

**KEPASTIAN HUKUM SURAT PERNYATAAN PELEPASAN HAK ATAS
TANAH YANG DIBUAT CAMAT TERHADAP OBJEK TANAH DENGAN
ALAS HAK SERTIPIKAT HAK MILIK**
*LEGAL CERTAINTY OF A STATEMENT OF RELEASE OF LAND RIGHTS
MADE BY THE SUB-DISTRICT HEAD FOR LAND OBJECTS WITH A
CERTIFICATE OF OWNERSHIP RIGHTS BASIS*

Agus Budi Santoso dan Tetti Samosir
Magister Kenotariatan, Universitas Pancasila

Korespondensi Penulis : agusbsantoso27@gmail.com

Citation Structure Recommendation :

Santoso, Agus Budi dan Tetti Samosir. *Kepastian Hukum Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah yang Dibuat Camat terhadap Objek Tanah dengan Alas Hak Sertipikat Hak Milik*. Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.9 (2025).

ABSTRAK

Kepastian hukum surat pelepasan hak atas tanah dari perorangan ke badan hukum yang dibuat Camat/PPATS terhadap objek tanah bersertipikat sebagai alat bukti yang sah selama diterbitkan sesuai kewenangan dan prosedur. Akan tetapi, pelaksanaannya tidak memberikan kepastian hukum dikarenakan terdapat celah hukum yang bisa dialihkan kepada orang lain sebagaimana tidak didaftarkan ke BPN. Kedudukan sertipikat hak milik yang terbit diatas objek tanah pelepasan hak atas tanah dari perorangan ke badan hukum tidak sah sebagai bukti kepemilikan, dikarenakan peralihan hak melalui jual beli dilakukan secara melawan hukum terhadap objek tanah milik orang lain. Peran Notaris/PPAT dalam menjalankan kewenangannya bersikap profesional untuk menolak pembuatan akta autentik ketika mengetahui objek jual beli telah dilakukan pelepasan hak atas tanah sebelumnya kepada badan hukum.

Kata Kunci: Camat, Sertipikat, SPHT

ABSTRACT

The legal certainty of a land title release letter from an individual to a legal entity issued by a sub-district head/PPATS for a certified land object is valid as long as it is issued in accordance with the authority and procedures. However, its implementation does not provide legal certainty due to legal loopholes that allow it to be transferred to another person, as it is not registered with the National Land Agency (BPN). The status of a land title certificate issued for a land title release from an individual to a legal entity is invalid as proof of ownership, because the transfer of rights through a sale and purchase is carried out unlawfully on land owned by another person. The role of a notary/PPAT in exercising their authority is to act professionally and refuse to issue an authentic deed when they learn that the land title has been previously released to a legal entity.

Keywords: Sub-district Head, Certificate, SPHT

A. PENDAHULUAN

Salah satu bentuk perlindungan dan kepastian hukum yang dijamin oleh Negara bagi warga negaranya yaitu dalam hal kepemilikan atas suatu benda, baik benda yang bergerak maupun benda yang tidak bergerak melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria memberikan jaminan prinsip kepastian hukum atas setiap bidang tanah yang dipunyai dengan suatu hak.¹

Kepemilikan hak atas tanah membutuhkan kepastian hukum, maka harus dilakukan pendaftaran tanah pada kantor pertanahan sebagaimana ketentuan Pasal 37 PP Pendaftaran Tanah yang menyatakan “peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dalam perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika terbukti dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Selain aturan kepemilikan hak atas tanah, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria juga mengatur tentang hapusnya kepemilikan hak atas tanah sebagaimana ketentuan Pasal 27 yang menyatakan bahwa, “hak milik hapus bila tanahnya jatuh kepada Negara, karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18, karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya, karena diterlantarkan, karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2) dan tanahnya musnah. Penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya maksudnya bahwa subjek hak melepaskan hak atas tanah yang dimilikinya kepada Negara dengan tanpa adanya ganti kerugian yang diterimanya. Hak atas tanah yang dilepaskan tersebut akan menjadi tanah Negara.”²

Pelepasan hak atas tanah sebagai salah satu kegiatan yang melepaskan hubungan hukum di antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar suatu musyawarah. Perolehan hak atas

¹ Darwin Ginting, *Kajian Hukum Percepatan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Infrastruktur*, Sinergi Mandiri, Bandung, 2016, p.32.

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2008, p.80.

tanah dengan cara pelepasan hak atas tanah ini diperlukan karena Perusahaan Swasta yang berbentuk Perseroan Terbatas (PT) yang mana berkedudukan sebagai pembeli tidak memenuhi syarat materiil dalam jual beli hak atas tanah atau dilarang oleh undang-undang.³ Di mana syarat materiil dalam jual beli ini adalah pihak penjual yang merupakan pemilik tanah berhak untuk menjual hak atas tanahnya dan pihak pembeli harus memenuhi syarat sebagai subyek dari hak atas tanah tersebut. Perusahaan Swasta merupakan subyek Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai bukanlah Hak Milik.

Dalam penelitian ini, terdapat Surat Pelepasan Hak atas Tanah (SPHT) perorangan ke badan hukum dilakukan di hadapan Camat/PPATS terhadap objek tanah dengan alas hak SHM tidak dilakukan pengurusan penurunan hak ke BPN berakibat objek pelepasan hak atas tanah dialihkan lagi pihak lain melalui Akta Jual Beli, sebagaimana fakta hukum pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 251K/Pdt/2025. Berdasarkan uraian singkat perkara tersebut, terdapat celah hukum yang dapat dimanfaatkan pihak yang tidak beritikad baik ketika pelepasan hak atas tanah dibuat di hadapan Camat/PPATS. Apabila pelepasan hak atas tanah dibuat di hadapan notaris sehingga terbit Akta Pelepasan Hak atas Tanah yang selanjutnya dilakukan penyerahan dokumen dan pendaftaran ke BPN (Sertifikat asli dan dokumen kepemilikan ditarik untuk diserahkan ke BPN. BPN akan membubuhi tanggal dan cap pada sertifikat/buku tanah sebagai bukti pelepasan).

Berdasarkan uraian tersebut di atas, permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini mengenai kepastian hukum surat pelepasan hak atas tanah dari perorangan ke badan hukum yang dibuat Camat/PPATS terhadap objek tanah bersertipikat dan kedudukan sertipikat hak milik yang terbit di atas objek tanah pelepasan hak atas tanah dari perorangan ke badan hukum.

Adapun penelitian ini bersifat deskriptif analitis, dengan alasan menggunakan jenis data ini adalah bertujuan untuk memberikan gambaran tentang suatu gejala tertentu dan jenis penelitian tesis ini yaitu yuridis normatif (kepuustakaan) yaitu merupakan suatu metode penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka ataupun data sekunder sebagai suatu data pelengkap.⁴ Dalam penelitian

³ Urip Santoso, *Pelepasan Hak atas Tanah Untuk Kepentingan Perusahaan Swasta*, Perspektif, Vol.15, No.3 (Juli 2010), p.322.

⁴ Amiruddin dan H Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, p.118.

diperlukan suatu analisis data yang bermanfaat dalam memecahkan suatu permasalahan yang akan diteliti. Analisis data dalam penelitian ini menggunakan studi kepustakaan. Semua hasil yang diperoleh selanjutnya dianalisis dengan objektif dan juga memperhatikan pendapat-pendapat Ahli yang dikutip. Hasil analisis ditafsirkan untuk dirumuskan menjadi penemuan dan kesimpulan penelitian. Termasuk didalamnya adalah kaidah dan teknik untuk memuaskan keingintahuan peneliti pada suatu gejala yuridis atau cara untuk menemukan kebenaran dalam memperoleh pengetahuan.

Analisis kualitatif yaitu prosedur penelitian yang dilakukan dengan cara pengamatan dan pengelompokan data-data yang diperoleh dari hasil penelitian dan menghubungkan data yang diperoleh tersebut dengan ketentuan-ketentuan ataupun asas-asas hukum⁵ yang terkait dengan kepastian hukum surat pelepasan hak atas tanah dari perorangan ke badan hukum yang dibuat Camat/PPATS terhadap objek tanah bersertipikat pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 251K/Pdt/2025.

B. PEMBAHASAN

1. Fakta Hukum Objek Pelepasan Hak atas Tanah Dialihkan Kepada Orang lain Putusan Pengadilan Negeri Nomor 656/Pdt.G/2023/PN.Tng

Duduk perkara dalam perkara ini, diketahui bahwa Tergugat II secara nyata terbukti telah melepaskan hak kepemilikan atas objek tanah kepada Turut Tergugat I berdasarkan SPHT No. 381 dan Berita Acara tertanggal 27 April 1994 atas objek tanah sertipikat hak milik No. 1837 ditandatangani oleh Tergugat II dan Turut Tergugat I. Pada tahun 1997 telah terjadi pemekaran wilayah yang mencakup wilayah objek tanah, sehingga objek tanah yang awalnya masuk dalam wilayah Desa Karang Tengah, Kecamatan Ciledug, Kabupaten Tangerang, Jawa Barat, berubah menjadi masuk dalam wilayah Kelurahan Karang Mulya, Kecamatan Ciledug, Kota Tangerang dan objek tanah yang semula sertipikat hak milik No. 1837 saat ini telah berubah menjadi sertipikat hak milik No.1613.

Pihak Tergugat I memanfaatkan adanya perubahan nomor sertipikat hak milik akibat adanya pemekaran wilayah, dengan menjual kembali objek tanah (sertipikat hak milik Nomor 1837 menjadi sertipikat hak milik Nomor 1613) kepada Tergugat

⁵ Lexi J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Rosyda Karya, Bandung, 1991, p.4.

I berdasarkan akta jual beli No. 147/1999 yang dilanjutkan dengan kepengurusan balik nama ke Kantor Pertanahan Kota Tangerang. Sejak bulan Februari tahun 2023, Tergugat I telah memasang spanduk di wilayah Objek Tanah milik Penggugat yang menyatakan: “Tanah ini milik Drs. Hiyanto Fanardy sertifikat hak milik No. 1613/Luas 500 m2 (Bekas Tanah Hak Milik No.1837/1981) dalam pengawasan kantor hukum Wilhem Ranbalak & Rekan ‘Advokat & Konsultan Hukum.”

Tahun 2002, diketahui bahwa Turut Tergugat I melakukan penjualan objek tanah atas sertifikat hak milik No. 1837/1981 kepada Penggugat di Tahun 2002 berdasarkan Akta Perjanjian Akan Jual Beli No. 90 tertanggal 24 Mei 2002, yang dibuat dihadapan Arle Soesanto, SH Notaris di Tangerang Kepala Wilayah Kecamatan Ciledug dengan melampirkan SPHT No. 381 dan Berita Acara tertanggal 27 April 1994. Penggugat telah menguasai secara fisik objek tanah sebagaimana Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) No.973/79-Tapem/2021 tertanggal 23 Februari 2021 (Surat Sporadik No.973). Berdasarkan uraian tersebut secara nyata Penggugat memiliki kedudukan hukum untuk mengajukan gugatan *a quo*.

Objek tanah seluas 500 m2 yang dijual oleh Tergugat II kepada Turut Tergugat I (Sertipikat Hak Milik 1837) adalah sama persis dengan objek tanah seluas 500 m2 yang dijual oleh Tergugat II kepada Tergugat I, Sertipikat Hak Milik No. 1613/Karang Mulya yang diterbitkan pada tanggal 1 November 1999 oleh Badan Pertanahan Kabupaten Tangerang.

2. Kepastian Hukum Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah yang Dibuat Camat/PPATS terhadap Objek Tanah Bersertipikat

Pelepasan hak atas tanah diartikan dengan penyerahan hak atas tanah oleh pemilik atau pemegang hak atas tanah kepada pihak atau panitia pembebasan tanah yang memerlukan atau yang melakukan pembebasan tanah.⁶ Pada dasarnya, pelepasan hak atas tanah meliputi banyak aspek. Seperti, pelepasan hak atas tanah dalam rangka pembaharuan hak atau perubahan hak, pelepasan hak atas tanah dalam rangka pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum,

⁶ J. Jaya dan I. Fautanu, *Analisa Hukum Pelepasan Hak Keperdataan Tanah Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan bagi Badan Usaha Melalui Pembebasan Serta Implikasinya terhadap Daya Tarik Investasi*, Jurnal Penelitian Hukum Legalitas, Vol.14, No.2 (2020), p.57-64.

pelepasan hak atas tanah untuk kepentingan swasta maupun pelepasan hak atas tanah bagi perusahaan dalam rangka penanaman modal.

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.

Pelepasan hak milik atas tanah dapat dilakukan dengan akta yang menyatakan bahwa hak yang bersangkutan telah dilepaskan oleh pemegang haknya, secara notariil atau di bawah tangan, yaitu dengan:⁷

- a. Akta notaris yang menyatakan bahwa pemegang yang bersangkutan melepaskan hak atas tanah (dalam hal ini Hak Milik);
- b. 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;
- c. 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.

Fakta hukum pelepasan hak atas tanah terhadap objek tanah sertipikat hak milik No. 1837 milik Tergugat II dilepaskan kepada Turut Tergugat I yang dibuat di hadapan Camat dibuktikan dengan Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah (SPHT) No. 381 dan Berita Acara tertanggal 27 April 1994, ditandatangani oleh Tergugat II dan Turut Tergugat I.

Pendapat penulis, agar memberikan kepastian hukum bagi para pihak dalam pelaksanaan pelepasan hak atas tanah tersebut maka mekanisme yang harus dilakukan selanjutnya oleh pihak Turut Tergugat I sebagai badan hukum (PT) yaitu tanah harus dilepaskan dulu menjadi tanah negara atau dialihkan ke jenis hak lain,

⁷ Alyaziza Aisya dan Mella Ismelina Farma Rahayu, *Kekuatan Hukum Akta Pelepasan Hak atas Tanah Sebagai Dasar Perolehan Hak dari PPJB dalam Praktik Pertanahan di Indonesia*, Inovasi: Jurnal Sosial Humaniora dan Pendidikan, Vol.4, No.2 (Mei 2025), p.581-592.

dikarenakan PT tidak memiliki tanah status Hak Milik. Permohonan untuk mengubah Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan. Apabila dalam hal Hak Milik yang dimohon perubahan haknya belum terdaftar, maka permohonan pendaftaran perubahan hak dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran Hak Milik tersebut dan penyelesaian pendaftaran perubahan haknya dilaksanakan sesudah Hak Milik itu didaftar sesuai ketentuan yang berlaku.

Diketahui bahwa Turut Tergugat I tidak melakukan mekanisme setelah dilakukan pelepasan hak atas tanah berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah (SPHT) No. 381 dan Berita Acara tertanggal 27 April 1994, sehingga pihak pemilik tanah/Tergugat II mengalihkan lagi objek tanah sertifikat hak milik No. 1837 kepada orang lain berdasarkan AJB No. 147/1999 dibuat di hadapan PPAT/Turut Tergugat II dan dilanjutkan baliknama sehingga terbit sertifikat hak milik No. 1613/1999 atas nama Tergugat I.

Pendapat penulis dalam penelitian ini, terkait pembuatan Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah (SPHT) No. 381 dan Berita Acara tertanggal 27 April 1994, oleh Camat, bahwa tidak ada satupun peraturan perundang-undangan yang memberikan hak dan kewenangan kepada Camat untuk menerbitkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi atas tanah-tanah negara yang belum bersertipikat, sebab tugas dan wewenang Camat selaku kepala wilayah kecamatan adalah untuk melaksanakan tugas-tugas administrasi negara sebagai perpanjangan tangan penyelesaian tugas-tugas yang dilimpahkan oleh Bupati atau Walikota.

Satu-satunya pejabat umum yang diberikan hak dan kewenangan oleh peraturan perundang-undangan untuk membuat dan menandatangani akta-akta peralihan dan ganti rugi hak atas tanah-tanah negara yang belum bersertipikat sebagai akta otentik sebagaimana yang ditegaskan dalam ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara adalah Notaris dan Undang-Undang yang mengatur tentang Pejabat Umum dan bentuk akta otentik adalah Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang telah menunjuk Notaris sebagai Pejabat Umum.⁸

⁸ Christina Octavia, *Akta Pelepasan Hak sebagai Syarat Pemberian Hak Guna Bangunan pada Badan Hukum*, Tesis, Universitas Indonesia, 2012, p.16.

Menurut pengamatan penulis, alasan masyarakat untuk membuat akta pelepasan hak dengan ganti rugi untuk tanah yang tidak bersertipikat atau bersertipikat yang dilakukan oleh Camat adalah karena telah menjadi kebiasaan yang berlaku dalam masyarakat bahwa lebih mudah menyelesaikan masalah jual beli tanah langsung dihadapan Camat dimana letak objeknya berada, dengan biaya pembuatan akta yang lebih murah dibandingkan biaya pembuatan akta otentik yang dibuat dihadapan notaris. Selain itu, ada kalanya masyarakat mempunyai kepentingan tersendiri, misalnya para pihak hendak menghindari pembayaran pajak yang wajib dibayar sebelum akta dibuat.

3. Kedudukan Sertipikat Hak Milik yang Terbit di Atas Objek Tanah Pelepasan Hak atas Tanah

Produk akhir dari kegiatan pendaftaran tanah ialah berupa sertifikat hak atas tanah. Sertipikat sebagai alat pengendali bagi pemerintah dan masyarakat agar hubungan hukum dan perbuatan hukum antar subyek (pemilik atau yang menguasai) dan objek (sebidang tanah) selalu dalam koridor perwujudan masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945.⁹ Subjek dan objek yang dimaksud ialah pemilik yang memiliki hak untuk menguasai sebidang tanah tersebut.

Sertifikat memiliki kegunaan sebagai alat bukti yang sah dan kuat atas kepemilikan tanah. Maka dari itu sangatlah penting bagi pemilik tanah untuk memiliki sertifikat hak atas tanah dan mengetahui lembaga yang memiliki wewenang dalam membantu pendaftaran dan pembuatan sertifikat hak atas tanah. Salah satu lembaga pemerintah non kementerian yang memiliki tugas untuk yang harus dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional.

Diketahui dalam penelitian ini, bahwa sertipikat hak milik No. 1613/1999 atas nama Tergugat I melalui transaksi jual beli dari pihak Tergugat II sebagai pemilik tanah berdasarkan Akta Jual Beli No.147/1999 yang dibuat dihadapan Ny. Harjanti Tono, PPAT Tangerang (Turut Tergugat II). Setelah transaksi jual beli dan peralihan hak milik objek tanah kepada Tergugat I, dilanjutkan dengan proses pengukuran ulang dan pemasangan tanda batas tanah oleh Turut Tergugat III Rekonpensi tanpa gangguan dan gugatan dari Penggugat maupun dari pihak lain.

⁹ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2017, p.57.

Hal mana menunjukan selama periode 1999 (sejak peralihan hak kepada Tergugat I) hingga awal tahun 2020 penggugat menjadi pemilik yang sah atas objek sengketa.

Menurut penulis, peralihan hak atas tanah melalui jual beli yang dilakukan pemilik tanah dengan Tergugat I merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana diketahui bahwa pemilik tanah tidak memiliki hak lagi untuk menjual objek tanah kepada Tergugat I dikarenakan pada tahun 1994 telah melepaskan tanahnya kepada Turut Tergugat I sebagaimana bukti Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah (SPHT) No. 381 dan Berita Acara tertanggal 27 April 1994 dibuat di hadapan Camat.

Walaupun diketahui fakta hukum dalam persidangan, proses transaksi jual beli sampai dengan balik nama ke Kantor Pertanahan, sebagai berikut: Pada hari Jumat tanggal 8 Oktober Tahun 1999 Tergugat I bersama Tergugat II hadir dihadapan Turut Tergugat II dalam transaksi jual beli, hal mana Tergugat II menyerahkan asli SHM 1837 kepada Tergugat II dan Turut Tergugat II dan selanjutnya Turut Tergugat II telah menyerahkan asli SHM 1837 kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Tangerang (IC: Turut Tergugat III) dan kemudian oleh Turut Tergugat III menerbitkan SHM 1613 /1999 kepada Tergugat I melalui Turut Tergugat II sebagai Penggantian Blangko SHM karena pemekaran desa berdasarkan SK Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat, tgl 28 Mei 1997 dan berdasarkan surat keterangan kepala Desa Karang Mulya Kecamatan Ciledug tanggal 20 November 1997.

Terhadap perkara ini, Putusan Majelis Hakim menyatakan batal dan tidak sah secara hukum Akta Jual Beli No. 147/1999 tertanggal 8 Oktober 1999 yang dibuat dihadapan Ny. Harjanti Tono, SH, Notaris dan PPAT di Tangerang antara Tergugat I dan Tergugat II dan menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah dan satu-satunya atas objek tanah seluas 500 M2 yang terletak di Kelurahan Karang Mulya, Kecamatan Ciledug, Kota Tangerang (dahulu terletak di Desa Karang Tengah, Kecamatan Ciiedug, Kabupaten Tangerang, Jawa Barat) sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1837/Karang Tengah yang diterbitkan pada tanggal 29 Juni 1981 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (sekarang Sertifikat Hak Milik No.1613/Karang Mulya yang diterbitkan pada tanggal 1 November 1999 oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang).

Perlu diketahui bahwa kedudukan objek tanah seluas 500 M2 masih tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1837/Karang Tengah di Kabupaten Tangerang dan dalam Sertifikat Hak Milik No.1613/Karang Mulya di Kota Tangerang. Putusan Majelis Hakim dalam perkara ini, hanya membatalkan Akta Jual Beli No. 147/1999 tertanggal 8 Oktober 1999 tidak serta merta Sertifikat Hak Milik No.1613/Karang Mulya di Kota Tangerang batal secara administrasi kepemilikan. Terhadap hal ini, diperlukan upaya hukum pembatalan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN).

Sertipikat tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan (BPN) merupakan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang dapat digugat ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) jika terdapat cacat hukum administratif, prosedural, atau substansial. Pihak yang dirugikan dapat mengajukan pembatalan sertipikat tersebut dalam batas waktu 90 hari sejak diterimanya keputusan,¹⁰ sebagaimana aturan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Apabila belum dibatalkan Sertifikat Hak Milik No.1613/Karang Mulya di Kota Tangerang melalui putusan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), maka pihak Turut Tergugat I (penerima pelepasan hak atas tanah) tidak dapat melakukan akta jual beli sebagaimana diketahui bahwa Turut Tergugat I telah menjual objek tanah kepada Penggugat dengan Pengikatan Perjanjian Jual Beli No.90 dibuat dan ditandatangani pada tanggal 24 Mei 2002 yang kemudian ditindaklanjuti dengan penandatanganan Akta Kuasa Untuk menjual Akta Nomor 91 dimana Turut Tergugat I /Pihak Pertama mengoperkan dan menyerahkan kepada pihak kedua (Penggugat) sebagai pihak pembeli, menerima pengoperan dan penyerahan dari pihak pertama Sebidang tanah SHM Nomor 1837/Karang Tengah dengan harga Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).

¹⁰ M. A. P. Sudana dan K. W. Sastrawan, *Proses Pembatalan Sertifikat Hak Milik atas Tanah dan Perlindungan Hukumnya Berdasarkan Putusan Pengadilan di Pengadilan Negeri Singaraja*, Kertha Widya, Vol.5, No.2 (Desember 2017), p.1–21.

C. PENUTUP

Kesimpulan dalam penelitian ini, yaitu kepastian hukum surat pelepasan hak atas tanah dari perorangan ke badan hukum yang dibuat Camat/PPATS terhadap objek tanah bersertipikat sebagai alat bukti yang sah selama diterbitkan sesuai kewenangan dan prosedur. Akan tetapi, pelaksanaannya tidak memberikan kepastian hukum dikarenakan terdapat celah hukum yang bisa dialihkan kepada orang lain sebagaimana tidak didaftarkan ke BPN. Kedudukan sertipikat hak milik yang terbit diatas objek tanah pelepasan hak atas tanah dari perorangan ke badan hukum tidak sah sebagai bukti kepemilikan, dikarenakan peralihan hak melalui jual beli dilakukan secara melawan hukum terhadap objek tanah milik orang lain.

Saran dalam penelitian ini, mengenai diperlukan adanya peran PPAT dalam menjalankan kewenangannya bersikap profesional untuk menolak pembuatan akta autentik ketika mengetahui objek jual beli telah dilakukan pelepasan hak atas tanah sebelumnya kepada badan hukum.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Amiruddin dan H Zainal Asikin. 2006. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. (Jakarta: Raja Grafindo Persada).
- Ginting, Darwin. 2016. *Kajian Hukum Percepatan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Infrastruktur*. (Bandung: Sinergi Mandiri).
- Harsono, Boedi. 2008. *Hukum Agraria Indonesia*. (Jakarta: Djambatan).
- Moleong, Lexi J.. 1991. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. (Bandung: Rosyda Karya).
- Sutedi, Adrian. 2017. *Sertifikat Hak atas Tanah*. (Jakarta: Sinar Grafika).

Publikasi

- Aisya, Alyaziza dan Mella Ismelina Farma Rahayu. *Kekuatan Hukum Akta Pelepasan Hak atas Tanah Sebagai Dasar Perolehan Hak dari PPJB dalam Praktik Pertanahan di Indonesia*. Inovasi: Jurnal Sosial Humaniora dan Pendidikan. Vol.4. No.2 (Mei 2025).
- Jaya, J., dan I. Fautanu. *Analisa Hukum Pelepasan Hak Keperdataan Tanah Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan bagi Badan Usaha Melalui Pembebasan Serta Implikasinya terhadap Daya Tarik Investasi*. Jurnal Penelitian Hukum Legalitas. Vol.14. No.2 (Juli-Desember 2020).
- Santoso, Urip. *Pelepasan Hak atas Tanah Untuk Kepentingan Perusahaan Swasta*. Perspektif. Vol.15. No.3 (Juli 2010).
- Sudana, M. A. P., dan K. W. Sastrawan. *Proses Pembatalan Sertifikat Hak Milik atas Tanah dan Perlindungan Hukumnya Berdasarkan Putusan Pengadilan di Pengadilan Negeri Singaraja*. Kertha Widya. Vol.5. No.2 (Desember 2017).

Karya Ilmiah

- Octavia, Christina. 2012. *Akta Pelepasan Hak Sebagai Syarat Pemberian Hak Guna Bangunan pada Badan Hukum*. Tesis. Jakarta: Universitas Indonesia.

Sumber Hukum

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 251K/Pdt/2025.