

## Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Hasil Pelepasan Hak (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1337 K/Pdt/2021)

**Deira Saraswati, Edith Ratna M.S.**

Program Studi Magister Kenotariatan,  
Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro Semarang  
deirasaraswati@students.undip.ac.id

### *Abstract*

*Ownership of land rights is legally proven by the existence of a certificate of land rights. In practice, the party who has held this land certificate can relinquish his land rights so that the party who has land rights is no longer the legal holder of land rights according to law. legislation in the field of national agrarian law and legal protection for holders of land rights resulting from the relinquishment of rights associated with compensation. The research method used is a qualitative approach, this method will focus on efforts to create analytical descriptive writing. The results show that the provisions for the release of land rights are contained in Law Number 5 of 1960, Government Regulation Number 24 of 1997, and PMPT Number 3 of 1997. Legal protection for holders of land rights resulting from the release of rights and its relation to compensation that must be given to holders of land rights that have been relinquished arise when compensation has been paid. The theory of legal certainty strengthens efforts to provide legal protection for holders of land rights resulting from the relinquishment of rights. The theory of public interest accelerates efforts to guarantee legal certainty.*

**keywords:** *land rights; waiver of rights; compensation.*

### **Abstrak**

Kepemilikan hak atas tanah secara hukum dibuktikan dengan adanya sertifikat hak atas tanah. Pada pelaksanaannya, pihak yang telah memegang sertipikat tanah ini dapat melakukan pelepasan hak atas tanahnya sehingga pihak yang memiliki hak atas tanah tersebut tidak lagi merupakan pemegang hak atas tanah yang sah menurut hukum. Artikel ini membahas persoalan mengenai ketentuan dalam pelepasan hak atas tanah yang diatur dalam peraturan perundang-undangan dalam bidang hukum agraria nasional dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah hasil pelepasan hak yang dikaitkan dengan kompensasi. Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan kualitatif, metode ini akan berfokus pada upaya menciptakan tulisan yang deskriptif analitis. Berdasarkan hasil penelitian disimpulkan bahwa ketentuan pelepasan hak atas tanah dimuat dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, PP Nomor 24 Tahun 1997, dan PMPT Nomor 3 Tahun 1997. Perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah hasil pelepasan hak dan kaitannya dengan kompensasi yang wajib diberikan kepada pemegang hak atas tanah yang telah dilepaskan timbul ketika kompensasi telah dibayarkan. Teori kepastian hukum memperkuat upaya pemberian perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah hasil pelepasan hak. Teori kepentingan umum mengakselerasi upaya jaminan kepastian hukum.

**Kata kunci:** **hak atas tanah; pelepasan hak; kompensasi.**

## A. PENDAHULUAN

Negara Indonesia merupakan negara hukum, dimana dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia (UUDNRI) Tahun 1945 memastikan adanya kerangka negara hukum tersebut terhadap setiap sendi penyelenggaraan kehidupan berbangsa dan bernegara. Hal ini termasuk pula dalam hal urusan pertanahan atau agraria. Merujuk pada Pasal 33 ayat (3) UUDNRI Tahun 1945 dengan tegas menyatakan bahwa “bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”. Untuk memastikan urusan pertanahan dapat dipergunakan untuk kepentingan kemakmuran rakyat, dalam hal kepastian hukum melalui perlindungan hukum yang pasti bagi setiap pemegang hak atas tanah menjadi suatu hal yang wajib diusahakan realisasinya semaksimal mungkin, jika bukan sepenuhnya. Salah satu upaya untuk menciptakan iklim penguasaan dan pemanfaatan hak atas tanah yang berdasarkan hukum maka perlindungan hukum bagi setiap pemegang hak atas tanah harus ditegakkan. Kondisi seperti ini bersinggungan dengan prinsip kepemilikan atas tanah sebagaimana diungkapkan oleh Gardner dan MacKenzie dimana hukum pertanahan merujuk pada setiap rangkaian peraturan yang berlaku terhadap seseorang yang memanfaatkan tanah (Gardner & MacKenzie, 2012). Hal yang senada juga terdapat dalam ketentuan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria selanjutnya disebut dengan (UUPA) yang didalamnya mengatur mengenai adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum. Konsep kepunyaan atau kepemilikan ini pun merupakan bukti dari kepemilikan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam hukum agraria di Indonesia.

Kepemilikan hak atas tanah secara hukum dibuktikan dengan adanya sertifikat hak atas tanah. Sertifikat hak atas tanah merupakan surat tanda bukti hak untuk hak atas tanah, hak pengelolaan tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan (Gardner & MacKenzie, 2012). Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai salah satu alat pembuktian yang kuat. Pada pelaksanaannya, pihak yang memiliki hak atas tanah yang telah memegang sertifikat tanah ini dapat melakukan pelepasan hak atas tanahnya sehingga pihak yang memiliki hak atas tanah ini dapat melakukan pelepasan hak atas tanahnya sehingga pihak yang memiliki hak atas tanah tersebut tidak lagi merupakan pemegang hak atas tanah yang sah menurut hukum. Dengan diundangkannya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pemerintah

mengharapkan masyarakat memahami terkait dengan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah hasil pelepasan hak dan kompensasi yang berharap didapatkan oleh pihak yang melakukan pelepasan hak atas tanah. Namun pada kenyataan di lapangan masih banyak masyarakat yang belum atau kurang memahami perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah hasil pelepasan hak dan kompensasi yang berharap didapatkan oleh pihak yang melakukan pelepasan hak atas tanah. Oleh karena itu harapan dengan adanya penulisan ini dapat memberikan pemahaman kepada masyarakat sehubungan dengan pelepasan hak atas tanah terkait dengan perlindungan hukum dan kompensasinya. Pada penulisan ini akan membahas mengenai bagaimana perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah hasil pelepasan hak dan kaitannya dengan kompensasi yang wajib diberikan kepada pemegang hak atas tanah yang telah dilepaskan. Dalam penulisan ini juga akan menggunakan analisis kasus pelepasan hak yang terjadi sebagaimana dimuat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1337 K/Pdt/2021 (Putusan MA 1337 K) sebagai bahan analisis kasus. Dengan mengelaborasi sejauh mana hukum memberikan perlindungan bagi pemegang hak atas tanah hasil pelepasan dalam hal kaitannya dengan pemberi kompensasi bagi pemegang hak tanah.

Kerangka teori menjadi perlu untuk mengkaji bagaimana dan sejauh mana hukum memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah hasil pelepasan dalam hal kaitannya dengan pemberian kompensasi bagi pemegang hak atas tanah tersebut. Kerangka teori adalah suatu kerangka berpikir atau yang memuat butir pendapat, teori, dan/atau tesis terhadap suatu kasus atau permasalahan. Permasalahan tersebut kemudian dikaji dan dijadikan sebagai suatu perbandingan atau pegangan teoritis (Lubis, 1994). Terhadap hal ini, teori pun kemudian perlu diuji dengan cara dihadapkannya dengan fakta yang dapat menunjukkan ketidakbenarannya (Wuisman, 1996). Teori yang digunakan dalam penulisan ini yaitu:

#### 1. Teori Kepastian Hukum

Teori kepastian hukum digunakan untuk menganalisis terkait keseluruhan nilai-nilai kebenaran dan keadilan dari hukum yang ada dan berlaku (hukum tertulis dan hukum tidak tertulis) untuk menciptakan penyelenggaraan pengaturan yang menjamin kepastian yang adil. De Beus dan Van Doorn berpendapat bahwa kepastian hukum berkaitan erat dengan *“kehadiran hukum sebagai skema berjalan seiring dengan semakin kuatnya citra masyarakat sebagai suatu kehidupan yang distrukturkan dan dikonstruksikan, yang disebut de gecontroleerde samenleving”* (Nonet & Selznick, 1978). Oleh karena itu pula, yang dimaksud dengan kepastian hukum adalah

asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggara negara.

## 2. Teori Kepentingan Hukum

Teori kepentingan umum menjelaskan tentang asas yang mendahulukan kesejahteraan umum dengan cara aspiratif, akomodatif, dan selektif. Secara esensial, penyelenggaraan kepentingan umum menghendaki agar setiap keputusan yang merupakan perwujudan dari penyelenggaraan tugas pokok pejabat/instansi selalu mengutamakan kepentingan umum di atas kepentingan pribadi dan golongan (Ridwan, 2008). Prinsip ini menjadi penting dalam konteks perizinan berusaha. Hal ini mewajibkan aparatur pemerintah sebagai pelayan masyarakat mendahulukan kesejahteraan umum dengan cara memahami dan menampung harapan dan keinginan masyarakat secara cermat. Prinsip ini menuntut agar dalam penyelenggaraan tugas-tugas pemerintah, pihak pemerintah (aparatur) selalu mengutamakan kepentingan umum, bukan kepentingan sekelompok orang ataupun karena ada kaitan keluarga/suku bahkan agama/kepercayaan (Suhady, 2009).

Putusan MA 1337 K menjadi batu uji dalam meneliti perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah hasil pelepasan hak yang telah dilakukan pembayaran kompensasi kepada pemegang hak atas tanah yang semula. *State of the art* atau unsur kebaruan dari penelitian ini ialah untuk meneliti aspek pelepasan hak (*rechtsverwerking*) yang telah dilakukan. Dalam hal ini, para ahli waris Pemohon Kasasi yang menuntut kembali kepemilikan hak atas tanah yang sudah dilepaskan tidak sejalan dengan teori kepastian hukum dan kepentingan umum bagi pemegang hak atas tanah hasil pelepasan, *in casu* Termohon Kasasi.

Pelepasan hak sendiri dapat diartikan sebagai hilangnya suatu hak bukan karena lewatnya waktu, melainkan dikarenakan sikap atau tindakan seseorang yang menunjukkan bahwa ia sudah tidak akan mempergunakan suatu hak (Ginting 2018). Berangkat dari hal tersebut, rumusan masalah dari penulisan ini adalah: Bagaimana ketentuan terkait dengan pelepasan hak atas tanah yang diatur dalam peraturan perundang-undangan dalam bidang hukum agraria nasional dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah hasil pelepasan hak yang dikaitkan dengan kompensasi?

Tujuan dari penulisan ini adalah untuk menjawab rumusan masalah di atas, yaitu untuk menguraikan ketentuan pelepasan hak atas tanah berdasarkan ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan dalam bidang hukum agraria nasional dan menganalisis perlindungan hukum

bagi pemegang hak atas tanah hasil pelepasan hak dan kaitannya dengan kompensasi yang wajib diberikan kepada pemegang hak atas tanah yang dilepas.

Untuk menghindari plagiarisme maupun kemiripan dalam penulisan jurnal ini dengan jurnal lainnya, maka berdasarkan penelusuran kepustakaan yang dilakukan oleh penulis, belum ditemui jurnal dengan judul “Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Hasil Pelepasan Hak (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1337 K/Pdt/2021)”. Hasil dari penelusuran kepustakaan menunjukkan bahwa terdapat beberapa penelitian dengan judul jurnal yang berhubungan dengan topik ini, yaitu: Kiki Rizki, Rini Irianti Sundry, Jafar Sidik, Lina Jamilah, Yenni Yunithawati, dalam artikelnya yang berjudul “Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dengan Terbitnya Sertipikat Ganda Berdasarkan Asas Kepastian Hukum”. Artikel tersebut membahas permasalahan mengenai perlindungan hukum terhadap pemegang sertipikat hak milik atas tanah dengan terbitnya sertipikat ganda berdasarkan asas kepastian hukum, faktor penyebab diterbitkannya kepemilikan sertipikat ganda hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan, dan peran PPAT untuk menghindari sertipikat ganda dan atas jabatan tugas, fungsi PPAT sebagai pejabat publik? (Rizki, et.all, 2020). Selanjutnya Ni Putu Cintya Merasti dan Made Gde Subha Karma Resen, dalam artikelnya berjudul “Perlindungan Hukum Perbuatan Pelepasan Hak Atas Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum”. Permasalahan yang dibahas dalam artikel tersebut mengenai perlindungan hukum perbuatan pelepasan hak atas tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, dan bagaimana ketentuan norma hukum oleh hakim pada Putusan Mahkamah Agung Nomor: 65K/Pdt/2012 (Zainuddin, 2009). Kemudian Kuswanto dalam artikelnya yang berjudul “Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Dalam Kasus Tumpang Tindih Kepemilikan Atas Sebidang Tanah Di Badan Pertanahan Nasional/ATR Kabupaten Kudus”. Artikel tersebut membahas permasalahan mengenai prosedur terbitnya sertipikat baru dengan ketentuan undang-undang pokok agraria, faktor-faktor apa saja yang menyebabkan tumpang tindih kepemilikan hak atas sebidang tanah di Badan Pertanahan Nasional/ATR Kabupaten Kudus, dan perlindungan hukum terhadap para pemegang hak atas tanah bilamana terjadi tumpang tindih kepemilikan sebidang tanah (Kuswanto, & Khisni, 2017).

Artikel yang ditulis ini memiliki perbedaan dengan beberapa artikel yang disebutkan di atas. Artikel ini lebih fokus membahas permasalahan mengenai ketentuan terkait dengan pelepasan hak atas tanah yang diatur dalam peraturan perundang-undangan dalam bidang hukum agraria nasional

dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah hasil pelepasan hak yang dikaitkan dengan kompensasi.

## **B. METODE PENELITIAN**

Metode penelitian dilakukan dengan cara berfokus pada upaya pencarian terhadap masalah dan isu yang sedang terjadi dan hangat diperbincangkan (Zainuddin, 2018). Penelitian yang dipakai meneliti permasalahan didasarkan pada kaitan teori dan praktik (Mamudji, 2005). Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah penelitian hukum normatif. Dimana penelitian hukum secara normatif ini merupakan penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka. Data yang dikumpulkan terbagi menjadi data primer berupa data langsung dari Putusan MA 1337 K dan data sekunder yang diperlukan untuk melengkapi data primer. Adapun data sekunder tersebut adalah bahan hukum primer, yaitu: Undang-Undang Pokok Agraria dan PP No. 24 tahun 1997, sedangkan bahan hukum sekunder yang digunakan adalah buku-buku dan artikel jurnal. Metode pengumpulan data yang digunakan adalah studi kepustakaan, studi kepustakaan dilakukan dengan cara menelaah dan menganalisis Putusan MA 1337 K yang kemudian dikorelasikan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, selanjutnya metode analisis data yang digunakan adalah pendekatan kualitatif, dimana metode ini akan berfokus pada upaya menciptakan tulisan yang deskriptif analitis. Dengan berpedoman pada metode ini, penulis berupaya untuk memberikan tolak ukur yang konkret dan dapat mencakup upaya untuk mengukur perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah hasil pelepasan hak dan kaitannya dengan kompensasi yang wajib diberikan untuk pemegang hak atas tanah yang telah dilepaskan.

## **C. HASIL DAN PEMBAHASAN**

Kepemilikan hak atas tanah merupakan tonggak pendorong keberlangsungan susunan kehidupan rakyat di suatu negara, tak terkecuali Indonesia. Sebagai negara dengan masyarakat yang dominan bersegi agraris, tanah memiliki fungsi yang begitu penting guna membangun kerangka tatanan kehidupan masyarakat yang adil dan makmur sesuai dengan cita-cita Indonesia. Keberadaan tanah selaku bagian dari bumi, air dan ruang angkasa menjadi krusial terhadap pemenuhan kebutuhan hidup dari masyarakat Indonesia. Berkaca pada kondisi yang demikian, penetapan UUPA menjadi salah satu hukum tertulis yang seringkali dianggap sebagai produk hukum legislasi paling penting

setelah adanya Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 atau konstitusi Republik Indonesia.

Penetapan UUPA dilakukan sebagai upaya untuk memberi kemungkinan terhadap realisasi tercapainya fungsi secara maksimal dari bumi, air, dan ruang angkasa agar sesuai dengan kepentingan rakyat dan negara. UUPA ditetapkan sebagai salah satu faktor pendorong pertumbuhan ekonomi mengingat perannya dalam mewujudkan jaminan perlindungan dan kepastian hukum terhadap kepemilikan tanah (Husainy, 2021). Dengan ditetapkannya UUPA ini juga diupayakan agar persoalan agraria sesuai dengan perkembangan zaman dapat teratasi dengan baik. Hukum agraria sebagaimana termuat dalam UUPA merupakan rangkaian aturan hukum yang lengkap yang mengatur mengenai urusan agraria (Mertokusumo, 2011). Berangkat dari semangat yang demikian, UUPA memuat pokok-pokok tujuan penetapannya yang terdiri atas: (i) tujuan untuk mewujudkan dasar penyusunan hukum agraria nasional yang mendatangkan kemakmuran bagi masyarakat; (ii) menjadi dasar hukum guna mewujudkan kesatuan dan kesederhanaan pada pengaturan hukum agraria nasional; dan (iii) memberikan adanya kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah.

Ditinjau dari rincian tujuan penetapan UUPA, diketahui bahwa salah satu tujuan yang hendak dicapai adalah untuk memberikan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah di Indonesia. Tidak mengherankan, tujuan yang demikian sesuai dengan realita di lapangan dimana terjadinya konflik pertanahan di Indonesia disebabkan oleh adanya ketidakpastian dari hukum agraria itu sendiri (Yasa, et.all, 2005). Konflik atau sengketa di bidang agraria ini perlu diselesaikan untuk memberikan kepastian hukum bagi setiap pemegang hak atas kepemilikan bidang tanah di Indonesia. Keberadaan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah ini tidak lepas kaitannya terhadap teori kepastian hukum itu sendiri yang menjadi relevan seiring menjadi lebih kompleksnya suatu hukum.

Kepastian hukum menjadi fundamental dalam kajian perkembangan suatu bidang hukum. Hukum cenderung mengatur fenomena-fenomena atau peristiwa-peristiwa sederhana yang spesifik secara konsisten. Kecenderungan ini terjadi lebih sering dibandingkan kecenderungan hukum untuk mengatur mengenai prinsip-prinsip. Namun, seiring berjalannya waktu, peristiwa yang awalnya sederhana tersebut menjadi lebih rumit dan kompleks. Hal ini pun mendorong agar hukum juga mengatur atau memuat mengenai prinsip yang sejatinya memberikan lebih banyak konsistensi dibandingkan pengaturan terhadap peristiwa sederhana tersebut.

Konstruksi kepastian hukum yang demikian memiliki keterkaitan yang kuat pada konteks hukum agraria nasional, terlebih di Indonesia, yang memiliki domain kompleks dan cenderung berubah-ubah seiring berjalannya waktu. Keberadaan prinsip yang secara konsisten diterapkan dalam hukum agraria Indonesia menjadi kunci keberhasilan perwujudan masyarakat yang makmur dan sejahtera dalam mengelola urusan pertanahan. Prinsip yang demikian pun hendak diwujudkan dalam UUPA sebagaimana telah diuraikan sebelumnya pada tujuan penetapan dari UUPA.

Dengan adanya hal yang demikian, konstruksi kepastian hukum dari UUPA bepedoman pada kepastian pengaturan perlindungan hukum bagi hak-hak atas tanah di Indonesia. Hal ini dipertegas oleh Lucas dan Warren dalam *Land for The People: The State and Agraria Conflict in Indonesia* dimana perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah pada hukum agraria sejatinya bertitik tolak pada prinsip fungsi sosial dari hukum pertanahan Indonesia (Lucan & Warren, 2005). Lebih spesifiknya UUPA mengatur mengenai fungsi sosial ini pada Pasal 6 UUPA dimana maksud dari fungsi sosial ialah keadaan dimana penggunaan atas tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya, hingga bermanfaat bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang memilikinya maupun bermanfaat untuk masyarakat dan negara (fungsi sosial yang demikian bukan berarti mengabaikan kepentingan perseorangan mengingat UUPA berupaya untuk mencapai keseimbangan diantara kedua kepentingan).

Berkaca pada prinsip ini, kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah di Indonesia memperlihatkan perlunya suatu penyesuaian penggunaan tanah sesuai dari hak yang melekat di atasnya. Oleh karena itu, kepastian hukum menjadi krusial untuk disematkan terhadap kedudukan tanah dan pemegang haknya agar tidak terjadi sengketa/konflik agraria. Alih-alih menyelenggarakan hukum agraria nasional yang bebas dari konflik dan dislokasi sosial, tanda adanya kepastian hukum ini, Indonesia tidak dapat mewujudkan hukum agraria nasional yang realistis dan efektif berdasarkan prinsip fungsi sosial (Fitzoatrick, 1997).

Kepastian hukum yang demikian berlaku pula pada pemegang hak atas tanah yang memperoleh tanah dari proses pelepasan hak. Hak atas tanah adalah hak yang diperoleh dari hubungan antara pemegang hak dengan tanah, termasuk ruang di atas tanah, dan/atau ruang di bawah tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan, serta memelihara tanah, ruang di atas tanah, dan/atau ruang di bawah tanah.

Dalam rangka memperoleh hak atas tanah, seseorang dapat melakukan pendaftaran hak yang disertai dengan upaya untuk membuktikan adanya hak baru terhadap tanah tersebut. Terhadap hal ini,

hukum agraria mengatur bahwa hak atas tanah baru dapat dibuktikan dengan salah satunya melalui akta asli Pejabat Pembuat Akta Tanah yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik. Keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah ialah untuk membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah.

Pelepasan tanah sendiri diatur melalui Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah atau disebut (PMPT). Pasal 131 PMPT mengatur tentang pelepasan hak dalam ruang lingkup pendaftaran hapusnya hak. Dalam hal ini, terlihat bahwa pelepasan hak berarti terhapusnya hak milik atas tanah dari pemilik yang melepaskan hak.

Lebih spesifik, Pasal 131 ayat (3) PMPT menyebutkan 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 : a. 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, b. persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan apabila hak tersebut dibebani Hak Tanggungan, dan c. sertifikasi hak yang bersangkutan.

Kemudian apabila pemegang hak melepaskan haknya dalam rangka pembaharuan atau perubahan hak, maka permohonan dari pemegang hak untuk memperoleh pembaharuan atau perubahan hak tersebut berlaku sebagai surat keterangan melepaskan hak yang dapat dijadikan dasar pendaftaran hapusnya hak. Apabila pemegang hak milik mewakili tanahnya, maka akta ikrar wakaf berlaku sebagai surat keterangan melepaskan hak milik yang dapat dijadikan dasar pendaftaran hapusnya hak milik tersebut untuk selanjutnya tanahnya didaftar sebagai tanah wakaf. Pencatatan hapusnya hak dilakukan sebagai berikut:

1. Di dalam buku tanah dan, apabila sertipikat diserahkan, di dalam sertipikat, nomor hak yang bersangkutan dicoret dengan tinta hitam;
2. Selanjutnya dalam halaman perubahan yang telah disediakan dituliskan:
  - a. Berakhir jangka waktunya tanggal .....\*)

- b. Keputusan pembatalan/pencabutan hak No. ... tanggal .....\*)
- c. Akta Notaris ..... Nomor ... tanggal .....\*)
- d. Surat pelepasan hak No. ... tanggal ... dibuat oleh pemegang hak di hadapan dan disaksikan oleh .....\*)
- e. Permohonan pembaharuan/perubahan hak tanggal ... dan menjadi Hak ... Nomor .....\*)
- f. Akta Pejabat Iklar Wakaf ..... Nomor ... tanggal ... dan tanahnya menjadi tanah wakaf nomor .....\*)

\*Ditulis yang diperlukan.

3. Dalam daftar nama, surat ukur dan petanya, nomor hak yang telah dihapus dicoret.

Buku tanah dan sertifikat yang sudah diberi catatan mengenai hapusnya hak dinyatakan tidak berlaku lagi, kecuali dalam hal hapusnya hak karena dilepaskan pemegang haknya dalam rangka pembaharuan hak atau perubahan hak. Dari sini, dapat dipahami bahwa sertifikat tetap berlaku lagi dalam hal hapusnya hak karena dilepaskan pemegang haknya dalam rangka pembaharuan hak atau perubahan hak.

Pada kasus Putusan MA 1337 K merupakan kasus sengketa antara PT Semangat Panca Bersaudara selaku Termohon Kasasi semua Penggugat melawan Siti Chaeroni dkk. selaku Pemohon Kasasi semula Para Tergugat. Penggugat pada sidang tingkat pertama di Pengadilan Negeri Bogor melalui Putusan Nomor 20/Pdt.G/2019/PN.Bgr berargumen bahwa PT Semangat Panca Bersaudara merupakan pemilik sah atas bidang-bidang tanah sebanyak 21 sertifikat hak guna bangunan di Kelurahan Kedung Badak, Kecamatan Tanah Sareal Kota Bogor yang merupakan tanah objek sengketa.

Majelis Hakim pada tingkat pertama pun mengadili bahwa tanah-tanah sengketa atas nama PT Semangat Panca Bersaudara tersebut tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum. Lalu, putusan Pengadilan Negeri Bogor tersebut pun menghukum Tergugat X dalam konvensi, yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor, untuk memproses dan menerbitkan tanda bukti hak/sertifikat atas tanah milik sah Para Penggugat I s/d Penggugat IX dalam Rekonpensi/Tergugat I s/d Tergugat IX dalam Konpensi (yakni Siti Chaeroni dkk.). Argumentasi Pengadilan Negeri Bogor pun mengemukakan bahwa terbitnya sertifikat-sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat I dalam Rekonpensi/Penggugat dalam Konpensi juga tidak terlepas dari perbuatan Tergugat II dalam Rekonpensi/Tergugat X dalam Konpensi, karena menurut rechtsplicht semestinya Tergugat II dalam Rekonpensi/Tergugat X dalam Konpensi tidak boleh menerbitkan sertifikat Hak Guna Bangunan atas

nama Tergugat I dalam Rekonpensi/Penggugat dalam Konpensi, sebab Tergugat II dalam Rekonpensi/Tergugat X dalam Konpensi telah mengetahui bahwa tanah-tanah Tergugat I dalam Rekonpensi/Penggugat dalam Konpensi yang dimohonkan haknya/sertifikatnya tersebut telah diletakkan sita eksekusi (*executorial beslag*) berdasarkan Berita Acara Penyitaan Eksekusi No.24/Eks/Pdt/1994/PN.Bgr.jo. No.23/Pdt/G/1989/PN. Bgr., masing-masing tanggal 23 November 1994 dan tanggal 14 Oktober 1989 dan juga tanah-tanah Tergugat I dalam Rekonpensi/Penggugat dalam Konpensi tersebut adalah objek perkara/Putusan Pengadilan Negeri Bogor No. 03/Pdt/BTh/1995/PN. Bgr tanggal 1 September 1995 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No.43/Pdt/1997/PT. Bdg tanggal 30 April 1997 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), maka perbuatan Tergugat II dalam Rekonpensi/Tergugat X dalam Konpensi dalam memperoleh tanah-tanah objek sengketa perkara A quo (tanah-tanah atas sertifikat-sertifikat Hak Guna Bangunan a quo) adalah termasuk perbuatan mengandung cacat hukum, dan tidak sah, serta bertentangan dengan hukum/merupakan perbuatan melawan hukum (*on rechtmatige daad*).

Dari sisi Penggugat, PT Semangat Panca Bersaudara berargumen bahwa sekitar tahun 2011-2012 ada membeli tanah-tanah milik masyarakat kemudian dilakukan pembuatan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah dari penjual kepada pembeli yang tanah-tanah tersebut di Desa Kedung Badak, Kelurahan Kedung Badak, Kecamatan Tanah Sareal Bogor, Kota Bogor seluas kurang lebih 12-13 hektar dan saat ini tanah-tanah tersebut telah bersertifikat atas nama PT Semangat Panca Bersaudara sebagaimana dibuktikan pada salinan surat pelepasan hak masing-masing tanah sengketa. Karena itu, Majelis Hakim pun berpendapat bahwa tanah sengketa tersebut merupakan milik sah Penggugat I s/d Penggugat IX dalam Rekonpensi/Tergugat I s/d Tergugat IX dalam Konpensi.

Namun, Putusan Pengadilan Negeri Bogor tersebut dibatalkan pada tingkat banding melalui Putusan Tinggi Bandung tertanggal 14 April 2020. Pada tingkat kasasi, Siti Chaeroni dkk selaku Pemohon Kasasi melalui memori kasasinya meminta agar Majelis Hakim membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 97/Pdt/2020/PT BDG, tanggal 14 April 2020 dan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 20/Pdt.G/2019/PN. Bgr tanggal 15 Oktober 2019. Pada hal ini Mahkamah Agung mempertimbangkan bahwa tidak adanya kesalahan penerapan hukum oleh *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Bandung mengingat telah adanya bukti bahwa para pemilik tanah asal sudah membuat surat pernyataan pelepasan hak atas tanah, Penggugat telah melakukan pembayaran kompensasi terhadap tanah yang telah dilepaskan sebagaimana bukti tanda pembayaran kepada pemilik tanah, serta surat kesepakatan bersama para ahli waris (almarhumah) Hj.

Asmara tanggal 4 April 2011 yang menyetujui pembebasan tanahnya dan bersedia menerima kompensasi serta tidak mengganggu gugat lagi dan terhadap surat tersebut telah dilakukan *waarmerking* oleh Notaris.

Selain itu, fakta pengadilan juga menunjukkan bahwa telah diterimanya kompensasi pembayaran atas tanah tersebut oleh ahli waris (almarhumah) Hj. Asmara, hak untuk mengajukan eksekusi pengosongan dalam perkara No.23/Pdt/G/1989/PN. Bgr., jo. 03/Pdt/BTh/1995/PN. Bgr yang semula dimiliki menjadi hapus. Kemudian dengan telah diterimanya pembayaran kompensasi tanah sengketa pada ahli waris (almarhumah) Hj. Asmara dan Surat Kesepakatan bersama Para Ahli Waris (Almarhumah) Hj. Asmara, maka tindakan Kantor Pertanahan Kota Bogor yang menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Penggugat bukanlah perbuatan melawan hukum.

Dikaitkan dengan hukum agraria nasional sebagaimana termuat dalam UUPA dan peraturan turunannya, hal yang senada juga ditunjukkan bahwa pelepasan hak membuat hak atas tanah menjadi hapus dari proses pendaftaran tanah. Hal ini dikarenakan bahwa telah terjadi perbuatan hukum yang membuat hak atas tanah tersebut dilepaskan. Terlebih, dibuatnya akta notaris yang menguatkan surat pelepasan hak merupakan tanda bukti peralihan hak serta untuk menjamin kepastian hak (Tomasoa., Tjoanda., & Matuankotta, 2021). Ketentuan ini termuat dalam ketentuan pada PMPT dimana adanya akta yang menyatakan bahwa hak atas tanah telah dilepaskan oleh pemegang haknya merupakan dasar atas pendaftaran hapusnya suatu hak atas tanah.

Ditinjau dari unsur normatif hapusnya hak tersebut dalam perundang-undangan, teori kepastian hukum pun teruji untuk memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah hasil pelepasan hak yang telah membayarkan kompensasi kepada pemegang hak. Sesuai dengan uraian pendapat De Beus dan Van Doorn, dapat dipahami bahwa kepastian hukum berkaitan erat dengan kehadiran hukum sebagai skema berjalan seiring dengan semakin kuatnya citra masyarakat sebagai suatu kehidupan yang distrukturkan dan dikonstruksikan, yang disebut “*de gecontroleerde samenleving*” (Rahardjo, 2010). Pada konteks kasus landasan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah hasil pelepasan pun dilatarbelakangi semangat untuk menerapkan publikasi negatif di mana pendaftaran berbagai peristiwa hukum pertanahan merupakan upaya untuk menjamin kepastian hukum ini sendiri. Lebih lengkap PMPT menjelaskan bahwa:

“Dengan demikian, sesuai uraian pendapat De Beus dan Van Doorn, dapat dipahami bahwa kepastian hukum berkaitan erat dengan “kehadiran hukum sebagai skema berjalan seiring dengan semakin kuatnya citra masyarakat sebagai suatu kehidupan yang distrukturkan dan dikonstruksikan, yang disebut *de gecontroleerde samenleving*. Oleh karena itu pula yang

dimaksud dengan “kepastian hukum” adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggara negara”.

Oleh karena itu pula, yang dimaksud dengan “kepastian hukum” adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan dan kepastian dalam setiap kebijakan penyelenggara negara.

Dari segi teori kepentingan umum, upaya untuk memberikan perlindungan hukum untuk pemegang hak atas tanah hasil pelepasan hak tanah yang sah ini juga sejalan dengan ketentuan normatif dan semangat agraria pada UUPA yang mengamanatkan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Pada teori kepentingan umum, dipahami bahwa teori kepentingan umum berarti teori yang menjelaskan tentang asas mendahulukan kesejahteraan umum dengan cara yang aspiratif, akomodatif, dan selektif. Secara esensial penyelenggaraan kepentingan umum menghendaki agar dalam setiap keputusan yang merupakan perwujudan dari penyelenggaraan tugas pokok pejabat/instansi, selalu mengutamakan kepentingan umum di atas kepentingan pribadi dan golongan” (Ridwan, 2008). Lebih spesifiknya di dalam penjelasan Pasal 6 UUPA, bahwa:

“Hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat daripada haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang memilikinya maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan negara. Tetapi dalam pada itu ketentuan tersebut tidak berarti, bahwa kepentingan perseorangan akan terdesak sama sekali oleh kepentingan umum (masyarakat). Undang-Undang Pokok Agraria memperhatikan pula kepentingan-kepentingan perseorangan. Kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan haruslah saling mengimbangi, hingga pada akhirnya akan tercapailah tujuan pokok: kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya (pasal 1 ayat 3). Berhubung dengan fungsi sosialnya, maka adalah suatu hal yang sewajarnya bahwa tanah itu harus dipelihara baik-baik, agar bertambah kesuburannya serta dicegah kerusakannya. Kewajiban memelihara tanah ini tidak saja dibebankan kepada pemiliknya atau pemegang haknya yang bersangkutan, melainkan menjadi beban pula dari setiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai suatu hubungan hukum dengan tanah itu (pasal 15). Dalam melaksanakan ketentuan ini akan diperhatikan kepentingan pihak yang ekonomi lemah.”

Terhadap hal ini, UUPA pun mengatur bahwa agar tidak merugikan kepentingan umum, pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan. Hal yang serupa pun berlaku bagi pelepasan hak dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah hasil pelepasan sesuai kasus. PT Semangat Panca Bersaudara memperoleh hak atas tanah hasil pelepasan hak dari ahli waris pada kasus sesuai dengan ketentuan agraria yang berlaku. Tanpa adanya kepastian hukum

mengenai hak atas tanah, PT Semangat Panca Bersaudara akan dirugikan karena adanya upaya untuk mempersengketakan kepemilikan hak atas tanah objek sengketa kendati telah membayarkan kompensasi hak. Selain untuk menjamin kepastian hukum, perlindungan hukum pada PT Semangat Panca Bersaudara melalui kepastian perolehan hak atas tanah hasil pelepasan hak yang telah dibayarkan kompensasinya juga menjadi tolak ukur pemenuhan teori kepentingan umum dalam konteks agraria, yakni untuk penggunaan tanah hasil pelepasan tersebut disesuaikan dengan keadaannya dan sifat daripada haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang memilikinya maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan negara.

#### D. SIMPULAN

Ketentuan pelepasan hak atas tanah diatur di Indonesia berdasarkan ruang lingkup pendaftaran hapusnya hak sebagaimana dimuat dalam UUPA, dan PMPT. Akta pelepasan hak di hadapan notaris merupakan dasar beralihnya hak atas tanah. Perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah hasil pelepasan hak dan kaitannya dengan kompensasi yang wajib diberikan kepada pemegang hak atas tanah yang telah dilepaskan timbul ketika kompensasi telah dibayarkan. Pemegang hak atas tanah hasil pelepasan ini dilindungi haknya untuk memiliki tanah hasil pelepasan hak sebagai upaya untuk menjamin kepastian hukum perolehan hak atas tanah hasil pelepasan. Teori kepastian hukum memperkuat upaya untuk memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah hasil pelepasan hak dan kaitannya dengan kompensasi yang wajib diberikan kepada pemegang hak atas tanah yang telah dilepaskan melalui penguatan konsistensi perolehan hak atas tanah hasil pelepasan sebagaimana diatur UUPA. Adapun teori kepentingan umum mengakselerasi upaya jaminan kepastian hukum dimana untuk tidak merugikan kepentingan umum maka pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Fitzpatrick, D. (1997). Disputes and Pluralism in Modern Indonesian Land Law. *Yale Journal of International Law*, Vol. 22, p. 206
- Ginting, P.G. (2018). Pemberlakuan Asas *Rechtsverwerking* (Pelepasan Hak) Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah di Kabupaten Deli Serdang. *Jurnal Ilmiah Dunia Ilmu*, Vol. 4, (No.1), p.4.
- Husainy, H. (2021). The Development of Agraria Law. *Omnibus Law Jurnal*, Vol. 1, (No.2), p.59.

- Kuswanto., & Khisni, Akhmad. (2017). Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Kasus Tumpang Tindih Kepemilikan Atas Sebidang Tanah Di Badan Pertanahan Nasional/ATR Kabupaten Kudus. *Portal Jurnal Universitas Islam Sultan Agung, Vol. 4, (No. 1), p. 71-74.*
- Lubis, M. S. (1994). *Filsafat Ilmu dan Penelitian*. Bandung: CV. Mandar Maju.
- Lucan, Anton., & Warren, Carol. (2013). *Land For The People: The State and Agraria Conflict in Indonesia*. Ohio: Ohio University Press.
- Mamudji, S. (2005). *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Mertokusumo, S. (2011). *Perundang-Undangan Agraria Indonesia*. Yogyakarta: Liberty Yogyakarta.
- Nonet, Phillipe & Selznick, Philip. (1978). *Law and Socienty in Transition Toward Responsive Law*. New York: Harper & Row Publisher.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Putusan Nomor 20/Pdt.G/2019/PN.Bg
- Putusan Nomor 97/Pdr/2020/PT BDG
- Putusan Nomor 1337 K/Pdt/2021
- Raharjo, S. (2010). *Penegakan Hukum Progresif*. Jakarta: PT. Kompas Media Nusantara.
- Ridwan (2008). *Hukum Adminstrasi Negara*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Rizki, K., et.all. (2020). Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dengan Terbitnya Sertifikat Ganda Berdasarkan Asas Kepastian Hukum. *Aktualita, Vol. 3, (No. 1), p.688-704.* <https://doi.org/10.29313/aktualita.v0i0.6763>.

- Suhady, I. (2009). *Kepemerintahan yang Baik: Modul Diklat Prajabatan Gol. I dan II, Lembaga Administrasi Negara Republik Indonesia*. Jakarta: Lembaga Administrasi Negara Republik Indonesia.
- Tomasoa, G.P.T., Tjoanda, M., & Matuankotta, J.K. (2021). Hak Atas Tanah Dan Bangunan Berdasarkan Pelepasan Hak (Studi Kasus Putusan MA Nomor 1513 K/Pdt/2015). *Tatohi : Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 1, (No.3)*, p.217.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Wuisman, J.J.J.M. (1996). *Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*. Jakarta: Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia.
- Yasa, et.all. (2021). Legal Politics of Land Rights Certification in The Indonesian Context: Between Agraria Conflicts and Demands for Legal Certainty. *International Journal of Criminology and Sociology, Vol. 10*, p.898.
- Zainuddin, A. (2009). *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.