

**KEDUDUKAN AKTA PELEPASAN TANAH YANG DIBUAT DIHADAPAN  
NOTARIS UNTUK PENGADAAN TANAH KELURAHAN ASERA  
KECAMATAN ASERA OLEH BALAI WILAYAH SUNGAI SULAWESI  
TENGGARA**



Oleh :

**AL-HALIM MARSA PUTRA**

NIM : 21302100004

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG  
SEMARANG**

**2023**

**KEDUDUKAN AKTA PELEPASAN TANAH YANG DIBUAT DIHADAPAN  
NOTARIS UNTUK PENGADAAN TANAH KELURAHAN ASERA  
KECAMATAN ASERA OLEH BALAI WILAYAH SUNGAI  
SULAWESI TENGGARA**

**USULAN PENELITIAN**

**Diajukan Untuk Penyusunan Tesis**

**Program Studi Kenotariatan**

**Oleh**

Nama : Al-Halim Marsa Putra

Nim : 21302100004

Program Studi : Kenotariatan



**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN**

**UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG**

**SEMARANG**

**2023**

**KEDUDUKAN AKTA PELEPASAN TANAH YANG DIBUAT DIHADAPAN  
NOTARIS UNTUK PENGADAAN TANAH KELURAHAN ASERA  
KECAMATAN ASERA OLEH BALAI WILAYAH SUNGAI SULAWESI  
TENGGARA**

**USULAN PENELITIAN**

**Diajukan Untuk Penyusunan Tesis**

**Program Studi Kenotariatan**

**Oleh**

Nama : Al-Halim Marsa Putra

Nim : 21302100004

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui Oleh

Pembimbing

Tanggal,



**Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.**

NIDN. 0620046701

Mengetahui,

Ketua Program magister (S2) Kenotariatan (MKn)



**Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H.**

NIDN. 062004670

**KEDUDUKAN AKTA PELEPASAN TANAH YANG DIBUAT DIHADAPAN  
NOTARIS UNTUK PENGADAAN TANAH KELURAHAN ASERA  
KECAMATAN ASERA OLEH BALAI WILAYAH SUNGAI  
SULAWESI TENGGARA  
TESIS**

**Oleh  
AL HALIM MARSA PUTRA**

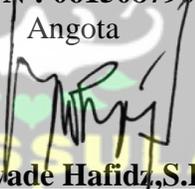
Nim : 21302100004  
Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji  
Pada Tanggal 31 Agustus 2023  
Dan dinyatakan LULUS  
Tim Penguji  
Ketua

  
**Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H.**

NIDN : 0615087903

Anggota

  
**Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.**

NIDN : 0620046701

Anggota

  
**Dr. Shallman, S.H., M.Kn**

NIDK: 8920940022

Mengetahui,  
Ketua Program magister (S2) Kenotariatan (MKn)



  
**Dr. JAWADE HAFIDZ, S.H., M.H.**

NIDN. 0620046701

## PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan dibawah ini

Nama : AL HALIM MARSA PUTRA

NIM : 21302100004

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas/Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis yang saya dengan judul “**KEDUDUKAN AKTA PELEPASAN TANAH YANG DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS UNTUK PENGADAAN TANAH KELURAHAN ASERA KECAMATAN ASERA OLEH BALAI WILAYAH SUNGAI SULAWESI TENGGARA**” benar-benar merupakan hasil karya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara- cara penulisanya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, ..... Agustus 2023

Yang menyatakan



AL HALIM MARSA PUTRA

## **PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : AL HALIM MARSA PUTRA

NIM : 21302100004

Program Studi : Magister

KenotariatanFakultas :Hukum

Dengan ini menyatakan karya ilmiah

berupa Tugas Akhir / ~~Skripsi~~ / Tesis /

Disertasi Dengan Judul :

**“KEDUDUKAN AKTA PELEPASAN TANAH YANG DIBUAT  
DIHADAPAN NOTARIS UNTUK PENGADAAN TANAH  
KELURAHAN ASERA KECAMATAN ASERA OLEH BALAI  
WILAYAH SUNGAI SULAWESI TENGGARA”**

Dan menyetujui menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung Semarang serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, di alihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan publikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh – sungguh, apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Semarang,..... Agustus 2023

menyatakan



AL HALIM MARSA PUTRA

21302100004

## Motto

خوارون ناسي أحسانهم كلوكون وأنفاهم ليناسا

**"Khoirun naasi ahsanuhum khulukon wa anfa'ahum linnaas."**

**(Sebaik-baik manusia adalah yang terbaik budi pekertinya dan yang paling bermanfaat bagi manusia lainnya)**

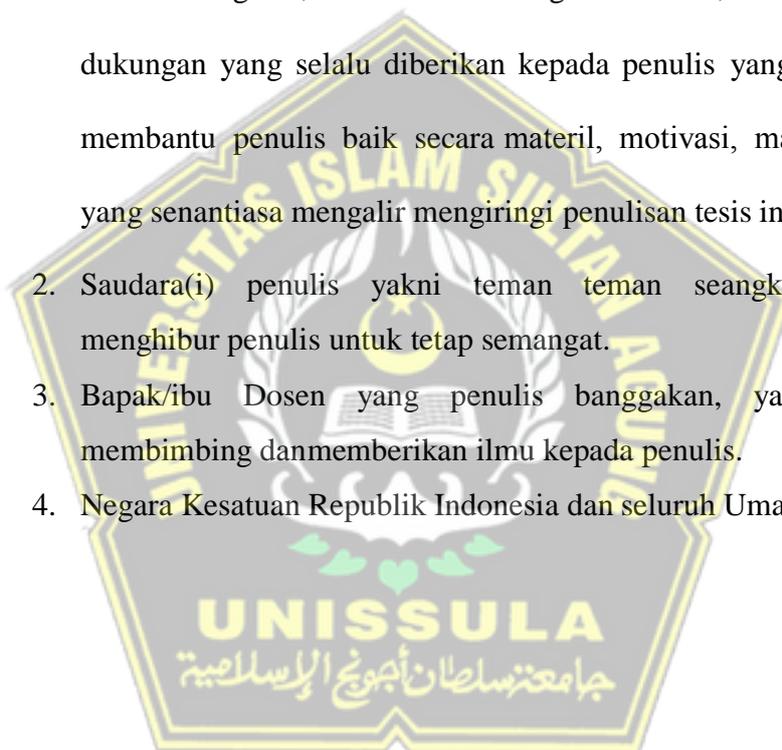


## PERSEMBAHAN

اللَّهُ □

Tibalah hingga di penghujung studi ilmu hukum program studi magister kenotariatan, sampai kemudian tesis ini terbit sebagai salah satu pegangan ilmu pengetahuan baru. Semoga dapat berguna bagi bangsa, Negara, dan agama. Tesis ini penulis persembahkan untuk :

1. Kedua orang tua, serta istri atas segala bantuan, waktu, doa dan dukungan yang selalu diberikan kepada penulis yang selama ini membantu penulis baik secara materil, motivasi, maupun do'a, yang senantiasa mengalir mengiringi penulisan tesis ini.
2. Saudara(i) penulis yakni teman teman seangkatan yang menghibur penulis untuk tetap semangat.
3. Bapak/ibu Dosen yang penulis banggakan, yang telah membimbing dan memberikan ilmu kepada penulis.
4. Negara Kesatuan Republik Indonesia dan seluruh Umat Muslim.



## KATA PENGANTAR

اللَّهُ □

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT atas segala rahmat dan hidayah-Nya, sehingga tesis yang berjudul “Kedudukan Akta Pelepasan Tanah Yang Dibuat Dihadapan Notaris Untuk Pengadaan Tanah Kelurahan Asera Kecamatan Asera Oleh Balai Wilayah Sungai Sulawesi Tenggara”, dapat diselesaikan. Penulis menyadari bahwa penelitian ini tidak dapat selesai dengan baik tanpa bantuan dari berbagai pihak, sehingga pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., Akt, M.Hum, selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Bapak Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H, yang menjabat sebagai Ketua Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing tesis yang secara langsung memberikan arahan dan dukungan kepada penulis.
4. Seluruh dosen Fakultas Hukum Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung yang telah bersedia membagikan ilmu yang bermanfaat.
5. Seluruh staf dan Karyawan Fakultas Hukum Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang, yang telah memberikan layanan prima baik birokrasi maupun administrasi kepada penulis.
6. Saudara(i) Teman Angkatan Fakultas Hukum Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung yang selalu menyemangati satu sama lain untuk menyelesaikan tesis ini.
7. Seluruh pihak lain yang tidak dapat disebutkan satu per satu.

Penulis menyadari bahwa penulisan atau penyusunan tesis ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu, saran dan kritik yang membangun sangat

diharapkan untuk menyempurnakan tesis ini. Semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi seluruh elemen masyarakat dan dunia pengetahuan.

Semarang, Agustus 2023

AL HALIM MARSA PUTRA

21302100004



## ABSTRAK

Tanah sebagai salah satu sumber daya alam memiliki nilai ekonomi serta nilai sosial politik, pertahanan dan keamanan yang tinggi. Oleh karena itu, kebijakan pembangunan pertanahan haruslah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari kebijakan pembangunan nasional. Dalam perkembangan pelaksanaan Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) permasalahan tanah menjadi semakin kompleks. Pembangunan Nasional Yang di Canangkan Oleh Pemerintah Membutuhkan Tanah dalam kegiatannya. Pemerintah Dalam Melakukan Percepatan Pembangunan Seusai dengan amanat UUD 1945 Untuk memakmurkan Masyarakat Indonesia yang membutuhkan tanah menerbitkan Undang Undang Nomor 2 tahun 2012 dan seiring berjalan proyek nasional di terbitkan lagi peraturan pemerintah no 19 tahun 2021.

Menurut Undang-Undang ini, pelepasan hak atas tanah untuk pembangunan melalui Badan Pertanahan nasional. Namun pada kenyataannya, akta pelepasan hak atas tanah dibuat di hadapan Notaris agar kekuatan pembuktiannya sempurna. Tujuan penelitian ini yaitu Mengetahui dan menganalisis peran Notaris dalam pembuatan Akta Pelepasan Tanah Untuk Pengadaan Tanah Kelurahan Asera Kecamatan Asera Oleh Balai Wilayah Sungai Sulawesi Tenggara, Mengetahui dan menganalisis kedudukan hukum Akta Pelepasan Tanah serta Mengetahui dan menganalisis hambatan dan solusi yang dihadapi terhadap pembuatan Akta Pelepasan Tanah.

Adapun metode penelitian yang digunakan yaitu Penelitian Normatif serta Penelitian Empiris yakni Penelitian yuridis Normatif yaitu penelitian yang mengkaji dan berpedoman pada berbagai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan penelitian dan pembahasan dapat disimpulkan bahwa peran Notaris dalam pembuatan Akta Pelepasan Tanah yaitu berpedoman pada Pasal 1320 KUHP tentang syarat sahnya suatu perjanjian, yang kemudian diwujudkan dalam akta Notaris. Dalam pengadaan tanah tanggul penahan banjir, keseluruhan masyarakat menggunakan mekanisme jual beli. Dimana bentuk ganti kerugiannya berupa uang, maka jual beli tersebut dapat dilakukan dihadapan Notaris dengan membuat akta pelepasan hak atas tanah. Kedudukan Akta yaitu akta Pelepasan Tanah yang dibuat Notaris merupakan kemampuan akta itu sendiri untuk membuktikan keabsahannya sebagai akta otentik. Dengan demikian isi akta Notaris mempunyai kepastian sebagai yang sebenarnya, serta menjadi bukti yang sah.

Kata Kunci : Notaris, Akta Pelepasan Tanah, Pengadaan Tanah

## ABSTRACT

Land as one of the natural resources has economic value as well as high socio-political, defense and security values. Therefore, land development policy must be an integral part of national development policy. In the development of the implementation of Law No. 5 of 1960 (UUPA), land issues have become increasingly complex. The Government in Accelerating Development in accordance with the mandate of the 1945 Constitution to prosper the Indonesian people who need land issued Law No. 2 of 2012 and as the national project progressed, another government regulation was issued no. 19 of 2021.

According to this law, the release of land rights for development through the National Land Agency. The purpose of this research is to know and analyze the role of the Notary in the making of the Deed of Land Release for Land Acquisition in Asera Village, Asera District by the Southeast Sulawesi River Basin, to know and analyze the legal position of the Deed of Land Release and to know and analyze the obstacles and solutions faced in the making of the Deed of Land Release.

The research methods used are Normative Research and Empirical Research, namely Normative juridical research, which is a research that is carried out in the field of juridical research.

Based on the research and discussion, it can be concluded that the role of a Notary in making a Deed of Land Release is guided by Article 1320 of the Criminal Code concerning the legal requirements of an agreement, which is then realized in a Notary deed. In the procurement of flood retaining wall land, the whole community uses a sale and purchase mechanism. Where the form of compensation is in the form of money, the sale and purchase can be carried out before a Notary by making a deed of release of land rights. The position of the deed, namely the deed of Land Release made by a Notary, is the ability of the deed itself to prove its validity as an authentic deed. Thus, the content of the Notarial Deed has certainty as the truth, and becomes valid evidence.

Keywords: Notary, Deed of Land Release, Land Acquisition

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL

HALAMAN PENGESAHAN

HALAMAN PERNYATAAN

ABSTRAK

ABSTRACT

KATA PENGANTAR

DAFTAR ISI

BAB I. PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang Masalah
- B. Perumusan Masalah
- C. Tujuan Penelitian
- D. Manfaat Penelitian
- E. Kerangka Konseptual
- F. Kerangka Teori
- G. Metode Penelitian
  - 1. Metode Pendekatan
  - 2. Lokasi Penelitian
  - 3. Jenis dan Sumber Data
  - 4. Teknik Pengumpulan Data
  - 5. Teknik Analisa Data



## H. Sistematika Penulisan



# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Tanah sebagai salah satu sumber daya alam memiliki nilai ekonomi serta nilai sosial politik, pertahanan dan keamanan yang tinggi. Oleh karena itu, kebijakan pembangunan pertanahan haruslah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari kebijakan pembangunan nasional. Dalam perkembangan pelaksanaan Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA), permasalahan tanah menjadi semakin kompleks. Di satu sisi kompleksitas masalah tanah terjadi sebagai akibat meningkatnya kebutuhan tanah untuk kepentingan berbagai kegiatan pembangunan dan pertumbuhan penduduk yang cepat dengan penyebaran yang tidak merata antar wilayah. Di sisi lain, kompleksitas ini muncul karena luas tanah relative tidak bertambah.

Kebutuhan tanah yang terus meningkat berdampak pada terjadinya konflik dibidang pertanahan baik secara vertical maupun horizontal, antara perseorangan (warga masyarakat atau masyarakat hukum adat) maupun badan hukum (pemerintah atau swasta).

Pembangunan Nasional Yang di Canangkan Oleh Pemerintah Membutuhkan Tanah dalam kegiatannya. Pemerintah Dalam Melakukan Percepatan Pembangunan Seusai dengan amanat UUD 1945 Untuk memamkmurkan Masyarkat indonesia yang membutuhkan tanah menerbitkan Undang Undang Nomor 2 tahun 2012 dan seiring berjalan proyek nasinaonl di terbitkan lagi peraturan pemerintah no 19 tahun 2021

dan Permen ATR BPN no. 19 tahun 2021 untuk mempercepat pengadaan tanah yang menunjang keberhasilan pembangunan Nasional.

Pembangunan memerlukan tanah, namun tidak semua bidang tanah dapat digunakan sebagai lokasi pembangunan. Keterbatasan penggunaan tanah untuk pembangunan dapat disebabkan oleh 3 (tiga) faktor, yaitu: (1) faktor tanahnya sendiri, misalnya letak dan kondisi yang tidak memungkinkan; (2) faktor manusia sebagai pemilik tanah, misalnya kesediaan si pemilik; dan (3) faktor peraturan perundang-undangan, misalnya rencana tata ruang. Pemerintah menyadari bahwa persoalan ketersediaan tanah untuk pembangunan merupakan persoalan yang perlu mendapat perhatian serius sehingga 1 (satu) tahun sejak dikeluarkannya UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (UUPA), Pemerintah menerbitkan UU No. 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak Atas Tanah.

Dalam perkembangannya, peraturan perundang-undangan untuk perolehan tanah bagi pembangunan mengalami perkembangan yaitu dengan melakukan pembagian antara pembangunan untuk kepentingan umum dan pembangunan untuk kepentingan swasta. Sehubungan dengan masih tajamnya ketimpangan sosial dan ekonomi antar daerah sehingga perlu dilakukan percepatan pembangunan secara khusus di beberapa daerah tertentu.

Tanah merupakan sarana yang amat penting untuk melaksanakan pembangunan, dan masalah pengadaan tanah untuk kebutuhan tersebut tidaklah mudah untuk dipecahkan karena dengan semakin meningkatnya pembangunan kebutuhan akan tanah semakin meningkat pula sedangkan persediaan tanah sangat terbatas, ada

beberapa faktor yang harus dipertimbangkan dalam pengadaan tanah untuk kebutuhan pembangunan, adalah: <sup>1</sup>

- a. Pengadaan tanah untuk pembangunan harus memenuhi syarat tata ruang dan tata guna tanah;
- b. Pembangunan tanah tidak boleh mengakibatkan kerusakan atau pencemaran terhadap kelestarian alam dan lingkungan;
- c. Penggunaan tanah tidak boleh mengakibatkan kerugian masyarakat dan kepentingan pembangunan.

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945, disebutkan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Alasan mengapa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu harus dikuasai oleh negara adalah karena bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu merupakan pokok-pokok kemakmuran rakyat.

Pasal 18 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 menjelaskan bahwa untuk menyelenggarakan penyediaan tanah bagi berbagai keperluan masyarakat dan negara, pemerintah dapat mencabut hak-hak atas tanah dengan memberikan ganti kerugian yang layak menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang, apabila upaya melalui cara musyawarah gagal membawa hasil, pencabutan hak atau pembebasan hak kepada masyarakat pemilik tanah dilakukan

---

<sup>1</sup> I Wayan Suandra, *Hukum Pertanahan Indonesia*, Jakarta : Rineka cipta, hlm. 1

dengan pelepasan hak atas tanah.<sup>2</sup> 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. 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.

Hak menguasai dari negara meliputi semua tanah dalam wilayah Republik Indonesia, baik tanah-tanah yang tidak atau belum maupun yang sudah dihaki dengan hak-hak perorangan. Tanah-tanah yang belum dihaki dengan hak-hak perorangan oleh Undang-Undang Pokok Agraria disebut tanah-tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.<sup>3</sup>

Setidak-tidaknya fungsi dan peranan tanah dalam berbagai sector kehidupan manusia memiliki tiga aspek yang sangat strategis yaitu aspek ekonomi, politik dan hukum. Ketiga aspek tersebut merupakan isu sentral yang saling terkait sebagai satu kesatuan yang terintegrasi dalam pengambilan proses kebijakan hukum pertanahan yang dilakukan oleh pemerintah. Perwujudan kebijakan hukum pertanahan tersebut, yang harus dapat diaktualisasikan oleh pemerintah daerah dalam kaitannya dalam pelaksanaan otonomi daerah.<sup>4</sup>

---

<sup>2</sup> Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

<sup>3</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2005, hlm. 271.

<sup>4</sup> H. Idham, *Konsolidasi Tanah Perkotaan dalam Perspektif Otonomi Daerah*, Bandung: Alumni, 2004, hlm.1.

Pengadaan tanah yang memerlukan waktu begitu cepat agar pembangunan nasional dapat terus berjalan dan terlaksana dengan cepat tepat dan efisien oleh karena itu pihak pemerintah yang membutuhkan tanah untuk melaksanakan pembangunan fisik sering kali melakukan pengadaan tanah karena di atur dalam Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 dan seiring berjalan proyek nasional di terbitkan lagi peraturan pemerintah no 19 tahun 2021 dan Permen ATR BPN no. 19 tahun 2021.

Undang - Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Pelepasan Hak adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada negara melalui Badan Pertanahan Nasional. Menurut Undang-Undang ini, pelepasan hak atas tanah untuk pembangunan melalui Badan Pertanahan nasional. Namun pada kenyataannya, akta pelepasan hak atas tanah dibuat di hadapan Notaris agar kekuatan pembuktiannya sempurna. Sebagaimana dalam Pasal 131 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan pendaftaran hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang disebabkan oleh dilepaskannya hak atas tanah oleh pemegang hak dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan berdasarkan permohonan dari pihak yang berkepentingan dengan melampirkan :

- a. Akte Notaris yang menyatakan bahwa pemegang yang bersangkutan melepaskan hak tersebut, atau

- b. Surat keterangan dari pemegang hak bahwa pemegang hak yang bersangkutan melepaskan hak tersebut yang di buat di depan dan disaksikan oleh camat letak tanah yang bersangkutan, atau
- c. Surat keterangan dari pemegang hak bahwa pemegang hak yang bersangkutan melepaskan hak tersebut yang dibuat di depan dan disaksikan oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Dalam membuat Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas tanah (SPPHT) tersebut bisa dibuat oleh Notaris, atau dihadapan Camat ataupun dihadapan Kepala Badan Pertanahan Nasional. Sebagaimana yang dapat kita lihat, di Padang saat ini tengah giat membangun infrastruktur dan sarana lain yang berguna untuk kepentingan umum, yang tentu saja memerlukan sebidang tanah yang umumnya telah ada hak di atas tanah tersebut, dan akan diperlukan proses pelepasan hak.

Disamping pelepasan hak atas tanah untuk kepentingan umum, ada pula pelepasan hak untuk kepentingan swasta, dimana hal ini dilakukan sebagai salah satu cara untuk peralihan hak dengan ganti rugi, yang berarti pihak pertama selaku pemilik tanah sebagai pihak yang melepaskan hak dan pihak kedua yaitu penerima hak untuk kepentingan swasta.

Salah satunya contohnya adalah Akta Pelepasan Tanah Untuk Pengadaan Tanah Kolam Retensi. penelitian ini dikhususkan terhadap pengadaan tanah Kelurahan Asera Kecamatan Asera Oleh Balai Wilayah Sungai Sulawesi Tenggara”.

Sehingga penulis merasa penting untuk Mengetahui sejauh mana peran “**KEDUDUKAN AKTA PELEPASAN TANAH YANG DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS UNTUK PENGADAAN TANAH KELURAHAN ASERA KECAMATAN ASERA OLEH BALAI WILAYAH SUNGAI SULAWESI TENGGARA**”

## **B. RUMUSAN MASALAH**

1. Bagaimana peran Notaris dalam pembuatan Akta Pelepasan Tanah Untuk Pengadaan Tanah Kelurahan Asera Kecamatan Asera Oleh Balai Wilayah Sungai Sulawesi Tenggara?
2. Bagaimana kedudukan hukum Akta Pelepasan Tanah Untuk Pengadaan Tanah Kelurahan Asera Kecamatan Asera Oleh Balai Wilayah Sungai Sulawesi Tenggara” jika terjadi sengketa?
3. Apa hambatan dan solusi yang dihadapi terhadap pembuatan Akta Pelepasan Tanah Untuk Pengadaan Tanah Kelurahan Asera Kecamatan Asera Oleh Balai Wilayah Sungai Sulawesi Tenggara Di Instansi Balai Wilayah Sungai Sulawesi Tenggara ?

## **C. Tujuan Penelitian**

1. Mengetahui dan menganalisis peran Notaris dalam pembuatan Akta Pelepasan Tanah Untuk Pengadaan Tanah Kelurahan Asera Kecamatan Asera Oleh Balai Wilayah Sungai Sulawesi Tenggara

2. Mengetahui dan menganalisis kedudukan hukum Akta Pelepasan Tanah Untuk Pengadaan Tanah Kelurahan Asera Kecamatan Asera Oleh Balai Wilayah Sungai Sulawesi Tenggara” jika terjadi sengketa
3. Mengetahui dan menganalisis hambatan dan solusi yang dihadapi terhadap pembuatan Akta Pelepasan Tanah Untuk Pengadaan Tanah Kelurahan Asera Kecamatan Asera Oleh Balai Wilayah Sungai Sulawesi Tenggara Di Instansi Balai Wilayah Sungai Sulawesi Tenggara

#### **D. Manfaat Penelitian**

1. Secara teoritis  
memberikan sumbangan pengetahuan dibidang ilmu hukum, khususnya Mengetahui Kedudukan Akta Pelepasan Tanah Yang Dibuat Dihadapan Notaris Untuk Pengadaan Tanah Kelurahan Asera Kecamatan Asera Oleh Balai Wilayah Sungai Sulawesi Tenggara
2. Secara praktis  
Memberikan informasi kepada masyarakat mengenai Kedudukan Akta Pelepasan Tanah Yang Dibuat Dihadapan Notaris Untuk Pengadaan Tanah Kelurahan Asera Kecamatan Asera Oleh Balai Wilayah Sungai Sulawesi Tenggara, serta akibat hukum dari terbitnya akta tersebut terhadap masyarakat.

## E. Kerangka Konseptual

Penelitian ilmiah harus berlandaskan dari suatu konsep sebagai dasar dan menelaah pembahasan yang dikaji. Konsep sendiri merupakan suatu ringkasan cerita dari suatu kerangka berfikir, yaitu disebut dengan definisi operasional.<sup>5</sup>

Adapun konsep definisi operasional yang akan digunakan dalam penelitian ini yang pada intinya adalah sebagai berikut :

### 1. Akta Notaris

Akta menurut subekti berbeda dengan surat, akta adalah suatu tulisan yang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani<sup>6</sup>,

Akta Notaris atau disebut akta adalah autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang.<sup>7</sup>

Akta Notaris terabagi atas dua jenis yaitu:

- a. Akta relaas adalah akta yang berisikan berupa uraian Notaris yang dilihat, disaksikan dan dibuat Notaris sendiri atas permintaan para pihak, agar tindakan atau perbuatan para pihak dilakukan dan dituangkan kedalam bentuk akta Notaris. Kebenaran akta ini tidak dapat diganggu gugat kecuali dengan menuduh bahwa akta itu palsu.

---

<sup>5</sup> Sumadi Suryabrata, 1998, *Metodologi Penelitian*, Jakarta, Raja Gofindo, h. 307.

<sup>6</sup> Subekti. Gramedia.2005. <https://www.gramedia.com/literasi/pengertian-akta>.

<sup>7</sup> UU No. 2 tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-undang nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan Notaris.

- b. Akta partij atau akta para pihak, adalah jenis akta yang isinya tentang keterangan yang dikehendaki oleh para pihak yang membuatnya atau menyuruh membuat akat itu serta kebenaran dari isi akta tersebut oleh para pihak dapat diganggu gugat tanpa menudo kepalsuan akta tersebut.

Akta Notaris adalah akta autentik yang memiliki kekuatan hukum dengan jaminan kepastian hukum sebagai alat bukti tulisan yang sempurna (*volledig bewijs*), tidak memerlukan tambahan alat pembuktian lain dan hakim terikat karenanya.<sup>8</sup>

## **2. Pelepasan Hak atas tanah**

Pelepasan hak atas tanah adalah pelepasan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah. Surat Pelepasan hak merupakan bukti yang dibuat dengan tujuan untuk melepaskan hak atas tanah.<sup>9</sup>

## **3. Balai Wilayah Sungai**

Balai Wilayah Sungai merupakan suatu balai yang berada dibawah pimpinan Direktur Jenderal Sumber Daya Air yang mempunyai tugas melaksanakan pengelolaan sumber daya air di wilayah sungai yang meliputi perencanaan, pelaksanaan konstruksi, operasi dan pemeliharaan dalam rangka konservasi dan

---

<sup>8</sup> Rahmat Solehan dan Gunarto.2017.*Peran Notaris Dalam Memberikan Pemahaman Hukum Dalam Masyarakat Yang Kurang Mampu Dalam Memahami Hukum Kaitanya Dalam Pembuatan Akta – Akta Notaril Diwilayah Kedu Selatan..*Vol 4.No 1. Hal 14.

<http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/1553/1198> diakses tanggal 18 februari 2023 pukul: 21.55 WITA.

<sup>9</sup>Desy Kosita Hallauw, Jenni Kristiana Matuankotta & Novyta Uktolseja. *Analisis Hukum Surat Pelepasan Hak Atas Tanah Adat (Dati) Di Kota Ambon.* <https://fhukum.unpatti.ac.id/> diakses pada tanggal 18 februari 2023 pukul 09.05 WITA .

pendayagunaan sumber daya air dan pengendalian daya rusak air pada sungai, pantai, bendungan, danau, situ, embung, dan tampungan air lainnya, irigasi, rawa, tambak, air tanah, dan air baku serta pengelolaan drainase utama perkotaan.<sup>10</sup>

## **F. KERANGKA TEORI**

### **1. Teori Kepastian Hukum**

Kepastian Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. <sup>11</sup>Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Menurutnya, kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara faktual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk, melainkan bukan hukum sama sekali. Kedua sifat itu termasuk paham hukum itu sendiri (den begriff des Rechts). <sup>12</sup>Hukum adalah kumpulan peraturan-peraturan atau kaidah-kaidah dalam suatu kehidupan bersama, keseluruhan peraturan tentang tingkah laku yang berlaku dalam suatu kehidupan bersama, yang dapat dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu

---

<sup>10</sup> Pasal 63 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor : 05/Prt/M/2019 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 20/Prt/M/2016 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Unit Pelaksana Teknis Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Unit Pelaksana Teknis Kementerian Pekerjaan Umum

<sup>11</sup> Cst Kansil, Christine S.t Kansil, Engelen R, palandeng dan Godlieb N mamahit, Kamus Istilah Hukum, (jakarta, JALA PERMATA AKSARA, 2009) hlm, 385

<sup>12</sup> Shidarta, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, (Bandung PT REVIKA ADITAMA, 2006), hlm.79-80.

sanksi<sup>13</sup>. Kepastian hukum merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak lagi dapat dijadikan pedoman perilaku bagi semua orang. *Ubi jus incertum, ibi jus nullum* (di mana tiada kepastian hukum, di situ tidak ada hukum).<sup>14</sup>

Menurut Apeldoorn, kepastian hukum mempunyai dua segi. Pertama, mengenai soal dapat ditentukannya (*bepaalbaarheid*) hukum dalam hal-hal yang konkret. Artinya pihak-pihak yang mencari keadilan ingin mengetahui apakah yang menjadi hukumnya dalam hal yang khusus, sebelum ia memulai perkara. Ke dua, kepastian hukum berarti keamanan hukum. Artinya, perlindungan bagi para pihak terhadap kesewenangan hakim.<sup>15</sup>

Menurut Jan Michiel Otto, kepastian hukum yang sesungguhnya memang lebih berdimensi yuridis. Namun, Otto ingin memberikan batasan kepastian hukum yang lebih jauh. Untuk itu ia mendefinisikan kepastian hukum sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu:

- a) Tersedia aturan-aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh (*accessible*), diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) negara;
- b) Instansi-instansi penguasa (pemerintahan) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya;

---

<sup>13</sup> Sudikno Mertokusumo dalam H. Salim Hs, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, (Jakarta, PT RAJAGRAFINDO PERSADA, 2010) hlm 24.

<sup>14</sup> *Ibid.*, hlm 82.

<sup>15</sup> L.J van Apeldoorn dalam Shidarta, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, (Bandung PT REVIKA ADITAMA, 2006), hlm 82-83.

- c) Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut;
- d) Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum, dan;
- e) Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan<sup>16</sup>.

Hukum yang di tegakkan oleh instansi penegak hukum yang disertai tugas untuk itu, harus menjamin “kepastian hukum” demi tegaknya ketertiban dan keadilan dalam kehidupan masyarakat. Ketidakpastian hukum, akan menimbulkan kekacauan dalam kehidupan masyarakat, dan akan saling berbuat sesuka hati serta bertindak main hakim sendiri. Keadaan seperti ini menjadikan kehidupan berada dalam suasana social disorganization atau kekacauan sosial.

Kepastian hukum adalah “*sicherheit des Rechts selbst*” (kepastian tentang hukum itu sendiri). Ada empat hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum. Pertama, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa ia adalah perundang-undangan (*gesetzliches Recht*). Kedua, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta (*Tatsachen*), bukan suatu rumusan tentang penilaian yang nanti akan dilakukan oleh hakim, seperti “kemauan baik”, ”kesopanan”. Ketiga, bahwa fakta itu harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam

---

<sup>16</sup> Jan Michiel Otto terjemahan Tristram Moeliono dalam Shidarta, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, (Bandung, PT REVIKA ADITAMA, 2006), hlm 85.

pemaknaan, di samping juga mudah dijalankan. Keempat, hukum positif itu tidak boleh sering diubah-ubah.<sup>17</sup>

Masalah kepastian hukum dalam kaitan dengan pelaksanaan hukum, memang sama sekali tak dapat dilepaskan sama sekali dari perilaku manusia. Kepastian hukum bukan mengikuti prinsip “pencet tombol” (subsumsi otomatis), melainkan sesuatu yang cukup rumit, yang banyak berkaitan dengan faktor diluar hukum itu sendiri. Berbicara mengenai kepastian, maka seperti dikatakan Radbruch, yang lebih tepat adalah kepastian dari adanya peraturan itu sendiri atau kepastian peraturan (*sicherheit des Rechts*).<sup>18</sup>

## **2. Teori Hukum Progresif Prof. Dr. Satjipto Rahardjo, SH**

Menurut Rahardjo, pemikiran hukum perlu kembali pada filosofi dasarnya, yaitu hukum untuk manusia. Dengan filosofi tersebut maka manusia menjadi penentu dan titik orientasi hukum. Hukum bertugas melayani manusia, bukan sebaliknya. Oleh karena itu, hukum itu bukan merupakan institusi yang lepas dari kepentingan manusia. Mutu hukum ditentukan oleh kemampuannya untuk mengabdikan pada kesejahteraan manusia.

Ini menyebabkan hukum progresif menganut ideologi hukum yang pro keadilan dan hukum yang pro rakyat. Dengan ideologi ini, dedikasi para pelaku hukum dituntut mengedepankan kejujuran dan ketulusan dalam penegakan hukum.

---

<sup>17</sup> M. Yahya Harahap, *Pembahasan Permasalahan Dan Penerapan KUHP Penyidikan dan Penuntutan*, (Jakarta, Sinar Grafika, 2002), hlm 76

<sup>18</sup> Satjipto Rahardjo, *Hukum Dalam Jagat Ketertiban*, ( Jakarta, UKI Press, 2006), hlm 135-136.

Karena hukum progresif menempatkan kepentingan dan kebutuhan manusia/rakyat sebagai orientasinya, maka harus memiliki kepekaan pada persoalan-persoalan yang timbul dalam hubungan-hubungan manusia.

Hukum progresif juga memiliki kedekatan ide dengan teori-teori hukum alam, yaitu kepedulian pada apa yang oleh Hans Kelsen disebut *meta-yuridical*. Teori-teori hukum alam sejak Sokrates hingga Francois Geny, tetap mempertahankan keadilan sebagai mahkota hukum, dengan mengutamakan *the search for justice*.<sup>19</sup>

Hukum progresif melihat dunia hukum dengan pandangan yang mengalir saja, seperti *"panta rei"* (semua mengalir) dari filsuf Heraklitos. Paradigma dalam hukum progresif adalah, bahwa "hukum adalah untuk manusia" sebagai pegangan, atau keyakinan dasar dan ini tidak melihat hukum sebagai sesuatu yang sentral dalam berhukum, melainkan manusialah yang berada di titik pusat perputaran hukum.

#### **E. Metode Penelitian**

Metode merupakan sarana untuk menemukan, merumuskan, menganalisa suatu masalah tertentu untuk mengungkap suatu kebenaran, karena metode pada prinsipnya memberikan pedoman tentang cara ilmuwan mempelajari, menganalisa serta memahami apa yang dipelajarinya. Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berusaha untuk memecahkan masalah-masalah secara sistematis dengan

---

<sup>19</sup>Benard L Tanya, Yoan N Simanjuntak, Markus Y Hage. *Teori Hukum Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang Dan Generasi Pengantar Prof. Dr. Satripto Raharjo*. Genta Publishing. Yogyakarta. 2019. Hal 190 - 193

menggunakan metode-metode tertentu dan teknik-teknik tertentu. Kegiatan penelitian ini merupakan usaha untuk menganalisa serta mengadakan konstruksi secara metodologis. Sistematis adalah berdasarkan sistem tertentu dan konsisten, berarti tidak adanya hal-hal yang bertentangan dalam suatu kerangka tertentu.<sup>20</sup>

Menurut Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum merupakan suatu proses ilmiah untuk mencari pemecahan atas isu hukum yang muncul dengan tujuan untuk memberikan perskripsi mengenai apa yang seyogyanya atas isu hukum yang muncul tersebut.<sup>21</sup> Sehingga dapat dikatakan bahwa penelitian hukum adalah suatu proses menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.<sup>22</sup>

## 1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan ini adalah Penelitian Normatif serta Penelitian Empiris, yakni :

- Penelitian yuridis Normatif yaitu penelitian yang mengkaji dan berpedoman pada berbagai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Metode pendekatan ini menggunakan konsep legistis positivis yang menyatakan bahwa hukum adalah identik dengan norma-norma tertulis yang dibuat dan diundangkan oleh lembaga-lembaga atau oleh pejabat yang berwenang. Selain itu konsep ini juga

---

<sup>20</sup> Soerjono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hlm. 45

<sup>21</sup> *Ibid*, hlm. 37

<sup>22</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, hlm. 35.

memandang hukum sebagai sistem normatif yang bersifat otonom, tertutup dan terlepas dari kehidupan masyarakat.<sup>23</sup>

- Penelitian Empiris adalah penelitian yang mengkaji penerapan terhadap akta pelepasan tanah yang dibuat dihadapan Notaris dalam kedudukannya dihadapan hukum khususnya di provinsi sulawesi tenggara.

Pada penelitian empiris tersebut yang digunakan penulis adalah metode penelitian studi kasus. Memberikan ulasan bahwa studi kasus merupakan strategi yang lebih cocok bila pokok pertanyaan suatu penelitian, bila peneliti hanya memiliki sedikit peluang untuk mengontrol peristiwa-peristiwa yang akan diselidiki, dan bilamana fokus penelitiannya terletak pada fenomena kontemporer (masa kini) didalam konteks kehidupan nyata.<sup>24</sup>

## **2. Lokasi Penelitian**

Penelitian ini dilakukan di Provinsi Sulawesi Tenggara yang bertempat kantor Notaris setempat pada Balai Wilayah Sungai Sulawesi Tenggara.

## **3. Jenis Dan Sumber Data**

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yaitu data yang diperoleh dengan melakukan studi kepustakaan bahan-bahan hukum dan sumber lainnya yang relevan dengan masalah yang akan diteliti.

---

<sup>23</sup>Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1988, hlm.13-14

<sup>24</sup>Robert K. Yin, 2008, dalam bukunya yang berjudul *Studi Kasus, Desain & Metode*, Edisi 1, cet 12, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 37

Sumber data dalam penelitian ini adalah terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

3.1. Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mengikat dan terdiri dari :

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- b. Hukum Acara Perdata yang berlaku seperti Reglemen Acara Hukum Untuk daerah luar Jawa dan Madura (*Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Butten Java In Madura*) (RBG).
- c. Yurisprudensi.

3.2. Bahan hukum sekunder yaitu mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil penelitian berwujud laporan yang dihimpun dari hasil studi pustaka dan sumber-sumber lainnya seperti, hasil penelitian yang mempunyai relevansi dengan hal yang akan diteliti yang berkaitan dengan Putusan Yang Dapat Dilaksanakan Lebih Dahulu (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*). Serta pendapat ahli hukum atau praktisi hukum.

3.3. Bahan hukum tersier adalah bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap Bahan Hukum Primer dan Sekunder, seperti:

- a. Kamus Hukum;
- b. Kamus Bahasa Indonesia;
- c. Kamus Bahasa Inggris; dan
- d. Ensiklopedia

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam upaya mengumpulkan data penulis menggunakan dua cara (metode) yaitu :

a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Penulis melakukan proses pengumpulan data sekunder untuk menjawab permasalahan yang telah dirumuskan dengan cara menganalisis bahan-bahan pustaka yang terkait dengan permasalahan yang dikaji, baik itu bersumber dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier.<sup>25</sup>

Penelitian kepustakaan merupakan suatu proses yang ditempuh untuk menemukan data yang sifatnya normatif. Untuk menemukan data tersebut, maka penulis mengkaji beberapa literatur yang relevan dengan topik pembahasan.

b. Penelitian Lapangan (*Filled Research*)

Penelitian lapangan juga merupakan suatu kegiatan ilmiah untuk memperoleh data yang dibutuhkan namun obyeknya bukan pada literatur, melainkan data yang ada di lapangan.

Pengamatan langsung terhadap objek kajian yang sedang berlangsung untuk memperoleh keterangan dan informasi sebagai data yang akurat tentang hal-hal yang diteliti serta untuk mengetahui relevansi antara jawaban responden

---

<sup>25</sup> Muhammad Nazir, 1988, *Metode Penelitian*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal. 111

dengan kenyataan yang ada, melalui pengamatan langsung yang erat kaitannya dengan objek penelitian.<sup>26</sup>

c. Wawancara

Penulis melakukan proses wawancara terhadap narasumber secara langsung sebagai sumber informasi agar dapat diketahui tanggapan, pendapat, keyakinan, perasaan, motivasi dari narasumber yang berkaitan.

Wawancara dengan melakukan tanya jawab dengan responden yang dijadikan sebagai narasumber dengan cara bebas terpimpin, yaitu pertanyaan hanya memuat garis besar yang mengarah pada permasalahan.

Narasumber yang akan dipilih adalah yang memiliki kapasitas, kompetensi dan korelasi dalam penelitian ini, yaitu meliputi :

1. Hakim
2. Notaris
3. Akademisi
4. Profesi atau tokoh masyarakat yang dianggap mengetahui adanya pokok permasalahan dalam penelitian ini.

**5. Teknik Analisa Data**

Data yang diperoleh kemudian dianalisa secara kualitatif dengan cara berfikir deduktif melalui silogisme,

---

<sup>26</sup> Burhan Bungin. 2008. *Penelitian Kualitatif (Komunikasi, Ekonomi, Kebijakan Publik, Dan Ilmu Sosial Lainnya)*, edisi 1, cet.2, : Kencana Prenadamedia Group, Jakarta.

Setelah seluruh data berhasil dikumpulkan, data dianalisa secara kualitatif merupakan argumetasi hukum yang logis dan sistematis sesuai dengan rumusan masalah yang telah dirumuskan.

Data yang diperoleh dari studi dokumen dan studi lapangan setelah lengkap dan telah di cek keabsahannya akan dianalisis secara kualitatif, kemudian disusun secara sistematis agar diperoleh kejelasan dari permasalahan kemudian di tarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menjadi hal yang bersifat khusus.

## **H. Sistematika Penulisan**

### **BAB I. PENDAHULUAN**

terdiri dari Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan.

### **BAB II. TINJAUAN PUSTAKA**

Merupakan bab kajian teori yang memuat pembahasan mengenai a. tinjauan umum tentang teori hukum, yang didalamnya akan diuraikan teori hukum progresif Prof. Dr. Satjipto Raharjo, SH. dan teori bekerjanya hukum Wlilian J. Chambliss dan Robert B Seidman ; b. Kedudukan Akta Notaris yang didalamnya akan diuraikan sejarah singkat Notaris tugas dan fungsi Notaris; c. Jenis Akta Yang dibuat Notaris yang didalamnya akan diuraikan akta-akta apa saja yang dapat dibuat Notaris; d. Tinjauan Umum Tentang pelepasan hak tanah yang didalamnya diuraikan tentang pengertian dan prosesnya.

### **Bab III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Pada bab ini akan di paparkan analisis dan hasil penelitian yang diperoleh penulis dengan menjawab setiap pokok permasalahan yang telah dikemukakan pada bab sebelumnya, bab ini terdiri dari tiga pembahasan.

1. Peran Notaris dalam pembuatan Akta Pelepasan Tanah Untuk Pengadaan Tanah Kelurahan Asera Kecamatan Asera Oleh Balai Wilayah Sungai Sulawesi Tenggara?
2. Kedudukan hukum Akta Pelepasan Tanah Untuk Pengadaan Tanah Kelurahan Asera Kecamatan Asera Oleh Balai Wilayah Sungai Sulawesi Tenggara”jikaterjadisengketa?
3. Hambatan dan solusi yang dihadapi terhadap pembuatan Akta Pelepasan Tanah Untuk Pengadaan Tanah Kelurahan Asera Kecamatan Asera Oleh Balai Wilayah Sungai Sulawesi Tenggara Di Instansi Balai Wilayah Sungai Sulawesi Tenggara ?

### **Bab IV. PENUTUP**

Pada bab terakhir tulisan ini akan diakhiri dengan kesimpulan dan saran yang akan menjawab setiap pokok permasalahan yang telah dikemukakan pada Bab I, sehingga dapat diambil manfaatnya guna pembahasan atas permasalahan yang sama secara mendalam.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1 Tinjauan Umum Hukum**

Konsep Hukum Progresif merupakan salah satu gagasan menarik dalam literatur hukum Indonesia yang digagas oleh Satjipto Rahardjo. Pendekatan hukum Progresif berangkat dari asumsi bahwa “hukum adalah untuk manusia, bukan manusia untuk hukum”, maka kehadiran hukum itu bukanlah untuk diri hukum sendiri tetapi sesuatu yang lebih luas dan besar. Untuk itu apabila ada masalah didalam hukum, maka hukumlah yang harus ditinjau dan diperbaiki, bukan manusia yang dipaksa-paksa untuk dimasukkan ke dalam skema hukum.<sup>1</sup> Dalam konsep Hukum Progresif manusia berada diatas hukum, hukum hanya menjadi sarana untuk menjamin dan menjaga berbagai kebutuhan manusia.

Hukum progresif yang bertumpu pada rules and behavior, menepatkan manusia untuk tidak terbelenggu oleh tali kekang rules secara absolute. Itulah sebabnya ketika terjadi perubahan dalam masyarakat, ketika teks-teks hukum mengalami keterlambatan atas nilai-nilai yang berkembang dimasyarakat, penegak hukum tidak boleh hanya membiarkan diri terbelenggu oleh tali kekang rules yang sudah tidak relevan tersebut, tetapi harus melihat keluar, melihat konteks sosial yang sedang berubah tersebut dalam membuat keputusan-keputusan hukum.

Hukum progresif bertumpu pada manusia membawa konsekuensi pentingnya kreativitas. Kreativitas dalam konteks penegakkan hukum selain untuk mengatasi ketertinggalan hukum, mengatasi ketimpangan hukum, juga

---

<sup>1</sup> Muchtar Wahid, Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah. Cet. Kesatu, Republika, Jakarta., 2008, hlm

dimaksudkan untuk membuat terobosan-terobosan hukum. Terobosan-terobosan hukum inilah yang dapat diharapkan dapat mewujudkan tujuan kemanusiaan melalui bekerjanya hukum, untuk membuat kebahagiaan manusia. Kreativitas penegak hukum dalam memaknai hukum tidak akan berhenti pada mengeja undang-undang, tetapi menggunakannya secara sadar untuk mencapai tujuan kemanusiaan. Menggunakan hukum secara sadar sebagai sarana pencapaian tujuan kemanusiaan berarti harus peka dan bertanggung jawab terhadap tuntutan sosial.<sup>2</sup>

Adapun pengertian hukum progresif itu sendiri adalah mengubah secara cepat, melakukan pembalikan yang mendasar dalam teori dan praksis hukum, serta melakukan berbagai terobosan. Pembebasan tersebut didasarkan pada prinsip bahwa hukum adalah untuk manusia dan bukan sebaliknya dan hukum itu tidak ada untuk dirinya sendiri, melainkan untuk sesuatu yang lebih luas yaitu untuk harga diri manusia, kebahagiaan, kesejahteraan, dan kemuliaan manusia.<sup>3</sup>

Pengertian sebagaimana dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo tersebut berarti hukum progresif adalah serangkaian tindakan yang radikal, dengan mengubah sistem hukum (termasuk merubah peraturan-peraturan hukum bila perlu) agar hukum lebih berguna, terutama dalam mengangkat harga diri serta menjamin kebahagiaan dan kesejahteraan manusia.

## **2.2 Tinjauan Umum Tentang Notaris**

### **2.2.1 Pengertian Notaris**

Secara umum, Notaris adalah pejabat umum yang memiliki tugas dan wewenang terkait pembuatan akta autentik. Profesi ini dijabat orang-orang

---

<sup>2</sup> Idem hal.2

<sup>3</sup> Idem hal.3

lulusan pendidikan hukum dan telah memiliki lisensi dari pemerintah untuk melakukan tindakan hukum, termasuk menjadi saksi resmi dari penandatanganan suatu dokumen penting.

Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.<sup>4</sup>

Dalam UU No.2 Tahun 2014 Pasal 1 ayat 1 disebutkan, pengertian Notaris adalah pejabat umum yang mempunyai kewenangan membuat akta autentik serta memiliki wewenang lain seperti yang dimaksud dalam UU tersebut atau berdasarkan UU lainnya.

Sementara, istilah Notaris sendiri berasal dari nama notarius yang digunakan sebagai sebutan untuk seorang penulis cepat atau stenografer. Bisa dikatakan, Notaris merupakan jasa profesi di bidang hukum. Karena diharapkan memiliki peran dan posisi netral, maka Notaris tidak memiliki kedudukan di lembaga, baik itu eksekutif, yudikatif maupun legislatif. Seorang Notaris juga tidak diperkenankan memihak klien, hal ini untuk mencegah terjadinya permasalahan.

Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini. Artinya Undang-undang Jabatan Notaris telah memberi kewenangan kepada

---

<sup>4</sup> Habib Adjie, Hukum Notaris Indonesia, Tapsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Refika Aditama, Bandung, 2008, hlm. 13.

Notaris untuk membuat akta-akta otentik serta memberikan kewenangan kepada Notaris untuk membuat akta yang berkaitan dengan Pertanahan sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 pada tanggal 6 Oktober 2004 tentang Jabatan Notaris.

### **2.2.2 Wewenang dan Tugas Notaris**

- Membuat akta autentik, yang memuat semua tindakan, kesepakatan, dan peraturan yang berkaitan dengan hukum dan/atau pemangku kepentingan yang nantinya dinyatakan dalam bentuk akta autentik.
- Membenarkan kesalahan pada pengetikan atau penulisan pada akta yang telah diberi tandatangan, dengan menyusun berita acara serta memberikan catatan mengenai hal tersebut. Kemudian mengirimkan berita acara tersebut kepada pihak yang bersangkutan.
- Memastikan aslian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta serta memberikan total harga, salinan dan kutipan akta.
- Melakukan verifikasi tanda tangan dan konfirmasi kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftarkan di buku khusus (waarmerking).
- Mengurus pembukuan dokumen-dokumen di bawah tangan dengan mendaftarkan di buku khusus.
- Membuat salinan asli dokumen berisi uraian yang telah tertulis dan tergambar dalam surat aslinya. (copy organizer).
- Mengesahkan kesesuaian salinan dengan surat asli (legalisasi).
- Memberikan nasihat hukum terkait perumusan dokumen atau akta.
- Menandatangani akta catatan lelang.
- Membuat kontrak terkait tanah.

Menurut **UU Nomor 02 Tahun 2014** Tentang Perubahan atas **UU No. 30 Tahun 2004** Tentang Jabatan Notaris disebutkan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya. Ada beberapa istilah jabatan terkait Notaris antara lain :

1. **Pejabat Sementara Notaris** adalah seorang yang untuk sementara menjabat sebagai Notaris untuk menjalankan jabatan Notaris yang meninggal dunia, diberhentikan, atau diberhentikan sementara.
2. **Notaris Pengganti** adalah seorang yang untuk sementara diangkat sebagai Notaris untuk menggantikan Notaris yang sedang cuti, sakit, atau untuk sementara berhalangan menjalankan jabatannya sebagai Notaris.

**Kewenangan Notaris antara lain :**

1. Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang
2. Notaris juga berwenang untuk:
  - Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
  - Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
  - Membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;

- Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
- Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
- Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
- Membuat akta risalah lelang.

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

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 UUJN ditentukan bahwa Notaris tidak diperkenankan membuat akta untuk diri sendiri, istri/ suami, orang lain yang mempunyai hubungan keluarga 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 dan;

- 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.<sup>5</sup>

### 2.2.3 Kedudukan Akta Notaris

Notaris mempunyai kedudukan dan peran yang sangat penting dalam kehidupan berbangsa dan bernegara, karena mempunyai kewenangan (*outohority*) yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Kewenangan Notaris yang dalam bahasa inggrisnya disebut dengan *the notary of outhority*, sedangkan dalam bahasa belanda disebut dengan *de Notaris autoriteit*, yaitu berkaitan dengan kekuasaan yang melekat pada diri seorang Notaris.<sup>6</sup>

Tulisan yang dibuat secara khusus yang dibuat sedemikian rupa agar menjadi suatu alat bukti yang sah dan akurat disebut sebagai akta (*acte*). Akta adalah tulisan khusus yang dibuat agar menjadi suatu alat bukti tertulis.<sup>7</sup> A.Pitlo mengartikan akta itu sebagai surat – surat yang ditandatangani, dibuat untuk dipakai sebagai bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang, untuk kepentingan siapa surat itu dibuat.<sup>8</sup>

Pasal 1868 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata mengatur mengenai

---

<sup>5</sup>G.H.S. Lumban Tobing, Peraturan Jabatan Notaris, Erlangga, Jakarta, 1983, hlm. 49 – 50.

<sup>6</sup> Salim HS, Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoritis, Kewenangan Notaries, Bentuk Dan Minuta Akta), Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2015, hlm. 47.

<sup>7</sup> Komar Andasasmita, Notaris I, Sumur Bandung, Bandung, 1981, hlm. 47.

<sup>8</sup> A. Pitlo, Pembuktian dan Daluarsa, Intermedia, Jakarta, 1986, hlm. 52

pengertian akta otentik yaitu : “Suatu akta otentik, adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta itu dibuatnya”.

Berkaitan tentang pengertian akta otentik tersebut dijelaskan lebih lanjut oleh Pasal 1870 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata bahwa suatu akta otentik memberikan kepada para pihak yang membuatnya suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya. Jika sesuatu akta hendak memperoleh status otentisiteit, hal mana terdapat pada akta Notaris, maka menurut pasal 1868 KUHPerdata, akta yang bersangkutan harus memenuhi persyaratan-persyaratan sebagai berikut :<sup>9</sup>

- a. Akta tersebut harus dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum dan oleh karenanya dalam hubungannya dengan akta - akta Notaris mengenai perbuatan perjanjian dan ketetapan.
- b. Akta harus dalam bentuk yang telah ditentukan oleh Undang-Undang, dengan demikian apabila tidak sesuai dengan yang ditentukan oleh Undang – Undang dapat diancam kehilangan keotentikannya.

Pengertian akta juga diartikan oleh Pasal 165 HIR yaitu, “Surat (akta) yang sah, ialah surat yang diperbuat demikian oleh atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa untuk membuatnya, menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya dan sekalian orang yang mendapat hak darinya, tentang segala hal yang disebut dalam surat itu dan juga tentang yang ada dalam surat itu sebagai pemberitahuan saja, dalam hal terakhir ini hanya jika yang diberitahukan itu berhubungan langsung dengan perihal pada surat akta

---

<sup>9</sup> Missariyani, Akta Notaris Sebagai Alat Bukti Dalam Penyelesaian Perkara Perdata, Legal Opinion, Vol. 4 No. 4, 2016, hlm. 8.

tersebut.”

Akta otentik mengenal asas *acta publica probant sese ipsa*, yang berarti suatu akta yang tampak lahirnya sebagai akta serta memenuhi syarat - syarat yang telah ditentukan, maka akta itu berlaku atau dianggap sebagai akta otentik, hal ini berarti tanda tangan pejabat dianggap sebagai aslinya, sampai ada pembuktian sebaliknya.

Akta Notaris sebagai akta otentik mempunyai 3 (tiga) kekuatan pembuktian, yaitu sebagai berikut : <sup>10</sup>

- a. Kekuatan Pembuktian Lahiriah Kemampuan lahiriah akta Notaris merupakan kemampuan akta itu sendiri untuk membuktikan keabsahannya sebagai akta otentik. Jika dilihat dari luar (lahirnya) sebagai akta otentik serta sesuai dengan aturan hukum yang sudah ditentukan mengenai syarat akta otentik, maka akta tersebut berlaku sebagai akta otentik, sampai terbukti sebaliknya, artinya sampai ada yang membuktikan bahwa akta tersebut bukan akta otentik secara lahiriah. Dalam hal ini beban pembuktian ada pada pihak yang menyangkal keotentikan akta Notaris. Parameter untuk menentukan akta Notaris sebagai akta otentik, yaitu tanda tangan dari Notaris yang bersangkutan, baik yang ada pada minuta dan salinan serta adanya awal akta (mulai dari judul) sampai dengan akhir akta.
- b. Kekuatan Pembuktian Formal Akta Notaris harus memberikan kepastian bahwa sesuatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh Notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat yang tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan dalam pembuatan akta. Secara formal untuk membuktikan kebenaran dan

---

<sup>10</sup> Felix Christian Adriano, Analisis Yuridis atas Turunnya Kekuatan Pembuktian Akta Notaris menurut UUJN No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, *Premise Law Journal*, Vol. 9 Tahun 2015, hlm. 7 – 8.

kepastian tentang hari, tanggal, bulan, tahun, pukul (waktu) menghadap, dan para pihak yang menghadap, paraf dan tanda tangan para pihak / penghadap, saksi dan Notaris, serta membuktikan apa yang dilihat, disaksikan, didengar oleh Notaris (pada akta pejabat / berita acara), dan mencatatkan keterangan atau pernyataan para pihak / penghadap (pada akta pihak).

- c. Kekuatan Pembuktian Materil Kepastian tentang materi suatu akta sangat penting, bahwa apa yang tersebut dalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya (tegenbewijs). Keterangan atau pernyataan yang dituangkan / dimuat dalam akta pejabat (atau berita acara), atau keterangan para pihak yang diberikan / disampaikan di hadapan Notaris dan para pihak harus dinilai benar. Perkataan yang kemudian dituangkan / dimuat dalam akta berlaku sebagai yang benar atau setiap orang yang datang menghadap Notaris yang kemudian / keterangannya dituangkan / dimuat dalam akta harus dinilai telah benar berkata demikian. Jika ternyata pernyataan / keterangan para penghadap tersebut menjadi tidak benar, maka hal tersebut tanggung jawab para pihak sendiri. Notaris terlepas dari hal semacam itu. Dengan demikian isi akta Notaris mempunyai kepastian sebagai yang sebenarnya, menjadi bukti yang sah untuk / diantara para pihak dan para ahli waris serta para penerima hak mereka.

#### **2.2.4 Jenis Akta yang Dibuat Notaris**

Akta adalah selembaar tulisan yang dibuat untuk dijadikan sebagai bukti tertulis terhadap suatu peristiwa dan akan ditandatangani oleh pihak-pihak yang

bersangkutan.<sup>11</sup> Seorang Notaris diangkat oleh menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dengan surat keputusan, seorang Notaris yang sudah diangkat tetapi belum disumpah, cakap sebagai Notaris tetapi belum berwenang membuat akta autentik. Demikian juga Notaris yang sedang cuti.

Jenis akta yang dibuat oleh seorang Notaris, Seorang Notaris boleh membuat semua akta dalam bidang Notariat, tetapi dia tidak boleh membuat berita acara pelanggaran lalu lintas atau keterangan kelakuan baik, yang kesemuanya merupakan kewenangan kepolisian, ia juga tidak boleh membuat akta perkawinan, akta kematian, akta kelahiran yang semuanya adalah wewenang pegawai kantor catatan sipil. Walaupun akta kenal biasanya dibuat oleh pegawai Kantor Catatan Sipil, seorang Notaris dapat membuatnya berdasarkan Pasal 35 ayat 2 PJN.

Notaris diangkat oleh Menteri Kehakiman, pengangkatan itu dilakukan untuk suatu wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah propinsi dari tempat kedudukannya. Notaris tidak mengeluarkan atau menerbitkan akta, namun membuat akta autentik atas permintaan penghadap atau para penghadap. Jenis akta yang dibuat Notaris adalah akta autentik, yang memiliki dua bentuk yaitu akta yang dibuat oleh Notaris dan akta yang dibuat dihadapan Notaris.

1. Akta yang dibuat oleh (*door*) Notaris atau Akta *Relass* atau Berita Acara  
Dalam akta relass ini Notaris menulis atau mencatatkan semua hal yang dilihat atau didengar sendiri secara langsung oleh Notaris yang dilakukan para pihak.<sup>12</sup> Contohnya akta berita acara/risalah rapat RUPS suatu perseroan terbatas, akta pencatatan budel, dan lain-lain.

---

<sup>11</sup> Yufi Cantika, Pengertian Akta, Tujuan, Jenis-Jenis Akta dan Fungsinya, Jakarta : 2021

<sup>12</sup> Habib Adjie, Hukum Notaris di Indonesia: Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Bandung : Refika Aditama, 2008. Hal. 33

2. Akta yang Dibuat di Hadapan (*ten overstaan*) Notaris atau Akta Pihak atau Akta Partij

Akta partij atau akta pihak adalah akta yang dibuat di hadapan Notaris atas permintaan para pihak. Atas hal tersebut, Notaris berkewajiban untuk mendengarkan pernyataan atau keterangan para pihak yang dinyatakan atau diterangkan sendiri oleh para pihak di hadapan Notaris. Dalam akta pihak, Notaris menuangkan atau memformulasikan pernyataan atau kehendak para pihak dalam akta Notaris.<sup>13</sup> Misalnya perjanjian kredit.

### 2.3 Pelepasan Hak

Pelepasan hak atas tanah dilaksanakan dengan akta autentik yang dibuat dihadapan Notaris. Pelepasan hak juga dapat terjadi pada pelaksanaan pengadaan tanah. Konsekuensi hukum yang timbul dari adanya pelepasan hak pada pengadaan tanah yaitu status hak atas tanah masyarakat yang terdampak pengadaan tanah yang berubah menjadi tanah Negara yang menjadi asset instansi yang membutuhkan tanah.

Tanah merupakan unsur yang penting dalam kehidupan dan menjadi salah satu sumber daya alami penghasil barang dan jasa, kebutuhan yang hakiki dan bersifat sangat esensial bagi kehidupan manusia.<sup>14</sup> Hubungan manusia dan tanah adalah mata rantai yang tidak dapat dipisahkan. Segala kegiatan yang dilakukan manusia di bumi ini selalu berhubungan dengan tanah. Hubungan manusia dengan tanah, merupakan hubungan penguasaan dan pemanfaatan tanah dalam rangka memperoleh manfaat bagi kepentingan kehidupan dan penghidupannya,

<sup>13</sup> Habib Adjie, Hukum Notaris di Indonesia: Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Bandung : Refika Aditama, 2008. Hal. 33

<sup>14</sup> Mughtar Wahid, Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah. Cet. Kesatu, Republika, Jakarta : 2008, hal. 1

baik untuk kepentingan sosial maupun kepentingan perseorangan.<sup>15</sup>

Tanah sebagai salah satu pendukung terciptanya pembangunan dapat mensejahterakan bangsa, karena setiap orang mempunyai hak dan kewajiban dalam mengisi pembangunan di Indonesia dengan berbagai cara dengan kemampuan dari setiap masyarakat tersebut. Antara pembangunan, penguasaan, penggunaan tanah mempunyai keterkaitan yang tidak dapat dipisahkan. Hanya mengaitkan ketiga hal ini melalui suatu strategi pembangunan, maka tanah akan mendatangkan sebesar-besarnya kemakmuran bagi rakyat.<sup>16</sup>

#### **2.4 Hak Penguasaan atas Tanah**

Undang-Undang Pokok-pokok Agraria (UUPA) tidak memberikan definisi terhadap istilah “tanah”, karena UUPA tidak hanya mengatur tanah saja melainkan bertujuan pula untuk mengatur Sumber Daya Alam. Sumber daya alam merupakan penjabaran lebih lanjut dari Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945, yang meliputi: Bumi; Air; Kekayaan alam yang terkandung di dalam bumi dan air; Ruang angkasa yang meliputi tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa. Unsur-unsur sumber daya alam di atas diberikan tafsiran otentik dan pengertiannya dirumuskan dalam UUPA Pasal 1 ayat (4), yaitu “bumi” terdiri dari “permukaan bumi” atau “hak atas tanah”. Sedangkan dalam penggunaannya “tanah” dalam arti “ruang” dirumuskan dalam Pasal 4 ayat (2) UUPA, dimana pemegang haknya dalam menggunakan atau memakai bidang tanah tertentu berwenang pula menggunakan sebagian tubuh bumi di bawah tanah, sepanjang langsung berhubungan dengan penggunaan tanahnya.

Hak penguasaan atas tanah adalah hak-hak yang masing-masing

---

<sup>15</sup> *Idem* hal. 2

<sup>16</sup> *Idem* hal. 3

berisikan kewenangan, kewajiban-kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu terhadap bidang tanah.<sup>17</sup> Jadi, hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang untuk memakai tanah yang diberikan kepada orang dan badan hukum. Hak penguasaan atas tanah jika dilihat dari sifatnya dibedakan atas :

1. Sifat Publik, adalah Hak untuk mengatur peruntukan tanah.
2. Sifat Privat, adalah Hak yang mengatur objek yang dikuasai untuk kepentingan pribadinya, yang menyatu dengan pemegang haknya

Selanjutnya jika dilihat dari kedudukannya, hak penguasaan atas tanah dibedakan atas :<sup>18</sup>

1. Lembaga Hukum :

Hak penguasaan atas tanah ini belum dihubungkan dengan tanah dan orang atau badan hukum tertentu sebagai pemegang haknya, dimana Hak Penguasaan atas Tanah ini memberikan wewenang untuk :

- a. Memberi nama pada hak penguasaan yang bersangkutan;
  - b. Menetapkan isinya, yaitu mengatur apa saja yang boleh, wajib, dan dilarang untuk diperbuat oleh pemegang hak nya serta jangka waktu penguasaannya;
  - c. Mengatur hal-hal mengenai subjeknya, siapa yang boleh menjadi pemegang haknya, dan syarat-syarat bagi penguasaannya;
2. Hak atas tanah sebagai hubungan hukum yang konkret.

Hak Penguasaan atas Tanah ini sudah dihubungkan dengan tanah tertentu sebagai objeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai

---

<sup>17</sup>Boedi Harsono, *Undang-Undang Pokok Agraria Sedjarah Penyusunan : Isi dan Pelaksanaanya, Djambatan, Jakarta, 1971, h. 262*

<sup>18</sup> Ibid hal. 26-27

subjek atau pemegang haknya dan memberikan kewenangan untuk :

- a. Mengatur hal-hal mengenai penciptaannya menjadi suatu hubungan hukum yang konkret, dengan nama atau sebutan hak penguasaan atas tanah tertentu;
- b. Mengatur hal-hal mengenai pembebanannya dengan hak-hak lain;
- c. Mengatur hal-hal mengenai pemindahannya kepada pihak lain;
- d. Mengatur hal-hal mengenai hapusnya;
- e. Mengatur hal-hal mengenai pembuktiannya.

Pada dasarnya tujuan memakai tanah adalah untuk memenuhi dua jenis kebutuhan, yaitu untuk diusahakan misalnya usaha pertanian, perkebunan, perikanan atau peternakan; dan untuk tempat membangun sesuatu (wadah) misalnya untuk mendirikan bangunan, perumahan, bangunan bertingkat, hotel, proyek pariwisata, pabrik, pelabuhan, dan lain-lain. Setiap jenis hak atas tanah memberikan kewenangan kepada pemegang haknya untuk memakai/menggunakan tanah yang dihaki. Kewenangan memakai dalam arti menguasai, menggunakan dan mengambil manfaat dari suatu bidang tanah tertentu yang dihaki.

Dalam rangka memakai tanah mengandung kewajiban untuk memelihara tanah termasuk menambah kesuburannya serta mencegah kerusakannya, hal mana dimaksud dalam Pasal 15 Undang-undang Pokok Agraria. Pemakaian tanah tersebut harus sesuai dengan tujuan pemberian dan isi hak atas tanahnya serta menurut peruntukannya yang ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku di daerah letak hak berada baik kabupaten ataupun kota.



## 2.5 Hak Atas Tanah.

Undang-undang Pokok Agraria menetapkan 4 (empat) jenis hak atas tanah untuk keperluan pribadi maupun untuk kegiatan usaha. Menurut Pasal 20 sampai Pasal 27 Undang-undang Pokok Agraria, untuk keperluan pribadi perorangan Warga Negara Indonesia adalah Hak Milik, sedangkan untuk keperluan usaha adalah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang dapat pula digunakan untuk keperluan khusus.

Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai oleh orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu Hak Milik mengandung fungsi sosial. Hak turun temurun berarti dapat dikuasai tanahnya secara terus menerus dan akan beralih karena hukum kepada ahli warisnya. Hak terkuat dan terpenuh berarti penguasaan tanahnya tidak terputus-putus dan kewenangan pemilik untuk memakai tanah baik untuk diusahakan maupun untuk keperluan membangun sesuatu selama peruntukan tanahnya belum dibatasi menurut Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku.

Berikut ini adalah beberapa keistimewaan Hak Milik antara lain:

1. Hak Milik hanya dapat dimiliki khusus untuk perorangan yang mempunyai kewarganegaraan Indonesia saja, Hak Milik dapat beralih karena hukum atau dapat dialihkan karena pemindahan hak kepada pihak lain dan dapat dibebani hak baru dengan Hak Atas Tanah yang diakui dalam Undang-undang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 dan Pasal 24 Undang-undang Pokok Agraria. Hak Milik dapat dijadikan jaminan pelunasan utang dengan dibebani Hak Tanggungan dan dapat diwakafkan. Sebagai tanda

bukti hak, Hak Milik wajib didaftarkan dan mempunyai sertipikat.

2. Hak Guna Usaha memberikan wewenang untuk menggunakan tanahnya yang langsung dikuasai Negara untuk usaha pertanian, yaitu perkebunan, perikanan dan peternakan selama jangka waktu tertentu, yaitu 25 (duapuluh lima) tahun dan 35 (tigapuluh lima) tahun dan dapat diperpanjang sampai dengan 25 (duapuluh lima) tahun. Hak Guna Usaha ini jika masih diperlukan dapat diperbaharui haknya dengan diberikan kembali 35 (tigapuluh lima) tahun. Sedang untuk perusahaan dalam rangka penanaman modal dapat diberikan sekaligus 95 (sembilanpuluh lima) tahun. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.
3. Dimana Hak Guna Bangunan dapat diberikan kepada Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum Indonesia. Hak Guna Bangunan memberikan wewenang untuk mendirikan bangunan di atas tanah kepunyaan pihak lain seperti Tanah Negara atau tanah Hak Milik, selama jangka waktu 30 (tigapuluh) tahun dan dapat diperpanjang sampai 20 (duapuluh) tahun dan jika masih diperlukan hak tersebut dapat diperbaharui. Untuk perusahaan dalam rangka penanaman modal dapat diberikan sekaligus untuk 80 (delapanpuluh) tahun. Hak Guna Bangunan ini diatur dalam Pasal 28 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996. Hak Guna Bangunan ini hanya dapat diberikan kepada Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum Indonesia.
4. Hak Pakai memberikan kewenangan untuk menggunakan tanah kepunyaan pihak lain yaitu Tanah Negara atau tanah Hak Milik selama jangka waktu tertentu, yaitu 25 (duapuluh lima) tahun dan dapat diperpanjang jangka

waktunya selama 20 (duapuluh) tahun dan dapat diperbaharui jika masih diperlukan. Untuk perusahaan dalam rangka penanaman modal dapat diberikan jangka waktu 70 (tujuh puluh) tahun sekaligus. Hak Pakai ini diatur dalam Pasal 48 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996. Hak Pakai ini dapat digunakan untuk mendirikan bangunan atau usaha pertanian, dengan subyek Hak Pakai adalah Warga Negara Indonesia, Badan Hukum Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, Badan Hukum di Indonesia, Badan Hukum Asing yang mempunyai kantor perwakilan di Indonesia, Departemen, Lembaga Non Departemen dan Pemerintahan Daerah, Badan Keagamaan dan Sosial, serta perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional.

Bagi Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, yang karena tujuan penggunaannya untuk keperluan bisnis atau investasi, maka hak-hak atas tanah tersebut dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, dapat dijadikan jaminan pelunasan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, Wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan (Kabupaten/Kota) untuk mendapatkan sertipikat sebagai tanda bukti hak, dan tanah dengan hak-hak ini tidak boleh disewakan kepada pihak lain, namun bangunan yang didirikan di atas tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dapat disewakan kepada pihak lain.

Hak-hak atas tanah yang sekunder yang merupakan hak atas tanah bersifat sementara lainnya disebutkan dalam Pasal 53 Undang-undang Pokok Agraria, yaitu Hak Sewa atas tanah pertanian, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Gadai atas Tanah pertanian dan Hak Menumpang.

5. Hak Sewa Atas Tanah adalah hak yang memberikan wewenang

menggunakan tanah milik pihak lain dan penyewa wajib membayar sewa kepada pemilik tanah, pembayaran sewanya dapat dilakukan pada waktu tertentu atau dibayar dimuka, hal ini umumnya dikenal dengan istilah kontrak. Perjanjian sewa menyewa dibuat secara tertulis yang mengatur wewenang, hak dan kewajiban penyewa, jangka waktu sewa, pemilik bangunan yang didirikan penyewa dan berakhirnya jangka waktu sewa. Perjanjian sewa menyewa dapat dilanjutkan jika perjanjian itu diperbaharui.

6. Hak Usaha Bagi Hasil terjadi berdasarkan Perjanjian Bagi Hasil dalam bentuk tertulis sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 1960 tentang Perjanjian Bagi Hasil yang mulai diberlakukan sejak tanggal 7 Januari 1960. Perjanjian Bagi Hasil adalah perjanjian yang diadakan antara pemilik tanah dengan seseorang atau badan hukum yang disebut penggarap, berdasarkan perjanjian mana penggarap diperkenankan oleh pemilik tersebut untuk menyelenggarakan usaha pertanian di atas tanah hak milik yang hasilnya dibagi antara kedua belah pihak menurut imbangan yang disetujui sebelumnya.
7. Hak Gadai Atas Tanah, merupakan hubungan hukum antara seseorang dengan tanah hak milik orang lain, yang telah menerima uang gadai dari padanya. Selama uang gadai belum dikembalikan maka tanah tersebut dikuasai secara fisik oleh yang memberikan uang gadai. Selama berlangsungnya gadai, pemegang gadai berwenang untuk memakai atau mengambil manfaat dari tanah tersebut. Ketentuan Hak Gadai diadaptasi dari hukum adat yang tidak tertulis.
8. Hak Menumpang juga diatur berdasarkan Hukum Adat, yang memberikan wewenang kepada seseorang untuk mendirikan dan menempati rumah di

atas tanah perkarangan orang lain. Ada kemungkinan di atas perkarangan kepunyaan orang lain sudah ada rumah kepunyaan pemilik tanah, atau juga, kemungkinan merupakan perkarangan yang masih kosong dan pihak yang menumpang mendirikan rumah yang tidak permanen di atasnya. Hak Menumpang ini merupakan semacam Hak Pakai yang sifatnya khusus. Hubungan hukum dengan tanahnya sangat lemah, karena sewaktu-waktu dapat diputuskan/diakhiri secara sepihak oleh si pemilik hak atas tanah.

Untuk pengertian tanah, UUPA hanya menerangkan secara singkat, yaitu pada pasal 4 ayat (1) dimana disebutkan tanah adalah permukaan bumi, dan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia yang dimaksud tanah adalah :<sup>21</sup>

1. Permukaan bumi atau lapisan bumi yg di atas sekali.
2. Keadaan bumi di suatu tempat.
3. Permukaan bumi yg diberi batas.
4. Daratan.
5. Permukaan bumi yg terbatas yg ditempati suatu bangsa yg diperintah suatu negara atau menjadi daerah Negara.

Sedangkan menurut Boedi Harsono tanah adalah permukaan bumi, yang dalam penggunaannya meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan sebagian dari ruang yang ada diatasnya, dengan pembatasan dalam pasal 4 UUPA yaitu sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.<sup>22</sup>

Mengenai Hak Atas Tanah, pasal 4 ayat (1) UUPA menentukan “Atas

---

<sup>21</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia, <http://kbbi.web.id/tanah>,

<sup>22</sup> Boedi Harsono, *Loc cit*

dasar hak menguasai dari Negara atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”, dimana lebih lanjut oleh pasal 16 UUPA disebutkan hak atas yang dimaksud oleh pasal 4 ayat (1) UUPA adalah :

1. Hak Milik, menurut pasal 20 ayat 1 UUPA adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6. Dimana memiliki ciri-ciri sebagai berikut :
  - a. *Turun-temurun* artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia , maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang masih memenuhi syarat sebagai subject hak milik.
  - b. *Terkuat* artinya hak milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari pihak lain, dan tidak mudah hapus.
  - c. *Terpenuhi* artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas dibandingkan atas hak tanah yang lain.
2. Hak Guna Usaha, adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, Guna Perusahaan Pertanian, Perikanan atau Peternakan, dan oleh PP No. 40 tahun 1996 ditambahkan Guna Perusahaan Perkebunan.

3. Hak Guna Bangunan, Hak guna bangunan yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun.
4. Hak Pakai, adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemiliknya tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah.
5. Hak Sewa, Menurut pasal 44 ayat 1 UUPA, seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.
6. Hak Membuka Tanah, adalah hak yang dimiliki oleh warga negara indonesia untuk membuka lahan tanah yang diatur berdasarkan peraturan pemerintah.
7. Hak Memungut Hasil Hutan, berdsarkan pasal 1 angka 11 PP 6 Tahun 1999 yang dimaksud memungut hasil hutan adalah hak untuk memungut hasil hutan baik kayu maupun non kayu pada hutan produksi dalam jumlah dan jenis yang ditetapkan dalam surat izin.
8. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

## 2.6 Peralihan Hak atas tanah

UUPA, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan untuk Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, tetapi tidak memberikan pengertian tentang apa yang dimaksud beralih dan dialihkan, sedangkan menurut Boedi Harsono :

1. Beralih, merujuk pada berpindahnya hak atas tanah kepada pihak lain karena pemegang haknya meninggal dunia disebut juga karena peristiwa hukum
2. Dialihkan, merujuk pada berpindahnya hak atas tanah kepada pihak lain karena dilakukan dengan sengaja atau karena perbuatan hukum berupa jual-beli, tukar-menukar, hibah.

Dalam peralihan hak atas tanah salah satu penyebab peralihan yaitu dialihkan dari pemilik awal ke pemilik yang memiliki hak setelah adanya proses peralihan. Salah satu contoh peralihan hal dengan cara dialihkan yaitu pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang dilaksanakan oleh Instansi yang membutuhkan tanah. Dalam penelitian ini Instansi yang membutuhkan tanah yaitu Balai Wilayah Sungai Wilayah IV Kendari yang melaksanakan pengadaan tanah tanggul penahan banjir di Kelurahan Asera Kecamatan Asera Kabupaten Konawe Utara Provinsi Sulawesi Tenggara. Dimana akan terjadi peralihan dari subyek yang tanahnya menjadi penetapan lokasi pengadaan tanah menjadi hak pakai milik pemerintah.

## 2.7 Tinjauan Tentang Pengadaan Tanah

### 2.7.1 Pengertian Pengadaan Tanah

Dikemukakan oleh Sarjita, bahwa pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut.<sup>23</sup>

Menurut Boedi Harsono, pengadaan tanah adalah perbuatan hukum yang berupa melepaskan hubungan hukum yang semula ada antara pemegang hak dan tanahnya yang diperlukan dengan pemberian imbalan dalam bentuk uang, fasilitas atau lainnya melalui musyawarah untuk mencapai kata sepakat antara empunya tanah dan pihak yang memerlukan.<sup>24</sup>

Menurut Gunanegara, pengadaan tanah adalah proses pelepasan hak atas tanah kepemilikan orang atau tanah dan/atau benda-benda yang ada di atasnya yang dilakukan secara sukarela untuk kepentingan umum.

Mengenai definisi atau pengertian pengadaan hak atas tanah, akan dikemukakan baik yang disebutkan dalam Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 dengan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 dan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 serta dalam Undang-undang Nomor 19 Tahun 2021.

- a. Dalam Pasal 1 angka 1 Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 ditentukan pengertian dari pengadaan tanah ialah “setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut”. Pengertian dalam pasal ini adalah dalam arti

---

<sup>23</sup> Sarjita. 2005, *Masalah Pelaksanaan Urusan Pertanahan dalam Era Otonomi Daerah (Keppres No. 34 Tahun 2003)*. Tugu Jogja. Yogyakarta. Hal. 43

<sup>24</sup> <sup>14</sup>Boedi Harsono, *Op.cit.* Hal 7

umum, siapa saja yang hendak mendapatkan tanah dapat dikategorikan juga dalam istilah pengadaan tanah, maka dapat dipahami ketika judul Keputusan Presiden tersebut dituliskan “pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum”, dalam hal ini ada sertifikat yang ditegaskan yang menjadi maksud dan tujuan serta pelaksana dari kegiatan pengadaan tanah tersebut.

- b. Dalam Pasal 1 angka 3 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005, mengartikan pengadaan tanah adalah “setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau dengan pencabutan hak atas tanah”.
- c. Dalam Pasal 1 angka 3 Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 mengartikan pengadaan tanah adalah “setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah”. Pengertian ini hampir sama dengan pengertian dari Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005, tetapi menghilangkan kata-kata terakhir dari pengertian tersebut yakni menghapus kata-kata “atau dengan pencabutan hak atas tanah”.
- d. Dalam Undang-undang Nomor 19 Tahun 2021 disebutkan bahwa pengertian pengadaan tanah adalah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak”. Dalam undang-undang ini tidak menyebutkan pencabutan hak atas tanah sebagai bagian dari pengadaan tanah, atau pencabutan hak atas tanah bukan merupakan bagian pengadaan tanah sebagaimana yang

dimaksud dalam undang-undang Nomor 2 Tahun 2012. Adapun objek pengadaan dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 meliputi : ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau lainnya yang dapat dinilai.

Persamaan dari istilah pencabutan hak, pembebasan tanah dan pengadaan tanah terletak dari adanya ketentuan “pemberian ganti rugi” dari setiap kegiatan tersebut yang diberikan kepada pemilik pemegang hak atas tanah.

### **2.7.2 Dasar Hukum Pengadaan Tanah**

Permasalahan dalam bidang hukum pertanahan yang tidak pernah selesai dari waktu ke waktu adalah permasalahan pengambilan tanah kepunyaan masyarakat atau penduduk bagi pelaksanaan pembangunan proyek pemerintah untuk kepentingan umum. Permasalahan pengadaan tanah, pembebasan tanah, pengambilan tanah, pencabutan hak atas tanah, atau dengan nama apapun selalu melibatkan dua kepentingan yang harus ditempatkan secara seimbang. Kedua kepentingan itu ialah kepentingan pihak pemerintah dan kepentingan warga masyarakat/ rakyat pemilik tanah atau pemegang hak tanah.

Berikut ini dibahas mengenai dasar hukum pengadaan tanah di Indonesia, setelah kemerdekaan :

#### **a. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960**

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dalam Pasal 12 ayat 2 memberikan pengertian lebih lanjut tentang arti hak menguasai oleh negara, yaitu memberikan

kuasa kepada negara sebagai berikut :

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa.
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa.
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara manusia dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Berdasarkan Pasal 2 dan juga berdasarkan Penjelasan Umum Angka I Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) itu membersihkan kekuasaan yang sangat besar dan kehendak yang amat luas kepada negara untuk mengatur alokasi sumber-sumber agraria. Keberadaan hak-hak individu maupun hak kolektif (ulayat) bergantung kepada politik hukum dan kepentingan negara. Sebagai konsekuensi dari pada hak menguasai negara yang bertujuan untuk dipergunakan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, maka negara mempunyai hak untuk membatalkan atau mengambil hak-hak atas tanah yang layak dan dan menurut ketentuan yang diatur dalam undang-undang.<sup>25</sup>

Selanjutnya ketentuan Pasal 18 UUPA menyebutkan, “Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberikan ganti rugi yang layak menurut cara yang diatur

---

<sup>25</sup> Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Malang, Bayumedia Publishing, 2007, Hal 39

oleh undang-undang”. Oleh itu pencabutan hak atas tanah itu dimungkinkan selagi memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan yaitu : harus ada ganti rugi yang layak atau menggantikan dengan tanah yang sesuai ditinjau dari aspek nilai, manfaat, dan kemampuan tanah pengganti yakni tanah yang dicabut untuk kepentingan umum, dan berdasarkan ketentuan perundang-undangan.<sup>26</sup>

#### **b. Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961**

Berdasarkan ketentuan Pasal 18 UUPA yang menyatakan bahwa pencabutan hak atas tanah akan diatur dalam sebuah undang-undang, maka kemudian dikeluarkan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 Tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-benda yang Ada di Atasnya. Undang-undang ini merupakan induk dari semua peraturan yang mengatur tentang pencabutan atau pengambilan hak atas tanah yang berlaku sehingga sekarang.

Dalam Pasal 1 UU Nomor 20 Tahun 1961 ini menyatakan bahwa untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa, negara, serta kepentingan bersama rakyat, dan kepentingan pembangunan setelah mendengar keputusan Menteri Agraria, Menteri Kehakiman, dan Menteri yang berkaitan presiden dalam keadaan yang memaksa dapat mencabut hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya.

Apabila dibandingkan ketentuan Pasal 18 UUPA dengan ketentuan yang tercantum di dalam Pasal 1 UU Nomor 20 Tahun 1961 bahwa maksud peruntukan pencabutan hak-hak atas tanah selain untuk

---

<sup>26</sup> Muhadar, Rasnaningsih. *Viktisasi Kejahatan Di Bidang Pertanahan*, Yogyakarta. LaksbangPRESSindo. 2006. Hal 61.

kepentingan umum, termasuk juga kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat terdapat penambahan klausula untuk kepentingan pembangunan. Penambahan klausula tersebut tidak mempunyai ukuran yang jelas terhadap apa yang dimaksudkan dengan kepentingan pembangunan tersebut. Hanya didalam penjelasannya dikemukakan adanya pembangunan perumahan rakyat dan selebihnya dalam rangka pembangunan nasional, semesta berencana.

Dalam Pasal 11 Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 ini terdapat ketentuan yang menyatakan bahwa apabila telah terjadi pencabutan hak atas tanah, tetapi kemudian ternyata tanah dan/atau benda yang berkenaan tidak dipergunakan sesuai dengan rencana kegunaannya dilakukan pencabutan hak tersebut, maka orang-orang yang berhak atau pemilik diberikan prioritas untuk mendapatkan kembali tanah atau benda tersebut.

**c. Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 1973<sup>27</sup>**

Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 1973 ini merupakan peraturan pelaksanaan dari ketentuan Pasal 8 Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 Tentang Acara Penetapan Ganti Kerugian oleh Pengadilan Tinggi sehubungan dengan Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-benda yang ada di atasnya.

Dalam memori penjelasan umum peraturan pemerintah ini ditegaskan disamping sebagai peraturan pelaksanaan Pasal 8 Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 juga dimaksudkan sebagai langkah untuk memberikan jaminan kepada para pemegang hak atas tanah. Di

---

<sup>27</sup> Umar Said Sugiharjo, SH, Ms, Dkk. *Op.cit.* Hal 31 Laksbang PRESS indo. 2006. Hal 61.

samping itu, dengan dilakukannya pencabutan hak atas tanah dan benda-benda yang ada diatas tanah itu, bekas pemilik tanah tidak megalami kemunduruan baik di bidang sosial atau, ekonominya. Untuk itulah para pemegang hak atas tanah dan/atau benda-benda yang ada di atasnya yang haknya dicabut tidak bersedia menerima ganti kerugian, atau ganti rugi dirasakan tidak layak, diberikan kesempatan untuk mengajukanbanding ke Pengadilan Tinggi (Pasal 18 ayat 1 UU Nomor 20 Tahun 1961).

#### **d. Instruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1973**

Intruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1973 ini mengatur tentang Pedoman Pelaksanaan Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-benda yang ada di Atasnya adalah sebagai aturan pelaksanaan dari UU Nomor 20 Tahun 1961. Di dalam konsideran Intrusksi Presiden ini disebutkan dua hal, yaitu :

*Pertama*, pencabutan hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada diatasnya supaya hanya dilaksanakan benar-benar untuk kepentingan umum dan dilakukan dengan hati-hati serta dengan cara-cara yang adil dan bijaksana, segala sesuatunya sesuai dengan ketentuan-ketentuan peraturan perundangan yang berlaku. *Kedua*, dalam melaksanakan pencabutan hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada diatasnya supaya menggunakan pedoman-pedoman sebagaimana tercantum dalam lampiran intruksi presiden ini.

Didalam Pasal 1 ayat 1 Intruski Presiden Nomor 9 Tahun 1973 disebutkan empat kategori kegiatan dalam rangka pembangunan yang

mempunyai sifat untuk kepentingan umum, yaitu kepentingan umum yang menyangkut :

- a. Kepentingan Bangsa dan Negara, dan/atau
- b. Kepentingan masyarakat luas, dan/atau
- c. Kepentingan rakyat banyak/bersama, dan/atau
- d. Kepentingan pembangunan.

Adapun bentuk-bentuk kegiatan pembangunan yang mempunyai sifat kepentingan umum sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat 1 diuraikan dalam Pasal 1 ayat 2 Intruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1973 meliputi bidang-bidang :

- a. Pertanahan
- b. Pekerjaan Umum
- c. Perlengkapan Umum
- d. Jasa Umum
- e. Keagamaan
- f. Ilmu Pengetahuan dan Seni Budaya
- g. Kesehatan
- h. Olahraga
- i. Keselamatan Umum Terhadap Bencana Alam
- j. Kesejahteraan Sosial
- k. Makan/Kuburan
- l. Pariwisata dan Rekreasi
- m. Usaha-usaha ekonomi yang bermanfaat bagi kesejahteraan umum.

Meskipun telah disebutkan secara jelas 13 macam kegiatan pembangunan yang mempunyai sifat kepentingan umum, tetapi Presiden dapat menentukan bentuk-bentuk kegiatan pembangunan yang mempunyai sifat kepentingan umum lainnya diluar ketiga belas hal di

atas (Pasal 1 ayat 3). Hal ini menunjukkan besarnya kekuasaan Presiden untuk melakukan pencabutan hak atas tanah yang dipunyai masyarakat dengan alasan untuk kegiatan pembangunan yang bersifat kepentingan umum.<sup>2819</sup>

**e. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975**

Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) Nomor 15 Tahun 1975 ini mengatur tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah. Meskipun Permendagri ini telah dicabut oleh Keputusan Presiden (Keppres Nomor 55 Tahun 1993 yang mengatur tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.

Dalam konsideran Permendagri ini dinyatakan bahwa untuk memenuhi kebutuhan akan tanah dalam usaha-usaha pembangunan, baik yang dilakukan oleh instansi/badan Pemerintahan, maupun untuk kepentingan Swasta, khususnya untuk keperluan Pemerintahan dirasakan perlu adanya ketentuan mengenai pembebasan tanah dan sekaligus menentukan besarnya ganti kerugian atas tanah yang diperlukan secara teratur, tertib dan seragam.

Guna keperluan untuk menetapkan besarnya ganti rugi atas tanah yang dibebaskan, dibentuk Panitia Pembebasan Tanah (PPT) oleh Gubernur/Kepala Daerah untuk masing-masing Kabupaten/Kota dalam wilayah Provinsi yang bersangkutan.

Didalam mengadakan penaksiran/penetapan mengenai besarnya ganti rugi PPT harus mengadakan musyawarah dengan para pemilik/pemegang hak atas tanah dan/atau benda/tanaman yang ada

---

28 Ibid

diatasnya berdasarkan harga umum setempat (Pasal 6 Permendagri No.15/1975).

Akan tetapi jika terjadi penolakan ganti kerugian oleh yang akan dibebaskan tanahnya, maka panitia setelah menerima dan mempertimbangkan alasan penolakan tersebut, dapat mengambil sikap tetap pada keputusan semula atau meneruskan surat penolakan dimaksud dengan disertai pertimbangan-pertimbangan kepada Gubernur/Kepala Daerah yang bersengkutan untuk diputuskan.<sup>29</sup>

#### **f. Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993**

Pada bulan Juni tahun 1993, Pemerintah menerbitkan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Keputusan Presiden ini bermaksud untuk menampung aspirasi masyarakat karena adanya dampak negative dari Permendagri 1975.<sup>30</sup> Selain itu karena keberadaan Permendagri 1975 dianggap bertentangan dengan Pasal 2 UUPA dan Pasal 33 UUD RI 1945.

Dengan berlakunya Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993, tidak dikenal lagi istilah “pembebasan tanah”, istilah ini telah diganti dengan “pelepasan” atau “penyerahan hak atas tanah” dan Keputusan Presiden ini juga telah mencabut berlakunya Permendagri 1975.

#### **g. Pengadaan Tanah Menurut Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005**

Peraturan mengenai pengadaan tanah untuk pembangunan demi

---

<sup>29</sup> *Ibid*

<sup>30</sup> Abdurahman H. *Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Dan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Di Indonesia*. PT. Citra Aditya Bakti. Bandung. 1996. Hal 107

kepentingan umum seperti yang diatur dalam Keppres Nomor 55 Tahun 1993 telah berlaku selama 12 tahun. Hal ini menunjukkan bahwa Keppres dapat berjalan dengan baik dan dapat dikatakan lebih baik dari peraturan sebelumnya (Permendagri No. 15 Tahun 1975 dan Permendagri No.2 Tahun 1976). Sesuai dengan perkembangan masyarakat Keppres ini semakin lama dirasakan banyak kelemahannya yang akibatnya menimbulkan permasalahan sengketa pertanahan beserta nilai besarnya ganti rugi. Oleh karena itu pemerintah beranggapan perlu untuk mengeluarkan aturan baru sebagai pengganti Keppres Nomor 55 Tahun 1993 yakni Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005.

Faktor atau alasan diberlakukannya Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005, bahwa dengan meningkatnya pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan tanah, maka pengadaannya perlu dilakukan secara cepat dan transparan dengan tetap memperhatikan prinsip penghormatan terhadap hak-haknya yang sah atas tanah. Dan juga bahwa pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum seperti yang telah diatur dalam Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 sudah tidak sesuai sebagai landasan hukum dalam rangka melaksanakan pembangunan untuk kepentingan umum.

#### **h. Pengadaan Tanah Menurut Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006**

Sudah bukan menjadi rahasia umum, bahwa setiap diberlakukannya suatu peraturan perundang-undangan baru, pasti ada tanggapan dari masyarakat baik pro atau yang kontra. Hal ini menunjukkan bahwa

masyarakat Indonesia sudah mampu berfikir kritis dalam terbuka dalam negara demokratis. Oleh karena beberapa Pasal Keppres Nomor 36 Tahun 2005 masih dianggap banyak kelemahannya oleh beberapa bagian masyarakat dari Lembaga Swadaya Masyarakat yang bergerak dibidang pertanahan, maka pada 5 Juni 2006 Pemerintah menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

**i. Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum  
Dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012**

Pada tanggal 14 Januari 2012 pemerintah telah mengesahkan Undang-undang Nomor 2 tahun 2012 yang mengatur tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Dengan diundangkannya undang-undang tersebut maka pengaturan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum mempunyai landasan hukum yang kuat karena diatur dalam sebuah undang-undang.

Dalam pertimbangan pertimbangan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 menyebutkan ada tiga alasan bagi pemerintah untuk menerbitkan UU ini yakni : *pertama*, dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil, makmur, dan sejahtera berdasarkan Pancasila dan UUD RI 1945, pemerintah perlu melaksanakan pembangunan. *Kedua*, untuk menjamin terselenggaranya pembangunan untuk kepentingan umum, diperlukan tanah yang pengadaannya dilaksanakan dengan mengedepankan prinsip kemanusiaan, demokratis, dan adil. *Ketiga*, oleh karena peraturan perundang-undangan dibidang pengadaan tanah bagi pembangunan

untuk kepentingan umum dapat menjamin perolehan tanah untuk pelaksanaan pembangunan.

Perbedaan dengan peraturan pengadaan tanah sebelumnya bahwa, Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 mencantumkan tujuan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum yaitu menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak.

**j. Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Dalam Undang-undang Nomor 19 Tahun 2021**

Menurut Peraturan Pemerintah No 19 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pengadaan lahan untuk skala besar dan Pengadaan Lahan untuk skala kecil. Pengadaan lahan skala besar dilakukan jika luas yang dibutuhkan di atas 5 hektar, jika Pengadaan lahan skala kecil jika luas yang dibutuhkan di bawah 5 hektar. Pengadaan lahan skala kecil ini bisa dilakukan dengan cara jual beli seperti biasa karena tidak membutuhkan tanah yang sangat luas dan tidak membutuhkan banyak pihak.

Di dalam peraturan atau Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum lebih detail menjelaskan mengenai Lembaga pertanahan ini sendiri. Pada Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata

Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyebutkan bahwa Penilai Pertanahan adalah Penilai Publik yang telah mendapat lisensi dari Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang agraria/pertanahan dan tata ruang untuk menghitung nilai objek kegiatan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum, atau kegiatan pertanahan dan penataan ruang lainnya.

## **2.8 Pendekatan Dalam Perspektif Islam**

Bangsa yang hidupnya berlandaskan Ketuhanan Yang Maha Esa (sila pertama Pancasila) diajarkan dalam kehidupan untuk saling menyayangi satu sama lain dengan tidak melihat perbedaan, akan tetapi dalam empiriknya seringkali memusuhi pihak masyarakat yang terdampak. Padahal Hukum Islam sendiri punya komitmen untuk berpihak kepada mereka yang lemah dan teraniaya, bukan sebaliknya yang mendukung kekuasaan dengan membackupnya melalui simbol-simbol keagamaan. Masih banyak fenomena serupa yang terjadi di setiap sudut tanah air ini: pengusuran, ganti rugi tanah yang tidak adil, perampasan hak, dan lain-lain. Tapi seolah telah menjadi hal yang biasa, berbagai tindak kezaliman dan ketidakadilan itu telah dianggap sebagai tindakan pembangunan dan pengorbanan untuk kesejahteraan bersama.

Untuk pengadaan tanah oleh pemerintah daerah haruslah diabdikan kepada kepentingan dan kesejahteraan rakyat dan sekaligus menciptakan pertumbuhan ekonomi dan kemampuan untuk berdiri di atas kekuatan sendiri menuju masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila. Dengan adanya

otonomi daerah pemerintah daerah diberi hak oleh undang-undang untuk mengatur, mengisi, dan menentukan arah pembangunan daerah, perlu mengambil langkah-langkah dan tindakan-tindakan yang tegas guna melindungi dan menjaga kelestarian sumber daya alam tersebut.

Oleh karena itu usaha-usaha dan tindakan-tindakan untuk menjaga melindungi dan memanfaatkan sumber daya alam tersebut harus dibuat suatu kebijakan sebagai landasan hukum yang tegas dan jelas, lengkap serta menyeluruh guna menjamin adanya kepastian hukum bagi kepentingan masyarakat dan negara (Hamzah, 2006: 10). UUPA merupakan sarana hukum untuk membawa kemakmuran dan kesejahteraan serta keadilan bagi negara dan masyarakatnya dalam rangka mewujudkan masyarakat adil dan makmur dan berorientasi untuk kesejahteraan masyarakat yang berkeadilan sosial, maka manusia Indonesia harus memahami dirinya sebagai makhluk individu dan sosial yang mendasarkan atas keadilan dan kemanfaatan tanah bagi kepentingan perseorangan maupun masyarakat (Erwiningsih, 2000: 15).

Pedoman umum yang akan dijadikan pegangan menurut Islam tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum, tidak terlepas dari alQur'an, Hadits yang diriwayatkan oleh ahli hadits dan risalah Rasulullah SAW. Dalam Al-Qur' an, dinyatakan bahwa Allah menganugerahkan karunia yang besar bagi manusia dengan menciptakan bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya bagi manusia untuk digunakan manusia untuk dapat menjaga kelangsungan hidupnya dan agar manusia berbakti kepada Allah SWT, kepada keluarga dan kepada masyarakat.

Menurut Hukum Islam, hubungan antara penguasa sebagai suatu badan hukum (publik) dengan pemegang hak atas tanah sebagai orang yang dikuasai

ialah, penguasa dapat memperoleh hak atas tanah sebagaimana halnya dengan badan hukum (privat) lainnya. Caranya, dengan melakukan hubungan hukum 2 (dua) pihak dengan pemegang hak atas tanah dengan jual beli, tukar menukar dan hubungan-hubungan hukum lainnya yang dapat memindahkan hak atas tanah dalam hubungan keperdataan seperti ini harus dijamin adanya keseimbangan hak dan kewajiban antara para pihak. Pihak yang satu dilarang memaksakan kehendaknya kepada pihak yang lainnya.

Pengadaan tanah dalam hal ini dengan cara-cara yang benar-benar adil dan tidak ada pihak yang dirugikan. Hal ini dapat dilihat dalam Peraturan Presiden Nomor 65 tahun 2006 Pasal 5 dan Pasal tentang Ganti rugi yang diberikan kepada pemilik tanah dalam kasus ini harus tetap proporsional dan manusiawi, sembari tetap melakukan negosiasi. Jadi, sesungguhnya ada dua hal yang perlu dipastikan dalam pengusuran tanah rakyat. Pertama, apakah tanah itu memang dibutuhkan untuk proyek pemerintah yang manfaatnya untuk kepentingan umum. Kedua, apakah telah ada kesepakatan harga antara pemilik tanah dengan pelaksana proyek atau dalam ini instansi yang membutuhkan lahan.

Hukum progresif di Indonesia memiliki kesesuaian dengan hukum Islam, karena sama-sama mementingkan kemaslahatan manusia. (Inilah yang digulirkan oleh pemikir Islam Abu Ishaq al-Syathibi dalam kitabnya AlMuwafaqat fi Ushul al-Syari'ah yang kemudian disebut dengan Maqashid al-Syar'iyah. Dalam pandangan al Syathibi maslahat adalah sesuatu yang melandasi tegaknya kehidupan manusia, terwujudnya kesempurnaan hidup manusia serta yang memungkinkan manusia memperoleh keinginan-keinginan jasmaniyahnya dan aqliyahnya secara mutlak sehingga manusia dapat

merasakan kenikmatan dalam hidupnya. Inilah kesesuaian dengan hukum progresif yang digagas oleh Satjipto Rahardjo tentang hukum progresif di Indonesia).

Ijtihad dalam hukum Islam juga menunjukkan bahwa dalam hukum Islam juga menolak untuk mempertahankan status quo dalam berhukum. Asas-asas hukum Islam memiliki tujuan dasar untuk mewujudkan kebahagiaan umatnya. Tujuan penetapan hukum dalam Islam diorientasikan untuk kemaslahatan manusia dalam bentuk memberikan manfaat maupun menghindarkan dari kerusakan baik dalam kehidupan di dunia maupun akhirat. Reformasi hukum Islam dewasa ini semakin signifikan sehingga lebih akomodatif dengan dinamika perubahan sosial.

Dalam konteks ini untuk mengeksplorasi kajian terhadap hukum Islam digunakan sistem berfikir eklektif.<sup>30</sup> (30Eklektif adalah sebuah pemikiran yang memiliki pendirian yang luas dan juga bersifat memilih yang terbaik. Lihat Pius A Partanto dan M. Dahlan Al Barry, Kamus Ilmiah Populer, (Surabaya: Arkola, 2001), hal. 130. ) Suatu dalil yang diprioritaskan, mengacu pada dalil mana yang lebih baik dan lebih dekat kepada kebenaran dan didukung oleh dalil yang kuat yang selaras dengan perkembangan masyarakat.

## BAB III

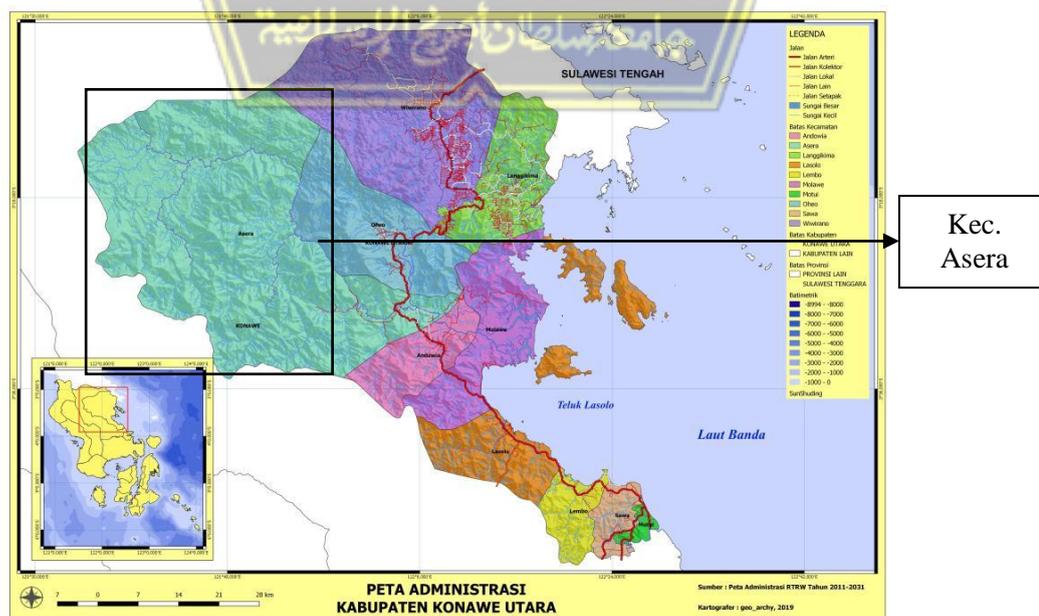
### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

Kelurahan Asera merupakan salah satu kelurahan yang terletak di Kecamatan Asera Kabupaten Konawe Utara yang merupakan ibukota Kabupaten Konawe Utara. Secara geografis Kecamatan Asera terletak di Utara Kabupaten Konawe Utara, melintang dari Utara ke Selatan antara  $02^{\circ} 97'$  dan  $03^{\circ} 86'$  lintang Selatan, membujur dari Barat ke Timur antara  $121^{\circ} 49'$  dan  $122^{\circ} 49'$  bujur Timur.

Batas wilayah administrasi Kecamatan Asera sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Kecamatan Oheo
- Sebelah Timur berbatasan dengan Kecamatan Lasolo dan Kecamatan Molawe.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Kecamatan Andowia
- Sebelah Barat berbatasan dengan Kabupaten Konawe ( Kecamatan Anggaberri)



## **B. Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Pelepasan Tanah Untuk Pengadaan Tanah Kelurahan Asera Kecamatan Asera Oleh Balai Wilayah Sungai Sulawesi Tenggara**

Pelepasan hak atas tanah dilaksanakan dengan akta autentik yang dibuat dihadapan Notaris. Pelaksanaan pengadaan tanah tanggul penahan banjir di Kel. Asera Kec. Asera menggunakan mekanisme pengadaan tanah skala kecil yaitu dengan adanya kesepakatan harga antara pihak yang membutuhkan tanah yaitu Balai Wilayah Sungai IV Kota Kendari Sulawesi Tenggara dengan masyarakat yang bidangnya masuk dalam penetapan lokasi pengadaan tanah tersebut. Pelepasan hak juga dapat terjadi pada pelaksanaan pengadaan tanah dan dapat dibuat oleh Notaris sebagai pihak yang juga berhak dalam pembuatan akta pelepasan hak atas tanah. Konsekuensi hukum yang timbul dari adanya pelepasan hak pada pengadaan tanah yaitu pada status hak atas tanah masyarakat, yang berubah menjadi tanah negara. Adanya Hukum Pertanahan Nasional diharapkan terciptanya kepastian hukum di Indonesia.

Untuk tujuan tersebut oleh pemerintah ditindaklanjuti dengan penyediaan perangkat hukum tertulis berupa peraturan-peraturan lain dibidang hukum pertanahan nasional yang mendukung kepastian hukum serta selanjutnya lewat perangkat peraturan yang ada dilaksanakan penegakan hukum berupa penyelenggaraan pendaftaran tanah yang efektif.<sup>1</sup> Pelepasan hak atas tanah meliputi banyak aspek. Seperti, pelepasan hak atas tanah dalam rangka pembaharuan hak atau perubahan hak, pelepasan hak atas tanah dalam rangka pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, pelepasan hak

---

<sup>1</sup> Ulfia Hasanah, "Status Kepemilikan Tanah Hasil Konversi Hak Barat Berdasarkan Uu No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Dihubungkan Dengan Pp No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah", Jurnal Ilmu Hukum, Volume 3, No. 1, hlm. 3

atas tanah untuk kepentingan swasta, maupun pelepasan hak atas tanah bagi perusahaan dalam rangka penanaman modal.<sup>2</sup>

Pelepasan hak adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada negara melalui Lembaga Pertanahan. Jadi 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. Pelepasan hak merupakan bentuk kegiatan pengadaan tanah yang menerapkan prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah. Pelepasan hak atas tanah, atau pelepasan hubungan hukum antara seseorang dengan tanah yang dimilikinya dengan cara pemberian ganti rugi yang besarnya di dasarkan pada musyawarah antara kedua pihak, dapat dilakukan dengan akta yang menyatakan bahwa hak yang bersangkutan telah dilepaskan oleh pemegang haknya, secara notariil atau bawah tangan, yaitu dengan:<sup>3</sup>

1. Akta Notaris yang menyatakan bahwa pemegang yang bersangkutan melepaskan hak atas tanah (dalam hal ini hak milik), atau
2. Surat keterangan dari pemegang hak bahwa pemegang hak yang bersangkutan melepaskan hak atas tanah (dalam hal ini hak milik) yang dibuat di depan dan disaksikan oleh camat letak tanah yang bersangkutan, atau
3. Surat keterangan dari pemegang hak bahwa pemegang hak yang bersangkutan melepaskan hak atas tanah (dalam hal ini hak milik) yang

---

<sup>2</sup> Ivor Ignasio Pasaribu, "Keabsahan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah (SPPHT)" <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt4fae976f5aed2/surat-pernyataan-pelepasan-hak-atas-tanah>, 10 Agustus 2023

<sup>3</sup> Alfi Renata, "Pelepasan Hak Milik atas Tanah", <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/cl5382/pelepasan-hak-milik-atas-tanah>, 10 Agustus 2023

dibuat di depan dan disaksikan oleh kepala kantor pertanahan setempat.

Pelepasan hak dilaksanakan dengan akta autentik yang dibuat dihadapan Notaris.

Notaris merupakan pejabat umum yang dalam mengembankan tugas dan kewenangannya telah diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Pelepasan hak juga dapat terjadi pada pelaksanaan pengadaan tanah.

Dasar hukum Notaris dalam transaksi pengadaan tanah untuk lokasi pembangunan tanggul penahan banjir di Kelurahan Asera Kecamatan Asera Kabupaten Konawe Utara oleh Balai Wilayah Sungai Sulawesi Tenggara adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang dilandaskan pada Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”, pasal ini bertujuan untuk mencapai keadilan sosial bagi seluruh masyarakat dalam kaitannya dengan perolehan dan pemanfaatan sumber daya alam, khususnya tanah.

Pelepasan hak atas tanah dilakukan di atas surat atau akta yang dibuat di hadapan Notaris yang menyatakan bahwa pemegang hak yang bersangkutan telah melepaskan hak atas tanahnya dan akta tersebut umumnya dikenal dengan sebutan Akta Pelepasan Hak. Pasal 37 PP No.24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-

undangan.

Seperti yang kita ketahui pelepasan hak atas tanah adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada negara melalui Lembaga Pertanahan. Dan salah satu akta terkait dengan pertanahan adalah akta pelepasan hak atas tanah. Peranan seorang Notaris disebutkan, sangat penting dalam pembuatan sebuah akta pelepasan hak atas tanah, khususnya akta Pernyataan Pelepasan Hak/Pembebasan Hak Atas Tanah.

Hal tersebut guna memberikan kepastian hukum dan alat bukti yang sah. Selain itu, dengan fungsi dasar Notaris memberikan pelayanan kepada semua pihak yang menghadapnya, sehingga para pihak dapat saling percaya dan dapat bekerja sama dalam mencegah terjadinya suatu persoalan antara para pihak dikemudian hari.

Akta pelepasan hak pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada Notaris. Namun, Notaris mempunyai kewajiban untuk memasukkan bahwa apa yang termuat dalam akta Notaris sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yaitu dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi Akta Notaris, serta memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penandatanganan akta.

Dalam pengadaan tanah skala besar pelepasan hak dilakukan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan lokasi pengadaan tanah yang dilakukan ditempat kedudukannya yaitu Kabupaten/Kota. Akan tetapi ada Kantor Pertanahan yang menerapkan Akta Pelepasan Hak bisa dibuat oleh Notaris, sepanjang masih dalam wilayah jabatan. Dalam pengadaan tanah tanggul penahan banjir Kel.

Asera Kec. Asera ini menggunakan pengadaan tanah skala kecil dan menggunakan jasa Notaris untuk membuat Akta Pelepasan Hak. Dimana, Akta Pelepasan Hak dapat dibuat oleh Notaris dimana pun, tanpa melihat dari sudut objek hak atas tanah tersebut terletak, sepanjang mengacu pada UUJN.

Terkait dengan peran Notaris dalam hal pelepasan hak pengadaan tanah, baik untuk kepentingan swasta maupun pemerintah, dalam kasus ini yaitu pengadaan tanah untuk pemerintah berupa tanggul penahan banjir, dapat dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, hibah maupun ganti kerugian yang selama ini berpedoman pada Pasal 1320 KUHP tentang syarat sahnya suatu perjanjian, yang kemudian diwujudkan dalam akta Notaris.

Notaris dalam hal ini, sebelum membuat akta peralihan hak atas tanah, terlebih dahulu harus mengetahui persoalan hukum yang dihadapi yaitu kepada para penghadap apakah peralihan ini dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar atau hibah. Dalam pengadaan tanah tanggul penahan banjir, keseluruhan masyarakat menggunakan mekanisme jual beli. Dimana bentuk ganti kerugiannya berupa uang, maka jual beli tersebut dapat dilakukan dihadapan Notaris dengan membuat akta pelepasan hak atas tanah.

Peran Notaris diperlukan dalam pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Peran ini terlihat dari dibutuhkannya akta Notaris sebagai salah satu syarat dalam hal pendaftaran tanah, yang tertuang dalam Pasal 131 ayat (3) PMNA No.3 Tahun 1997 sebagai peraturan pelaksanaan dari PP No.24 Tahun 1997.

Tugas Notaris sejatinya membuat akta-akta otentik namun khusus untuk pertanahan, wewenang Notaris dalam membuat akta pertanahan saat ini sedikit dibatasi. Pasal 15 ayat 2 huruf f Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004

tentang Jabatan Notaris, memang disebutkan bahwa Notaris berwenang dalam membuat akta pertanahan, akan tetapi, ada usulan bahwa pembuatan akta pertanahan merupakan wewenang seorang PPAT. Ini didasarkan untuk menghindari timpang tindih tugas antara seorang Notaris dan PPAT.

### **C. Kedudukan Hukum Akta Pelepasan Tanah Untuk Pengadaan Tanah Kelurahan Asera Kecamatan Asera Oleh Balai Wilayah Sungai Sulawesi Tenggara**

Pengertian pelepasan hak sendiri adalah pelepasan hubungan hukum antara sebidang tanah hak dengan pemiliknya, yang dilaksanakan melalui musyawarah yang selanjutnya disertai pemberian imbalan yang layak. Proses pelepasan hak dibuktikan dengan akta pelepasan hak/surat pernyataan pelepasan hak. Hal yang perlu diperhatikan setelah proses pembebasan/pelepasan hak dilakukan calon pemegang hak wajib melaksanakan permohonan kepada Negara.

Akta Notaris sebagai akta otentik mempunyai 3 (tiga) kekuatan pembuktian, yaitu sebagai berikut : <sup>4</sup>

- a. Kekuatan Pembuktian Lahiriah Kemampuan lahiriah akta Notaris merupakan kemampuan akta itu sendiri untuk membuktikan keabsahannya sebagai akta otentik. Jika dilihat dari luar (lahirnya) sebagai akta otentik serta sesuai dengan aturan hukum yang sudah ditentukan mengenai syarat akta otentik, maka akta tersebut berlaku sebagai akta otentik, sampai terbukti sebaliknya, artinya sampai ada yang membuktikan bahwa akta tersebut bukan akta otentik secara lahiriah. Dalam hal ini beban pembuktian ada pada pihak yang menyangkal keotentikan akta Notaris. Parameter untuk menentukan akta Notaris sebagai akta otentik,

---

<sup>4</sup> Felix Christian Adriano, Analisis Yuridis atas Turunnya Kekuatan Pembuktian Akta Notaris menurut UUJN No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, *Premise Law Journal*, Vol. 9 Tahun 2015, hlm. 7 – 8.

yaitu tanda tangan dari Notaris yang bersangkutan, baik yang ada pada minuta dan salinan serta adanya awal akta (mulai dari judul) sampai dengan akhir akta.

b. Kekuatan Pembuktian Formal Akta Notaris harus memberikan kepastian bahwa sesuatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh Notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat yang tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan dalam pembuatan akta. Secara formal untuk membuktikan kebenaran dan kepastian tentang hari, tanggal, bulan, tahun, pukul (waktu) menghadap, dan para pihak yang menghadap, paraf dan tanda tangan para pihak / penghadap, saksi dan Notaris, serta membuktikan apa yang dilihat, disaksikan, didengar oleh Notaris (pada akta pejabat / berita acara), dan mencatatkan keterangan atau pernyataan para pihak / penghadap (pada akta pihak).

c. Kekuatan Pembuktian Materil Kepastian tentang materi suatu akta sangat penting, bahwa apa yang tersebut dalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian

Sebaliknya (tegenbewijs). Keterangan atau pernyataan yang dituangkan / dimuat dalam akta pejabat (atau berita acara), atau keterangan para pihak yang diberikan / disampaikan di hadapan Notaris dan para pihak harus dinilai benar. Perkataan yang kemudian dituangkan / dimuat dalam akta berlaku sebagai yang benar atau setiap orang yang datang menghadap Notaris yang kemudian / keterangannya dituangkan / dimuat dalam akta harus dinilai telah benar berkata demikian. Jika ternyata pernyataan / keterangan para penghadap tersebut menjadi tidak benar, maka hal tersebut tanggung jawab para pihak sendiri. Notaris terlepas dari hal semacam itu. Dengan demikian isi akta Notaris

mempunyai kepastian sebagai yang sebenarnya, menjadi bukti yang sah untuk / diantara para pihak dan para ahli waris serta para penerima hak mereka.

Ketiga kekuatan sebuah akta otentik yang dibuat dihadapan atau oleh Notaris tersebut merupakan kesempurnaan kedudukan sebuah akta Notaris sebagai alat bukti pada hukum pembuktian khususnya dalam hukum acara perdata dan memiliki kekuatan mengikat bagi para pihak yang terkait dalam akta tersebut.

Akta Notaris atau Notariil Akta, dalam Pasal 1 angka 7 UUJN, dimkanai sebagai akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris, menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam UU ini. Secara gramatikal, dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, akta dimaknai sebagai surat tanda bukti berisi pernyataan (keterangan, pengakuan, keputusan dan lain sebagainya) tentang peristiwa hukum yang dibuat menurut peraturan yang berlaku, disaksikan dan disahkan oleh pejabat resmi. Hal ini menunjukkan kedudukan akta Notaris dalam Pengadaan Tanah Tanggul Penahan Banjir Kelurahan Asera Kecamatan Aseta Kabupaten Konawe Utara yang dibebaskan oleh Balai Wilayah Sungai IV Kota Kendari Sulawesi Tenggara jelas memiliki kewenangan dalam pembuatan akta pelepasan tanah untuk pengadaan tanah.

Pelepasan hak atas tanah yang dilakukan di atas atau akta yang dibuat di hadapan Notaris yang menyatakan bahwa pemegang hak yang bersangkutan telah melepaskan hak atas tanahnya. Akta atau surat dimaksud umumnya berjudul Akta Pelepasan Hak. Akta Pelepasan Tanah kadang dikenal juga dengan nama Surat Pelepasan Hak. Jadi berdasarkan penjelasan diatas, Akta Pelepasan Hak bisa dibuat di hadapan Notaris.

Dengan adanya pelepasan hak, maka tanah yang bersangkutan menjadi tanah negara. Pihak yang memerlukan tanah tersebut dapat mengajukan

permohonan hak atas tanah yang baru ke Kantor Pertanahan setempat sesuai ketentuan undang-undang dan sesuai keperluannya. Dalam hal ini hak atas tanah yang dikeluarkan terkait pembangunan tanggul penahan banjir Kelurahan Asera yang dibutuhkan oleh Balai Wilayah Sungai IV Sulawesi Tenggara. Sehingga pihak yang bersangkutan mendapatkan hak atas tanah sesuai ketentuan undang-undang dan sesuai keperluannya.

Hakikat kepastian hukum yang sebenarnya terletak pada kekuatan sertipikat kepemilikan hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan termasuk di pengadilan, namun kepastian hukum dengan sistem negatif pada hakikatnya merupakan kepastian hukum yang relatif, dengan pengertian bahwa oleh peraturan perundang-undangan dijamin kepastian hukum selama tidak dibuktikan sebaliknya.<sup>5</sup>

Pada prinsipnya, Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah merupakan bukti bahwa pihak yang berhak atas tanah telah melepaskan hak kepada pihak yang akan menerima hak dari pelepasan hak tersebut. Dalam hal subyek yang memerlukan tanah tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemegang hak atas tanah yang diperlukan. Sehingga tidak dapat diperoleh dengan akta jual beli dan pemegang hak atas tanah bersedia untuk melepaskan hak atas tanahnya dengan imbalan ganti kerugian sesuai dengan jumlah yang telah dimusyawarahkan. Dengan telah terjadinya perbuatan hukum berupa pelepasan hak atas tanah, maka secara administrasi pihak yang memerlukan tanah tersebut harus mengajukan permohonan hak atas tanah ke Kantor Pertanahan setempat sesuai ketentuan undang-undang dan sesuai keperluannya dengan

---

<sup>5</sup> Wahid, Muchtar, Analisis Deskriptif Terhadap Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah, sinopsis Disertasi Pengukuhan Gelar Doktor Program Pascasarjana Universitas Hasanuddin, Makasar:2005, hal.38

menggunakan bukti surat pernyataan pelepasan hak tersebut.

Pelepasan hak wajib dilakukan dengan surat pernyataan atau akta pelepasan hak, pelepasan hak tersebut dilakukan oleh pemegang hak atas tanah dengan sukarela dan juga wajib dilakukan pendaftaran ke kantor pertanahan setempat untuk penerbitan bukti kepemilikan hak atas tanah berupa sertipikat. Hakikatnya acara pelepasan hak membuat status tanah yang bersangkutan menjadi tanah negara.

Pihak yang memerlukan tanah tersebut dapat mengajukan permohonan hak atas tanah yang baru ke kantor pertanahan setempat sesuai ketentuan undang-undang dan sesuai keperluannya dengan menggunakan bukti akta pelepasan hak atau surat pernyataan pelepasan hak tersebut. Sehingga berdasarkan pengertian tersebut maka dapat disimpulkan bahwa keberadaan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah tidak sama dengan sertipikat hak atas tanah yang merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah.

Dengan hanya berlandaskan bukti penguasaan tanah dan bangunan berupa Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah maka membuat subyek hukum tersebut tidak memiliki hak prioritas berupa hak keperdataan maupun hak penguasaan atas tanah dan bangunan.

Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah merupakan bukti terjadinya pelepasan hak atas tanah yang dilakukan oleh pihak pertama dengan disertai pembayaran ganti kerugian oleh pihak kedua yang telah disepakati kedua belah pihak. Pada prinsipnya pelepasan hak dapat dibuat oleh Notaris dan Camat. pelepasan hak dibuat dalam bentuk akta autentik, hal tersebut merupakan kewenangan Notaris dalam membuatnya, sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (untuk selanjutnya disebut UU Nomor 2 Tahun 2014) yang mengatur bahwa Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang. Pasal 1868 KUHPerdara mengatur bahwa suatu akta autentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu, di tempat di mana akta itu dibuat.

Pada prinsipnya, antara surat pernyataan pelepasan hak atas tanah maupun akta pelepasan hak tidak memiliki perbedaan untuk dapat menjalankan fungsinya sebagai bukti pelepasan hak atas tanah. Yang membedakan hanya pejabat yang membuat dan bentuknya saja. Dengan adanya ketentuan yang menegaskan bahwa terhadap pelepasan hak juga wajib dilakukan pendaftarannya, hal tersebut memberikan kepastian hukum terhadap status tanahnya dan status subjek kepemilikan tanahnya.

Berdasarkan ketentuan dari pasal ini kedudukan legalitas permohonan pelepasan hak yang dibuat dengan surat pernyataan pelepasan hak yang dibuat oleh Camat maupun akta pelepasan hak yang dibuat dengan akta Notaris adalah sama-sama memiliki kekuatan untuk menjadi dasar dari pendaftaran hapusnya hak atas tanah di Kantor Pertanahan setempat dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Konawe Utara. Meskipun akta pelepasan hak dibuat dalam bentuk akta Notaris, keseluruhan kegiatan pelepasan hak tidak terlepas dari peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), karena berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menegaskan bahwa PPAT memiliki

tanggung jawab untuk melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah.

Notaris dalam membuat surat pernyataan pelepasan hak atas tanah yang memiliki kedudukan legalitas. Hal tersebut sejalan dengan amanat dari Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut UUPA) yang mengatur bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah. Selanjutnya, Pasal 23 ayat (1) UUPA mengatur bahwa hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19 UUPA.

Akta Pelepasan Tanah bertujuan dalam rangka turut serta menciptakan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum dibidang hukum pertanahan nasional yang merupakan tujuan pokok dari Undang-undang Pokok Agraria. Seperti yang kita ketahui pelepasan hak atas tanah adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada negara melalui Lembaga Pertanahan. Dan salah satu akta terkait dengan pertanahan adalah akta pelepasan hak atas tanah. Peranan seorang Notaris disebutkan, sangat penting dalam pembuatan sebuah akta pelepasan hak atas tanah, khususnya akta Pernyataan Pelepasan Hak/Pembebasan Hak Atas Tanah. Hal tersebut guna memberikan kepastian hukum dan alat bukti yang sah.

Amanat yang tercantum dalam ketentuan pasal-pasal tersebut menegaskan bahwa pemerintah harus menjalankan kebijaksanaannya untuk melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah. Hal tersebut dilakukan agar para pemegang hak atas tanah memperoleh kepastian hukum sebagaimana sesuai

dengan tujuan dari diundangkannya UUPA. Kewenangan Notaris untuk membuat surat pernyataan pelepasan hak atas tanah merupakan salah satu implementasi tanggung jawab negara dalam memenuhi ketentuan pasal-pasal tersebut.

Pada kenyataannya Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah pada praktiknya dibuat oleh Notaris. Hal tersebut dapat dijelaskan dari dasar hukum pada Pasal 15 ayat (2) huruf f UU Nomor 2 Tahun 2014 yang mengatur bahwa Notaris berwenang pula membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Habib Adjie, seorang praktisi hukum kenotariatan, dalam tulisannya mengatakan bahwa ketentuan dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f UUPA tidak menambah wewenang Notaris di bidang pertanahan dan bukan pula pengambilalihan wewenang dari PPAT oleh Notaris. Notaris mempunyai wewenang di bidang pertanahan sebagaimana diatur dalam UUPA adalah sepanjang bukan wewenang yang sudah ada pada PPAT. Sehingga kewenangan tersebut adalah kewenangan khusus pada perbuatan hukum tertentu.

Dengan diberikannya kewenangan Notaris untuk membuat Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah maka hal tersebut memenuhi asas kepastian hukum. Sehingga kedudukan hukum akta pelepasan tanah untuk pengadaan tanah tanggul penahan banjir Kel. Asera Kec. Asera memiliki asas kepastian hukum. Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah dan akta pelepasan hak yang dibuat oleh Notaris sama-sama memberikan kepastian hukum dan kekuatan hukum yang sama sebagai bukti autentik bahwa telah terjadi perbuatan pelepasan hak.

Dengan dibuatnya akta-akta pengalihan hak atas tanah dalam hal ini akta

pelepasan tanah, yang umumnya dapat dilakukan dengan cara Jual Beli, Hibah, Tukar Menukar, Pemisahan pembagian harta warisan dan sebagainya, dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maka perbuatan hukum peralihan hak atas tanah berupa akta pelepasan tanah menjadi otentik. Tanah-tanah yang masuk dalam penetapan lokasi pengadaan tanah, telah menjadi hak dari instansi yang membutuhkan tanah ketika telah terjadi proses pembayaran ganti kerugian, kemudian ditindaklanjuti dengan prosedur pensertipikatan dalam hal ini sertipikat hak pakai, hanya dapat dilakukan dengan Akta Otentik yang merupakan kewenangan dari Notaris, yaitu akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi atau dikenal dengan akta Pernyataan Pelepasan Hak/Pembebasan Hak Atas Tanah. Hal ini disebabkan karena tanah tersebut belum dimiliki dengan hak tertentu oleh seseorang dan status kepemilikan tanah tersebut merupakan tanah yang langsung dikuasai oleh negara.

Apabila dilakukan jual beli terhadap tanah tersebut berarti terjadi peralihan hak dari penjual kepada pihak pembeli yang diikuti dengan pembayaran sejumlah uang sebagai bentuk ganti kerugian atas peralihan hak atas tanah tersebut. Pengertian peralihan hak dalam jual beli ini adalah peralihan hak atas hak menguasai dan mengusahakan tanah tersebut. Apabila di atas tanah tersebut terdapat bangunan, dan atau tanaman yang turut diperjual belikan, hal ini dapat juga dilakukan dengan cara melepaskan hak atas bangunan dan atau tanaman dan membayar sejumlah uang sebagai bentuk ganti kerugian terhadap bangunan dan atau tanaman tersebut.

Kewenangan Notaris untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan tersebut, sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-undang

Jabatan Notaris adalah dalam rangka turut serta menciptakan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum dibidang hukum pertanahan nasional yang merupakan tujuan pokok dari Undang-undang Pokok Agraria. Peranan seorang Notaris disebutkan, sangat penting dalam pembuatan sebuah akta pelepasan hak atas tanah, khususnya akta Pernyataan Pelepasan Hak/Pembebasan Hak Atas Tanah pada tanah-tanah yang belum bersertipikat, yaitu memberikan kepastian hukum dan alat bukti yang sah.

Selain itu, dengan fungsi dasar Notaris memberikan pelayanan kepada semua pihak yang menghadapnya, sehingga para pihak dapat saling percaya dan dapat bekerja sama dalam mencegah terjadinya suatu persoalan antara para pihak dikemudian hari. Dari sudut perkembangan ilmu hukum, khususnya bidang kenotariatan, bahwa adanya kewenangan Notaris untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.

Bahwa penelitian ini diharapkan dapat memberi kontribusi walaupun minimal, terhadap perkembangan akta Notaris yang berkaitan dengan pertanahan. Menambah pengetahuan baru dan dapat menghasilkan rekomendasi yang berkaitan dengan perkembangan dan penerapan tindakan kewenangan Notaris terhadap akta Notaris yang terkait dengan pertanahan yang dapat menjadi alat bukti yang sah dan dapat menjamin kepastian hukum terhadap badan hukum.

Akta pelepasan hak sebagai syarat pemberian hak atas tanah pada Badan Hukum, serta berharap dapat dipergunakan sebagai referensi dalam mengembangkan ilmu pengetahuan hukum dan sebagai informasi bagi profesi jabatan Notaris. Dalam pelaksanaan pengadaan tanah dalam rangka kepentingan umum, diperlukan adanya suatu kegiatan yang intinya dilakukan

dengan musyawarah dengan pihak pemilik tanah untuk melepaskan hubungan hukum atas tanah yang dikuasai dimana dokumen yang dibuat yaitu akta pelepasan tanah.

Adapun kedudukan hukum Akta Pelepasan Tanah yang dibuat oleh Notaris untuk Pengadaan Tanah Kelurahan Asera Kecamatan Asera oleh Balai Wilayah Sungai IV Kota Kendari Sulawesi Tenggara memiliki kekuatan hukum yang baik dan menjadi wewenang Notaris.

a. **Pengadaan Tanah Tanggul Penahan Banjir Kel. Asera Kec. Asera**

Kabupaten Konawe Utara

Adapun pengadaan tanah tanggul penahan banjir yang dilaksanakan pada tahun anggaran 2023 yang terletak di Kelurahan Asera Kecamatan Asera Kabupaten Konawe Utara. Pada Tahun 2021 pelaksanaan pengadaan tanahnya Akta Pelepasan Tanahnya dibuat Oleh Notaris yang berkedudukan di Kota Kendari. Bahwa salah satu masyarakat yang terdampak pengadaan tanah tersebut bernama Djafar dengan bukti kepemilikan tanah berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 00040/Asera seluas 2.728 m<sup>2</sup>. Notaris yang membuat Akta Pelepasan Tanah yaitu Rima Anggriyani, Sarjana Hukum Magister Kenotariatan.

Adapun naskah Akta Pelepasan Tanahnya yaitu :

**PELEPASAN HAK**

**Nomor :**

- Hadir dihadapan saya, **RIMA ANGGRIYANI, Sarjana Hukum, -----  
Magister Kenotariatan,** Notaris di Kota Kendari, dengan-----  
dihadiri oleh saksi-saksi yang akan disebut dan telah-----  
**dikenal oleh saya, Notaris.**-----

I. Tuan **DJAFAR**, lahir di Asera, pada tanggal 02-07-1965 (dua Juli seribu sembilan ratus enam puluh lima), Warga Negara Indonesia, Pegawai Negeri Sipil, bertempat tinggal di Kabupaten Konawe, Kecamatan Unaaha, Kelurahan Asinua, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 002, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor :----- 7402020207650002; -----  
-----

- Menurut keterangannya, dalam melakukan Perbuatan hukum dalam akta ini telah mendapat persetujuan dari Istrinya yang turut hadir dan mendatangi akta ini yaitu Nyonya **HASNIATY KAMIL**, lahir di Kendari, pada tanggal 17-02-1973 (tujuh belas Februari seribu sembilan ratus tujuh puluh tiga), Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal sama dengan suaminya Tuan **DJAFAR**, tersebut, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor Induk Kependudukan (N.I.K.): 7402025702730001-----  
-----

Untuk selanjutnya disebut **Pihak Pertama**.-----

II. Tuan **Insinyur ARSAMID WARTADINATA, Sarjana Teknik, Magister Perencanaan Wilayah Kota**, lahir di Wawolemo, pada tanggal 19-09-1973 (sembilan belas September seribu sembilan ratus tujuh puluh tiga), Warga Negara Indonesia, Pegawai Negeri Sipil (PNS), bertempat tinggal di Kabupaten Konawe Selatan, Anoa green Wisata Blok A4 Nomor 11, Kecamatan Konda, Desa Puosu Jaya, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 003, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : 7471071909730002;-----  
-----

- Menurut keterangannya, dalam hal ini bertindak sebagaimana jabatannya selaku Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) Pengadaan Tanah Balai Wilayah Sungai (BWS) Sulawesi IV, Satuan Kerja Pengadaan Tanah, Direktorat Jendral Sumber Daya Air, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, Balai Wilayah Sungai Sulawesi IV Kendari untuk selanjutnya mewakili Pemerintah Direktorat Jendral Sumber Daya Air, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, Balai Wilayah Sungai Sulawesi IV Kendari.-----  
-----

- Untuk selanjutnya disebut "**PIHAK KEDUA**". -----

-- Para penghadap dikenal oleh saya, Notaris. -----

-- Para penghadap dalam kedudukannya tersebut diatas ----terlebih dahulu menerangkan bahwa : -----

1. Tuan **DJAFAR**, adalah pemilik dan/atau pemegang hak atas Sertipikat Hak Milik Nomor : **00040/Asera**, seluas **2.728 M<sup>2</sup>** (dua ribu tujuh ratus dua puluh meter persegi), yang- terletak dalam Provinsi Sulawesi Tenggara, Kabupaten Konawe Utara, Kecamatan Asera, Kelurahan Asera, sebagaimana diuraikan dalam **Surat Ukur** tanggal **16-08-2012** (enam belas Agustus dua ribu dua belas), Nomor : **75/Asera/2012**, sertipikat hak atas tanah tersebut--- terdaftar atas nama Tuan **DJAFAR**, dan Demikian berikut segala sesuatu diatas tanah tersebut yang menurut sifat, jenis dan ketentuan menurut hukum dianggap sebagai benda tetap (untuk selanjutnya disebut "**Obyek**"); -----
2. Penghadap menjamin bahwa tanah tersebut adalah benar milik dan/atau pemegang hak yang menguasai Tuan **DJAFAR** sendiri (tidak ada orang lain yang turut memilikinya) serta tidak dalam keadaan sengketa atau tidak dikenakan suatu sitaan atau tidak dibebani dengan jaminan suatu hutang, tidak pernah dijual/diberikan kepada pihak lain, sehingga apabila tindakan pelepasan ini dilakukan oleh Pihak Pertama, maka dijamin tidak akan mendapat gugatan atau tuntutan dari siapapun mengenai tanah tersebut; ---
3. Penghadap bermaksud untuk melepaskan sebagian hak yang dimiliki tanpa pengecualian atas tanah tersebut diatas, seluas **1.605 M<sup>2</sup>** (**seribu enam ratus lima meter persegi**) untuk kepentingan Pemerintah Direktorat Jendral Sumber Daya Air, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, Balai Wilayah Sungai Sulawesi IV Kendari dengan memberikesempatan kepada Pemerintah Direktorat Jendral Sumber Daya Air, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, Balai Wilayah Sungai Sulawesi IV Kendari untuk mengajukan permohonan hak atas tanah dimaksud kepada instansi Pemerintah yang berwenang (dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional) sesuai dengan status hak bagi Pemerintah Direktorat Jendral Sumber Daya Air, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, Balai Wilayah Sungai Sulawesi IV Kendari, dan peruntukkan/penggunaannya sesuai

dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku; --  
-----

4. Bahwa untuk pelepasan dan penyerahan hak atas tanah tersebut diatas, maka Penghadap sepakat menerima dari Pemerintah Direktorat Jendral Sumber Daya Air, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, Balai Wilayah Sungai Sulawesi IV Kendari uang ganti kerugian (UGR) sebesar **Rp.62.071.500,- (enam puluh dua juta tujuh puluh satu ribu lima ratus rupiah)**. -----  
-----

Bertalian dengan hal-hal tersebut diatas dan dengan-----  
memperhatikan hukum yang berlaku termasuk didalamnya izin atau persetujuan dari instansi yang berwenang, maka Pihak Pertama dengan ini **melepaskan sebagian hak** seluas **1.605 M<sup>2</sup> (seribu enam ratus lima meter persegi)** yang dimiliki tanpa pengecualian atas obyek tersebut untuk kepentingan Pemerintah Direktorat Jendral Sumber Daya Air, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, Balai Wilayah Sungai Sulawesi IV Kendari dengan memberi kesempatan kepada Pemerintah Direktorat Jendral Sumber Daya Air, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, Balai Wilayah Sungai Sulawesi IV Kendari untuk mengajukan permohonan hak atas obyek tersebut kepada instansi yang berwenang dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut : -----

----- **Pasal 1** -----

Tindakan pelepasan yang dilakukan oleh Penghadap,-----  
sebagaimana dimaksud diatas, Penghadap mengaku telah-----  
menerima dari Pemerintah Direktorat Jendral Sumber Daya Air, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, Balai Wilayah Sungai Sulawesi IV Kendari uang ganti kerugian (UGR) sebesar **Rp. 62.071.500,- (enam puluh dua juta tujuh puluh satu ribu lima ratus rupiah)**, untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku sebagai tanda terima yang sah. --

----- **Pasal 2** -----

Tindakan pelepasan hak sebagaimana dimaksud diatas -----  
termasuk tindakan penyerahan secara fisik (nyata) obyek----  
tersebut oleh Penghadap kepada Pemerintah Direktorat Jendral Sumber Daya Air, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, Balai Wilayah Sungai Sulawesi IV Kendari dan oleh Direktorat

Jendral Sumber Daya Air, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, Balai Wilayah Sungai Sulawesi IV Kendari pelepasan serta penyerahan dimaksud telah diterima dalam keadaan sebagaimana adanya sekarang ini. -----  
-----

----- **Pasal 3** -----

Dengan telah terjadinya pelepasan dan penyerahan -----tersebut, maka terhitung sejak tanggal dan hari ini semua-- hak, keuntungan, serta kewajiban, beban kerugian, resiko--- atas obyek tersebut beralih menjadi hak dan tanggungan----- Pemerintah Direktorat Jendral Sumber Daya Air, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, Balai Wilayah Sungai Sulawesi IV Kendari. -  
-----

----- **Pasal 4** -----

Apabila dalam proses peralihan hak (termasuk Permohonan hak) atas obyek tersebut kepada Pemerintah Direktorat Jendral Sumber Daya Air, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, Balai Wilayah Sungai Sulawesi IV Kendari ternyata tidak mendapatkan izin dari instansi yang berwenang untuk memperoleh suatu hak atas tanah tersebut, maka Pihak Pertama dengan ini memberi kuasa kepada Pemerintah Direktorat Jendral Sumber Daya Air, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, Balai Wilayah Sungai Sulawesi IV Kendari: -----

----- K H U S U S -----

1. untuk melakukan segala tindakan hukum yang berhubungan dengan pengurusan, penggunaan, penguasaan dan pemilikan atas obyek tersebut tanpa pengecualian selama Pemerintah Direktorat Jendral Sumber Daya Air, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, Balai Wilayah Sungai Sulawesi IV Kendari belum mendapat suatu hak atas tanah tersebut dari instansi berwenang; -----
2. untuk melepaskan lagi hak atau secara apapun ----- mengalihkan obyek tersebut kepada Pihak lain yang dapat disetujui oleh instansi yang berwenang, apabila Pemerintah Direktorat Jendral Sumber Daya Air, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, Balai Wilayah Sungai Sulawesi IV Kendari tidak mendapat izin atau tidak dikabulkan permohonannya dari

instansi yang berwenang; -----  
-----

3. untuk memperbaiki atau mengadakan perubahan atas -----  
kesalahan dalam akta ini baik mengenai prosedurnya ----maupun  
mengenai isinya menurut pendapat instansi yang berwenang  
diperlukan. -----

Untuk melaksanakan hal-hal tersebut, maka yang diberi kuasa  
berhak untuk menghadap pada Notaris, Pejabat instansi yang  
berwenang; menandatangani akta-akta atau surat-surat yang  
diperlukan; -----

menyelesaikan dan selanjutnya melakukan segala tindakan yang  
dianggap baik dan perlu oleh yang diberi kuasa tanpa  
pengecualian. -----

Semua kekuasaan tersebut adalah kekuasaan tetap yang tidak dapat  
dicabut kembali dan tidak akan berakhir oleh sebab-sebab yang  
ditetapkan menurut Peraturan Perundang-undangan.

Dalam melakukan kekuasaan tersebut yang diberi Kuasa-----  
dibebaskan dari pertanggungjawaban sebagai kuasa. -----

----- **Pasal 5** -----

Pajak-pajak yang timbul akibat pelepasan ini yang ----menjadi  
kewajiban masing-masing pihak sebagaimana yang --ditentukan  
menurut peraturan perundang-undangan yang ----berlaku. -----  
-----

----- **Pasal 6** -----

Para pihak menjamin akan kebenaran identitas serta -----  
keabsahan seluruh dokumen ataupun keterangan yang -----  
diberikan berdasarkan akta ini. -----

Sehubungan dengan hal tersebut diatas, maka para pihak --dengan  
ini menyatakan secara tegas membebaskan Notaris --dari tuntutan  
berupa apapun juga mengenai hal-hal -----tersebut. -----  
-----

----- **Pasal 7** -----

Untuk akta ini beserta segenap akibatnya para pihak memilih  
domisili di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari di Kota  
Kendari. -----

----- **D E M I K I A N** -----

Dibuat dan ditandatangani di Kendari, pada hari tanggal, bulan, tahun dan pukul seperti tersebut pada permulaan akta ini, dengan dihadiri oleh : -----

1. Nona **HASNIAR**, Sarjana Sistim Informasi, Warga Negara---- Indonesia, lahir di Muara Sampara, pada tanggal 25-08-1995 (dua puluh lima Agustus seribu sembilan ratus sembilan puluh lima ), Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Desa Muara sampara, Kecamatan kapoiala kabupaten konawe provinsi Sulawesi Tenggara Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor ; 7402336508950002.-----

2. Tuan **MIKSAN**, sarjana hukum ,warga Negara Indonesia ---- lahir di Lalonggasu, tanggal 16-03-1994 (enam belas Maret seribu sembilan ratus Sembilan puluh empat), Karyawan Swasta bertempat tinggal di Desa Lalonggasu Kacamatan Tinanggea, Provinsi Sulawesi Tenggara, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor ;7405011603940001.--

- Keduanya Pegawai Kantor Notaris bertempat tinggal di Kendari, sebagai saksi-saksi. -----

- Setelah saya, Notaris membacakan akta ini dihadapan para penghadap dan para saksi, dan telah dibaca sendiri oleh penghadap, diketahui dan dipahami isinya, maka segera para penghadap, para saksi dan saya, Notaris, bertandatangan serta penghadap membubuhkan sidik jari jempol tangan kanannya diatas lembar kertas tersendiri sebagai dokumen yang dilekatkan pada minuta akta ini. --

- Dilaksanakan tanpa perubahan.-----

- **NOTARIS DI KOTA KENDARI** -

( **RIMA ANGGRIYANI, SH. , M. KN** )

Adapun syarat-syarat dokumen dalam akta pelepasan tanah yaitu :

1. Keputusan Penetapan Lokasi;
2. Bukti Kepemilikan Tanah;
3. SPPT ( Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang);
4. Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga (KK);
5. Keterangan Riwayat Tanah;
6. Keterangan Waris (Bila diperlukan);
7. Keterangan Pernyataan Tanah Tidak Dalam Sengketa;
8. Peta Bidang dari Pertanahan.

Dokumen ini menjadi penting dalam pembuatan Akta Pelepasan Tanah dalam pengadaan tanah tanggul penahan banjir Kelurahan Asera Kecamatan Asera Kabupaten Konawe Utara.

#### **D. Hambatan dan Solusi yang Dihadapi Terhadap Pembuatan Akta Pelepasan Tanah Untuk Pengadaan Tanah Kelurahan Asera Kecamatan Asera Oleh Balai Wilayah Sungai Sulawesi Tenggara**

Dalam suatu pengadaan tanah tidak terlepas dari hambatan yang terjadi saat pelaksanaan pengadaan tanah, baik hambatan eksternal maupun internal sebagai Notaris yang membuat akta pelepasan tanah untuk pengadaan tanah.

Adapun hambatannya, yaitu :

1. Pemerintah Daerah/ Instansi terkait/ Instansi yang membutuhkan tanah dalam hal ini Balai Wilayah Sungai Wilayah IV Kota Kendari Sulawesi Tenggara kurang mengetahui kewajiban/ pekerjaan yang menjadi tanggung jawabnya sebagai instansi yang membutuhkan tanah. Pengadaan tanah yang dilaksanakan di Kelurahan Asera Kecamatan

Asera ini merupakan pengadaan tanah tanggul penahan banjir yang merupakan hal yang sangat penting bagi masyarakat yang bermukim di Kabupaten Konawe Utara karena merupakan salah satu kabupaten yang diprediksi sebagai wilayah yang rawan akan bencana banjir.

Adapun solusi atau usulan penyelesaian dari permasalahan ini yaitu dengan meningkatkan kemampuan dan pengetahuan tentang pengadaan tanah dengan mempelajari Undang-Undang dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional terkait pengadaan tanah. Dalam hal ini yaitu Undang-Undang No. 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional No. 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang merupakan turunan dari Undang-Undang No. 19 Tahun 2021.

Selain itu instansi yang membutuhkan tanah harus aktif dalam mengikuti sosialisasi maupun seminar yang berkaitan tentang pengadaan tanah sehingga pada saat akan merencanakan, mempersiapkan dan melaksanakan pengadaan tanah sudah sesuai prosedur Undang –Undang dan Peraturan Menteri serta aktif berkoordinasi dengan instansi yang melaksanakan kegiatan pengadaan tanah dalam hal ini yaitu Kantor Pertanahan Konawe Utara maupun Bidang Pengadaan Tanah dan Pengembangan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Tenggara.

2. Kegiatan pelepasan hak atas tanah ditandai dengan si pemilik tanah secara sadar dan berdasarkan keinginannya sendiri untuk melepaskan tanah yang menjadi miliknya. Akibat hukum dari proses pelepasan ini bahwa si pemilik tanah bukan lagi menjadi pemegang hak atas tanah sehingga tanahnya akan lepas dan menjadi tanah negara. Berdasarkan Pasal 27 UUPA, hak milik hapus apabila:

a. Tanahnya jatuh kepada negara

1. Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18;
2. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
3. Karena ditelantarkan;
4. Karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2).

Dimana tanah hak merupakan tanah yang dimiliki oleh subjek hukum dengan mencerminkan adanya hubungan hukum antara negara dan tanah tersebut secara privat. Dalam hal ini, tanah negara bukan merupakan tanah yang dimiliki oleh negara yang mencerminkan adanya hubungan hukum antara negara dan tanah bersangkutan yang bersifat privat melainkan tanah yang dikuasai oleh negara dengan hubungan hukum yang bersifat publik. Artinya adalah negara memiliki wewenang terhadap tanah tersebut untuk melakukan pengelolaan agar tercipta tujuan negara untuk mencapai kemakmuran rakyat. Namun kewenangan negara dalam pengelolaan tanah negara tersebut terbatas tidak meliputi tanah-tanah wakaf, tanah hak pengelolaan, tanah-tanah ulayat, tanah-tanah kaum, dan tanah-tanah kawasan hutan.<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya (Jakarta: Djambatan, 2015, hal.242

Secara prinsip, pelepasan hak dan peralihan atau pemindahan hak memiliki perbedaan dalam perbuatan hukumnya tetapi substansi hukumnya sama. Dalam hal peralihan hak, hak atas tanah tersebut tidak dilepaskan secara sukarela oleh pemilik hak melainkan hak atas tanah tersebut beralih kepemilikannya. Peralihan tersebut mengakibatkan subjek kepemilikan hak atas tanah juga berbeda dari sebelumnya.

Peralihan hak atas tanah didasarkan dari adanya perbuatan hukum baik yang disengaja maupun tidak disengaja yang mengakibatkan adanya pemindahan hak atas tanah dari pemilik sebelumnya kepada pemilik yang baru. Perbuatan hukum yang disengaja tersebut antara lain melalui jual beli, hibah ataupun lelang. Sedangkan untuk perbuatan hukum yang tidak disengaja yaitu pewarisan. Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 mengatur bahwa pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Notaris yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dengan kata lain, dari penjelasan pasal tersebut menegaskan bahwa peralihan hak atas tanah bersumber dari beberapa perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua subjek hukum dan diatur di dalam ketentuan undang-undang perihal jenis perbuatan hukum yang dimaksud. Terhadap pemindahan hak dalam kegiatan jual beli tanah, Pasal 1457, 1458, dan 1459 KUHPerdata menyatakan bahwa jual beli

tanah adalah suatu perjanjian di mana satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah ditentukan. Pada saat kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat, maka jual beli dianggap telah terjadi.

Dalam pengadaan tanah, pelepasan hak akan terjadi saat pemilik lahan yang akan dibebaskan tanahnya yang masuk dalam penetapan lokasi pengadaan tanah telah sepakat dengan nilai ganti kerugian. Pelepasan hak pengadaan tanah tanggul penahan banjir sungai wangu menggunakan akta pelepasan hak yang dibuat dihadapan Notaris.

Akan tetapi, walaupun jual beli tersebut dianggap telah terjadi, namun hak atas tanah belum beralih kepada pihak pembeli. Agar hak atas tanah beralih dari pihak penjual kepada pihak pembeli, maka masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain, yaitu berupa penyerahan yuridis (balik nama). Penyerahan yuridis (balik nama) ini bertujuan untuk mengukuhkan hak- hak si pembeli sebagai pemilik tanah yang baru. Sedangkan pelepasan hak merupakan perbuatan hukum seorang pemilik tanah yang secara sukarela melepaskan hak atas tanah dengan sebelumnya telah diberikan ganti kerugian sesuai kesepakatan, dan mengakibatkan tanah tersebut menjadi tanah negara. Dimana dalam penelitian ini yaitu milik Balai Wilayah Sungai Wilayah IV Kota Kendari Sulawesi Tenggara sebagai instansi yang membutuhkan tanah untuk selanjutnya dibuat Sertipikat Hak Pakai.

Syarat-syarat akta otentik dapat diuraikan sebagai berikut:<sup>7</sup>

- a. Akta yang dibuat oleh atau dihadapan seorang Pejabat Umum;
- b. Pasal 38 UUJN yang mengatur mengenai sifat dan bentuk akta tidak menentukan mengenai sifat akta. Dalam Pasal 1 angka 7 UUJN menentukan bahwa akta Notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam UUJN, dan secara tersirat dalam Pasal 58 ayat (2) UUJN disebutkan bahwa Notaris wajib membuat Daftar Akta dan mencatat semua akta yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris;
- c. Akta yang dibuat oleh Notaris dalam praktek Notaris disebut akta Relas atau Akta Berita Acara yang berisi uraian Notaris yang dilihat dan disaksikan Notaris sendiri atas permintaan para pihak, agar tindakan Atau perbuatan para pihak yang dilakukan dituangkan ke dalam bentuk akta Notaris. Akta yang dibuat di hadapan Notaris dalam praktek Notaris disebut akta pihak, yang berisi uraian keterangan, pernyataan para pihhak yang diberikan atau yang diceritakan di hadapan Notaris. Para pihak berkeinginan agar uraian atau keterangannya dituangkan kedalam bentuk akta Notaris;
- d. Pembuatan akta Notaris baik akta relaas maupun akta pihak, yang menjadi dasar utama atau inti dalam pembuatan akta Notaris, yaitu harus ada keinginan atau kehendak dan permintaan para pihak, jika

---

<sup>7</sup> C.A.Kraan, De Authentieke Akte, (Arnhem: Gouda Quint BV,1984), hlm 143 dan 201)

keinginan dan permintaan para pihak tidak ada, maka Notaris tidak akan membuat akta yang dimaksud. Untuk memenuhi keinginan dan permintaan para pihak, Notaris dapat memberikan saran dengan tetap merupakan keinginan dan permintaan para pihak, bukan saran atau pendapat Notaris atau isi akta merupakan perbuatan para pihak bukan perbuatan atau tindakan Notaris.

Pengertian tersebut diatas merupakan salah satu karakter yuridis dari akta Notaris, tidak berarti Notaris sebagai pelaku dari akta tersebut, Notaris tetap berada diluar para pihak atau bukan pihak dalam akta tersebut. Dengan kedudukan Notaris seperti itu, sehingga jika suatu akta Notaris dipermasalahkan, maka tetap kedudukan Notaris bukan sebagai pihak atau yang turut serta melakukan atau membantu para pihak dalam kualifikasi Hukum Pidana atau sebagai tergugat atau turut tergugat dalam kualifikasi hukum perdata.<sup>8</sup> Dalam pelaksanaan pengadaan tanah tanggul penahan banjir Kelurahan Asera Kecamatan Asera Kabupaten Konawe Utara, Notaris yang ditunjuk yaitu Notaris yang berkedudukan di Kota Kendari sedangkan lokasi pengadaan tanahnya berada di Kabupaten Konawe Utara sehingga pembuatan akta pelepasannya Notaris harus berada di ditempat kedudukan tanah ini dibebaskan yaitu Kabupaten Konawe Utara. Notaris dapat membuat Akta Pelepasan Hak karena masih berada dalam satu wilayah yang sama yaitu Provinsi Sulawesi Tenggara.

Pasal 18 ayat (1) UUJN menentukan bahwa Notaris harus

---

<sup>8</sup> Habib Adjie, Hukum Notaris Indonesia Tafsir Temantik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Bandung:Refika Aditama, 2009 hal. 128

berkedudukan di daerah kabupaten atau kota. Setiap Notaris dengan keinginannya mempunyai tempat kedudukan dan berkantor di daerah kabupaten atau kota (Pasal 19 atay (1) UUJN). Notaris mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah propinsi dari tempat kedudukannya (Pasal 19 ayat (2) UUJN).

Pengertian pasal-pasal tersebut bahwa Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya tidak hanya harus berada ditempat kedudukannya, karena Notaris mempunyai wilayah jabatan seluruh propinsi, misalnya Notaris yang berkedudukan dikota Kendari, maka dapat membuat akta di kabupaten atau kota lain dalam wilayah Provinsi Sulawesi Tenggara. Hal ini dapat dijalankan dengan ketentuan:

- a. Notaris ketika menjalankan tugas jabatannya (membuat akta) ditempat kedudukannya, maka Notaris tersebut harus berada di tempat akta akan dibuat;
- b. Pada akhir akta harus disebutkan tempat (kota atau kabupaten) pembuatan dan penyelesaian akta;
- c. Menjalankan tugas jabatan di luar tempat kedudukan Notaris dalam wilayah jabatan satu propinsi tidak merupakan keteraturan atau tidak terus-menerus (Pasal 19 ayat (2) UUJN).

3. Legalitas yang hanya sebatas surat pernyataan hak atas tanah sehingga bukti yang dimiliki tidak berkekuatan hukum yang kuat. Keadaan masyarakat mengenai pengetahuan akan kepemilikan tanah yang tidak diiringi dengan legalitas inilah yang sering menimbulkan konflik antar masyarakat , badan hukum, dan instansi pemerintah. Masih sangat minimnya pengetahuan masyarakat

terkait legalitas tanah sehingga masyarakat di Kampung masih banyak yang tidak memiliki legalitas atas kepemilikan tanah tetapi hanya pengakuan kepemilikan tanah yang dikuatkan oleh pihak yang selaku tokoh yang mengetahui. Hal ini sangat rentan terjadinya sengketa lahan dan kepentingan. Sehingga perlu adanya dokumen berupa riwayat tanah yang dibuat oleh pemilik lahan untuk mengetahui histori dari tanah tersebut.

Banyak masyarakat yang memiliki tanah yang belum memiliki sertipikat tanah serta sering terjadi dua orang atau lebih yang mengaku sebagai pemilik dari sebidang tanah yang sama. Hal ini yang menyulitkan dalam hal pemberian ganti rugi.

Selain itu, Dalam perwujudan perlindungan hukum yang paling esensial dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah masalah pemberian ganti rugi yang layak dan adil kepada masyarakat yang terdampak pengadaan tanah. Konsep teori perlindungan hukum sangat terkait dengan pemerintah, karena pemerintah sebagai titik sentralnya. Pemerintah sebagai titik sentral sehingga terbentuk dua (2) bentuk perlindungan hukum, yaitu: Perlindungan hukum preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa atau permasalahan. Sementara perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa.

Persoalan ganti rugi sering menjadi persoalan konflik dalam pengadaan tanah akibat kesepakatan yang tidak tercapai antara dua belah pihak. Untuk itulah Pemerintah juga diberikan kewenangan dalam hal melakukan pengadaan tanah untuk

kepentingan bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum serta melakukan semua proses penyelenggaraan dan tahapan-tahapan dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Mengenai besaran ganti kerugian yang menjadi salah satu hambatan dalam suatu pengadaan tanah tidak perlu terjadi, sebab ganti rugi dalam pengadaan tanah pelaksanaannya harus dilakukan secara musyawarah yang dilakukan dengan cara tidak saling merugikan, sehingga ada rasa kepuasan para pihak, dimana dalam Akta Pelepasan Tanah yang dibuat oleh Notaris yaitu masyarakat yang menjadi pemilik lahan atau bidang tanah yang akan dibebaskan dan masuk dalam penetapan lokasi serta pemerintah yang menjadi instansi yang membutuhkan lahan, dalam penelitian ini yaitu Balai Wilayah Sungai IV Kendari Sulawesi Tenggara.

Adapun cara yang ditempuh dalam penyelesaian hambatan ini yaitu dengan cara pendekatan secara manusiawi kepada pemilik tanah yang akan dibebaskan dengan memberi penjelasan mengenai pentingnya pembangunan guna pengembangan kota dan membantu masyarakat yang menjadi subyek yang paling merasakan manfaat dengan terbangunnya tanggul penahan banjir di Kelurahan Asera Kecamatan Asera yang akan bermanfaat bagi masyarakat Konawe Utara pada umumnya.

## BAB IV

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### 4.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis pembahasan diatas dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut:

1. Adapun peran Notaris dalam pembuatan Akta Pelepasan Tanah untuk Pengadaan Tanah Tanggul Penahan Banjir Kelurahan Asera Kecamatan Asera oleh Balai Wilayah Sungai IV Kendari Sulawesi Tenggara yaitu berpedoman pada Pasal 1320 KUHP tentang syarat sahnya suatu perjanjian, yang kemudian diwujudkan dalam akta Notaris. Notaris dalam hal ini, sebelum membuat akta peralihan hak atas tanah, terlebih dahulu harus mengetahui persoalan hukum yang dihadapi yaitu kepada para penghadap. Dalam pengadaan tanah tanggul penahan banjir, keseluruhan masyarakat menggunakan mekanisme jual beli. Dimana bentuk ganti kerugiannya berupa uang, maka jual beli tersebut dapat dilakukan dihadapan Notaris dengan membuat akta pelepasan hak atas tanah.

Peran Notaris diperlukan dalam pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Peran ini terlihat dari dibutuhkannya akta Notaris sebagai salah satu syarat dalam hal pendaftaran tanah, yang tertuang dalam Pasal 131 ayat (3) PMNA No.3 Tahun 1997 sebagai peraturan pelaksanaan dari PP No.24 Tahun 1997.

2. Kedudukan hukum Akta Pelepasan Tanah untuk Pengadaan Tanah

Tanggul Penahan Banjir Kelurahan Asera Kecamatan Asera oleh Balai Wilayah Sungai IV Kendari Sulawesi Tenggara yaitu akta Pelepasan Tanah yang dibuat Notaris merupakan kemampuan akta itu sendiri untuk membuktikan keabsahannya sebagai akta otentik. Dengan demikian isi akta Notaris mempunyai kepastian sebagai yang sebenarnya, serta menjadi bukti yang sah.

3. Hambatan dalam pembuatan Akta Pelepasan Tanah untuk Pengadaan Tanah Tanggul Penahan Banjir Kelurahan Asera Kecamatan Asera oleh Balai Wilayah Sungai IV Kendari Sulawesi Tenggara yaitu :

a. Pemerintah Daerah/ Instansi terkait/ Instansi yang membutuhkan tanah dalam hal ini Balai Wilayah Sungai Wilayah IV Kota Kendari Sulawesi Tenggara kurang mengetahui kewajiban/ pekerjaan yang menjadi tanggung jawabnya sebagai instansi yang membutuhkan tanah. Adapun solusi atau usulan penyelesaian dari permasalahan ini yaitu dengan meningkatkan kemampuan dan pengetahuan tentang pengadaan tanah dengan mempelajari Undang-Undang dan Peraturan Presiden terkait pengadaan tanah. Dalam hal ini yaitu Undang-Undang No. 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional No. 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang merupakan turunan dari Undang-Undang No. 19 Tahun 2021.

b. Dalam pengadaan tanah, pelepasan hak akan terjadi saat pemilik lahan

yang akan dibebaskan tanahnya yang masuk dalam penetapan lokasi pengadaan tanah telah sepakat dengan nilai ganti kerugian. Pelepasan hak pengadaan tanah tanggul penahan banjir sungai wanggu menggunakan akta pelepasan hak yang dibuat dihadapan Notaris.

Akan tetapi, walaupun jual beli tersebut dianggap telah terjadi, namun hak atas tanah belum beralih kepada pihak pembeli. Agar hak atas tanah beralih dari pihak penjual kepada pihak pembeli, maka masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain, yaitu berupa penyerahan yuridis (balik nama). Penyerahan yuridis (balik nama) ini bertujuan untuk mengukuhkan hak- hak si pembeli sebagai pemilik tanah yang baru yaitu Balai Wilayah Sungai Sulawesi Tenggara untuk disertipikatkan menjadi Sertipikat Hak Pakai.

- c. Legalitas yang hanya sebatas surat pernyataan hak atas tanah sehingga bukti yang dimiliki tidak berkekuatan hukum yang kuat. Sehingga perlu adanya dokumen berupa riwayat tanah yang dibuat oleh pemilik lahan untuk mengetahui histori dari tanah tersebut.

Masalah pemberian ganti rugi yang layak dan adil kepada masyarakat yang terdampak pengadaan tanah juga merupakan salah satu hambatan dalam pengadaan tanah. Mengenai besaran ganti kerugian yang menjadi salah satu hambatan dalam suatu pengadaan tanah tidak perlu terjadi, sebab ganti rugi dalam pengadaan tanah pelaksanaannya harus dilakukan secara musyawarah yang dilakukan dengan cara tidak saling merugikan.

Adapun cara yang ditempuh dalam penyelesaian hambatan ini yaitu dengan cara pendekatan secara manusiawi kepada pemilik tanah yang

akan dibebaskan dengan memberi penjelasan mengenai pentingnya pembangunan guna pengembangan kota dan membantu masyarakat yang menjadi subyek yang paling merasakan manfaat dengan terbangunnya tanggul penahan banjir di Kelurahan Asera Kecamatan Asera yang akan bermanfaat bagi masyarakat Konawe Utara pada umumnya.

#### 4.2 Saran

- a. Dalam kegiatan pengadaan tanah, sebaiknya pelaksana lebih giat lagi untuk melakukan kajian dari berbagai sudut pandang seperti dari segi yuridisnya yaitu dalam hal pelaksanaan atau mekanisme kerja tim pengadaan tanah harus berlandaskan pada yuridis normatif mulai dari Undang-Undang, Kepres, Keputusan Menteri dan aturan lainnya terutama dokumen yang melibatkan Notaris dalam hal ini Akta Pelepasan Tanah.
- b. Sebaiknya dalam penetapan bentuk dan besarnya ganti kerugian itu harus diperhatikan saran pendapat dan pertimbangan dari kedua belah pihak sehingga sedapat mungkin ditetapkan ganti kerugian yang mendekati pemenuhan rasa keadilan bagi kedua belah pihak.



## DAFTAR PUSTAKA

### Literatur

- Abdurahman H. *Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Dan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Di Indonesia*. PT. Citra Aditya Bakti. Bandung. 1996. Hal 107
- Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Malang, Bayumedia Publishing, 2007, Hal 39
- Alfi Renata, “Pelepasan Hak Milik atas Tanah”, <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/cl5382/pelepasan-hak-milik-atas-tanah>, 10 Agustus 2023
- A. Pitlo, *Pembuktian dan Daluarsa*, Intermasa, Jakarta, 1986, hlm. 52
- Boedi Harsono, *Undang-Undang Pokok Agraria Sedjarah Penyusunan : Isi dan Pelaksanaanya*, Djambatan, Jakarta, 1971, h. 262
- Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta :, hlm. 271.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Djambatan, 2015, hal.242
- Cst Kansil, Christine S.t Kansil,Engelien R,palandeng dan Godlieb N mamahit, 2009,Kamus Istilah Hukum, Jala Permata Aksara, Jakarta, hlm, 385
- Desy Kosita Hallauw, Jenni Kristiana Matuankotta & Novyta Uktolseja. *Analisis*

*Hukum Surat Pelepasan Hak Atas Tanah Adat (Dati) Di Kota Ambon.*

<https://fhukum.unpatti.ac.id/> diakses pada tanggal 18 februari 2023 pukul 09.05 WITA .

G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1983, hlm. 49 – 50.

Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia, Tapsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2008, hlm. 13

H. Idham, 2004, *Konsolidasi Tanah Perkotaan dalam Perspektif Otonomi Daerah*,: Alumni, Bandung, hlm. 1

I Wayan Suandra, *Hukum Pertanahan Indonesia*, Jakarta : Rineka cipta, hlm. 11.

Ivor Ignasio Pasaribu, “Keabsahan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah (SPPHT)” <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt4fae976f5aed2/surat-pernyataan-pelepasan-hak-atas-tanah>, 10 Agustus 2023

Komar Andasmita, *Notaris I, Sumur Bandung*, Bandung, 1981, hlm. 47.

Missariyani, *Akta Notaris Sebagai Alat Bukti Dalam Penyelesaian Perkara Perdata*, Legal Opinion, Vol. 4 No. 4, 2016, hlm. 8.

Muchtar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*. Cet. Kesatu, Republika, Jakarta : 2008, hal. 1-3.

Muhadar, Rasnarningsih. *Viktisasi Kejahatan Di Bidang Pertanahan*, Yogyakarta.LaksbangPRESSindo. 2006. Hal 61.

Rahmat Solehan dan Gunarto.2017. *Peran Notaris Dalam Memberikan Pemahaman Hukum Dalam Masyarakat Yang Kurang Mampu Dalam Memahami Hukum Kaitanya Dalam Pembuatan Akta – Akta Notaril Diwilayah Kedu Selatan..*Vol 4.No 1. Hal 14.

Salim HS, Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoritis, Kewenangan Notaries, Bentuk Dan Minuta Akta), Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2015, hlm. 47.

Sarjita. 2005, *Masalah Pelaksanaan Urusan Pertanahan dalam Era Otonomi Daerah (Keppres No. 34 Tahun 2003)*. Tugu Jogja. Yogyakarta. Hal. 43

Shidarta, 2006, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, PT REVIKA ADITAMA, Bandung, hlm.79-80.

Subekti. Gramedia.2005. <https://www.gramedia.com/literasi/pengertian-akta>.

Sudikno Mertokusumo dalam H. Salim Hs, 2010, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, PT RAJAGRAFINDO PERSADA, Jakarta, hlm 24.

Ulfia Hasanah, “Status Kepemilikan Tanah Hasil Konversi Hak Barat Berdasarkan UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar PokokPokok Agraria Dihubungkan Dengan Pp No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah”, *Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 3, No. 1, hlm. 3

Umar Said Sugiharjo, SH, Ms, Dkk. *Op.cit*. Hal 31 Laksbang PRESS indo. 2006. Hal 61.

Sumadi Suryabrata, 1998, *Metodologi Penelitian*, Jakarta, Raja Gofindo, hal. 307.

<http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/1553/1198> diakses tanggal 18 februari 2023 pukul: 21.55 WITA.

Wahid, Muchtar, Analisis Deskriptif Terhadap Kepastian Hukum Hak Milik Atas

Tanah, sinopsis Disertasi Pengukuhan Gelar Doktor Program Pascasarjana  
Universitas Hasanuddin, Makasar:2005, hal.38

Yufi Cantika, Pengertian Akta, Tujuan, Jenis-Jenis Akta dan Fungsinya, Jakarta :  
2021.

### **Perundang-Undangan**

Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang –Undang  
Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

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

Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Untuk  
Pembangunan Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Jo Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun  
2006 tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden No. 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah  
bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional No. 19 Tahun  
2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk  
Kepentingan Umum.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia  
Nomor : 05/Prt/M/2019 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum  
Dan Perumahan Rakyat Nomor 20/Prt/M/2016 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja  
Unit Pelaksana Teknis Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Tentang

Organisasi Dan Tata Kerja Unit Pelaksana Teknis Kementerian Pekerjaan Umum.

Keputusan Menteri dan HAM Nomor M.39-PW.0710 TH. 2004 tentang Pedoman

Pelaksanaan Tugas Majelis Pengawas Notaris.



