

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Tanah memiliki arti penting bagi kehidupan manusia, karena kehidupan manusia sama sekali tidak dapat dipisahkan dari tanah. Dari lahir sampai meninggal dunia manusia membutuhkan tanah. Setiap aktivitas manusia membutuhkan tanah begitu pula dengan setiap kebutuhan manusia, sehingga tanah salah satu faktor penting dalam kehidupan masyarakat yang umumnya menggantungkan kehidupannya pada manfaat tanah dan memiliki hubungan yang bersifat abadi dengan negara dan rakyat.

Di mana manusia bermukim di atas tanah dan memperoleh bahan pangan dengan cara mendayagunakan tanah bahkan manusia meninggal pun masih memerlukan sebidang tanah untuk tempat peristirahatan terakhirnya. Demikian juga pembangunan untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia di antaranya pembangunan rumah tinggal, sekolah, tempat-tempat ibadah, rekreasi, tempat-tempat perbelanjaan dan tempat-tempat lain yang dibutuhkan oleh manusia.

Pembangunan dan penguasaan tanah merupakan pembangunan yang berkelanjutan yang berwawasan lingkungan hidup, yaitu pembangunan secara sadar dan terencana yang memadukan

lingkungan hidup termasuk sumber daya ke dalam proses pembangunan untuk menjamin kemampuan kesejahteraan dan mutu hidup generasi masa kini dan generasi masa depan. Agar pembangunan dan penguasaan tanah sebagai sumber daya alam sesuai dengan program-program pembangunan berbasis kerakyatan sebagaimana di sebutkan dalam Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945, maka perlu diselenggarakan penatagunaan tanah yang tidak dapat dilepaskan di pengaturan penguasaan dan kepemilikan tanah.¹

Untuk memperoleh tanah yang dibutuhkan oleh perusahaan swasta dapat ditempuh dengan cara meminta persetujuan dari pemegang hak atas tanah. Secara teori ada 2 (dua) cara yang dapat ditempuh oleh perusahaan swasta untuk memperoleh tanah, yaitu memindahkan hak atas tanah melalui Jual Beli atau Pelepasan Hak atas Tanah untuk mendapatkan kepastian hukum terhadap hak atas tanah tersebut.

Pelepasan hak bukan hanya dilakukan untuk kepentingan umum semata, akan tetapi juga dapat dilakukan untuk kepentingan swasta. Mengenai tanah-tanah yang dilepaskan haknya dan mendapatkan ganti rugi adalah tanah-tanah yang telah mempunyai hak berdasarkan Undang-Undang Nomor. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan tanah-tanah masyarakat hukum adat. Adapun ganti

¹ Aris S Hutagalung, Tebaran Pemikiran seputar masalah hukum tanah, Cet 1 (Jakarta : Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Agustus 2005) hal. 49

rugi yang diberikan kepada pihak yang telah melepaskan haknya adalah dapat berupa uang, tanah pengganti atau pemukiman kembali atas dasar musyawarah tata cara pelaksanaannya yang diatur dalam Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2006 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum².

Tujuan dari Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960, yang disahkan pada tanggal 21 September 1960³, dalam hal kemandiriannya menyusun ketentuan perundang-undangan, khususnya ketentuan di bidang agraria. Tujuannya adalah:

- a) Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional yang merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat tani, dalam rangka masyarakat adil dan makmur.
- b) Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam Hukum Pertanahan.
- c) Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

² Peraturan Presiden No.36 tahun 2006 Tentang Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.

³ Undang-undang Pokok Agraria

Bertujuan sebagai implementasi dalam rangka mewujudkan ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945⁴ yang berbunyi:

“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya demi kemakmuran rakyat”.

Negara sebagai organisasi kekuasaan yang mengatur hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa di Indonesia berkewajiban memperhatikan berbagai kepentingan mengenai penguasaan dan penggunaan hak atas tanah terutama pada masa sekarang ini.

Sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria,⁵ Negara mempunyai peranan yaitu “bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah.” Pendaftaran tanah guna memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat dikenal dengan pendaftaran secara sporadik ini pada kenyataannya masih sangat sederhana dan kurang sempurna. Hal ini dikarenakan sistem ini meniru sistem pendaftaran kadaster, yang pelaksanaannya di Indonesia terkendala oleh karena luasnya letak geografis sehingga memakan waktu yang lama untuk dilaksanakannya pendaftaran tanah seluruh wilayah, faktor biaya untuk pendaftaran tanah

⁴ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Cet I, (Jakarta : Sinar Grafika, 2007), hal. 112

⁵ Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria

yang cukup tinggi, tingkat kesadaran hukum masyarakat yang masih rendah dan sulitnya pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Indonesia.

Permasalahan dibidang pertanahan sangat rawan dalam penangannya, karena di dalamnya menyangkut hajat hidup orang banyak, apabila dilihat dari kebutuhan pemerintah akan tanah untuk keperluan pembangunan, dapatlah dimengerti bahwa Tanah Negara yang tersedia sangatlah terbatas. Oleh karena itu, satu-satunya cara yang dapat ditempuh adalah dengan membebaskan tanah milik masyarakat, baik yang telah dikuasai dengan hak berdasarkan Hukum Adat maupun hak-hak lainnya menurut Undang-undang Pokok Agraria (UUPA).

Kenyataannya di masyarakat masih ditemukan surat-surat tanah yang dibuat oleh Camat maupun oleh Lurah atau Kepala Desa, yang fungsinya untuk menciptakan alat bukti tertulis dari tanah-tanah yang mereka kuasai, tanpa melalui prosedur sebagaimana yang ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Tanah-tanah ini belum dikonversi atau tanah-tanah ini merupakan tanah negara yang dikuasai secara fisik oleh rakyat turun temurun dari keluarganya selama sepanjang hidupnya yang oleh Lurah/Kepala Desa dikeluarkan surat-surat tanah di mana seolah-olah tanah itu telah menjadi hak seseorang ataupun termasuk kategori hak adat.

Pembuatan surat-surat tanah di luar ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut biasanya berlangsung di daerah wilayah di

luar Jakarta. Para Camat akan mengeluarkan surat yang berkenaan dengan tanah yang dikenal dengan istilah “SK Camat”. SK Camat ini dibuat dengan berbagai judul, seperti: Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi, dan lain sebagainya.

Surat Keputusan (SK) yang dibuat oleh Camat ini sebagai bukti hak ataupun sebagai bukti peralihan hak atas tanah yang sampai saat ini masih berlaku di masyarakat sehingga dapat dipergunakan sebagai dasar peralihan pada saat mengajukan permohonan sertipikat pada kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN), sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 131 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (“Permenag No. 3/1997”)⁶ yang kemudian yang menjadi polemik adalah kekuatan hukum atas surat pelepasan hak yang dibuat dihadapan Camat karena Camat bukan Pejabat Umum yang berwenang membuat akta otentik, berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembuatan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.

⁶ Pasal 131 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (“Permenag No. 3/1997”)

Sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata sebagai dasar hukum Akta Otentik, menyatakan bahwa⁷ *“Akta Otentik adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya”*. Apabila suatu akta dibuat bukan oleh atau dihadapan pejabat umum atau pejabat yang berwenang lainnya menurut undang-undang, maka akta itu bukan akta otentik.

Pejabat Umum adalah Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini dijelaskan dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 pada tanggal 6 Oktober 2004 tentang Jabatan Notaris, sebagai pengganti dari *Reglement of Het Notaris Ambt in Indonesia* (Stb.1860), yaitu *“Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini”*. Artinya Undang-undang Jabatan Notaris telah memberi kewenangan kepada Notaris untuk membuat akta-akta otentik serta memberikan kewenangan kepada Notaris untuk membuat akta yang berkaitan dengan Pertanahan sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f.

Dengan demikian, akta-akta pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan yang umumnya dapat dilakukan dengan cara Jual Beli, Hibah,

⁷ Prof.R.Subekti,S.H dan R.Tjitrosudibio, Tentang pembuktian dengan tulisan, Cet 39, (Jakarta : Pradnya Paramita, 2008), hal. 475

Tukar Menukar, Pemisahan pembagian harta warisan dan sebagainya, dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka perbuatan hukum peralihan hak atas tanah menjadi otentik. Apabila peralihan hak atas tanah tidak dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang akan tetapi hanya dibuat dengan cara ditulis di atas kertas segel atau kertas bermeterai, dapat dianggap sebagai perbuatan hukum peralihan hak atas tanah dalam bentuk akta di bawah tangan, yang hanya berupa catatan dari suatu perbuatan hukum yang sejenis dan setara dengan SK Camat dengan status tanah belum bersertipikat.

Tanah-tanah yang belum bersertipikat, apabila hendak diperjual belikan yang kemudian ditindaklanjuti dengan prosedur pensertipikatan, hanya dapat dilakukan dengan Akta Otentik yang merupakan kewenangan dari Notaris, yaitu akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi atau yang dikenal dengan akta Pernyataan Pelepasan Hak / Pembebasan Hak Atas Tanah. Hal ini disebabkan karena tanah itu belum dimiliki dengan hak tertentu oleh seseorang dan status kepemilikan tanah itu adalah tanah yang langsung dikuasai oleh negara.

Tanah-tanah yang belum bersertipikat atau tanah yang dikuasai oleh negara, hanya boleh dikuasai oleh seseorang atau badan hukum untuk diusahakan sehingga menghasilkan suatu manfaat dari tanah. Apabila dilakukan jual beli terhadap tanah berarti terjadi peralihan hak dari penjual kepada pihak pembeli yang diikuti dengan pembayaran sejumlah uang

sebagai bentuk ganti kerugian atas peralihan hak atas tanah. Pengertian peralihan hak dalam jual beli ini adalah peralihan hak atas hak menguasai dan mengusahakan tanah. Apabila di atas tanah terdapat bangunan, dan atau tanaman yang turut diperjual belikan, hal ini dapat juga dilakukan dengan cara melepaskan hak atas bangunan dan atau tanaman dan membayar sejumlah uang sebagai bentuk ganti rugi terhadap bangunan dan atau tanaman.

Namun dalam kenyataan di masyarakat masih ditemukan Camat yang menerbitkan Pelepasan Hak atas tanah yang fungsinya untuk menciptakan alat bukti peralihan tertulis dari tanah-tanah yang belum bersertipikat. Hal ini mengakibatkan terjadinya polemik atas kekuatan hukum atas pelepasan hak yang dibuat dihadapan Camat, karena Camat bukan Pejabat Umum yang berwenang membuat akta otentik, sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembuatan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.

Sebagai contoh nyata dalam Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi Nomor : 00443/HGB/BPN-32.16/2021 yang dibahas oleh penulis dalam tesis ini mengenai permohonan pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi oleh PT. Putra Alvita Pratama yang berkedudukan di Kabupaten Bekasi, dengan alur proses sebagai berikut :

PT. Putra Alvita Pratama yang berkedudukan di Kabupaten Bekasi mengajukan permohonan pemberian Hak Guna Bangunan atas bidang tanah seluas 8.041 m² (delapan ribu empat puluh satu meter persegi) yang berlokasi di Desa Lambang Sari, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi pada tanggal 12 Oktober 2020.

Atas permohonan PT. Putra Alvita Pratama yang berkedudukan di Kabupaten Bekasi atas bidang tanah yang diajukan seluas 8.041 m² (delapan ribu empat puluh satu meter persegi) yang berlokasi di Desa Lambang Sari, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi telah diverifikasi oleh petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi ada beberapa tahap sebagai berikut :

- (i) Bidang tanah yang dimohon telah sesuai dengan Peta Bidang Tanah tanggal 11 Juni 2020 Nomor : 1432/2020 NIB. 10.05.06.02.08271 tidak tumpang tindih dengan sertipikat lain, baik perorangan, badan hukum atau instansi pemerintah.
- (ii) Bidang tanah yang dimohon itu adalah Tanah Negara bekas Tanah Milik Adat atas Tanah Negara bekas tanah milik adat atas nama Marzuqoh dan kawan-kawan terdiri dari 9 (sembilan) pemilik kemudian bidang-bidang tanah itu dilepaskan haknya kepada negara untuk kepentingan (pemohon) PT. Putra Alvita Pratama yang berkedudukan

di Kabupaten Bekasi berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak yang dibuat dihadapan Camat Tambun Selatan.

- (iii) Bidang tanah yang dimohon itu telah dilakukan pengecekan lapangan berdasarkan Risalah Pemeriksaan Tanah "A" tanggal 9 Maret 2021 Nomor : 604/5-32.16/III/2021 jo Berita Acara Lapangan tanggal 8 Maret 2021 dimana tanah tersebut untuk pembangunan perumahan.yang mana bidang tanah tersebut telah sesuai Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yaitu Permukiman Perkotaan.
- (iv) Pelepasan Hak sebagaimana huruf (ii) diatas dilaksanakan sebagai realisasi dari Surat Keputusan Bupati Kabupaten Bekasi tanggal 11Oktober 2010 Nomor : 591/Kep.017-BPPT/2010 tentang pemberian Izin Lokasi untuk keperluan pembangunan perumahan terletak di Desa Lambang Sari, Lambang Lambang Jaya, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupeten Bekasi seluas $\pm 700.000 \text{ m}^2$ (kurang lebih tujuh ratus ribu meter persegi) atas nama PT. Putra Alvita Pratama yang sebelumnya telah mendapatkan Aspek Tata Guna Tanah dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi tanggal 24 Agustus 2004 Nomor : 088/A.TGT-Pert/VIII/2004.

Mengingat permohonan dari pemohon PT. Putra Alvita Pratama yang berkedudukan di Kabupeten Bekasi menurut Kepala Kantor Pertanahan Kabupeten Bekasi telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan

Republik Indonesia sehingga Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi memutuskan, sebagai berikut :

- (a) Menetapkan Pemberian Hak Guna Bangunan atas Tanah seluruhnya seluas 8.041 m² (delapan ribu empat puluh satu meter persegi) terletak di Desa Lambang Sari, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi.
- (b) Menerima Pelepasan Hak atas Tanah Negara bekas tanah Milik Adat seluruhnya seluas 8.041 m² (delapan ribu empat puluh satu meter persegi) terletak di Desa Lambang Sari, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi dari 9 (sembilan) pemilik asal berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak yang dibuat dihadapan Camat Tambun Selatan dan menegaskan tanah tersebut sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.
- (c) Memerintahkan kepada Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran untuk menarik Kohir/Girik/Akta Jual Beli/Surat Pernyataan Pelepasan Hak dan segala surat-surat/Keterangan-keterangan yang berkaitan dengan tanah yang dimohon serta melakukan pencatatan tentang pelepasan dan penegasan sebagaimana Diktum (b).
- (d) Memberikan PT. Putra Alvita Pratama, yang berkedudukan di Kabupaten Bekasi Hak Guna Bangunan untuk jangka waktu selama 30 (tiga puluh) tahun yang mulai berlaku terhitung sejak tanggal pendaftarannya di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi atas bidang

tanah seluruhnya seluas 8.041m² (delapan ribu empat puluh satu meter persegi), sesuai dengan Peta Bidang Tanah tanggal 11 Juni 2020 Nomor : 1432/2020 NIB. 10.05.06.02.08271 yang dipergunakan untuk pembangunan perumahan, serta membayar Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sesuai ketentuan yang berlaku.

- (e) Untuk memperoleh tanda bukti Hak berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan, penerima hak yaitu PT. Putra Alvita Pratama berkedudukan di Kabupaten Bekasi terlebih dahulu mendaftarkan hak yang diperolehnya selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sejak tanggal keputusan ini dan membayar biaya pendaftaran sesuai ketentuan yang berlaku serta menyerahkan Surat setoran pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
- (f) Serta ketentuan-ketentuan lain yang tercantum dalam Surat Keputusan Kepala kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi Nomor : 00443/HGB/BPN-32.16/2021, ditetapkan di Bekasi tanggal 15 April 2021.

Berdasarkan uraian-uraian di atas, penulis menuangkan dalam bentuk Tesis yang berjudul : **ANALISIS YURIDIS SURAT PERNYATAAN PELEPASAN HAK ATAS TANAH SEBAGAI SYARAT PEMBERIAN SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN PADA BADAN HUKUM (Studi Kasus Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi Nomor : 00443/HGB/BPN-32.16/2021).**

B. PERUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang yang disebutkan di atas, penulis mengambil beberapa permasalahan yang berkenaan, antara lain:

1. Bagaimakah proses Surat Pelepasan Hak atas Tanah yang dibuat dihadapan Camat Tambun Selatan yang ditempuh oleh PT. Putra Alvita Pratama telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku ?.
2. Bagaimanakah dampak Surat Keputusan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi No. 00443/HGB/BPN-32.16/2021⁸ yang ditetapkan oleh kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi ?.

C. TUJUAN PENELITIAN

Dalam setiap kegiatan penelitian tentunya ada sesuatu tujuan yang ingin dicapai. Tujuan dalam penelitian ini baik dalam lingkup teori maupun secara perundang-undangan, antara lain sebagai berikut :

1. Untuk menganalisis bagaimana cara proses peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh Badan Hukum untuk memperoleh tanah yang diperlukan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

⁸ Surat Keputusan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasioanal Kabupaten Bekasi No. 00443/HGB/BPN-32.16/2021

2. Untuk menganalisis dampak Surat Keputusan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi No. 00443/HGB/BPN-32.16/2021⁹.

Penulis berharap dari tujuan penelitian ini dari sudut perkembangan ilmu hukum dapat menambah pengetahuan baru dan dapat menghasilkan rekomendasi yang berkaitan dengan perkembangan dan penerapan tindakan kewenangan notaris terhadap akta notaris yang terkait dengan pertanahan yang dapat menjadi alat bukti yang sah dan dapat menjamin kepastian hukum terhadap badan hukum.

D. KERANGKA TEORI

Seiring dengan perkembangan masyarakat, hukum pun mengalami perkembangan. Kontinuitas perkembangan ilmu hukum selain bergantung pada metodologi, aktivitas penelitian dan imajinasi sosial sangat ditentukan oleh teori¹⁰.

Perkembangan ilmu hukum tidak terlepas dari teori hukum sebagai landasannya dan tugas teori hukum adalah untuk “menjelaskan nilai-nilai hukum dan postulat-postulatnya hingga dasar-dasar filsafatnya yang paling dalam, sehingga penelitian ini tidak terlepas dari teori-teori ahli

⁹ idem

¹⁰ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986, hal. 6.

hukum yang di bahas dalam bahasa dan sistem pemikiran para ahli hukum sendiri”¹¹.

Teori adalah untuk menerangkan dan menjelaskan gejala spesifik untuk proses tertentu terjadi.¹² Suatu teori harus diuji dengan menghadapkannya pada fakta-fakta yang dapat menunjukkan ketidakbenarannya.¹³ Teori merupakan suatu prinsip yang di bangun dan dikembangkan melalui proses penelitian yang dimaksudkan untuk menggambarkan dan menjelaskan suatu masalah.

Kerangka teori merupakan landasan dari teori atau dukungan teori dalam membangun atau memperkuat kebenaran dari permasalahan yang dianalisis Kerangka teori dimaksud adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teoritis, sebagai pegangan baik disetujui atau tidak disetujui.¹⁴

Menurut W.L Neuman, memberikan pendapatnya sebagaimana yang dikutip oleh Otje Salman dan Anton F Susanto, menyebutkan: “teori adalah suatu sistem yang tersusun oleh berbagai abstraksi yang berinterkoneksi satu sama lainnya atau berbagai ide yang memadatkan

¹¹ W. Friedmann, *Teori dan Filsafat Umum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1996, hal. 2.

¹² J.J M. Wuisman, Penyunting M. Hisman, *Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*, Jilid 1, Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, Jakarta, 1996, hal. 203.

¹³ *Ibid.*, hal. 216.

¹⁴ M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, 1994, hal. 80.

dan mengorganisasi pengetahuan tentang dunia. Ia adalah cara yang ringkas untuk berfikir tentang dunia dan bagaimana dunia itu bekerja.¹⁵

Teori berguna untuk menerangkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi dan satu teori harus diuji dengan menghadapkannya pada fakta-fakta yang dapat menunjukkan ketidakbenarannya.

Definisi teori menurut Snelbecker “teori sebagai perangkat proposisi yang terintegrasi secara sintaksis (yang mengikuti aturan tertentu yang dapat dihubungkan secara logis satu dengan lainnya dengan tata dasar yang dapat diamati) dan berfungsi sebagai wahana untuk meramalkan dan menjelaskan fenomena yang diamati”.¹⁶

Adapun teori menurut pendapat Maria S.W. Sumardjono adalah¹⁷:

Seperangkat preposisi yang berisi konsep abstrak atau konsep yang sudah didefinisikan dan saling berhubungan antar variabel sehingga menghasilkan pandangan sistematis dari fenomena yang digambarkan oleh suatu variabel dengan variabel lainnya dan menjelaskan bagaimana hubungan antar variabel tersebut .

Fungsi teori dalam suatu kegiatan penelitian adalah untuk memberikan arahan dan meramalkan serta menjelaskan gejala yang terjadi, karena

¹⁵ HR. Otje Salman S. dan Anton F. Susanto, *Teori Hukum*, Refika Aditama, Bandung, 2005, hal. 22.

¹⁶ Snelbecker dalam Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 2002, hal. 34-35.

¹⁷ Teori menurut pendapat Maria S.W Sumardjono

penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, kerangka teori diarahkan secara khas ilmu hukum.

Bagi suatu penelitian, teori dan kerangka teori mempunyai kegunaan. Kegunaan tersebut paling sedikit mencakup hal-hal sebagai berikut:¹⁸

- a. Teori berguna untuk lebih mempertajam fakta;
- b. Teori sangat berguna di dalam klasifikasi fakta;
- c. Teori merupakan ikhtiar dari hal-hal yang diuji kebenarannya.

Teori itu dimaksudkan untuk mendasari segala sesuatu yang berkaitan dengan pengkajian yang dilakukan, maka adapun teori yang dapat digunakan untuk membahas permasalahan dalam tesis ini, yaitu meliputi :

- a. Teori Kepastian Hukum.

Teori yang digunakan dalam penelitian tesis ini adalah teori kepastian hukum. Kepastian hukum tersebut dalam masyarakat dibutuhkan demi tegaknya ketertiban dan keadilan. Ketidakpastian hukum akan menimbulkan kekacauan dalam kehidupan masyarakat, dan setiap anggota masyarakat akan saling berbuat sesuka hati serta bertindak main hakim sendiri. Keberadaan seperti ini menjadikan kehidupan berada dalam suasana kekacauan sosial.¹⁹

¹⁸ Soerjono Soekanto, *Op.Cit.* hal.121

¹⁹ M.Yahya Harahap, *Pembahasan, Permasalahan dan Penerapan KUHAP*, Sinar Grafika Edisi Kedua, Jakarta, 2006, hal. 76

Kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum, karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan lebih tertib. Menurut Radbruch dalam Theo Huijbers, Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan ketertiban masyarakat.²⁰ Hubungan antara keadilan dan kepastian hukum perlu diperhatikan. Oleh sebab kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dalam negara, maka hukum positif selalu harus ditaati pula kalau isinya kurang adil, atau juga kurang sesuai dengan tujuan hukum. Tetapi terdapat kekecualian, yakni bila mana pertentangan antara isi tata hukum dan keadilan menjadi begitu besar, sehingga tata hukum itu nampak tidak adil pada saat itu tata hukum itu boleh dilepaskan. Selanjutnya Sudikno Mertokusumo menyatakan “tanpa kepastian hukum orang tidak tahu apa yang harus diperbuatnya dan akhirnya timbul keresahan.” Tetapi terlalu menitik beratkan kepada kepastian hukum, terlalu ketat mentaati peraturan hukum akibatnya kaku dan akan menimbulkan rasa tidak adil. Apapun yang terjadi peraturannya adalah demikian dan harus ditaati atau dilaksanakan. Undang-undang itu sering terasa kejam

²⁰ Theo Huijbers, *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, Kanisius, 1982, hal. 163.

apabila dilaksanakan secara ketat "*lex dura, set tamen scripta*" (undang-undang itu kejam, tetapi demikianlah bunyinya).²¹

Pendaftaran hak atas tanah menimbulkan hubungan hukum pribadi antara seseorang dengan tanah, menurut pendapat Pitlo yang dikutip Abdurrahman berikut ini.

Pada saat dilakukan pendaftaran tanah, maka hubungan hukum pribadi antara seseorang dengan tanah diumumkan kepada pihak ketiga atau masyarakat umum, sejak saat itulah pihak-pihak ketiga dianggap mengetahui adanya hubungan hukum antara orang dengan tanahnya dimaksud, untuk itu seorang tersebut menjadi terikat dan wajib menghormati hal tersebut sebagai suatu kewajiban yang timbul dari kepatutan.²²

Indonesia telah mempunyai suatu lembaga pendaftaran tanah yang *uniform* yang berlaku secara nasional, hal ini sebagai konsekuensi berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang kemudian disempurnakan kembali dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tersebut dalam Pasal 19 ayat (2)

²¹ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 1988, hal. 58.

²² Abdurrahman, *Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah, Pembebasan Tanah dan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993, hal. 23.

Undang-undang Pokok Agraria (UUPA). Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi:

1. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah.
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pendaftaran tanah setelah lahirnya Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) merupakan hal yang wajib yang semestinya dilakukan untuk mendapatkan kepastian hukum dan salah satu upaya untuk mengurangi konflik. Konflik yang terjadi apabila terjadi sengketa perselisihan mengenai kepemilikan tanah maka biasanya bukti kepemilikan tanah yang sudah didaftarkan di kantor pertanahan yang dapat menjadi alat bukti yang sah.

Kepastian hukum adalah "*sicherheit des Rechts selbst*" (kepastian tentang hukum itu sendiri). Ada 4 (empat) hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum. Pertama, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa ia adalah perundang-undangan (*gesetzliches Recht*). Kedua, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta (*Tatsachen*), bukan suatu rumusan tentang penilaian yang nanti akan dilakukan oleh hakim, seperti "kemauan baik", "kesopanan". Ketiga, bahwa fakta itu harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping juga mudah dijalankan.

Keempat, hukum positif itu tidak boleh sering diubah-ubah.²³ Dalam Pasal 20 ayat 1 menyebutkan “Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan pasal 6”. Dalam Pasal tersebut telah mengandung makna seseorang dalam memiliki dan mempergunakan tanah harus mengingat kepentingan umum. Namun demikian pendaftaran hak atas tanah seperti yang diwajibkan oleh Undang Undang Pokok Agraria belum menjamin kepastian hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah, seperti yang terjadi pada putusan yang dalam tesis yang akan dibahas lebih lanjut.

Dengan didaftarkannya surat-surat bidang tanah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tersebut dalam Pasal 19 ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), maka akan memberikan kepastian hukum dan alat bukti yang sah bagi pemegang hak atas tanah tersebut berupa Sertipikat hak atas tanah.

b. Teori Pertanggung Jawaban Hukum.

Tanggung jawab menurut kamus besar Bahasa Indonesia (2008) adalah keadaan wajib menanggung segala sesuatunya. Artinya jika ada sesuatu hal boleh dituntut, dipersalahkan diperkarakan dan sebagainya. Orang yang bertanggung jawab adalah orang yang berani

²³ Satjipto Rahardjo, *Hukum Dalam Jagat Ketertiban*, Jakarta, UKI Press, 2006, hal. 135-136

menanggung resiko atas segala hal yang menjadi tanggung jawabnya, jujur terhadap dirinya dan jujur terhadap orang lain, adil, bijaksana, tidak pengecut dan mandiri. Dengan rasa tanggung jawab, orang yang bersangkutan akan selalu berusaha memenuhi kewajibannya melalui seluruh potensi dirinya. Orang yang bertanggung jawab adalah orang mau berkorban untuk kepentingan orang lain ataupun orang banyak.

Menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subjek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan²⁴.

Keterkaitan Teori Pertanggung Jawaban Hukum dengan pembuatan Pelepasan Hak antara pemilik tanah Adat dengan Perseroan atau badan Hukum yang dibuat dihadapan oleh Camat ataupun Notaris, dimana Camat maupun Notaris yang membuat Pelepasan Hak atas bidang tanah harus bertanggung jawab atas produk hukum yang telah dibuatnya.

²⁴ Hans Kelsen, *Teori Umum tentang Hukum dan Negara*, PT. Raja Grafindo Persada Bandung: 2006 hal. 81.

E. DEFINISI OPERASIONAL

Definisi operasional dalam suatu penelitian diperlukan dalam rangka membatasi pengertian yang akan dikemukakan penulis, sebab dimungkinkan adanya satu kata atau istilah yang mempunyai pengertian yang beragam. Dengan demikian, diharapkan antar penulis dan pembacanya akan tercipta suatu kerangka pikiran dalam pemahaman yang sama terhadap terminologi suatu pengertian istilah. Untuk itu penulis akan dijelaskan beberapa definisi yang akan digunakan dalam penelitian ini yang beriklan dari alur pembebasan lahan, yaitu :

1. Tata Ruang.

Rencana tata ruang adalah hasil perencanaan tata ruang. Perencanaan tata ruang merupakan metode-metode yang digunakan oleh sektor publik untuk mengatur penyebaran penduduk dan aktivitas dalam ruang yang skala dan kedalaman materinya bervariasi. Perencanaan tata ruang juga merupakan sebuah ilmu ilmiah, teknik administrasi, dan kebijakan, yang dikembangkan sebagai pendekatan lengkap dan antar ilmu, yang diarahkan kepada kegiatan pembangunan dan organisasi fisik terhadap sebuah strategi utama.

Tata ruang yang bersifat umum yang berisi tujuan, kebijakan, strategi penataan ruang wilayah, rencana struktur ruang, rencana pola ruang, penetapan kawasan strategis, arahan pemanfaatan ruang, dan ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah baik tingkat

nasional (RTRWN), provinsi (RTRWP) maupun RTRW kabupaten/kota. Tujuan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) merupakan arahan perwujudan visi dan misi pembangunan jangka panjang pada aspek keruangan, yang pada dasarnya mendukung terwujudnya ruang wilayah baik secara nasional, provinsi dan kabupaten/kota yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan berlandaskan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional. Poin yang terpenting adalah, bahwa Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) menjadi dasar dalam memberikan rekomendasi pengarahannya pemanfaatan ruang sebagai wujud pembangunan yang dijalankan oleh pemerintah. Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) disusun berdasarkan perkiraan kecenderungan dan arahan perkembangan untuk memenuhi kebutuhan pembangunan di masa depan sesuai dengan jangka waktu perencanaannya. Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dilakukan dengan berazaskan kaidah-kaidah perencanaan seperti keselarasan, keserasian, keterpaduan, kelestarian, keberlanjutan serta keterkaitan antar wilayah sekitarnya.

2. Izin Tetangga.

Dalam setiap kegiatan usaha yang dilakukan oleh perorangan maupun perseroan diperlukan persetujuan dari tetangga atau warga yang berdomisili disekitar tempat kegiatan usaha yang biasa dikenal dengan Izin Tetangga. Tujuan dari Izin Tetangga yang diajukan oleh

pemilik kegiatan usaha kepada tetangga atau warga sekitar yang berdomisili disekitar tempat kegiatan usaha yaitu sebagai Itikat baik pemilik kegiatan usaha kepada tetangga atau warga sekitar yang berdomisili ditempat kegiatan usaha memperkenalkan bahwa dilingkungan sekitarnya akan ada kegiatan usaha. Izin Tetangga ini akan dipergunakan sebagai salah satu persyaratan pengurusan Izin Lokasi.

3. Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT).

Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT) adalah izin yang diberikan kepada sebuah perusahaan, instansi, atau badan usaha atas penggunaan tanah dalam rangka izin pemanfaatan ruang yang sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah.

4. Aspek Tata Guna Tanah / Pertimbangan Teknis Pertanahan.

Aspek tata guna tanah yang perlu diperhatikan dalam pertanahan diantaranya adalah kemampuan tanah, ketersediaan tanah, tata ruang, dan lahan pertanian pangan berkelanjutan. Pertimbangan Teknis Pertanahan memegang peranan penting dalam mewujudkan pembangunan berkelanjutan sehingga dalam pelaksanaannya perlu memperhatikan aspek-aspek tata guna tanah.

5. Izin Lokasi.

Izin Lokasi adalah izin yang diberikan kepada pelaku usaha untuk memperoleh tanah yang diperlukan untuk usaha dan/atau kegiatannya dan berlaku pula sebagai izin pemindahan hak dan untuk menggunakan tanah tersebut untuk keperluan usaha dan/atau kegiatannya²⁵.

Pemberian izin lokasi juga menjadi pertimbangan agar terciptanya Rencana Tata Ruang Wilayah yang serasi, selaras, dan seimbang juga dibutuhkan pengarahan dan pengendalian yang dalam hal ini dilakukan melalui izin lokasi. Di dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi Pasal 2 menjelaskan bahwa izin lokasi merupakan persyaratan yang harus dipenuhi dalam hal suatu perusahaan akan memperoleh tanah dalam rangka penanaman modal. Hal ini dimaksudkan untuk mengarahkan dan mengendalikan perusahaan-perusahaan dalam memperoleh tanah mengingat penguasaan tanah harus memperhatikan kepentingan masyarakat banyak dan penggunaan tanah harus sesuai dengan tata ruang yang berlaku dan dengan kemampuan fisik tanah itu sendiri. Fungsi dari izin lokasi itu sendiri adalah untuk menetapkan bahwa Izin Lokasi tersebut hanya

²⁵ Pasal 1 (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2019 Tentang Izin Lokasi.

dipersyaratkan dalam rangka penanaman modal dan sekaligus menetapkan dalam hal apa Izin Lokasi itu tidak diperlukan atau dianggap sudah dipunyai oleh perusahaan yang bersangkutan karena maksud dari Izin Lokasi itu sebenarnya sudah dipenuhi. Oleh karena itu, pemberian izin lokasi juga harus dipertimbangkan sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2011 tentang Pedoman Pertimbangan Teknis Pertanahan Dalam Penerbitan Izin Lokasi, Penetapan Lokasi dan Izin Perubahan Penggunaan Tanah.

6. Bidang Tanah.

Menurut pasal 1 ayat 2 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, dinyatakan bahwa bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang terbatas.²⁶ Bidang tanah memiliki arti penting bagi kehidupan manusia, karena kehidupan manusia sama sekali tidak dapat dipisahkan dari bidang tanah. Dari lahir sampai meninggal manusia membutuhkan tanah. Setiap aktivitas manusia membutuhkan tanah, dalam hal pembangunan untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia diantaranya pembangunan rumah tinggal, sekolah, tempat-tempat ibadah, rekreasi, tempat-tempat perbelanjaan dan tempat tempat lainya yang dibutuhkan oleh manusia.

Permasalahan tanah harus dapat dihindari atau diantisipasi, sehingga dalam penyediaan, peruntukan, penguasaan, penggunaan,

²⁶ PP No.24 Tahun 1997, *Op.Cit*, pasal 1 ayat 2

dan pemeliharannya perlu diatur, agar terjamin kepastian hukum dalam penguasaan dan pemanfaatan serta sekaligus terselenggaranya perlindungan hukum bagi rakyat dengan tetap mempertahankan kelestarian kemampuannya dalam mendukung kegiatan pembangunan. Manusia akan hidup senang serba kecukupan kalau mereka dapat menggunakan tanah yang dikuasai atau dimilikinya sesuai dengan hukum alam yang berlaku, dan manusia akan hidup tentram dan damai kalau mereka dapat menggunakan hak-hak dan kewajibannya sesuai dengan batas-batas tertentu dalam hukum yang berlaku yang mengatur kehidupan manusia itu dalam masyarakat²⁷.

7. Pembebasan Tanah.

Dalam memperoleh tanah oleh pihak-pihak yang memerlukan tanah terhadap tanah hak pihak lain dikenal dengan sebutan pengadaan tanah. Kepentingan dalam perolehan tanah terbagi dalam 2 (dua) macam, yaitu: Pertama, Pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Pihak yang memerlukan tanah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah instansi, yaitu Lembaga Negara, Kementerian, Lembaga Pemerintah non Kementrian, Pemerintah Provinsi, Pemerintah Kabupaten/Kota, badan usaha milik Negara. Kedua, Pengadaan tanah untuk kepentingan perusahaan

²⁷ G.Kartasapoetra dkk, 1985, Hukum Tanah, Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah, Rineka Cipta, Jakarta, hal. 29

swasta. Pihak yang memerlukan tanah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan perusahaan swasta adalah Perseroan Terbatas (PT).²⁸

8. Letter C Desa.

Letter C (Buku C Desa) adalah buku register pertanahan atas kepemilikan tanah di wilayah tersebut secara turun temurun. Penggunaan buku register pertanahan ini sering ditemukan di desa atau kampung. Buku register pertanahan juga merupakan bukti perolehan hak yang berasal dari tanah adat. Di dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Letter C berisi sertifikat tanah yang diakui sebagai bukti kepemilikan sah. Bukti buku register pertanahan disimpan oleh Kepala Desa atau lurah setempat, lalu warga hanya memiliki kutipan letter C tanah, girik, petok D atau letter D, dan bukti lainnya. Di zaman penjajahan Belanda, Letter C digunakan oleh petugas pemungut pajak untuk keperluan pembayaran pajak. Hingga saat ini Dokumen C ini dapat dijadikan bukti kepemilikan atas tanah karena tanah yang tercatat dalam buku tersebut sudah dikuasai bertahun-tahun²⁹.

²⁸ Urip Santoso. Kewenangan Pemerintah Daerah Terhadap Hak Penguasaan Atas Tanah. Jurnal Dinamika Hukum Vol. 12 No. 1, 2012, hal. 193

²⁹ <https://www.pinhome.id/kamus-istilah-properti/letter-c/>

9. Sertipikat.

Sertipikat adalah tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa semua tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertipikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut.

10. Hak atas Tanah.

Hak Atas Tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada si pemilik hak untuk berbuat sesuatu dengan tanah, arti pengertian ini dalam penguasaan yang bersifat umum, sedangkan dalam pengertian khusus terkandung dalam pengertian hak menguasai dari Negara.

11. Pelepasan Hak atas Tanah.

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

12. Camat.

Menurut Peraturan Pemerintah No. 19 Tahun 1998 tentang Kecamatan, camat atau sebutan lain adalah pemimpin, dan koordinator penyelenggaraan pemerintahan di wilayah kerja kecamatan yang dalam pelaksanaan tugasnya memperoleh pelimpahan kewenangan pemerintahan dari Bupati/Wali kota untuk menangani sebagian urusan otonomi daerah, dan menyelenggarakan tugas umum pemerintahan.

13. Notaris.

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris ("UU 30/2004") sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris ("UU 2/2014") atau berdasarkan undang-undang lainnya.³⁰

Kewenangan Notaris dalam Undang-undang Jabatan Notaris (UUJN) disebutkan dalam Pasal 15. Kewenangannya meliputi kewenangan untuk membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang

³⁰ www.hukumonline.com, Lingkup kerja Notaris, artikel dibuat oleh Alfi Renata, S.H. dan pertama kali dipublikasikan pada Senin, 01 Maret 2010.

berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta otentik (Pasal 15 ayat (1)). Kewenangan lainnya diatur lebih lanjut di dalam Pasal 15 ayat (2) dan ayat (3) Undang-undang Jabatan Notaris (UUJN).

14. Akta Otentik.

Akta Otentik menurut Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu, tempat di mana akta atau perjanjian yang dibuatnya.³¹ Akta autentik menurut kamus hukum adalah akta yang sejak awal dibuat dengan sengaja dan resmi untuk pembuktian apabila terjadi sengketa di kemudian hari³².

15. Akta dibawah Tangan.

Dalam sahnya suatu perjanjian syarat adanya kesepakatan merupakan hal yang sangat penting untuk terpenuhi. Sepakat ini sendiri ditandai dengan penawaran dan penerimaan dengan cara tertulis, lisan, diam-diam, dan simbol-simbol tertentu. Kesepakatan yang dilakukan dengan cara tertulis dapat dilakukan dengan akta autentik dan akta di bawah tangan.³³ Mengenai kekuatan mengikat para pihak akta di

³¹ Prof.R.Subekti,S.H dan R.Tjitrosudibio, Tentang pembuktian dengan tulisan, Cet 39, (Jakarta : Pradnya Paramita, 2008), hal. 475

³² M. Marwan & jimmy P., *Kamus Hukum (Dictionary of Law Complete Edition)*, Cetakan Kesatu, (Surabaya: Reality Pulisher, 2009), hal. 31

³³ I Ketutu Artadi dan I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra, 2010, *Hukum Perjanjian Kedalam Perancangan Kontrak*, Udayana University Press, Denpasar, hal. 51

bawah tangan sama halnya dengan akta autentik, jadi apabila perjanjian dibuat secara sah yang artinya tidak bertentangan dengan undang-undang, maka berdasarkan pasal 1338 KUHPerdara, perjanjian tersebut berlaku sebagai undang-undang untuk mereka yang membuatnya, sehingga perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali, kecuali berdasarkan persetujuan kedua belah pihak atau berdasarkan alasan-alasan yang ditetapkan undang-undang.

Untuk kekuatan pembuktian dari pada akta di bawah tangan, berdasarkan apa yang dinyatakan oleh Subekti, dalam bukunya yang berjudul Pokok-Pokok Hukum Perdata, suatu akta di bawah tangan ialah setiap akta yang dibuat tanpa perantara seorang pejabat umum, yang mana pembuktiannya dapat memiliki kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu akta otentik (*argumentum per analogian/analogi*) apabila pihak yang menandatangani surat perjanjian itu tidak menyangkal tanda tangannya, yang berarti ia tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis dalam surat perjanjian itu. Namun, apabila antara pihak-pihak yang melakukan perjanjian tersebut ada yang menyangkal tanda tangannya, maka pihak yang mengajukan surat perjanjian tersebut diwajibkan untuk membuktikan kebenaran penandatanganan atau isi akta tersebut.³⁴

³⁴ Subekti, 1984, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, hal. 179.

F. METODE PENELITIAN.

Untuk mempersiapkan penelitian ini, pendekatan yang akan penulis digunakan dalam membahas masalah yang akan diteliti ini dengan pendekatan yuridis normatif, yaitu membahas permasalahan yang didasarkan pada ketentuan dan peraturan yang berlaku dan mempunyai keterkaitan dengan topik permasalahan ini, yaitu Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah sebagai syarat pemberian Hak Guna Bangunan pada Badan Hukum.

Penulis menggunakan metode pengumpulan data, yaitu : metode penelitian kepustakaan (*library research*) dengan pencarian bahan-bahan sebanyak mungkin beserta kebenarannya. Bahan-bahan ini diperoleh dari peraturan perundang-undangan sebagai bahan hukum primer. Sebagai bahan hukum sekunder diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku, artikel-artikel surat kabar, makalah dan informasi-informasi dari internet yang isinya menjelaskan mengenai bahan hukum primer. Digunakan juga kamus-kamus populer ilmiah sebagai bahan hukum tersier yang berkaitan dengan penelitian ini.

Metode pengumpulan data tersebut, sepanjang penulis menemukannya, semoga dapat ditunjang dengan metode penelitian lapangan (*field research*) yang dilakukan dengan mengkaji data dan informasi yang terkait dan berguna untuk membahas permasalahan ini. Metode pengumpulan data dengan penelitian lapangan ini didapat dari

lembaga-lembaga publik serta pihak-pihak swasta yang terkait, dengan cara penulis melakukan wawancara dan berusaha dengan cermat mengamati kenyataan-kenyataan yang ada dalam praktek sambil mengadakan pencatatan sepenuhnya untuk mendapatkan data-data yang lebih akurat sehingga tercipta suatu penyusunan karya ilmiah. Metode-metode pengumpulan data ini digunakan karena kedua metode tersebut di atas saling melengkapi satu dengan yang lain dan keduanya mempunyai tujuan yang sama.

Dalam hal metode penulisan yang digunakan penulis adalah *deskriptif analitis*, yaitu penelitian yang menggambarkan tentang proses Surat Pelepasan Hak atas Tanah yang dibuat dihadapan Camat sebagai syarat pemberian Hak Guna Bangunan pada Badan Hukum, solusi perolehan Hak atas Tanah bagi perusahaan dengan proses Pelepasan Hak dan mengetahui serta memahami berbagai faktor yang mempengaruhi perolehan hak atas tanah bagi perusahaan dengan proses Pelepasan Hak, yang kemudian menjadi jawaban dari pokok permasalahan yang ada secara holistik dan mendalam. Setelah itu akan dilakukan analisa terhadap gambaran yang ada untuk mencapai tujuan penelitian ini.

Metode analisa data yang digunakan adalah kualitatif, yaitu pengumpulan data yang berasal dari studi dokumen yang kemudian akan diolah dan dianalisa untuk menghasilkan data yang menggambarkan

tentang Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah sebagai syarat pemberian Hak Guna Bangunan pada Badan Hukum.

G. SISTEMATIKA PENULISAN

Untuk mempermudah pemahaman mengenai pembahasan dan memberikan gambaran mengenai sistematika penelitian hukum yang sesuai dengan aturan dalam penelitian hukum, maka penulis maka penulis menguraikannya dalam bentuk sistematika penelitian hukum yang terdiri dari 5 (lima) bab dimana dalam tiap-tiap bab terdiri dari sub-sub bagian untuk memudahkan dalam pemahaman terhadap keseluruhan hasil penelitian. Adapun sistematika penelitian hukum, sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini terdiri dari Latar Belakang, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Teori, Definisi Operasional, Sistematika Penulisan yang berupa uraian singkat dari Tesis ini.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini penulis akan membahas mengenai pengertian tanah, hak atas tanah, macam-macam hak atas tanah, kepastian hak atas tanah, pendaftaran tanah, pendaftaran tanah, pemberian hak atas tanah, cara badan hukum memperoleh tanah, tanah negara, dasar hukum memperoleh tanah negara, prosedur/tata cara memperoleh hak atas tanah negara, tanah hak, cara memperoleh tanah hak, pelepasan hak

atas tanah/pembebasan tanah/pengadaan tanah, pemindahan hak atas tanah, pengadaan tanah, pengadaan tanah untuk kepentingan umum, dasar hukum pengaturan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, tata cara pengadaan tanah untuk kepentingan umum, pengadaan tanah untuk kepentingan swasta, dasar hukum pengaturan pengadaan tanah untuk kepentingan swasta, tata cara pengadaan tanah untuk kepentingan swasta.

BAB III TINJAUAN NORMATIF

Pada Bab ini Penulis akan membahas mengenai tinjauan normatif atas peraturan hukum positif perundang-undangan dalam pembahasan dan analisis atas permasalahan yang diangkat di dalam Tesis ini yaitu mengenai Analisis Yuridis Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah sebagai syarat pemberian Sertipikat Hak Guna pada badan hukum.

BAB IV ANALISIS KASUS

Pada Bab ini Penulis akan menganalisis Surat Keputusan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi No. 00443/HGB/BPN-32.16/202 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan pada Badan Hukum serta Pembahasan Hasil Penelitian.

BAB V PENUTUP

Pada Bab ini berisi kesimpulan yang ditarik berdasarkan uraian dari bab-bab terdahulu yang merupakan jawaban terhadap perumusan pokok-pokok permasalahan yang diteliti penulis, yang disertai dengan saran.