

**KEWENANGAN NOTARIS DALAM PROSES PELAPASAN HAK ATAS  
TANAH YANG TIDAK MEMILIKI SERTIPIKAT  
GUNA KEPENTINGAN UMUM**



**DISUSUN OLEH :  
INDRIANA ERTANTI  
NIM: 20921075**

**PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
2023**




**KEWENANGAN NOTARIS DALAM PROSES PELAPASAN HAK ATAS  
TANAH YANG TIDAK MEMILIKI SERTIPIKAT GUNA KEPENTINGAN  
UMUM**

Oleh  
**INDRIANA ERTANTI, SH**  
NPM: 20921075

Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis Program Studi  
Kenotariatan Program Magister dan dinyatakan **LULUS** pada hari Rabu, Tanggal  
1 Februari 2023

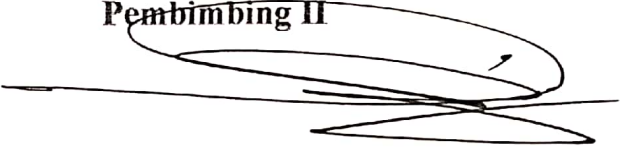
**Pembimbing 1**

Yogyakarta, *6-2-2023*

  
Drs. Agus Triyanta, M.A., MH., Ph.D

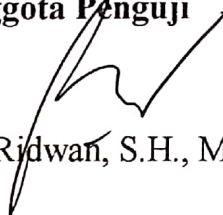
**Pembimbing II**

Yogyakarta, .....

  
Nurhadi Darussalam., SH., M.Hum

**Anggota Penguji**

Yogyakarta, *6/2/2023*

  
Dr. Ridwan, S.H., M.Hum.

**Mengetahui**

Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister



**MOTTO**

*“Jangan Mempersulit Apapun yang Telah Dimudahkan Oleh Allah  
SWT”*

**PERSEMBAHAN**

*“Saya persembahkan karya ini untuk suami saya Dr. Mahfud Fahrazi,  
SHI., MH dan putra saya Kenza Yekta Wahyu Andika”*

## PERNYATAAN ORISINALITAS

### TESIS DENGAN JUDUL

### KEWENANGAN NOTARIS DALAM PROSES PELAPASAN HAK ATAS TANAH YANG TIDAK MEMILIKI SERTIPIKAT GUNA KEPENTINGAN UMUM

Benar-benar karya dari penulis, kecuali bagian-bagian tertentu yang telah diberikan keterangan pengutipan sebagaimana etika akademis yang berlaku. Jika terbukti bahwa karya ini bukan karya penulis sendiri, maka penulis siap untuk menerima sanksi sebagaimana yang telah ditentukan oleh Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Yogyakarta, 13 Januari 2023

Yang Menyatakan

  
**INDRIANA ERTANTI, SH**

## KATA PENGANTAR

*“Assalamu,alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh”.*

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT atas segala anugerah, lindungan dan bimbingan-Nya. Sholawat serta salam selalu tercurah kepada baginda Rasulullah Muhammad SAW beserta keluarga, sahabat hingga juriat hingga hari akhir.

Tesis yang berjudul “Kewenangan Notaris dalam Proses Pelapasan Hak Atas Tanah yang Tidak Memiliki Sertipikat Guna Kepentingan Umum”, *alhamdulillah* telah selesai disusun. Tentunya penyusunan Tesis ini tidak lepas dari adanya bantuan dan dukungan serta kerja sama semua pihak yang terlibat langsung ataupun tidak langsung. Oleh karena itu penulis ucapakan banyak terima kasih kepada:

1. Prof. Fathul Wahid, S.T., M.Sc., Ph.D. selaku Rektor Universitas Islam Indonesia.
2. Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, SH., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
3. Dr. Nurjihad,. SH., MH., selaku Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
4. Drs. Agus Triyanta, M.A., MH., Ph.D, selaku Dosen pembimbing I dan Nurhadi Darussalam., SH., M.Hum, selaku Dosen pembimbing II yang telah memberikan bimbingan dan arahan dalam penulisan Tesis ini dengan penuh keihlasan dan kesabaran serta tauladannya.
5. Seganap Bapak/Ibu Dosen Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah bersedia berbagi keilmuan dan pengalaman selama proses belajar mengajar dilaksanakan.
6. Seluruh jajaran tenaga kependidikan Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang sudah membantu memperlancar penulisan Tesis ini.

7. Bpk. Eko Sunu Jatmiko, SH., M.Kn. selaku narasumber yang telah memberikan bimbingan dan arahan dalam penulisan Tesis ini dengan penuh keihlasan dan kesabaran serta tauladannya.
8. Orang tua saya Bpk. Joko Sutanto dan Mujianah, sikecil Kenza Yekta Wahyu Andika sudah memberikan semangat, dukungan serta doa dan motivasi yang tidak ada hentinya kepada penulis.
9. Suami saya Dr. Mahfud Fahrazi, SHI., MH yang sudah memberikan semangat, dukungan serta doa dan motivasi yang tidak ada hentinya kepada penulis.
10. Seluruh teman-teman satu perjuangan MKN Angkatan-14 Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia

Tentunya penulis menyadari masih banyak kekurangan dalam Tesis ini untuk menerima kritik dan saran terhadap penyempurnaan kedepannya, khususnya dalam hal terdapat beberapa rujukan yang tidak tercantumkan dalam referensi buku ini. Dalam hal ini penulis meminta maaf sebesar-besarnya, perlu diketahui tidak ada sama sekali niat kami dalam melakukan plagiasi atau tidak menghargai hasil karya para penulis sebelumnya, namun hal tersebut karena kelalai dari penulis sendiri.

Harapan penulis semoga Tesis yang sederhana ini bisa memberikan manfaat dalam pengembangan keilmuan, khususnya di bidang hukum untuk dapat dikaji dan dikembangkan pada penelitian yang lebih dalam.

*“Wassalamu’alaikum Warahmatullahi Wabarakutuh”*

Yogyakarta, 13 Januari 2023  
Penulis

**INDRIANA ERTANTI., SH**

## DAFTAR ISI

**HALAMAN JUDUL**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN**

**PERNYATAAN ORISINALITAS**

**KATA PENGANTAR**

**DAFTAR ISI**

**ABSTRAK**

**BAB I: PENDAHULUAN**

A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	6
C. Tujuan Penelitian .....	6
D. Manfaat Penelitian .....	7
E. Originalitas Penelitian .....	7
F. Tinjauan Pustaka .....	11
G. Metode Penelitian .....	23
1. Jenis Penelitian .....	23
2. Pendekatan Penelitian .....	24
3. Bahan Hukum .....	25
4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum .....	26
5. Analisis Penelitian .....	27
H. Sistematika dan Kerangka Penulisan .....	27

**BAB II: TINJAUAN TENTANG KEWENAGAN NOTARIS,  
PELEPASAN HAK ATAS TANAH DAN KEPASTIAN  
HUKUM**

A. Kewajiban dan Kewenangan Notaris .....	29
B. Pelepasan Hak atas Tanah .....	36
C. Teori Kepastian Hukum .....	42

**BAB III: ANALISIS KEWENANGAN NOTARIS DALAM  
PROSES PEMBUATAN AKTA PELEPASAN HAK ATAS  
TANAH GUNA PEMBANGUNAN PROYEK STRATEGIS  
NASIONAL**

A. Analisis Hak Atas Tanah Memiliki Fungsi Sosial Guna Proyek Strategis Nasional .....	53
B. Analisis Penelitian .....	59
1. Kewenangan Notaris dalam Proses Pelepasan Hak Atas Tanah yang Tidak Memiliki Sertipikat .....	59
2. Mekanisme Permohonan Pendaftaran Hak Setelah Terjadinya Pelepasan Hak Atas Tanah yang Tidak Memiliki Sertipikat dan Tanah Sudah Menjadi Tanah Negara Bebas .....	68

**BAB IV: PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	82
B. Saran .....	83

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN**

## ABSTRAK

Penelitian ini mengkaji tentang kewenangan notaris dalam proses pelepasan hak atas tanah yang tidak memiliki sertipikat guna kepentingan umum. Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis kewenangan notaris dalam proses pelepasan hak atas tanah pada tanah yang tidak memiliki sertipikat serta untuk menganalisis mekanisme permohonan pendaftaran hak setelah terjadinya pelepasan hak atas tanah yang tidak memiliki sertipikat dan tanah sudah menjadi tanah negara bebas. Penelitian ini merupakan jenis penelitian hukum normatif. Hasil penelitian ini menjelaskan bahwa kewenangan Notaris dalam proses pelepasan hak atas tanah yang tidak memiliki sertipikat terdiri menjadi 2, yaitu (1). Kewenangan memberikan penyuluhan (Pasal 15 ayat (2) huruf p UUJN), serta (2). Kewenangan membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan (Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN). Adapun mekanisme permohonan pendaftaran hak setelah terjadinya pelepasan hak atas tanah yang tidak memiliki sertipikat dan tanah sudah menjadi tanah negara bebas diawali dengan Menteri, kepala lembaga, gubernur, bupati, atau wali kota mengajukan permohonan KKPR untuk kegiatan bersifat strategis nasional ke menteri ATR/BPN. Kemudian setelah pengajuan permohonan, proses selanjutnya dilakukan pendaftaran dan pembayaran, dan setelah proses pendaftaran dan pembayaran selesai, maka selanjutnya dilakukan pengecekan terkait Rencana Tata Ruang yang mana apabila RTR tersebut telah disetujui dan mendapatkan persetujuan teknis oleh kementerian ATR/BPN, maka Badan Usaha Pelaksana akan mendapatkan persetujuan terkait dengan KKPR, yang artinya Badan Usaha Pelaksana mengantongi Hak Guna Bangunan di atas tanah negara dengan hak pengelolaan.

**Kata kunci:** Pelepasan Hak atas Tanah. KPBU. Letter C.

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Tercapainya tujuan pembangunan nasional tidak hanya menjadi tanggung jawab pemerintah, namun juga menjadi tanggung jawab dari berbagai pihak seperti masyarakat dan sektor swasta. Peran sektor swasta dinilai masih dibutuhkan dalam pembangunan nasional, bahkan perlu ditingkatkan. Hal tersebut karena pemerintah memiliki keterbatasan dalam membiayai berbagai proyek strategis nasional, sementara hasil yang diharapkan dari proyek tersebut dibutuhkan segera mengingat semakin beragamnya kebutuhan masyarakat.

Untuk mewujudkan tujuan tersebut, tentunya diperlukan sebuah sarana yang efektif untuk mencapai terwujudnya pembangunan nasional yang diinginkan, adapun salah satu langkah pemerintah adalah dengan memaksimalkan penerapan skema Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha (selanjutnya disebut KPBU) untuk membangun infrastruktur proyek strategis nasional.<sup>1</sup>

KPBU didefinisikan sebagai kerjasama antara Pemerintah dan Badan Usaha dalam penyediaan infrastruktur yang bertujuan untuk kepentingan

---

<sup>1</sup> Kerjasama Pemerintah dengan swasta sebenarnya telah dikenal sejak masa Orde Baru seperti pada jalan tol dan ketenagalistrikan, namun mulai dikembangkan tahun 1998 pasca krisis moneter. Setelah didahului dengan beberapa peraturan pendukung KPBU, maka untuk menyesuaikan PPP terkini dunia, Pemerintah mengeluarkan Peraturan Presiden Nomor 38 Tahun 2015 tentang Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur. Sejak Perpres ini diluncurkan kerjasama yang sebelumnya dikenal dengan Kerjasama Pemerintah Swasta (KPS) selanjutnya disebut KPBU.

umum dengan mengacu pada spesifikasi yang telah ditetapkan sebelumnya oleh Menteri/Kepala Lembaga/Kepala Daerah/BUMN/BUMD, yang sebagian atau seluruhnya menggunakan sumber daya Badan Usaha dengan memperhatikan pembagian risiko diantara para pihak.<sup>2</sup>

Selama periode 2015-2019, proyek pembangunan di sektor infrastruktur membutuhkan pendanaan sebesar US\$359,2 miliar dengan 41% pendanaan disokong oleh APBN dan sisanya dari sumber pendanaan lainnya, yang mencakup BUMN sebesar 22,2% dan partisipasi sektor swasta mencapai 36,5%. Hal tersebut menjadi langkah pemerintah untuk mengatasi *financial gap* dalam pendanaan proyek-proyek strategis nasional, khususnya yang mendatangkan peningkatan investasi dan memajukan SDM Indonesia.<sup>3</sup>

Meningkatnya tuntutan pembangunan tersebut, khususnya dalam hal pembangunan infrastruktur strategis Nasional, tentunya membawa konsekuensi pada makin banyaknya pembebasan lahan yang dibutuhkan. Namun, untuk memenuhi kebutuhan pembangunan tersebut seringkali terbentur oleh terbatasnya persediaan tanah yang ada. Oleh karenanya dalam kurun waktu tahun 2014 sampai dengan tahun 2021 pada masa pemerintahan Presiden Joko Widodo, dalam proses pembangunan strategis nasional, seperti pembangunan bandara, pelebaran jalan raya, rel kereta api dan jalan Tol

---

<sup>2</sup> Miftahul Huda Noor, "Mengenal Kerjasama Pemerintah Dengan Badan Usaha (KPBU), Skema Public Private Partnership (PPP) Di Indonesia," Kementerian Keuangan, 2016.

<sup>3</sup> Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Direktorat Jendral Sumber Daya Air Balai Wilayah Sumatera 1, "Kenapa Pembangunan Nasional Butuh Peran Swasta", <https://sda.pu.go.id/balai/bwssumatera1/article/kenapa-pembangunan-nasional-butuh-peran-swasta-kata-jokowi>, Akses 23 Juni 2022

banyak terjadi sengketa tanah yang melibatkan pihak pemerintah, swasta dan masyarakat yang tanahnya terdampak adanya pembangunan tersebut.

Dalam Pasal 123 angka 2 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (selanjutnya disebut UU Cipta Kerja) perubahan Pasal 10 huruf b Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum disebutkan bahwa:

“Dalam hal rencana Pengadaan Tanah, terdapat Objek Pengadaan Tanah yang masuk dalam kawasan hutan, tanah kas desa, tanah wakaf, tanah ulayat/tanah adat, dan atau tanah aset Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah, penyelesaian status tanahnya harus dilakukan sampai dengan penetapan lokasi”.<sup>4</sup>

Di Indonesia pelepasan hak atas tanah khususnya bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum sebelumnya diatur dalam Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Namun, dengan dikeluarkannya Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 yang merupakan perubahan dari Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005, maka pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang dilakukan oleh pemerintah pusat maupun pemerintah daerah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.

Selain dasar hukum tersebut, pengaturan tentang pelepasan hak atas tanah juga dimuat pada Pasal 18 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyebutkan “Untuk

---

<sup>4</sup> Pasal 123 angka 2 Undang-Undang Nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja perubahan Pasal 10 huruf b Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang. Serta yang terbaru Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (selanjutnya disebut PP 19 Tahun 2021).

Dalam Pasal 40 ayat (2) dan (3) PP 19 Tahun 2021 disebutkan bahwa:

- (2). Dalam hal Objek Pengadaan Tanah untuk proyek prioritas Pemerintah pusat, perubahan status kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui mekanisme:
  - a. pelepasan kawasan hutan dalam hal pengadaan Tanah dilakukan oleh instansi pemerintah;
  - b. pelepasan kawasan hutan atau pinjam pakai dalam hal Pengadaan Tanah dilakukan oleh swasta.
- (3). Swasta sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b merupakan Badan Usaha yang mendapatkan kuasa berdasarkan perjanjian dari lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, badan hukum milik negarabadan usaha milik negara yang mendapat penugasan khusus Pemerintah Pusat dalam rangka penyediaan infrastruktur untuk Kepentingan Umum.<sup>5</sup>

Namun, pada praktiknya tidak sedikit tanah yang terhalang proses pelepasannya oleh pihak swasta melalui notaris dikarenakan tanah tersebut tidak memiliki sertifikat yang jelas atau tanah tersebut merupakan tanah hasil warisan yang diberikan secara turun menurun seperti tanah adat atau tanah girik. Untuk status kepemilikan tanah tersebut, hal yang biasa terjadi dalam masyarakat pedesaan atau masyarakat adat, pada praktiknya kebanyakan dari

---

<sup>5</sup> Pasal 40 ayat (2) dan (3) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

mereka hanya memiliki bukti kepemilikan yang dituangkan dalam bentuk Letter C yang diperoleh dari kantor desa dimana tanah itu berada.

Letter C sendiri merupakan tanda bukti berupa catatan yang berada di Kantor Desa/Kelurahan yang sebenarnya hanya dijadikan dasar sebagai catatan penarikan pajak. Keterangan mengenai tanah yang ada dalam buku Letter C tidaklah lengkap dan cara pencatatannya tidak secara teliti dan hati-hati sehingga dapat berpotensi menimbulkan permasalahan nantinya, seperti masalah bagaimana nantinya tanah yang tidak bersertipikat tersebut didaftarkan kembali untuk mendapatkan sertipikat tanah yang baru.

Seperti persoalan pelepasan hak atas tanah yang terjadi pada pembangunan Bandara Kediri yang diinisiasi oleh PT Gudang Garam Tbk melalui anak perusahaannya yaitu PT Surya Dhoho Investama (selanjutnya disebut PT SDHI). Pada 21 Juni 2017, PT SDHI mengeluarkan sekitar Rp 845,31 miliar untuk membeli tanah seluas 268 hektar dari PT Bukit Dhoho Indah. Tanah itu kemudian dinyatakan akan digunakan untuk membangun bandara. Tanah itu melintas di empat desa, yaitu Bulusari, Grogol, Jatirejo, dan Tiron. Sekarang, bandara yang akan dibangun tersebut telah dimasukkan menjadi Proyek Strategis Nasional seperti yang tertuang pada Peraturan Presiden Nomor 109 Tahun 2020 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional (selanjutnya disebut Perpres Nomor 109 Tahun 2020). Namun pada praktiknya, selama proses pembangunan dan pelepasan tanah, banyak terjadi sengketa antara warga dan PT. SDHI sendiri terkait Tanah

untuk Proyek Bandara Kediri, khususnya pelapasan hak tanah adat yang belum memiliki sertipikat atau tanah Letter C.

Berdasarkan uraian dari latar belakang masalah di atas, maka yang menjadi isu hukum utama dalam penelitian ini adalah bagaimana mekanisme permohonan pendaftaran hak setelah terjadinya pelepasan hak atas tanah yang tidak memiliki sertipikat dan tanah sudah menjadi tanah negara bebas.<sup>6</sup> Kemudian bagaimana kewenangan notaris dalam proses pelepasan hak atas tanah yang tidak memiliki sertipikat tersebut.

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana kewenangan notaris dalam proses pelepasan hak atas tanah yang tidak memiliki sertipikat?
2. Bagaimanakah mekanisme permohonan pendaftaran hak setelah terjadinya pelepasan hak atas tanah yang tidak memiliki sertipikat dan tanah sudah menjadi tanah negara bebas?

## **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk menganalisis kewenangan notaris dalam proses pelepasan hak atas tanah pada tanah yang tidak memiliki sertipikat
2. Untuk menganalisis mekanisme permohonan pendaftaran hak setelah terjadinya pelepasan hak atas tanah yang tidak memiliki sertipikat dan tanah sudah menjadi tanah negara bebas.

---

<sup>6</sup> Berdasarkan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 65 Tahun 2019 tentang Jaminan Luasan Lahan Pertanian disebutkan bahwa tanah negara bebas yang selanjutnya disebut tanah negara adalah tanah yang belum dilekati hak atas tanah

#### D. Manfaat Penelitian

1. Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan bahan rujukan bagi peneliti selanjutnya yang mengkaji masalah yang sama.
2. Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan masukan dan pertimbangan bagi Notaris dalam melakukan analisis kewenangan Notaris dalam pembuatan akta terkait isu hukum pelepasan hak tanah yang sama.

#### E. Originalitas Penelitian

<b>Nama</b>	<b>Judul</b>	<b>Komponen Pembanding</b>	<b>Penelitian Terdahulu</b>	<b>Penelitian Sekarang</b>
<b>Anggun Tri Mulyani</b> Fakultas Hukum Universitas Lampung 2016. <sup>7</sup>	Pelepasan Hak Atas Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Trans Sumatera di Kecamatan Tegineneng Kabupaten Pesawaran	Rumusan Masalah	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bagaimanakah pelepasan hak atas tanah untuk kepentingan umum Jalan tol trans Sumatera di Kecamatan Tegineneng ?</li> <li>2. Bagaimanakah dampak hukum dari perubahan data yuridis dalam hal</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bagaimana kewenangan Notaris dalam pembuatan akta pelepasan hak?</li> <li>2. Bagaimanakah mekanisme permohonan pendaftaran hak setelah terjadinya pelepasan hak</li> </ol>

<sup>7</sup> Anggun Tri Mulyani, "Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Trans Sumatera Di Kecamatan Tegineneng Kabupaten Pesawaran" (Universitas Lampung, 2016). Hlm. 2

			pelepasan hak untuk kepentingan umum ?	atas tanah yang tidak memiliki sertipikat dan tanah sudah menjadi tanah negara bebas ?
		Metode Penelitian	Pendekatan masalah yang digunakan adalah pendekatan secara normatif dan empiris dan data yang digunakan adalah data primer, data sekunder, dan data tersier.	
<b>Urip Santoso</b> Fakultas Hukum Universitas	Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Perusahaan	Rumusan Masalah	1. Bagaimana Pejabat yang berwenang membuat akta pelepasan hak	1. Bagaimana kewenangan Notaris dalam pembuatan akta pelepasan

Airlangga 2010. <sup>8</sup>	Swasta		atas tanah 2. Bagaimana akibat hukum pelepasan hak atas tanah.	hak? 2. Bagaimanakah mekanisme permohonan pendaftaran hak setelah terjadinya pelepasan hak atas tanah yang tidak memiliki sertipikat dan tanah sudah menjadi tanah negara bebas ?
		Metode Penelitian	Penelitian ini menggunakan penelitian hukum Normatif dengan bahan hukum primer, sekunder dan bahan Non hukum.	

<sup>8</sup> Urip Santoso, "Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Perusahaan Swasta," *PERSPEKTIF* 15, no. 3 (2010). Hlm. 323

<p><b>Ni Ketut Vivin Suganda</b> Magister Kenotariatan Universitas Mataram 2017.<sup>9</sup></p>	<p>Pelepasan Hak Atas Tanah untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus di Kabupaten Lombok Utara)</p>	<p>Rumusan Masalah</p>	<p>1. Bagaimana prosedur pelepasan hak atas tanah untuk kepentingan umum 2. Bagaimana penyelesaian hukum sengketa pelepasan hak atas tanah untuk kepentingan umum (studi kasus di Kabupaten Lombok Utara)</p>	<p>1. Bagaimana kewenangan Notaris dalam pembuatan akta pelepasan hak? 2. Bagaimanakah mekanisme permohonan pendaftaran hak setelah terjadinya pelepasan hak atas tanah yang tidak memiliki sertipikat dan tanah sudah menjadi tanah negara bebas ?</p>
		<p>Metode Penelitian</p>	<p>Penelitian ini menggunakan</p>	

<sup>9</sup> Ni Ketut Vivin Suganda, "Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Di Kabupaten Lombok Utara)," *Jatiswara, Jurnal Ilmu Hukum* 32, no. 2 (2017). Hlm. 430

			penelitian hukum normatif yaitu penelitian yang mengkaji studi dokumen, yakni menggunakan berbagai data sekunder seperti peraturan perundang- undangan, keputusan pengadilan, teori hukum.	
--	--	--	---	--

## F. Tinjauan Pustaka

### 1. Tanggung Jawab dan Kewenangan Notaris

Kata notaris berasal dari kata "nota literaria" yaitu tanda tulisan atau karakter yang dipergunakan untuk menuliskan atau menggambarkan ungkapan kalimat yang disampaikan nara sumber. Tanda atau karakter yang dimaksud adalah tanda yang dipakai dalam penulisan cepat (*Stenografie*).<sup>10</sup>

Pada awalnya jabatan notaris adalah sebagai pejabat umum (*private notary*) yang ditugaskan oleh kekuasaan umum untuk melayani kebutuhan masyarakat akan alat bukti otentik yang memberikan kepastian hubungan

---

<sup>10</sup> G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris (Notaris Reglement)* (Jakarta: Erlangga, 1980). Hlm. 41

hukum keperdataan. Jadi, sepanjang alat bukti otentik tetap diperlukan oleh sistem hukum negara maka jabatan notaris akan tetap diperlukan eksistensinya di tengah masyarakat.

Notaris dikualifikasikan sebagai pejabat umum, tapi kualifikasi Notaris sebagai pejabat umum, tidak hanya untuk Notaris saja, karena sekarang ini seperti Pejabat Pembuat Akta Tanah juga diberi kualifikasi sebagai pejabat umum demikian juga Pejabat Lelang. Pemberian kualifikasi sebagai pejabat umum kepada pejabat lain selain kepada Notaris, bertolak belakang dengan makna dari pejabat umum itu sendiri, karena seperti PPAT hanya membuat akta-akta tertentu saja yang berkaitan dengan pertanahan dengan jenis akta yang sudah ditentukan, dan Pejabat Lelang hanya untuk lelang saja.

Wewenang notaris pada prinsipnya merupakan wewenang yang bersifat atribusi, artinya wewenang ini meliputi pembuatan segala jenis akta kecuali yang dikecualikan tidak dibuat oleh notaris. Dengan kata lain, pejabat-pejabat lain selain notaris hanya mempunyai kewenangan membuat akta tertentu saja dan harus berdasarkan peraturan perundang-undangan yang mengaturnya.

Notaris adalah pejabat umum yang 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.<sup>11</sup>

Mendasarkan pada nilai moral dan etik Notaris, maka pengembangan jabatan Notaris adalah pelayanan kepada masyarakat (klien) secara mandiri dan tidak memihak dalam bidang kenotariatan yang pengembanannya dihayati sebagai panggilan hidup bersumber pada semangat pengabdian terhadap sesama manusia demi kepentingan umum serta berakar dalam penghormatan terhadap martabat manusia pada umumnya dan martabat Notaris pada khususnya.<sup>12</sup>

Setiap wewenang yang diberikan kepada jabatan harus ada aturan hukumnya sebagai batasan agar jabatan dapat berjalan dengan baik, dan tidak bertabrakan dengan wewenang jabatan lainnya. Dengan demikian jika seorang Notaris melakukan suatu tindakan diluar wewenang yang telah ditentukan, maka dapat dikategorikan sebagai perbuatan melanggar wewenang.

Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dapat dibebani tanggung jawab atas perbuatannya sehubungan dengan pekerjaannya dalam membuat akta tersebut. Ruang lingkup pertanggung jawaban notaris meliputi kebenaran materiil atas akta yang dibuatnya. Mengenai tanggung jawab notaris selaku pejabat umum yang

---

<sup>11</sup> Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris* (Bandung: Refika Aditama, 2008). Hlm. 13

<sup>12</sup> Herlien Budiono, "Notaris Dan Kode Etiknya" (Medan, 2007). Hlm. 3

berhubungan dengan kebenaran materiil, Nico membedakannya menjadi empat poin yakni :

- a. Tanggung jawab notaris secara perdata terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuatnya;
- b. Tanggung jawab notaris secara pidana terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya;
- c. Tanggung jawab notaris berdasarkan PJN terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya;
- d. Tanggung jawab notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan kode etik notaris.<sup>13</sup>

Undang-Undang kenotariatan yang berlaku di Indonesia sekarang dulunya berakar dari peraturan kenotariatan Perancis yang berlaku di Belanda yang kemudian disempurnakan. PJN adalah *copie* dari pasal-pasal dalam *notariswet* yang berlaku di negeri Belanda.<sup>14</sup>

Berdasarkan kewenangan diatas, Notaris berwenang membuat akta sepanjang dikehendaki oleh para pihak atau menurut aturan hukum yang wajib dibuat dalam bentuk akta otentik. Pembuatan akta tersebut harus berdasarkan aturan hukum yang berkaitan dengan prosedur pembuatan akta Notaris.

---

<sup>13</sup> Nico, *Tanggungjawab Notaris Selaku Pejabat Umum* (Yogyakarta: Center for Documentation and Studies of Business Law, 2003). Hlm. 21

<sup>14</sup> Nico. Hlm. 48

Selanjutnya menurut Pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Selanjutnya disebut UUJN), Notaris berwenang pula:

- a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.
- b. Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.
- c. Membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan.
- d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya.
- e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.
- f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan, dan
- g. Membuat akta risalah lelang.<sup>15</sup>

Kemudian dalam Pasal 15 ayat (3) UUJN disebutkan bahwa selain kewenangan tersebut di atas, Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam perundang-undangan. Sebagaimana telah dijelaskan di atas bahwa wewenang Notaris yang utama adalah membuat akta otentik yang berfungsi sebagai alat bukti yang sempurna.<sup>16</sup> Suatu akta Notaris memperoleh stempel otentisitas, menurut ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata jika akta yang bersangkutan memenuhi persyaratan:

---

<sup>15</sup> Pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

<sup>16</sup> Pasal 15 ayat (3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

- a. Akta itu harus dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum.
- b. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
- c. Pejabat umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu. Pejabat umum yang dimaksud disini adalah pejabat yang dinyatakan dengan Undang-Undang mempunyai wewenang untuk membuat akta otentik, misalnya Notaris, panitera, jurusita, dan pegawai pencatat sipil.<sup>17</sup>

Menurut G.H.S. Lumban Tobing, wewenang Notaris meliputi 4 (empat) hal, yaitu:<sup>18</sup>

- a. Notaris harus berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang dibuat itu. Maksudnya adalah bahwa tidak semua akta dapat dibuat oleh Notaris. Akta-akta yang dapat dibuat oleh Notaris hanya akta-akta tertentu yang ditugaskan atau dikecualikan kepada Notaris berdasarkan peraturan perundang-undangan.
- b. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang (orang) untuk kepentingan siapa akta itu dibuat; maksudnya Notaris tidak berwenang membuat akta untuk kepentingan setiap orang. Misalnya dalam Pasal 52 UUIJN ditentukan bahwa Notaris tidak diperkenankan membuat akta untuk diri sendiri, istri/ suami,

---

<sup>17</sup> Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>18</sup> Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris (Notaris Reglement)*. Hlm. 40

orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan Notaris, baik karena perkawinan maupun hubungan darah dalam garis keturunan lurus ke bawah dan/ atau ke atas tanpa pembatasan derajat, serta dalam garis ke samping sampai dengan derajat ketiga, serta menjadi pihak untuk diri sendiri, maupun dalam suatu kedudukan ataupun dengan perantaraan kuasa. Pelanggaran terhadap ketentuan tersebut menyebabkan akta Notaris tidak lagi berkedudukan sebagai akta otentik, tetapi hanya sebagai akta di bawah tangan.

- c. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat dimana akta dibuat. Maksudnya bagi setiap Notaris ditentukan wilayah jabatan sesuai dengan tempat kedudukannya. Untuk itu Notaris hanya berwenang membuat akta yang berada di dalam wilayah jabatannya. Akta yang dibuat di luar wilayah jabatannya hanya berkedudukan seperti akta di bawah tangan.
- d. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu. Maksudnya adalah Notaris tidak boleh membuat akta selama masih cuti atau dipecat dari jabatannya, demikian pula Notaris tidak berwenang membuat akta sebelum memperoleh Surat Keterangan Pengangkatan dan sebelum melakukan sumpah jabatan.<sup>19</sup>

---

<sup>19</sup> Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris (Notaris Reglement)*. Hlm. 50

Apabila salah satu persyaratan kewenangan tidak terpenuhi maka akta yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris tidak berstatus sebagai akta otentik dan hanya mempunyai kekuatan pembuktian seperti akta di bawah tangan apabila akta itu ditandatangani oleh para penghadap.

Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya selain diberikan wewenang, diharuskan juga taat kepada kewajiban yang diatur oleh UUJN dan Kode Etik Notaris serta diwajibkan untuk menghindari larangan-larangan dalam menjalankan jabatannya tersebut.

## **2. Pelepasan Hak atas Tanah**

Menurut Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Nasional (selanjutnya disebut Perpres Nomor 36 Tahun 2005). Dijelaskan bahwa 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.<sup>20</sup> Pelepasan tanah ini hanya dapat dilakukan atas dasar persetujuan dan kesepakatan dari pihak pemegang hak baik mengenai teknik pelaksanaannya maupun mengenai besar dan bentuk ganti rugi yang akan diberikan terhadap tanahnya.<sup>21</sup>

---

<sup>20</sup> Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum

<sup>21</sup> Arie S. Hutagalung, Pengajuan Surat Pelepasan Hak Atas Tanah ke Kantor Pertanahan, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/pengajuan-surat-pelepasan-hak-atas-tanah-ke-kantor-pertanahan-lt4e4ced09c8bca>, Akses 23 Juni 2022.

Pembebasan hak pada tanah dilaksanakan apabila:

- a. Status hukum calon subyek pemegang hak atas tanah tidak sesuai dengan status tanah yang tersedia.
- b. Ada kesedian pemegang hak semula melepaskan hak atas tanahnya

Pelepasan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memeberikan ganti rugi atas dasar musyawarah.<sup>22</sup>

Pelepasan tanah ini hanya dapat dilakukan atas dasar persetujuan dan kesepakatan dari pihak pemegang hak baik mengenai teknik pelaksanaannya maupun mengenai besar dan bentuk ganti rugi yang akan diberikan terhadap tanahnya.<sup>23</sup> Adapun ganti rugi yang diberikan kepada pihak yang telah melepaskan haknya tersebut adalah dapat berupa uang, tanah pengganti atau pemukiman kembali. Pelepasan hak merupakan kegiatan pengadaan tanah yang menerapkan prinsip penghormatan terhadap tanah.

Hak atas tanah bersumber dari menguasai negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum publik. Wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi wewenang umum dan wewenang khusus.

Wewenang yang bersifat umum yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai

---

<sup>22</sup> Peraturan Presiden *Tentang Pengadaan Atas Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan*, Perpres No. 36 Tahun 2005

<sup>23</sup> Tatu Afifah, *Pelepasan hak milik atas tanah dalam rangka pembangunan kawasan Pusat Pemerintahan Propinsi Banten di Kabupaten Serang (Studi terhadap Putusan No. 34/PDT ,G/2007/PN.SRG)*, Thesis, Universitas Indonesia, 2010. Hlm.15

wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi dan air dan ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) dan peraturan-peraturan hukum lain.

Wewenang yang bersifat khusus yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah Hak Milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan atau mendirikan bangunan, Hak Guna Usaha untuk kepentingan pertanian, perkebunan, perikanan.

Macam-macam hak atas tanah dimuat dalam pasal 16 Jo 53 UUPA, yang dikelompokkan menjadi tiga bidang, yaitu :

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap. Hak-hak atas tanah ini akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan Undang-Undang yang baru. Contohnya: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa Untuk Bangunan dan Hak Memungut Hasil Hutan.
2. Hak atas tanah yang akan lahir kemudian, yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang.
3. Hak atas tanah ini sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, Feodal dan bertentangan dengan jiwa UUPA. Contohnya: Hak gadai,

Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Petanian.<sup>24</sup>

Menurut Pasal 2 UUPA bahwa: 1). Hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana yang dimaksud Pasal 20 ayat (1) seperti yang disebut dengan nama sebagai di bawah, yang ada pada mulainya berlakunya Undang-Undang ini, yaitu hak *agrarisch eigendom*, milik, yayasan, *andarbeni*, hak atas *druwe*, hak atas *druwe* desa, *pesini*, *grant sultan landerijenbezitsrecht*, *altijddurende erfpacht*, hak usaha atas bekas tanah *partikulir* dan hak-hak lain dengan nama apa pun juga yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria sejak mulai berlakunya Undang-Undang ini menjadi Hak Milik tersebut dalam Pasal 20 ayat (1), kecuali jika yang mempunyainya tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam Pasal 21.<sup>25</sup>

Berdasarkan segi asal tanahnya, hak atas tanah dibedakan menjadi dua kelompok, yaitu (1) hak atas tanah yang bersifat primer, yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah negara. Contohnya: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara, Hak Pakai Atas Tanah negara. (2) Hak atas tanah yang bersifat sekunder, yakni hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain.

---

<sup>24</sup> Pasal 16 Jo 53 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

<sup>25</sup> A.P Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria* (Bandung: MandarMaju, 2008). Hlm 245

### 3. Teori Kepastian Hukum

Menurut Soedikno Mertokoesumo, kepastian hukum merupakan salah satu dari tujuan hukum bahwa dalam hal ini untuk mewujudkan suatu keadilan hukum harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.<sup>26</sup>

Utrecht dalam pendapatnya menyatakan bahwa terdapat dua arti dalam kepastian hukum, yang pertama adalah aturan bersifat umum yang membentuk masing-masing individu memahami perbuatan yang diijinkan dan perbuatan yang tidak diijinkan, dan yang kedua adalah keamanan hukum bagi individu sehingga masing-masing individu dapat mengerti hal-hal mana saja yang diperbolehkan untuk dibebankan kepada dirinya oleh negara. Teori ini berasal dari ajaran yuridis dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivisme yang melihat hukum sebagai suatu otonom yang bersifat mandiri karena tujuan hukum bagi penganut aliran ini adalah menjamin hukum yang bersifat umum. Maksud dari tujuan ini adalah hukum tidak bertujuan mewujudkan keadilan atau kemanfaatan melainkan hanya untuk menimbulkan kepastian hukum.<sup>27</sup>

---

<sup>26</sup> Asikin Zainal, *Pengantar Tata Hukum Indonesia* (Jakarta: Rajawali Press, 2012). Hlm.

<sup>27</sup> Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999).

Kepastian hukum dianggap telah tercapai apabila peraturan yang dibuat oleh penguasa telah sejalan dengan perilaku sebenarnya di masyarakat, dengan begitu maka akan tercapai efektifitas hukum. Penguasa sebagai pembentuk peraturan membentuk peraturan-peraturan yang jelas, tidak menimbulkan keragu-raguan atau multitafsir, tidak bertabrakan dengan norma-norma yang berlaku di masyarakat sehingga masyarakat diharapkan dapat mengerti dan mengikuti apa yang diinginkan oleh penguasa sebagai pembuat peraturan.<sup>28</sup>

## **G. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif atau doktrinal. Menurut Peter Mahmud Marzuki mendefinisikan bahwa penelitian hukum doktrinal adalah penelitian yang memberikan penjelasan sistematis aturan yang mengatur suatu kategori hukum tertentu, menganalisis hubungan antara peraturan menjelaskan daerah kesulitan dan mungkin memprediksi pembangunan masa depan.<sup>29</sup> Adapun aspek normatifitas dalam penelitian ini terletak pada telaah makna yang terkandung dalam Pasal 123 angka 2 Undang-Undang Nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja, kemudian pada Pasal 40 ayat (2) dan (3) Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan

---

<sup>28</sup> Rionald Dimas, "Nilai Budaya Indigenous Sebagai Pendukung Sustainable Development Di Era Industri 4.0.," in *Seri Seminar Nasional Ke-III Universitas Tarumanagara Tahun 2021* (Jakarta: Universitas Tarumanagara, 2021). Hlm 214

<sup>29</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011). Hlm. 32

Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum serta Pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Hal tersebut diperlukan agar terdapat batasan yang jelas antara konsep dan mekanisme pelapasan hak yang dimaksud.

## **2. Pendekatan Penelitian**

### **a. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)**

Pendekatan konseptual beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Dengan mempelajari pandang-pandangan dan doktrin-doktrin di dalam ilmu hukum, peneliti akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, teori-teori hukum, dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi. Dalam penelitian ini pendekatan konseptual digunakan pada teori kepastian hukum sebagai pisau analisa isu hukum yang terdapat dalam pada penelitian ini.

### **b. Pendekatan perundang-undangan (*Statute approach*)**

Pendekatan perundangan-undangan adalah pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang terdapat dalam pada penelitian ini.

### **3. Bahan Hukum**

#### **a. Bahan Hukum Primer**

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas. Bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembentukan Undang-Undang dan putusan-putusan hakim. Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah Undang-Undang Nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja, Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum serta Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris serta beberapa peraturan perundang-undangan lainnya.

#### **b. Bahan Hukum Skunder**

Bahan hukum sekunder adalah semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan. Dalam penelitian ini yang menjadi bahan hukum skunder, berupa buku-buku, artikel, jurnal ataupun karya ilmiah lain yang terkait dengan penelitian ini.

#### **c. Bahan Hukum Tersier**

Bahan Tersier, berupa kamus bahasa, kamus hukum, serta bahan-bahan bantu lain sebagai pendukung penelitian.

#### **4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum**

Teknik pengumpulan bahan hukum ini dilakukan dengan studi pustaka, yaitu serangkaian kegiatan yang berkenaan dengan metode pengumpulan bahan hukum, baik melalui inventarisasi bahan hukum ataupun identifikasi bahan hukum.

##### **a. Inventarisasi bahan hukum**

Inventarisasi bahan hukum dalam penelitian ini adalah upaya peneliti untuk mencari dan mengumpulkan informasi yang berkaitan dengan isu hukum untuk digunakan sebagai referensi rujukan. Teknik ini dilakukan untuk menemukan referensi dan teori-teori yang relevan dengan isu hukum yang dikaji. Untuk inventarisasi bahan hukum sendiri, tidak selalu indentik dengan studi kepustakaan, namun bisa dilakukan dengan cara mengikuti seminar, perkuliahan, dialog, ceramah, dan wawancara.

##### **b. Identifikasi bahan hukum**

Identifikasi bahan hukum adalah upaya peneliti untuk menyeleksi dan menetapkan kriteria teori, norma, asas, prinsip, kasus, yang berkaitan dengan isu hukum. Dengan metode ini peneliti dapat melakukan identifikasi secara baik, mana bahan hukum primer dan mana bahan hukum sekunder, mana isu hukum dan mana yang bukan serta mana norma hukum dan mana yang tidak.

## 5. Analisis Penelitian

Analisis dalam penelitian ini menggunakan analisis kualitatif. Menurut Bogdan dan Tailor, metode analisis kualitatif adalah metode untuk menganalisis data dengan mendiskripsikan data melalui bentuk kata dan digunakan untuk menafsirkan atau menginterpretasikan data hasil lisan atau tertulis dari perilaku yang diamati.<sup>30</sup> Sedangkan untuk metode analisis penunjang digunakan metode analisis deduktif (Metode Silogisme Hukum), yaitu sebuah metode analisis yang menggunakan penalaran atau proses berpikir yang bertolak dari kesimpulan khusus dari premis yang lebih umum. Jika premis benar dan cara penarikan kesimpulannya sah, maka dapat dipastikan hasil kesimpulannya benar. Dalam penalaran, proposisi yang dijadikan dasar penyimpulan disebut dengan premis (*antecedens*) dan hasil kesimpulannya disebut dengan konklusi (*consequence*).<sup>31</sup>

## H. Sistematika dan Kerangka Penulisan

**BAB I** Pada bab ini diuraikan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, Originalitas penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian dan sistematika penulisan.

**BAB II** Pada bab ini berisi kajian umum yang di dalamnya mengkaji

---

<sup>30</sup> Lexi J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Rosyda Karya, 1991). Hlm. 4

<sup>31</sup> Agustinus Bandur, *Penelitian Kualitatif: Metodologi, Desain Dan Teknik Analisa Data Dengan NVIVO10* (Jakarta: Mitra Wacana Media, 2014). Hlm. 26

terkait definisi pelepasan hak, dasar hukum pelepasan hak, mekanisme pelepasan hak, dan beberapa sub teori lain yang berkaitan dengan pelepasan hak.

**BAB III** Pada bab ini mengemukakan hasil penelitian dan pembahasan dari permasalahan yang diteliti.

**BAB IV** Pada bab ini berisi kesimpulan dan saran, yang berisi gambaran singkat jawaban atas rumusan masalah dan saran berisi masukan yang berhubungan dengan manfaat penelitian yang dijelaskan pada sub bahasan sebelumnya.

**BAB II**

**TINJAUAN TENTANG KEWENAGAN NOTARIS, PELEPASAN HAK  
ATAS TANAH DAN KEPASTIAN HUKUM**

**A. Kewajiban dan Kewenangan Notaris**

Notaris adalah pejabat umum yang 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.<sup>1</sup>

Berdasarkan pada Pasal 1 ayat (1) UUUJN, disebutkan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya.<sup>2</sup>

Notaris berasal dari kata “*Notarius*” yaitu nama yang diberikan kepada orang-orang yang menjalankan pekerjaan menulis pada zaman Romawi. Nama tersebut lambat laun mengalami pergeseran makna menjadi mereka yang mengadakan pencatatan dengan tulisan cepat, seperti *stenograaf* sekarang.<sup>3</sup>

Sedangkan pendapat lain, menyatakan kata notaris berasal dari kata "Nota

---

<sup>1</sup> Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris* (Bandung: Refika Aditama, 2008). Hlm. 13

<sup>2</sup> Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris

<sup>3</sup> R.Soegono Notodisoerjo, *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1993). Hlm. 13

Literaria" yaitu tanda tulisan atau karakter yang dipergunakan untuk menuliskan atau menggambarkan ungkapan kalimat yang disampaikan nara sumber. Tanda atau karakter yang dimaksud adalah tanda yang dipakai dalam penulisan cepat.<sup>4</sup>

Notaris dikualifikasikan sebagai pejabat umum, tapi kualifikasi notaris sebagai pejabat umum, tidak hanya untuk notaris saja, karena sekarang ini seperti pejabat pembuat akta tanah juga diberi kualifikasi sebagai pejabat umum demikian juga pejabat lelang. Pemberian kualifikasi sebagai pejabat umum kepada pejabat lain selain kepada notaris, bertolak belakang dengan makna dari pejabat umum itu sendiri, karena seperti Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) hanya membuat akta-akta tertentu saja yang berkaitan dengan pertanahan dengan jenis akta yang sudah ditentukan, dan pejabat lelang hanya untuk lelang saja.

Sebagai penyandang jabatan dan profesi, Notaris mempunyai kewajiban dan kewenangan yang harus dilaksanakan baik berdasarkan peraturan perundang-undangan yang khusus mengatur mengenai Notaris, yaitu UUJN maupun peraturan perundang-undangan lainnya. Notaris diangkat oleh penguasa untuk kepentingan publik, maksudnya adalah Notaris bertindak sebagai pelayan masyarakat karena diangkat oleh pemerintah untuk melayani kebutuhan masyarakat akan dokumen-dokumen legal yang sah. Wewenang dari Notaris diberikan oleh Undang-Undang untuk kepentingan publik bukan

---

<sup>4</sup> G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris (Notaris Reglement)* (Jakarta: Erlangga, 1980). Hlm. 41

untuk kepentingan diri Notaris sendiri. Oleh karena itu kewajiban-kewajiban Notaris adalah kewajiban jabatan.

Untuk kewajiban, berdasarkan Pasal 16 ayat (1) UUJN, disebutkan:

- (1). Dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban:
  - a. Bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
  - b. Membuat akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris;
  - c. Mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;<sup>5</sup>
  - d. Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
  - e. Merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain;
  - f. Menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) akta, dan jika jumlah akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah Minuta Akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
  - g. Membuat daftar dari akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
  - h. Membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan;
  - i. Mengirimkan daftar akta sebagaimana dimaksud dalam huruf h atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke Daftar Pusat Wasiat Departemen yang tugas dan tanggung jawabnya di bidang kenotariatan dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;
  - j. Mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
  - k. Mempunyai cap/stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
  - l. Membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris;

---

<sup>5</sup> Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

m. Menerima magang calon Notaris.<sup>6</sup>

Kemudian untuk kewenangan, pada Pasal 15 ayat (1) UUJN disebutkan:

- (1). Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang.
- (2). Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula:
  - a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
  - b. membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
  - c. membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
  - d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
  - e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;
  - f. membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
  - g. membuat Akta risalah lelang.
- (3). Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.<sup>7</sup>

Untuk makna kewenangan sendiri, menurut Mirriam Budiardjo ialah kekuasaan yang berbadan hukum, kecakapan dalam melaksanakan tindakan hukum, yang mana tindakan ini dilaksanakan dengan maksud menimbulkan akibat hukum, dan meliputi hal-hal yang lenyap dan timbulnya akibat hukum

---

<sup>6</sup> Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

<sup>7</sup> Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

tertentu. Hak yang bermakna kebebasan dalam melaksanakan atau tidak melaksanakan tindakan tertentu atau menuntut pihak lain untuk melaksanakan tindakan tertentu.<sup>8</sup> Kemudian menurut Elly M Setiadi dan Usman Kolip, kewenangan ialah prinsip moral yang searah pada norma dan nilai dalam menjalankan keputusan yang bersifat publik serta memiliki dampak besar dalam pembuatan dan juga praktik dalam keputusan yang bersifat publik. Seseorang yang memiliki kewenangan tentunya memiliki prinsip moral untuk dapat mendirikan dan menjalankan keputusan yang bersifat publik. Oleh karena itu, kewenangan yang melekat dalam diri seseorang tidak sekedar pada kepunyaan dan kecakapan seseorang dalam memanfaatkan kewenangnya guna mengendalikan sikap pihak lain.<sup>9</sup>

Philipus M. Hadjon, mengemukakan bahwasannya kewenangan didapat dengan tiga sumber, yaitu kewenangan atribusi, kewenangan delegasi, dan kewenangan mandat. Kewenangan atribusi biasanya dibataskan melalui pengelompokan kuasa negara oleh Undang-Undang Dasar, namun dalam kewenangan delegasi dan kewenangan mandat ialah kewenangan yang bersumber dari penyerahan.<sup>10</sup>

Pada delegasi, proses penyerahannya bersumber dari organisasi pemerintahan terhadap organisasi pemerintahan lain atas dasar peraturan perundang-undangan, dan tanggungjawab berpindah kepada delegataris (penerima delegasi). Yang memberi delegasi tidak bisa memakai wewenang

---

<sup>8</sup> Miriam Budiardjo, *Dasar-Dasar Ilmi Politik* (Jakarta: Gramedia, 2013). Hlm 63

<sup>9</sup> Elly M Setiadi and Usman Kolip, *Pengantar Sosiologi Politik* (Jakarta: Kencana, 2013). Hlm. 162

<sup>10</sup> Philipus M. Hadjon, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia* (Bandung: Gadjah Mada University Press, 2008). Hlm. 87

kembali, terkecuali setelah adanya penarikan berdasarkan dengan asas "*contrarius actus*". Berarti, setiap peralihan, penarikan suatu peraturan pelaksana perundang-undangan, hanya dapat dilaksanakan oleh pejabat yang memutuskan peraturan yang dimaksudkan, dan dilaksanakan dengan aturan yang sebanding atau yang lebih tinggi. Sedangkan pada mandat, proses penyerahan yang berhubungan dengan atasan dan bawahan yang bersifat rutin, dan tanggungjawab tetap pada pemberi mandat tersebut. Setiap saat yang memberi mandat bisa memanfaatkan kewenangan yang diserahkan.<sup>11</sup>

Mencermati uraian tersebut, maka dapat diketahui bahwa makna kewenangan notaris, sebagai pejabat umum yang bertugas membuat akta otentik, merupakan "kewenangan secara atribusi" karena kewenangan tersebut diberikan oleh Undang-Undang langsung yaitu Pasal 15 ayat (1) UUJN yang menyatakan notaris berwenang untuk membuat akta otentik.

Menurut G.H.S. Lumban Tobing, wewenang Notaris meliputi 4 hal, yaitu:

1. Notaris harus berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang dibuat itu. Maksudnya adalah bahwa tidak semua akta dapat dibuat oleh Notaris. Akta-akta yang dapat dibuat oleh Notaris hanya akta-akta tertentu yang ditugaskan atau dikecualikan kepada Notaris berdasarkan peraturan perundang-undangan.<sup>12</sup>
2. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang untuk kepentingan siapa akta itu dibuat; maksudnya Notaris tidak

---

<sup>11</sup> Hadjon. Hlm. 88

<sup>12</sup> Tobing. Hlm. 40

berwenang membuat akta untuk kepentingan setiap orang. Misalnya dalam Pasal 52 UUJN ditentukan bahwa Notaris tidak diperkenankan membuat akta untuk diri sendiri, istri/ suami, orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan Notaris, baik karena perkawinan maupun hubungan darah dalam garis keturunan lurus ke bawah dan/ atau ke atas tanpa pembatasan derajat, serta dalam garis ke samping sampai dengan derajat ketiga, serta menjadi pihak untuk diri sendiri, maupun dalam suatu kedudukan ataupun dengan perantaraan kuasa. Pelanggaran terhadap ketentuan tersebut menyebabkan akta Notaris tidak lagi berkedudukan sebagai akta otentik, tetapi hanya sebagai akta di bawah tangan.

3. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat dimana akta dibuat. Maksudnya bagi setiap Notaris ditentukan wilayah jabatan sesuai dengan tempat kedudukannya. Untuk itu Notaris hanya berwenang membuat akta yang berada di dalam wilayah jabatannya. Akta yang dibuat di luar wilayah jabatannya hanya berkedudukan seperti akta di bawah tangan.
4. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu. Maksudnya adalah Notaris tidak boleh membuat akta selama masih cuti atau dipecat dari jabatannya, demikian pula Notaris tidak berwenang membuat akta sebelum memperoleh Surat Keterangan Pengangkatan dan sebelum melakukan sumpah jabatan.<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup> Tobing. Hlm. 50

Apabila salah satu persyaratan kewenangan tidak terpenuhi maka akta yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris tidak berstatus sebagai akta otentik dan hanya mempunyai kekuatan pembuktian seperti akta di bawah tangan apabila akta itu ditandatangani oleh para penghadap.

Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya selain diberikan wewenang, diharuskan juga taat kepada kewajiban yang diatur oleh UUJN dan Kode Etik Notaris serta diwajibkan untuk menghindari larangan-larangan dalam menjalankan jabatannya tersebut.

## **B. Pelepasan Hak atas Tanah**

Berdasarkan Pasal 1 Perpres Nomor 36 Tahun 2005 disebutkan bahwa Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah.<sup>14</sup>

Pelepasan tanah ini hanya dapat dilakukan atas dasar persetujuan dan kesepakatan dari pihak pemegang hak baik mengenai teknik pelaksanaannya maupun mengenai besar dan bentuk ganti rugi yang akan diberikan terhadap tanahnya. Kegiatan pelepasan hak ini bukan hanya dilakukan untuk kepentingan umum semata akan tetapi juga dapat dilakukan untuk kepentingan swasta.<sup>15</sup> Mengenai tanah-tanah yang dilepaskan haknya dan

---

<sup>14</sup> Pasal 1 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

<sup>15</sup> Pembebasan tanah adalah melepaskan hubungan hukum yang semula diantara pemegang hak/menguasai tanah dengan cara memberikan ganti rugi. Kedua perbuatan hukum di atas mempunyai pengertian yang sama, perbedaannya pembebasan hak atas tanah adalah dilihat dari yang membutuhkan tanah, biasanya dilakukan untuk areal tanah yang luas, sedangkan pelepasan

mendapat ganti rugi adalah tanah-tanah yang telah mempunyai sesuatu hak berdasarkan UUPA dan tanah-tanah masyarakat hukum adat. Adapun ganti rugi yang diberikan kepada pihak yang telah melepaskan haknya tersebut adalah dapat berupa uang, atau tanah pengganti.<sup>16</sup>

Pelepasan tanah ini hanya dapat dilakukan atas dasar persetujuan dan kesepakatan dari pihak pemegang hak baik mengenai tehnik pelaksanaannya maupun mengenai besar dan bentuk ganti rugi yang akan diberikan terhadap tanahnya.<sup>17</sup>

Pembebasan hak pada tanah dilaksanakan apabila:

1. Status hukum calon subyek pemegang hak atas tanah tidak sesuai dengan status tanah yang tersedia.
2. Ada kesedian pemegang hak semula melepaskan hak atas tanahnya

Untuk dasar hukum, di Indonesia pengadaan tanah khususnya bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang dilakukan oleh pemerintah maupun pemerintah daerah sebelumnya, diatur dalam Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Namun, dengan dikeluarkannya Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 serta yang merupakan perubahan dari Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005, maka

---

hak atas tanah dilihat dari yang memiliki tanah, dimana ia melepaskan haknya kepada Negara untuk kepentingan pihak lain

<sup>16</sup> Wayan Artana, A. Agung Sagung Laksmi Dewi, and Luh Putu Suryani, "Pelepasan Hak Atas Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pt. Bali Pecatu Graha (Studi Kasus Perkara Nomor: 65K/Pdt/2012/MA)," *Jurnal Preferensi Hukum* 2, no. 3 (2021). Hlm. 666

<sup>17</sup> Arie S. Hutagalung, Pengajuan Surat Pelepasan Hak Atas Tanah ke Kantor Pertanahan, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/pengajuan-surat-pelepasan-hak-atas-tanah-ke-kantor-pertanahan-lt4e4ced09c8bca>, Akses 23 Juni 2022.

pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang dilakukan oleh pemerintah maupun pemerintah daerah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.

Selain dasar hukum tersebut, pengaturan tentang pelepasan hak atas tanah juga dimuat pada Pasal 18 UUPA yang menyebutkan “Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang. Serta yang terbaru Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (selanjutnya disebut PP Nomor 19 Tahun 2021).

Dalam Pasal 40 ayat (2) dan (3) PP Nomor 19 Tahun 2021 disebutkan bahwa :

- (2). Dalam hal Objek Pengadaan Tanah untuk proyek prioritas Pemerintah pusat, perubahan status kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui mekanisme:
  - a. pelepasan kawasan hutan dalam hal pengadaan Tanah dilakukan oleh instansi pemerintah;
  - b. pelepasan kawasan hutan atau pinjam pakai dalam hal Pengadaan Tanah dilakukan oleh swasta.
- (3). Swasta sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b merupakan Badan Usaha yang mendapatkan kuasa berdasarkan perjanjian dari lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, badan hukum milik negaralbadan usaha milik negara yang mendapat penugasan khusus Pemerintah Pusat dalam rangka penyediaan infrastruktur untuk Kepentingan Umum.<sup>18</sup>

---

<sup>18</sup> Pasal 40 ayat (2) dan (3) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Dengan demikian dapat diketahui bahwa, pelepasan hak adalah “kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada Negara melalui Lembaga Pertanahan”. Bentuk pelepasan hak atas tanah dilaksanakan oleh pemerintah dalam rangka kegiatan pengadaan tanah dengan memberikan ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak sesuai dengan perturan perundang-undangan yang ada.

Pelepasan hak atas tanah dengan ganti rugi ini merupakan salah satu cara bagi pihak agar dapat memperoleh hak baru atas tanah tersebut seperti hak guna bangunan atau hak pakai. Sesuai dengan bukti kepemilikan tanah berupa surat keterangan ganti rugi atau akta pelepasan hak atas tanah adalah penting, hanya saja pendaftaran tanah harus tetap dilakukan supaya mendapatkan bukti kepemilikan yang lebih kuat yaitu sertifikat hak milik. Pendaftaran tanah ini sangat penting untuk menghindari terjadinya sengketa tanah. Namun berdasarkan putusan di atas, meskipun seseorang telah memiliki bukti kepemilikan berupa surat pelepasan hak ganti rugi atau sertifikat, bukti tersebut tidak dapat dinilai semata-mata dari kekuatan pembuktiannya saja tetapi juga harus dicek kebenarannya karena sengketa tanah di masyarakat juga masih tetap terjadi walaupun bukti kepemilikannya berupa sertifikat, misalnya adanya penguasaan tanah tanpa hak, sertifikat palsu, dan lain-lain.

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 dengan:

1. Akta notaris yang menyatakan bahwa pemegang yang bersangkutan melepaskan hak atas tanah, atau.<sup>19</sup>
2. Surat keterangan dari pemegang hak bahwa pemegang hak yang bersangkutan melepaskan hak atas tanah yang dibuat di depan dan disaksikan oleh Camat letak tanah yang bersangkutan, atau
3. Surat keterangan dari pemegang hak bahwa pemegang hak yang bersangkutan melepaskan hak atas tanah yang dibuat di depan dan disaksikan oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat.

Dasar hukumnya bisa dilihat dalam Pasal 131 ayat 3 PMNA/Ka BPN Nomor 3 Tahun 1997 , dimana disebutkan bahwa Pelepasan Hak atas tanah dilakukan dengan :

1. Dengan Akta Notaris ;
2. Dibuat dihadapan Camat dimana tanah tersebut berada ;
3. Di dapan Kepala Kantor Pertanahan setempat.

Ada beberapa syarat pelepasan hak atas tahanan menurut para ahli hukum yaitu:

1. Menurut Andi S. Hutagalaung, pelaksanaan pelepasan hak atas tanah dilaksanakan apabila subjek 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. Acara pelepasan hak wajib dilakukan dengan surat

---

<sup>19</sup> Kosmas Dohu Amajihono, "Ganti Rugi Masyarakat Atas Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum," *Jurnal Education and Development* 5, no. 1 (2018). Hlm. 127

pernyataan pelepasan hak tersebut dilakukan oleh pemegang hak atas tanah dengan suka rela.

2. Menurut notaris Irma Devita Purnamasari, pelaksanaan pelepasan hak atas tanah dilakukan diatas surat atau akta yang dibuat dihadapan notaris yang menyatakan bahwa pemegang hak yang bersangkutan telah melepaskan hak atas tanahnya.

Ada beberapa jenis pelepasan hak atas tanah (1666 KUHPer), yakni:

1. Penghibahan, adalah pemberian seseorang kepada orang lain dengan tidak ada penggantian apa pun dan dilakukan secara suka rela tanpa ada kontraprestasi dari penerima pemberian, dan pemberian itu dilangsungkan pada saat si pemberi masih hidup.
2. Jual beli, menurut hukum adat jual beli adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai.
3. Perwakafan, menurut Moh. Anwar, sebagaimana dikutip Adrian Sutedi, menegaskan bahwa: menahan suatu barang dari dijualbelikan atau diberikan atau dipinjamkan oleh pemilik, guna dijadikan manfaat untuk kepentingan tertentu yang diperbolehkan oleh syara' serta tetap bentuknya, dan boleh dipergunakan, diambil manfaatnya oleh orang yang ditentukan (yang menerima wakaf), atau umum.
4. Pewarisan adalah perolehan hak milik yang diberikan oleh pewaris (orang yang punya hak untuk melepaskan hak yang dimilikinya

kepada ahli warisnya) sehingga menjadi kepunyaan si yang menerima warisan.<sup>20</sup>

### C. Teori Kepastian Hukum

Indonesia adalah negara hukum. Hal ini tercermin dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 45) yang secara tegas menyatakan bahwa “Negara Indonesia adalah negara hukum”. Sebagai Negara hukum maka seluruh aspek dalam bidang kemasyarakatan, kebangsaan, dan kenegaraan termasuk pemerintahan harus senantiasa berdasarkan atas hukum. Secara historis, konsep negara penegakan hukum muncul dalam berbagai model, antara lain negara hukum menurut agama Islam, negara hukum menurut konsep Eropa Kontinental yang dinamakan *rechtstaat*, negara hukum menurut konsep *Anglo Saxon (rule of law)*, *konsep socialist legality*, dan konsep negara hukum Pancasila.

Menurut Aristoteles, negara haruslah berdiri di atas hukum yang menjamin keadilan kepada warga negaranya. Keadilan merupakan syarat bagi tercapainya kebahagiaan hidup untuk warga negaranya, dan sebagai dasar dari pada keadilan itu perlu diajarkan rasa susila kepada setiap manusia agar ia menjadi warga negara yang baik. Dalam negara yang memerintah bukanlah manusia sebenarnya, melainkan pikiran yang adil, sedangkan penguasa sebenarnya hanya pemegang hukum dan keseimbangan saja.

---

<sup>20</sup> Amajihono. Hlm. 128

Paham *rechtstaats* pada dasarnya bertumpu pada sistem hukum Eropa Kontinental, banyak dipengaruhi oleh sejarah perkembangan Eropa saat mulai sistem itu dikembangkan yaitu “absolutisme raja”. Negara harus menjadi negara hukum, itulah semboyan dan sebenarnya juga daya pendorong perkembangan pada zaman baru. Negara harus menentukan secermat-cermatnya jalan-jalan dan batas-batas kegiatannya, bagaimana lingkungan (suasana) kebebasan itu tanpa dapat ditembus. Negara harus mewujudkan atau memaksakan gagasan akhlak dari segi negara, juga secara langsung, tidak lebih jauh dari seharusnya menurut suasana hukum. Inilah pengertian negara hukum, bukannya misalnya, bahwa negara itu hanya mempertahankan tata hukum saja tanpa tujuan pemerintahan, atau hanya melindungi hak-hak dari perseorangan. Negara hukum pada umumnya tidak berarti tujuan dan isi daripada negara, melainkan hanya cara-cara dan untuk mewujudkannya.

Menurut Gustav Radbruch, hukum harus mengandung 3 (tiga) nilai identitas, yaitu sebagai berikut:

1. Asas kepastian hukum (*rechtmatigheid*), asas ini meninjau dari sudut yuridis.
2. Asas keadilan hukum (*gerechtigheid*), asas ini meninjau dari sudut filosofis, dimana keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan.
3. Asas kemanfaatan hukum (*zwech matigheid* atau *doelmatigheid* atau *utility*).

Menurut Soedikno Mertukoosumo, kepastian hukum merupakan salah satu dari tujuan hukum bahwa dalam hal ini untuk mewujudkan suatu keadilan hukum harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.<sup>21</sup>

Utrecht dalam pendapatnya menyatakan bahwa terdapat dua arti dalam kepastian hukum, yang pertama adalah aturan bersifat umum yang membentuk masing-masing individu memahami perbuatan yang diijinkan dan perbuatan yang tidak diijinkan, dan yang kedua adalah keamanan hukum bagi individu sehingga masing-masing individu dapat mengerti hal-hal mana saja yang diperbolehkan untuk dibebankan kepada dirinya oleh negara. Teori ini berasal dari ajaran Yuridis Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivisme yang melihat hukum sebagai suatu otonom yang bersifat mandiri karena tujuan hukum bagi penganut aliran ini adalah menjamin hukum yang bersifat umum. Maksud dari tujuan ini adalah hukum tidak bertujuan mewujudkan keadilan atau kemanfaatan melainkan hanya untuk menimbulkan kepastian hukum.<sup>22</sup>

---

35 <sup>21</sup> Asikin Zainal, *Pengantar Tata Hukum Indonesia* (Jakarta: Rajawali Press, 2012). Hlm.

<sup>22</sup> Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999).

Pandangan lainnya juga disampaikan oleh Gustav Radburch menyatakan bahwa kepastian hukum dimaknai dengan kondisi saat hukum berfungsi sebagai peraturan yang ditaati.<sup>23</sup> Hukum berfungsi untuk menciptakan kepastian hukum dikarenakan bertujuan untuk menciptakan ketertiban dalam bermasyarakat. Tanpa adanya kepastian hukum maka berpotensi menimbulkan kekacauan. Masyarakat yang tidak mengetahui apa saja kewajiban dan hak-haknya di hadapan hukum, maka akan memberikan peluang kepada penguasa untuk bertindak sewenang-wenang dan melakukan penafsiran sendiri tanpa adanya kepastian hukum. Dalam hal ini, kepastian hukum dapat diartikan sebagai kejelasan norma sehingga dapat dijadikan pedoman. Dengan adanya kepastian hukum diharapkan ada kejelasan dan ketegasan terhadap berlakunya hukum di masyarakat.

Kepastian hukum dianggap telah tercapai apabila peraturan yang dibuat oleh penguasa telah sejalan dengan perilaku sebenarnya di masyarakat, dengan begitu maka akan tercapai efektifitas hukum. Penguasa sebagai pembuat peraturan membuat peraturan-peraturan yang jelas, tidak menimbulkan keragu-raguan atau multitafsir, tidak bertabrakan dengan norma-norma yang berlaku di masyarakat sehingga masyarakat diharapkan dapat mengerti dan mengikuti apa yang diinginkan oleh penguasa sebagai pembuat peraturan.<sup>24</sup>

---

<sup>23</sup> T Huijbers, *Filsafat Hukum Dalam Lintas Sejarah* (Yogyakarta: Kanisius, 1982).

<sup>24</sup> Rionald Dimas, "Nilai Budaya Indigenous Sebagai Pendukung Sustainable Development Di Era Industri 4.0.," in *Seri Seminar Nasional Ke-III Universitas Tarumanagara Tahun 2021* (Jakarta: Universitas Tarumanagara, 2021). Hlm 214

Kepastian merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat lagi digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang. Kepastian sendiri disebut sebagai salah satu tujuan dari hukum. Apabila dilihat secara historis, perbincangan mengenai kepastian hukum merupakan perbincangan yang telah muncul semenjak adanya gagasan pemisahan kekuasaan dari Montesquieu.

Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu :

“Pertama, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan. Kedua, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan. Ketiga, bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan. Keempat, hukum positif tidak boleh mudah diubah”.

Pendapat Gustav Radbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapatnya tersebut, maka menurut Gustav Radbruch, hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil.

Pendapat mengenai kepastian hukum dikemukakan pula oleh Jan M. Otto sebagaimana dikutip oleh Sidharta, yaitu bahwa kepastian hukum dalam situasi tertentu mensyaratkan sebagai berikut:

1. Tersedia aturan-aturan hukum yang jelas atau jernih, konsisten dan mudah diperoleh (*accessible*), yang diterbitkan oleh kekuasaan negara;
2. Bahwa instansi-instansi penguasa (pemerintahan) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya;
3. Bahwa mayoritas warga pada prinsipnya menyetujui muatan isi dan karena itu menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut;
4. Bahwa hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum; dan
5. Bahwa keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.

Kelima syarat yang dikemukakan Jan M. Otto tersebut menunjukkan bahwa kepastian hukum dapat dicapai jika substansi hukumnya sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Aturan hukum yang mampu menciptakan kepastian hukum adalah hukum yang lahir dari dan mencerminkan budaya masyarakat. Kepastian hukum yang seperti inilah yang disebut dengan kepastian hukum yang sebenarnya (*Realistic Legal Certainly*), yaitu mensyaratkan adanya keharmonisan antara negara dengan rakyat dalam berorientasi dan memahami sistem hukum.

Lebih lanjut menurut Gustav Radbruch terdapat tiga nilai dasar hukum yang meliputi; keadilan (filosofis), kepastian hukum (juridis) dan kemanfaatan bagi masyarakat (sosiologis). Gustav Radbruch memulai dengan pandangan bahwa masyarakat dan ketertiban memiliki hubungan yang sangat erat, bahkan dikatakan sebagai dua sisi mata uang, hal ini menunjukkan bahwa setiap komunitas (masyarakat) di dalamnya membutuhkan adanya ketertiban. Untuk mewujudkan ketertiban ini maka dalam masyarakat selalu terdapat beberapa norma seperti kebiasaan, kesusilaan dan hukum.<sup>25</sup>

Perbedaan antara ketiga norma di dalam masyarakat tersebut dimana kebiasaan lebih berorientasi pada perbuatan-perbuatan yang memang lazim dilakukan sehari-hari menjadi norma, dan menurut Radbruch tatanan kebiasaan ini tidak sesuai dengan hukum atau kesusilaan. Kebiasaan lebih menggambarkan posisi kebalikan dari kesusilaan, kalau kebiasaan mutlak berpegangan pada kenyataan tingkah laku orang, maka kesusilaan justru berpegang pada ideal yang masih harus diwujudkan dalam masyarakat. Untuk itu tolok ukur penilaian terhadap tindakan yang diterima atau ditolak didasarkan pada idealisme manusia yakni insan kamil atau manusia sempurna. Norma hukum lebih berorientasi pada dunia ideal (kesusilaan) dan kenyataan (kebiasaan), dengan demikian maka untuk memenuhi unsur ideal, hukum harus mengakomodir nilai filosofis dan guna memenuhi tuntutan kepastian hukum.<sup>26</sup>

---

<sup>25</sup> Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum* (Bandung: Alumni, 1996). Hlm 13

<sup>26</sup> M. Muslih, "Negara Hukum Indonesia Dalam Perspektif Teori Hukum Gustav Radbruch (Tiga Nilai Dasar Hukum)," *Legalitas* 4, no. 1 (2013). 147

Nusrhasan Ismail berpendapat bahwa penciptaan kepastian hukum dalam peraturan perundang-undangan memerlukan persyaratan yang berkenaan dengan struktur internal dari norma hukum itu sendiri.

“Persyaratan internal tersebut adalah sebagai berikut: Pertama, kejelasan konsep yang digunakan. Norma hukum berisi deskripsi mengenai perilaku tertentu yang kemudian disatukan ke dalam konsep tertentu pula. Kedua, kejelasan hirarki kewenangan dari lembaga pembentuk peraturan perundang-undangan. Kejelasan hirarki ini penting karena menyangkut sah atau tidak dan mengikat atau tidaknya peraturan perundang-undangan yang dibuatnya. Kejelasan hirarki akan memberi arahan pembentuk hukum yang mempunyai kewenangan untuk membentuk suatu peraturan perundang-undangan tertentu. Ketiga, adanya konsistensi norma hukum perundang-undangan. Artinya ketentuan-ketentuan dari sejumlah peraturan perundang-undangan yang terkait dengan satu subyek tertentu tidak saling bertentangan antara satu dengan yang lain”.

Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam peraturan perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.

Lon Fuller dalam bukunya *the Morality of Law* mengajukan 8 (delapan) asas yang harus dipenuhi oleh hukum, yang apabila tidak terpenuhi, maka hukum akan gagal untuk disebut sebagai hukum, atau dengan kata lain harus terdapat kepastian hukum. Kedelapan asas tersebut adalah sebagai berikut:

1. Suatu sistem hukum yang terdiri dari peraturan-peraturan, tidak berdasarkan putusan-putusan sesat untuk hal-hal tertentu;
2. Peraturan tersebut diumumkan kepada publik;
3. Tidak berlaku surut, karena akan merusak integritas sistem;

4. Dibuat dalam rumusan yang dimengerti oleh umum;
5. Tidak boleh ada peraturan yang saling bertentangan;
6. Tidak boleh menuntut suatu tindakan yang melebihi apa yang bisa dilakukan;
7. Tidak boleh sering diubah-ubah;
8. Harus ada kesesuaian antara peraturan dan pelaksanaan sehari-hari.

Pendapat Lon Fuller di atas dapat dikatakan bahwa harus ada kepastian antara peraturan dan pelaksanaannya, dengan demikian sudah memasuki ranah aksi, perilaku, dan faktor-faktor yang mempengaruhi bagaimana hukum positif dijalankan.

Berdasarkan uraian-uraian mengenai kepastian hukum di atas, maka kepastian dapat mengandung beberapa arti, yakni adanya kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, dan dapat dilaksanakan. Hukum harus berlaku tegas di dalam masyarakat, mengandung keterbukaan sehingga siapapun dapat memahami makna atas suatu ketentuan hukum. Hukum yang satu dengan yang lain tidak boleh kontradiktif sehingga tidak menjadi sumber keraguan. Kepastian hukum menjadi perangkat hukum suatu negara yang mengandung kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, serta dapat dilaksanakan, yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara sesuai dengan budaya masyarakat yang ada.

Dalam konteks hukum positif di Indonesia, pada Pasal 28D (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 45) hasil amandemen memberikan pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta jaminan perlakuan yang sama di hadapan hukum bagi setiap orang.<sup>27</sup> Pasal ini merupakan manifestasi dari ajaran bahwa setiap hukum harus memberikan kepastian hukum sebagaimana diajarkan oleh paham positivisme hukum. Kata-kata berikutnya adalah “*serta jaminan perlakuan yang sama di hadapan hukum bagi setiap orang*”. Kalimat tersebut mengandung pesan dari ajaran *The Rule of Law* tepatnya unsur kedua, yakni; *Equality Before the Law* dimana prinsip ini mengajarkan bahwa kesamaan bagi kedudukan di depan hukum untuk semua warga negara, baik selaku pribadi maupun statusnya sebagai pejabat negara. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa pasal 28D (2) UUD 45 hasil amandemen bisa dikatakan memberikan isyarat bahwa kepastian hukum yang ingin diwujudkan di Indonesia adalah kepastian hukum yang memberikan keadilan kepada masyarakatnya.<sup>28</sup>

Bruggink membagi validitas (keberlakuan norma) menjadi tiga bagian. Pertama: validitas faktual, kedua: validitas normatif, ketiga: validitas evaluatif.<sup>29</sup> Menurut Jimly Asshiddiqie validitas dapat diartikan sebagai eksistensi norma secara spesifik. Suatu norma adalah valid merupakan suatu pernyataan yang mengasumsikan eksistensi norma tersebut dan mengasumsikan

---

<sup>27</sup> Pasal 28D (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

<sup>28</sup> Muslih. Hlm. 148

<sup>29</sup> J.J.H. Bruggink, *Refleksi Tentang Hukum, Pengertian-Pengertian Dasar Dalam Teori Hukum* (Jakarta: Citra Aditya Bakti, 1996). Hlm. 144

bahwa norma itu memiliki kekuatan mengikat (*binding force*) terhadap orang yang perilakunya diatur. Aturan adalah hukum, dan hukum yang jika valid adalah norma. Jadi hukum adalah norma yang memberikan sanksi.<sup>30</sup>

Suatu norma telah di positifkan sebagai aturan hukum yang prinsipal tentunya telah mempunyai sifat “perintah” dan “memaksa” bahwa seseorang diharuskan taat kepada hukum karena negara menghendaknya dan individual harus menaati peraturan-peraturan tersebut agar setiap permasalahan akan mendapatkan kepastian, kemanfaatan, dan keadilan sebagai tujuan hukum di dunia.<sup>31</sup>

---

<sup>30</sup> Jimly Asshiddiqie and Ali Safa'at, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum* (Jakarta: Konstitusi Press (Konpress), 2006). Hlm. 35

<sup>31</sup> Ismail Koto, “Tindak Pidana Penyelundupan Pakaian Bekas Dalam Perspektif Teori Kepastian Hukum (Studi Kasus Di Kantor Bea Cukai Teluk Nibung Tanjung Balai),” *Jurnal Buletin Konstitusi* 1, no. 2 (2021). Hlm. 91

**BAB III**

**ANALISIS KEWENANGAN NOTARIS DALAM PROSES PEMBUATAN  
AKTA PELEPASAN HAK ATAS TANAH GUNA PEMBANGUNAN  
PROYEK STRATEGIS NASIONAL**

**A. Analisis Hak Atas Tanah Memiliki Fungsi Sosial Guna Proyek Strategis Nasional**

Tanah mempunyai peranan penting dalam hidup dan kehidupan masyarakat diantaranya sebagai prasarana dalam pembangunan strategis nasional. Tanah dapat dinilai sebagai benda tetap yang dapat digunakan sebagai tabungan masa depan. Tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan rakyat secara adil dan merata, juga harus dijaga kelestariannya.

Berdasarkan penjelasan Pasal 6 UUPA tersebut dapat disimpulkan bahwa dalam hak milik seseorang itu terkandung hak dari masyarakat (AP. Parlindungan, 1994). Apabila Pasal 6 UUPA dicermati, tampak beberapa hal yang dapat dipandang sebagai sifat dari fungsi sosial hak milik atas tanah yang dimaksudkan sebagai penegasan pokok pembatasan kebebasan individu. Sifat fungsi sosial antara lain:

1. Penggunaan tanah harus sesuai dengan keadaan tanahnya, sifat, dan tujuan pemberian haknya sehingga menurut UUPA tanah yang ditelantarkan adalah bertentangan dengan fungsi sosial;

2. Penggunaan tanah harus sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan oleh pemerintah;
3. Jika kepentingan umum menghendaki didesaknya kepentingan individu sehingga mengalami kerugian maka kepadanya harus diberikan ganti kerugian;
4. Tanah bukan barang komoditi perdagangan sehingga tidak dibenarkan menjadikan tanah sebagai objek spekulasi”.

Dalam penguasaan tanah maka harus ada alas hak terlebih dahulu. Demikian juga dengan negara harus memiliki dasar hak dalam menguasai dan memanfaatkan tanah, sehingga negara mempunyai kewenangan dalam mengatur peruntukan tanah dengan tujuan untuk kemakmuran rakyat.

Keabsahan pelaksanaan pengambil alihan hak atas tanah didasarkan pada kesepakatan antara pemegang hak atas tanah atau menguasainya dengan pihak yang akan memperoleh tanah atau yang membutuhkan tanah. Dalam proses pengambilalihan hak atas tanah secara hukum materil adalah hukum perjanjian dalam hukum perdata. Ini berarti bahwa bagi sahnya perbuatan hukum pengambil alihan berlaku antara lain syarat-syarat yang telah ditentukan dalam hukum perjanjian. Hak-hak dan kewajiban para pihak, termasuk perlindungan hukum yang tersedia bagi mereka masing-masing.

Pembangunan yang berkelanjutan merupakan standar yang tidak hanya ditunjukkan bagi perlindungan lingkungan, melainkan juga bagi kebijakan pembangunan artinya dalam penyediaan, penggunaan,

peningkatan kemampuan sumber daya alam dan peningkatan taraf ekonomi, perlu menyadari pentingnya pelestarian fungsi lingkungan hidup, kesamaan derajat antar generasi, kesadaran akan hak dan kewajiban masyarakat, pencegahan terhadap pembangunan yang merusak dan tidak bertanggungjawab terhadap lingkungan serta kewajiban untuk turut serta dalam melaksanakan pembangunan berkelanjutan pada setiap lapisan masyarakat.

Pihak yang berwenang dan berhak untuk mempergunakan tanah adalah setiap orang atau badan hukum yang diberikan hak atas tanah oleh Negara dibuktikan dengan Sertipikat atau surat/izin lainnya yang ditentukan dalam Undang-Undang. Selain melalui proses pendaftaran tanah sebagaimana diuraikan di atas, pelepasan hak atas tanah juga dapat terjadi secara sukarela oleh pemiliknya. Hal ini terdapat dalam Pasal 27 UUPA yang menyatakan bahwa salah satu penyebab hak milik atas tanah harus apabila diserahkan secara sukarela oleh pemiliknya. Dalam hal ini apabila pemerintah membutuhkan tanah untuk pelaksanaan pembangunan, dapat saja pemerintah memperoleh atau menguasai tanah tersebut apabila pemiliknya secara sukarela menyerahkan dan melaporkan hak atas tanahnya.

Pembangunan nasional tidak hanya menjadi tanggung jawab pemerintah, namun juga menjadi tanggung jawab dari berbagai pihak seperti masyarakat dan sektor swasta. Peran sektor swasta dinilai masih dibutuhkan dalam pembangunan nasional, bahkan perlu ditingkatkan. Hal tersebut

karena pemerintah memiliki keterbatasan dalam membiayai berbagai proyek strategis, sementara hasil yang diharapkan dari proyek tersebut dibutuhkan segera mengingat semakin beragamnya kebutuhan masyarakat.

Untuk mewujudkan tujuan tersebut tentunya diperlukan sebuah sarana yang efektif untuk mencapai terwujudnya pembangunan nasional yang diinginkan, adapun salah satu langkah pemerintah adalah dengan memaksimalkan penerapan skema Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha untuk membangun proyek infrastruktur.<sup>1</sup>

Dalam Pasal 123 angka 2 UU Cipta Kerja perubahan Pasal 10 huruf b Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum disebutkan bahwa:

“Dalam hal rencana Pengadaan Tanah, terdapat Objek Pengadaan Tanah yang masuk dalam kawasan hutan, tanah kas desa, tanah wakaf, tanah ulayat/tanah adat, dan atau tanah aset Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah, penyelesaian status tanahnya harus dilakukan sampai dengan penetapan lokasi”.<sup>2</sup>

Di Indonesia pelepasan hak atas tanah khususnya bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum sebelumnya diatur dalam Perpres Nomor 36 Tahun 2005. Namun, dengan dikeluarkannya Perpres Nomor 65 Tahun 2006 serta yang merupakan perubahan dari Perpres Nomor 36 Tahun

---

<sup>1</sup> Kerjasama Pemerintah dengan swasta sebenarnya telah dikenal sejak masa Orde Baru seperti pada jalan tol dan ketenagalistrikan, namun mulai dikembangkan tahun 1998 pasca krisis moneter. Setelah didahului dengan beberapa peraturan pendukung KPBU, maka untuk menyesuaikan PPP terkini dunia, Pemerintah mengeluarkan Peraturan Presiden Nomor 38 Tahun 2015 tentang Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur. Sejak Perpres ini diluncurkan kerjasama yang sebelumnya dikenal dengan Kerjasama Pemerintah Swasta (KPS) selanjutnya disebut KPBU.

<sup>2</sup> Pasal 123 angka 2 Undang-Undang Nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja perubahan Pasal 10 huruf b Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

2005. maka pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang dilakukan oleh pemerintah maupun pemerintah daerah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.

Selain dasar hukum tersebut, pengaturan tentang pelepasan hak atas tanah juga dimuat pada Pasal 18 UUPA yang menyebutkan “Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang, serta yang terbaru PP 19 Tahun 2021.

Dalam Pasal 40 ayat (2) dan (3) PP 19 Tahun 2021 disebutkan bahwa :

- (2). Dalam hal Objek Pengadaan Tanah untuk proyek prioritas Pemerintah pusat, perubahan status kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui mekanisme:
  - a. pelepasan kawasan hutan dalam hal pengadaan Tanah dilakukan oleh instansi pemerintah;
  - b. pelepasan kawasan hutan atau pinjam pakai dalam hal Pengadaan Tanah dilakukan oleh swasta.
- (3). Swasta sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b merupakan Badan Usaha yang mendapatkan kuasa berdasarkan perjanjian dari lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, badan hukum milik negara/badan usaha milik negara yang mendapat penugasan khusus Pemerintah Pusat dalam rangka penyediaan infrastruktur untuk Kepentingan Umum.<sup>3</sup>

Namun, pada praktiknya tidak sedikit tanah yang terhalang proses pelepasannya oleh pihak swasta melalui notaris dikarenakan tanah tersebut tidak memiliki sertipikat yang jelas atau tanah tersebut merupakan hasil tanah warisan dan diberikan secara turun menurun seperti tanah adat atau tanah

---

<sup>3</sup> Pasal 40 ayat (2) dan (3) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

girik. Untuk status kepemilikan tanah tersebut, hal yang biasa terjadi dalam masyarakat pedesaan atau masyarakat adat, pada praktiknya kebanyakan dari mereka hanya memiliki bukti kepemilikan yang dituangkan dalam bentuk Letter C yang diperoleh dari kantor desa dimana tanah itu berada seperti yang mayoritas dipraktikan oleh masyarakat di wilayah Kediri dan Tulungagung Jawa Timur.

Dalam studi tentang pelepasan hak tanah untuk pembangunan Bandara Kediri yang diinisiasi oleh PT Gudang Garam Tbk melalui anak perusahaannya yaitu PT SDHI. Pada 21 Juni 2017, PT SDHI mengeluarkan uang sekitar Rp 845,31 miliar untuk membeli tanah seluas 268 hektar dari PT Bukit Dhoho Indah. Tanah itu kemudian dinyatakan akan digunakan untuk membangun bandara. Tanah itu melintas di empat desa, yaitu Bulusari, Grogol, Jatirejo, dan Tiron. Sekarang, bandara yang akan dibangun Gudang Garam itu tengah dipertimbangkan untuk masuk Proyek Strategis Nasional.

Skema pembangunan bandara Kediri, dilakukan dengan skema KPBU. Di mana PT SDHI, anak perusahaan Gudang Garam melakukan kerjasama operasional dengan PT Angkasa Pura I sebagai pemegang Badan Usaha Bandar Udara. Pembangunan bandara ini diharapkan akan membantu konektivitas wilayah Jawa Timur bagian selatan, serta diharapkan dapat membantu menumbuhkan perekonomian pariwisata.

Tujuan dari pembangunan bandara ini adalah untuk meningkatkan konektivitas dan memperbaiki disparitas pembangunan, khususnya di Provinsi Jawa Timur bagian Selatan, selain itu bandara juga akan tumbuh menjadi

pusat perekonomian baru baik bidang industri, kuliner maupun pariwisata. Bandara ini disiapkan untuk melayani penerbangan internasional.

Namun pada praktiknya, selama proses pembangunan dan pelepasan tanah, banyak terjadi sengketa antara warga dan PT. Gudang Garam sendiri terkait Tanah untuk Proyek Bandara Kediri, khususnya pelapasan hak tanah adat yang belum memiliki Sertipikat, khususnya tanah yang berstatus Letter C yang masih banyak digunakan oleh masyarakat desa yang terdampak adanya pembangunan bandara tersebut.

## **B. Analisis Penelitian**

### **1. Kewenangan Notaris dalam Proses Pelepasan Hak Atas Tanah yang Tidak Memiliki Sertipikat**

Notaris sebagai pejabat publik, dalam pengertian mempunyai wewenang dengan pengecualian, dengan mengkategorikan notaris sebagai pejabat publik, dalam hal ini publik yang bermakna hukum. Notaris sebagai pejabat publik tidak berarti sama dengan pejabat publik dalam bidang pemerintahan yang dikategorikan sebagai badan atau pejabat tata usaha negara, hal ini dapat dibedakan dari produk masing-masing pejabat publik tersebut. Notaris sebagai pejabat publik produk akhirnya yaitu akta otentik, yang terikat dalam ketentuan hukum perdata terutama dalam hukum pembuktian.

Wewenang notaris pada prinsipnya merupakan wewenang yang bersifat atribusi, artinya wewenang ini meliputi pembuatan segala jenis akta kecuali yang dikecualikan tidak dibuat oleh notaris. Dengan kata lain, pejabat-pejabat lain selain notaris hanya mempunyai kewenangan membuat akta tertentu saja dan harus berdasarkan peraturan perundang-undangan yang mengaturnya.<sup>4</sup>

Setiap pemberian atau adanya suatu kewenangan senantiasa diikuti pula dengan kewajiban dan/atau tanggung jawab dari padanya. Oleh karena notaris diberi kewenangan membuat akta otentik, maka notaris yang bersangkutan berkewajiban untuk memenuhi segala persyaratan yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, agar akta yang dibuat itu memenuhi syarat sebagai akta otentik.

Kewenangan notaris dapat dibedakan menjadi tiga macam, yaitu kewenangan umum, yang dalam hal ini kewenangan yang harus dipunyai oleh notaris sebagai pejabat umum untuk membuat suatu akta otentik seperti yang tertuang dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN menegaskan bahwa salah satu kewenangan notaris yaitu membuat akta secara umum. Hal ini dapat disebut

---

<sup>4</sup> Kewenangan atribusi yaitu wewenang pemerintah yang diberikan oleh pembuat undang-undang kepada badan/lembaga pemerintah selain itu atribusi yaitu wewenang pemerintah yang diberikan oleh undang-undang kepada badan/lembaga pemerintah untuk melaksanakan keputusan (*beschikking*) yang langsung berasal dari undang-undang sebagai legalitas formalnya, pembentukan kewenangan dan pemberiannya kepada organisasi tertentu. Kewenangan yang didapat dari atribusi mutlak berasal dari amanat undang-undang yang secara eksplisit langsung terdapat dari redaksi undang-undang atau pasal tertentu dan penerima atribusi dapat memperluas bidang atribusi dan memperluas wewenang baru yang telah didapat sejauh tidak melewati bidang kewenangan, kewenangan atribusi akan tetap lekat selama tidak ada perubahan peraturan perundang-undangan, secara mutlak tanggung jawab dan tanggung gugat kepada penerima atribusi, hubungan hukum wewenang antara pembentuk undang-undang dengan organ/badan pemerintahan. (Moh Gandara” Kewenangan Atribusi, Delegasi dan Mandat” Khazanah Hukum, Vol. 2 No. 3: hlm. 94)

sebagai kewenangan umum notaris dengan batasan sepanjang (1). Tidak dikecualikan kepada pejabat lain yang telah ditetapkan oleh Undang-Undang. (2). Menyangkut akta yang harus dibuat adalah akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh aturan hukum untuk dibuat atau dikehendaki oleh yang bersangkutan. (3). Mengenai kepentingan subjek hukumnya yaitu harus jelas untuk kepentingan siapa suatu akta itu dibuat.<sup>5</sup>

Namun, ada juga beberapa akta otentik yang merupakan wewenang notaris dan juga menjadi wewenang pejabat atau instansi lain, yaitu:

- a. Akta pengakuan anak di luar kawin.<sup>6</sup>
- b. Akta berita acara tentang kelalaian pejabat penyimpan hipotik.<sup>7</sup>
- c. Akta berita acara tentang penawaran pembayaran tunai dan konsinyasi.<sup>8</sup>
- d. Akta protes wesel dan cek.<sup>9</sup>
- e. Surat kuasa membebaskan hak tanggungan.<sup>10</sup>
- f. Membuat akta risalah lelang. (Habib Adjie , *op.cit*, h. 79)

Selain kewenangan umum, Notaris juga memiliki kewenangan khusus yang diatur dalam Pasal 15 ayat (2) UUJN yang mengatur mengenai

---

<sup>5</sup> Pasal 15 ayat (1) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

<sup>6</sup> Pasal 281 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>7</sup> Pasal 1227 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>8</sup> Pasal 1405-1406 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>9</sup> Pasal 143 dan 128 Kitab Undang-Undang Hukum Dagang

<sup>10</sup> Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah

kewenangan khusus notaris untuk melakukan tindakan hukum tertentu, seperti:

- a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftarkannya di dalam suatu buku khusus.
- b. Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftarkannya dalam suatu buku khusus.
- c. Membuat salinan (copy) asli dari surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan.
- d. Melakukan pengesahan kecocokan antara fotokopi dengan surat aslinya.
- e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.
- f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.
- g. Membuat akta risalah lelang.<sup>11</sup>

Untuk kewenangan selanjutnya adalah, kewenangan yang akan ditentukan kemudian. Dalam pasal 15 ayat (3) UUJN yang dimaksud dengan kewenangan yang akan ditentukan kemudian adalah wewenang yang berdasarkan aturan hukum lain yang akan datang kemudian (*ius constituendum*). Wewenang notaris yang akan ditentukan kemudian, merupakan wewenang yang akan ditentukan berdasarkan peraturan

---

<sup>11</sup> Pasal 15 ayat (2) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

perundang-undangan.<sup>12</sup> Batasan mengenai apa yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan ini dapat dilihat dalam pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut UU PTUN) bahwa : yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan dalam undang-undang ini ialah semua peraturan yang bersifat mengikat secara umum yang dikeluarkan oleh Badan perwakilan rakyat bersama pemerintah baik di tingkat pusat maupun di tingkat daerah, serta semua keputusan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di tingkat pusat maupun tingkat daerah, yang juga mengikat secara umum.

Berdasarkan uraian di atas, bahwa kewenangan notaris yang akan ditentukan kemudian tersebut adalah peraturan perundang-undangan yang dibentuk oleh lembaga tinggi negara (Pemerintah bersama-sama Dewan Perwakilan Rakyat) atau pejabat negara yang berwenang dan mengikat secara umum. Dengan batasan seperti ini, maka peraturan. perundang-undangan yang dimaksud harus dalam bentuk Undang-Undang dan bukan di bawah Undang-Undang.

Berkaitan dengan Pelepasan Hak Atas Tanah guna kepentingan umum, Notaris memiliki 2 (dua) kewenangan atribusi, yaitu:

- a. Kewenangan Memberikan Penyuluhan (Pasal 15 ayat (2) huruf p UUJN)

Dalam Pelepasan Hak Atas Tanah guna kepentingan umum, notaris berwenang memberikan penyuluhan hukum sehubungan

---

<sup>12</sup> Pasal 15 ayat (3) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

dengan pembuatan akta seperti yang tertuang dalam Pasal 15 ayat (2) huruf p UUJN. Berkaitan dengan proses pelepasan hak tanah guna kepentingan pembangunan bandara Kediri oleh PT SDHI, dalam hal ini notaris memberikan informasi kepada para pihak, baik pihak PT SDHI dan para pemilik tanah (warga yang tanahnya terdampak pembangunan) bahwa setelah keluarnya izin penetapan lokasi (selanjutnya disebut izin penlok), proses pelepasan hak dilakukan tanpa perlu adanya Akta Penjanjian Ikatan Jual Beli (selanjutnya disebut AJB), namun dalam hal ini seluruh informasi terkait pelepasan hak dituangkan dalam premis akta pelepasan hak yang dibuat oleh notaris, baik informasi yang berkaitan dengan (1). Asal usul tanah, (2). Bukti petunjuk keterangan penguasaan fisik surat keterangan tanah bekas milik adat (3). Bukti Petunjuk atas Surat Keterangan Tanah Bekas Milik Adat yang dikeluarkan oleh Kantor Desa (4). Bukti Petunjuk atas Berita Acara Kesaksian yang diketahui/dibenarkan oleh Kepala Desa (5). Bukti Petunjuk atas Surat Pernyataan Perolehan Tanah yang diketahui/dibenarkan oleh Kepala Desa (6). Bukti Petunjuk atas Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) yang diketahui/dibenarkan oleh Kepala Desa (7). Bukti Petunjuk atas Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Kantor Desa.<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup> Wawancara dengan Eko Sunu Jatmiko, SH., MKn di Kantor Notaris Eko Sunu Jatmiko, SH., M.Kn., pada Selasa tanggal 27 Desember 2022

Berikut segala sesuatu yang berada di atas tanah-tanah tersebut, yang menurut sifatnya, peruntukaannya dan Undang-Undang dianggap sebagai barang tidak bergerak tidak ada dikecualikan.

Untuk kepentingan pelepasan hak atas tanah sebagaimana dalam akta tersebut, yang mana pihak pertama adalah pemegang izin lokasi untuk pembangunan bandara Kediri yaitu PT SDHI.

Para penghadap tersebut dalam kedudukannya menerangkan bahwa mengenai Pelepasan Hak atas tanah tersebut, Kedua belah pihak telah sepakat dengan harga seluruhnya, yaitu sebesar Rp. xxxxxxxxx yang mana harga tersebut merupakan harga yang telah disepakati oleh kedua belah pihak dan telah dibayar lunas oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama.<sup>14</sup>

Berdasarkan jumlah uang yang telah dibayarkan oleh Pihak Kedua kepada pihak Pertama sebelum penanda-tanganan akta akta pelepasan hak tanah tersebut sehingga untuk penerimaan uang sejumlah tersebut di atas akta tersebut oleh para pihak dinyatakan berlaku pula sebagai tanda penerimaan (kwitansi) nya yang sah dan sempurna.

---

<sup>14</sup> Wawancara dengan Eko Sunu Jatmiko, SH., MKn di Kantor Notaris Eko Sunu Jatmiko, SH., M.Kn., pada Selasa tanggal 27 Desember 2022

b. Kewenangan Membuat Akta Pertanahan (Pasal 15 ayat (2) huruf F UUJN)

Seperti diketahui, dalam Pasal 15 ayat (1), (2), dan (3) Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris disebutkan bahwa kewenangan Notaris sebagai pejabat umum bisa dibedakan menjadi 3 (tiga) macam, yaitu:

1) Kewenangan utama/umum (Pasal 15 ayat (1) UUJN)

Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan Perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang.<sup>15</sup>

2) Kewenangan tertentu (Pasal 15 ayat (2) UUJN)

Notaris berwenang mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangandengan mendaftar dalam buku khusus. (b). Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus (c). Membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan

---

<sup>15</sup> Wawancara dengan Eko Sunu Jatmiko, SH., MKn di Kantor Notaris Eko Sunu Jatmiko, SH., M.Kn., pada Selasa tanggal 27 Desember 2022

yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan. (d). Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya. (e). Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta. (f). Membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau (g). Membuat Akta risalah lelang.

### 3) Kewenangan lainnya (Pasal 15 ayat (3) UUJN)

Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan Perundang-Undangan.

Berkaitan dengan proses pelepasan hak tanah guna kepentingan umum, yang dalam hal ini adalah pembangunan bandara Kediri, maka berlandaskan Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN, dalam hal ini wewenang Notaris dalam membuat akta tanah tersebut memiliki kekuatan hukum yang kuat karena wewenang tersebut berdasar kepada Undang-Undang. Notaris melaksanakan kewenangan atribusinya berupa pembuatan Akta Pelepasan Hak sebagai dasar penghapusan hak yang sebelumnya telah melekat pada pemilik lahan terhadap tanah yang tidak memiliki sertipikat atau dalam bentuk Letter C. Pentingnya alasan ini sebagai dasar pemutusan hubungan perdata antara pemilik lahan dengan tanah tersebut, karena dalam pelepasan hak atas tanah itu sendiri menyatakan bagaimana pelepasan hak atas tanah tersebut terjadi, yang mana alasan pelepasan hak atas tanah tersebut termuat

dalam akta yang dibuat oleh Notaris dalam bentuk akta pelepasan hak atas tanah.<sup>16</sup>

## **2. Mekanisme Permohonan Pendaftaran Hak Setelah Terjadinya Pelepasan Hak Atas Tanah yang Tidak Memiliki Sertipikat dan Tanah Sudah Menjadi Tanah Negara Bebas**

Dalam sejarah pertanahan di Indonesia, terkait dengan hapusnya hak barat, yang mana hak barat sendiri ialah hak atas tanah yang diatur menurut Undang-Undang dan peraturan kolonialisme dengan dasar hukum Belanda yaitu *Agrarische Wet* (Staatsblad 1870 Nomor 55), seperti yang termuat dalam pasal 51 "*Wet op de Staatsinrichting van Nederlands Indie*" (Staatsblad 1925 Nomor 447) dan ayat lainnya dari pasal tersebut yang antara lain:

- a. "Domeinverklaring" tersebut dalam pasal 1 "Agrarisch Besluit" (Staatsblad 1870 Nomor 118).
- b. "Algemene Domeinverklaring" tersebut dalam Staatsblad 1875 Nomor 119A.
- c. "Domeinverklaring untuk Sumatera" tersebut dalam Pasal 1 Staatsblad 1874 Nomor 94f.
- d. "Domeinverklaring untuk keresidenan Manado" tersebut dalam Pasal 1 dari Staatsblad 1877 Nomor 55.

---

<sup>16</sup> Wawancara dengan Eko Sunu Jatmiko, SH., MKn di Kantor Notaris Eko Sunu Jatmiko, SH., M.Kn., pada Selasa tanggal 27 Desember 2022

- e. “Domeinverklaring untuk residentie Zuider en Oosterafdeling van Borneo” tersebut dalam Pasal 1 dari Staatsblad 1888 Nomor 58.

Berlakunya UUPA telah mencabut aturan agraria yang berhubungan dengan tanah pada zaman kolonial sebagaimana tersebut di atas, dan diterapkanlah pendaftaran tanah atas hak barat tersebut dengan dasar Pasal 4 dan 5 Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat yang menyatakan bahwa:

Pasal 4:

“Tanah-Tanah Hak Guna Usaha asal konversi hak Barat yang sudah diduduki oleh rakyat dan ditinjau dari sudut tata guna tanah dan keselamatan lingkungan hidup lebih tepat diperuntukan untuk pemukiman atau kegiatan usaha pertanian, akan diberikan hak baru kepada rakyat yang mendudukinya”.

Pasal 5:

“Tanah-tanah perkampungan bekas Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai asal konversi hak Barat yang telah menjadi perkampungan atau diduduki oleh rakyat, akan diberikan prioritas kepada rakyat yang mendudukinya, setelah dipenuhinya persyaratan-persyaratan yang menyangkut kepentingan bekas pemegang hak atas tanah”.

Ditegaskan pula pada Pasal 95 ayat (1) dan (2) PP Nomor 18 Tahun 2021 yang menyebutkan bahwa:

- (1) Alat bukti tertulis tanah bekas hak barat dinyatakan tidak berlaku dan statusnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara.
- (2) Pendaftaran tanah bekas hak barat sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) mendasarkan pada surat pernyataan penguasaan fisik yang diketahui oleh 2 (dua) orang saksi dan bertanggung jawab secara perdata dan pidana yang menguraikan : a. Tanah tersebut benar tanah yang bersangkutan bukan milik orang lain dan statusnya adalah tanah yang dikuasai langsung oleh negara bukan tanah bekas milik adat; b. Tanah secara fisik dikuasai; c. Penguasaan tersebut dilakukan itikad baik dan secara terbuka

oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah; dan d. Penguasaan tersebut tidak dipermasalahkan oleh pihak lain.

Dalam Pasal 95 ayat (2) PP Nomor 18 Tahun 2021 di atas menjelaskan bahwa kenyataan penguasaan fisik perlu dinyatakan dalam surat pernyataan yang terdapat keterangan dari sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang dapat dipercaya, karena fungsinya sebagai tetua adat setempat atau penduduk yang sudah lama bertempat tinggal di desa atau kelurahan letak tanah yang bersangkutan dan tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertical maupun horizontal.

Pasca diterbitkannya Perpres Nomor 109 Tahun 2020 dimana dalam lampirannya menyebutkan bahwa pembangunan Bandara Kediri masuk dalam Proyek Strategis Nasional, maka kemudian ditindak lanjuti dengan skema *Public Private Partnership* di Indonesia atau disebut dengan Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha (KPBU).<sup>17</sup> Hal ini mengingat adanya keterbatasan APBN dalam pendanaan pembangunan infrastruktur sebagaimana telah ditetapkan dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional pada tahun 2015 sampai dengan 2019 hal ini mengakibatkan timbulnya selisih pendanaan (*funding gap*) yang perlu dipenuhi. Pemerintah dalam hal ini dituntut untuk menggunakan alternatif pembiayaan, yaitu skema yang melibatkan pihak swasta dalam bentuk Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha, yang artinya dalam

---

<sup>17</sup> Wawancara dengan Eko Sunu Jatmiko, SH., MKn di Kantor Notaris Eko Sunu Jatmiko, SH., M.Kn., pada rabu tanggal 28 Desember 2022

penyediaan infrastruktur dan/atau layanannya untuk kepentingan umum mengacu pada spesifikasi yang telah ditetapkan sebelumnya oleh pemerintah, yang sebagian atau seluruhnya menggunakan sumber daya badan usaha dengan memperhatikan pembagian risiko di antara para pihak.

Pembangunan Bandar Udara di Kediri sendiri merupakan Proyek Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha sebagai solusi Pemerintah dalam mengatasi timbulnya selisih pendanaan (*funding gap*), yang mana Pemerintah menetapkan PT Gudang Garam Tbk sebagai Badan Usaha Pemrakasa dalam proyek pembangunan Bandara Kediri. Pembangunan Bandar Udara Kediri sendiri bukan tanpa alasan, hal ini demi meningkatkan pelayanan publik serta memudahkan kegiatan ekonomi dan sosial masyarakat Kediri dan sekitarnya. Proses transaksi telah dimulai sejak bulan September tahun 2021, dan pada tanggal 7 September 2022 sudah dilaksanakan proses penandatanganan Perjanjian Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha atas proyek Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha Bandara Udara Kediri.

Penandatanganannya sendiri dilaksanakan oleh Plt Dirjen Perhubungan Udara Nur Isnin Istiartono dengan Presiden Direktur PT SDHI selaku Badan Usaha Pelaksana Proyek Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha Bandara Kediri Istata Taswin Siddharta di Kantor Kemenhub dengan disaksikan langsung oleh Menteri Koordinator Bidang Kemaritiman dan Investasi Luhut Binsar Pandjaitan dan Menteri

Perhubungan Budi Karya Sumadi, serta Gubernur Jatim Khofifah Indar Parawansa dan Bupati Kediri Hanindhito Himawan Pramana menyaksikan secara dalam jaringan (*daring*).<sup>18</sup>

Proyek Bandara Kediri diawali dengan adanya ketersediaan lahan guna pembangunan Bandara Kediri, hal ini membutuhkan peran penting dari berbagai sektor baik dari Pemerintah Kediri, Badan Usaha Pelaksana yaitu PT SDHI, Badan Pertanahan Nasional, serta masyarakat yang tanahnya terdampak pembangunan Bandara Kediri. Oleh karena itu dilakukanlah pembebasan lahan bagi tanah yang terdampak dalam pemetaan terhadap objek yang akan didaftarkan pematokan, dengan diberikannya ganti kerugian kepada pemilik tanah sebagai bentuk pemutusan hubungan perdata antara pemilik tanah dan tanahnya, dan PT SDHI sebagaimana telah ditunjuk sebagai Badan Usaha Pelaksana memberikan ganti kerugian sekaligus pemohon hak bagi tanah yang telah dilepaskan.

Hak atas tanah yang tidak memiliki sertifikat atau dalam bentuk Letter C menjadi hapus setelah adanya ganti kerugian yang diterima oleh pemilik lahan terdampak, hal ini mengakibatkan tanah yang telah dilepaskan menjadi “tanah negara bebas” yang artinya PT SDHI selaku Badan Usaha Pelaksana dapat mengajukan permohonan hak atas tanah yang telah dilepaskan. Tanah yang tidak memiliki sertifikat atau dalam bentuk Letter C harus tetap dibuatkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah

---

<sup>18</sup> <https://kpbu.kemenkeu.go.id/berita/read/1457/penandatanganan-perjanjian-kerjasama-kpbu-bandara-kediri>

guna meruntut riwayat dari pemilik asal atau sporadik atau pemutusan hubungan hukum dari pemilik asal. Keseluruhan informasi terkait pelepasan hak atas tanah baik pihak pertama dari PT SDHI selaku pemberi ganti kerugian, dan pihak kedua selaku pemilik lahan, serta bukti petunjuk lain seperti:

- a. Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli
- b. Akta Kuasa
- c. Nomor persil
- d. Letter C
- e. Bukti petunjuk atas keterangan penguasaan fisik Surat Keterangan Tanah Bekas Milik Adat
- f. Kepentingan pelepasan hak atas tanah sebagaimana dimuat dalam akta pelepasan hak.

Dimuat pula PT SDHI selaku pihak pertama sebagai pemegang izin lokasi untuk pembangunan Bandara Kediri, serta kesepakatan antara pemilik tanah dan PT SDHI untuk melaksanakan Pelepasan Hak Atas Tanah berdasarkan Berita Acara Nomor XXX/XXXX/XXXXXX/XXXX tentang Rapat Pembahasan Koordinasi Tindak Lanjut Peraturan Presiden Nomor 109 Tahun 2020 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional.<sup>19</sup>

---

<sup>19</sup> Wawancara dengan Eko Sunu Jatmiko, SH., MKn di Kantor Notaris Eko Sunu Jatmiko, SH., M.Kn., pada rabu tanggal 28 Desember 2022

PT SDHI yang sebelumnya telah memiliki izin lokasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri Perhubungan Republik Indonesia Nomor 87 Tahun 2016 tentang Tata Cara dan Prosedur Pemberian Izin Mendirikan Bangunan Bandar Udara dan Persetujuan Pengembangan Bandar Udara, selanjutnya mengajukan permohonan hak guna bangunan di atas Tanah Negara dan Tanah Hak Pengelolaan dengan mekanisme Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang. Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang merupakan sebuah persyaratan dasar dalam perizinan berusaha pertama sebelum perizinan lingkungan dan perizinan gedung bangunan, Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang yang digunakan ini ialah Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang untuk kegiatan yang bersifat strategis nasional yang dilaksanakan secara non-elektronik oleh Direktorat Jenderal Tata Ruang Kementerian ATR/BPN.

Adapun mekanisme permohonan Hak Guna Bangunan di atas Tanah Negara dan Tanah Hak Pengelolaan untuk pembangunan Bandara Kediri dilakukan berdasarkan rekomendasi Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (selanjutnya disebut KKPR) yang prosesnya diawali dari:

- a. Menteri, kepala lembaga, gubernur, bupati, atau wali kota mengajukan permohonan KKPR untuk kegiatan bersifat strategis nasional ke menteri ATR/BPN dengan melampirkan persyaratan yang terdiri dari (1). Koordinat lokasi (2). Kebutuhan lahan kegiatan (3). Informasi penguasaan tanah (4). Informasi jenis kegiatan (5). Rencana jumlah lantai bangunan (6). Rencana luas

lantai bangunan (7). Dokumen prastudi kelayakan (8). Rencana teknis bangunan/rencana induk kawasan.

- b. Setelah pengajuan permohonan, proses selanjutnya dilakukan pendaftaran dan pembayaran, dimana dalam Pasal 3 ayat (1) huruf a Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 2021 tentang Besaran, Persyaratan, dan Tata Cara Pengenaan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Terhadap Pelayanan Penerbitan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang Dengan Pertimbangan Tertentu, menyatakan:

- (1) Pelayanan penerbitan KKPR dengan pertimbangan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 dikenakan tarif PNBPN sebesar:
  - a. Rp. 0.00 (nol rupiah) atau 0% (nol persen); atau
  - b. 25% (dua puluh lima persen).
- (2) Pengenaan tarif PNBPN sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan tarif pelayanan penerbitan KKPR sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- c. Setelah proses pendaftaran dan pembayaran selesai, maka selanjutnya dilakukan pengecekan terkait Rencana Tata Ruang (selanjutnya disebut RTR), yang mana apabila RTR tersebut telah disetujui dan mendapatkan persetujuan teknis oleh kementerian ATR/BPN, maka PT SDHI akan mendapatkan persetujuan terkait dengan KKPR, yang artinya PT SDHI

mengantongi Hak Guna Bangunan di atas tanah negara dengan hak pengelolaan.

Selanjutnya mengenai hak untuk mendapatkan prioritas pertama atau diutamakan berdasarkan urutan penerima hak atas tanah. Pengaturan terkait hak prioritas dapat ditemukan dalam beberapa peraturan perundang-undangan dan yurisprudensi, antara lain termuat pada Pasal 37 ayat (1) dan (4) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa:

- (1) Hak guna bangunan di atas Tanah Negara dan Tanah Hak Pengelolaan diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun, diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun, dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun.

Sedangkan pada ayat (4) menyatakan bahwa:

“dapat diberikan prioritas kepada bekas pemegang hak dengan memperhatikan:

- a. tanahnya masih diusahakan dan dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak;
- b. syarat-syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
- c. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak;
- d. tanahnya masih sesuai dengan rencana tata ruang;
- e. tidak dipergunakan dan/atau direncanakan untuk kepentingan umum;
- f. sumber daya alam dan lingkungan hidup; dan
- g. keadaan Tanah dan masyarakat sekitar.”

Berdasarkan mekanisme permohonan pendaftaran hak atas tanah yang telah diuraikan di atas, maka setelah terjadinya pelepasan hak atas tanah yang tidak memiliki sertipikat dan tanah tersebut sudah menjadi

tanah negara bebas yang selanjutnya didapatkan oleh PT SDHI, maka PT SDHI telah mendapatkan hak guna bangunan di atas tanah negara tersebut dengan hak pengelolaan yang selanjutnya dapat digunakan guna pembangunan bandara Kediri untuk masyarakat Kediri dan sekitarnya.<sup>20</sup>

Dalam perspektif teori kepastian hukum, seperti yang telah disampaikan oleh Gustav Radbruch, bahwa hukum harus mengandung 3 (tiga) nilai identitas, yaitu: (1). Asas kepastian hukum (*rechtmatigheid*), Asas ini meninjau dari sudut yuridis. (2). Asas keadilan hukum (*gerechtigheit*), Asas ini meninjau dari sudut filosofis, dimana keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan, dan (3). Asas kemanfaatan hukum (*zwechmatigheid* atau *doelmatigheid* atau *utility*).

Lebih lanjut Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu :

“Pertama, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan. Kedua, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan. Ketiga, bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan. Keempat, hukum positif tidak boleh mudah diubah”.

Pendapat Gustav Radbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapatnya tersebut, maka menurut Gustav Radbruch, hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan

---

<sup>20</sup> Wawancara dengan Eko Sunu Jatmiko, SH., MKn di Kantor Notaris Eko Sunu Jatmiko, SH., M.Kn., pada rabu tanggal 28 Desember 2022

manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil.

Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.<sup>21</sup>

Hukum berfungsi untuk menciptakan kepastian hukum dikarenakan bertujuan untuk menciptakan ketertiban dalam bermasyarakat. Tanpa adanya kepastian hukum maka berpotensi menimbulkan kekacauan. Masyarakat yang tidak mengetahui apa saja kewajiban dan hak-haknya di hadapan hukum, maka akan memberikan peluang kepada penguasa untuk bertindak sewenang-wenang dan melakukan penafsiran sendiri tanpa adanya kepastian hukum. Dalam hal ini, kepastian hukum dapat diartikan sebagai kejelasan norma sehingga dapat dijadikan pedoman. Dengan adanya kepastian hukum diharapkan ada kejelasan dan ketegasan terhadap berlakunya hukum di masyarakat.

Menurut Jan M. Otto sebagaimana dikutip oleh Sidharta, yaitu bahwa kepastian hukum dalam situasi tertentu mensyaratkan sebagai berikut:

- a. Tersedia aturan-aturan hukum yang jelas atau jernih, konsisten dan mudah diperoleh (*accessible*), yang diterbitkan oleh kekuasaan negara;

---

<sup>21</sup> Asikin Zainal, *Pengantar Tata Hukum Indonesia* (Jakarta: Rajawali Press, 2012). Hlm.

- b. Bahwa instansi-instansi penguasa (pemerintahan) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya;
- c. Bahwa mayoritas warga pada prinsipnya menyetujui muatan isi dan karena itu menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut;
- d. Bahwa hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum; dan
- e. Bahwa keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.

Kelima syarat yang dikemukakan Jan M. Otto tersebut menunjukkan bahwa kepastian hukum dapat dicapai jika substansi hukumnya sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Aturan hukum yang mampu menciptakan kepastian hukum adalah hukum yang lahir dari dan mencerminkan budaya masyarakat. Kepastian hukum yang seperti inilah yang disebut dengan kepastian hukum yang sebenarnya (*realistic legal certainly*), yaitu mensyaratkan adanya keharmonisan antara negara dengan rakyat dalam berorientasi dan memahami sistem hukum.

Berkaitan dengan mekanisme permohonan pendaftaran hak setelah terjadinya pelepasan hak atas tanah, maka berdasarkan uraian sebelumnya diketahui bahwa belum ada suatu mekanisme baku yang dituangkan dalam suatu petunjuk pelaksanaan (juklak) atau peraturan perundang-undangan yang jelas tentang permohonan pelepasan hak atas tanah yang tidak memiliki

sertipikat atau masih dalam bentuk Letter C yang diperuntukkan guna kepentingan umum yang masuk dalam proyek strategis nasional. Khususnya terkait KPBU yang melibatkan sektor swasta dalam pendanaan pembangunan proyek strategis nasional.

Oleh karenanya jika ditinjau dari teori kepastian hukum, maka diketahui dengan belum adanya mekasime yang baku tersebut telah membuka potensi adanya kekosongan hukum di Indonesia berkaitan dengan mekasime pelepasan hak atas tanah guna kepepinagn umum. Karena hal tersebut tentunya menghilangkan fungsi hukum sebagai alat untuk menciptakan kepastian hukum dikarenakan belum terpenuhinya tujuan untuk menciptakan ketertiban dalam bermasyarakat.

Jelasnya dengan belum adanya mekasime yang baku tersebut berpotensi menimbulkan kekacauan (multi tafsir) berkaitan bagaimana seharusnya mekanisme pelaksanaan pelepasan hak tersebut idealnya dilaksanakan. Selain itu juga menimbulkan kebingungan para pihak, baik dari pihak notaris, BPN atau pemerintah sendiri yang tidak mengetahui apa saja kewajiban dan hak-haknya di hadapan hukum, maka tentunya hal tersebut akan memberikan peluang bagi para pihak untuk bertindak sewenang-wenang dan melakukan penafsiran sendiri tanpa adanya kepastian hukum.

Oleh karenanya perlunya pemerintah membuat suatu mekanisme yang dituangkan dalam bentuk suatu petunjuk pelaksanaan (juklak) yang baku khususnya bagi permohonan pelepasan hak atas tanah yang tidak memiliki sertipikat atau masih dalam bentuk Letter C yang diperuntukkan guna

kepentingan umum yang masuk dalam proyek strategis nasional. Khususnya terkait KPBU yang melibatkan sektor swasta dalam pendanaan pembangunan proyek strategis nasional.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Kewenangan Notaris dalam Proses Pelepasan Hak Atas Tanah yang Tidak Memiliki Sertipikat terdiri menjadi 2, yaitu (1). Kewenangan Memberikan Penyuluhan (Pasal 15 ayat (2) huruf e UUJN). Dimana dalam hal ini notaris memberikan informasi kepada para pihak, baik pihak PT SDHI dan para pemilik tanah (warga yang tanahnya terdampak pembangunan) bahwa setelah keluarnya izin penetapan lokasi, proses pelepasan hak dilakukan tanpa perlu adanya Akta Penjanjian Ikatan Jual Beli, namun dalam hal ini seluruh informasi terkait pelepasan hak dituangkan dalam premis akta pelepasan hak yang dibuat oleh notaris. (2). Kewenangan membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan (Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN). Dalam hal ini notaris berwenang dalam membuat akta tanah tersebut memiliki kekuatan hukum yang kuat karena wewenang tersebut berdasar kepada Undang-Undang. Notaris melaksanakan kewenangan atribusinya berupa pembuatan Akta Pelepasan Hak sebagai dasar penghapusan hak yang sebelumnya telah melekat pada pemilik lahan terhadap tanah yang tidak memiliki sertipikat atau dalam bentuk Letter C.
2. Mekanisme Permohonan Pendaftaran Hak setelah terjadinya pelepasan hak atas tanah yang tidak memiliki sertipikat dan tanah sudah menjadi tanah negara bebas diawali dengan Menteri, kepala lembaga, gubernur, bupati, atau wali kota mengajukan permohonan KKPR untuk kegiatan bersifat

strategis nasional ke menteri ATR/BPN. Kemudian setelah pengajuan permohonan, proses selanjutnya dilakukan pendaftaran dan pembayaran, dan setelah proses pendaftaran dan pembayaran selesai, maka selanjutnya dilakukan pengecekan terkait Rencana Tata Ruang yang mana apabila RTR tersebut telah disetujui dan mendapatkan persetujuan teknis oleh kementerian ATR/BPN, maka Badan Usaha Pelaksana akan mendapatkan persetujuan terkait dengan KKPR, yang artinya Badan Usaha Pelaksana mengantongi Hak Guna Bangunan di atas tanah negara dengan hak pengelolaan.

## **B. Saran**

1. Perlunya batasan kewenangan yang jelas antara BPN dan Notaris berkaitan dengan mekanisme pelepasan hak atas tanah yang tidak memiliki sertifikat guna kepentingan umum yang masuk dalam proyek strategis nasional yang dituangkan dalam bentuk peraturan perundang-undangan.
2. Perlunya pemerintah membuat suatu mekanisme yang dituangkan dalam bentuk suatu petunjuk pelaksanaan (juklak) yang baku khususnya bagi permohonan pelepasan hak atas tanah yang tidak memiliki sertifikat atau masih dalam bentuk Letter C yang diperuntukkan guna kepentingan umum yang masuk dalam proyek strategis nasional. Khususnya terkait KPBU yang melibatkan sektor swasta dalam pendanaan pembangunan proyek strategis nasional.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

Asikin Zainal, *Pengantar Tata Hukum Indonesia* (Jakarta: Rajawali Press, 2012).

A.P Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria* (Bandung: MandarMaju, 2008).

Agustinus Bandur, *Penelitian Kualitatif: Metodologi, Desain Dan Teknik Analisis Data Dengan NVIVO10* (Jakarta: Mitra Wacana Media, 2014).

Elly M Setiadi and Usman Kolip, *Pengantar Sosiologi Politik* (Jakarta: Kencana, 2013).

G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris (Notaris Reglement)* (Jakarta: Erlangga, 1980).

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

Herlien Budiono, "Notaris Dan Kode Etiknya" (Medan, 2007).

J.J.H. Bruggink, *Refleksi Tentang Hukum, Pengertian-Pengertian Dasar Dalam Teori Hukum* (Jakarta: Citra Aditya Bakti, 1996).

Jimly Asshiddiqie and Ali Safa'at, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum* (Jakarta: Konstitusi Press (Konpress), 2006).

Lexi J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Rosyda Karya, 1991).

Miriam Budiardjo, *Dasar-Dasar Ilmi Politik* (Jakarta: Gramedia, 2013).

Miftahul Huda Noor, "Mengenal Kerjasama Pemerintah Dengan Badan Usaha (KPBU), Skema Public Private Partnership (PPP) Di Indonesia," Kementerian Keuangan, 2016.

Nico, *Tanggungjawab Notaris Selaku Pejabat Umum* (Yogyakarta: Center for Documentation and Studies of Business Law, 2003).

Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011).

Philipus M. Hadjon, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia* (Bandung: Gadjah Mada University Pers, 2008).

R. Soegono Notodisoerjo, *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1993).

Rionald Dimas, “Nilai Budaya Indigenous Sebagai Pendukung Sustainable Development Di Era Industri 4.0.,” in *Seri Seminar Nasional Ke-III Universitas Tarumanagara Tahun 2021* (Jakarta: Universitas Tarumanagara, 2021).

Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum* (Bandung: Alumni, 1996).

Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999).

T Huijbers, *Filsafat Hukum Dalam Lintas Sejarah* (Yogyakarta: Kanisius, 1982).

Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris (Notaris Reglement)*.

Tatu Afifah, Pelepasan hak milik atas tanah dalam rangka pembangunan kawasan Pusat Pemerintahan Propinsi Banten di Kabupaten Serang (Studi terhadap Putusan No. 34/PDT ,G/2007/PN.SRG), Thesis, Universitas Indonesia, 2010.

Wayan Artana, A. Agung Sagung Laksmi Dewi, and Luh Putu Suryani, “Pelepasan Hak Atas Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pt. Bali Pecatu Graha (Studi Kasus Perkara Nomor: 65K/Pdt/2012/MA),” *Jurnal Preferensi Hukum* 2, no. 3 (2021).

### **Artikel Jurnal Ilmiah**

Anggun Tri Mulyani, “Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Trans Sumatera Di Kecamatan Tegineneng Kabupaten Pesawaran” (Universitas Lampung, 2016).

Urip Santoso, “Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Perusahaan Swasta,” *PERSPEKTIF* 15, no. 3 (2010).

Ni Ketut Vivin Suganda, “Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Di Kabupaten Lombok Utara),” *Jatiswara, Jurnal Ilmu Hukum* 32, no. 2 (2017).

Kosmas Dohu Amajihono, “Ganti Rugi Masyarakat Atas Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum,” *Jurnal Education and Development* 5, no. 1 (2018)

M. Muslih, “Negara Hukum Indonesia Dalam Perspektif Teori Hukum Gustav Radbruch (Tiga Nilai Dasar Hukum),” *Legalitas* 4, no. 1 (2013).

Ismail Koto, “Tindak Pidana Penyelundupan Pakaian Bekas Dalam Perspektif Teori Kepastian Hukum (Studi Kasus Di Kantor Bea Cukai Teluk Nibung Tanjung Balai),” *Jurnal Buletin Konstitusi* 1, no. 2 (2021).

Moh Gandara” Kewenangan Atribusi, Delegasi dan Mandat” *Khazanah Hukum*, Vol. 2 No. 3.

### **Peraturan Perundang-undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Kitab Undang-Undang Hukum Dagang

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

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

Peraturan Presiden Nomor 38 Tahun 2015 tentang Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur.

Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum

### **Hasil Wawancara**

Wawancara dengan Eko Sunu Jatmiko, SH., MKn di Kantor Notaris Eko Sunu Jatmiko, SH., M.Kn.,

### **Media Online**

Arie S. Hutagalung, Pengajuan Surat Pelepasan Hak Atas Tanah ke Kantor Pertanahan, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/pengajuan-surat-pelepasan-hak-atas-tanah-ke-kantor-pertanahan-lt4e4ced09c8bca>, Akses 23 Juni 2022.

Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Direktorat Jendral Sumber Daya Air Balai Wilayah Sumatera 1, “Kenapa Pembangunan Nasional Butuh Peran Swasta”, <https://sda.pu.go.id/balai/bwssumatera1/article/kenapa-pembangunan-nasional-butuh-peran-swasta-kata-jokowi>, Akses 23 Juni 2022

Arie S. Hutagalung, Pengajuan Surat Pelepasan Hak Atas Tanah ke Kantor Pertanahan, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/pengajuan-surat-pelepasan-hak-atas-tanah-ke-kantor-pertanahan-lt4e4ced09c8bca>, Akses 23 Juni 2022.