hak eigendom, hak agrarisch eigendom, milik yasan, andarbeni, hak atas druwe, hak atas druwe desa, pesini, grant Sultan, landerinjbezitrecht, altijddurende erfpacht, hak usaha atas bekas tanah partikelir serta hak-hak lain yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria.

¹³ Herlien Budiono, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, h. 19.

¹⁴ Notaris Dewi Lestari, *Hasil Wawancara*, Medan, Tanggal 1 Bulan Mei 2020.

¹⁵ Notaris Dewi Lestari, *Hasil Wawancara*, Medan, Tanggal 1 Bulan Mei 2020.

¹⁶ Notaris Dewi Lestari, *Hasil Wawancara*, Medan, Tanggal 1 Bulan Mei 2020.

¹⁷ Notaris Dewi Lestari, *Hasil Wawancara*, Medan, Tanggal 1 Bulan Mei 2020.

¹⁸ Notaris Dewi Lestari, *Hasil Wawancara*, Medan, Tanggal 1 Bulan Mei 2020.

Kemudian pada prakteknya, bukti kepemilikan hak tersebut dalam prakteknya harus berbentuk surat otentik atau surat yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang.¹⁹

Khusus terdapat peralihan hak atas tanah terdapat kewajiban PPAT berdasarkan Pasal 97 ayat (1) PMNA/Ka BPN 3/1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Pendaftaran Tanah dimana sebelum melaksanakan pembuatan akta jual beli hak atas tanah, terlebih dahulu PPAT wajib melakukan pemeriksaan ke Kantor Pertanahan setempat untuk mengetahui kesesuaian sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan dengan memperlihatkan sertifikat asli kepada petugas Kantor Pertanahan. Notaris walaupun dalam tidak diperintahkan secara langsung seperti PPAT akan tetapi notaris dalam prakteknya khusus dalam peralihan hak atas tanah juga melakukan pengecekan sertifikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan melalui rekan PPAT yang dikenal oleh notaris untuk penerapan prinsip kehati-hatian. Namun, dalam hal Akta PHGR dimana bukti kepemilikan hak bukan sertifikat hak atas tanah maka tidak dapat diperiksa di kantor pertanahan.²⁰

Berdasarkan dengan adanya hal-hal yang perlu diperhatikan yang didasarkan adanya kewajiban menerapkan prinsip kehati-hatian-kehati-hatian serta adanya ketentuan UUJN dalam pembuatan akta Notaris maka dalam prosedur akta PHGR yang dibuat dihadapan Notaris, Maka terdapat beberapa tahap-tahap dalam prosedur pembuatan Akta PHGR.²¹

- a. Menganalisa alat bukti kepemilikan hak atas suatu tanah yang menjadi objek Akta PHGR dimana untuk dijadikan dasar dilanjutkannya untuk pembuatan Akta PHGR.
- b. Menentukan siapa yang berhak.
- c. Menentukan penghadap yang cakap dan berwenang untuk bertindak dihadapan Notaris.
- d. Merumuskan klausula-klausula norma perikatan yang menyangkut hak atas suatu tanah tersebut berdasarkan keterangan para pihak. Pada prakteknya, klausula-klausula tersebut para pihak mengadopsi klausula-klausula Akta PHGR yang pernah dibuat oleh notaris.
- e. Akta PHGR tersebut dituangkan dalam bentuk sesuai dengan yang ditetapkan oleh UUJN.
- f. Pembacaan Akta PHGR yang diakhiri dengan penandatanganan yang telah dibubuhkan materai serta pemberian cap jempol di halaman tersendiri oleh para pihak apabila telah sesuai dengan kehendak dan kesepakatan para pihak. Selanjutnya, ditandatangani oleh saksi-saksi dan notaris serta cap notaris.
- g. Apabila terjadi kesalahan dalam penuangan akta sebelum proses pendatangannya terjadi, maka akan dilakukan tindakan *renvooi* terhadap Akta PHGR tersebut. Selanjutnya, apabila terjadi kesalahan setelah penandatanganan maka akan dilakukan prosedur Akta

¹⁹ Notaris Dewi Lestari, *Hasil Wawancara*, Medan, Tanggal 1 Bulan Mei 2020.

²⁰ Notaris Dewi Lestari, *Hasil Wawancara*, Medan, Tanggal 1 Bulan Mei 2020.

²¹ Notaris Dewi Lestari, *Hasil Wawancara*, Medan, Tanggal 1 Bulan Mei 2020.

Pembetulan atas Akta PHGR tersebut.

- h. Penyimpanan minuta akta PHGR yang telah diberikan nomor berdasarkan urutan akta notaris dalam bulan tersebut, serta penyimpanan dokumen-dokumen berkaitan dengan akta tersebut.
- i. Pemberian salinan Akta PHGR.

Khusus pemberian salinan Akta PHGR pada prakteknya diberikan kepada penerima hak. Hal tersebut dipahami sesuai dengan tujuan pembuatan Akta PHGR adalah sebagai alat bukti untuk menunjukkan kepemilikan hak atas suatu tanah dimana yang dimaksud hak tersebut adalah hak ganti rugi.²²

C. Kekuatan Pembuktian Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi Atas Suatu Tanah Dihadapan Notaris

Kedudukan Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi atas suatu suatu dihadapan Notaris dapat dipahami pada dasarnya adalah sebuah alat bukti yang dapat dipergunakan kedepannya oleh para pihak. Alat bukti adalah alat yang sudah ditentukan didalam hukum formal, yang dapat digunakan sebagai pembuktian di dalam acara persidangan, hal ini berarti bahwa di luar dari ketentuan tersebut tidak dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah.²³ Menurut Achmad Ali dan Wiwie Heryani, alat bukti jelas adalah alat untuk membuktikan kebenaran hubungan hukum, yang dinyatakan baik oleh penggugat maupun oleh tergugat dalam perkara perdata.²⁴

Terdapat beberapa jenis alat alat bukti dalam hukum acara perdata untuk membuktikan suatu hak yang sudah

ditentukan secara limitatif dalam undang-undang.²⁵ Berdasarkan ketentuan Pasal 164 HIR/Pasal 285 RBg/ Pasal 1866 BW dimana jenis-jenis alat bukti dalam hukum acara perdata, antara lain:

- a. Alat bukti tertulis;
- b. Alat bukti saksi;
- c. Alat bukti persangkaan;
- d. Alat bukti pengakuan;
- e. Alat bukti sumpah.
- f. Alat bukti selain yang ditentukan dalam pasal tersebut, yaitu: Pemeriksaan setempat (Pasal 153 HIR/ Pasal 180 RBg), dan Keterangan ahli (Pasal 154 HIR/ Pasal 181 RBg).

Akta PHGR berdasarkan jenis alat bukti yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan dimana dapat diketahui termasuk dalam alat bukti tertulis karena berbentuk surat yang tertulis. Terdapat beberapa jenis surat, antara lain:

- a. Surat yang bukan termasuk akta yaitu surat biasa.
- b. Surat yang termasuk akta.²⁶

Surat biasa adalah sebuah surat yang dibuat tanpa maksud dijadikan alat bukti. Surat biasa apabila kemudian hari menjadi alat bukti, hal itu merupakan suatu kebetulan saja, sedangkan Akta adalah surat yang dibuat dengan bertujuan untuk kemudian hari menjadi alat bukti. Akta PHGR yang dibuat dihadapan notaris termasuk dalam akta karena berdasarkan tujuan untuk sebagai alat bukti.

Menurut KUHPerdara, terdapa dua jenis akta, yaitu: akta otentik dan akta di bawah

²² Notaris Dewi Lestari, *Hasil Wawancara*, Medan, Tanggal 1 Bulan Mei 2020.

²³ Viswandro, *Kamus Istilah Hukum*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2014, h. 16.

²⁴ Achmad Ali dan Wiwie Heryani, *Asas-Asas Hukum Pembuktian Perdata*, Kencana, Jakarta, 2013, h. 73.

²⁵ Hari Sasangka, *Op.Cit.*, h. 40.

²⁶ *Ibid.*, h. 46.

tangan, berikut penjelasannya menurut KUH Perdata:

- a. Menurut Pasal 1868 KUH Perdata, akta autentik adalah suatu akta yang bentuknya ditentukan oleh undang-undang, dibuat atau dihadapan oleh pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat dimana akta itu dibuatnya.
- b. Menurut Pasal 1874 KUH Perdata, akta di bawah tangan adalah surat atau tulisan yang dibuat oleh para pihak tidak melalui perantaraan pejabat yang berwenang (pejabat umum) untuk dijadikan alat bukti.

Pada dasarnya dapat dipahami Akta PHGR yang dibuat dihadapan notaris adalah akta notaris karena akta merupakan yang dibuat berdasarkan ketentuan UUJN. Berdasarkan Pasal 1 angka 7 UUJN, dipertegas dengan jelas bahwa akta notaris termasuk dalam akta otentik asalkan sesuai bentuk dan tata cara yang ditetapkan oleh UUJN.

Akta otentik dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh undang-undang, dibuat dihadapan pejabat-pejabat (pegawai umum) yang diberi wewenang dan di tempat dimana akta tersebut dibuat. Akta otentik tidak saja dapat dibuat oleh notaris, tapi juga oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT), pejabat lelang, dan pegawai kantor catatan sipil. Sedangkan, Akta di bawah tangan dibuat dalam bentuk yang tidak ditentukan oleh undang-undang, tanpa perantara atau tidak di hadapan pejabat yang berwenang.²⁷

Menurut C.A. Kraan, terdapat ciri-ciri akta otentik dimana ciri-ciri tersebut

ditemukan dalam Akta PHGR yang dibuat dihadapan notaris, sebagai berikut:

- a. Suatu tulisan dengan sengaja dibuat semata-mata untuk dijadikan bukti atau suatu bukti dari keadaan sebagaimana disebutkan didalam tulisan dibuat dan dinyatakan oleh pejabat yang berwenang. Tulisan tersebut turut ditandatangani oleh atau hanya ditanda tangani oleh pejabat yang bersangkutan saja.
- b. Suatu tulisan sampai ada bukti sebaliknya, dianggap berasal dari pejabat yang berwenang.
- c. Ketentuan perundang-undang yang harus dipenuhi; ketentuan tersebut mengatur tata cara pembuatannya (sekurang-kurangnya memuat ketentuan-ketentuan mengenai tanggal, tempat dibuatnya akta suatu tulisan, nama dan kedudukan/jabatan pejabat yang membuatnya).
- d. Seorang pejabat yang diangkat oleh negara dan mempunyai sifat dan pekerjaan yang mandiri serta tidak memihak dalam menjalankan jabatannya.
- e. Pernyataan dari fakta atau tindakan yang disebutkan oleh pejabat adalah hubungan di dalam bidang hukum privat.²⁸

Berdasarkan kedudukannya dapat dipahami Akta PHGR yang dibuat dihadapan notaris termasuk jenis alat bukti tertulis yang merupakan yang tertinggi berdasarkan jenis alat bukti lainnya yang dikenal dalam hukum acara perdata. Akan tetapi, terdapat ketentuan nilai dalam suatu bukti bagi hakim dalam hukum acara untuk memutuskan, antara lain:

- a. Bukti sempurna yaitu alat bukti yang telah diajukan oleh pihak yang bersangkutan telah sempurna, artinya tidak perlu lagi melengkapi dengan alat bukti lain, dengan tidak mengurangi kemungkinan diajukan dengan bukti sangkalan (*tengen bewijs*).

²⁷ Habid Adjie, *Memahami Dan Menguasai Teori Akta Notaris Ragam Awal Akta, Komparasi Dan*

Akhir Akta Notaris, Duta Nusindo, Semarang, 2018, h. 1.

²⁸ *Ibid.*, h. 9.

- b. Bukti lemah yaitu alat bukti yang dikemukakan penggugat yang sedikitpun tidak memberikan pembuktian atau memberikan pembuktian tetapi tidak memenuhi syarat yang dibutuhkan untuk menerima dalih-dalih gugatan (hanya mempunyai daya bukti permulaan/*kracht van begin bewijs*)
- c. Bukti pasti yaitu alat bukti mempunyai daya bukti pasti.
- d. Bukti yang mengikat, yaitu alat bukti yang mempunyai daya bukti mengikat, maka hakim wajib untuk menyesuaikan keputusannya.
- e. Bukti sangkalan, yaitu alat bukti yang dipergunakan dalam bantahan terhadap pembuktian yang diajukan oleh lawan dalam persidangan. Pada prinsipnya segala bukti dapat dilemahkan dengan bukti sangkalan artinya jika salah satu pihak yang berperkara telah mengajukan suatu alat bukti.²⁹

Akta PHGR yang dibuat dihadapan notaris adalah akta otentik. Berdasarkan Pasal 1870 KUHPerdara, ditegaskan bahwa akta otentik merupakan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya. Selanjutnya, berdasarkan Pasal 165 HIR dan 285 Rbg, akta otentik merupakan suatu alat bukti yang lengkap dan cukup untuk dianggap dianggap tidak dapat disangkal kebenarannya,

Berdasarkan Pasal 1870 KUHPerdara junto Pasal 165 HIR junto Pasal 285 Rbg, dapat dipahami Akta PHGR yang dibuat dihadapan notaris termasuk dalam alat bukti yang memiliki nilai bukti sempurna bagi hakim

dalam memutuskan suatu perkara keperdataan.

III. Kesimpulan

1. Agar pengaturan tentang Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi atas suatu tanah kedepannya diatur secara khusus untuk penyesuaian ketentuan khusus pertanahan yang telah ditetapkan oleh Undang-Undang Pokok Agraria.
2. Agar prosedur pembuatan akta notaris khususnya akta pelepasan hak dengan ganti rugi atas suatu tanah yang dibuat dihadapan Notaris berkaitan dengan penerapan prinsip kehati-hatian ditetapkan oleh undang-undang sehingga notaris memiliki pedoman yuridis.
3. Agar kekuatan pembuktian akta pelepasan hak dengan ganti rugi atas suatu tanah yang dibuat dihadapan notaris dipergunakan para pihak secepatnya untuk dilakukan pendaftaran hak atas tanah sehingga kepemilikan hak atas tanah semakin sempurna dan kuat.

²⁹ Hari Sasangka, *Op.Cit.*, h. 18-20.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Andy Hartanto, **Panduan Lengkap Hukum Praktis: Kepemilikan Tanah**, Laksbang Justitia, Surabaya, 2015.
- Ghansham Anand, **Karakteristik Jabatan Notaris Di Indonesia**, Kencana, Jakarta, 2018.
- GHS. Lumban Tobing, **Peraturan Jabatan Notaris**, Erlangga, Jakarta, 1983.
- Hari Sasangka, **Hukum Pembuktian Dalam Perkara Perdata**, Mandar Madju, Bandung, 2005.
- I Ketut Oka Setiawan, **Hukum Perikatan**, Sinar Grafika, Jakarta, 2015.
- Lexy J. Moleong, **Metode Penelitian Kualitatif Edisi Revisi**, Remaja Rosdakarya, Bandung, 2014.
- Marwan Dan Jimmy, **Kamus Hukum**, Reality Publisher, Surabaya, 2009.
- Merry Tjoanda, **Wujud Ganti Rugi Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata**, *Jurnal Sasi*, Volume 16 Nomor 4 Bulan Oktober-Desember, Tahun 2010.
- Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, **Hukum Pendaftaran Tanah**, Mandar Madju, Bandung, 2012.
- Muhammad Yamin dan Abdul Rahim, **Kepemilikan Properti Di Indonesia Termasuk Kepemilikan Rumah Oleh Orang Asing**, Mandar Madju, Bandung, 2013.
- Mukti Fajar Dan Yulianto Achmad, **Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris**, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2013.
- Mustofa, **Tuntunan Pembuatan Akta PPAT**, Yogyakarta, Karya Media, 2014.
- Rachmadi Usman, **Hukum Kebendaan**, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.
- Salim HS, **Teknik Pembuatan Akta Satu**, Rajawali Press, Jakarta, 2016.
- Sjaifurrachman, Dan Habib Adjie, **Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta**, Mandar Madju, Bandung, 2011.
- Soedikno Mertokusomo, **Hukum dan Politik Agraria**, Universitas Terbuka Karumka, Jakarta, 1998.
- Subekti, **Hukum Perjanjian**, Intermedia, Jakarta, 2014.
- Urip Santoso, **Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah**, Kencana, Jakarta, 2014.

B. Jurnal

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

KUHPerdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

C. Akta

Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi Yang dibuat dihadapan Notaris Dewi Lestari, SH, Spn, MKn.