

**TINJAUAN HUKUM DUALISME PENGATURAN
PELEPASAN HAK ATAS TANAH OLEH NOTARIS DAN
CAMAT**

TESIS



Oleh:

RONA SWASTIKA

NIM : 21302100170

Program Studi : Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (MKn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG

SEMARANG

2024

**TINJAUAN HUKUM DUALISME PENGATURAN
PELEPASAN HAK ATAS TANAH OLEH NOTARIS DAN
CAMAT**

TESIS

**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian
guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn)**



PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (MKn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG

SEMARANG

2024

**TINJAUAN HUKUM DUALISME PENGATURAN
PELEPASAN HAK ATAS TANAH OLEH NOTARIS DAN
CAMAT**

TESIS

Oleh :

RONA SWASTIKA

NIM : 21302100170

Program Studi: Kenotariatan

Disetujui oleh :

Pembimbing

Tanggal,

Dr. Nanang Sri Darmadi, SH.,M.H

NIDN. 0615087903

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



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

NIDN. 0620046701

**TINJAUAN HUKUM DUALISME PENGATURAN
PELEPASAN HAK ATAS TANAH OLEH NOTARIS DAN
CAMAT**

TESIS

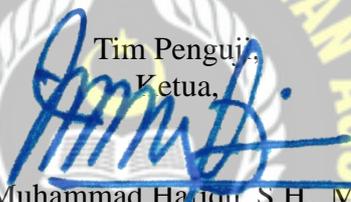
Oleh :

RONA SWASTIKA

NIM : 21302100170
Program Studi : Kenotariatan

Telah dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal 22 Mei 2024
Dan dinyatakan LULUS

Tim Penguji,
Ketua,


Dr. Muhammad Haniff, S.H., M.Kir.
NIDN -
Anggota


Dr. Achmad Arifulloh, S.H., M.H.
NIDN 0121117801
Anggota


Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H.
NIDN 0615087903

Mengetahui,
Dehan Fakultas Hukum UNISSULA


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

NIDN. 0620046701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : **RONA SWASTIKA**

NIM. : 21302100170

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul "**Tinjauan Hukum Dualisme Pengaturan Pelepasan Hak Atas Tanah Oleh Notaris dan Camat**" adalah benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya 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, 22 Mei 2024

Yang Menyatakan



RONA SWASTIKA

NIM. 21302100170

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini

Nama : **RONA SWASTIKA**
NIM : 21302100170
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas

Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi* dengan judul :

TINJAUAN HUKUM DUALISME PENGATURAN PELEPASAN HAK ATAS TANAH OLEH NOTARIS DAN CAMAT

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya 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, 22 Mei 2024

Yang Menyatakan,



RONA SWASTIKA

NIM. 21302100170

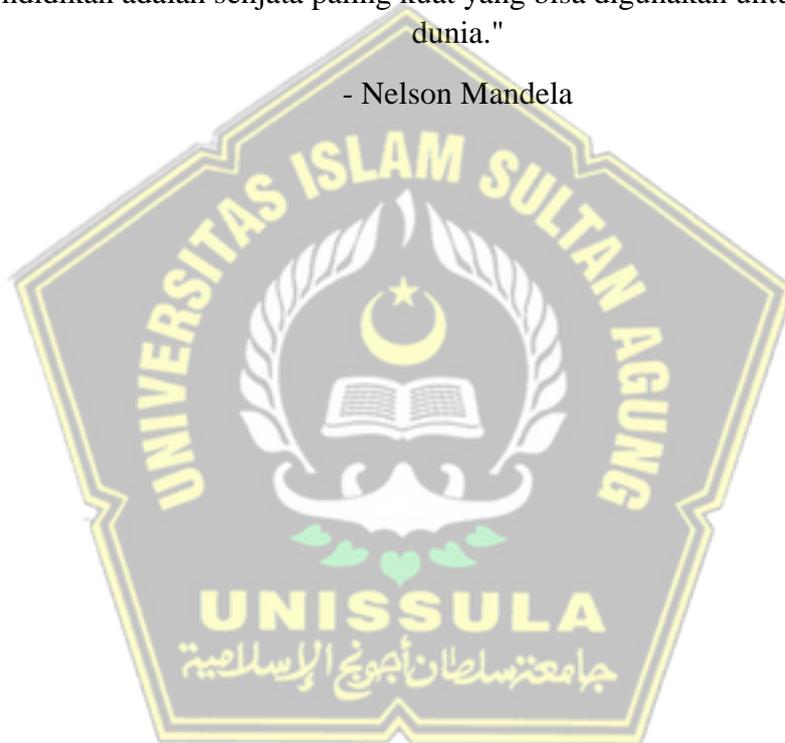
MOTTO

"Keberhasilan adalah perjalanan panjang dari satu kegagalan ke kegagalan berikutnya tanpa kehilangan semangat."

- Winston Churchill

"Pendidikan adalah senjata paling kuat yang bisa digunakan untuk mengubah dunia."

- Nelson Mandela



HALAMAN PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan rasa syukur Alhamdulillah Tugas Akhir ini Penulis persembahkan teruntuk kedua Orang Tua yang selalu memberi dorongan, perhatian, dan kasih sayang tanpa batas.

Serta rekan-rekan Magister Kenotariatan Unissula yang telah menemani selama perkuliahan, serta Almamater tercinta UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG SEMARANG



KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, puji syukur saya panjatkan kehadirat Allah SWT, sehingga penyusunan tesis yang berjudul **“TINJAUAN YURIDIS DUALISME PENGATURAN PELEPASAN HAK ATAS TANAH OLEH NOTARIS DAN CAMAT”** ini dapat terselesaikan dengan lancar. Penyusunan tesis ini dimaksudkan untuk memperoleh gelar magister pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sultan Agung.

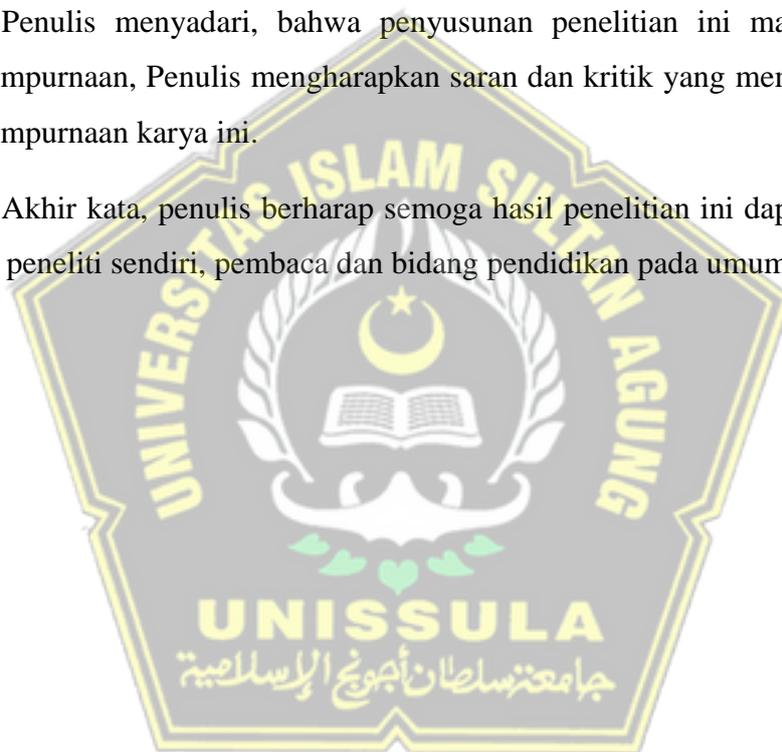
Saya menyadari bahwa penyusunan tesis ini tidak lepas dari bantuan berbagai pihak oleh sebab itu, melalui kesempatan ini peneliti menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H, S.E.Akt., M.Hum, selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H.,M.H selaku Kepala Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universtas Islam Sultan Agung Semarang dan juga selaku Dosen Pembimbing penulis.
4. Dr. Achmad Arifullah, S.H., M.H. selaku Sekretaris Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Dr. Soegianto, S.H., M.Kn, Dr. Dahniarti Hasana, S.H., M.Kn, beserta seluruh Bapak dan Ibu Dosen Program Magister Kenotariatan yang telah membagikan keilmuannya dengan tulus selama penulis berada di bangku perkuliahan S2, dan seluruh civitas akademika Magister Kenotarian UNISSULA.
6. Kedua Orang Tua penulis dan segenap keluarga yang selalu memberikan dukungan tiada henti kepada penulis, baik moril maupun materiil.

7. Eko Budi Prasetyo S.H. Notaris/PPAT Kabupaten Sukoharjo selaku mentor penulis yang selalu memberikan ilmu, arahan, dan dukungan kepada penulis
8. Untuk sahabat, rekan-rekan kakak tingkat maupun satu angkatan Magister Kenotariatan UNISSULA yang turut membantu, bertukar pendapat dan pikiran, serta kekompakan yang sangat erat
9. Semua pihak yang telah membantu dan tidak bisa penulis sebutkan satu persatu.

Penulis menyadari, bahwa penyusunan penelitian ini masih jauh dari kesempurnaan, Penulis mengharapkan saran dan kritik yang membangun demi kesempurnaan karya ini.

Akhir kata, penulis berharap semoga hasil penelitian ini dapat bermanfaat bagi peneliti sendiri, pembaca dan bidang pendidikan pada umumnya



Semarang, 22 Mei 2024

Penulis

RONA SWASTIKA

NIM. 21302100170

ABSTRAK

Hak kepemilikan tanah merupakan hak legal atau kekuasaan yang dimiliki seseorang atau suatu badan terhadap sebidang tanah untuk menggunakan, menguasai, dan menikmati tanah tersebut. Ditentukan bagi pihak swasta atau perusahaan yang ingin memiliki hak atas tanah, status kepemilikan tanah yang akan digunakan untuk pembangunan komersil diharuskan mengalami degradasi hak, yakni penurunan status atas tanah yang dapat dilakukan melalui berbagai cara salah satunya pelepasan hak kemudian diikuti dengan permohonan hak baru. Rangkaian proses yang harus ditempuh untuk mengubah sertipikat Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan pemilik diharuskan memiliki Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah (SPPHT) atau Akta Pelepasan Hak atas Tanah untuk melepaskan status tanah. Tercantum dalam Peraturan Menteri Agraria bahwa kewenangan surat pernyataan pelepasan hak atas tanah dua diantaranya adalah Notaris dan Camat yang masing-masing kewenangannya didasari oleh undang-undang dan peraturan pemerintah.

Dalam meneliti permasalahan dualisme pengaturan ini penulis menggunakan metode penelitian normatif dengan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan analisi. Menggunakan jenis data sekunder yang bersumber data bahan hukum primer, sekunder, tersier. Metode pengumpulan data dilakukan dengan studi pustaka. Metode analisis data menggunakan metode preskriptif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa kedua pejabat yakni Notaris dan Camat yang ditunjuk dalam proses pelepasan hak atas tanah sama-sama menerima kewenangan berupa atribusi. Tetapi kewenangan SPPHT secara hierarki norma merupakan kewenangan Notaris yang tidak dapat digantikan. Demi tercapainya tujuan hukum maka pemerintah memberikan kewenangan penerbitan salah satunya oleh Camat. Adanya dualisme membawa manfaat kemudahan bagi masyarakat yang tinggal di daerah belum dijangkau Notaris, namun juga terdapat kekurangan yakni disharmonisasi peraturan dan inkonsistensi dalam mekanisme penyusunan dokumen. Kedua produk hukum berupa akta pelepasan hak yang dibuat oleh Notaris dan surat pernyataan pelepasan yang dibuat oleh Camat sama-sama memiliki kekuatan hukum, sah, dan mengikat para pihak.

Kata Kunci: Hak Milik, Pelepasan Hak atas Tanah, Kewenangan, Pelepasan Hak

ABSTRACT

Land ownership rights are legal rights or powers that a person or entity has over a plot of land to use, control and enjoy that land. It is determined that for private parties or companies who wish to have rights to land, the ownership status of land that will be used for commercial development must undergo rights degradation, namely a reduction in the status of land which can be done through various methods, one of which is relinquishing rights followed by an application for new rights. The series of processes that must be taken to change the certificate of Ownership Rights into Building Use Rights. The owner is required to have a Statement of Disposal of Land Rights (SPPHT) or Deed of Relinquishment of Land Rights to release the land status. It is stated in the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs that the authority to issue a statement of release of land rights to two of them is the Notary and the District Head, each of whose authority is based on laws and government regulations.

In researching the problem of regulatory dualism, the author uses normative research methods with a statutory approach, a conceptual approach and an analytical approach. Using types of secondary data sourced from primary, secondary and tertiary legal material data. The data collection method was carried out by literature study. The data analysis method uses a prescriptive method.

The research results show that the two officials, namely the notary and the sub-district head, who were appointed to issue the release of land rights, both received authority in the form of attribution. However, the authority to issue SPPHT according to the hierarchy of norms is the authority of the Notary which cannot be replaced. In order to achieve legal objectives, the government gives the authority to issue one of them by the sub-district head. The existence of dualism brings convenience benefits for people who live in areas not yet accessible to notaries, but there are also shortcomings, namely disharmonization of regulations and inconsistencies in document preparation mechanisms. The two legal products in the form of a deed of release of rights made by a notary public and a statement of release made by the sub-district head both have legal force, are valid and binding on the parties.

Keywords: *Ownership Rights, Relinquishment of Land Rights, Authority, Relinquishment of Rights*

DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	vi
MOTTO	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
ABSTRAK	xi
ABSTRACT	xii
DAFTAR ISI.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian	9
D. Manfaat Penelitian.....	9
1. Manfaat Teoritis	9
2. Manfaat Praktis.....	10
E. Kerangka Konseptual.....	10
F. Kerangka Teori.....	25
1. Teori Hierarki Norma (<i>Stufenbau Theory</i>).....	25
2. Teori Tujuan Hukum.....	29
G. Metode Penelitian	39
1. Jenis Penelitian	39
2. Metode Pendekatan	39
3. Jenis dan Sumber Data	41
4. Metode Pengumpulan Data	43
5. Metode Analisa Data	43
H. Sistematika Penulisan	44
BAB II KAJIAN PUSTAKA	46
A. Tinjauan Umum Hak Kebendaan	46

B. Tinjauan Umum Hak Milik.....	51
C. Tinjauan Umum Pelepasan Hak atas Tanah	59
D. Tinjauan Umum Kewenangan Notaris dengan Camat sebagai PPATS 64	
E. Tinjauan Umum tentang Notaris.....	69
F. Tinjauan Umum tentang Camat.....	82
G. Tinjauan Umum Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah	84
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	87
A. Kelebihan Dan Kekurangan Dualisme Pengaturan Surat Pelepasan Hak Atas Tanah Oleh Notaris Dan Oleh Camat.....	87
B. Akibat Hukum Dualisme Pengaturan Surat Pelepasan Hak Atas Tanah Oleh Notaris Dan Camat?	105
BAB IV PENUTUP	116
A. KESIMPULAN.....	116
B. SARAN.....	118
DAFTAR PUSTAKA.....	120



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 adalah peraturan hukum yang sangat penting dalam sejarah hukum agraria Indonesia. UUPA memiliki tujuan utama untuk mengatur dan merumuskan dasar-dasar pokok dalam bidang agraria, yaitu hukum yang mengatur hak atas tanah, penggunaan tanah, dan pemanfaatan sumber daya alam di Indonesia. Pada pokoknya tujuan Undang-Undang Pokok Agraria ialah :¹

1. meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur;
2. meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan;
3. meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Tujuan daripada UUPA merupakan implementasi atau perwujudan dari ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 yang berbunyi “*Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di*

¹ Penjelasan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya demi kemakmuran rakyat.” Pasal 33 ayat (3) UUDNRI 1945 merupakan landasan konstitusional bagi pembentukan politik hukum dan hukum tanah nasional yang berisi perintah kepada negara agar bumi, air, kekayaan alam yang terkandung di dalamnya yang diletakkan dalam penguasaan negara itu digunakan untuk mewujudkan sebesar-besarnya kemakmuran seluruh rakyat Indonesia.²

Menurut Oloan Sitorus dan Nomadyawati, kewenangan negara dalam bidang pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA merupakan pelimpahan tugas bangsa untuk mengatur penguasaan dan memimpin penggunaan tanah bersama yang merupakan kekayaan nasional. Tegasnya, hak menguasai negara adalah pelimpahan kewenangan publik dari hak bangsa. Konsekuensinya kewenangan tersebut hanya bersifat publik semata.³ Pelaksanaan hak menguasai negara atas tanah dapat dikuasakan atau dilimpahkan kepada daerah swatantra (pemerintah daerah) dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional menurut ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah.⁴

Tanah merupakan suatu faktor yang sangat penting dalam kehidupan suatu masyarakat, terlebih untuk masyarakat Indonesia, dimana Indonesia termasuk kedalam negara terpadat di dunia berdasarkan data real time dari *World*

² Urip Santoso, 2015, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Prenamedia Group, Jakarta, hal.1. (Selanjutnya disingkat Santoso, Urip I)

³ Oloan Sitorus dan Nomadyawati, 1994, *Hak Atas Tanah dan Kondominium*, Dasamedia Utama, Jakarta, hal.7.

⁴ Urip Santoso I, *Op. cit.*, hal.14.

Population Review per Rabu (8/2/2023). Indonesia berada di peringkat keempat dengan jumlah penduduk mencapai 276.639.440 jiwa.⁵ Tentu saja dengan jumlah penduduk yang demikian banyak, tanah menjadi kebutuhan utama masyarakat Indonesia dalam kepentingannya yang utama yakni sebagai tempat tinggal. Selain tanah sebagai tempat tinggal, tanah juga digunakan sebagai salah satu komoditas untuk berbisnis maupun aset investasi, sehingga dapat dipastikan pentingnya kepemilikan tanah khususnya bagi masyarakat Indonesia.

Hak kepemilikan tanah merupakan hak legal atau kekuasaan yang dimiliki seseorang atau suatu badan terhadap sebidang tanah untuk menggunakan, menguasai, dan menikmati tanah tersebut, yang mana dalam perolehannya melibatkan beberapa proses dan persyaratan tertentu untuk dapat dimiliki. Beberapa bentuk hak kepemilikan tanah secara umum, diantaranya yakni Hak Milik atas tanah, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan.

Hak Milik atas tanah diatur secara khusus dalam pasal 20 sampai pasal 27 Undang-Undang Pokok Agraria. Hak milik atas tanah memberi keleluasaan wewenang dalam penggunaan tanah kepada pemiliknya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain. Hak milik atas tanah dapat dimiliki oleh perseorangan warga negara Indonesia dan badan-badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh pemerintah. Hak milik atas tanah dapat

⁵ Ulfa Arieza, "10 Negara dengan Penduduk Terbanyak di Dunia 2023, Apa Ada Indonesia?", <https://travel.kompas.com/read/2023/02/08/213300427/10-negara-dengan-penduduk-terbanyak-di-dunia-2023-apa-ada-indonesia-?page=all> diakses tanggal 7 Oktober 2023 pukul 09.00 WIB.

berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia maka hak milik atas tanah dapat diteruskan oleh ahli warisnya sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek hak milik.

Bagi para pihak yang ingin memperoleh kepemilikan atas tanah, dapat dilakukan melalui berbagai cara antara lain dengan permohonan hak, pembebasan/ pelepasan hak dan pencabutan hak kemudian diikuti dengan permohonan hak baru. Pemindahan hak/ peralihan hak adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak atas benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Perbuatan hukum pemindahan benda tidak bergerak yang berkaitan dengan tanah meliputi jual-beli, hibah, tukar menukar, pemisahan dan pembagian harta bersama serta pemasukan dalam perusahaan atau inbreng.⁶

Kemudian ditentukan bagi pihak swasta atau perusahaan yang ingin memiliki hak atas tanah, status kepemilikan tanah yang akan digunakan untuk pembangunan komersil diharuskan mengalami degradasi hak, yakni penurunan status atas tanah. Peralihan Hak Milik atas Tanah menjadi status kepemilikan lainnya (HGB, HGU, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, dsb) dapat terjadi ketika seseorang atau suatu badan hukum berkepentingan untuk mendirikan suatu bangunan yang difungsikan sebagai tempat berkegiatan suatu usaha atau komersil di atas tanah tersebut, sehingga terjadilah proses degradasi hak atas tanah.

⁶ John Salindeho, 1987, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.37.

Rangkaian proses yang harus ditempuh untuk mengubah sertipikat Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan maupun hak-hak atas tanah yang lain yang bersifat degradasi (penurunan status tanah), pemilik diharuskan memiliki Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah (SPPHT) atau Akta Pelepasan Hak atas Tanah untuk melepaskan status tanah terdahulu dalam hal ini Hak Milik, sebelum didaftarkan untuk mengganti status hak kepemilikan yang baru, sesuai dengan penggunaan yang dibutuhkan.

Pelepasan Hak adalah perbuatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang Hak Pengelolaan atau Hak Atas Tanah dengan tanah yang dikuasainya untuk menjadi Tanah Negara atau Tanah Ulayat.⁷ Pelepasan hak atas tanah dalam rangka perolehan tanah bagi orang maupun badan hukum yang hendak mendapatkan tanah dilakukan dengan pemberian ganti kerugian atas dasar musyawarah dengan orang yang melepaskan hak tersebut. Namun pelepasan hak tersebut tidak secara otomatis menjadikan kedudukan pemberi ganti kerugian menjadi pemegang hak atas tanah. Tanah yang dilepaskan tersebut akan menjadi tanah negara, dan kemudian diberikan kepada si pemberi ganti kerugian tersebut.⁸

Adanya penerbitan Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah (SPPHT) yang diperlukan dalam proses pelepasan hak atas tanah diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala BPN RI Nomor 18 Tahun 2021

⁷ Pasal 1 angka 19, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah

⁸ Suwito, 2023, *Kepastian Hukum Penghapusan Aset Negara (Pelepasan Hak Atas Tanah Negara Bekas Eigendom Verponding)*, Jakad Media Publishing, Surabaya, hal 176.

tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah, dalam pasal 183 ayat (4) disebutkan “*Pelepasan Hak Atas Tanah atau Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam bentuk surat pernyataan pelepasan Hak Atas Tanah atau Hak Pengelolaan oleh pemegang hak.*”

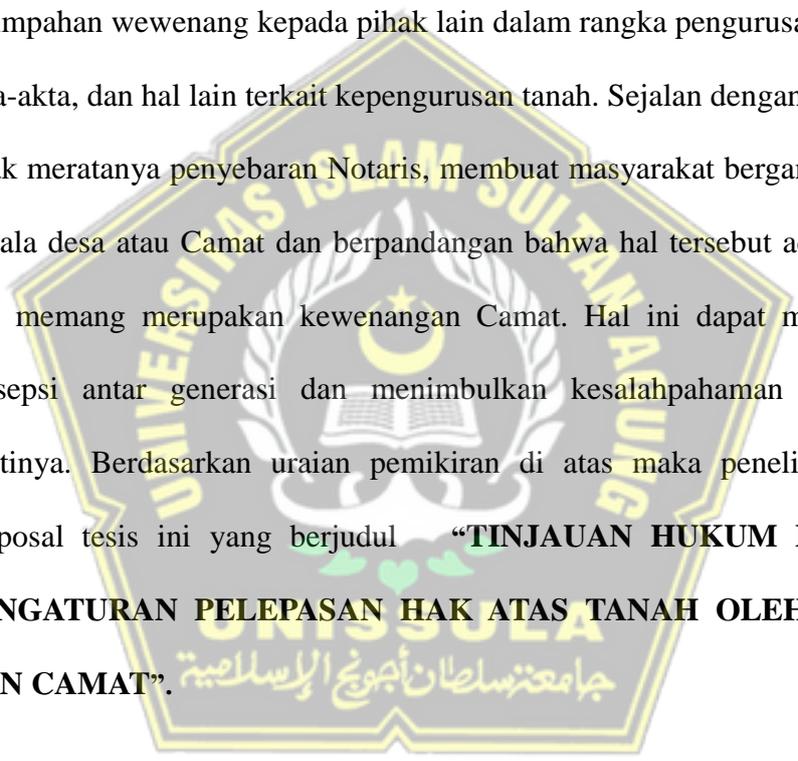
Ayat (1) yang dimaksud berbunyi sebagai berikut, “*Pelepasan Hak Atas Tanah atau Hak Pengelolaan menjadi Tanah Negara diketahui oleh pejabat yang berwenang dengan menyerahkan sertifikat Hak Atas Tanah atau Hak Pengelolaan yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan.*” Selanjutnya dijelaskan pada ayat (3) “*Pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi Notaris, Camat atau Kepala Kantor Pertanahan.*”

Dengan adanya instruksi dalam peraturan tersebut mengenai pejabat yang berwenang, dua diantaranya adalah Notaris dan Camat menunjukkan bahwa pembuatan SPPHT tidak hanya dapat dilakukan oleh Notaris, tetapi juga dapat diterbitkan oleh Camat. Kewenangan kedua pejabat ini masing-masing dikuatkan dengan Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah, yang dirasa dapat menimbulkan dualisme hukum yang berlaku.

Dalam pasal 15 ayat 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris berbunyi “*Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang*

berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.” Dari uraian pasal tersebut menunjukkan bahwa memang sejatinya pembuatan SPPHT berada dalam kewenangan Notaris.

Kemudian dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, pada pasal 5 ayat (3) huruf a, menyatakan bahwa Menteri dapat menunjuk Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, sebagai PPAT Sementara. Adanya pasal ini menunjukkan bahwa selain menjadi penyelenggara dan penanggung jawab administratif di daerah, Camat juga berperan sebagai PPAT Sementara untuk menangani tugas-tugas di bidang pertanahan. Hal ini menjadikan kewenangan Camat untuk menerbitkan SPPHT berada dibawah payung hukum yang sah, walaupun dibatasi dengan klausula *“di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.”* Selain penerbitan SPPHT, Camat juga berwenang untuk membantu kegiatan pendaftaran tanah dan peralihan hak atas tanah di daerah-daerah kecil. Dengan adanya PPATS masyarakat tetap akan dilayani perihal pendaftaran tanah meskipun di wilayahnya belum cukup terdapat PPAT, dengan syarat dan ketentuan yang berlaku sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, penulis menilai adanya dualisme peraturan yang memberikan kewenangan terhadap dua lembaga yang berbeda dapat menjadi pro-kontra didalam masyarakat. Baik untuk pejabat profesi itu sendiri maupun pandangan dan pengetahuan masyarakat awam terhadap sistem administrasi pertanahan yang berlaku. Tidak dapat dipungkiri bahwa langka nya keberadaan Notaris di daerah terpencil mengakibatkan pelimpahan wewenang kepada pihak lain dalam rangka pengurusan perjanjian, akta-akta, dan hal lain terkait kepengurusan tanah. Sejalan dengan hal tersebut, tidak meratanya penyebaran Notaris, membuat masyarakat bergantung kepada kepala desa atau Camat dan berpandangan bahwa hal tersebut adalah lumrah dan memang merupakan kewenangan Camat. Hal ini dapat menjadi *miss*-persepsi antar generasi dan menimbulkan kesalahpahaman yang serius nantinya. Berdasarkan uraian pemikiran di atas maka peneliti menyusun proposal tesis ini yang berjudul **“TINJAUAN HUKUM DUALISME PENGATURAN PELEPASAN HAK ATAS TANAH OLEH NOTARIS DAN CAMAT”**. 

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana kelebihan dan kekurangan dualisme pengaturan surat pelepasan hak atas tanah oleh Notaris dan oleh Camat?
2. Bagaimana akibat hukum dualisme pengaturan surat pelepasan hak atas tanah oleh Notaris dan Camat?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui kelebihan dan kekurangan dualisme pengaturan surat pelepasan hak atas tanah oleh Notaris dan oleh Camat
2. Untuk mengetahui akibat hukum dualisme pengaturan surat pelepasan hak atas tanah oleh Notaris dan Camat

D. Manfaat Penelitian

Suatu penelitian akan mempunyai nilai lebih apabila penelitian tersebut memberi manfaat bagi berbagai pihak. Untuk itu suatu penelitian setidaknya mampu memberikan manfaat praktis pada kehidupan masyarakat. Melalui penelitian ini, peneliti sangat berharap akan dapat akan memberikan manfaat berupa :

1. Manfaat Teoritis

- a. Memberikan sumbangan pemikiran dalam perkembangan ilmu hukum khususnya dalam bidang hukum perdata dalam aspek hukum kenotariatan yang berkaitan dengan mengetahui kelebihan dan kekurangan dualisme pengaturan surat pelepasan hak atas tanah oleh Notaris dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris dan oleh Camat (sebagai PPATS) dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah;

serta mengetahui akibat hukum dualisme pengaturan pelepasan hak atas tanah oleh Notaris dan Camat.

- b. Memberikan sumbangan ilmu pengetahuan kepada praktisi, masyarakat dan bangsa khususnya pada hukum perjanjian baik yang berkaitan dengan akademik teoritik maupun secara prakteknya.
- c. Memperkaya referensi dan literatur kepustakaan hukum perdata khususnya bidang hukum kenotariatan dalam menetapkan konsepsi peraturan perundang-undangan dari badan hukum yang berkaitan dengan bidang hukum kenotariatan.

2. Manfaat Praktis

- a. Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai acuan bagi penelitian-penelitian yang sama/sejenis pada tahap selanjutnya;
- b. Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai acuan bagi Notaris serta elemen-elemen terkait dalam menjalankan tugas pekerjaannya; dan,
- c. Memberikan jawaban atas permasalahan yang telah diteliti.

E. Kerangka Konseptual

Konsep berasal adalah suatu struktur konseptual yang memberikan dasar bagi penelitian dan membantu menyusun ide-ide utama atau variabel-variabel penelitian. Kerangka konseptual berasal dari bahasa latin, *conceptus* yang memiliki arti sebagai suatu kegiatan atau proses berfikir, daya berfikir

khususnya penalaran dan pertimbangan.⁹ Konsepsi merupakan salah satu bagian terpenting dari teori konsepsi yang diterjemahkan sebagai usaha membawa suatu dari abstrak menjadi suatu yang konkrit yang disebut dengan *Operational Definition*.¹⁰

Guna mempermudah pembaca dalam memahami alur berfikir dari penelitian ini, maka dapat dilihat dari kerangka konseptual dibawah ini:

1. Hak Kebendaan

Hukum mengenal adanya suatu dikotomi atau pembagian hak menjadi 2 yakni hak perseorangan (*jus in personam*) dan hak kebendaan (*jus in rem*). Jus In Rem secara sederhana dapat diartikan sebagai suatu hak atas suatu benda. Mempunyai ciri-ciri bersifat absolut (bisa ditujukan kepada semua orang pada umumnya) dan yang lahir lebih dulu mempunyai kedudukan yang lebih tinggi dan melekat terhadap suatu benda tertentu. Hak kebendaan adalah suatu hak yang dapat dituntut terhadap setiap orang yang berkaitan dengan benda yang dihaki oleh seseorang, karena hak kebendaan itu sendiri adalah hak yang mengikuti kemanapun benda itu berada (*droit de suite*).

Hak kebendaan yang mengikuti kemanapun benda tersebut berada memiliki sifat yang bertingkat dalam artian bahwa ada suatu hak kebendaan yang tingkatannya lebih tinggi dari hak kebendaan yang

⁹ Rusdi Malik, 2000, *Penemu Agama Dalam Hukum di Indonesia*, Universitas Trisakti, Jakarta, hal.15.

¹⁰ Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hal.72.

lainnya dan begitu pula sebaliknya bahwa ada suatu kebendaan yang tingkatannya lebih rendah dari hak kebendaan lainnya. Tinggi rendahnya tingkatan hak kebendaan tersebut akan berimplikasi mengenai luasnya cakupan hak terhadap suatu hak kebendaan tertentu. Misalnya ada suatu hak kebendaan yang hanya memberikan kepada orang yang memiliki hak kebendaan tersebut sekedar menguasainya atau menggunakan manfaat kebendaan tersebut, dan ada juga suatu hak kebendaan yang selain memberikan hak untuk menguasai benda tersebut dan menggunakan benda tersebut kepada si pemegang hak kebendaan tersebut memberikan juga hak untuk mengalihkan kepemilikan benda tersebut.

Adapun macam hak kebendaan menurut BW secara garis besar dapat dibagi menjadi 3, yakni sebagai berikut:

- a. Hak Milik (Pasal 570 BW)
- b. Bezit (Pasal 529 BW)
- c. Hak-hak kebendaan di atas kebendaan milik orang lain

2. Hak Milik atas Tanah

Hak milik atas suatu kebendaan merupakan hak yang paling kuat atau paling penuh diantara hak-hak yang lainnya. Pengertian dan sifat hak milik atas tanah disebutkan dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA yaitu “Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh, yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6.” Dalam menggunakan hak milik atas tanah harus memperhatikan fungsi sosial hak

atas tanah, yaitu tidak boleh merugikan kepentingan orang lain, penggunaan tanah harus memperhatikan sifat, tujuan, dan keadaan tanahnya, adanya keseimbangan antara kepentingan pribadi dengan kepentingan umum, dan tanah harus dipelihara dengan baik agar bertambah kesuburannya dan dicegah kerusakannya.

Pasal 20 ayat (2) UUPA menetapkan bahwa Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dua bentuk peralihan Hak Milik atas tanah, yaitu:

a. Beralih

Beralih artinya berpindah hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain disebabkan karena peristiwa hukum.

b. Dialihkan

Dialihkan artinya berpindah hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain disebabkan perbuatan hukum.

Subjek hak milik atas tanah ditetapkan dalam pasal 21 dan peraturan pelaksanaannya, yaitu:

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Badan Hukum yang ditetapkan oleh pemerintah.

Pasal 22 UUPA menetapkan tiga cara terjadinya Hak Milik atas tanah yaitu:

- a. Hak milik atas tanah terjadi menurut hukum adat

- b. Hak milik atas tanah terjadi karena penetapan pemerintah
- c. Hak milik atas tanah terjadi karena ketentuan undang-undang.

Pasal 23 UUPA menetapkan bahwa hak milik atas tanah demikian pula setiap peralihan, pembebanan, dengan hak-hak lain, dan hapusnya hak milik atas tanah harus didaftarkan ke kantor pertanahan kabupaten/kota setempat. Pendaftaran ini merupakan alat pembuktian yang kuat. Pada dasarnya pemilik tanah berkewajiban menggunakan atau mengusahakan tanahnya sendiri secara aktif. Namun demikian, UUPA mengatur bahwa hak milik atas tanah dapat digunakan atau diusahakan oleh bukan pemiliknya. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 24 UUPA, yaitu penggunaan tanah hak milik oleh bukan pemiliknya dibatasi dan diatur dengan peraturan perundangan. Beberapa bentuk penggunaan tanah atau pengusahaan tanah hak milik oleh bukan pemiliknya yaitu:

- a. Hak milik atas tanah dibebani HGB;
- b. Hak milik atas tanah dibebani Hak Pakai;
- c. Hak sewa untuk bangunan;
- d. Hak gadai;
- e. Hak usaha bagi hasil;
- f. Hak menumpang;
- g. Hak sewa tanah pertanian.

3. Pelepasan Hak atas Tanah

Adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah. Pelepasan tanah ini hanya dapat dilakukan atas dasar persetujuan dan kesepakatan dari pihak pemegang hak, baik mengenai tehnik pelaksanaannya maupun besar dan bentuk ganti rugi yang akan diberikan terhadap tanahnya. Pelepasan hak atas tanah dalam rangka perolehan tanah bagi orang maupun badan hukum yang hendak mendapatkan tanah dilakukan dengan pemberian ganti kerugian atas dasar musyawarah dengan orang yang melepaskan hak tersebut. Namun pelepasan hak tersebut tidak secara otomatis menjadikan kedudukan pemberi ganti kerugian kemudian menjadi pemegang hak atas tanah. Tanah yang dilepaskan tersebut akan menjadi tanah negara, dan kemudian diberikan kepada si pemberi ganti kerugian tersebut.¹¹

4. Teori Kewenangan antara Notaris dengan Camat sebagai PPAT Sementara

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta otentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.¹² Habib Adjie mengatakan bahwa kewenangan notaris untuk membuat akta-akta mengenai pertanahan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 15 ayat (2) huruf F adalah merupakan kewenangan khusus karena

¹¹ Suwito, 2023, *Kepastian Hukum Penghapusan Aset Negara (Pelepasan Hak Atas Tanah Negara Bekas Eigendom Verponding)*, Jakad Media Publishing, Surabaya, hal 176.

¹² Penjelasan Umum Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

mengenai perbuatan hukum tertentu. Kewenangan notaris dalam membuat akta pertanahan adalah selama dan sepanjang bukan merupakan akta pertanahan yang selama ini telah menjadi kewenangan PPAT.¹³

Peraturan perundang-undangan menentukan bahwa peralihan hak atas tanah harus dilakukan dan dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat. Dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan bahwa Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut : pejabat). Akte tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.¹⁴

Dalam menafsirkan ketentuan tersebut kemudian pemerintah membentuk jabatan baru yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dimana dalam PPAT juga dikenal istilah PPAT Sementara, yaitu jabatan PPAT yang dijalani oleh pejabat pemerintah, dalam hal ini Camat. Berfungsi untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan

¹³ Habib Adjie, 2009, *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik terhadap UU Nomor 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, hal. 82.

¹⁴ Djumardin & RR. Cahyowati, 2017, Kewenangan Camat dan Kepala Desa Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Setelah Berlakunya UUJN, *Jurnal Notariil* Vol.2 No.2, hal. 6, <https://www.ejournal.warmadewa.ac.id/index.php/notariil/article/view/349> diakses pada tanggal 5 Oktober 2023 pukul 19.000 WIB

masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu, Menteri dapat menunjuk Camat atau pada daerah tersebut sebagai PPAT Sementara.

Dijelaskan dalam Pasal 23 PP Nomor 37 Tahun 1998 bahwa: “PPAT dilarang membuat akta, apabila PPAT sendiri, suami atau istrinya, keluarganya sedarah atau semenda, dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis ke samping sampai derajat kedua, menjadi pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan, baik dengan cara bertindak sendiri maupun melalui kuasa, atau menjadi kuasa dari pihak lain. Di daerah Kecamatan yang hanya terdapat seorang PPAT yaitu PPAT Sementara dan di wilayah desa yang Kepala Desanya ditunjuk sebagai PPAT Sementara, Wakil Camat atau Sekretaris Desa dapat membuat akta untuk keperluan pihak-pihak sebagaimana dimaksud diatas setelah mengucapkan sumpah jabatan PPAT di depan PPAT Sementara yang bersangkutan”.¹⁵

5. Pengertian Notaris

Di Indonesia Notaris dikenal sebagai pejabat umum, merupakan salah satu organ negara yang dilengkapi dengan kewenangan hukum untuk memberikan pelayanan umum kepada Masyarakat, khususnya dalam pembuatan akta autentik sebagai alat bukti yang sempurna berkenaan dengan perbuatan hukum di bidang keperdataan.¹⁶ Rumusan UUJN

¹⁵ *Ibid*, hal. 8.

¹⁶ N.G. Yudara, 2006, Notaris dan Permasalahannya (Pokok-Pokok pemikiran di Seputar Kedudukan dan Fungsi Notaris serta Akta Notaris menurut Sistem Hukum Indonesia), Makalah

menyatakan bahwa Notaris adalah pejabat umum (*openbaar ambtenaar*). Seseorang dapat menjadi pejabat umum apabila ia diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah dan diberi wewenang dan kewajiban untuk melayani public dalam hal-hal tertentu. Karena itu Notaris sebagai pejabat umum ikut melaksanakan kewibawaan (*gezag*) dari pemerintah. Notaris disebut sebagai pejabat umum dikarenakan kewenangannya untuk membuat akta autentik. Meskipun disebut sebagai pejabat umum namun Notaris bukanlah pegawai negeri sebagaimana pejabat umum namun Notaris bukanlah pegawai negeri sebagaimana dimaksud oleh peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang kepegawaian. Notaris merupakan swasta yang terikat dengan peraturan jabatannya dan selanjutnya Notaris bebas dalam menjalankan profesinya. Notaris diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah namun Notaris tidak menerima gaji dan pension dari pemerintah. Pendapatan Notaris berasal dari honorarium kliennya.¹⁷

Notaris memiliki kewenangan membuat akta otentik juga mempunyai tanggung jawab atas kinerjanya sehubungan dengan pekerjaannya dalam membuat akta tersebut. Ruang lingkup pertanggungjawaban notaris meliputi kebenaran materiel atas akta yang dibuatnya. Mengenai tanggung

disampaikan dalam Kongres Ikatan Notaris Indonesia di Jakarta: *Majalah Renvoi* nomor 10.34.III, hal.72.

¹⁷ Shidqi Noer Salsa, 2020, *Hukum Pengawasan Notaris Di Indonesia dan Belanda* (Edisi Pertama), Kencana, Jakarta, hal.13.

jawab notaris selaku pejabat umum yang berhubungan dengan kebenaran materiil, Nico membedakannya menjadi 4 poin yaitu: ¹⁸

- a. Tanggung Jawab notaris secara perdata terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuatnya;
- b. Tanggung jawab notaris secara pidana terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya;
- c. Tanggung jawab notaris berdasarkan peraturan jabatan notaris terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya;
- d. Tanggung jawab notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan kode etik notaris.

6. Tugas dan Wewenang Notaris

Tercantum dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, pasal 15:

- (1) Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh 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

¹⁸ Nico, 2003, *Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, Center for Documentation and Studies of Business Law, Yogyakarta, hal.6.

(2) Notaris berwenang pula:

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

(3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan

Serta dalam pasal 16:

(1) Dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban:

- a. Bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;

- b. Membuat akta dalam bentuk minuta akta dan menyimpannya sebagai bagian dari protocol notaris;
- c. Mengeluarkan grosse akta, Salinan akta, atau kutipan akta berdasarkan minuta akta;
- d. Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
- e. Merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain;
- f. Menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 akta, dan jika jumlah akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencantumkan jumlah minuta akta, bulan, dan tahun perbuatannya pada sampul setiap buku;
- g. Membuat daftar dari akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
- h. Membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat enurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan;
- i. Mengirimkan daftar akta sebagaimana dimaksud dalam huruf h atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke daftar pusat wasiat departemen yang tugas dan tanggung jawabnya di bidang

kenotariatan dalam waktu 5 hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;

- j. Mencatat dalam reportorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
 - k. Mempunyai cap/stemple yang memuat lambing negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
 - l. Membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, notaris;
 - m. Menerima magang calon notaris;
- (2) Menyimpan minuta akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b tidak berlaku, dalam hal Notaris menegeluarkan akta dalam bentuk originali.
- (3) Akta originali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah akta:
- a. Pembayaran uang sewa, bunga, dan pension;
 - b. Penawaran pembayaran tunai;
 - c. Protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga;
 - d. Akta kuasa;
 - e. Keterangan kepemilikan; atau
 - f. Akta lainnya berdasarkan peraturan perundang-undangan.

- (4) Akta originali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dibuat lebih dari 1 rangkap, ditandatangani pada waktu, bentuk, dan isi yang sama, dengan ketentuan pada setiap akta tertulis kata-kata “berlaku sebagai ssatu dan satu berlaku untuk semua”.
- (5) Akta originali yang berisi kuasa yang belum diisi nama penerima kuasa hanya dapat dibuat dalam 1 rangkap.
- (6) Bentuk dan ukuran cap/stemple sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf k ditetapkan dengan peraturan Menteri.
- (7) Pembacaan akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf l tidak wajib dilakukan, jika penghadap mengehndaki agar akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isinya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup akta serta pada setiap halaman minuta akta diparaf oleh penghadap, saksi, dan notaris.
- (8) Jika salah satu syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf l dan ayat (7) tidak dipenuhi, akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.
- (9) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (8) tidak berlaku untuk pembuatan wasiat.

7. Pengetian Camat

Kecamatan dipimpin oleh seorang kepala kecamatan yang disebut camat yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada bupati/wali

kota melalui sekretaris Daerah.¹⁹ Camat diangkat oleh Bupati/walikota dari pegawai negeri sipil yang menguasai pengetahuan teknis pemerintahan dan memenuhi syarat kepegawaian sesuai undang-undang.

Selain menjadi penyelenggara dan penanggung jawab administratif di daerah, Camat juga berperan sebagai PPAT Sementara. Tertuang dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan pada pasal 7 ayat (2), *“Untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil Menteri dapat menunjuk PPAT Sementara.”* Serta Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, pada pasal 5 ayat (3) huruf a, menyatakan bahwa Menteri dapat menunjuk Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, sebagai PPAT Sementara.

8. Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah/ Akta Pelepasan Hak atas Tanah

Dalam praktiknya, masing-masing aspek pelepasan hak atas tanah memiliki bentuk (form) Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah (“SPPHT”) dan ketentuan-ketentuan yang mengaturnya. Misalnya, apakah harus dibuat di hadapan dan disaksikan oleh Kepala Kantor Pertanahan,

¹⁹ Pasal 224 ayat (1) UU Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.

atau dibuat dalam bentuk akta notaris atau juga disaksikan oleh Camat setempat maupun disaksikan oleh saksi-saksi lain.²⁰

Pelepasan hak wajib dilakukan dengan surat pernyataan atau akta pelepasan hak, pelepasan hak tersebut dilakukan oleh pemegang hak atas tanah dengan sukarela²¹ 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.

F. Kerangka Teori

Kerangka teori dalam sebuah karya ilmiah adalah suatu rangkaian konsep, teori, atau model konseptual yang membentuk dasar pemikiran atau landasan konseptual dari sebuah penelitian. Kerangka teori membantu peneliti dalam merinci kerangka pikir dan konteks konseptual yang membantu memahami dan menjelaskan fenomena yang diteliti. Karena itu adalah sangat penting bagi seorang peneliti untuk menyusun kerangka teori yang memuat pokok-pokok pemikiran yang akan menggambarkan dari sudut mana suatu masalah akan disoroti. Kerangka teori yang digunakan oleh peneliti adalah sebagai berikut:

1. Teori Hierarki Norma (*Stufenbau Theory*)

²⁰ *Ibid.*

²¹ Haji Suyanto, 2020, *Hapusnya Hak atas Tanah Akibat Penitipan Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, CV Jakad Publishing, Surabaya, hal. 158.

Hans Kelsen dikenal dengan teorinya tentang Hierarki Norma Hukum (*Stufenbau Theory-Stufenbau des Recht*). Menurutnya, norma-norma hukum itu berjenjang-jenjang dan berlapis-lapis dalam suatu hierarki (tata susunan), dalam arti, suatu norma yang lebih rendah berlaku, bersumber dan berdasar pada norma yang lebih tinggi, norma yang lebih tinggi berlaku, bersumber dan berdasar pada norma yang lebih tinggi lagi, demikian seterusnya sampai pada suatu norma yang tidak dapat ditelusuri lebih lanjut dan bersifat hipotetis dan fiktif yaitu Norma Dasar (*Grundnorm*).²²

Selanjutnya, Hans Nawiasky, menyempurnakan *Stufenbau Theory* yang dikembangkan oleh Hans Kelsen. Menurut Hans Nawiasky, norma hukum dalam suatu negara juga berjenjang dan bertingkat membentuk suatu tertib hukum. Norma yang di bawah berdasar, bersumber dan berlaku pada norma yang lebih tinggi, norma yang lebih tinggi berdasar, bersumber dan berlaku pada norma yang lebih tinggi lagi demikian seterusnya sampai pada norma tertinggi dalam negara yang disebutnya sebagai Norma Fundamental Negara (*staatsfundamentalnorm*).²³ Teori Nawiasky disebut dengan *theorie von stufenufbau der rechtsordnung*. Susunan norma menurut teori tersebut adalah:

- a. Norma fundamental negara (*Staatsfundamentalnorm*);
- b. Aturan dasar negara (*staatsgrundgesetz*);
- c. Undang-undang formal (*formell gesetz*); dan

²² Maria Farida Indrati, 2007, *Ilmu Perundang-Undangan 1; Jenis, Fungsi, dan Materi Muatan*, Kanisius, Yogyakarta, hal. 41.

²³ Sari, I. G. A. D., Wairocana, I. G. N., & Resen, M. G. S. K. 2018. Kewenangan Notaris Dan PPAT Dalam Proses Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik. *Acta Comitatus* (Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan Universitas Udayana) Vol. 3, hal. 41.

- d. Peraturan pelaksanaan dan peraturan otonom (*verordnung en autonome satzung*).

Secara kontekstual dalam sistem hierarki peraturan perundang-undangan dikenal dengan tiga asas mendasar.²⁴ Adapun tiga asas sebagaimana dimaksud antara lain asas *lex superior de rogat lex inferior*, *lex specialist derogat lex generalis*, *lex posterior de rogat lex priori*. Berdasarkan studi ilmu hukum tiga asas sebagaimana dimaksud merupakan pilar penting dalam memahami konstruksi hukum perundang-undangan di Indonesia secara detail dapat dijelaskan bahwa:

- a. Asas *lex superior de rogat lex inferior*, peraturan yang lebih tinggi akan mengesampingkan peraturan yang lebih rendah apabila mengatur substansi yang sama dan bertentangan.
- b. Asas *lex specialist derogat lex generalis*, peraturan yang lebih khusus akan mengesampingkan peraturan yang umum apabila mengatur substansi yang sama dan bertentangan.
- c. Asas *lex posterior de rogat lex priori*, peraturan yang baru akan mengesampingkan peraturan yang lama.

Secara yuridis, di dalam penjelasan Pasal 7 ayat (2) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 disebutkan bahwa yang dimaksud dengan hierarki adalah penjenjangan setiap jenis peraturan perundang-undangan yang didasarkan pada asas bahwa peraturan perundang-undangan yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang

²⁴ Jazim Hamidi dkk, 2012, *Teori Hukum Perancangan Perda*, UB Press, Malang, hal.19.

lebih tinggi.²⁵ Berdasarkan Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011, maka hierarki peraturan perundang-undangan di Indonesia adalah sebagai berikut:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat;
3. Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang;
4. Peraturan Pemerintah;
5. Peraturan Presiden;
6. Peraturan Daerah Provinsi; dan Peraturan Daerah Kabupaten/Kota.

Berdasarkan teori Nawiasky, A. Hamid S. Attamimi membandingkannya dengan teori Hans Kelsen dan menerapkannya pada struktur tata hukum di Indonesia. Hamid menunjukkan struktur tata hukum berdasarkan teori tersebut adalah.²⁶

1. Norma Fundamental Negara (*Staatsfundamentalnorm*) adalah Pancasila yang terdapat dalam Pembukaan UUD 1945;
2. Aturan Dasar Negara/Aturan Pokok Negara (*Staatsgrundgesetz*) adalah Batang Tubuh UUD 1945, Ketetapan MPR dan Konvensi Ketatanegaraan;
3. Undang-Undang “Formal” (*Formell Gesetz*) adalah Undang-Undang;

²⁵ Muhammad Fikri Hanafi & Sunny Ummul Firdaus, 2022, “IMPLEMENTASI TEORI HANS NAWIASKY DALAM PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN DI INDONESIA”, *Sovereignty: Jurnal Demokrasi dan Ketahanan Nasional Volume 1 Nomor 1*, hal.81, <https://journal.uns.ac.id/Sovereignty/article/view/192>, diakses pada 10 Oktober 2023 pukul 19.00 WIB

²⁶ Jimly Asshiddiqie, 2012, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Konstitusi Press, Jakarta, hal.155.

4. Peraturan Pelaksanaan dan Peraturan Otonom (*Verordnung & Autonome Satzung*) adalah secara hierarki mulai dari Peraturan Pemerintah hingga Keputusan Bupati atau Walikota.

Hierarki peraturan perundang-undangan di atas membawa konsekuensi, peraturan perundang-undangan yang tingkatannya di bawah dibentuk, bersumber, dan berdasar pada peraturan perundangan di atasnya, demikian seterusnya sampai pada akhirnya peraturan perundangan yang paling tinggi. Dengan demikian yang dimaksudkan dalam penulisan ini adalah pembentukan peraturan perundangan yang ada di bawah senantiasa harus searah dan sejalan agar tidak menimbulkan konflik dengan peraturan perundangan yang ada di atasnya.

2. Teori Tujuan Hukum

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

Menurut Aristoteles, negara haruslah berdiri di atas hukum yang menjamin keadilan kepada warga negaranya. Keadilan merupakan syarat bagi tercapainya kebahagiaan hidup untuk warga negaranya, dan sebagai dasar dari pada keadilan itu perlu diajarkan rasa susila kepada setiap manusia agar ia menjadi warga negara yang baik. Dalam negara yang memerintah bukanlah manusia sebenarnya, melainkan pikiran yang adil, sedangkan penguasa sebenarnya hanya pemegang hukum dan keseimbangan saja.²⁷

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

²⁷ Magister Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Medan Area, 2021, Analisa Konsep Aturan Keadilan, Kepastian, Dan Kemanfaatan Dalam Penegakan Hukum Tindak Pidana Pertambangan Di Indonesia, <https://mh.uma.ac.id/analisa-konsep-aturan-keadilan-kepastian-dan-kemanfaatan-dalam-penegakan-hukum-tindak-pidana-pertambangan-di-indonesia/>, diakses pada 20 April 2024 pukul 19.00 WIB

Teori tujuan hukum ini dikemukakan oleh para ahli hukum, seperti Grotius, Rossi, dan Zenvenbergen. Mereka berpendapat bahwa hukum harus digunakan untuk mencapai tujuan yang lebih luas, seperti mencegah kejahatan, melindungi masyarakat, dan mempertahankan keadilan. Mereka juga berpendapat bahwa hukum harus memenuhi kepastian hukum, sehingga setiap orang dapat memperoleh perlindungan hukum yang sama.

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

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

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan perundang-undangan dibuat dan diundangkan secara pasti, karena mengatur secara jelas dan logis, maka tidak akan menimbulkan keraguan karena adanya multitafsir sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian peraturan perundang-undangan dapat berbentuk kontestasi norma, reduksi norma, atau distorsi norma. Menurut Hans Kelsen, hukum adalah sebuah Sistem Norma. Norma

adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang deliberatif. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum. Menurut Utrecht kepastian hukum mengandung dua pengertian; pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian hukum. Kepastian hukum sebagai probabilitas yang mana suatu situasi tertentu, salah satunya tersedia aturan-aturan hukum yang jelas (*clear*), konsisten (*consistent*), dan diperoleh (*accessible*), diterbitkan dan diakui.²⁸ Disisi lain, kepastian hukum dipahami sebagai suatu aturan-aturan yang maknanya umum menjadi sebuah arahan bagi individu ketika bertingkah laku di dalam masyarakat, baik dalam

²⁸ Soeroso, 2011, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 205.

hubungan dengan sesama individu ataupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Melalui aturan tersebut pula akan menimbulkan kepastian hukum.²⁹ Kejelasan dan ketegasan tersebut menandakan bahwa adanya suatu hal yang sudah pasti dan tidak dapat di multitafsirkan.³⁰

Keadilan hukum menurut L.J Van Apeldoorn tidak boleh dipandang sama arti dengan penyamarataan, keadilan bukan berarti bahwa tiap-tiap orang memperoleh bagian yang sama. Maksudnya keadilan menuntut tiap-tiap perkara harus ditimbang tersendiri, artinya adil bagi seseorang belum tentu adil bagi yang lainnya. Salah satu tujuan dari terciptanya hukum ialah keadilan.³¹ Tujuan hukum adalah mengatur pergaulan hidup secara damai jika ia menuju peraturan yang adil, artinya peraturan di mana terdapat keseimbangan antara kepentingan-kepentingan yang dilindungi, dan setiap orang memperoleh sebanyak mungkin yang menjadi bagiannya. Dalam pengertian lain, menurut Satjipto Rahardjo “merumuskan konsep keadilan bagaimana bisa menciptakan keadilan yang didasarkan pada nilai-nilai keseimbangan atas persamaan hak dan kewajiban.” Namun harus juga diperhatikan kesesuaian mekanisme yang digunakan oleh hukum, dengan membuat dan mengeluarkan peraturan hukum dan kemudian menerapkan sanksi terhadap para anggota masyarakat berdasarkan peraturan yang telah dibuat itu, perbuatan apa saja yang boleh dan tidak boleh dilakukan yaitu substantif. Namun juga harus dikeluarkan peraturan yang mengatur tata cara dan tata tertib untuk melaksanakan peraturan

²⁹ Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, hal. 189.

³⁰ *Ibid.*

³¹ Shidarta Dardji Darmohardjo, 2006, *Pokok-Pokok Filsafat Hukum: Apa dan Bagaimana Filsafat Hukum Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hal. 55.

substantif tersebut yaitu bersifat prosedural, misalnya hukum perdata (substantif) berpasangan dengan penegakan hukum acara perdata (prosedural). Dalam mengukur sebuah keadilan, menurut Fence M. Wantu mengatakan, “adil pada hakikatnya menempatkan sesuatu pada tempatnya dan memberikan kepada siapa saja apa yang menjadi haknya, yang didasarkan pada suatu asas bahwa semua orang sama kedudukannya di muka hukum (*equality before the law*).”

Keadilan sebagai suatu perasaan sesama yang berhubungan antar manusia satu dengan manusia lainnya. John Rawls berpendapat tentang keadilan yang berkaitan dengan prinsip kebebasan, yakni, kesetaraan atau kesamaan untuk setiap manusia (*principle of greatest equal liberty*), mengenai hal tersebut John Rawls berpendapat bahwa setiap orang memiliki hak yang sama dengan kebebasan masing-masing.³² Pernyataan tersebut mengarah pada pendapat Satjipto Rahardjo yang mengatakan hubungan antara hukum dan keadilan yaitu sebagai dua hal yang tidak bisa dipisahkan, keadilan tidak hanya sebatas membahas tentang sesuatu yang formal semata melainkan sebagai bagian ekspresi cita-cita masyarakat, secara garis besar atau komprehensif.³³ Keadilan berbeda dengan penyamarataan ataupun memperoleh bagian yang sama.³⁴ Indonesia sebagai negara hukum semestinya dapat memberikan keadilan dalam hal pelayanan publik kepada setiap warga negaranya tanpa memandang suatu

³² John Rawls, 2006, *Teori Keadilan: Dasar-Dasar Filsafat Politik Untuk Mewujudkan Kesejahteraan Sosial Dalam negara*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal. 502.

³³ Satjipto Rahardjo, 2006, *Hukum Dalam Jagad Ketertiban*, UKI Press, Jakarta, hal. 75.

³⁴ Shidarta, 2006, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, PT. Revika Aditama, Bandung, hal. 45.

kelompok ataupun golongan tertentu. Hal tersebut tertuang dalam Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945 (UUD NRI 1945) di Pasal 28D ayat (1).³⁵

Kemanfaatan hukum menurut Sudikno Mertokusumo yang dimaksud dengan kemanfaatan hukum ialah asasnya setelah dipertimbangkan, keabsahan (*rechmatigheid*) tindakannya, kemudian dipertimbangkan manfaatnya (*dolmatigheid*).³⁶ Disisi lain, Jeremy Bentham menjelaskan hukum yang benar apabila dapat memberikan suatu kebahagiaan bagi sebagian terbesar dari masyarakat dimana hukum itu berada (*the greatest happiness of the greatest number*). Nilai kemanfaatan yang terdapat pada individu yang melahirkan kebahagiaan individual (*happiness of individual*) maupun masyarakat (*happiness of community*).³⁷ Tujuan Hukum sendiri diharapkan dapat memberikan kemanfaatan serta kebahagiaan bagi masyarakat sebanyak-banyaknya dan sarana untuk bisa mencapai suatu tujuan yang telah ditetapkan.³⁸

Teori kemanfaatan hukum (utilitarianisme) adalah pendekatan dalam filsafat hukum yang menekankan bahwa hukum harus diarahkan untuk mencapai kemanfaatan atau kebaikan terbesar bagi masyarakat. Teori ini berfokus pada konsekuensi atau akibat-akibat yang dihasilkan oleh hukum dan bagaimana hukum dapat memberikan manfaat yang maksimal kepada

³⁵ Pasal 28D ayat (1) UUD NRI 1945

³⁶ Sudikno Mertokusumo, 2016, *Teori Hukum*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, hal. 60.

³⁷ Jeremy Bentham, 2007, *An Introduction to the Principles of Morals and Legislation*, Oxford University Press, New York, hal. 215.

³⁸ Hyronimus Rhiti, 2015, *Filsafat Hukum: Dari Klasik Sampai Postmodernisme*, Universitas Atma Jaya, Yogyakarta, hal. 92.

masyarakat. Dalam teori kemanfaatan hukum, keputusan hukum dievaluasi berdasarkan efek positif yang dihasilkan. Hukum yang dianggap baik adalah hukum yang mampu menciptakan kesejahteraan sosial, meningkatkan keadilan, dan meminimalkan penderitaan atau kerugian bagi individu dan masyarakat secara keseluruhan. Teori ini mempertimbangkan dampak hukum terhadap berbagai aspek kehidupan, seperti ekonomi, sosial, politik, dan lingkungan. Tujuan utamanya adalah mencapai keseimbangan antara kepentingan individu dan kepentingan umum, dengan memberikan prioritas pada kemanfaatan atau kebaikan yang lebih luas. Dalam konteks teori kemanfaatan hukum, pemikiran utilitarianisme diterapkan untuk merumuskan kebijakan hukum, mengembangkan legislasi, dan menilai efektivitas hukum yang ada. Pendekatan ini menekankan pentingnya pengukuran dan evaluasi secara objektif terhadap manfaat dan konsekuensi hukum guna mencapai hasil yang paling menguntungkan bagi masyarakat secara keseluruhan.

Menurut Bentham, fungsi hukum adalah untuk memberikan nilai kemanfaatan dan kebahagiaan terbesar terhadap sebanyak-banyaknya masyarakat. Jadi, konsepnya adalah meletakkan kemanfaatan sebagai fungsi utama hukum. Ukurannya adalah kebahagiaan yang sebesar-besarnya bagi sebanyak-banyaknya orang. Dengan begitu maka, penilaian baik dan buruk, adil dan tidaknya hukum sangat tergantung pada sejauh mana ia mampu memberikan kebahagiaan kepada masyarakat. Kemanfaatan diartikan olehnya sama sebagai kebahagiaan (*happiness*).

Bentham juga menjelaskan bahwa hukum harus ada keadilan sebagai bias dari kebahagiaan bagi individu dan kepastian yang diukur dari jumlah masyarakat yang merasakan manfaat dari aturan yang ada, Bentham lebih mendekati pandangannya pada psikologis masyarakat terhadap norma yang ada. Pada prinsipnya ajaran Bentham memberikan pandangan untuk mewujudkan kebahagiaan maka suatu peraturan perundang-undangan harus mencapai tujuan diantaranya:³⁹

- a. *To provide subsistence* (untuk memberikan nafkah hidup)
- b. *To provide abundance* (untuk memberikan nafkah makanan berlimpah)
- c. *To provide security* (untuk memberikan perlindungan)
- d. *To attain equity* (untuk mencapai persamaan)

Pandangan Bentham ini dikritik oleh John Stuart Mill yang pandangannya lebih sosiologis. Mill memberikan kritik terhadap ukuran kebahagiaan untuk keadilan individu yang seharusnya kolektif bagi masyarakat. Sehingga menurut pandangan Mill hubungan antara keadilan, kegunaan, kepentingan individu, dan kepentingan umum saling berkorelasi sebagai cerminan rasa keadilan.⁴⁰ Keadilan harus dirasakan seluruh

³⁹Besar, 2016, UTILITARIANISME DAN TUJUAN PERKEMBANGAN HUKUM MULTIMEDIA DI INDONESIA. *Binus University Faculty of Humanities*. URL: <https://business-law.binus.ac.id/2016/06/30/utilitarianisme-dan-tujuan-perkembangan-hukum-multimedia-di-indonesia/>. Diakses pada 18 November 2023 Pukul 20.30 WIB

⁴⁰Wibowo T. Turnardy, 2020, Aliran Utilitarianisme, *Jurnal Hukum*, hal.12 URL: *Utilitarianisme / Aliran Hukum Utilisme - Jurnal Hukum*. Diakses pada 21 November 2023 Pukul 09.00 WIB

masyarakat melalui kebahagiaan kolektif. Pandangan Mill ini memiliki titik yang muat bahwa utilitarianisme memiliki nilai yang setara dengan moral.⁴¹

Dalam paradigmanya Jeremy Bentham dan John Stuart Mill muncul filsuf Rudolf von Jhering yang memandang utilitarianisme lebih pada aspek sosial atau lebih dikenal utilitarianisme sosial. Menurut Jhering, hukum diciptakan berdasarkan kepercayaan dan tujuan tertentu yang menyerap pengaruh dari budaya dan kebiasaan kolektif dimana hukum itu berkembang. Sehingga Jhering memformulasikan bahwa hukum ada untuk melindungi kepentingan mengenai kesenangan dengan menjauhkan dari penderitaan dimana kepentingan antar individu saling berkorelasi satu sama lain, pandangan ini juga dipengaruhi oleh pandangan Bentham.⁴²

Realisasi konsep Gustav Radbruch tentang tiga nilai dasar hukum meliputi aspek keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum ini sudah barang tentu berpotensi menimbulkan ketegangan di antara masing-masing aspek. Ada kalanya keadilan bertentangan dengan manfaat, atau lain kali keadilan bertentangan dengan kepastian hukum, juga dimungkinkan adanya ketegangan antara manfaat dengan keadilan. Guna mengantisipasi kondisi tersebut, Gustav Radbruch memberikan jalan keluar melalui ajaran prioritas baku, dengan memberikan patokan dalam memutus suatu perkara, Dimana prioritas pertama keadilan, kedua manfaat, dan ketiga kepastian hukum. Ajaran prioritas baku relative lebih bijak dan arif, dibandingkan dengan ajaran ekstrim seperti aliran

⁴¹ Zainal Arifin Mochtar & Eddy O.S. Hiariej, *Op. cit.*, hal. 54.

⁴² *Ibid.*

hukum etis yang hanya berfokus pada kegunaan hukum, aliran hukum utilitarian yang hanya berfokus pada kegunaan hukum, dan aliran dogmatic legalistic (positivisme hukum) yang hanya berfokus pada kepastian hukum.⁴³

G. Metode Penelitian

Adapun metode penelitian yang digunakan oleh peneliti adalah sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, yaitu penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai bangunan system norma. System norma yang dimaksud adalah mengenai norma, kaidah, dan asas-asasnya sebagai substansi hukum, penerapan hukum oleh struktur hukum dan mengamati hukum Ketika berinteraksi dengan Masyarakat.⁴⁴ Penelitian dilakukan untuk menganalisa, menggambarkan, dan menjelaskan hasil penelitian, dimana landasan teori berguna sebagai pemandu fokus penelitian. Dalam hal ini obyek penelitian yang diteliti adalah peraturan dan kewenangan dalam pembuatan Surat Pernyataan/Akta Pelepasan Hak Atas Tanah.

2. Metode Pendekatan

⁴³ M. Muslih, 2013, Negara Hukum Indonesia Dalam Perspektif Teori Hukum Gustav Radbruch (Tiga Nilai Dasar Hukum), *Jurnal Legalitas Volume IV Nomor 1*, hal 149-150.

⁴⁴ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2013, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal. 26.

Penelitian ini menggunakan beberapa pendekatan,⁴⁵ pertama yaitu pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), merupakan penelitian yang mengutamakan bahan hukum yang berupa peraturan perundangan sebagai bahan acuan dasar dalam melakukan penelitian. Pendekatan ini biasanya digunakan untuk meneliti peraturan perundangan yang didalam penormannya masih terdapat kekurangan atau malah menyuburkan praktek penyimpangan baik dalam tataran teknis atau dalam pelaksanaannya di lapangan. Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan dan regulasi yang bersangkutan paut dengan permasalahan (isu hukum) yang sedang dihadapi.⁴⁶ Pendekatan kedua adalah metode pendekatan konseptual (*conseptual approach*), yakni pendekatan yang beranjak dari doktrin dan pandangan yang berkembang dalam ilmu hukum,⁴⁷ dilakukan dengan cara menggabungkan konsep-konsep praktis yang dapat diimplementasikan menjadi satu sudut pandang tertentu dan menjadi solusi atas permasalahan yang telah terjadi. Sebagian besar jenis pendekatan ini dipakai untuk memahami konsep-konsep yang berkaitan dengan penormaan dalam suatu perundang-undangan apakah telah sesuai dengan ruh yang terkandung dalam konsep-konsep hukum yang mendasarinya.⁴⁸ Pendekatan ketiga adalah metode pendekatan analisis (*analytical approach*), adalah pendekatan dengan menganalisa bahan hukum untuk mengetahui makna yang

⁴⁵ Peter Mahmud Marzuki, 2006, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, hlm. 93-95.

⁴⁶ Saiful Anam & Partners, 2017, *Legal Opinion: Pendekatan Perundang-Undangan (Statute Approach) Dalam Penelitian Hukum*, <https://www.saplax.top/pendekatan-perundang-undangan-statute-approach-dalam-penelitian-hukum/>, diakses pada 25 April 2024 pukul 19.00 WIB.

⁴⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Op.Cit.*, hal. 94.

⁴⁸ Saiful Anam & Partners, *Op.Cit.*

dikandung oleh istilah-istilah yang digunakan dalam peraturan perundangan secara konsepsional.⁴⁹ Dalam pendekatan ini dilakukan analisis terhadap perundang-undangan yang bersangkutan dengan permasalahan yang sedang ditangani, dengan menggunakan interpretasi gramatikal dan analisis deskriptif. Penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan konsistensi undang-undang yang satu dengan undang-undang yang lain.

3. Jenis dan Sumber Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan jenis data sekunder. Yakni berasal dari sumber tidak langsung, diperoleh dari suatu organisasi atau perorangan yang berasal dari pihak lain yang pernah mengumpulkan atau mengolah sebelumnya.⁵⁰ Mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, dan hasil penelitian dalam bentuk laporan. Dapat diperoleh melalui dokumentasi dan studi kepustakaan, dengan bantuan media cetak maupun media elektronik. Data Sekunder dalam penelitian ini bersumber dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.⁵¹ Data Sekunder terdiri dari dua macam :

a. Bahan Hukum Primer

Yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat seperti peraturan perundangan:

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- 2) UU Nomor 5 tahun 1960 (UUPA);

⁴⁹ Johnny Ibrahim, 2022, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, MNC Publishing, Malang, hal. 310.

⁵⁰ Muslan Abdurrahman, 2009, *Sosiologi dan Metode Penelitian Hukum*, UMM Press, Malang, hal. 112.

⁵¹ Mukti Fajar, *Op.Cit*, hal.36.

- 3) UU Nomor 23 tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah;
 - 4) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;
 - 5) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah
 - 6) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah
 - 7) Permen ATR/BPN Nomor 18 tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah;
 - 8) Permen ATR/BPN Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- serta peraturan-peraturan lain yang dirasa perlu menjadi landasan dalam penelitian ini nantinya.

b. Bahan Hukum Sekunder

Menurut Peter Mahmud Marzuki, bahan-bahan sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi, seperti : buku, literatur, hasil penelitian terdahulu, jurnal, dan

sebagainya yang dilakukan dengan Teknik studi Pustaka sebagai referensi untuk mendapatkan data dan informasi yang dibutuhkan.⁵²

c. Bahan Hukum Tersier

Meliputi kamus hukum dan ensiklopedia hukum.

4. Metode Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara Studi Pustaka. Sebagaimana yang dikemukakan oleh Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, bahwa teknik pengumpulan data dalam penelitian hukum normatif dilakukan dengan studi pustaka terhadap bahan-bahan hukum, baik bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, maupun bahan hukum tersier.⁵³ Penelitian kepustakaan bersumber dari peraturan perundangan, buku, dokumen resmi, maupun jurnal penelitian hukum yang berhubungan dengan objek penelitian yakni Tinjauan Hukum Dualisme Pengaturan Pelepasan Hak Atas Tanah Oleh Notaris dan Camat.

5. Metode Analisa Data

Metode analisis data pada penelitian ini menggunakan metode preskriptif merujuk pada pendekatan atau analisis yang memberikan rekomendasi, saran, atau norma-norma mengenai apa yang seharusnya dilakukan atau bagaimana seharusnya suatu situasi seharusnya diatasi. Menurut Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, analisis preskriptif bermaksud untuk memberikan argumentasi atas hasil penelitian yang telah dilakukan. Argumentasi yang telah

⁵² *Ibid.*, hal 87.

⁵³ *Ibid.*, hal.160.

dikemukakan adalah untuk memberikan preskripsi atau penilaian mengenai benar atau salah, atau apa yang seyogyanya menurut hukum tentang fakta atau peristiwa hukum dari hasil penelitian.⁵⁴

H. Sistematika Penulisan

Guna mempermudah memperoleh gambaran terhadap penulisan skripsi ini, maka secara umum sistematika penyusunan tesis terdiri dari 4 bab, dimana satu bab dengan yang lainnya saling berkaitan, dan disetiap bab terdiri dari sub-sub bab. Sistematika penulisannya sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN: Berisi Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan.

BAB II KAJIAN PUSTAKA: Berisi tentang uraian Hak Kebendaan, Hak Milik atas Tanah, Pelepasan Hak atas Tanah, Teori Kewenangan, Pengertian Notaris, Tugas dan Wewenang Notaris, Pengertian Camat, Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah/Akta Pelepasan Hak Atas Tanah.

BAB III HASIL PENELITIAN: Berisi tentang Pembahasan dan Analisa

- a. Kelebihan dan kekurangan dualisme pengaturan pelepasan hak atas tanah oleh Notaris dan Camat
- b. Akibat hukum dualisme pengaturan surat pelepasan hak atas tanah oleh Notaris dan Camat

⁵⁴ *Ibid.*, hal.183.

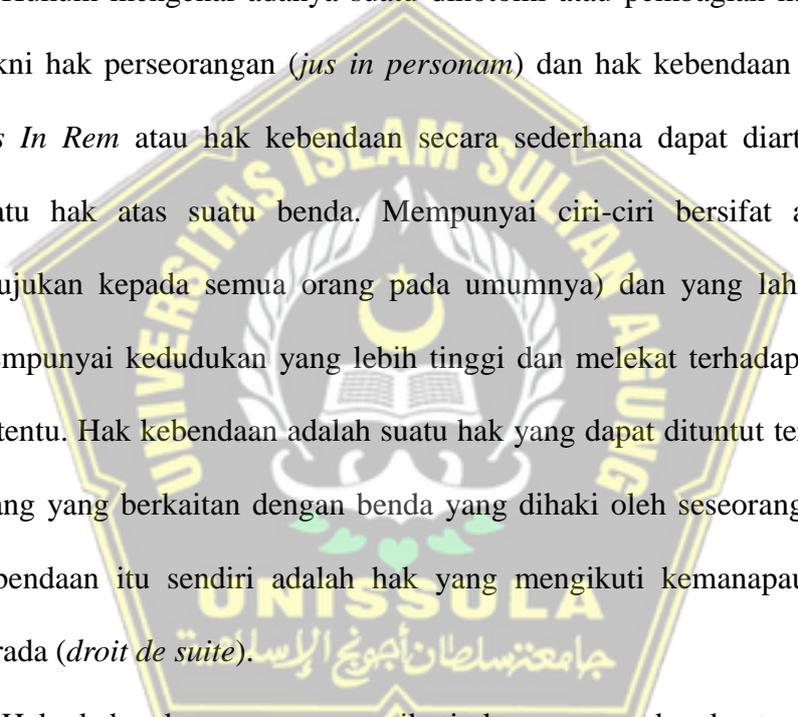
BAB IV PENUTUP: Berisi tentang Kesimpulan dari pembahasan permasalahan penelitian serta saran yang diberikan pada permasalahan penelitian.



BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Hak Kebendaan

Hukum mengenal adanya suatu dikotomi atau pembagian hak menjadi 2 yakni hak perseorangan (*jus in personam*) dan hak kebendaan (*jus in rem*). *Jus In Rem* atau hak kebendaan secara sederhana dapat diartikan sebagai suatu hak atas suatu benda. Mempunyai ciri-ciri bersifat absolut (bisa ditujukan kepada semua orang pada umumnya) dan yang lahir lebih dulu mempunyai kedudukan yang lebih tinggi dan melekat terhadap suatu benda tertentu. Hak kebendaan adalah suatu hak yang dapat dituntut terhadap setiap orang yang berkaitan dengan benda yang dihaki oleh seseorang, karena hak kebendaan itu sendiri adalah hak yang mengikuti kemanapun benda itu berada (*droit de suite*). 

Hak kebendaan yang mengikuti kemanapun benda tersebut berada memiliki sifat yang bertingkat dalam artian bahwa ada suatu hak kebendaan yang tingkatannya lebih tinggi dari hak kebendaan yang lainnya dan begitu pula sebaliknya bahwa ada suatu kebendaan yang tingkatnya lebih rendah dari hak kebendaan lainnya. Tinggi rendahnya tingkatan hak kebendaan tersebut akan berimplikasi mengenai luasnya cakupan hak terhadap suatu hak kebendaan tertentu. Misalnya ada suatu hak kebendaan yang hanya

memberikan kepada orang yang memiliki hak kebendaan tersebut sekedar menguasainya atau menggunakan manfaat kebendaan tersebut, dan ada juga suatu hak kebendaan yang selain memberikan hak untuk menguasai benda tersebut dan menggunakan benda tersebut kepada si pemegang hak kebendaan tersebut memberikan juga hak untuk mengalihkan kepemilikan benda tersebut.

Dalam perspektif KUH Perdata membagi bidang hukum perdata (materiil) tersebut atas 4 (empat) bidang pula yang dituangkan ke dalam 4 (empat) buku, yaitu:

1. Buku I tentang Orang (*Van Personem*);
2. Buku II tentang Kebendaan (*Van Zaken*);
3. Buku III tentang Perikatan (*Van Verbintenissen*);
4. Buku IV tentang Pembuktian dan Daluwarsa (*Van Bewijs en Verjaring*).⁵⁵

Hak kebendaan adalah hak mutlak atas sesuatu benda dimana hak itu memberikan kekuasaan langsung atas benda tersebut dan dapat dipertahankan terhadap siapapun. Pada dasarnya hak kebendaan dapat dibagi menjadi 2 (dua) yaitu:

1. Hak Kebendaan yang memberikan kenikmatan (*zakelijkgenotsrecht*)

Hak kebendaan yang memberikan kenikmatan, yaitu hak dari subyek hukum untuk menikmati suatu benda secara penuh. Hak kebendaan ini dibagi menjadi dua yaitu:

⁵⁵ Rachmadi Usman, 2011, *Hukum Kebendaan Edisi 1 Cetakan I*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.5.

- a. hak kebendaan yang memberikan kenikmatan atas bendanya sendiri, misalnya; Hak milik atas tanah yang kesemuanya diatur dalam UUPA, sedangkan yang diatur dalam KUH Perdata misalnya, hak milik atas benda bergerak /benda yang bukan tanah, bezit atas benda bergerak/benda yang bukan tanah;
 - b. hak kebendaan yang memberikan kenikmatan atas benda milik orang lain, misalnya Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Sewa, Hak Memungut Hasil dan Hak Pengelolaan Atas tanah yang kesemuanya diatur dalam UUPA. Adapun yang diatur dalam KUHPerdata misalnya bezit atas benda bergerak/benda yang bukan tanah, hak memungut hasil bezit atas benda bergerak/benda yang bukan tanah. Hak Pakai bezit atas benda bergerak/benda yang bukan tanah dan lain-lain.⁵⁶
2. Hak kebendaan yang memberikan jaminan (*zakelijk zakerheidsrecht*).
 Jaminan, yaitu harta yang ditempatkan sebagai angunan untuk pembayaran atau kesanggupan atas suatu kewajiban.⁵⁷ Pada dasarnya jenis Jaminan dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu:
- a. Jaminan materiil (kebendaan);
 Jaminan materiil (kebendaan) adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda yang mempunyai ciri-ciri mempunyai

⁵⁶ Titik Triwulan Tutik, 2006, *Pengantar Hukum Perdata Di Indonesia*, Prestasi Pustaka, Jakarta hal.167.

⁵⁷ Rocky Marbun, Deni Bram, Yuliasara Isnaeni dan Nusya A., 2012 *Kamus Hukum Lengkap (Mencakup Istilah Hukum & Perundang-Undangan Terbaru,*, Visimedia, Jakarta, hal. 143.

hubungan langsung atas benda tertentu, dapat dipertahankan terhadap siapa pun, selalu mengikuti bendanya dan dapat dialihkan.

Jaminan kebendaan dapat dilakukan pembebanan dengan:

- 1) Gadai (pand) yang diatur di dalam Bab 20 Buku II KUHPerdara;
 - 2) Hipotek yang diatur dalam Bab 21 Buku II KUH Perdata;
 - 3) Credietverband yang diatur dalam Stb. 1908 Nomor 542, sebagaimana telah diubah dengan Stb. 1937 Nomor 190.
 - 4) Hak tanggungan, sebagaimana yang diatur dalam UU Nomor 4 Tahun 1999;
 - 5) Jaminan fidusia sebagaimana yang diatur di dalam UU Nomor 42 Tahun 1999.
- b. Jaminan inmateriil (perorangan).

Jaminan inmateriil (perorangan) adalah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap debitor tertentu terhadap harta kekayaan debitor umumnya.⁵⁸ Yang termasuk jaminan perorangan adalah:

- 1) Penanggung (*borg*) adalah orang lain yang dapat ditagih;
- 2) Tanggung-menanggung yang serupa dengan tanggung renteng;
- 3) Perjanjian garansi.

Kedelapan jenis jaminan tersebut yang masih berlaku adalah gadai, hak tanggungan, jaminan fidusia, borg, tanggung menanggung dan perjanjian

⁵⁸ Salim H.S., 2008, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 112.

garansi, sedangkan hipotek dan *credietverband* tidak berlaku lagi, karena telah dicabut dengan UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah. Dalam Sub. Bab ini menyajikan UU Nomor 4 Tahun 1996 dan UU Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.⁵⁹

Hak kebendaan yang memberikan jaminan, yaitu hak yang memberi kepada yang berhak (kreditor) hak didahulukan untuk mengambil pelunasan dari hasil penjualan barang yang dibebani, misalnya hak tanggungan atas tanah dan hak fidusia; sedangkan menurut KUHPerdata, misalnya hak gadai sebagai jaminan ialah benda bergerak, hipotik sebagai jaminan ialah benda-benda tetap dan sebagainya.⁶⁰

Adapun macam hak kebendaan menurut BW secara garis besar dapat dibagi menjadi 3, yakni sebagai berikut:

1. Hak Milik (Pasal 570 BW)
2. Bezit (Pasal 529 BW)
3. Hak-hak kebendaan di atas kebendaan milik orang lain

Pasal 226 HIR menyebutkan secara seorang pemilik barang bergerak dapat secara lisan atau tertulis mengajukan permohonan ke hadapan Ketua Pengadilan Negeri dalam wilayah hukum tempat pemegang barang itu tinggal atau berdiam, agar barang tersebut disita dari pemegang itu.

⁵⁹ *Ibid.*

⁶⁰ Titik Triwulan Tutik, *Op. Cit.*, hal. 168.

B. Tinjauan Umum Hak Milik

Hak milik atas suatu kebendaan merupakan hak yang paling kuat atau paling penuh diantara hak-hak yang lainnya. Hak milik yang bersifat penuh tersebut diakui oleh hukum karena dianggap merupakan bagian dari hak asasi manusia. Hak Milik (HM) atas tanah disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a UU No.5 Tahun 1960 (UUPA). Secara khusus, Hak Milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 – 27 UUPA.

Pengertian dan sifat hak milik atas tanah disebutkan dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA yaitu “Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh, yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6.” Turun temurun artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia maka hak milik atas tanah dapat diteruskan oleh ahli warisnya sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Terkuat artinya hak milik lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain dan tidak mudah hapus. Terpenuh, artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain. Hak milik atas tanah dimiliki oleh perseorangan warga negara Indonesia dan badan-badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh pemerintah.

Ketentuan dalam Pasal 570 KUH Perdata Indonesia merumuskan pengertian hak milik yaitu “Hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bersalahan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain. Kesemuanya itu dengan tidak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi”. Dari hak milik inilah lahir hak-hak kebendaan lainnya. Setiap orang yang memiliki hak milik atas sesuatu benda, dapat dengan bebas menikmati, memanfaatkan dan mengasingkan benda tersebut kepada orang lain, bahkan tidak dapat diganggu gugat oleh penguasa sekalipun atau orang lain, asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum lainnya. Dengan demikian, hak milik mempunyai isi dan sifat yang tidak terbatas, mutlak dan tidak dapat diganggu gugat.

Dalam menggunakan hak milik atas tanah harus memperhatikan fungsi sosial hak atas tanah, yaitu tidak boleh merugikan kepentingan orang lain, penggunaan tanah harus memperhatikan sifat, tujuan, dan keadaan tanahnya, adanya keseimbangan antara kepentingan pribadi dengan kepentingan umum, dan tanah harus dipelihara dengan baik agar bertambah kesuburannya dan dicegah kerusakannya.

Pasal 20 ayat (2) UUPA menetapkan bahwa Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dua bentuk peralihan Hak Milik atas tanah, yaitu:

1. Beralih

Beralih artinya berpindah hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain disebabkan karena peristiwa hukum. Peristiwa hukum adalah meninggal dunianya pemilik tanah. Dengan meninggal dunianya pemilik tanah, maka hak milik atas tanah secara yuridis berpindah kepada ahli warisnya sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek hak milik, melalui suatu proses pewarisan.

2. Dialihkan

Dialihkan artinya berpindah hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain disebabkan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang menimbulkan akibat hukum. Contohnya adalah jual beli, tukas menukar, hibah, inbreng, lelang.

Subjek hak milik atas tanah ditetapkan dalam pasal 21 UUPA dan peraturan pelaksanaannya, yaitu:

- 1) Hanya warga-negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.
- 2) Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.
- 3) Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga-negara Indonesia yang mempunyai

hak milik dan setelah berlakunya Undang-undang ini kehilangan kewarga-negaraannya wajib melepaskan hak itu didalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarga-negaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

- 4) Selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarga-negaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini.

Berdasarkan kaidah hukum dalam Pasal 21 UUPA tersebut, telah menetapkan yang dapat memiliki hak milik atas tanah terbagi dalam 2 kelompok sebagai berikut :

- a. Ditetapkan dalam Undang-Undang

Kaidah dalam Pasal 21 ayat (1) UUPA dengan tegas menyatakan bahwa hanya warganegara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik atas tanah. Penetapan kaidah tersebut beserta penempatannya tidak dilakukan secara tiba-tiba dan mendadak, melainkan memiliki keterikatan dengan asas-asas kebangsaan yang telah ditetapkan dalam Alinea I dan IV Pembukaan UUD NRI 1945, Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945, Pasal 1 dan 9 UUPA. Kaidah Pasal 21 UUPA tidak membedakan golongan penduduk melainkan membedakan ked ala warganegara Indonesia dan warganegara asing, searah dengan Undang-

Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2012 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia.

b. Penetapan Pemerintah

Selain ditetapkan dengan Undang-Undang, juga telah menetapkan dengan memberi wewenang kepada Pemerintah berupa amanat untuk menetapkan badan-badan hukum yang dianggap perlu diberi kepemilikan hak milik atas tanah. Kewenangan dimaksud didasarkan pada hak menguasai Negara atas tanah yang dimiliki oleh Pemerintah selaku penyelenggara dan pengelolaan Negara. Kaidah hak menguasai negara dimuat dalam Pasal 2 UUPA. Hak menguasai negara dimiliki oleh pemerintah selaku penyelenggara dan pengelola negara, bertindak sebagai penguasa tanah. Kewenangan pemerintah bersumber dari hak menguasai negara, mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi,air, dan ruang angkasa termasuk tanah, ditujukan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat dalam rangka Masyarakat yang adil dan Makmur. Oleh karena itu pemerintah memiliki kewenangan dan kekuasaan untuk memilih dan menetapkan badan-badan hukum yang dapat memiliki hak milik atas tanah. Kewenangan tersebut diberikan secara terbatas sebagaimana diatur dalam Psaal 49 UUPA yang memperbolehkan badan-badan hukum tertentu (yang berusaha di bidang sosial, keagamaan, dan Pendidikan) berdasarkan kewenangan dan melalui penetapan pemerintah dimungkinkan untuk memiliki hak milik atas tanah.

Merujuk pada uraian rumusan bunyi pasal di atas, dapat diketahui dan dikemukakan, “Hak milik atas tanah merupakan hak atas kebendaan adalah hak mutlak atas suatu benda, dimana hak itu memberikan kekuasaan langsung atas suatu benda dan dapat dipertahankan terhadap siapapun juga”.⁶¹

Badan hukum yang dapat memiliki tanah menurut PP No.38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang dapat memiliki tanah, adalah bank yang didirikan oleh negara (bank negara), koperasi pertanian, badan keagamaan, dan badan sosial.

Pasal 22 UUPA menetapkan tiga cara terjadinya Hak Milik atas tanah yaitu:

1. Hak milik atas tanah terjadi menurut hukum adat
2. Hak milik atas tanah terjadi karena penetapan pemerintah
3. Hak milik atas tanah terjadi karena ketentuan undang-undang.

Pasal 23 UUPA menetapkan bahwa hak milik atas tanah demikian pula setiap peralihan, pembebanan, dengan hak-hak lain, dan hapusnya hak milik atas tanah harus didaftarkan ke kantor pertanahan kabupaten/kota setempat. Pendaftaran ini merupakan alat pembuktian yang kuat. Pada dasarnya pemilik tanah berkewajiban menggunakan atau mengusahakan tanahnya sendiri secara aktif. Namun demikian, UUPA mengatur bahwa hak milik atas tanah dapat digunakan atau diusahakan oleh bukan pemiliknya. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 24 UUPA, yaitu penggunaan tanah hak milik oleh bukan pemiliknya dibatasi dan diatur dengan peraturan perundangan. Beberapa

⁶¹ Meliala D.S., 2012, *Hukum Perdata Dalam Perspektif BW*, Nuansa Alia, Bandung, hal. 99.

bentuk penggunaan tanah atau pengusahaan tanah hak milik oleh bukan pemiliknya yaitu:

1. Hak milik atas tanah dibebani HGB;
2. Hak milik atas tanah dibebani Hak Pakai;
3. Hak sewa untuk bangunan;
4. Hak gadai;
5. Hak usaha bagi hasil;
6. Hak menumpang;
7. Hak sewa tanah pertanian.

Selain itu kepemilikan hak milik atas tanah secara pribadi atau perorangan, diakui juga dalam Islam sebagai yang diterangkan dalam firman Allah SWT dalam surah Al Baqarah (Q.S. II : 188): *“Dan janganlah sebagian kamu memakan harta sebagian yang lain di antara kamu dengan jalan yang batil dan (janganlah) kamu membawa (urusan) harta itu kepada hakim, supaya kamu dapat memakan sebagian dari harta benda orang lain itu dengan (jalan berbuat) dosa, pada hal kamu mengetahuinya”*. Berikutnya hadits Sa'id bin Zaid bahwasanya Rasulullah SAW telah bersabda barang siapa mengambil sejenkal dari bumi dengan kezhaliman, niscaya Allah kalungkan dia dengannya (dengan bumi yang ia ambil) pada hari Qiyamat dari 7 bumi (yakni dipaksa dia membawa bumi yang ia ambil itu dari sejauh tujuh bumi kepadanya Mahsyar).⁶²

Hak milik dalam fiqh adalah sesuatu berdasarkan pengakuan syara'. Pandangan syara' tentang sumber timbulnya hak itu adalah kehendak syara'

⁶² Bambang Sudiarto, 2021, Subyek Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA, *Al-Qisth Law Review* Vol.5 No.1, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Jakarta, hal. 33.

(iradah al-Syar`), hak dalam Islam merupakan anugerah Ilahi, tidak ada hak tanpa dalil dan yang menetapkan hak itu Allah. Dalam Islam hak mengikuti dua kewajiban;

1. Kewajiban umum adalah manusia harus menghormati hak individu dan tidak boleh mengganggunya.
2. Pemilik hak menggunakan hak dengan tidak mengganggu dan memudharatkan orang lain.

Pada hakikatnya hak milik atas semua sumber daya, kekayaan atau perbendaharaan yang ada di alam semesta adalah ada di tangan Allah. “Al-Qur`ān mengakui hak kepemilikan manusia atas kekayaan (termasuk tanah) dan menjadi pemegang hak penuh atasnya melalui cara-cara yang benar”. Allah menciptakan dunia bersama isinya dipersembahkan untuk manusia, meskipun demikian bukan berarti manusia merupakan pemilik sejati, ia hanya diperkenankan untuk mengambil manfaat dari apa yang diusahakan pada hak miliknya. Dengan demikian, meskipun kekayaan milik Allah, kepemilikan manusia secara *de jure* diakui, karena Allah sendiri yang memberikannya kepada manusia.⁶³

Manusia dengan segala usaha dapat menguasai harta (termasuk tanah) menurut hukum syara`/ fiqh, karena itu manusia bertanggungjawab kepada Allah sesuai dengan aturan yang ditetapkan dalam syar`at dan falsafah ekonomi terutama etika keadilan. Cara memperoleh hak milik sekaligus

⁶³ Zakiyuddin, 2006, Disertasi; *Konsep Keadilan Ekonomi Dalam Al Qur'an*, UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta, hal. 113.

penggunaan dan pembagiannya “tunduk pada norma keadilan dalam Islam”.⁶⁴ “Hak milik atas sesuatu benda tanpa pengakuan syara`, tidak dinamakan hak”.⁶⁵ Dari penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa, hak milik adalah hak atas sesuatu benda (termasuk tanah) yang dapat diperoleh dengan sesuatu usaha yang sah dan mendapat legalitas syara`. Pemegang hak sebagai pemetikan manfaat, menggunakan haknya dengan tidak mengganggu hak orang, sekaligus haknya berfungsi sosial.⁶⁶

C. Tinjauan Umum Pelepasan Hak atas Tanah

Pelepasan Hak atas Tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah. Tanah-tanah yang dilepaskan haknya dan mendapat ganti rugi adalah tanah-tanah yang telah mempunyai sesuatu hak berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 (UUPA) dan tanah-tanah hukum adat. Dasar hukum pelepasan atas tanah adalah Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 (UUPA) dalam Pasal 18 berbunyi, “*Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa, dan negara serta kepentingan Bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan*

⁶⁴ *Ibid.*, hal. 115.

⁶⁵ Fauzi Saleh, 2006, *Konsep Hak Dalam Perspektif Al Qur'an*, A.K Group & Ar Raniry Press, Yogyakarta, hal. 37.

⁶⁶ Mahli Ismail, 2013, *Fikih Hak Milik Atas Tanah Negara*, Kaukaba Dipantara, Yogyakarta, hal. 52.

undang-undang.” Dalam pasal 27 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yang berbunyi “hak milik hapus bila:

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

b. Tanahnya musnah

Pelepasan hak merupakan kegiatan pengadaan tanah yang menerapkan prinsip penghormatan terhadap tanah. Menurut Keppres Nomor 55 Tahun 1993, ada dua macam cara pengadaan tanah, yakni pelepasan atau penyerahan hak atas tanah dan jual beli, tukar menukar dan cara lain yang disepakati oleh para pihak yang bersangkutan. Perpres Nomor 65 Tahun 2006 jelas bahwa Pengadaan tanah bagi pelaksanaan Pembangunan untuk kepentingan umum oleh pemerintah atau pemerintah daerah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah atau pencabutan hak atas tanah. Pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 hanya dilakukan berdasarkan pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.

Perolehan hak atas tanah dalam pengadaan tanah oleh Perusahaan swasta ditempuh dengan cara jual beli, maka Perusahaan swasta berkedudukan sebagai pembeli sedangkan pihak yang tanahnya diperlukan berkedudukan sebagai penjual. Perusahaan yang berbentuk PT bukan sebagai subyek Hak

Milik, melainkan sebagai subyek HGU, HBG, atau Hak Pakai. Tetapi apabila obyek jual beli merupakan Hak Milik, maka Perusahaan swasta tidak dapat melakukan jual beli disebabkan terbentur dengan syarat materiil. Cara lain perolehan hak atas tanah yang dapat ditempuh oleh Perusahaan swasta adalah melalui pelepasan hak atas tanah oleh pemegang haknya.

Pelepasan tanah hanya dapat dilakukan atas dasar persetujuan dan kesepakatan dari pihak pemegang hak, baik mengenai tehnik pelaksanaannya maupun besar dan bentuk ganti rugi yang akan diberikan terhadap tanahnya. Pelepasan hak atas tanah dalam rangka perolehan tanah bagi orang maupun badan hukum yang hendak mendapatkan tanah dilakukan dengan pemberian ganti kerugian atas dasar musyawarah dengan orang yang melepaskan hak tersebut. Namun pelepasan hak tersebut tidak secara otomatis menjadikan kedudukan pemberi ganti kerugian kemudian menjadi pemegang hak atas tanah. Tanah yang dilepaskan tersebut akan menjadi tanah negara, dan kemudian diberikan kepada si pemberi ganti kerugian tersebut.

Dalam praktik, masing-masing aspek pelepasan hak atas tanah sebagaimana diuraikan di atas memiliki bentuk (*form*) Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah (SPPHT) dan ketentuan-ketentuan yang mengaturnya. Misalnya, apakah harus dibuat di hadapan dan disaksikan oleh kepala kantor pertanahan, atau dibuat dalam bentuk akta notaris atau juga disaksikan oleh camat setempat maupun disaksikan oleh saksi-saksi lainnya.

Dengan pelepasan atau penyerahan hak atas tanah, maka terputus sudah hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang

dikuasainya. Bentuk dan besarnya ganti rugi ditetapkan dalam musyawarah antara pihak Perusahaan dengan pihak pemegang hak atas tanah. Ganti kerugian yang diberikan mencakup :

1. Hak atas tanah
2. Bangunan
3. Tanaman
4. Benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah

Bentuk ganti kerugian dalam pelepasan hak atas tanah diuraikan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, pasal 76 ayat (1) menyebutkan ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk :

1. Uang;
2. Tanah pengganti;
3. Permukiman kembali;
4. Kepemilikan saham, atau
5. Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Namun kemudian pada pasal 77 ayat (1) disebutkan pelaksanaan ganti kerugian pada pengadaan tanah mengutamakan pemberian ganti rugi dalam bentuk uang. Bentuk ganti kerugian tersebut dapat berdiri sendiri maupun gabungan dari beberapa bentuk ganti rugi, diberikan sesuai dengan nilai ganti kerugian yang nominalnya sama dengan nilai yang ditetapkan oleh penilai.

Kemudian pemberian ganti kerugian dilaksanakan bersamaan dengan pelepasan hak oleh pihak pemegang hak.

Boedi Harsono menyatakan bahwa dengan pelepasan hak atas tanah tidak berarti hak atas tanah berpindah dari pemegang haknya kepada pihak lain yang memberikan ganti rugi, melainkan hak atas tanah tersebut hapus dan kembali menjadi tanah negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Pelepasan hak atas tanah merupakan salah satu factor penyebab hapusnya hak atas tanah dan bukan pemindahan hak atas tanah.⁶⁷ Selanjutnya Perusahaan swasta berkewajiban mengajukan permohonan pemberian hak atas tanah yang dilepaskan tersebut kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.

Pelepasan tanah tidak dapat dilepaskan dari persoalan penguasaan terhadap tanah. Penguasaan tanah dapat disimak baik dalam arti fisik dan yuridis. Penguasaan tanah juga beraspek privat dan beraspek public. Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum. Pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah tersebut.

Penguasaan secara yuridis yang tidak memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang bersangkutan secara fisik, misalnya kreditur (bank) pemegang hak jaminan atas tanah mempunyai hak penguasaan yuridis atas

⁶⁷ Boedi Harsono, 1990, *Apek Yuridis Penyediaan Tanah*, Majalah Hukum dan Pembangunan No.2 Tahun XX, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, hal. 168.

tanah yang dijadikan jaminan akan tetapi secara fisik penguasaannya tetap pada pemegang hak atas tanah. Penguasaan yuridis dan fisik atas tanah ini dipakai dalam aspek privat. Ada penguasaan yuridis yang beraspek publik. Yaitu penguasaan atas tanah sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 dan pasal 2 UUPA.

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).
- b. Tanahnya musnah

D. Tinjauan Umum Kewenangan Notaris dengan Camat sebagai PPATS

Menurut konsep teori kewenangan, Philipus M.Hadjon berpendapat bahwa: setiap tindakan pemerintahan diisyaratkan harus bertumpu atas kewenangan yang sah. Kewenangan itu diperoleh melalui tiga sumber yaitu atribusi, delegasi dan mandat. Kewenangan atribusi lazimnya digariskan melalui pembagian kekuasaan negara oleh undang-undang, kewenangan delegasi adalah kewenangan yang berasal dari adanya pelimpahan

kewenangan secara atributif sedangkan mandat tidak terjadi suatu pelimpahan kewenangan.

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta otentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Pembuatan akta otentik ada yang diharuskan oleh peraturan perundangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum. Selain harus dibuat oleh atau dihadapan notaris, bukan saja karena diharuskan oleh peraturan perundangan tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus bagi Masyarakat menyeluruh.

Dalam Pasal 15 ayat (2) huruf F Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 (UUJN) menyatakan bahwa notaris berwenang untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Apabila dikaitkan dengan kewenangan notaris untuk membuat akta mengenai pertanahan, kewenangan notaris merupakan kewenangan atributif karena bersumber langsung dari undang-undang. Habib Adjie mengatakan bahwa kewenangan notaris untuk membuat akta-akta mengenai pertanahan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 15 ayat (2) huruf F adalah merupakan kewenangan khusus karena mengenai perbuatan hukum tertentu. Kewenangan notaris dalam membuat akta pertanahan adalah selama dan sepanjang bukan merupakan akta pertanahan yang selama ini telah menjadi kewenangan PPAT.

Peraturan perundang-undangan menentukan bahwa peralihan hak atas tanah harus dilakukan dan dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat. Dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan bahwa Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut: pejabat). Akte tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.

Dalam menafsirkan ketentuan tersebut kemudian pemerintah membentuk jabatan baru yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dimana dalam PPAT juga dikenal istilah PPAT Sementara, yaitu jabatan PPAT yang dijalani oleh pejabat pemerintah, dalam hal ini Camat. Berfungsi untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu, Menteri dapat menunjuk Camat atau pada daerah tersebut sebagai PPAT Sementara.

Dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebutkan bahwa PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang

akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Mendasarkan pada teori kewenangan, bahwa wewenang yang diberikan kepada PPAT melalui Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah bukanlah wewenang secara atributif, melainkan wewenang secara delegatif yaitu pemindahan/pengalihan wewenang yang ada berdasarkan suatu peraturan perundang-undangan atau aturan hukum.

Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Kewajiban mengikuti pendidikan dan pelatihan dikecualikan bagi Camat dan/atau Kepala Desa yang akan ditunjuk sebagai PPAT Sementara, apabila di daerah kabupaten/kota yang bersangkutan belum ada PPAT. Tetapi wajib mengikuti pembekalan teknis pertanahan yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang penyelenggaraannya dapat bekerja sama dengan organisasi profesi PPAT.

Dijelaskan dalam Pasal 23 PP Nomor 37 Tahun 1998 bahwa: “PPAT dilarang membuat akta, apabila PPAT sendiri, suami atau istrinya, keluarganya sedarah atau semenda, dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis ke samping sampai derajat kedua, menjadi pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan, baik dengan cara bertindak sendiri maupun melalui kuasa, atau menjadi kuasa dari pihak lain. Di daerah Kecamatan yang hanya terdapat seorang PPAT yaitu PPAT Sementara dan di

wilayah desa yang Kepala Desanya ditunjuk sebagai PPAT Sementara, Wakil Camat atau Sekretaris Desa dapat membuat akta untuk keperluan pihak-pihak sebagaimana dimaksud diatas setelah mengucapkan sumpah jabatan PPAT di depan PPAT Sementara yang bersangkutan”.

Dari kedua pejabat umum yang terkait dengan perbuatan hukum mengenai hak atas tanah, dapat dijelaskan bahwa pejabat umum yang berwenang membuat akta pelepasan/surat pelepasan hak atas tanah adalah Notaris, sebagaimana telah diuraikan dalam Pasal 2 ayat (2) PP Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, batasan akta yang menjadi tugas dan tanggung jawab PPAT bahwa PPAT tidak berwenang membuat SPPHT. Tetapi sebagaimana tercantum dalam Pasal 183 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala BPN RI Nomor 18 tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah, disebutkan salah satu pejabat yang berwenang adalah Camat, maka dalam hal ini dipandang sebagai pengecualian dari profesi jabatan PPATS. Camat bertindak sendiri atas jabatannya yang ditunjuk langsung oleh Peraturan Perundangan. Sehingga walaupun menurut peraturan pembuatan SPPHT bukan merupakan kewenangan PPAT tetapi tetap dapat dibuat oleh Camat (yang mengemban jabatan PPATS) karena ditunjuk langsung oleh peraturan yang berlaku karena kecamatan merupakan lembaga terdekat dengan Masyarakat yang dipandang sebagai saksi mengetahui secara langsung perihal objek SPPHT yaitu tanah yang terletak di wilayah tersebut.

E. Tinjauan Umum tentang Notaris

Pada zaman Romawi Kuno ada kelompok pelajar berprosesi sebagai “*Scribae*” yang mempunyai tugas untuk mencatat berupa nota dan minuta dari berbagai catatan kegiatan atau keputusan yang disimpan dan dikeluarkan salinannya, baik menyangkut hubungan privat maupun publik. Jabatan ini muncul karena kebutuhan Masyarakat pada waktu itu yang dalam perkembangan zaman, jabatan tersebut disebut juga “Notaris” berasal dari kata “Nota Literatia”, yaitu “*lettermerk*” atau “karakter”, dengan mana para notarii tersebut menuliskan atau menggambarkan suatu “perkataan penuh”. Untuk pertama kali nama “notarii” diberikan kepada orang-orang yang pekerjaannya mencatat atau menuliskan pidato yang diucapkan dahulu oleh “*Cato (de Oudere)*” dalam senat Romawi, dengan menggunakan “*abreviation* (tanda-tanda kependekan isi materi/resume) atau; *Charactres*”, dalam dunia jurnalis disebut “*stenographic*”.

Secara kebahasaan, notaris berasal dari kata notarius untuk tunggal dan notarii untuk jamak untuk jamak. Notarius merupakan pejabat yang menjalankan tugas untuk pemerintah dan dan tidak melayani Masyarakat pada umumnya. Mereka yang melayani masyarakat pada umumnya dikenal dengan sebutan tabelliones. Tabelliones merupakan pejabat yang melakukan penulisan untuk masyarakat umum (*server publici*) yang membutuhkan keahliannya. Notaris merupakan suatu jabatan yang diciptakan oleh neara berdasarkan Undang-Undang. Seseorang yang memiliki gelar akademisi

hukum, tidak dapat menjadi notaris apabila tidak melalui pengangkatan yang dilakukan oleh Menteri.

Dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris dijelaskan bahwa *“Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.”*⁶⁸ Notaris merupakan pejabat umum yang mempunyai tugas dan kewajiban untuk memberikan pelayanan dan konsultasi hukum yang dapat diberikan oleh seseorang notaris adalah membuat alat ukur tertulis yang mempunyai kekuatan otentik, yaitu berupa akta otentik ataupun kewenangan lain sebagaimana dimaksud dalam undang-undang.⁶⁹

Dalam sejarah hukum privat/perdata legalisasi/pengesahan dilakukan oleh pejabat umum yang dituangkan ke dalam akta otentik⁷⁰ yang merupakan penyempurnaan dari kesepakatan-kesepakatan yang telah dilakukan oleh masyarakat, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPperdata. Sebagai ketentuan yang bersifat umum yang mengatur tentang pentingnya akta otentik, dalam Pasal 1868 KUHPperdata dijelaskan bahwa : *“Suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya”*.

⁶⁸ Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

⁶⁹ Komar Andasmita, 1983, *Notaris Selayang Pandang*, Alumni, Bandung, hal. 2.

⁷⁰ R. Subekti dan R. Tjitrosudibyo, 1992, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, hal. 475.

Dalam rangka melaksanakan Amanah UUJN, Notaris mengemban tugas penting untuk melayani masyarakat. Pasal 4 UUJN menegaskan bahwa sebelum menjalankan jabatannya, Notaris wajib mengucapkan sumpah/ janji menurut agamanya bahwa akan patuh dan setia kepada Negara Republik Indonesia, Pancasila, UUD NRI 1945, UUJN, serta peraturan perundangan lainnya, serta akan menjalankan jabatan dengan Amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan akan menjaga sikap, tingkah laku, akan menjalankan kewajiban sesuai kode etik profesi, kehormatan, martabat, dan tanggung jawab sebagai Notaris, juga akan merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh dalam pelaksanaan jabatan Notaris.

Seseorang dapat menjadi pejabat umum apabila ia diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah dan diberi wewenang dan kewajiban untuk melayani publik dalam hal-hal tertentu. Karena itu Notaris sebagai pejabat umum ikut melaksanakan kewibawaan (*gezag*) dari pemerintah. Notaris disebut sebagai pejabat umum dikarenakan kewenangannya untuk membuat akta autentik. Meskipun disebut sebagai pejabat umum namun Notaris bukanlah pegawai negeri sebagaimana pejabat umum, sebagaimana dimaksud oleh peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang kepegawaian. Notaris merupakan swasta yang terikat dengan peraturan jabatannya dan selanjutnya Notaris bebas dalam menjalankan profesinya. Notaris diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah namun Notaris tidak menerima gaji dan pensiun dari pemerintah. Pendapatan Notaris berasal dari honorarium kliennya.

Notaris merupakan salah satu profesi hukum yang merupakan profesi yang mulia (*officium nobile*). Meskipun suatu profesi dijalankan tidak semata berdasarkan uang, namun adanya suatu penghargaan berupa honorarium mutlak diperlukan sebagai salah satu unsur profesionalisme. Notaris diangkat oleh negara untuk melaksanakan sebagian tugas negara dalam pembuatan alat bukti yaitu berupa akta autentik. Berdasarkan ketentuan Pasal 1868 BW dan Pasal 1 UUJN Perubahan, notaris adalah pejabat umum yang mempunyai tugas utama yaitu membuat akta autentik. Artinya profesi notaris merupakan jabatan dan merupakan bagian dari eksekutif sehingga seorang yang secara akademik memiliki kapasitas untuk mejadi notaris, namun apabila tidak dilakukan pengangkatan oleh pemerintah maka seorang tersebut tidak dapat menjadi notaris. Hal ini membedakan profesi notaris dengan profesi lainnya. Oleh karena itu untuk notaris digunakan istilah profesi jabatan notaris karena pada hakikatnya notaris adalah pejabat yang diangkat oleh pemerintah meskipun tidak mendapatkan gaji sebagaimana layaknya pegawai negeri sipil.

Notaris memiliki kewenangan membuat akta otentik juga mempunyai tanggung jawab atas kinerjanya sehubungan dengan pekerjaannya dalam membuat akta tersebut. Ruang lingkup pertanggungjawaban notaris meliputi kebenaran materiel atas akta yang dibuatnya. Mengenai tanggung jawab noatris selaku pejabat umum yang berhubungan dengan kebenaran materiel, Nico membedakannya menjadi 4 poin yaitu:

1. Tanggung Jawab notaris secara perdata terhadap kebenaran materiel terhadap akta yang dibuatnya;

2. Tanggung jawab notaris secara pidana terhadap kebenaran materiel dalam akta yang dibuatnya;
3. Tanggung jawab notaris berdasarkan peraturan jabatan notaris terhadap kebenaran materiel dalam akta yang dibuatnya;
4. Tanggung jawab notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan kode etik notaris.

Kedudukan notaris sebagai pejabat pembuat akta otentik disebutkan dalam Pasal 2 Ayat 1 Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang menyebutkan: *“Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya”*. Selanjutnya notaris sebagai pejabat pembuat akta otentik memiliki wilayah kerja diatur dalam Pasal 18 ayat 1 dan Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang menyebutkan: (a) Notaris mempunyai tempat kedudukan di daerah kabupaten atau kota; (b) Notaris mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya. Notaris juga wajib memiliki kedudukan kantor yang diatur dalam Pasal 19 ayat 1 dan 2 menyebutkan: (a) Notaris wajib mempunyai hanya satu kantor, yaitu tempat kedudukannya, (b) Notaris tidak berwenang secara teratur menjalankan jabatannya di luar tempat kedudukannya.

Jabatan seorang Notaris memiliki tugas untuk memberikan pelayanan kepastian hukum dalam bentuk pembuatan akta otentik maupun pembuatan akta tanah di dalam tugasnya 2 fungsi pokok, yaitu yang pertama Notaris memiliki tanggung jawab kepastian hukum kepada Masyarakat atas setiap pengesahan atas pengikatan-pengikatan hukum, dan yang kedua notaris memiliki kewenangan yang diberikan oleh undang-undang sebagai pejabat negara untuk memberikan penguatan hukum atas pengikatan-pengikatan hukum. Yang pada akhirnya memberikan ketentraman dan rasa aman kepada Masyarakat.

Notaris sebagai pejabat negara yang menjalankan profesi pelayanan hukum kepada Masyarakat, yang dalam melaksanakan tugasnya perlu mendapatkan perlindungan dan jaminan demi tercapainya kepastian hukum,⁷¹ selain itu notaris sebagai pejabat negara mampu memberikan jaminan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum dibutuhkan alat bukti tertulis, yang bersifat otentik mengenai keadaan, peristiwa, atau perbuatan hukum yang diselenggarakan melalui jabatan tertentu.⁷²

Notaris mempunyai tempat kedudukan di daerah kabupaten atau kota, yaitu kedudukan yang berkenaan dengan pengangkatan sebagai notaries oleh Kantor kementerian Hukum dan HAM RI, Namun demikian dalam cakupan wilayah kerja, notaris mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya. Notaris wajib mempunyai

⁷¹ Konsiderans sub C UU Nomor 30 Tahun 2004

⁷² Konsiderans sub B UU Nomor 30 Tahun 2004

hanya satu kantor, yaitu di tempat kedudukannya. Notaris tidak berwenang secara teratur menjalankan jabatan di luar tempat kedudukannya.⁷³

Notaris sebagai seorang pejabat umum, memiliki syarat-syarat yang dapat dijadikan dasar untuk dapat diangkat sebagai notaries, yaitu diatur dalam Pasal 3 UU No. 2 Tahun 2014, yaitu :

- a. warga negara Indonesia;
- b. bertaqwa kepada Tuhan Yang Maha Esa;
- c. berumur paling sedikit 27 (dua puluh tujuh) tahun;
- d. sehat jasmani dan rohani yang dinyatakan dengan surat keterangan sehat dari dokter dan psikiater;
- e. berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan;
- f. telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan Notaris dalam waktu paling singkat 24 (dua puluh empat) bulan berturut-turut pada kantor Notaris atas prakarsa sendiri atau atas rekomendasi Organisasi Notaris setelah lulus strata dua kenotariatan;
- g. tidak berstatus sebagai pegawai negeri, pejabat negara, advocate, atau tidak sedang memangku jabatan lain yang oleh undang-undang dilarang untuk dirangkap dengan jabatan notaris; dan
- h. tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih.

⁷³ Pasal 18 ayat (1) dan (2), Pasal 19 ayat (1) dan (2) UU Nomor 30 Tahun 2004

2. Tugas dan Wewenang Notaris

Tanggung jawab Notaris dapat digambarkan secara teoritis yaitu: secara etimologi tanggung jawab berasal dari Bahasa Inggris yaitu “Responsibility” yang artinya tanggung jawab, bertanggung jawab atau memiliki tanggung jawab.⁷⁴ Pertanggung jawaban berarti kewajiban memberikan jawaban yang merupakan perhitungan atas semua hal yang terjadi dan kewajiban untuk memberikan pemulihan atas kerugian yang mungkin ditimbulkannya.⁷⁵

Tugas-tugas yang dilakukan oleh notaries diantaranya membuat akta otentik. Akta dimaksud, adalah akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaries menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang ini.⁷⁶ Selain itu bentuk-bentuk akta yang bersifat administrative diatur dalam Peraturan Pemerintah dan Peraturan Menteri Hukum dan HAM RI yang menjelaskan tata laksana teknis di lapangan.

Berkenaan dengan bentuk-bentuk akta otentik yang dibuat dan merupakan kewenangan notaries dapat dilihat dalam Pasal 15 Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menjelaskan bahwa:

- a. 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

⁷⁴ John M. Echols, dan Hassan Shadily, 2005, *Kamus Inggris Indonesia (An English-Indonesian Dictionary)*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hal. 481.

⁷⁵ F. Sugeng Istanto, 1994, *Hukum Internasional*, UAY Press, Jogjakarta, hal. 77.

⁷⁶ Pasal 1 ayat (7) UU Nomor 30 Tahun 2004

akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semua itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang,

- b. Notaris juga berwenang mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus serta membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.

Kewenangan Notaris secara khusus diatur dan tercantum dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, pasal 15:

- (1) Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh 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 berwenang pula:

- a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- b. Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar pada buku khusus;

- c. Membuat kopi dari asli surat-surat dibawah tangan berupa Salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat bersangkutan;
 - d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
 - e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
 - f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
 - g. Membuat akta risalah lelang.
- (3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan

Kewajiban Notaris diatur dalam pasal 16:

- (1) Dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban:
- a. Bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
 - b. Membuat akta dalam bentuk minuta akta dan menyimpannya sebagai bagian dari protokol notaris;
 - c. Mengeluarkan grosse akta, Salinan akta, atau kutipan akta berdasarkan minuta akta;
 - d. Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
 - e. Merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain;

- f. Menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 akta, dan jika jumlah akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah minuta akta, bulan, dan tahun perbutanannya pada sampul setiap buku;
- g. Membuat daftar dari akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
- h. Membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat enurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan;
- i. Mengirimkan daftar akta sebagaimana dimaksud dalam huruf h atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke daftar pusat wasiat departemen yang tugas dan tanggung jawabnya di bidang kenotariatan dalam waktu 5 hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;
- j. Mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
- k. Mempunyai cap/stemple yang memuat lambing negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
- l. Membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, notaris;
- m. Menerima magang calon notaris;

- (2) Menyimpan minuta akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b tidak berlaku, dalam hal Notaris menegeluarkan akta dalam bentuk originali.
- (3) Akta originali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah akta:
 - a. Pembayaran uang sewa, bunga, dan pension;
 - b. Penawaran pembayaran tunai;
 - c. Protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga;
 - d. Akta kuasa;
 - e. Keterangan kepemilikan; atau
 - f. Akta lainnya berdasarkan peraturan perundang-undangan.
- (4) Akta originali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dibuat lebih dari 1 rangkap, ditandatangani pada waktu, bentuk, dan isi yang sama, dengan ketentuan pada setiap akta tertulis kata-kata “berlaku sebagai ssatu dan satu berlaku untuk semua”.
- (5) Akta originali yang berisi kuasa yang belum diisi nama penerima kuasa hanya dapat dibuat dalam 1 rangkap.
- (6) Bentuk dan ukuran cap/stemple sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf k ditetapkan dengan peraturan Menteri.
- (7) Pembacaan akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf l tidak wajib dilakukan, jika penghadap mengehndaki agar akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isinya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup akta

serta pada setiap halaman minuta akta diparaf oleh penghadap, saksi, dan notaris.

- (8) Jika salah satu syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf l dan ayat (7) tidak dipenuhi, akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.
- (9) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (8) tidak berlaku untuk pembuatan wasiat.

Sedangkan larangan-larangan bagi notaries dalam melakukan tugasnya diatur Pasal 17 Ayat 1 UU No. 2 Tahun 2014, yang berbunyi :

“Notaris dilarang :

- a. menjalankan jabatannya di luar wilayah jabatannya;
- b. meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 (tujuh) hari kerja berturut turut tanpa alasan yang sah;
- c. merangkap sebagai pegawai negeri;
- d. merangkap jabatan sebagai pejabat negara;
- e. merangkap jabatan sebagai advocate;
- f. merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah atau badan usaha swasta;
- g. merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dan/atau Pejabat Lelang Kelas II di luar tempat kedudukan Notaris;
- h. menjadi Notaris Pengganti; atau melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan Notaris

- i. tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih.

F. Tinjauan Umum tentang Camat

Kecamatan dipimpin oleh seorang kepala kecamatan yang disebut camat yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada bupati/wali kota melalui sekretaris Daerah. Camat diangkat oleh Bupati/walikota dari pegawai negeri sipil yang menguasai pengetahuan teknis pemerintahan dan memenuhi syarat kepegawaian sesuai undang-undang. Berdasarkan pasal 225 ayat (1) Camat mempunyai tugas sebagai berikut :

- a. menyelenggaraan urusan pemerintahan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (6);
- b. mengoordinasikan kegiatan pemberdayaan masyarakat;
- c. mengoordinasikan upaya penyelenggaraan ketenteraman dan ketertiban umum;
- d. mengoordinasikan penerapan dan penegakan Perda dan Perkada;
- e. mengoordinasikan pemeliharaan prasarana dan sarana pelayanan umum;
- f. mengoordinasikan penyelenggaraan kegiatan pemerintahan yang dilakukan oleh Perangkat Daerah di Kecamatan;
- g. membina dan mengawasi penyelenggaraan kegiatan Desa dan/atau kelurahan;

- h. melaksanakan Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah kabupaten/kota yang tidak dilaksanakan oleh unit kerja Perangkat Daerah kabupaten/kota yang ada di Kecamatan; dan
- i. melaksanakan tugas lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Selain itu Camat bertugas menjalankan sebagian wewenang Bupati atau Walikota yang dilimpahkan kepadanya untuk menangani sebagian urusan otonomi daerah. Misalnya, pembangunan sekolah, pemeliharaan jalan kecamatan, pemberdayaan masyarakat, dan sumber daya kecamatan.

Selain menjadi penyelenggara dan penanggung jawab administratif di daerah, Camat juga berperan sebagai PPAT Sementara. Tertuang dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan pada pasal 7 ayat (2), “Untuk desa-desa dalam wilayah yang terpicil Menteri dapat menunjuk PPAT Sementara.” Serta Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, pada pasal 5 ayat (3) huruf a, menyatakan bahwa Menteri dapat menunjuk Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, sebagai PPAT Sementara.

G. Tinjauan Umum Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah

Pasal 1 ayat (9) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 telah menentukan bahwa “Pelepasan Hak adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada negara melalui Lembaga Pertanahan”. Lembaga Pertanahan yang dimaksud disini adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 14 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012.

Adapun pelepasan hak atas tanah dalam rangka perolehan tanah bagi orang maupun badan hukum yang hendak mendapatkan tanah dilakukan dengan pemberian ganti kerugian atas dasar musyawarah dengan orang yang melepaskan hak tersebut. Namun, pelepasan hak tersebut tidak secara otomatis menjadikan kedudukan si pemberi ganti kerugian kemudian menjadi pemegang hak atas tanah. Tanah yang dilepaskan tersebut akan menjadi tanah negara, dan kemudian diberikan kepada si pemberi ganti kerugian tersebut.

Seperti diketahui pelepasan hak atas tanah adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada negara melalui lembaga pertanahan. Dalam praktiknya, masing-masing aspek pelepasan hak atas tanah sebagaimana diuraikan di atas memiliki bentuk (form) Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah (“SPPHT”) dan ketentuan-ketentuan yang mengaturnya. Misalnya, apakah harus dibuat di hadapan dan disaksikan oleh Kepala Kantor Pertanahan, atau dibuat dalam bentuk akta notaris atau juga disaksikan oleh Camat setempat maupun disaksikan oleh saksi-saksi lain.

Pelepasan hak milik atas tanah dapat dilakukan dengan akta yang menyatakan bahwa hak yang bersangkutan telah dilepaskan oleh pemegang haknya, baik secara notariil atau bawah tangan, yaitu dengan cara sebagai berikut:⁷⁷

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 dibuat di depan dan disaksikan oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat.

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

⁷⁷ Alfi Renata, 2010, *Pelepasan Hak Milik Atas Tanah*, artikel dimuat dalam hukumonline, <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/cl5382/pelepasan-hak-milik>, diakses pada 1 Februari 2024 pukul 10.00 WIB

keperluannya dengan menggunakan bukti akta pelepasan hak atau surat pernyataan pelepasan hak tersebut. Sehingga berdasarkan pengertian tersebut maka dapat disimpulkan bahwa keberadaan SPH tidak sama dengan sertipikat hak atas tanah yang merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah. Dengan hanya berlandaskan bukti penguasaan tanah dan bangunan berupa SPH maka membuat subyek hukum tersebut tidak memiliki hak prioritas berupa hak keperdataan maupun hak penguasaan atas tanah dan bangunan. Dengan demikian, kepemilikan hukum antara subyek hukum terhadap tanah dan bangunan yang dimaksud juga tidak berlandaskan hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum.

Notaris berwenang membuat akta pelepasan hak atas tanah berdasarkan ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf F Undang-Undang No.2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris Sedangkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak berwenang membuat akta pelepasan hak atas tanah disebabkan akta yang menjadi kewenangan PPAT sudah ditetapkan berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kelebihan Dan Kekurangan Dualisme Pengaturan Surat Pelepasan Hak Atas Tanah Oleh Notaris Dan Oleh Camat

Pelepasan hak adalah perbuatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang Hak Pengelolaan atau Hak atas Tanah dengan tanah yang dikuasainya untuk menjadi Tanah Negara atau Tanah Ulayat.⁷⁸ Proses pelepasan hak hadir karena adanya syarat-syarat materil atas subyek hukum kepemilikan hak. Diantaranya subyek hukum tersebut adalah badan hukum berupa perusahaan swasta. Kegiatan perolehan tanah oleh perusahaan swasta atas tanah hak, dikenal dengan sebutan pengadaan tanah untuk kepentingan swasta. Untuk memperoleh tanah yang dibutuhkan, perusahaan dapat menempuh 2 cara, yakni pemindahan hak atas tanah melalui jual beli, atau pelepasan hak atas tanah.

Perolehan tanah untuk perusahaan atau badan hukum dapat ditempuh melalui pelepasan hak atas tanah. Pelepasan hak dapat dilakukan setelah ada kesepakatan dalam musyawarah mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi. Setelah disepakati maka permufakatan tersebut akan dituangkan oleh pemegang hak kedalam bentuk akta Notaris. Peristiwa pelepasan hak atas

⁷⁸ Pasal 1 angka 19, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah

tanah tidak secara langsung mengakibatkan perpindahan hak kepada perusahaan, akan tetapi hak atas tanah menjadi hapus dan berstatus menjadi tanah milik negara, dimana perusahaan atau badan hukum kemudian dapat memohonkan kembali status hak atas tanah tersebut sesuai dengan kebutuhan. Tanah yang dibutuhkan oleh Perusahaan swasta untuk keperluan pembangunan tertentu harus berpedoman pada Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten/Kota yang telah ditetapkan dalam Peraturan Daerah Kabupaten/Kota.

Tanah-tanah yang tersedia untuk memenuhi kebutuhan pembangunan oleh perusahaan swasta sangat kecil kemungkinannya menggunakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Tanah yang dibutuhkan oleh perusahaan hampir semuanya merupakan tanah hak yang dimiliki atau dikuasai oleh individu, perusahaan, atau Pemerintah Daerah. Setelah mendapatkan pandangan tanah yang akan dijadikan lokasi pembangunan, perusahaan wajib memiliki izin lokasi. Izin lokasi diajukan oleh Perusahaan kepada Bupati/Walikota melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Setempat. Surat Keputusan izin lokasi ditandatangani oleh Bupati/Walikota setempat.

Adanya penerbitan Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah (SPPHT) yang diperlukan dalam proses pelepasan hak atas tanah diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala BPN RI Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah, dalam pasal 183 ayat (4) disebutkan “Pelepasan Hak Atas Tanah atau Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam bentuk

surat pernyataan pelepasan Hak Atas Tanah atau Hak Pengelolaan oleh pemegang hak.”

Ayat (1) yang dimaksud berbunyi sebagai berikut, “Pelepasan Hak Atas Tanah atau Hak Pengelolaan menjadi Tanah Negara diketahui oleh pejabat yang berwenang dengan menyerahkan sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Pengelolaan yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan.” Selanjutnya dijelaskan pada ayat (3) bahwa “Pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi Notaris, Camat atau Kepala Kantor Pertanahan.”

Sebagaimana tertulis dalam konsiderans, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala BPN RI Nomor 18 tahun 2021 tentang Tata Cara Pengelolaan HPL dan Hak Atas Tanah, merupakan peraturan yang diterbitkan sebagai peraturan pelaksana dari Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 tentang HPL, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah. Adanya instruksi dalam peraturan tersebut mengenai pejabat yang berwenang, dua diantaranya adalah Notaris dan Camat menunjukkan bahwa pembuatan SPPHT tidak hanya dapat dilakukan oleh Notaris, tetapi juga dapat diterbitkan oleh Camat. Kedua kewenangan ini masing-masing didasari dengan peraturan perundangan dan peraturan pemerintah.

Kewenangan Notaris dijabarkan dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris terkait kewenangannya membuat akta autentik. Sedangkan Camat memperoleh kewenangan

berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagai PPAT Sementara. 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.

Pembuatan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah merupakan salah satu kewenangan seorang Camat berdasarkan Pasal 131 ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 1997) yang pada pokoknya menegaskan bahwa pendaftaran hapusnya hak atas tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang disebabkan oleh dilepaskannya hak tersebut oleh pemegangnya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan berdasarkan permohonan dari pihak yang berkepentingan dengan melampirkan:

- (1) akta notaris yang menyatakan bahwa pemegang yang bersangkutan melepaskan hak tersebut, atau
- (2) surat keterangan dari pemegang hak bahwa pemegang hak yang bersangkutan melepaskan hak tersebut 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 tersebut yang dibuat di depan dan disaksikan oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Sedangkan jika pelepasan hak dibuat dalam bentuk akta autentik, hal tersebut merupakan kewenangan Notaris, sebagaimana 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 KUHPerdata mengatur bahwa suatu akta otentik 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.⁷⁹

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 Badan Pertanahan Nasional.

⁷⁹ Lihat Pasal 1868 Kitab undang-Undang Hukum Perdata

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.

1. Kelebihan Dualisme Pengaturan Surat Pelepasan Hak Atas Tanah Oleh Notaris Dan Camat

Kabupaten Batang merupakan salah satu wilayah di Jawa Tengah yang berada di sebelah utara Pulau Jawa. Jumlah penduduknya mencapai 773.138 jiwa dengan luas wilayah 788,65 km², dengan sebaran penduduk 980 jiwa/km².⁸⁰ Hingga tahun 2024 ini, terdaftar di Kabupaten Batang ada sebanyak 48 Notaris dengan jumlah Kecamatan mencapai 15 Kecamatan.

Dari data yang penulis dapat, sejumlah 33 Notaris berkedudukan di Kecamatan Batang, 4 Notaris berkedudukan di Kecamatan Limpung, 4 Notaris berkedudukan di Kecamatan Warungasem, 2 Notaris di Kecamatan Bandar, 1 Notaris di Kecamatan Wonotunggal, 1 Notaris di Kecamatan Tersono, 1 Notaris di Kecamatan Gringsing, 1 Notaris di Kecamatan Blado, 1 Notaris di Kecamatan Bawang, dan 1 Notaris di Kecamatan Subah.⁸¹

⁸⁰https://id.wikipedia.org/wiki/Daftar_kecamatan_dan_kelurahan_di_Kabupaten_Batang#:~:text=Kabupaten%20Batang%20terdiri%20dari%2015,sebaran%20penduduk%20980%20jiwa%20Fkm%20B2.

⁸¹ Data diperoleh dari Notaris/PPAT Kabupaten Batang, Wawan Darma Septiawan, S.H., M.Kn.

Dari data diatas, dapat kita simpulkan bahwa jumlah persebaran Notaris yang ada di Kabupaten Batang tidaklah merata. Sebagian besar Notaris berkedudukan di pusat kota yakni di Kecamatan Batang, sedangkan yang lainnya hanya tersebar di 9 kecamatan dengan jumlah formasi yang lebih sedikit. Sehingga tersisa 5 kecamatan yang sama sekali tidak terjangkau oleh Notaris, yakni Kecamatan Pecalungan, Kecamatan Banyuputih, Kecamatan Kandeman, Kecamatan Reban, dan Kecamatan Tulis.

Kelebihan dualisme pengaturan Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah (SPPHT) oleh Notaris dan Camat ditinjau menggunakan teori hierarki norma, yakni posisi peraturan yang menunjuk Notaris sebagai pejabat berwenang untuk membuat akta otentik tercantum dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, sedangkan peraturan yang menunjuk Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) tercantum dalam Pasal 5 ayat (3) huruf a. Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, menunjukkan bahwa adanya perbedaan posisi hierarki norma antara Undang-Undang (UU) dengan Peraturan Pemerintah (PP).

Secara yuridis, didalam penjelasan Pasal 7 ayat (2) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan disebutkan bahwa yang dimaksud dengan hierarki adalah

penjenjangan setiap jenis peraturan perundang-undangan yang didasarkan pada asas bahwa peraturan perundang-undangan yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi.⁸² Berdasarkan Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011, maka hierarki peraturan perundang-undangan di Indonesia adalah sebagai berikut:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat;
3. Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang;
4. Peraturan Pemerintah;
5. Peraturan Presiden;
6. Peraturan Daerah Provinsi; dan Peraturan Daerah Kabupaten/Kota

Sebagaimana diuraikan oleh tatanan perundangan diatas bahwa UU (Undang-Undang) memiliki posisi yang lebih tinggi dibandingkan dengan PP (Peraturan Pemerintah), maka menurut teori hierarki norma bahwa norma yang dibawah didasarkan, berlaku, dan bersumber pada norma yang lebih tinggi. Peraturan perundangan yang berada dibawah harus senantiasa searah dan sejalan dengan peraturan diatasnya agar tidak menimbulkan konflik. Adanya penunjukan kewenangan antara Notaris dan Camat secara atribusi oleh Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala BPN RI Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah mengenai penerbitan SPPHT menimbulkan polemik

⁸² Muhammad Fikri Hanafi, *Loc. Cit.*

dualisme wewenang yang berseberangan walaupun isi atau substansi dari peraturannya berbeda. Menurut Amiroeddin Sjarif, bahwa undang-undang yang dibuat oleh penguasa yang lebih tinggi mempunyai kedudukan yang lebih tinggi pula. Undang-undang yang bersifat khusus menyampingkan undang-undang yang bersifat umum (*lex specialist derogate lex generalis*), dan undang-undang yang berlaku belakangan membatalkan undang-undang yang berlaku terdahulu (*lex posterior derogate lex priori*).⁸³ Ini berarti kewenangan Notaris dalam menerbitkan Akta Pelepasan Hak atas Tanah secara mutlak lebih besar karena kewenangannya diatur menggunakan Undang-Undang Jabatan Notaris.

Max Weber menyebutkan bahwa, "*In legal authority, legitimacy is based on a belief in reason, and laws are obeyed because they have been enacted by proper procedures.*"⁸⁴ (Dalam kewenangan hukum, keabsahan suatu perbuatan didasarkan pada keyakinan dalam penalaran dan hukum dipatuhi karena telah diberlakukan dengan prosedur yang tepat). Hal tersebut menunjukkan bahwa segala kewenangan Notaris adalah sah apabila dilakukan sesuai dengan hukum yang berlaku, yaitu dalam bentuk peraturan perundang-undangan. Hal ini secara tegas dapat ditemukan dalam Pasal 15 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) UU Perubahan atas UUJN tentang kewenangan Notaris. Dalam pasal tersebut dijelaskan bahwa Notaris berwenang untuk membuat akta otentik secara umum. Beberapa batasan terhadap kewenangan tersebut adalah:

⁸³ Amiroeddin Sjarif, 1997, *Perundang-Undangan; Dasar, Jenis, dan Teknik Membuatnya*, Rineka Cipta, Jakarta, hal. 78-84.

⁸⁴ Max Weber, 2008, *Mastering Public Administration*, QC Press, Washington, hal. 32.

- a. Sepanjang tidak dikecualikan kepada pejabat lain yang ditetapkan dengan undang-undang;
- b. Sepanjang menyangkut akta yang harus dibuat atau berwenang membuat akat otentik yang diharuskan oleh aturan hukum atau dikehendaki oleh yang bersangkutan;
- c. Sepanjang mengenai subjek hukum untuk kepentingan siapa akta itu dibuat.

Dualisme hukum merujuk pada konsep di mana ada dua sistem hukum yang berbeda dalam suatu negara, biasanya terpisah menjadi sistem hukum umum dan sistem hukum khusus. Menurut teori hierarki norma yang dikembangkan oleh Hans Kelsen, beberapa kelebihan adanya dualisme hukum sebagai berikut:

1. Kepatuhan Terhadap Norma Tertinggi: Dengan adanya dualisme hukum, kedua sistem hukum dapat beroperasi secara independen, memungkinkan mereka untuk berfokus pada aspek-aspek hukum yang berbeda.
2. Kohesi dan Konsistensi: Dualisme hukum dapat meningkatkan kohesi dan konsistensi dalam sistem hukum. Sistem hukum khusus dapat dirancang untuk menangani kasus-kasus yang spesifik dengan lebih efektif, sementara sistem hukum umum menjaga keseluruhan sistem hukum tetap koheren dan konsisten.
3. Fleksibilitas dan Pemisahan Kepentingan: Dengan adanya dualisme hukum, negara dapat lebih fleksibel dalam menangani berbagai isu

hukum. Sistem hukum khusus dapat disesuaikan dengan kebutuhan dan kondisi spesifik suatu bidang atau industri, sementara sistem hukum umum menjaga prinsip-prinsip dasar yang berlaku secara universal.

4. Pengembangan dan Inovasi: Dengan dualisme hukum, ada ruang untuk pengembangan dan inovasi dalam sistem hukum.

Tujuan pendaftaran tanah sebagaimana tercantum pada Pasal 3 huruf a UU Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang diperintahkan oleh Pasal 19 UUPA. Terselenggaranya pendaftaran tanah juga dimaksudkan terciptanya suatu pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah didaftar. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan.

Adanya dualisme hukum yang mengatur kewenangan Notaris dan Camat dipandang dengan teori tujuan hukum, dalam penerbitan SPHT, peraturan menunjuk langsung 3 pejabat yang berwenang, yakni Notaris, Camat, dan Kepala Kantor Pertanahan. Kewenangan kedua jabatan diatur dengan menggunakan Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah menunjukkan bahwa kewenangan yang didapatkan untuk membuat Akta Pelepasan/ Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah termasuk dalam

kewenangan atributif. Menurut Moh. Mahfud MD, peraturan-peraturan perundangan yang sejenis apabila mengatur materi yang sama, maka peraturan yang terbaru harus diberlakukan, walaupun tidak dengan secara tegas dinyatakan bahwa peraturan yang lama itu dicabut.⁸⁵ Selain itu, peraturan yang mengatur lebih khusus harus diutamakan dari peraturan yang bersifat lebih umum.

Kewenangan atributif atau disebut juga sebagai kewenangan asli adalah pemberian wewenang pemerintahan oleh pembuat undang-undang kepada organ pemerintahan. Dengan kata lain kewenangan ini berasal dari adanya pembagian kekuasaan oleh negara melalui Undang-Undang Dasar. Menurut Lutfi Effendi, kewenangan atributif adalah kewenangan asli atau kewenangan yang tidak dibagikan kepada siapapun.⁸⁶ Dalam kewenangan atributif pelaksanaannya dilakukan sendiri oleh pejabat atau badan yang tertera dalam peraturan dasarnya.

Badan legistatif menciptakan kewenangan mandiri yang bukan merupakan perluasan dari kewenangan sebelumnya, dan diberikan kepada organ yang kompeten. Mengenai tanggung jawab dan tanggung gugat dalam kewenangan atributif berada pada pejabat atau badan sebagaimana tertera dalam peraturan dasarnya. Meskipun berbentuk Peraturan Menteri, tetapi peraturan tersebut termasuk dalam salah satu golongan peraturan perundangan

⁸⁵ Moh. Mahfud MD, 2007, *Membangun Politik Hukum Menegakkan Konstitusi*, LP3ES, Jakarta, hal. 127.

⁸⁶ Lutfi Effendi, 2004, *Pokok-Pokok Hukum Administrasi*, Banyumedia Publishing, Malang, hal. 78.

Mengenai bentuk atau kerangka luar peraturan perundang-undangan telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 yang menjadi hukum positif yang harus ditaati dan menjadi pegangan dalam pembentukan peraturan perundangan oleh setiap Lembaga pembentuk peraturan perundangan di Indonesia. Pada dasarnya setiap peraturan perundangan dapat dikenali dengan melihat pada kerangka peraturan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 yang meliputi :

A. JUDUL

B. PEMBUKAAN

1. Frasa Dengan Rahmat Tuhan Yang Maha Esa
2. Jabatan Pembentuk Peraturan Perundang-Undangan
3. Konsiderans
4. Dasar Hukum
5. Diktum

C. BATANG TUBUH

1. Ketentuan Umum
2. Materi Pokok yang Diatur
3. Ketentuan Pidana (jika diperlukan)
4. Ketentuan Peralihan (jika diperlukan)
5. Ketentuan Penutup

D. PENUTUP

E. PENJELASAN (jika diperlukan)

F. LAMPIRAN (jika diperlukan)

Apabila dilihat dari aspek kemanfaatan yang menekankan bahwa hukum harus diarahkan untuk mencapai kemanfaatan atau kebaikan terbesar bagi masyarakat, adanya dualisme pengaturan pelepasan hak atas tanah menurut penulis dengan mengevaluasi berdasarkan efek positif yang dihasilkan bahwa hukum mampu menciptakan kesejahteraan sosial, meningkatkan keadilan, meminimalkan penderitaan atau kerugian bagi individu dan Masyarakat secara keseluruhan. Dilihat dari peta persebaran Notaris di Kabupaten Batang yang tidak merata, maka Camat dirasa dapat memudahkan masyarakat yang tinggal di wilayah yang belum terjangkau Notaris yakni di Kecamatan Pecalungan, Kecamatan Banyuputih, Kecamatan Kandeman, Kecamatan Reban, dan Kecamatan Tulis untuk membantu pembuatan SPPHT sesuai dengan lokasi dimana objek tanah berada. Sehingga dengan adanya Camat dapat memudahkan sistem administrasi pendaftaran tanah karena dapat lebih menjangkau wilayah-wilayah terpencil yang belum terdapat Notaris/PPAT.

Dari segi biaya, pembuatan SPPHT oleh Camat atau pembuatan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah oleh Notaris memiliki pengaturan yang berbeda. Untuk SPPHT yang dibuat oleh Camat termasuk kedalam pengurusan dokumen pertanahan di tingkat daerah (desa) biayanya didasarkan pada Surat Keputusan Bersama Nomor 25/SKB/V/2017 Tahun 2017 Tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis. Sedangkan besaran honor untuk pembuatan akta pelepasan oleh Notaris

diatur dalam pasal 36 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (UUJN). Biasanya untuk pembuatan Akta Pelepasan oleh Notaris, para pihak selanjutnya boleh memilih apakah hanya sekedar membuat akta pelepasan atau langsung dilanjutkan dengan proses permohonan hak baru atas tanah oleh PPAT. Maka dari itu tentunya dari segi biaya akan berbeda karena perbedaan pelayanan yang dilakukan oleh Camat dan Notaris.

Kemudian di beberapa daerah ditemukan perbedaan aturan terkait yang memiliki kewenangan atas pengurusan atau administrasi pertanahan, dampak dari adanya Pasal 15 ayat (2) huruf F UUJN yang dirasa tumpang tindih dengan kewenangan PPAT. Bahwa “Notaris yang bukan PPAT” tidak boleh membuat dan mengajukan akta pertanahan. Maka dengan adanya dualisme pengaturan ini dapat menjadi jalan tengah dengan menghadirkan Camat sebagai PPAT Sementara untuk menerbitkan surat-surat berkaitan dengan pertanahan, salah satunya adalah SPPHT walaupun di wilayah tersebut sudah terdapat Notaris.

2. Kekurangan Dualisme Pengaturan Surat Pelepasan Hak Atas Tanah Oleh Notaris Dan Camat

Adanya penunjukan langsung mengenai pejabat yang berwenang dalam Peraturan Menteri Agraria perihal penerbitan surat pelepasan hak atas tanah disertai dengan adanya dualisme peraturan yang sama-sama mendukung kewenangan dua lembaga yang terkait (Notaris dan Camat) dengan urusan pertanahan, dapat menimbulkan kesalahpahaman di

masyarakat terhadap tata urutan perundangan (hierarki norma) yang berlaku. Baik untuk bidang keilmuan profesi itu sendiri maupun pengetahuan masyarakat awam terhadap sistem administrasi pertanahan yang semestinya.

Komplikasi akibat adanya penerapan dualisme peraturan menyebabkan timbulnya variasi dalam penyusunan surat pelepasan hak atas tanah antara akta pelepasan hak yang dibuat oleh Notaris dan surat pelepasan yang dibuat oleh Camat. Hal ini menyebabkan sinkronisasi dan konsistensi dalam penyusunan SPPHT secara nasional menjadi sulit dilakukan. Adanya dualisme hukum menyulitkan masyarakat dalam menentukan sikap apakah akan menggunakan jasa Notaris atau Camat untuk pembuatan surat pelepasan hak.

Endang Sumiarmi berpendapat, sinkronisasi adalah dengan melihat kesesuaian atau keselarasan peraturan perundang-undangan secara vertical berdasarkan sistemisasi hukum positif yaitu antara perundang-undangan yang lebih tinggi dengan peraturan perundang-undangan yang lebih rendah. Sinkronisasi peraturan perundang-undangan sering menimbulkan pertentangan mengenai peraturan perundang-undangan yang lebih tepat digunakan untuk kasus tertentu. Oleh karena itu para penegak hukum perlu memperhatikan asas-asas berlakunya peraturan perundang-undangan. Peter Mahmud Marzuki, terkait sinkronisasi peraturan perundang-undangan terdapat asas *lex superior derogate legi inferiori* yang menjelaskan bahwa apabila terjadi pertentangan antara peraturan

perundang-undangan yang secara hierarki lebih rendah, maka peraturan perundangan yang lebih rendah itu harus disisihkan.⁸⁷

Menurut Purnadi Purbacaraka dan Soerjono Soekanto, ketidakharmonisan peraturan perundangan timbul karena satu dan lain sebab, antara lain: *pertama*, kebijaksanaan antar instansi pemerintah pusat yang saling bertentangan; *kedua*, adanya perbedaan antara kebijaksanaan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah; *ketiga*, adanya rumusan ketentuan peraturan perundangan yang kurang tegas atau jelas mengundang perbedaan penafsiran; *keempat*, benturan kewenangan antar instansi pemerintah karena pembagian wewenang yang tidak sistematis dan jelas.⁸⁸

Apabila ditinjau menggunakan prinsip keadilan maka adanya dualisme kewenangan antara Notaris dan Camat di bidang pertanahan dengan perbedaan jenjang pendidikan serta pengetahuan yang signifikan dirasa lebih merugikan untuk profesi seorang Notaris. Syarat untuk menjadi notaris terdapat pada Pasal 2 hingga Pasal 7 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Diantaranya terdiri dari syarat batas usia, syarat pendidikan, syarat pengalaman magang, dan syarat-syarat lain yang harus dipenuhi oleh individu sebelum sah dilantik untuk bisa menjabat sebagai Notaris

⁸⁷ Inche Sayuna, 2016, *Harmonisasi dan Sinkronisasi Hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Ditinjau Dari Otentisitas Akta Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Tesis, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, hal. 16.

⁸⁸ Purnadi Purbacaraka & Soerjono Soekanto, 1979, *Perundang-Undangan dan Yurisprudensi*, Alumni, Bandung, hal. 15-19.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2008 tentang Kecamatan, dalam Pasal 24 dinyatakan “*Camat diangkat oleh Bupati/Walikota atas usul sekretaris daerah kabupaten/kota dari pegawai negeri sipil, yang menguasai pengetahuan teknis pemerintahan dan memenuhi persyaratan sesuai dengan peraturan perundang – undangan.*” Di Pasal 25 ditambahkan bahwa harus dibuktikan dengan ijazah diploma/sarjana pemerintahan dan pernah bertugas di desa/kelurahan/kecamatan minimal 2 tahun. Kemudian Pasal 26 menyatakan adanya syarat mengikuti pendidikan teknis pemerintahan yang dibuktikan dengan sertifikat. Meskipun persyaratan menjadi seorang camat telah dituangkan kedalam peraturan perundangan, realitanya banyak ditemui bahwa pengangkatan seorang Camat hanya berdasar relasi dan rekomendasi dari sekretaris daerah, tanpa melihat syarat lainnya.

Dari perbedaan persyaratan untuk menjadi Notaris dan Camat yang diuraikan diatas, penulis berpendapat bahwa dapat menimbulkan ketimpangan ilmu yang dimiliki oleh individu yang mengemban jabatan tersebut. Tidak hanya itu, adanya kesamaan wewenang dalam pembuatan SPPHT membuat profesi Notaris dipandang sama dengan Camat yang juga bertugas membantu administrasi pendaftaran tanah di daerah terpencil. *Misspersepsi* ditakutkan tidak hanya terjadi untuk generasi saat ini tetapi juga untuk generasi mendatang apabila tidak disertai dengan penjelasan di dalam pasal peraturan tersebut. Walaupun penerbitan SPPHT keduanya adalah sah di mata hukum, namun dapat berbahaya bagi Camat yang

menerbitkan SPPHT tanpa dibekali dengan ilmu yang cukup, nantinya bisa menimbulkan gugatan diantara para pihak karena adanya kelalaian baik dalam proses identifikasi objek tanah ataupun dalam proses penerbitan SPPHT itu sendiri. Sehingga kekurangan dari adanya dualisme hukum mengenai pengaturan akta atau surat pelepasan hak atas tanah adalah pada keilmuan yang dimiliki oleh “pejabat yang berwenang” yang ditunjuk oleh peraturan perundangan itu sendiri.

B. Akibat Hukum Dualisme Pengaturan Surat Pelepasan Hak Atas

Tanah Oleh Notaris Dan Camat?

Adanya sistem hierarki norma yang berlaku di Indonesia, sebagaimana tertuang dalam UU Nomor 12 Tahun 2011, membuat Undang-Undang memiliki posisi yang lebih kuat dibanding Peraturan Pemerintah. Adanya penunjukan Camat sebagai PPAT Sementara dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, pada pasal 5 ayat (3) huruf a, untuk mengurus administrasi pertanahan nyatanya dibatasi dengan adanya frasa “di daerah yang belum cukup terdapat PPAT” seharusnya tidak mengganggu kewenangan Notaris maupun PPAT. Namun saat ini masih ditemukan adanya praktik Camat sebagai PPATS walupun sudah terdapat PPAT di daerah tersebut, contohnya di Kabupaten Batang. Walaupun tercantum bahwa kewenangan membuat SPPHT salah satunya adalah Notaris, namun di beberapa daerah Notaris yang bukan PPAT tidak diperbolehkan membuat akta yang terkait pertanahan, sehingga adanya Camat

dapat membantu mengambil alih peran pembuatan SPPHT yang tidak bisa dibuat oleh Notaris yang bukan PPAT.

Faktor tidak meratanya penempatan Notaris di daerah terpencil yang membuat pemerintah memberikan alternatif bagi Camat dalam membuat surat pernyataan pelepasan hak atas tanah memiliki kedudukan legalitas yang sama dengan akta pelepasan hak yang dibuat oleh Notaris. 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.

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 Undang-Undang Pokok Agraria. Kewenangan camat untuk membuat surat pernyataan pelepasan hak atas tanah merupakan salah satu bentuk tanggung jawab negara dalam memenuhi ketentuan pasal-pasal tersebut.

Menurut Pasal 15 ayat (2) huruf F Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris menyebutkan, “Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula: f. membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan,.” Apabila dikaitkan dengan kewenangan notaris untuk membuat akta mengenai pertanahan, kewenangan notaris merupakan kewenangan atributif karena bersumber langsung dari undang-undang. Habib Adjie mengatakan bahwa kewenangan notaris untuk membuat akta-akta mengenai pertanahan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 15 ayat (2) huruf F adalah merupakan kewenangan khusus karena mengenai perbuatan hukum tertentu. Kewenangan notaris dalam membuat akta pertanahan adalah selama dan sepanjang bukan merupakan akta pertanahan yang selama ini telah menjadi kewenangan PPAT.

UUJN diberlakukan untuk dijadikan sebagai pedoman dan dasar untuk mengatur regulasi lembaga kenotariatan, baik pemerintah maupun Lembaga-lembaga terkait lainnya, khususnya bagi seluruh Notaris dalam menjalankan jabatannya ditengah-tengah Masyarakat.⁸⁹ Selain dijadikan pedoman, UUJN dibentuk untuk meminimalisir benturan kepentingan pihak-pihak terkait dengan cara mengintegrasikan, membatasi, dan melindungi kepentingan-kepentingan tersebut.⁹⁰

Kemudian dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun

⁸⁹ Isis Ikhwansyah & Indra Prayitno, 2019, Dualisme Kedudukan Dan Tanggung Jawab Notaris Dalam Tatanan Sistem Hukum Nasional, *Jurnal Asy-Syari'ah Vol. 21 No.2*, hal.165.

⁹⁰ Sajipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 53.

1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, pada pasal 5 ayat (3) huruf a, menyatakan bahwa Menteri dapat menunjuk Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, sebagai PPAT Sementara. Dengan itu maka selain menjadi penyelenggara dan penanggung jawab administratif di daerah, Camat juga mengemban tugas sebagai PPAT Sementara untuk menangani tugas-tugas di bidang pertanahan. Hal ini menjadikan SPPHT yang diterbitkan oleh Camat berada dibawah payung hukum yang sah, walaupun dibatasi dengan klausula “*di daerah yang belum cukup terdapat PPAT*”. Camat juga berwenang untuk membantu kegiatan pendaftaran tanah dan peralihan hak atas tanah di daerah-daerah terpencil. Dengan adanya PPATS masyarakat tetap akan dilayani perihal pendaftaran tanah meskipun di wilayahnya belum cukup terdapat PPAT, dengan syarat dan ketentuan yang berlaku sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku

Oleh karena Camat mendapatkan kewenangan yang sama dengan Notaris dalam pembuatan SPPHT, yakni ditunjuk langsung di dalam peraturan, maka baik Akta pelepasan yang dibuat oleh Notaris maupun Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah yang dibuat oleh Camat sama-sama sah di mata hukum, sepanjang pembuatannya sesuai dengan kaidah yang telah ditentukan dan tidak melanggar ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku. Sehingga masyarakat tidak perlu khawatir akan keabsahan akta pelepasan yang dibuat oleh Notaris maupun surat pernyataan yang dibuat oleh Camat karena keduanya sama-sama memiliki kewenangan didalam penerbitannya. Kansil

mengatakan bahwa, “*tujuan hukum adalah menjamin kepastian hukum dalam masyarakat, serta bersendikan pada keadilan yaitu asas-asas keadilan dari masyarakat itu.*”⁹¹

Dalam hal kewenangan Camat untuk membuat surat pernyataan pelepasan hak atas tanah, sejalan dengan Pasal 7 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menegaskan bahwa untuk pedesaan di wilayah yang terpencil Menteri dapat menunjuk PPAT Sementara. Mengenai penjelasan bahwa pihak-pihak yang berwenang untuk menjadi PPAT Sementara diatur dalam Pasal 5 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut PP Nomor 24 Tahun 2016). Pasal tersebut pada pokoknya mengatur bahwa untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu,

Pada kenyataannya SPPHT yang dibuat oleh Camat tidak tercantum dalam daftar kewenangan akta yang dibuat oleh PPAT. Hal tersebut dikarenakan bahwa Akta Pelepasan Hak atas Tanah pada aturannya dibuat oleh Notaris. Hal tersebut dapat dijelaskan dari dasar hukum pada Pasal 15 ayat (2) huruf f UU Nomor 2 Tahun 2014 yang menyatakan bahwa Notaris berwenang pula membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.

⁹¹ C.S.T. Kansil, 1993, *Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, hal.40.

Selanjutnya ketentuan ini dimaknai sepanjang tidak sama dengan akta pertanahan yang menjadi kewenangan PPAT. Timbulnya disharmoni dalam peraturan perundang-undangan, mengakibatkan:⁹²

- a) Terjadinya perbedaan penafsiran dalam pelaksanaannya;
- b) Timbulnya ketidakpastian hukum;
- c) Peraturan perundangan tidak terlaksana secara efektif dan efisien;
- d) Disfungsi hukum, artinya hukum tidak dapat berfungsi memberikan pedoman berperilaku kepada Masyarakat, pengendalian sosial, penyelesaian sengketa, dan sebagai sarana perubahan sosial secara tertib dan teratur.

Diberikannya kewenangan kepada Camat untuk membuat SPPHT merupakan salah satu upaya pemerintah dalam memenuhi kebutuhan masyarakat. SPPHT maupun Akta Pelepasan Hak yang dibuat oleh Notaris sama-sama memberikan kepastian hukum dan kekuatan hukum yang sama sebagai bukti autentik bahwa telah terjadi perbuatan hukum pelepasan hak atas tanah. Tidak hanya itu, bahwa kewenangan Camat dalam melakukan penyelenggaraan kegiatan pertanahan juga merupakan amanat dari ketentuan Pasal 11 ayat (2), Pasal 12 ayat (2) huruf d, Pasal 224 ayat (1), dan Pasal 225 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah yang pada pokoknya dalam pasal-pasal ini mengatur bahwa Camat selaku perangkat daerah yang diberikan wewenang oleh pemerintah pusat untuk menyelenggarakan kegiatan administrasi pertanahan.

⁹² Zakki Saleh, 2018, Implikasi Dualisme Ketentuan RPJMD Menurut Peraturan Perundang-Undangan Dihubungkan Dengan Prinsip Kepastian Hukum, *Jurnal Aktualita Vol. 1 No.2*, hal. 377.

Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 2007 tentang Organisasi Perangkat Daerah mengatur bahwa kecamatan merupakan wilayah kerja Camat sebagai perangkat kerja daerah kabupaten dan daerah kota. Kegiatan pertanahan merupakan salah satu urusan pemerintahan wajib yang tidak berkaitan dengan pelayanan dasar dalam lingkup kabupaten dan kota. Terlebih di dalam lampiran Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintah Propinsi, dan Pemerintah Daerah Kabupaten/kota, ditentukan secara rinci kewenangan pemerintah kabupaten/kota dalam mengurus bidang pertanahan meliputi 9 (sembilan) sub bidang yaitu:

1. Bidang izin lokasi;
2. Bidang pengadaan tanah kepentingan umum;
3. Bidang penyelesaian sengketa tanah garapan;
4. Bidang penyelesaian masalah ganti kerugian dan santunan tanah untuk Pembangunan;
5. Bidang penetapan subyek dan obyek redistribusi tanah serta ganti kerugian tanah kelebihan maksimum dan tanah absentee;
6. Bidang penetapan tanah ulayat;
7. Bidang pemanfaatan dan penyelesaian masalah tanah kosong;
8. Bidang izin membuka tanah;
9. Bidang perencanaan penggunaan tanah;

Camat dan lurah yang wilayah kerjanya menjadi tempat pengadaan tanah untuk kepentingan umum, ditunjuk sebagai salah satu anggota panitia

pengadaan tanah. Hal ini sesuai dengan yang diatur di dalam Pasal 6 ayat (5) Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (untuk selanjutnya disebut Perpres Nomor 65 Tahun 2006) bahwa susunan keanggotaan panitia pengadaan tanah terdiri atas unsur perangkat daerah terkait dan unsur badan pertanahan nasional. Tugas pokok dari panitia pengadaan tanah berdasarkan Perpres Nomor 65 Tahun 2006 adalah untuk menetapkan besaran ganti kerugian yang akan dibayarkan terhadap si pemilik tanah dengan cara mengadakan penelitian mengenai status hukum tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan dan dokumen yang mendukungnya serta melakukan inventarisasi atas tanah dan bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut. Berdasarkan Pasal 16 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, dalam pelaksanaan pengadaan tanah instansi yang memerlukan tanah bersama pemerintah provinsi berdasarkan dokumen perencanaan pengadaan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 yang melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan, pendataan awal lokasi rencana pembangunan, dan konsultasi publik rencana pembangunan. Pasal 21 ayat (2) dan ayat (3) mengatur bahwa tim untuk melakukan kajian atas keberatan rencana lokasi pembangunan terdiri atas, sekretaris daerah, Kepala Kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional, instansi yang menangani urusan di bidang perencanaan pembangunan daerah, Kepala kantor wilayah

kementerian hukum dan hak asasi manusia, Bupati, Walikota, dan akademisi.

Tim tersebut berdasarkan Pasal 21 ayat (4) bertugas untuk:

- a. menginventarisasi masalah yang menjadi alasan keberatan.
- b. melakukan pertemuan atau klarifikasi dengan pihak yang keberatan; dan
- c. membuat rekomendasi diterima atau ditolaknya keberatan.

Berdasarkan asas kepastian hukum yang menegaskan bahwa hukum dibuat dalam bentuk yang konkrit dan tertulis dalam suatu negara. Surat pernyataan pelepasan hak atas tanah yang dibuat oleh Camat menegaskan bahwa terhadap kegiatan pelepasan hak di daerah-daerah yang belum terdapat Notaris di wilayahnya, maka Camat dengan kewenangannya yang sama dengan PPAT sebagai pejabat umum yang dapat membuat surat pernyataan pelepasan hak atas tanah berdasarkan Pasal 131 ayat (3) Permen ATR KPBN Nomor 3 Tahun 1997 dan Pasal 5 ayat (3) PP Nomor 24 Tahun 2016 sehingga perlindungan hukum kepada para pihak di dalam kegiatan pelepasan tanah juga terpenuhi. Pada hakikatnya, perlindungan hukum merupakan upaya negara untuk mengorganisasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat supaya tidak terjadi konflik antar kepentingan dan dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Demi tercapainya keadilan, ketertiban, perlindungan hukum serta kepastian hukum di dalam regulasi Lembaga kenotariatan, sebagaimana yang dikemukakan oleh Sudikno Mertokusumo bahwa, “hukum itu bertujuan agar tercapainya ketertiban dalam Masyarakat sehingga diharapkan kepentingan manusia akan terlindungi untuk mencapai

tujuannya dan bertugas membagi hak dan kewajiban antar perorangan dalam Masyarakat, membagi wewenang dan mengutamakan pemecahan masalah hukum serta memelihara kepastian hukum.”⁹³

Keabsahan SPPHT yang dibuat oleh Camat memiliki kekuatan hukum yang sah dan mengikat karena merupakan bentuk dari kewenangan atribusi yakni ditunjuk langsung oleh peraturan perundangan. Camat sebagai PPAT Sementara dalam menjalankan tugasnya harus dilakukan sumpah jabatan terlebih dahulu, hal ini diatur dalam Pasal 15 ayat (1) dan Pasal 18 ayat (1) PP Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Camat sebagai PPATS diwajibkan menjalani bimbingan teknis pendidikan dan pelatihan pertanahan yang diselenggarakan oleh BPN RI yang penyelenggaraannya dapat bekerja sama dengan organisasi profesi PPAT untuk menambah kemampuan dan pengetahuan untuk melaksanakan tugasnya, sebelum akhirnya dilantik oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Negara Republik Indonesia sebagai PPAT Sementara. Selain itu PPAT Sementara bertanggung jawab secara keseluruhan pembuatan akta tanah baik secara prosedur, mekanisme, dan tata cara. PPAT Sementara menerbitkan akta tanah harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, apabila tidak maka PPAT Sementara dibebankan tanggung jawab hukum yang mana PPAT Sementara akan dituntut sesuai dengan ketentuan dan aturan yang berlaku.

⁹³ Sudikno Mertokusumo, 2003, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, hal. 61.



BAB IV

PENUTUP

A. KESIMPULAN

1. Kelebihan dari adanya dualisme pengaturan pelepasan hak atas tanah oleh Notaris dan Camat bahwa Notaris memiliki legitimasi kewenangan yang lebih tinggi secara hierarki perundang-undangan di Indonesia karena diatur secara atribusi melalui Undang-Undang Jabatan Notaris yang posisinya lebih tinggi dibandingkan Peraturan Pemerintah, sehingga Akta Pelepasan Hak atas Tanah yang diterbitkan Notaris adalah produk hukum yang wajib ada dalam peristiwa pelepasan hak. Namun demi tercapainya tujuan hukum, pemerintah juga memberikan kewenangan penerbitan SPPHT kepada Camat dengan syarat dan batasan tertentu sehingga meminimalisir adanya konflik kewenangan. Salah satu manfaatnya yakni memudahkan masyarakat yang wilayahnya belum terjangkau oleh Notaris maka pelepasan hak atas tanah dapat dikerjakan oleh Camat. Selain itu di beberapa daerah ditemukan perbedaan aturan terkait yang memiliki kewenangan atas pengurusan atau administrasi pertanahan, yakni “Notaris yang bukan PPAT” tidak boleh mengajukan pengurusan terkait akta pertanahan. Maka adanya dualisme pengaturan ini dapat menjadi jalan tengah dengan menghadirkan Camat sebagai

PPAT Sementara untuk menerbitkan surat-surat berkaitan dengan pertanahan, salah satunya adalah SPPHT sehingga administrasi pendaftaran tanah tetap dapat terlaksana dengan baik.

Kekurangan dari adanya dualisme pengaturan tersebut adalah timbulnya disharmonisasi dan inkonsistensi di tiap daerah saat membuat akta atau surat pelepasan hak karena mengesampingkan atau meniadakan aturan hukum yang lama sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum, maka sinkronisasi dan harmonisasi aturan secara nasional sulit diwujudkan. Selain itu ditakutkan bahwa kompetensi Camat sebagai PPATS kurang memadai daripada Notaris yang lebih banyak menguasai materi pembuatan akata otentik. Kurangnya pendidikan dan pelatihan Camat sebagai PPATS dapat menimbulkan kesalahan di dalam pembuatan SPPHT yang nantinya berakibat timbulnya sengketa. Selain itu ditentukan dalam PP Nomor 37 tahun 1998 bahwa Batasan PPATS hanyalah untuk wilayah yang belum terdapat PPAT. Hal ini dapat menimbulkan *misspersepsi* di kalangan masyarakat serta pejabat itu sendiri akan kewenangan Notaris/PPAT dan Camat. Praktiknya masih banyak Camat yang bertugas sebagai PPATS walaupun sudah terdapat Notaris/PPAT di wilayah tersebut.

2. Akibat Hukum yang timbul dari adanya dualisme pengaturan diatas yakni meskipun UUJN berada pada hierarki yang lebih tinggi dibanding Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (yang menjadi dasar kewenangan PPAT Sementara), kedua produk baik Akta Pelepasan Hak atas Tanah

yang dibuat oleh Notaris maupun Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah yang dibuat oleh Camat sama-sama berkekuatan hukum, sah, dan mengikat karena kewenangan keduanya merupakan kewenangan atribusi (ditunjuk langsung dalam peraturan perundang-undangan) bertujuan untuk memenuhi asas-asas dalam tujuan hukum yakni keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum, walaupun produk hukum yang dihasilkan memiliki mekanisme penyusunan yang berbeda antara Akta Pelepasan Hak atas Tanah yang dikeluarkan oleh Notaris dengan Surat Pelepasan Hak atas Tanah yang dikeluarkan oleh Camat.

B. SARAN

1. Pemerintah perlu mewujudkan harmonisasi peraturan perundangan berkaitan dengan kewenangan pengaturan surat pelepasan hak atas tanah. Perorangan warga negara Indonesia, kesatuan masyarakat hukum adat, badan hukum publik atau privat atau lembaga negara dapat mengajukan *judicial review* (pengujian undang-undang). Meningkatkan pendidikan di bidang pertanahan untuk Camat sebagai PPATS. Pemerintah hendaknya mensosialisasikan lebih aktif kepada masyarakat terkait prosedur atau mekanisme pelepasan hak atas tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Hal ini untuk menghindari permasalahan terkait dengan adanya pelepasan hak atas tanah.
2. Diperlukan kepastian hukum terkait dengan kewenangan Notaris dalam membuat akta pertanahan, serta peranan camat yang ditunjuk dan dilantik

oleh Menteri Agraria untuk menjadi PPAT Sementara di wilayah yang sudah terdapat Notaris/PPAT. Diharapkan pemerintah merancang peraturan perundang-undangan terakut dengan peranan PPAT Sementara dan Notaris yang berwenang membuat akta pertanahan, agar nantinya tidak terjadi tumpang tindih kewenangan dan kewajiban masing-masing profesi, sehingga dimasa yang akan datang tidak akan dipermasalahkan lagi mengenai kedudukan dan produk hukum yang dibuatnya yaitu akta tanah dan sejumlah akta lainnya berdasarkan kewenangannya yang diatur dalam ketentuan perundang-undangan lainnya



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdurrahman, Muslan. (2009). *Sosiologi dan metode penelitian hukum*. Malang: UMM Press.
- Adjie, Habib. (2014). *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*. Bandung: Refika Aditama.
- Alexander, Larry. (Ed.). (2001). *Constitutionalism: philosophical foundations*. Cambridge University Press.
- Anshori, Abdul Ghofur. (2009). *Lembaga kenotariatan Indonesia: perspektif hukum dan etika*. Yogyakarta: UII Press.
- Asshiddiqie, Jimly. (2012). *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*. Jakarta: Konstitusi Press.
- Cand, Hari. (1994). *Modern Jurisprudence*. Kuala Lumpur: International Law Book Services.
- Echols, John. M. dan Hassan Shadily. (2005). *Kamus Inggris Indonesia (An English- Indonesian Dictionary)*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Effendi, Lutfi. (2004). *Pokok Pokok Hukum Administrasi*. Malang: Bayumedia Pub.
- Hadjon, Philipus. M. (1997). *Penataan Hukum Administrasi*. Surabaya: Fakultas Hukum Unair.
- Hamidi, Jazim., Arrsa, R. C., Fadhilah, N. L., Mauntie, Y., Annafi, B. U., & Iswara, D. B. (2012). *Teori dan hukum perancangan perda*. Universitas Brawijaya Press.
- Harsono, Boedi. (2003). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Istanto, F. Sugeng. (1994). *Hukum Internasional*. Jogjakarta: UAY Press.
- Kansil, C. S. T. (1993). *Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia.*, Jakarta: Balai Pustaka
- Kelsen, Hans. (1961). *General Theory of Law and State* (Translated by Anders Wedberg). New York: Russell&Russell.
- Kelsen, Hans. (1992). *Introduction To The Problems of Legal Theory: a Translation of the First Edition of The Reine Rechtslehre or Pure Theory of Law*. Oxford: Clarendon Press.
- M.D, Moh. Mahfud. (2007). *Membangun Politik Hukum Menegakkan Konstitusi*, Jakarta: LP3ES.
- Malik, Rusdi. (2000). *Penemu Agama Dalam Hukum di Indonesia*. Jakarta: Untiversitas Trisakti.
- Marzuki, Peter Mahmud. (2006). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana.

- Mertokusumo, Sudikno. (2003). *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Liberty, Yogyakarta: Liberty.
- Mertokusumo, Sudikno. (2016). *Teori Hukum*. Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka.
- Dewata, Mukti Fajar Nur. dan Yulianto Achmad. (2013). *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Nico. (2003). *Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum*. Yogyakarta: Center for Documentation and Studies of Business Law.
- Prajitno, AA. Andi. (2010). *Pengetahuan praktis tentang apa dan siapa notaris di Indonesia?* Surabaya: Putra Media Nusantara.
- Purbacaraka, Purnadi. Dan Soerjono Soekanto. (1979). *Perundang-undangan dan yurisprudensi*. Bandung: Alumni.
- Raharjo, Sajipto. (2000). *Ilmu Hukum*. Bandung: Penerbit PT. Citra Aditya Bakti.
- Saleh, Fauzi. (2006). *Konsep Hak Dalam Perspektif Al Qur'an*. Yogyakarta: A.K. Group & Ar Raniry Press.
- Salindeho, John. (1987). *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Salsa, Shidqi Noer. (2020). *Hukum pengawasan notaris di Indonesia dan Belanda. (Edisi Pertama)*. Jakarta: Kencana.
- Santoso, Urip. (2015). *Perolehan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenamedia Group.
- Sjarif, Amiroeddin. (1997). *Perundang-Undangan: Dasar, Jenis, dan Teknik Membuatnya*, Jakarta: Rineka Cipta.
- Soeprapto, Maria Farida Indriati. (2007). *Ilmu Perundang-Undangan 1: Jenis, Fungsi, dan Materi Muatan*. Yogyakarta: Kanisius.
- Sitorus, Oloan. dan Nomadyawati. (1994). *Hak Atas Tanah dan Kondominium*. Jakarta: Dasamedia Utama.
- Suwito. (2023). *Kepastian Hukum Penghapusan Aset Negara (Pelepasan Hak Atas Tanah Negara Bekas Eigendom Verponding)*. Surabaya: Jakad Media Publishing.
- Sulihandari, Hartanti. dan Nisya Rifiani. (2013). *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan Terbaru*. Jakarta: Dunia Cerdas.
- Suyanto, Haji. (2020). *Hapusnya Hak atas Tanah Akibat Penitipan Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*. Surabaya: CV Jakad Publishing
- Weber, Max. (2008). *Mastering public administration*. Washington: QC Press.
- Yudara, N. G. (2005). Notaris dan Permasalahannya,“. *Pokok-pokok Pemikiran di Seputar Kedudukan dan Fungsi Notaris Serta Akta Notaris Menurut Sistem Hukum Indonesia*. Jakarta: Majalah Renvoi nomor 10.34.III.

B. Jurnal/ Tesis/ Disertasi

- Abdullah, N. (2017). Kedudukan Dan Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta Otentik. *Jurnal Akta*, 4(4).
- Cahyowati, R. R., & Djumardin, D. (2017). Kewenangan Camat Dan Kepala Desa Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Setelah Berlakunya Uujn. *NOTARIIL Jurnal Kenotariatan*, 2(2).
- Hanafi, M. F., & Firdaus, S. U. (2022). Implementasi teori hans nawiasky dalam peraturan Perundang-Undangan di Indonesia. *Sovereignty*, 1(1).
- Ikhwanisyah, Isis. dan Indra Prayitno. (2019). Dualisme Kedudukan Dan Tanggung Jawab Notaris Dalam Tatanan Sistem Hukum Nasional. *Jurnal Asy-Syari'ah*, 21(2).
- Saleh, Zakki. (2018). Implikasi Dualisme Ketentuan RPJMD Menurut Peraturan Perundang-Undangan Dihubungkan Dengan Prinsip Kepastian Hukum, *Jurnal Aktualita Vol. 1 No.2*.
- Sari, I. G. A. D., Wairocana, I. G. N., & Resen, M. G. S. K. (2018). Kewenangan Notaris Dan PPAT Dalam Proses Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik. *Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan*, 3(1).
- Sayuna, Inche. (2016). Harmonisasi dan Sinkronisasi Hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Ditinjau Dari Otentisitas Akta Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, *Tesis Universitas Sebelas Maret*, Surakarta.
- Turnardy, W. T. (2020). Aliran Utilitarianisme. *Jurnal Hukum*

C. Peraturan Perundangan

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris
- Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah
- Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintah Propinsi, dan Pemerintah Daerah Kabupaten/kota

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

D. Internet

Alfi Renata, 2010, *Pelepasan Hak Milik Atas Tanah*, artikel dimuat dalam hukumonline,

<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/c15382/pelepasan-hak-milik>, diakses pada 1 Februari 2024 pukul 10.00 WIB

Arieza, Ulfa, "10 Negara dengan Penduduk Terbanyak di Dunia 2023, Apa Ada Indonesia?",

<https://travel.kompas.com/read/2023/02/08/213300427/10-negara-dengan-penduduk-terbanyak-di-dunia-2023-apa-ada-indonesia-?page=all> diakses tanggal 7 Oktober 2023 pukul 09.00 WIB.

<https://www.ejournal.warmadewa.ac.id/index.php/notariil/article/view/349> diakses pada tanggal 5 Oktober 2023 pukul 19.00 WIB

<https://www.hukumonline.com/klinik/a/surat-pernyataan-pelepasan-hak-atas-tanah-lt4fae976f5aed2/> diakses pada tanggal 5 November 2023 pukul 15.00 WIB

<https://journal.uns.ac.id/Sovereignty/article/view/192>, diakses pada 10 Oktober 2023 pukul 19.00 WIB

